



LEMPÄÄLÄN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Marjamäen asemakaava ja asemakaavan muutos
Pajalantie
Kaavanumero 15014

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Marjamäen asemakaava ja asemakaavan muutos, Pajalantie asemakaavanumero 15014.

4.5.2018	Kunta:	LEMPÄÄLÄ
	Sijaintialue:	408-406
	Kaava-alueet:	MARJAMÄKI

Asemakaava koskee:
Kiinteistöjä

Asemakaavan muutos koskee:
Kortteleita 950 ja 955 sekä katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Korttelit 1020, 1022–1026 sekä viereiset energihuollon-, puisto-, suojaviher-, kaavakatu- ja liikennealueet.

Vireilletulosta ilmoitettu:
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin 13.11.2013.

Hyväksyminen

Kaavoitusjaosto:
KH:
KV:

.....

Asemakaavan suunnittelija:

kaavoitusarkkitehti Maija Villanen
puh. 040 133 7764
sähköposti maija.villanen@lempaala.fi

Lempäälän kunta,
PL 36 (Tampereentie 8), 37501 Lempäälä
puh. 03 - 565 51 000

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue pinta-alaltaan noin 37,2 ha ja sijaitsee 7,5 kilometrin etäisyydellä Lempäälän keskustasta ja noin yhden kilometrin etäisyydellä Ideaparkista itään. Kaava-alue on osa Marjamäen teollisuudelle osoitettua yleiskaava-aluetta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentuminen maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaiseksi työpaikka-alueeksi.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus ortho-ilmakuvassa. (Orthokuva 2011/2013 MML)

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.2.1 Maisemarakenne, maaperä ja vesiolot	6
3.1.2.2 Kasvillisuus ja eläimet alueella	6
3.1.2.3 Pienilmasto	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.3.1 Taajamakuva	7
3.1.3.2 Rakennukset	7
3.1.3.3 Muinaismuistot	7
3.1.4 Yhdyskuntarakenne	7
3.1.4.1 Palvelut	8
3.1.4.2 Virkistys	8
3.1.5 Liikenne ja pysäköinti	8
3.1.6 Tekninen huolto	8
3.1.7 Melu ja värinä	8
3.1.8 Maanomistus	9
3.2 Kaava-aluetta koskevat kaavat, suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.2.1 Kaavoitustilanne	9
3.2.2 Muut suunnitelmat ja selvitykset	10
3.2.3 Kaavamuutosta varten laaditut selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja suunnittelun eteneminen	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset	13
5.1.2 Kaavan tiedot	15
5.1.2 Kaavan nimistö	15
5.2 Kaavan vaikutukset	15

5.2.1	Vaikutukset taajamakuvaan	15
5.2.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	15
5.2.3	Vaikutukset asumiseen ja sosiaaliseen ympäristöön	15
5.2.4	Vaikutukset virkistykseen	15
5.2.5	Vaikutukset palveluihin	15
5.2.6	Vaikutukset liikenteeseen	15
5.2.7	Taloudelliset vaikutukset ja vaikutukset elinkeinotoimintaan	15
5.2.8	Vaikutukset ympäristöön, ympäristönsuojeluun sekä ympäristön häiriötekijöihin	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2	Toteuttaminen ja vaiheistus	16
7	PIENENNÖS	17
	Asemakaavaehdotus	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Selostukseen liittyvät asemakaavakartta merkintöjen selityksineen ja määräyksineen.

