

Marjamäen eteläosan osayleiskaavan luonnos (12024)

Yhdyskuntalautakunta 13.12.2022 § 184

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 06.09.2021 § 228:ssä lisätä vuoden 2023 kaavoitusohjelman A-ryhmään Marjamäen eteläosan osayleiskaavan.

Marjamäen eteläosan osayleiskaavassa tarkoituksena on muodostaa Ideaparkin alueesta alakeskus palveluineen sekä toimivine asuin-, työpaikka- ja viheralueineen. Alueella on jo nyt monipuolisesti julkisia ja kaupallisia palveluita ja lähitulevaisuudessa mm. uusi uimahalli sijoittuu alueelle. Alueelle tavoitellaan tiiviimpää asumista Ideaparkin läheisyyteen ja pientalovaltaisempaa asumista Kuivaspään suuntaan. Alueelle tavoitellaan n. 4000 asukasta. Alueella asuu n. 150 henkilöä vuonna 2022. Asuinalueista tavoitellaan viihtyisiä ja laadukkaita. Etenkin laadukkaiden ja yhtenäisten virkistysalueiden ja -reittien suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavan tavoitteena on osoittaa uusia työpaikka-alueita Helsingintien varteen laajentaen nykyisiä työpaikka-alueita kaakon suuntaan.

Alueen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että pystytään osoittamaan turvalliset ja houkuttelevat jalankulun ja pyöräilyn reitit alueen palveluiden suuntaa, Lempäälän keskustaan ja joukkoliikennepysäkeille sekä tulevalle Moisiojunaseisakkeelle. Ideaparkilla on seudullinen joukkoliikenteen vaihtopysäkki ja liityntäpysäköinti, joiden toimintaa pyritään kehittämään. Ideaparkikadulla mahdollistetaan seudullisen pyöräilyn pääreitit eli laatukäytävän sijoittuminen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 63 §) edellyttää, että kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Marjamäen eteläosan osayleiskaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on jaettu lautakunnan jäsenille esityslistan mukana.

Toimivalta: Yhdyskuntalautakunta tiedottaa kaavojen valmistelusta osallisille, Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n kohdan 22 mukaan.

Lisätietoja kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, 044 486 3418, teija.makela@lempaala.fi ja yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523, sini.suontausta@lempaala.fi

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää ilmoittaa Marjamäen eteläosan osayleiskaavan vireilletulosta sekä asettaa nähtäville kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Merkittiin pöytäkirjaan, että varajäsen Tuukka Liuha ilmoitti esteellisyydestä	

(intressijäävi, maanomistusta alueella) ja oli poissa kokouksesta klo 17.48 - 17.59.

Tiedoksi

Kunnanhallitus

Kunnanhallitus 30.01.2023 § 31

Marjamäen alueelle on pantu vireille Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laatiminen (kaavanro 12024). Osayleiskaavassa tarkoituksena on muodostaa Ideaparkin alueesta alakeskus palveluineen sekä toimivine asuin-, työpaikka- ja viheralueineen. Alueelle tavoitellaan tiiviimpää asumista Ideaparkin läheisyyteen ja pientalovaltaisempaa asumista Kuivaspään suuntaan. Alueelle tavoitellaan n. 4000 asukasta. Asuinalueista tavoitellaan viihtyisiä ja laadukkaita. Etenkin laadukkaiden ja yhtenäisten virkistysalueiden ja -reittien suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavan tavoitteena on osoittaa uusia työpaikka-alueita Helsingintien varteen laajentaen nykyisiä työpaikka-alueita kaakon suuntaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisesti, kun yleiskaavan laatiminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella. Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen, ne ovat voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

MRL 38 §:n mukaan yleiskaavaan laatimisvaiheeseen liittyvien kieltojen ja rajoitusten käyttö on kunnan omassa harkinnassa. Laissa mainittujen rakennuskiellon ja toimenpiderajoitusten tarkoituksena on estää suunnittelun kohteena olevan alueen muuttaminen suunnitteluprosessin aikana ja sellaisten kaavoitusmenettelyjen aikaisten muutosten estäminen, joista voi aiheutua haittaa kaavoituksen toteuttamiselle ja asutuksen järjestämiselle. Toimenpiderajoitus ja rakennuskielto antavat viranomaiselle paremmat mahdollisuudet ohjata alueiden käyttöä tulevan yleiskaavan hengen mukaisesti.

