



Asemakaavan selostus

Kaava nro 15035  
Areenakadun jatkeen  
asemakaava

Ehdotus 9.6.2026

LÄM  
PÄÄ  
LÄ



# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Asemakaavan nimi:</b> 15035 Areenakadun jatkeen asemakaava	
<b>Kunta:</b> Lempäälä	
<b>Sijaintialue:</b> 418 / 424, 418 / 425 ja 418 / 439	
<b>Kaava-alue:</b> Marjamäki	
<b>Asemakaava koskee:</b> Kalliokummuntien pohjoispuolista asemakaavoittamatonta aluetta Lempäälän Marjamäessä.	
<b>Asemakaavalla muodostuu:</b> Marjamäen korttelit 927 ja 928 sekä osa korttelista 905.	
<b>Vireilletulosta ilmoitettu:</b> 19.3.2025	
<b>Kaavan vaiheet</b> OAS nähtävillä 19.3. – 17.4.2025 Luonnos nähtävillä 26.11. – 28.12.2025 Ehdotus nähtävillä <b>XX.XX. – XX.XX.2026</b>	
<b>Hyväksyminen:</b> Kunnanhallitus: XX.XX.20XX	
<b>Kunnan kaavoittaja</b> Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	<b>Asemakaavan suunnittelija</b> Elinvoimakaavoittaja vs. Aarni Ahvenus puh. 040 559 5098 sähköposti: aarni.ahvenus@lempaala.fi
<b>Lempäälän kunta</b> PL 36 (Manttaalitie 15), 37500 Lempäälä puh. 03 565 51 000	

## 1.2 Sisälllys

1.	Perus- ja tunnistetiedot .....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Sisälllys .....	3
2.	Tiivistelmä .....	5
2.1	Kaava-alueen sijainti .....	5
2.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	5
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	5
2.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	6
2.5	Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.5.1	Valmisteluvaihe .....	6
2.5.2	Luonnosvaihe .....	6
2.5.3	Ehdotusvaihe .....	6
2.5.4	Hyväksyminen .....	6
2.6	Asemakaavan toteuttaminen .....	6
3.	Lähtötiedot .....	7
3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat .....	7
3.1.1	Maakuntakaava .....	7
3.1.2	Strateginen yleiskaava .....	9
3.1.3	Osayleiskaava .....	9
3.1.4	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys .....	10
3.1.5	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri .....	10
3.1.6	Maanomistus .....	10
3.2	Kaava-alueen kuvaus .....	11
3.3	Rakennettu ympäristö .....	20
4.	Asemakaavan kuvaus .....	23
4.1	Kaavan rakenne .....	23
4.2	Katuratkaisut .....	25
5.	Kaavan vaikutukset .....	26
5.1	Vaikutukset elinkeinoelämään .....	26
5.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	26
5.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen .....	26
5.4	Vaikutukset liikenteeseen .....	26
5.5	Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	27
5.6	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	28

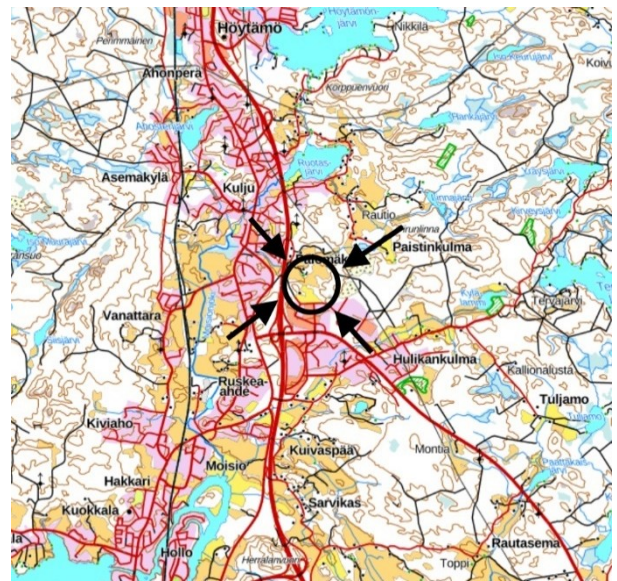
5.7	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja muuhun ympäristöön.....	30
5.8	Vaikutukset kulttuuriin .....	31
5.9	Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten hyvinvointiin .....	31
6.	Pienennös asemakaavasta.....	32

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lempäälän Marjamäessä, Kalliokumuntien pohjoispuolella. Kaava-alueella on valmiiksi yritysalueiksi tai parkkipaikoiksi tasattuja alueita, niityksi muuttunutta vanhaa peltoa sekä metsää. Alue on ennestään asemakaavoittamaton.

Kaava-alue on osittain kunnan, osittain yksityisen maanomistajan omistuksessa.



**Kuvat.** Kaava-alueen sijainti ortokuvassa ja maastokartalla.

### 2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on osoittaa kaava-alueelle uusia yritysalueita sekä osoittaa näiden uusien yritysalueiden tarvitsemat katuyhteydet.

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

### 2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä.

## 2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.6.2026
- Liite 2: Seurantalomake 1.6.2026
- Liite 3: Hulevesiselvitys, Destia 1.6.2026
- Liite 4: Rakennettavuusselvitys, Taratest 20.11.2024
- Liite 5: Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 26.8.2015
- Liite 6: Liito-oravaselvitys, Lempäälän kunta 18.6.2025
- Liite 7: Luontoselvitys, Faunatica Oy 31.10.2025
- Liite 8: Kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma
- Liite 9: Kooste kaavasta saadusta palautteesta 20.5.2026

## 2.5 Kaavaprosessin vaiheet

### 2.5.1 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa asemakaava kuulutettiin vireille sekä sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville. Asiakirjoja pidettiin nähtävillä 19.3. – 17.4.2025 välisen ajan.

### 2.5.2 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa yhdyskuntalautakunta kuulutti asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville. Asiakirjoja pidettiin nähtävillä 26.11. – 28.12.2025 välisen ajan.

Luonnosvaihetta valmisteltaessa pidettiin viranomaisneuvottelu 19.9.2025 Pirkanmaan ELY-keskuksen sekä Pirkanmaan liiton kanssa. Viranomaisneuvottelun keskeisenä teemana oli kaupan mitoitus kaava-alueella ja sen ympäristössä.

### 2.5.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa yhdyskuntalautakunta kuuluttaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.

Ehdotusvaihetta valmisteltaessa Areenakadun jatkeen asemakaavaan liitettiin 15022 Murron alueen asemakaavan alueet. Murron alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaehdotusta pidettiin nähtävillä loka-marraskuussa 2018, jonka jälkeen asemakaavaan liittyen ei ole tapahtunut merkittävää edistystä. Areenakadun jatkeen asemakaavassa ratkaistavat katujärjestelyt vaikuttavat myös Murron alueeseen ja lisäksi Lempäälän kunnanhallituksen hyväksymä (khal 12.1.2026 § 6) kunnan ja UM-kiinteistöt Oy:n välinen hankekehityssopimus toteutuessaan liittää alueiden kehityksen tiiviisti yhteen. Tästä syystä oli järkevää edistää Murron alueen asemakaava ja Areenakadun jatkeen asemakaavaa jatkossa yhtenä asemakaavakokonaisuutena.

Ehdotusvaiheen laadintavaiheessa Areenakadun jatkeen alueen hulevesiselvitys päivitettiin huomioimaan laajentunut kaava-alue sekä luontoselvityksessä ilmi tulleiden vesilain suojelemien kohteiden säilyttäminen.

### 2.5.4 Hyväksyminen

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavan. (Hallintosäntö luku 5, 1 §).

## 2.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutokset voidaan toteuttaa niiden saatua lainvoiman.

## 3. Lähtötiedot

### 3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

#### 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.

Maakuntakaavaa täydentää Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia), joka tuli voimaan maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä 16.6.2025, vaikka se ei olekaan vielä lainvoimainen.

Maakuntakaavassa suunnitteluala kuuluu kahteen kehittämissuunnitelmaan: Kaupunkiseudun läntiseen yritysalueiden kehittämissuunnitelmaan (punaiset helmet) sekä kasvutaajamien kehittämissuunnitelmaan (musta poikkiviivanauha).

Kaupunkiseudun läntiselle yritysalueiden kehittämissuunnitelmaan on osoitettu maakuntakaavassa seuraava kehittämissuositus:

”Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysalueena. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2-kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista yhteyttä Tampereen keskustaan ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.”

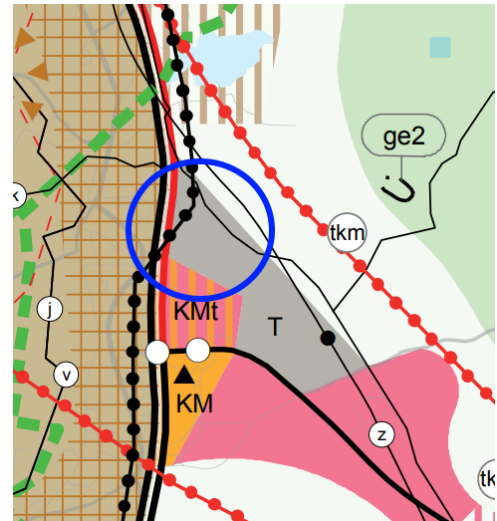
Kasvutaajamien kehittämissuunnitelmaan on seuraavanlainen kehittämissuositus:

”Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.”