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Seurantalomake
3. Liikenneselvitysraportti, 2017
4. Meluselvitysraportti, 2014
5. Hulevesiselvitysraportti, 2018
6. Luontoselvitysmuistio, 2017
7. Tasaussuunnitelma ja massalaskenta, 2018
8. Vastineraportti ja palautekoonti

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

MARJAMÄEN OSAYLEISKAAVAN SELVITYKSIÄ

- Yhteenveto Marjamäen kaupallisista vaikutuksista, Lempäälän kunta, 2007
- Yhteenveto Marjamäen yritysalueen liikenneselvityksistä, Lempäälän kunta, 2007
- Rakennetut kulttuuriympäristökohteet ja merkittävät luotokohteet, Lempäälän kunta, 2007
- Virkistysalueverkostot ja niiden kytkeytyminen ympäristöön, Lempäälän kunta 2007

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan kaksi luonnosvaihtoehtoa oli nähtävillä 4.1.–3.2.2017 välisenä aikana. Asemakaavaluonnoksista saatiin kuusi lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä.

Asemakaavaehdotusta laadittiin luonnoksista saadun palautteen pohjalta. Alueen toimijoiden ja maanomistajien kanssa järjestettiin neuvottelu alustavan asemakaavaehdotuksen ääressä 25.9. Asemakaavaehdotusta korjattiin tilaisuudessa saadun palautteen mukaisesti linjaamalla keskeinen katu uudella tavalla. Muuttuneen suunnitelman osalta päivitettiin tarpeelliset selvitykset. Lisäksi laadittiin alueen tasaussuunnitelma ja maamassoja koskeva laskenta.

Kaksi asuin- ja kiinteistöä Pajalantie 30 ja 32 päätettiin jättää pääosin kaavarajauksen ulkopuolelle.

2.2 Asemakaava

Kaavamuuotosalueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu teollisuus ja varastorakennusten toimintoja (T, TY, T/EN2) varten tontteja yhteensä lähes 16 hehtaaria ja rakennusoikeutta 62 000 kem². Aluetehokkuudeksi kaavamuuotosalueelle viheralueineen muodostuisi $e=0.18$.

Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa työpaikka-alueen laajentamisen ja nykyisen jo toteutuneen alueen kehittämisen. Uusi teollisuusrakentaminen muuttaa näkömää Helsingintien suuntaan ja lisää yritysten mahdollisuutta olla osana Helsingintien varren Marjamäeksi hahmottuvaa kokonaisuutta. Alueen kehittämisellä on liikennettä lisäävä vaikutus. Kaavan mahdollistama työpaikkamäärän kasvu lisää julkisen liikenteen kysyntää alueella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uusi työpaikka-alue on pääosin Lempäälän kunnan omistuksessa. Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen pohjoisosa on kuitenkin rakentunutta teollisuuden, toimitilojen ja asumisen aluetta nykyisen Pajalantien ympärillä. Rakennukset on rakennettu eri vuosikymmenillä 1940-luvulta 2000-luvun ensimmäiselle vuosikymmenelle saakka. Kaavamuutosalueen länsipuolelle sijoittuu Teräselementin tehdasalue. Alue liittyy osaksi Marjamäen työpaikka-alueita, jonne sijoittuu yhteensä noin 300 yritystä ja noin 1 600 työntekijää.

Alueen eteläosa on pääosin kasvatusmetsää, joka on osin taimikolla ja osin jo varttunutta. Puulajeina on kuusi ja korkeimmilla maastonkohdilla mänty. Alueelle sijoittuu tämän lisäksi arvokkaita luontotyyppisiä.

Alueen pohjoisreuna on vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueita. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 37,2 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