Yleiskaavan laatimisvaiheeseen liittyvä toimenpiderajoitus pitää sisällään maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaisen velvollisuuden hakea maisematyölupa maanrakennustöihin, puiden kaatamiseen tai muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin. Lupa toimenpiteisiin eli maisematyölupa voidaan myöntää tietyin edellytyksin, mikäli toimenpide ei tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle tai turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Marjamäen eteläosan osayleiskaava-alueella on tarkoituksenmukaista osoittaa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimisen ajaksi liitekartalla esitetylle alueelle.

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n kohdan 12 mukaan kunnanhallitus päättää rakennuskiellon ja MRL:n 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen määrittämisestä ja pidentämisestä, kun asema- tai yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, puh. 044 486 3418 ja yleiskaavoittaja Sini Suontausta, puh. 041 730 2523

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus määrää vireillä olevan Marjamäen eteläosan osayleiskaavan liitekartalla esitetylle alueelle MRL 128 §:n tarkoittaman toimenpiderajoituksen sekä MRL 38 §:n rakennuskiellon yleiskaavan laatimisen ajaksi. Tällä päätöksellä alueet ovat MRL:n 38§:n perusteella rakennuskiellossa 30.1.2028 saakka. Tämä päätös määrätään MRL 202§:n nojalla tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.
Otteet	Rakennuskieltoalueen kiinteistöjen omistajat
Tiedoksi	yleiskaavoittaja, kaavoituksen suunnitteluavustaja

Yhdyskuntalautakunta 03.12.2024 § 190

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Marjamäen alueelle on pantu vireille Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laatiminen (kaavanro 12024). Osayleiskaavassa tarkoituksena on muodostaa Ideaparkin alueesta alakeskus palveluineen sekä toimivine asuin-, työpaikka- ja viheralueineen. Alueelle tavoitellaan tiiviimpää asumista Ideaparkin läheisyyteen ja pientalovaltaisempaa asumista Kuivaspään suuntaan. Alueelle tavoitellaan n. 4000 asukasta. Asuinalueista tavoitellaan viihtyisiä ja laadukkaita. Etenkin laadukkaiden ja yhtenäisten virkistysalueiden ja -reittien suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavan tavoitteena on osoittaa uusia työpaikka-alueita Helsingintien varteen laajentaen nykyisiä työpaikka-alueita kaakon suuntaan.

Marjamäen eteläosan osayleiskaavassa varaudutaan pitkällä aikavälillä maantien 130 (Helsingintie) liikennöitävyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen. Osayleiskaavalla tullaan ohjaamaan liittymien paikat, rinnakkaistieverkosto ja jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä muut yhteystarpeet ja varmistetaan, että tarvittaville liikenteellisille ratkaisuille löytyy tulevaisuudessa riittävät varaukset ja alueen maankäytön suotuista kehittyminen on mahdollista.

Prosessin aikana on nähty tarpeelliseksi laajentaa Marjamäen eteläosan osayleiskaava-aluetta Helsingintien koillispuolelle Hulikankulman ja Paattakaisjärven väliselle alueelle, jotta alueen maankäyttö ja liikenne yhteydet voidaan suunnitella hallitusti ja tarkoituksen mukaiseksi kokonaisuudeksi.

Toimivalta: Hallintosäännön 5 luvun 6 §:n kohdan 21 mukaan (yhdyskuntalautakunta päättää osallistumis- ja arviointisuunnittelman nähtäville asettamisesta) mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, 044 486 3418, teija.makela@lempaala.fi ja yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523, sini.suontausta@lempaala.fi

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää Marjamäen eteläosan osayleiskaava-alueen laajentamisesta sekä asettaa nähtäville päivitetyn kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Tämä pykälä tarkistetaan kokouksessa.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.
Tiedoksi	Kunnanhallitus, yleiskaavoittaja Suontausta

Yhdyskuntalautakunta 03.03.2026 § 41
1109/10.02.02/2022

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Marjamäen eteläosan osayleiskaava kehittää Marjamäen alueesta monipuolisen alakeskuksen, jossa yhdistyvät asuminen, kaupalliset palvelut, työpaikka-alueet ja virkistysverkosto.

Kaavaratkaisulla tuetaan Lempäälän kasvua ja kunnan strategisia tavoitteita täydentämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vahvistamalla kestävästä liikkumisesta ja mahdollistamalla elinvoimaisen yritysalueen kehittyminen.

Osayleiskaava ohjaa alueen pitkän aikavälin maankäytön kehittämistä ja toimii asemakaavoituksen pohjana.

Kaavan keskeinen sisältö

Asuminen

Kaava mahdollistaa noin 3180 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Ideaparkin lähelle sijoittuu keskustatoimintojen alue ja kerrostalovaltainen asuntoalue, kun taas Kuivaspään suuntaan painottuu pientaloasuminen.