Kaava-alueelle on osoitettu maakuntakaavassa kaksi aluevarausmerkintää: ”Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” (Merkintä KMt) ja ”Teollisuus- ja varastoalue” (Merkintä T). KMt-alueita koskee seuraava suunnittelumääräys:

”Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat



**Kuva.** Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.”

Työpaikka- ja kaupallisten palveluiden alueen osalta maakuntakaavamääräyksen ohessa on taulukko, jossa on määritetty erikoistavara-kaupan enimmäismitoitukseksi 50 000 ja keskustahakuisen erikoiskaupan enimmäismitoitukseksi 0 Marjamäen pohjoisosan KMt-alueelle.

Teollisuus- ja varastoalueen (T) osalta voimassa on elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan merkintä, jota koskeva suunnittelumääräys kuuluu seuraavasti:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen. Erylistä huomiota on kiinnitettävä toiminnan ympäristövaikutusten hallintaan, luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen sekä alueen saavutettavuuteen rautateitse tai raskailla ajoneuvoilla. Taajamarakenteessa sijaitsevilla teollisuus- ja varastoalueilla on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otettava huomioon riittävät varotoimenpiteet ja suojavyöhyke suhteessa asumiseen ja virkistysalueisiin. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista. Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä edistämään hajautettua energiantuotantoa ja -varastointia sekä ottaa huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.”

Suunnittelumääräyksen ohella teollisuus- ja varastoaluetta varten on vaihemaakuntakaavassa seuraava suunnittelusuositus:

”Uudet vaarallisia kemikaaleja valmistavat tai varastoivat laitokset, joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (SEVESO III-direktiivi), tulee ensisijaisesti ohjata näille alueille.

Kiertotalousperiaatteen mukaisesti alueen kehittämisessä tulee pyrkiä energia- ja materiaalisivuvirtojen hyödyntämiseen paikallisesti. Alueilla voidaan edistää myös energiayhteisöjen syntymistä.”

Kaava-alueen pohjoisrajalla sijaitseva kaasuputki on merkitty maakuntakaavaan k-viivamerkinnällä, joka tarkoittaa maakaasuputken kaavamerkintää. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat korkeapaineiset maakaasun siirtoputket.

Kaava-alueen vierellä sijaitseva valtatie 3 on merkitty maakuntakaavaan merkittävästi parannettavan moottoriväylän merkinnällä. Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen.

Merkintä ei edellytä koko tiejakson parantamista.”

### 3.1.2 Strateginen yleiskaava

Strateginen yleiskaava on koko kunnan kattava yleiskaava, joka ohjaa osayleiskaavoitusta, asemakaavoitusta sekä muuta maankäytön suunnittelua. Lempäälän kunnan strateginen yleiskaava on astunut voimaan 18.8.2021.

Strategisen yleiskaavan kartassa 1 suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi merkittävään monipalvelukeskittymään (punainen väri). Aluetta kuvaillaan seuraavasti:

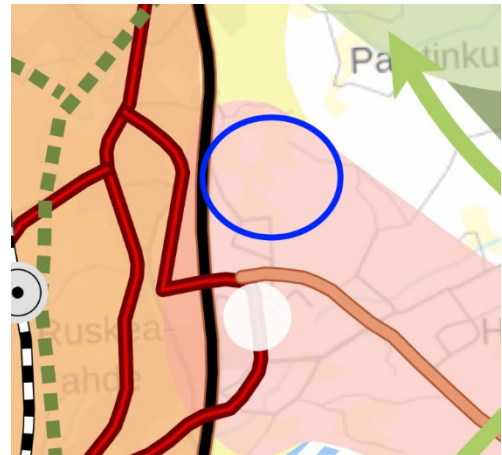
”Seudullisesti merkittävä kauppa-, yritys- ja työpaikkakeskittymä sekä solmukohta, jonka kehityksessä huomioidaan joukkoliikenteen seudullisesti merkittävä rooli ja kevyen liikenteen paikallinen saavutettavuus sekä huolehditaan matkaketjujen toimivuudesta ja liityntäpysäköinnistä.

Alueelle sijoittuu monipuolisia pääasiassa työpaikkatoimintoja, kaupallisia palveluja, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintoja sekä tuotantotoimintaa. Alueella luodaan myös edellytyksiä uusiutuvan energian tuotantoon.”

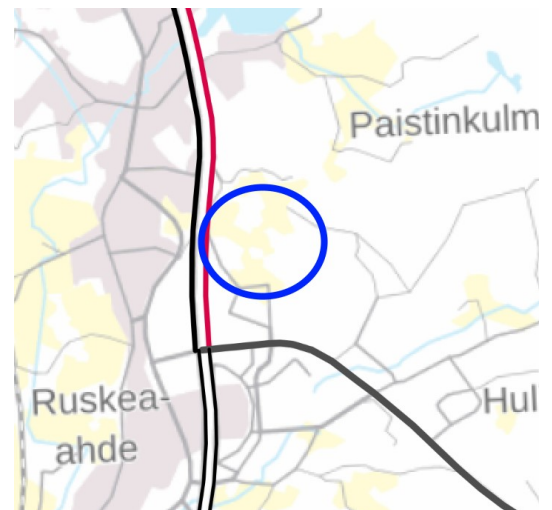
Kartta 1:ssä kaava-alueen läheinen valtatie 3 on merkitty kehittyvän moottoritieympäristön merkinnällä. Merkintää täsmennetään seuraavalla tekstillä: ”Tien ympäristöä kehitetään houkuttelevana yritysten sijoittumisvyöhykkeenä, jonka maisemakuvassa vaihtelevat monimuotoiset yritysalueet sekä perinteinen lempääläinen maalaismaisema. Moottoritien aiheuttamia haittoja pyritään aktiivisesti vähentämään yhteistyössä eri viranomaisten kanssa.”

Strategisen yleiskaavan kartta 2:ssa kaava-alueen läheinen valtatie 3 on merkitty ”Merkittävästi parannettava moottoriväylä, valtatie 3”-merkinnällä.

**Kuva.** Ote strategisen yleiskaavan kartasta 2. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.



**Kuva.** Ote strategisen yleiskaavan kartasta 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.



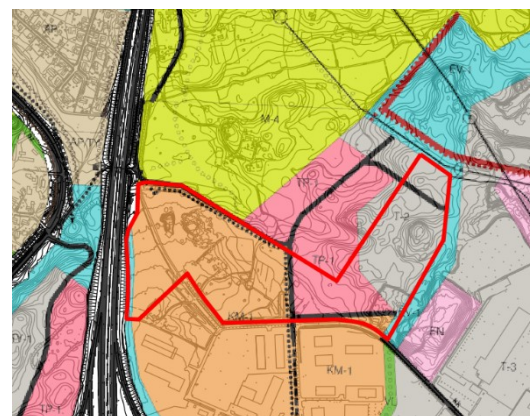
### 3.1.3 Osayleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 12013 Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 25.10.2007.

Osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu neljä eri aluevaarausta: Kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue (KM-1), Työpaikka-alue (TP-1), Teollisuus- ja varastoalue (T-2) sekä suojaviheralue (EV).

Kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KM-1) kaavamääräystä on tarkennettu seuraavasti:

”Alueelle saa sijoittaa julkisten palvelujen toimintoja. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 140 000 kem<sup>2</sup>. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa saa olla



**Kuva.** Ote yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue rajattu punaisella.

enintään 30 000 kem<sup>2</sup> ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 65 000 kem<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 2 000 m<sup>2</sup>.”

Työpaikka-alueen (TP-1) kaavamääräystä on täsmennetty osayleiskaavassa seuraavasti:

”Alue varataan pääasiassa liike-, toimisto- ja työpaikkatiloille sekä niihin liittyville varastotiloille”

Teollisuus- ja varastoalueen (T-2) kaavamääräystä täydennetään osayleiskaavassa seuraavasti:

”Alueella tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja. Ympäröivien alueiden palova-hinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida.”

Osayleiskaavaan on merkitty nykyisen Areenakadun linjauksen mukaisesti jatkuva kokoojakatu (kk) sekä sen viereinen kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve. Areenakadun linjauksen mukaiselta osayleiskaavan kokooja-kadulta erkanee myös toinen kokoojakatu, joka jatkaa kohti Kivimurrontietä luoteeseen. Myös tämän kokooja-kadun vierelle on merkitty kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve.

### 3.1.4 Asemakaava

Suunnittelualue on ennestään asemakaavoittamaton.

### 3.1.5 Lempäälän kunnan rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019 ja sillä kumottiin 3.6.2002 voimaan astunut rakennusjärjes-tys ja 26.10.2012 voimaan astunut ”Lempäälän kunnan suunnittelutarvealueet”.

Lempäälän kunnassa on vireillä rakennusjärjestyksen uudistaminen 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi.

### 3.1.6 Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu 12.2.2026. Suunnittelualueen kiinteistöt kuuluvat valtion kiinteistö-rekisteriin.