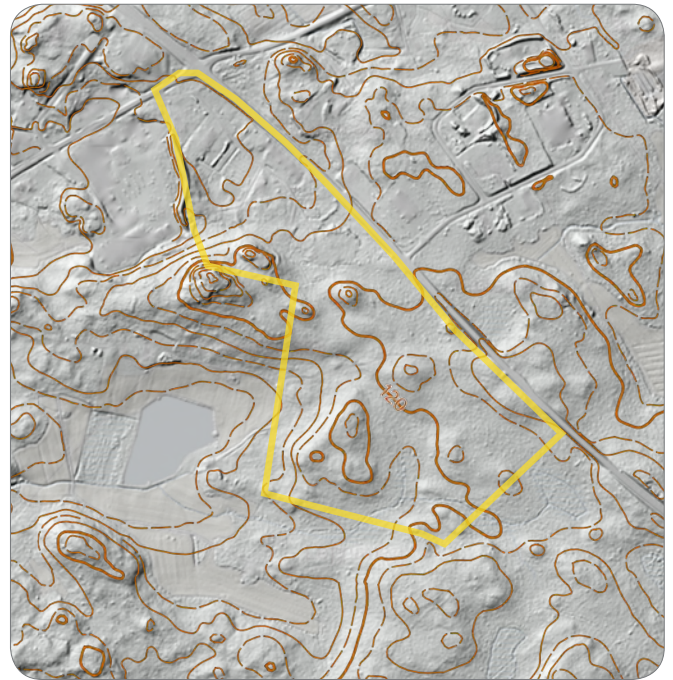
3.1.2.1 Maisemarakenne, maaperä ja vesiolot

Alue on Helsingintien ja Marjamäentien risteyksessä sijaitsevaa jo rakentunutta loivasti etelään nousevaa tasamaa-alueita, joka rajautuu eteläpuoliseen Korventaustan korkeampaan kallioon. Alue jatkuu kaakkoon vaihtelevampana kumpareisena metsämaastona, joka laskee kohti lounasta Korventaustan kiinteistöjä ja vesialuetta. Alueen maaperä on suurimmalta osalta moreenia, korkeimmilla maastonkohdilla kalliota ja alueen pohjoisosassa savea Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan. Kaavamuutosalue jakautuu viiteen eri valuma-alueeseen.

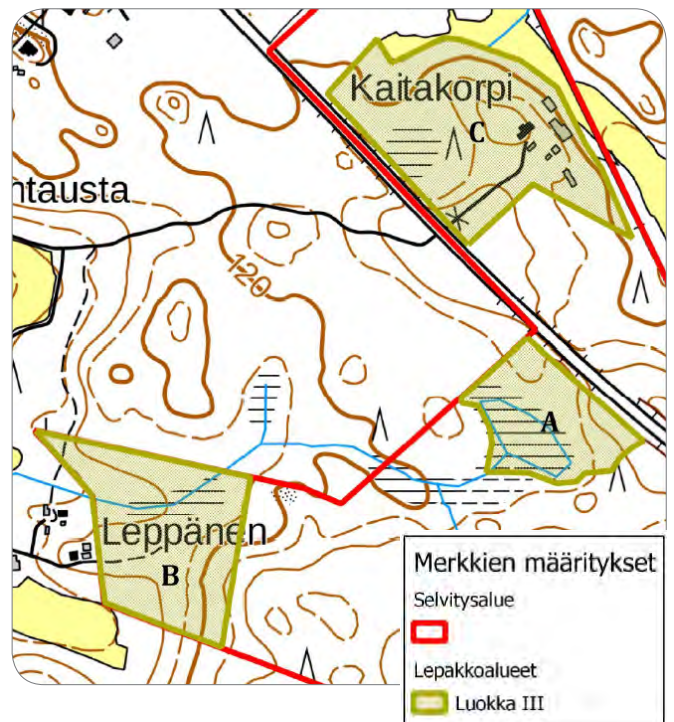
3.1.2.2 Kasvillisuus ja eläimet alueella

Alueen eteläosa on pääosin kasvatusmetsää, joka on osin taimikolla ja osin jo varttunutta. Puulajeina on kuusi ja korkeimmilla maastonkohdilla mänty. Rinteissä ja niiden alla sijaitsee reheviä lehtoja ja lehtomaisia kankaita. Alueen eteläosissa olevat kosteat painanteet on ojitettu ja pääosin hakattu.

Alueelle sijoittuu viisi paikallisesti arvokasta luontotyyppiä ja yksi alueellisesti uhanalainen korpiorvokin kas-



Karttaote: Maanmittauslaitoksen vinovalovarjoste sekä peruskarttarasterin korkeustiedot.



