



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava nro 15035
**Areenakadun jatkeen
asemakaava**

11.3.2025, päivitetty 12.8.2025



1. Suunnittelualue

Kunta: Lempäälä
Kaava-alue: Marjamäki
Korttelinumero: -
Kaavanumero ja -nimi: 15035 Areenakadun jatkeen asemakaava
Kiinteistöt: 418-424-0009-1143,
418-425-0011-0032,
418-439-0002-0271 ja
418-425-0001-0178
Kunnan diaarinumero: 401 / 2024

Kaava-alue sijaitsee Lempäälän Marjamäessä, Realparkin alueen pohjoispuolella olevien neljän kiinteistön osasta. Kaava-alueen koko on 183 653m² eli noin 18,3 ha. Alue on ennestään asemakaavoittamaton. Kaava-alue sijoittuu Realparkinkadun ja Kalliokummuntien pohjoispuolelle. Kaava-alue on lähes kokonaan Lempäälän kunnan omistuksessa, mutta se sisältää myös pienen osan yksityisessä omistuksessa olevasta kiinteistöstä 418-425-0001-0178.



Kuva: Asemakaavan muutosalue rajattuna punaisella.

2. Tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on osoittaa uusia yritysalueita Lempäälän kunnan omistamille kiinteistöille sekä osoittaa näiden uusien yritysalueiden tarvitsemat katuyhteydet.

Asemakaavan laatimisen tarkoituksena on lisätä kunnan yritystonttitarjontaa sekä mahdollistaa uusien työpaikkojen syntyminen kuntaan.

3. Lähtökohdat

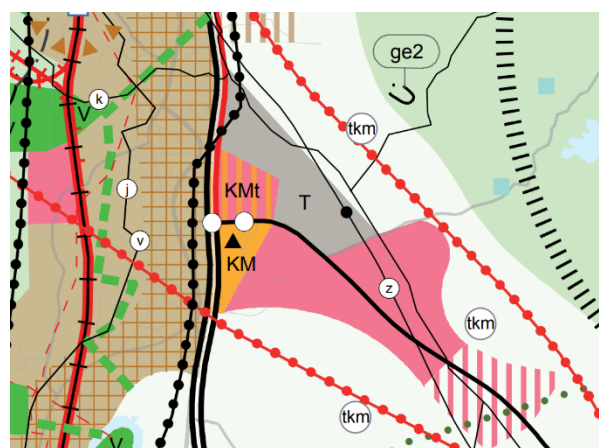
3.1 Kaavoitustilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Kaava-alueen osalta on voimassa seuraavat maakuntakaavan merkinnät: Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke (punaiset helmet), kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (musta raitanauha) ja työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue (KMt) ja Teollisuus- ja varastoalue (T).

Kuva: Ote maakuntakaavasta.



Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n ohella on lisäksi voimassa maakuntakaavaa täydentävä elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava. Vaihemaakuntakaavassa on täydennetty maakuntakaavan "Teollisuus- ja varastoalue" -merkinnän kaavamääräyksiä. Vaihemaakuntakaava astui voimaan kuulutuksella 16.6.2025.

Voimaantulleen vaihemaakuntakaavan lisäksi on myös vireillä toinen vaihemaakuntakaava, jonka teemana on teollisuuden uudet sijaintipaikat. Vireillä olevan vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.5.-26.6.2025.

3.1.2 Yleiskaava

Strateginen yleiskaava

Koko Lempäälän kunnan alueella on voimassa strateginen yleiskaava, joka toimii kunnan yleispiirteisenä maankäytön suunnitelmana, jolla ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja joka ohjaa osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista. Lempäälän strateginen yleiskaava on saanut lainvoiman 18.8.2021.

Suunnittelualue on osoitettu Strategisessa yleiskaavan 1. kartassa kuuluvaksi merkittävään monipalvelukeskittymään (punainen väri).

Strategisen yleiskaavan 2. kartassa kaava-alueen lähellä kulkeva moottoritie on merkitty välillä Kulju-Marjamäki merkittävästi parannettavaksi moottoriväyläksi.

Kuva: Ote strategisen yleiskaavan kartasta 1.