### 3.1.7 Maanomistus

Kaavoitettava alue koostuu kolmesta kunnan omistamasta kiinteistöstä (RUSKEEAHDE 418-439-0002-0271, Jokela 418-424-0009-1143 ja MURTO 418-425-0011-0032) sekä kahdesta yksityisen omistamasta kiinteis-töstä (Lehtimäki 2 418-425-0001-0178 ja Real Logistiikka 1 418-425-0001-0324).

### 3.2 Kaava-alueen kuvaus

Kaava-alue on kooltaan 248 398 m<sup>2</sup>. Kaava-alueen länsiosat ovat suurimmaksi osaksi tasattuja, rakentamattomia alueita. Paikoitellen länsiosassa on myös paljaita kallioita. Ilmakuviissa näkyvän tilakeskuksen paikalle on rakennettu nytemmin Lempäälän asuntomessujen pysäköintialue. Kaava-alueen keskiosissa on tasaista niittyä. Kaava-alueen itäosa koostuu metsäalueesta, jossa maasto on kumpuilevampaa. Kaava-alueen keskija länsiosissa olevaa maaperää on tarkasteltu alueesta laaditun maaperäselvityksen yhteydessä. Kaava-alueen eteläosan tasaisilla alueilla koeporauksissa kallioperä on tullut vastaan vain muutamien metrien syvyydessä. Kaava-alueen länsiosan avokalliokohdan lisäksi myös alueen metsäisessä itäosassa on kohtia, joista nousee kalliisia kukkuloita.

Kaava-alueen eteläpuolella on tiivistä yritysalueetta. Kaava-alue on rakentuneen ympäristön ja yleiskaavan sekä maakuntakaavan merkintöjen takia luonteva jatke olemassa olevalle yritysalueelle. Kaava-alueen pohjoispuoli koostuu perinteisestä maaseutu-ympäristöstä.

**Kuva.** Kaava-alueelta kesällä 2025 otettujen näkymäkuvien kuvauspaikat ja -suunnat esitettynä ilmankuvan päällä.

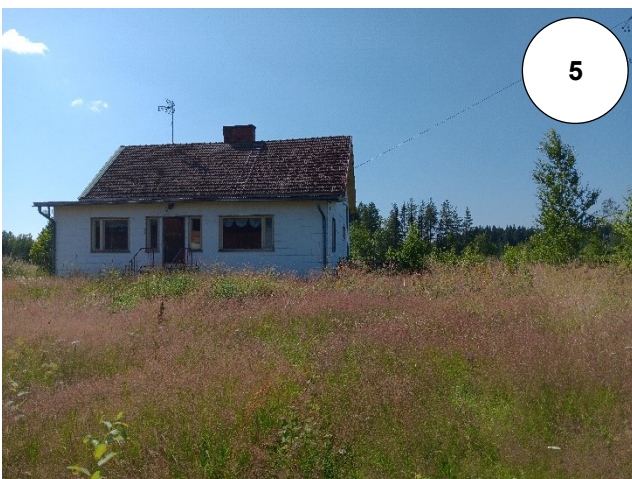




**Kuvat:** Vasemmalla näkymä Realparkinkadun ja Kivimurrontien risteyksestä itään. Kuvan oikeassa laidassa näkyy Realparkin alue. Vasemmalla näkymä samasta risteyksestä luoteeseen Kivimurrontien suuntaan.



**Kuvat:** Vasemmalla näkymä vanhalle tilakeskukselle pihatien suunnasta. Oikealla näkymä lounaaseen tilakeskuksen pihapiiristä. Taustalla näkyy Realparkin alue.



**Kuvat:** Vasemmalla vanhan tilakeskuksen päärakennus, oikealla piharakennus.



**Kuvat:** Pihapiirin muita rakennuksia.



**Kuvat:** Vasemmalla näkymä tilakeskuksen pihapiiristä itään. Kuvassa taustalla on muutamia raunioituneita rakennuksia. Oikealla näkymä tilakeskuksen pihapiiristä pohjoiseen.



**Kuvat:** Kaksi raunioitunutta rakennusta tilakeskuksen pihapiiristä itään.



13



14

**Kuvat:** Vasemmalla näkymä raunioituneilta rakennuksilta länteen kohti tilakeskuksen pihapiiriä. Oikealla rakennusjättekasa, jollaisia raunioituneiden rakennusten lähellä on.



15



16

**Kuvat:** Näkymiä Areenakadun, Kalliokummuntien ja Realparkinkadun risteyksestä. Vasemmalla näkymä etelään Areenakadun suuntaan. Oikealla näkymä länteen Realparkinkadun suuntaan.



17



18

**Kuvat:** Näkymiä Areenakadun, Kalliokummuntien ja Realparkinkadun risteyksestä. Vasemmalla näkymä itään Kalliokummuntien suuntaan. Vasemmalla risteyksessä sijaitseva puistomuuntaja.



19



20

**Kuvat:** Vasemmalla nykyisen Areenakadun päätteenä oleva sorakumpu. Oikealla näkymä pohjoiseen sorakummulta.



21



22

**Kuvat:** Näkymiä Kalliokummuntien varrelta Caravanlandian tonttiliittymän kohdalta. Vasemmalla näkymä itään, jossa taustalla korkea kumpu, joka jää kaava-alueen ulkopuolelle. Oikealla näkymä länteen.



23



24

**Kuvat:** Kuvia kaava-alueen kaakkoisnurkasta. Vasemmalla kaava-alueelle Kalliokummuntieltä johtava pieni ajoliittymä, oikealla Lempäälän energian kiinteistöllä oleva kukkula, joka rajautuu kaavan ulkopuolelle.



25



26

**Kuvat:** Vasemmalla näkymä kaava-alueen koillispuolelta kohti kaava-aluetta, oikealla näkymä kaava-alueen koillisnurkasta koilliseen. Kuvassa näkyy valkoinen maakaasuputken merkkitolppa.



27



28

**Kuvat:** Vasemmalla näkymä kaava-alueen pohjoispuolella olevalta tieltä, joka on muuttunut paikoin poluksi. Oikealla näkymä kaava-alueen pohjoispuolelta sen luoteispuolella olevalle niittyalueelle.



29



30

**Kuvat:** Näkymiä kaava-alueen pohjoisosasta, tietä reunustavien pensaikkojen eteläpuolelta. Alueella kasvaa helppokulkuista metsää ja alueelta löytyy useita polkuja.



31



32

**Kuvat:** Näkymiä kaava-alueen pohjoisosan länsirajalta. Vasemmassa kuvassa näkymä kaava-alueen ulkopuolelle jäävälle alueelle ja oikealla näkymä kaava-alueelle, jossa on merkittävästi enemmän puustoa.



33



34

**Kuvat:** Tyypillisiä maisemia kaava-alueen metsäisen itäosan keskiosissa.



35



36

**Kuvat:** Kaava-alueen metsäinen itäosa on kumpuisaa maastoa ja paikoin myös kallio näkyy paljaana.



37



38

**Kuvat:** Näkymiä metsäisen alueen etelärajalta. Vasemmalla näkymä metsäisen alueen puolelta kohti etelää, oikealla näkymää etelästä kohti metsäistä aluetta, jota ennen on suuri rinne.



39



40

**Kuvat:** Vasemmalla näkymä itään Kivimurrontien varresta kaavan lounaisnurkasta. Oikealla näkymä kaava-alueen länsiosasta pohjoiseen kohti peltoalueita.



41



42

**Kuvat:** Vasemmalla näkymä kaava-alueen länsiosan kapeasta ulokkeesta. Oikealla näkymä kaava-alueen läntisimmältä rajalta, kapean ulokkeen kärjestä. Alueella on suurta korkeuseroa.



43



44

**Kuvat:** Näkymiä metsäisen alueen etelärajalta. Vasemmalla näkymä metsäisen alueen puolelta kohti etelää, oikealla näkymää etelästä kohti metsäistä aluetta, jota ennen on suuri rinne.



45



46

**Kuvat:** Vasemmalla näkymä itään Kivimurrontien varresta kaavan lounaisnurkasta. Oikealla näkymä kaava-alueen länsiosasta pohjoiseen kohti peltoalueita.



47

**Kuvat:** Vasemmalla näkymä kaava-alueen länsiosan kapeasta ulokkeesta. Oikealla näkymä kaava-alueen läntisimmältä rajalta, kapean ulokkeen kärjestä. Alueella on suurta korkeuseroa.

### 3.3 Rakennettu ympäristö ja rakennetun ympäristön historia



**Kuva:** Murron tilakeskuksen entiset rakennukset osoitettuna ortokuvalla.

Kaava-alueella ei ole nykyhetkellä enää rakennuksia, mutta vielä asemakaavan luonnosvaiheen aikana siellä oli joitakin purkukuntoisia rakennuksia. Rakennukset on kuitenkin purettu vuoden 2025 loppupuolella alueelle rakennetun Lempäälän asuntomessujen pysäköintialueen tieltä. Alla on esitetty tietoja alueella aiemmin sijainneista rakennuksista, joita koostettiin kaavaluonnoksen yhteydessä sekä siitä saaduissa selostuksissa.

Kaava-alueen rakennettu ympäristö koostui Murron tilakeskuksen pihapiirin rakennuksista. Pihapiirissä oli yhteensä seitsemän rakennusta, joista kaksi (6 ja 7) olivat etäämmällä muista. Useimmista alueen rakennuksista ei löydetty tietoja kunnan rakennusrekisteristä, joten niiden tarkat kerrosalat tai valmistumisvuodet eivät ole tiedossa.