Karttaote: Lepakkoselvityksen 2017 muistio

vupaikka. Arvokkaat luontotyyppikohteet ovat ruoho- ja heinäkorpi sekä rehevät lehtolaidut. Arvokas lehtolaidut kohde 5 Helsingintien varressa on poistunut puuston kaatamisen vuoksi.

Alueella oli luontoselvityksen aikaan 2015 pohjanlepakkoja sekä viiksi- tai isoviikisiippoja. Arvokas lepakkoalue sijoittui kaavamuutosalueen kaakkoisosaan. Joulukuussa 2016 tehtiin kaava-alueella ja sen ympäristössä Lempäälän kunnan toimesta

avohakkuita metsänhoitosuunnitelmassa oleen virheen vuoksi myös aiemmassa selvityksessä löydettyille lepakkoalueelle.

Lähde: Luontoselvitys 2015 ja 2017, Faunatica

3.1.2.3 Pienilmasto

Alueen pienilmasto on vaihteleva. Nykyisillä pienteollisuustonteilla on avoimempaa ja rakennettua ympäristöä, kun suuri osa alueesta on varttunutta kasvatusmetsää, jossa avoimempia hakattua osia.



Valokuva: Pajalantie 4 ja 6, 16.9.2016.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Taajamakuva

Kaavamuutosalueen kokonaiskuva on hajanainen. Helsingintien ja Marjamäentien suuntaan Konenotkon kiinteistö sekä Teräselementin tehdas antavat kuvan teollisuusympäristöstä. Alueen sisällä on kuitenkin varsin vehreää ja pienimittakaa-vaistakin ympäristöä. Pajalantie on varsin kapea hiekkatie, joka palvelee ajoa asuntotonteille sekä hyvinkin vilkasta raskaan liikenteen ajoa teollisuustonteille. Alueen eteläosa on rakentumatonta metsää.



Valokuva: Pajalantie 30, 16.9.2016.

3.1.3.2 Rakennukset

Alueen rakennukset

Suunnittelualueen pohjoisosa on kuitenkin rakentunutta teollisuuden, toimitilojen ja asumisen aluetta nykyisen Pajalantien ympärillä. Rakennukset on rakennettu eri vuosikymmenillä 1940-luvulta 2000-luvun ensimmäiselle vuosikymmenelle saakka. Asuinrakennukset ovat 1940- ja 1970-luvulta. Alueen rakentunut kerrosala on noin 5 700 m². Rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia. Osa asuinrakennuksista on kaksikerroksisia.



Valokuva: Pajalantie 31, Konenotkon kiinteistö, 16.9.2016.

3.1.3.3 Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Alue on aiemmin asemakaavoittamatonta. Alueen läpi kulkeva yksityistie Pajalantie palvelee alueen nykyisiä rakennuksia. Eteläpäästään sorapintainen tie on kapea. Alueen pohjoisreuna on vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueita.



Valokuva: Pajalantie 32, 16.9.2016.

3.1.4.1 Palvelut

Kaavamuuosalueen länsipuolelle noin 1 kilometrin etäisyydelle sijoittuu Ideaparkin kauppakeskus. Alueen ympäristö, Marjamäen alue on teollisuuden aluetta. Alueen läheisyydessä ei ole kunnan järjestämiä palveluja.

3.1.4.2 Virkistys

Birgitan polku sijoittuu vajaan kahden kilometrin etäisyydelle alueen eteläpuolelle. Alue liittyy eteläpuoleltaan laajoihin metsäalueisiin.

3.1.5 Liikenne ja pysäköinti

Jalankulku ja pyöräily

Helsingintien eteläpuolella on kevyen liikenteen väylä Marjamäen tien eteläpuoliselle linja-autoseisakkeelle saakka. Marjamäentien pohjoispuolella on yhdistetty kävely- ja pyörätieväylä tien koko matkalla. Reitti on seudullinen pyörätie., joka jatkuu Helsingintien yli opastamattomana. Marjamäen osayleiskaavassa Helsingintien pohjoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

Helsingintien (Maantie 130) nopeusrajoitus on alueen pohjoisosan kohdalla 60 km/h ja muuttuu ennen Vuohiontien liittymää nopeusrajoitukseksi 80 km/h. Marjamäentien aluenepeusrajoitus on 50 km/h. Yksityistie Pajalantie ei riitä kasvavan alueen tarpeisiin. Pysäköinti alueella sijoittuu kiinteistöille.