Palvelut ja elinkeino

Ideapark säilyy merkittävänä palvelukeskittymänä ja sen rooli vahvistuu. Päivittäistavarakaupan mitoitus nostetaan 6000 k-m²:iin. Helsingintien varteen sijoittuu uusia laajoja työpaikka-alueita sekä työpaikkareservialueita. Hulikankulman viereen varataan alue valtion suunnittelema uudelle suljetulle vankilalle. Uusia työpaikkoja arvioidaan syntyvän noin 2800. Vankila tuo näistä noin 100 työpaikkaa ensimmäisessä vaiheessa ja noin 400 työpaikkaa lopullisessa toteutuksessa.

Virkistys ja viherverkosto

Lähivirkistysalueiden verkosto muodostaa vihreän rungon asuinalueiden lomaan. Birgitan polun reitti säilyy ja paikoin sen sijaintia tarkistetaan uuden maankäytön myötä.

Liikenne ja kestävä liikkuminen

Alue tukeutuu vahvoihin joukkoliikenteen yhteyksiin, Ideaparkin runkolinjastoon sekä tulevaan Moision seisakkeeseen.

Kävelyn ja pyöräilyn pääreitit vahvistetaan, ja seudullinen pääpyöräreitti linjataan Ideaparkinkadun kautta.

Luonto- ja kulttuuriympäristö

Kaavassa huomioidaan arvokkaat luontokohteet ja linnustoalue, ekologinen yhteys, vesilain mukaiset kohteet sekä idänkirsikorenon elinympäristöt.

Paikallisesti arvokas Lepomäen mäkitupalaisalue sekä yksittäiset kulttuurihistorialliset rakennukset on osoitettu suojelumerkinnöin.

Ilmasto ja hulevedet

Kaava tukee vähähiilistä yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uutta rakentamista palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen sekä hyödyntämällä olemassa olevaa infraa.

Hulevesien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.

Liitteet

- Kaavakartta
- Kaavaselostus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kooste kaavasta saadusta palautteesta ja vastineet niihin
- Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys, 2023, WSP
- Marjamäen eteläosan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, 2023, Heilu
- Marjamäen eteläosan osayleiskaavan laajennusalueen arkeologinen inventointi, 2025, Heilu
- Marjamäen eteläosan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2025, Lempäälän kunta
- Marjamäen eteläosan osayleiskaavan lepakkoselvitys, 2024
- Marjamäen eteläosan ja Lastusten osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset: eläimet, 2025, Faunatica
- Marjamäen eteläosan ja Lastusten osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset: luontotyytit ja kasvillisuus, 2025, Faunatica
- Marjamäen eteläosan osayleiskaavan linnustotarkastelu, 2026, Lempäälän kunta
- Marjamäen liikennetarkastusten vertailu, 2025, Sweco
- Mt 130 Pispantalli-Marjamäki, Valkeakoski ja Lempäälä, toimenpideselvitys, 2025, Pirkanmaan ELY-keskus
- Koko Lempäälän kunnan liikennemeluselvitys, 2022, Taratest
- Moision ylikulkusillan pohjoisen puolen seisaketarkastelu, 2020, Ramboll
- Marjamäen alakeskuksen yleissuunnitelma LUONNOS, 2026, Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen (ei julkaista verkossa)

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n mukaan kunnanhallitus päättää yleiskaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta (AKL 65 § ja MRA 19 §) ja siten toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, 044 486 3418, teija.makela@lempaala.fi ja yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523, sini.suontausta@lempaala.fi

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Marjamäen eteläosan osayleiskaavan luonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat alustavat lausunnot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa yhdyskuntalautakunnan 2. varapuheenjohtaja Matti Kärki teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Ehdotan, että VL-merkinnät korvataan M- tai MU-merkinnöillä.”

Perustelut: ”VL-merkintä rajoittaa kohtuuttoman paljon yksityisten metsänhoitomahdollisuuksia kohtuuttoman pitkän aikaa. Lisäksi joutuvat hakemaan kalliin maisematyöluvan tavanomaisiin metsänhoitotoimiin.”

Keskustelun kuluessa muutosehdotusta ei kannatettu ja puheenjohtaja totesi, että muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Marjamäen eteläosan osayleiskaavan luonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat alustavat lausunnot.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yleiskaavoittaja Sini Suontausta oli asiantuntijana läsnä tämän pykälän käsittelyn ajan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yleiskaavoittaja Sini Suontausta poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 16.53.

Tiedoksi

Kaavoituspäällikkö, yleiskaavoittaja, kaavoitusavustaja