Murron tilakeskuksen pihapiiri näkyi jo Senaatinkartalla vuodelta 1912, mutta se oli todennäköisesti vanhempi. Murto oli Lempäälän Pappilan entinen torppa, jonka lunasti itsenäiseksi tilaksi torppari Vilhelm Sund-Murto vuoden 1918 torpparilain perusteella. Lohkominen tapahtui lokakuussa 1922, jolloin Pappilasta lohkottiin myös muita torppia ja mäkitupia (Maanmittaushallituksen uudistusarkisto / H43:3/3-6 Pappila; N:o 1 Pappila, RN:o 1, 11:1-7, vuokra-alueiden lohkomisen [1922-1922]). Oli tavallista, että itsenäistyneen torpan rakennuskantaa uusittiin ja kohennettiin mahdollisuuksien mukaan itsenäistymisen jälkeen ja näin vaikuttaa tapahtuneen Murrossakin, joskin päärakennus on rekisteritietojen mukaan valmistunut jo vuonna 1920.

Pirkanmaan maakuntamuseo huomautti asemakaavaluonnoksesta jättämässään lausunnossa, että entisenä torppana Murron pihapiirillä oli asutushistoriallista arvoa, ja että pihapiirin rakennusten purkamisen myötä menetetään osa alueen asutushistoriaa.

Entisen tilakeskuksen alueen on ennestään asemakaavoittamaton. Osayleiskaavassa entinen tilakeskus on kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KM-1).

**Kuva:** Ote osayleiskaavasta puretun Murron tilakeskuksen kohdalta.



### Päärakennus (1)

Tilakeskuksen päärakennus oli kaksikerroksinen omakotitalo, joka oli Lempäälän rakennusrekisterin mukaan valmistunut vuonna 1920. Murron tilakeskuksen pihapiiri on kuitenkin Marjamäen muinaisjäännösinventoinnin mukaan näkynyt jo vuoden 1912 senaatinkartalla, joten rakennus saattaa olla vanhempikin. Rakennuksen sijainti on esitetty yllä olevassa kartassa numerolla 1. Rakennuksen kerrosala oli 77 m<sup>2</sup> ja se oli puulämmitteinen. Rakennuksen ikkunat oli vaihdettu, lautaverhous peitetty Minerit-levyllä ja pieni kuisti korvattu koko julkisivun levyisellä laajennusosalla. Ennen purkamistaan rakennus oli heikossa kunnossa ja muun muassa ikkunoita on hajalla. Rakennuksessa oli tiilikatto.



### Navetta (2)

Päärakennusta vastapäätä sijaitsi tilakeskuksen suuri punainen betontiili- ja puurakenteinen navetta. Rakennuksen itäpäädyssä oli pyöreä uloke. Rakennuksessa oli tiilikatto.

Rakennusta ei löytynyt kunnan rakennusrekisteristä, joten sen rakentamisajankohdasta tai kerrosalasta ei ollut tarkkaa tietoa. Pirkanmaan maakuntamuseo on lausunnossaan arvioinut rakennuksen olleen ulkomuotonsa perusteella peräisin jälleenrakennuskaudelta.



### Piharakennus (3)

Päärakennuksen kanssa samassa pihapiirissä sijaitsi kolmas piharakennus. Rakennuksessa oli peltikatto ja se oli verhoiltu laudoin.

Rakennusta ei löytynyt kunnan rakennusrekisteristä, joten sen rakentamisajankohdasta tai kerrosalasta ei ollut tarkkaa tietoa.



#### Piharakennus (4)

Piharakennuksen (nro 3) vieressä sijaitsee toinen piharakennus (nro 4), jonka ulkiväri on ollut aiemmin punainen, mutta joka oli ennen purkamistaan kulunut käytännössä harmaaksi, joskin joillakin julkisivuilla näkyi edelleen aiempaa punaista väriä. Rakennuksessa oli hajonneita ikkunoita ja rakennus oli ulkoisesti muutenkin heikossa kunnossa.

Rakennusta ei löytynyt kunnan rakennusrekisteristä, joten sen rakentamisajankohdasta tai kerrosalasta ei ollut tarkkaa tietoa.



#### Autotalli/varasto (5)

Päärakennuksen vieressä sijaitti matala yksikerroksinen autotalli/varastorakennus.

Rakennusta ei löytynyt kunnan rakennusrekisteristä, joten sen rakentamisajankohdasta tai kerrosalasta ei ollut tarkkaa tietoa.



#### Osittain tuhoutunut piharakennus (6)

Päärakennuksen pihapiirin itäpuolella sijaitti kaksi osittain tuhoutunutta piharakennusta, joista toinen oli ulkiväriykseltään punainen, lautaverhoiltu ja jonka eteläpuoleinen julkisivu puuttui kokonaan.

Rakennusta ei löytynyt kunnan rakennusrekisteristä, joten sen rakentamisajankohdasta tai kerrosalasta ei ollut tarkkaa tietoa.



#### Osittain tuhoutunut piharakennus (7)

Tilakeskuksen rakennuksista kaikista idänpuoleisin oli myös kaikista huonokuntoisin. Rakennuksen katto ja seinät olivat romahtaneet ja osa lattiasta oli avoimena taivasalla.

Rakennusta ei löytynyt kunnan rakennusrekisteristä, joten sen rakentamisajankohdasta tai kerrosalasta ei ollut tarkkaa tietoa.



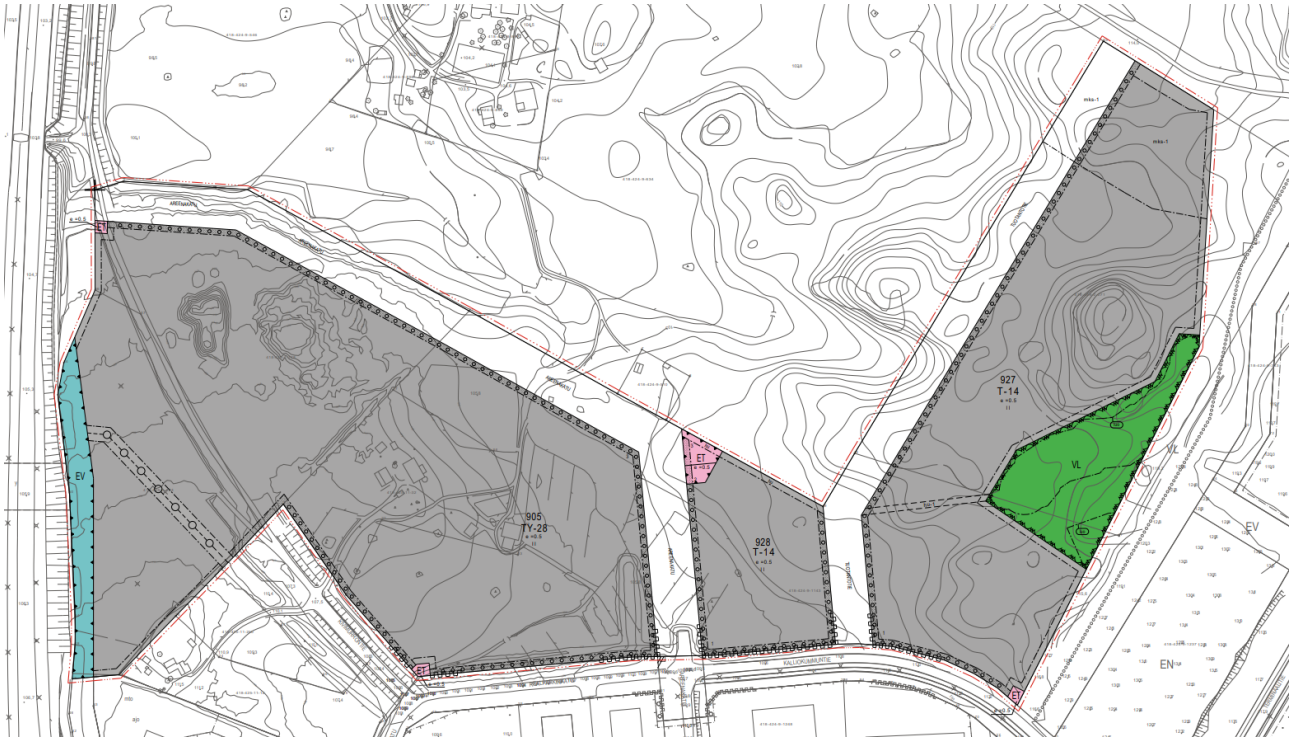
## 4. Asemakaavan kuvaus

### 4.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennus-oikeus (kem <sup>2</sup> )
T-14	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueella tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja. Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida. Tontin käytetystä rakennusoikeudesta saa enintään 5 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat on aidattava 1.8 m korkealla, ulkoasultaan teollisuus- ja varastorakennusten väriytykseen soveltuvalla näkösuoja-aidalla ja se tulee suojata riittävin istutuksin.	7,8539	39 269,5
TY-28	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueella sijoittuvan toiminnan tulee olla sellaista, joka ei aiheuta ympäristölle melua, tärinää, ilman epäpuhtauksia tai pohjaveden pilaantumista. Alueella tulee välttää hajuhaittoja. Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida. Tontin käytetystä rakennusoikeudesta saa enintään 5% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat on aidattava 1.8 m korkealla, ulkoasultaan teollisuus- ja varastorakennusten väriytykseen soveltuvalla näkösuoja-aidalla ja se tulee suojata riittävin istutuksin.	11,3497	56 748,5
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	0,1214	607
EV	Suojaviheralue.	0,4563	0
VL	Lähivirkistysalue.	1,1637	0
	Katu.	3,8949	0
<b>Aluetehokkuus e ≈ 0.39</b>		<b>Yhteensä</b>	<b>24,8398</b>
			<b>96 625</b>