3.1.6 Tekninen huolto

Alueen sähköverkosto on paikoin hyvin vanhaa, ja se on mahdollista kaapeloida. Alueen eteläinen ilmajohto on kunnossa, jolloin kaapelointi ei ole ajankohtaista lähivuosina. Pylväsmuuntamon korvaamiseksi olisi tarpeen saada varaus puistomuuntamo varten. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Elenian maakaapeli, joka ei ole käytössä ja jolle ei ole tarvetta tulevaisuudessa.

3.1.7 Melu ja värinä

Alueella on selvitetty melua vuonna 2014 tehdyssä meluselvityksessä. Alueen päivämelutaso (LAeq) vuoden 2030 ennustetilanteessa vaihtelee alle 45 dB ja 70 dB välillä. Yömelutasot ennustetilanteessa 2030 vaihtelevat välillä alle 45 dB ja 65 dB. Helsingintiellä melutasot ovat näitä korkeammat.



Valokuva: Pajalantie 34, 16.9.2016.



Valokuva: Pajalantie 42, 16.9.2016.



Valokuva: Pajalantien pää, 16.9.2016.



Valokuva: Vuohiontie, 16.9.2016.

3.1.8 Maanomistus

Lempäälän kunta omistaa kiinteistöt:

- Kuusela 418-406-0002-0096
- Marjamäen katualueet 418-001-9901-0006(osa)
- Marjomäki 418-001-0002-0139(osa)
- Kolmio 418-001-0002-0185
- Vuohionmetsä 418-001-0002-0293(osa)
- Hulikankulma 418-406-0002-0290(osa)

Yksityisen omistuksessa:

- Neliapila 418-406-0002-0175
- Ryödi 418-406-0002-0102
- Koivumäki 418-406-0002-0176
- Honkala 418-406-0002-0235
- Marjorinne 418-406-0002-0087
- Konenotko 418-406-0002-0138
- Ollinperä 418-406-0002-0086
- Pajala 418-406-0002-0073
- Rekelä 418-406-0002-0081
- Antinmäki 418-406-0002-0080
- Kalliorinne 418-406-0002-0094(osa)
- Murronmäki 418-406-0002-0137(osa)
- Pajamäki 418-406-0002-0303(osa)

Suomen valtio

- Yleinen tie 418-895-0002-0009(osa)

3.2 Kaava-alueita koskevat kaavat, suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

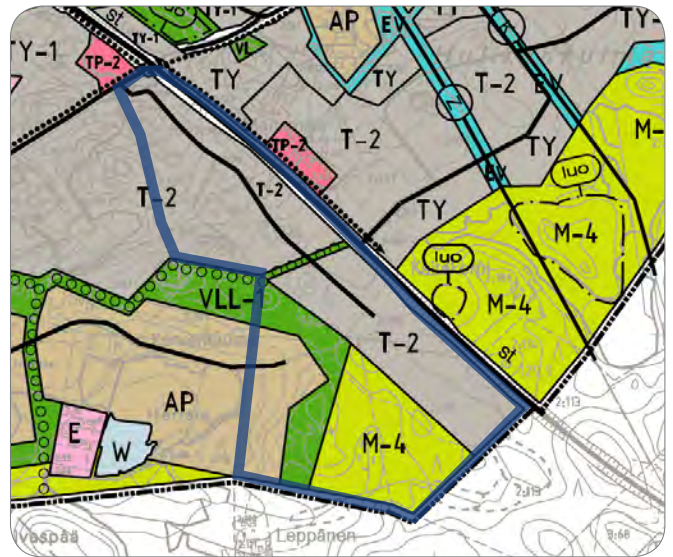
Pirkanmaan maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaan tullessaan Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumoaa nykyiset lainvoimaiset Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan.