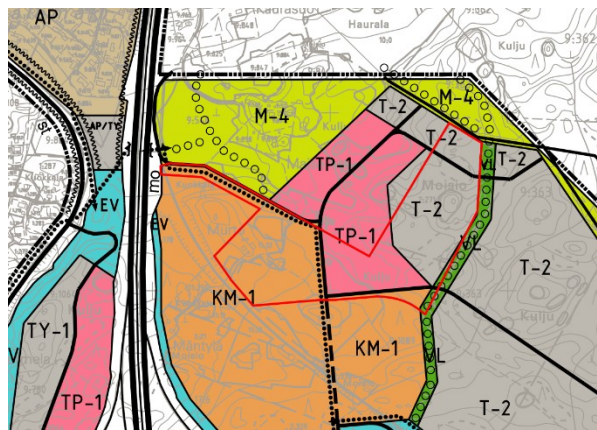


Osayleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava, kaavanumeroltaan 12013. Osayleiskaava on tullut voimaan 25.10.2007.

Osayleiskaavassa kaava-alue koostuu kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KM-1), työpaikka-alueesta (TP-1) sekä teollisuus- ja varastoalueesta (T-2). Kaava-alueen läheisyydessä on myös suojaviheraluetta (EV).

Areenakatu on merkitty osayleiskaavaan kokoojakatuna (kk) ja sen viereen on merkitty kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve. Myös kaava-alueen pohjoisreunaan on merkitty kokoojakatu ja kevyen liikenteen reitti.



Kuva: Ote osayleiskaavasta.

3.1.3 Asemakaava

Kaava-alue on ennestään asemakaavoittamaton.

3.2 Muut suunnitelmat, selvitykset ja selvitystarpeet

3.2.1 Selvitykset ja selvitystarpeet

Arkeologiset selvitykset

- Marjamäen asemakaava ja asemakaavamuutosalueen muinaisjäännösinventointi, Mikrolitti Oy 26.8.2015

Hulevesiselvitykset

- Areenakadun jatkeen asemakaavan hulevesiselvitys, Destia 17.12.2024
- Marjamäen alueen hulevesiselvityksen päivittäminen, Sitowise 15.6.2022
- Marjamäen alueen hulevesiselvitys, Sito 15.8.2016
- Korttelin k905 hulevesiselvitys, Sito 18.9.2015

Kaupan selvitykset

- Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys, WSP 29.11.2023

Liikenneselvitykset

- Ideaparkinkadun esisuunnittelu, Sweco 29.6.2023
- Lempäälän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma 26.4.2023
- Marjamäen ja Saikan alueen liikenneselvitys, Ramboll 27.8.2019
- Marjamäen osayleiskaavan päivitys, liikenteelliset vaikutukset, Ramboll 23.9.2015

Luontoselvitykset

- Selvitystarve Areenakadun jatkeen asemakaavan luontoselvitykselle, selvitys tilattu tammikuussa 2025
- Lempäälän Marjamäen pohjoisosan asemakaava-alueen luontoselvitys, Kari Laamanen 28.11.2006

Maaperäselvitykset

- Marjamäen rakennettavuusselvitys (Areenakadun jatke), Taratest 20.11.2024

Meluselvitykset

- Koko kunnan liikennemeluselvitys, Taratest 24.2.2022
- Marjamäen asemakaava ja asemakaavamuutos, RealParkin ympäristön meluselvitys, Sito 1.12.2015

4. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa (AKL 62 §).

Lista osallisista

- | | |
|--|---|
| • Alueen maanomistajat- ja haltijat | • Lempäälän lämpö Oy |
| • Suunnittelualueen lähiseudun asukkaat ja yrittäjät | • Lempäälän ympäristönsuojeluviranomainen |
| • Pirkanmaan ELY-keskus | • Lempäälän viranomaislautakunta |
| • Pirkanmaan maakuntamuseo | • NYSSE Tampereen seudun joukkoliikenne |
| • Pirkanmaan liitto | • Elisa Oyj |
| • Pirkanmaan pelastuslaitos | • Telia Finland Oyj |
| • Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) | • DNA Oyj |
| • Pirkanmaan jätehuolto oy | • Elenia Oy |
| • Lempäälän kehitys Oy | • FNE-Finland Oy |
| • Lempäälän vesi Oy | • Gasgrid Finland Oy |
| | • Lempäälän yrittäjät ry |

Osallisten listaa päivitetään tarvittaessa.