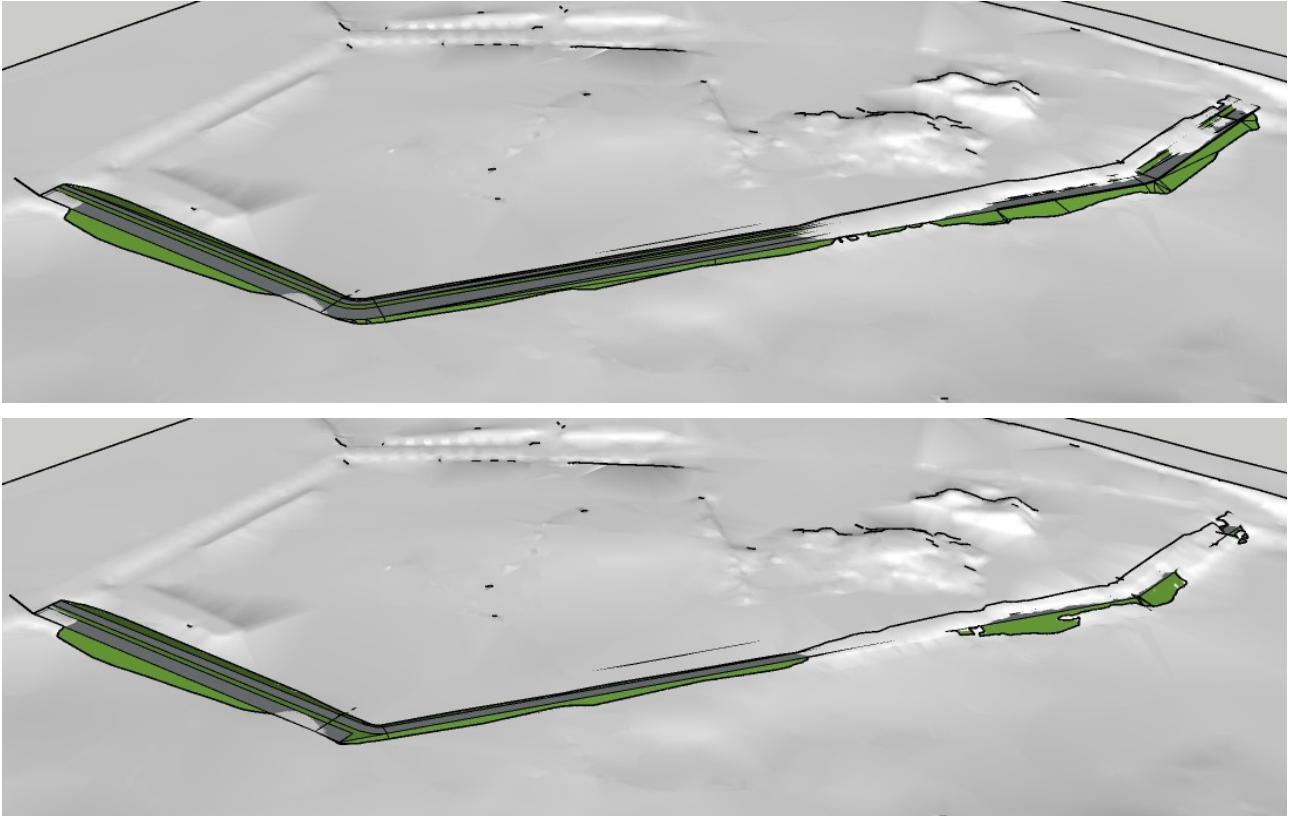
Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on selostuksen liitteenä.



### Asemakaavan keskeinen sisältö tiivistetysti

- Suunnittelualue koostuu pääasiassa kolmesta korttelialueesta, jotka on osoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta metsälain suojelemien luontokohdeiden ympäristöön, suojaviheralue VT3:n vierelle ja neljä pientä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta.
- Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi katua, joista toinen jatkaa nykyistä Areenakatua kohti Kivimurron-tietä ja toinen yhdistää Kalliokummuntien yleiskaavan mukaiseen suunniteltuun tieyhteyteen suunnittelu-alueen pohjoispuolella.
- Korttelialueiden tontit osoitetaan asemakaavassa ohjeellisina.
- Rakennusoikeus on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueilla tehokkuusluvulla  $e=0.5$ .
- Suurin sallittu kerrosluku on II.
- Uutena muutoksena nimistöön on kaava-alueen toisen kadun nimi, Tuotantotie.
- Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu johtovaraus maanalaista johtoa varten.
- Suunnittelualueen itäosan pohjoisrajan läheisyyteen on osoitettu läheisen maakaasuputken turvallisuuden liittyviä määräyksiä.

## 4.2 Katuratkaisut



**Kuvat:** Ylempänä havainnekuva, jossa Areenakadun jatke kääntyy ja jatkaa Kivimurrontielle asti. Alempana havainnekuva, jossa Areenakatu jatkuu vain suoraan nykyisen Areenakadun suuntaisesti ja Kivimurrontielle asti menee pelkkä kevyen liikenteen reitti.

Asemakaavaluonnosta laadittaessa tarkasteltiin kahta erilaista vaihtoehtoa Areenakadun jatkeen toteuttamiseksi.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa tarkasteltiin Areenakadun jatkamista nykyisen Areenakadun ja Kalliokummuntien risteyksestä pohjoiseen kaava-alueen rajaan asti ja siitä luoteeseen kohti Kivimurrontietä. Kyseinen vaihtoehto on osayleiskaavan mukainen, ja siinä Areenakadun vieressä kulkisi erillinen kevyen liikenteen reitti.

Toisessa vaihtoehdossa tarkasteltiin Areenakadun jatkamista nykyisen Areenakadun ja Kalliokummuntien risteyksestä pohjoiseen kaava-alueen rajaan asti, jossa olisi käänköpaikka. Tähän asti Areenakadun vieressä kulkisi kevyen liikenteen reitti, joka jatkaa itse kadun päättyessä erillisenä reittinä luoteeseen kohti Kivimurrontietä.

Edellä mainitut vaihtoehdot eroavat siten, että ensimmäisessä vaihtoehdossa rakennettavaa katua on noin 475 metriä enemmän kuin toisessa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa uusi katuosuus korvaisi osan nykyisestä Kivimurrontiestä. Toisessa vaihtoehdossa uuden kevyen liikenteen reitin lisäksi parannettaisiin nykyistä Kivimurrontietä.

Alustavien hintatarkastelujen perusteella halvemmassi vaihtoehdoksi näistä kahdesta osoittautui vaihtoehto, jossa sekä katu että kevyen liikenteen reitti rakennettaisiin uuteen paikkaan ja vanhaa tietä ei paranneta. Kyseinen vaihtoehto on myös osayleiskaavan mukainen, joten kaavaluonnos toteutettiin kyseisen vaihtoehdon pohjalta.

Valittu vaihtoehto on myös Lempäälän kunnan ja UM-Kiinteistöt Oy:n välillä sovitun hankekehityssopimuksen (khal 12.1.2026 § 6) kanssa yhteensopiva.

## 5. Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla osoitetaan pääasiassa uusia teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueita. Muutokset laajentavat olemassa olevaa työpaikka-aluetta pohjoiseen, levittäen liike- ja teollisuusrakennuksille tyypilliset vaikutukset aiempaa laajemmalle alueelle.

### 5.1 Vaikutukset elinkeinoelämään

Asemakaavalla osoitetaan uusia yritysalueita teollisuuden käyttöön. Uudet alueet rakentuessaan mahdollistavat uusien yritysten sijoittumisen kuntaan. Uusien yritysten sijoittuminen kuntaan mahdollistaa uusien työpaikkojen syntyminen kuntaan. Asemakaavan vaikutukset ovat elinkeinoelämän näkökulmasta positiivisia.

Asemakaavan laadinta osaltaan edistää Lempäälän kunnan ja UM-Kiinteistöt Oy:n välillä solmitun hankekehityssopimuksen toteutumista. (khal 12.1.2026 § 6)

### 5.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava toteutuessaan laajentaa Marjamäen yritysalueita pohjoiseen, korvaten perinteikästä maaseutu- aluetta yritysalueella. Koska kaava-alue sijaitsee jo ennestään tiiviin yritysalueen laidalla, syntyvä muutos yhdyskuntarakenteeseen on luontevaa alueelle.

### 5.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavamuutos luo merkittäviä infrarakentamisen tarpeita, sillä kaavalla osoitettuja katuja ei ole ennestään olemassa. Katuinfra rakentamisen lisäksi syntyy tarpeita myös viemäröinnin, sähköverkon ja hulevesiojien rakentamistarpeita.