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on työpaikka-alueita, jolla osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Suunnittelumääräyksessä edellytetään, että alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Lisäksi maakuntakaavaehdotuksen yleismääräyksissä edellytetään, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tar-



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.



Ote Marjamäen osayleiskaavasta nro 12013, johon sinisellä viivalla on osoitettu suunnittelualaue.

kistettava ajantasainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäänöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinaisjäänösrekisteristä ja siihen liittyvästä karttapalvelusta.

Osayleiskaava

Suunnittelualaueella on voimassa Marjamäen osayleiskaava nro 12013 (25.4.2007). Osayleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoalueita (T-2), luonnonmukaista lähivirkistysaluetta (VLL-1), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-4) sekä pientalovaltaista asuinalueita (AP). Alueen läpi on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka tulee suunnitella ympäristöltään mielenkiintoiseksi eri luontotyyppien ominaispiirteitä noudattaen. Alueelle on myös osoitettu uusi yhdystie/kookajakatu.

Osayleiskaavan mukaan teollisuus- ja varastoalueella (T-2) tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja.

Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida. Luonnonmukaisella lähivirkistysalue (VLL-1) tulee varata ulkoilu-, liikunta- ja urheilutoiminnoille sekä luonnon kokemiseen laajoina pääosin luonnontilaisina aluekokonaisuuksina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

Osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4) on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Pientalovaltaisella asuuntoalueella (AP) on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on Helsingintien osalta voimassa:

- nro 15003
- nro 15010

Kaavoissa alue on yleisen tien aluetta. Suunniteltava alue on muulta osin asemakaavoittamatonta aluetta.

3.2.2 Muut suunnitelmat ja selvitykset

TAMPEREEN KAUPUNKISEUDUN RAKENNESUUNNITELMA 2040

Seudun rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustoissa vuoden 2015 alussa. Lempäälän kunta on sitoutunut seutuyhteistyöhön. Rakennesuunnitelma on kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ohjaava seudullinen suunnitelma.

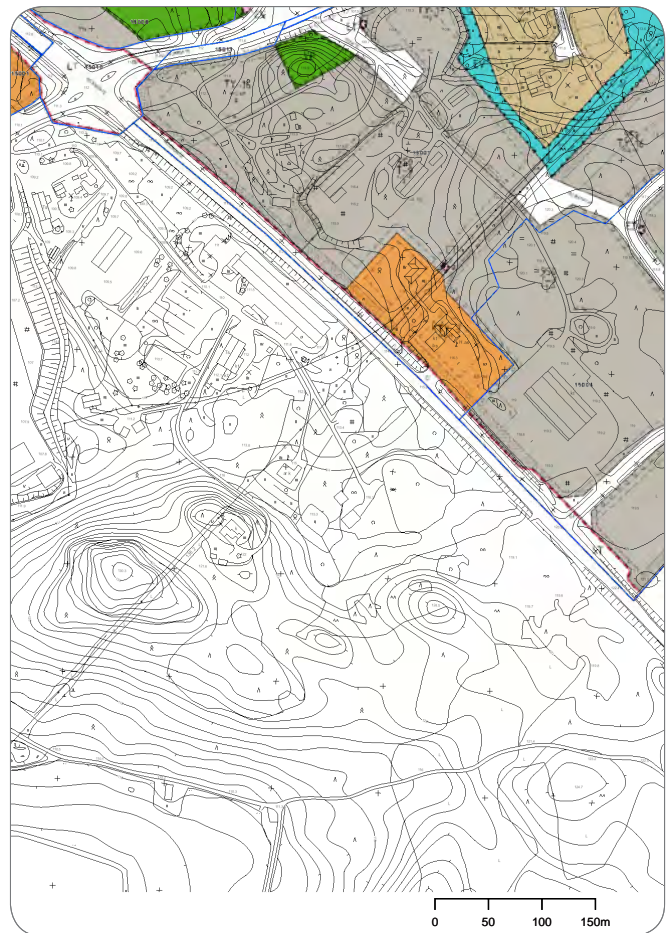
Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040 alue on uusi/merkittävästi kehitettävä työpaikka-alue (palvelut, toimistot+teollisuus, logistiikka, valmistus).