5. Tiedottaminen, osallistuminen ja yhteistyö

5.1 Tiedottamis- ja osallistamismenettelyt

Asemakaavan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä myöhemmin kaavaluonnoksen ja kaa-
vaehdotuksen nähtävänä olosta ilmoitetaan

- Lempäälän-Vesilahden Sanomissa
- Lempäälän kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla
- kunnan internet-kotisivuilla, www.lempaala.fi

Alueen maanomistajia tiedotetaan tavallisella kirjeellä.

5.2 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan viranomaisille tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot. Erillisneuvotteluita järjestetään sektoriviranomaisten kanssa tarpeen mukaan.

5.3 Palautteen antaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä voi jättää huomautuksen sen nähtävilläoloaikana sekä kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteen ja kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen niiden nähtävillä olon aikana seuraavilla tavoilla:

- Sähköpostilla yhdyskunta@lempaala.fi
- Toimittamalla kunnan palvelukäytävälle osoitteeseen Manttaalitie 15
- Postittamalla osoitteeseen:

Lempäälän kunta
Yhdyskunnan palvelualue
PL 36
37501 Lempäälä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä myöhemmin kaavaluonnokseen ja kaavaehdotukseen voi tutustua seuraavasti:

- kunnan palvelukäytävällä sen aukioloaikoina osoitteessa Manttaalitie 15
- kunnan verkkosivuilla, www.lempaala.fi/kaavoitus

6. Vaikutusten arviointi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on tunnistettu kaavaan olennaisesti liittyvät vaikutukset (lihavoituna). Kaavaselostuksessa arvioidaan vaikutukset:

- **Elinkeinoelämään**
- **Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**
- **Liikenteeseen**
- Maa- ja kallioperään, **veteen**, ilmaan ja ilmastoon
- **Yhdyskuntatalouteen**
- **Taajamakuvaan, maisemaan**, kulttuuriperintöön **ja rakennettuun ympäristöön**
- **Kasvi- ja eläinlajeihin**, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja muuhun ympäristöön
- Kulttuuriin
- Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten hyvinvointiin

Arviointi tukeutuu olemassa olevaan ja työn aikana tuotettavaan materiaaliin. Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen. Kaavan vaikutusalue vaihtelee riippuen arvioitavasta vaikutuksesta.

7. Aikataulu ja päätöksenteko

Alla on esitetty kaavoituksen arvioitu aikataulu. Asemakaavaehdotus voidaan tarvittaessa palauttaa valmisteluun nähtävilläolon jälkeen, jos ilmenee tarvetta tehdä siihen merkittäviä muutoksia.

Lempäälän kunnan hallinnon ja toiminnan järjestämisessä sekä päätöksenteko- ja kokousmenettelyssä noudatetaan kunnan hallintosäännön määräyksiä, ellei laissa ole toisin määrätty.

Kaavoituksen vaihe	Ajankohta	Päätöksentekuelin
Vireilletulo ja OAS	Nähtävillä 19.3. - 17.4.2025	Kaavoituspäällikkö (Hallintosääntö 3. luku § 6.3.1 ja Yhdyskuntajohtaja 31.1.2025 § 7)
Luonnos	Marraskuu 2025	Yhdyskuntalautakunta (Hallintosääntö 5. luku 6 §)
Ehdotus	Kevät 2026	Yhdyskuntalautakunta (Hallintosääntö 5. luku 6 §)
Hyväksyminen	Syksy 2026	Kunnanhallitus (Hallintosääntö 5. luku 1 § ja Khall 6.5.2024 § 109)
Voimaantulo	Syksy 2026	(AKL 200 §, MRA § 93)

YHTEYSTIEDOT

Lempäälän kunta
Yhdyskunnan palvelualue
PL 36, 37501 LEMPÄÄLÄ
www.lempaala.fi
www.lempaala.fi/kaavoitus

Elinvoimakaavoittaja vs. Aarni Ahvenus
puh. 040 559 5098
aarni.ahvenus@lempaala.fi