Kaava-alueen länsiosat kuuluvat Lempäälän kunnan ja UM-Kiinteistöt Oy:n solmiman hankekehityssopimuksen piiriin (khal 12.1.2026 § 6). Näiden alueiden osalta hankekehityssopimuksen mukaan infrarakentamisesta vastaisi UM-Kiinteistöt, joka vähentää merkittävästi kaava-alueen infrarakentamisesta syntyviä kustannuksia.

Siinä missä katujen ja muun infra rakentamisesta syntyy kunnalle menoja, syntyy valmiiden yritystonttien myynnistä puolestaan tuloja. Lisäksi tuloja syntyy myös alueelle sijoittuvien yritysten maksamista veroista.

### 5.4 Vaikutukset liikenteeseen

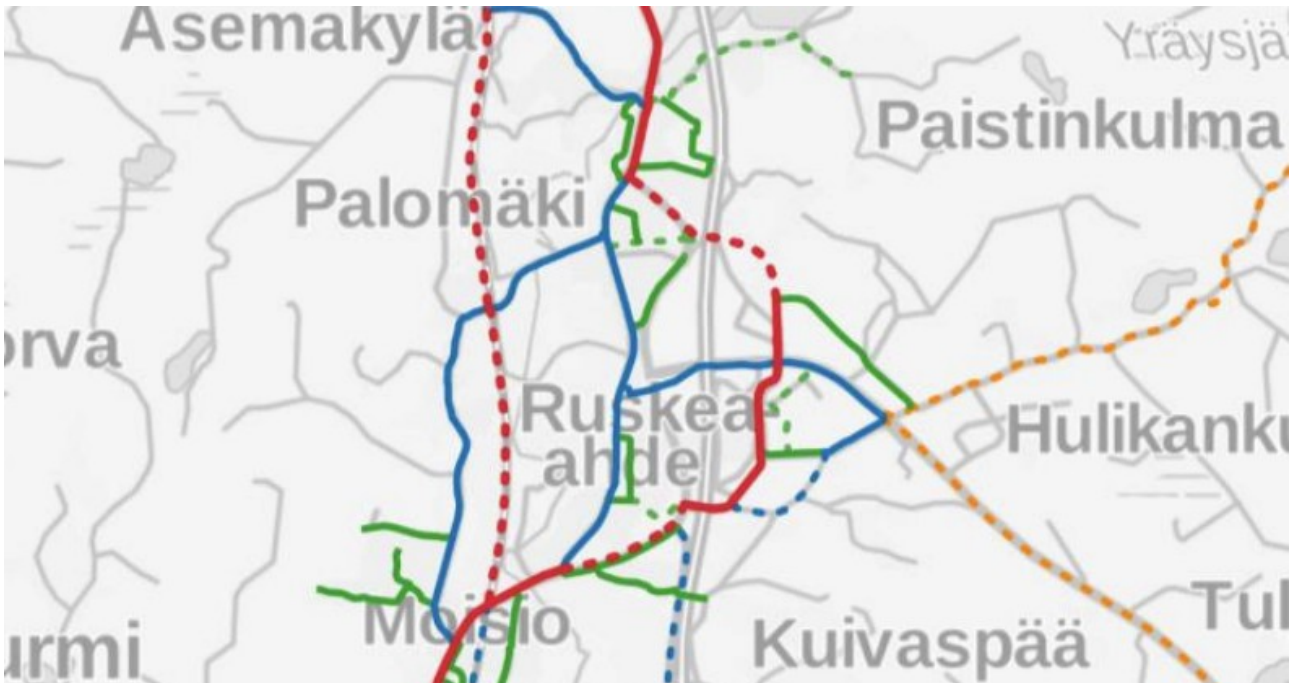
Asemakaavalla osoitetaan kaksi katua: jatke olemassa olevalle Areenakadulle sekä aivan uusi katu, Tuotantotie. Areenakadun jatke kulkee samalla kohdalla, johon on osayleiskaavassa osoitettu kokoojakatu.

Tuotantotie on osoitettu kaava-alueen itäosaan, jossa se mahdollistaisi tonteille menon, mikäli kaava-alueen itäosan teollisuusalue jakautuisi useammaksi tontiksi. Tuotantotien toteuttamisella mahdollistuisi myös kulku kaava-alueen pohjoispuolella olevalle alueelle, jos kyseiselle alueelle olisi tarpeen kaavoittaa uusia yritysalueita ja mikäli osayleiskaavan mukainen Areenakadun päästä jatkuva katu ei toteutuisi. Tuotantotien kautta pääsisi kulkemaan vuonna 2023 vireille kuulutetun Karinmaan asemakaavan alueelle. Tuotantotien loppupää yhdistyy myös osayleiskaavassa merkittyyn katuvaraukseen.

Areenakadun jatke korvaisi toteutuessaan osan nykyisestä Kivimurron tiestä. Areenakadun jatkeen rakentaminen mahdollistaa asemakaavalla osoitettavan teollisuus- ja varastoalueiden tontin rakentamisen.

Lempäälän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmassa on esitetty pyöräilyn tavoiteverkko, jossa pyöräilyn seudullinen pääreitti kulkisi kaava-alueen läpi. Asemakaavoituksessa on huomioitu tämä suunnitelma Areenakadun tilavarauksessa. Areenakadun lisäksi myös Tuotantotien katuvarauksen mitoituksessa on huomioitu mahdollisuus kevyen liikenteen reitin toteuttamiselle, mikä parantaisi liikenneturvallisuutta. Toisaalta kevyen liikenteen liikennemäärät tuotantotiellä ovat oletettavasti hyvin vähäiset, joten kevyen liikenteen reitin toteutuminen on tilavarauksesta huolimatta epätodennäköistä lähitulevaisuudessa.

Nyssen kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan kaava-alue ei ole nykyhetkellä saavutettavissa joukkoliikenteen kautta, sillä se sijaitsee 1–2 kilometrin päässä Helsingintien joukkoliikennepysäkeistä (Ideapark mt 130, joukkoliikennepysäkit 7805 ja 7806). Kaava-alueen toteutus ei suoraan vaikuta alueen saavutettavuuteen joukkoliikennevälineillä, mutta se lisää painetta yhteyksien kehittämislle. Vaikka joukkoliikennepysäkit ovatkin etäällä, nykyisiltä pysäkeiltä pääsee kulkemaan kaava-alueelle turvallisesti jalkakäytäviä pitkin. Nyssen lausunnossakin mainittu Ideaparkinkadun, Realparkinkadun ja Areenakadun risteykseen mahdollisesti tulevaisuudessa sijoittuva bussipysäkki parantaisi kaava-alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä.



**Kuva:** Ote Lempäälän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman pyöräilyn tavoiteverkosta. Punaisella on esitetty seudullinen pääreitti, jonka valmiit osat on merkitty yhtenäisellä viivalla ja yhteystarpeet katkoviivalla.

## 5.5 Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

### TAAJAMAKUVA

Asemakaavan myötä Marjamäen pohjoisosalle tyypillinen teollisuusympäristön taajamakuva laajenee entistä suuremmalle alueelle. Asemakaavan myötä syntyvä ympäristö on luonteeltaan hyvin samankaltaista kuin jo olemassa olevat viereiset alueet.

## MAISEMA

Suunnittelualueen läntisimmät alueet koostuvat entuudestaan tasatuista sorakentistä, kaava-alueen keskiosat ovat pääasiassa niittymäisiä ja alueen itäosa on suurimmilta osin metsäistä. Alueella on ollut kaunista peltomaisemaa, joka asemakaavan rakentamisen myötä vähenee. Osa peltomaisemasta on poistunut jo kaavan vireilläolon aikana, sillä alueelle on toteutettu Lempäälän asuntomessujen pysäköintialue. Alueen rakentamisen seurauksena näkymät kaava-alueen pohjoispuolella olevan tilan suunnasta muuttuvat. Aiemmin teollisuus- ja liikerakennukset ovat jääneet melko etäälle, mutta tulevassa tilanteessa ne näkyvät pellon reunassa.

Kalliokummuntien ja Kivimurrontien eteläpuolisilta alueilta katsottuna muutos maisemaan on merkittävä – nykyisellään niiltä pohjoiseen katsottaessa avautuu peltomaisemat, mutta asemakaavan toteuduttua teollisuustaaajama jatkuisi yhä pohjoisempaan.

## KULTTUURIPERINTÖ JA RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Asemakaava-alueen rakennettu ympäristö koosti pitkään yhden entisen tilakeskuksen rakennuksista, joista osa oli jo valmiiksi käytännössä tuhoutuneita (seiniä puuttui, katto oli romahtanut tai muuta vastaavaa). Pirkanmaan maakuntamuseo huomautti kaavaluonnoksesta jättämässään lausunnossa, että entisenä torppana Murron pihapiirillä on asutushistoriallista arvoa, ja että pihapiirin rakennusten purkamisen myötä menetetään osa alueen asutushistoriaa.

Murron pihapiirin rakennukset on purettu loppuvuodesta 2025 osana Lempäälän asuntomessujen aikaisen pysäköinnin järjestämistä alueelle.

## 5.6 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

### MAA- JA KALLIOPERÄ

Kaava-alueen rakentaminen vaikuttaisi maaperän pintaosaan kaava-alueen alueella, sillä teollisuusalueiden rakentamisen yhteydessä tavanomaisesti tasoitetaan laajoja alueita. Teollisuustoiminta voi aiheuttaa maaperän pilaantumista esimerkiksi öljyvuotojen ansiosta. Kaavan hiekan- ja öljynerotuskaivoja koskevalla yleismääräyksellä pyritään ehkäisemään maaperän pilaantumisen riski.

Asemakaava-alueen itäosa on kumpuilevaa maastoa, jossa paikoin kallioperä paljastuu maanpinnan alta. Alueen rakentaminen johtaa väistämättä kallion louhimisen tarpeeseen, jonka seurauksena kallioperää katoaa.

### VESI

Asemakaavaa laadittaessa on tilattu erillinen hulevesiselvitys, jonka avulla on pyritty varmistamaan hulevesien riittävä käsittely kaava-alueella. Alkujaan vuonna 2024 laadittua hulevesiselvitystä on päivitetty vuonna 2026 asemakaavan rajauksen laajentamisen myötä.

Asemakaavalla osoitettaville työpaikka-alueille on merkitty hulevesisuunnitelman suositusten mukainen hulevesien viivytysmääräys ja lisäksi korttelin 928 pohjoisosaan on merkitty varaus hulevesiojaa varten, jotta hulevesiselvityksen mukainen ojaverkosto mahdollistuu. Hulevesiselvitystä laadittaessa on huomioitu tieto siitä, että valtatie 3 alittava hulevesiputki on sijoitettu korkeammalle kuin on tarkoitettu, minkä vuoksi hulevedet eivät pääse virtaamaan riittävästi. Tästä syystä asemakaavalla osoitetaan tavanomaista suurempi hulevesien viivytysvaatimus.

Areenakadun, Realparkinkadun ja Kalliokummuntien risteykseen on toteutettu aikanaan rakennettu hulevesien viivytysrakente, jossa on viivytetty kaavan eteläpuoliselta KMK-2-korttelialueelta tulevia hulevesiä. Kyseinen viivytysrakente sijoittuu uudessa asemakaavassa TY-28-korttelialueen sisälle. Kyseinen rakente on olennainen kaava-alueen eteläpuolisten alueiden hulevesien viivyttämiseksi, mutta riippuen alueelle lopulta sijoittuvasta toiminnasta, voi alueen loppukäyttäjällä olla tarve ottaa käyttöön nykyisen hulevesien viivytysrakenteen käyttämä tila. Tästä syystä asemakaavan yleismääräyksellä määrätään, että viivytysrakente tulee joko säilyttää taikka sille tulee rakentaa viivytysrakente. Mikäli hankkeeseen ryhtyvä päättäisi olevan viivytysrakenteen poistaa, on korvaavan viivytysrakenteen rakentaminen tämän vastuulla.

Kaava-alueen itäosassa sijaitsee kaksi vesilain suojelemaa luontotyyppiä – noro sekä metsälampi - joiden suojaamiseksi asemakaavalla on osoitettu niiden läheisyyteen lähivirkistysaluetta, jonka sisällä on luomerkintä (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Hulevesiselvitysten suositusten ja siinä esitetyn noron valuma-alueen pohjalta asemakaavakarttaan on luotu yleismääräys, jolla ohjataan korttelin 927 alueelle sijoittuvien rakennuksien katoille kertyvät hulevedet ohjattavaksi noroon sen vesitasapainon säilymiseksi.

## ILMA

Sekä TY-28 että T-14-kaavamääräyksiin on sisällytetty kohdat, joissa rajoitetaan ilman epäpuhtauksien ja hajuhaittojen syntymistä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen kaavamerkintään on sisällytetty määräys ”alueella tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja.” Lisäksi merkinnät sisältävät määräyksen ”ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee huomioida”. Edellä mainittujen merkintöjen ansiosta ilman saastumiseen liittyvät vaikutukset ovat asemakaavan osalta vähäiset.

## ILMASTO

Pirkanmaan ELY-keskus suositteli kaavaluonnoksesta jättämässään lausunnossa käyttämään julkaisemaansa KILVA-työkalua ilmastovaikutusten arviointiin tukena. Asemakaavaehdotusta laadittaessa täytettiin KILVA-arviointi, joka tunnisti kaavan heikkouksiksi ilmastokestävyysosalta seuraavat seikat:

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Kaava-alueen läheisyydessä olevan alueet ovat osa LEMENE-energiayhteisöä, joka on uusiutuvia energiamuotoja hyödyntävä järjestelmäkokonaisuus. Kuten järjestelmää kuvaillaan sen verkkosivuilla, ”Järjestelmä koostuu aurinkovoimaloista, kaasumoottoreista, sähkö- ja kaukolämpöakustoista sekä polttokennoista. LEMENE-energiajärjestelmä on rakennettu kestävästi tulevaisuuden näkymiä seuraten ja järjestelmään on integroitavissa uusia tuotantoyksiköitä ja -muotoja sekä kulutusta.” Sijaintinsa ansiosta myös kaava-alueelle sijoittuvien toimintojen olisi mahdollista liittyä LEMENE-verkon käyttäjiksi, ja mahdollisesti energian tuottajiksi, jos alueelle sijoittuu toimintoja, joista syntyvää hukkalämpöä olisi mahdollista hyödyntää.

Kaava-alueen vierellä sijaitsee sekä Lempäälän lämpö Oy:n paikallinen että Gasgrid Finland Oy:n valtakunnallinen kaasuverkko. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä on siis hyvät mahdollisuudet kaasuinfratruktuurin hyödyntämiseen.

Kaava-alueen itäosan puusto toimii nykyhetkellä hiilinieluna. Kaavan toteuttamisen myötä suurin osa alueen puustosta poistuisi, jolloin alueelta poistuu merkittävä määrä hiiltä sitovaa kasvillisuutta. Asemakaavalla katualueiden vierille osoitetut puurivit auttavat vähentämään alueen paahteisuutta ja edistää ilmastonmuutoksen hillintää.

Kaava osaltaan mahdollistaa Kuljun ja Marjamäen välisten kevyen liikenteen yhteyksien parantamisen, jonka myötä kevyen liikenteen käyttömahdollisuudet paranevat, joka on pitkällä aikavälillä ilmastollisesti hyvä asia.

Kaava-alue ja sen viereinen Marjamäki eivät ole Nyssen lausunnon mukaan nykyhetkellä saavutettavissa linja-autolla Helsingintien linja-autopysäkkien ja kaava-alueen välisen etäisyyden vuoksi. Alue yleisesti on rakentunut erityisesti autoilijoille soveltuvaksi ympäristöksi. Ilmaston näkökulmasta yksityisautoilua suosiva ympäristö ei ole hyvästä, sillä alueelle kohdistuvasta liikenteestä syntyy päästöjä. Toisaalta alue on osoitettu teollisuudelle ja paljon tilaa vaativalle erityistavaran kaupalle, joiden toiminnan kannalta hyvät liikenneyhteydet autoille ovat keskeisessä roolissa.

Ilmastonmuutoksella voi olla vaikutuksia alueella sijaitsevan noron tulevaisuudelle. Kaavamääräyksillä pyritään kuitenkin varmistamaan noron säilyminen.

## 5.7 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin ja muuhun ympäristöön

### KASVILAJIT

Alueen rakentamisen myötä alueen kasvillisuus lähenee merkittävästi. Luontoselvityksessä selvitysalueelta ei havaittu erityisesti huomioitavaa kasvilajistoa.

### ELÄINLAJIT

Kaava-alueelta on laadittu liito-oravaselvitys 18.6.2025. Liito-oravalle soveltuvia asuinpaikkoja tai merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella ei löytynyt. Selvityksessä todetaan, että asemakaavan laadinta ei hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai vaikuta muulla tavoin epäedullisesti lajin elinympäristöihin, elinmahdollisuuksiin tai kulkuyhteyksiin.

Kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksessä ei havaittu viitasammakkoa alueella.

Kaava-alueelle on tilattu lepakkoselvitys, jonka tulokset selviävät vasta syksyllä 2026. Lepakkoselvitys sisällytetään hyväksymisvaiheen kaava-aineistoon.

### LUONNON MONIMUOTOISUUS

Kaava-alueella sijaitsee vesilain suojelema noro, jonka lähiympäristössä sijaitsee myös metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (lehtokorpi). Nämä alueet, yhdessä vesilain suojeleman metsälammen ympäristön kanssa on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-merkintä).

Alueen rakentamisen myötä alueelta häviää neljä erittäin uhanalaista tai vaarantunutta luontotyyppiä, jotka eivät ole lain suojaamia. Näitä ovat seuraavat: tuore keskiravinteinen lehto, lehtokorpi, tuore runsasravinteinen lehto ja kuivahko kangas.

### LUONNONVARAT

Ei erityisiä tunnistettuja vaikutuksia luonnonvaroihin.

### MUU YMPÄRISTÖ

Ei erityisiä tunnistettuja vaikutuksia muuhun ympäristöön.

## 5.8 Vaikutukset kulttuuriin

Asemakaavalla ei ole tunnistettuja kulttuurillisia vaikutuksia. Alueella on sijainnut Murron tilakeskus, jolla Pirkanmaan maakuntamuseo on katsonut olleen entisenä torppana asutushistoriallista arvoa. Koska kyseinen tilakeskus on kuitenkin jo purettu alueelta Lempäälän asuttomessujen pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä, ei asemakaavan toteuttamisesta itsessään synny vaikutuksia siihen.

Muita kulttuurillisia vaikutuksia ei ole tunnistettu.

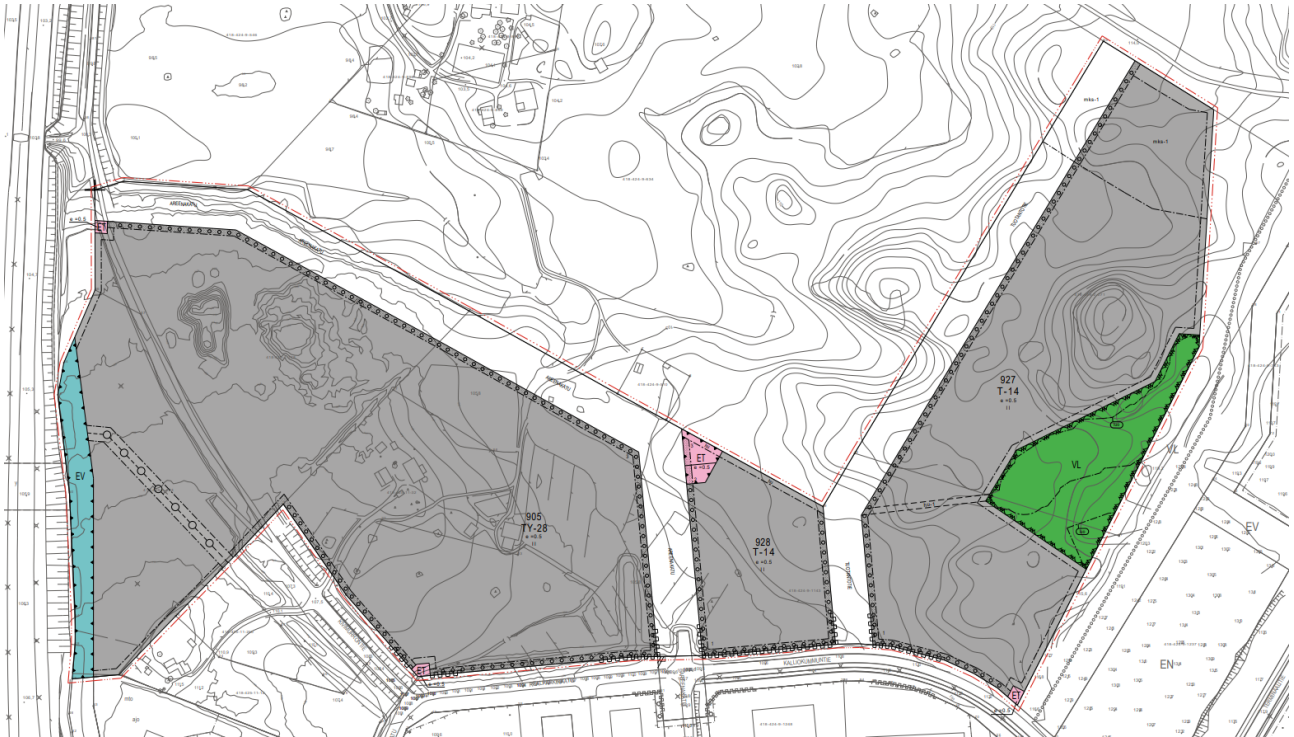
## 5.9 Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten hyvinvointiin

Asemakaavalla syntyy korttelialueita teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Näille korttelialueille sijoittuvat toiminnot luovat työpaikkoja. Sosiaalisena vaikutuksena asemakaavan toteutumisen myötä syntyy paljon kohtaamisia työpaikoilla työntekijöiden kesken. Fyysisessä työssä, jollaista teollisuus- ja varastotyö usein ovat, on mahdollisuus erilaisille työtapaturmille, mikä vaikuttaa ihmisten hyvinvointiin.


Kaava-alueen itäosassa on nykyhetkellä laaja polkujen verkosto, jota lähialueen haja-asutusalueen asukkaat ovat voineet käyttää virkistyskäyttöön. Alueen rakentumisen myötä tämä mahdollisuus poistuisi monilta osin, luoden negatiivisia vaikutuksia lähialueen asukkaiden hyvinvointiin. Toisaalta kaava-alueen pohjoispuolella on laajoja luontoalueita, joten merkittävää haittaa liikunnan harjoittamiselle ei synny. Kaava-alueen itäpuolelle jää edelleen viherkäytävä.








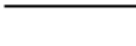
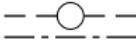
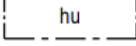
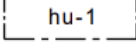
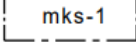

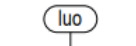
Asemakaava oman alueensa osalta mahdollistaa Lempäälän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman mukaisen seudullisen pääreitit rakentumisen. Paraneva pyöräilyverkosto mahdollistaa paremmin terveellisen ja ympäristöystävällisen liikkumistavan hyödyntämisen.

## 6. Pienennös asemakaavasta



### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- |  |   |
|--|---|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; width: 60px; height: 30px; text-align: center; line-height: 30px;">TY-28</div> | <p>Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.</p> <p>Alueella sijoittuvan toiminnan tulee olla sellaista, joka ei aiheuta ympäristölle melua, tärinää, ilman epäpuhtauksia tai pohjaveden pilaantumista. Alueella tulee välttää hajuhaittoja. Ympäristöalueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida. Tontin käytetystä rakennusoikeudesta saa enintään 5% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat on aidattava 1.8 m korkealla, ulkoasultaan teollisuus- ja varastorakennusten väriytykseen soveltuvalla näkösuoja-aidalla ja se tulee suojata riittävin istutuksin.</p> |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; width: 60px; height: 30px; text-align: center; line-height: 30px;">T-14</div>  | <p>Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.</p> <p>Alueella tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja. Ympäristöalueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida. Tontin käytetystä rakennusoikeudesta saa enintään 5% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat on aidattava 1.8 m korkealla, ulkoasultaan teollisuus- ja varastorakennusten väriytykseen soveltuvalla näkösuoja-aidalla ja se tulee suojata riittävin istutuksin.</p>  |
|   | <p>Lähivirkistysalue.</p>   |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; width: 60px; height: 30px; text-align: center; line-height: 30px;">ET</div>    | <p>Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.</p>  |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; width: 60px; height: 30px; text-align: center; line-height: 30px;">EV</div>    | <p>Suojaviheralue.</p>  |

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
<b>928</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
<b>AREENAKATU</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>e =0.5</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi. Istutettavien puiden tulee täyttää InfraRYLin mukaiset katupuuvaatimukset. Puut tulee istuttaa enintään viiden metrin etäisyydelle toisistaan.
	Katu.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Hulevesien johtamisen kannalta merkittävän ojan ohjeellinen sijainti.
	Ohjeellinen varaus noron nykyisen purku-uoman korvaavalle ojalle tai putkelle.
	Maakaasuputken suoja-alue. - Alueella räjäytystöihin ryhdyttäessä tulee pyytää lausunto kaasuverkkoa hallitsevalta taholta. - Maa-ainesten läjittämiseen tai pohjaveden pinnan laskemiseen eloperäisillä tai hienorakenteisilla maalajeilla johtaviin toimiin tulee pyytää lausunto kaasuverkkoa hallitsevalta taholta, mikäli toiminta tapahtuu 50 metrin säteellä kaasuputkesta. - Sähkökaapeleita tai eristämättömiä ja sähköä johtavia rakenteita (metalliputkistot, merkintälangat ja maadoituskaapelit) ei tule asentaa maakosketukseen alle 20 m etäisyydelle teräksisestä maakaasuputkistosta.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

### PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 autopaikka arvioitua 1,2 työpaikkaa kohden. Polkupyörille tulee rakentaa katettuja säilytyspaikkoja. Pysäköinnin järjestämisessä tulee vähintään varautua sähköautojen latauspisteiden rakentamiseen.

### KASVILLISUUS

Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 1 kpl rakennuspaikan pinta-alan 300 m<sup>2</sup> kohti.

### HULEVESI

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 2 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto, joka on toteutettava siten, ettei se aiheuta eroosiota purkupaikassa. Tonttien ylivuotovedet sekä viivytetyt hulevedet tulee ohjata katualueelle toteutettaviin avo-ojiin. Tonteilla tulee tarvittaessa varautua toteuttamaan hiekan- ja öljynerotuskaivot hulevesien laadun turvaamiseksi.

Korttelialueen 927 rakennusten katoilla muodostuneet puhtaat hulevedet on ohjattava hallitusti noron ympäristöön noron vesitasapainon säilyttämiseksi. Liikennöidyillä ja päällystetyillä alueilla muodostuvia hulevesiä ei saa ohjata noroon ilman niiden puhdistamista.

Korttelin 905 alueelle on toteutettava tai siellä on säilytettävä olemassa oleva 1200 m<sup>3</sup> hulevesien viivytysrakenne korttelialueen ulkopuolelta tulevien hulevesien viivyttämiseksi.

### YLEISTÄ

Jätehuoltoalueet on varustettava vähintään 1,5 m korkealla umpiaidalla.