RAKENNUSJÄRJESTYS

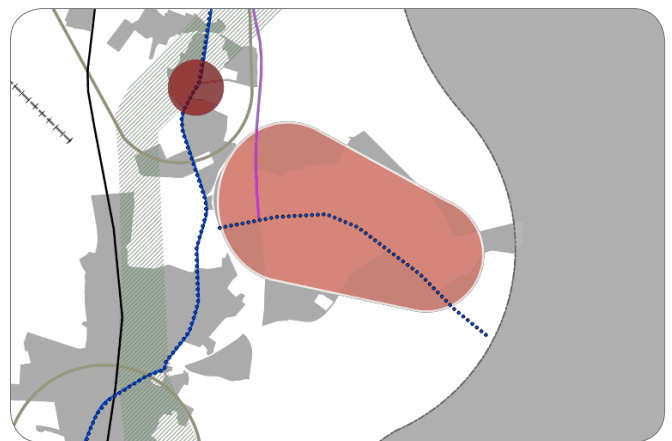
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Lempäälän rakennusjärjestyksen 10.4.2002 ja se on tullut voimaan 3.6.2002. Rakennusjärjestys löytyy kunnan verkkosivuilta polusta: <http://www.lempaala.fi/palvelut/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/luvanhakeminen/>

POHJAKARTTA JA KIINTEISTÖREKISTERI

Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 määräykset. Suunnittelualueen kiinteistöt kuuluvat valtion kiinteistörekisteriin.



Ote Asemakaavayhdistelmästä. Nyt suunniteltava alue on pääosin aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Vain Helsingintien alueella on pohjoispuolisiin asemakaavoihin liittyvää asemakaavoitettua yleisen tien aluetta.



Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmakartasta 2040.

3.2.3 Kaavamuutosta varten laaditut selvitykset

LIIKENNESELVITYS 6.3.2014 ja 12/2017

Pajalantien alueella ei ole nykyisellään kevyen liikenteen yhteyksiä. Alue sijaitsee suhteellisen lähellä kaupallisia palveluja kuten kauppakeskus Ideaparkia. Näin ollen jalankulku ja pyöräily ovat mahdollisia työmatkoilla, mikä tulee huomioida liikenneverkon suunnittelussa. Suositeltavaa on toteuttaa Pajalantien kokoojakadun varteen kevyen liikenteen väylä.

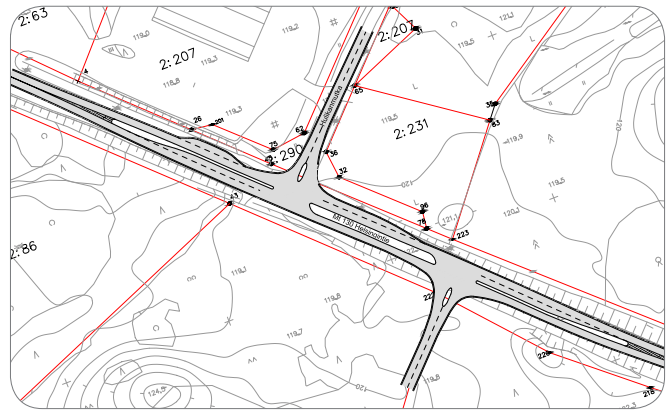
Alue on teollisuusaluetta, jossa on paljon raskasta liikennettä. Pajalantien kokoojakadun ajoradan leveydeksi on suunniteltu 7 metriä. Ajoradan viereen on suunniteltu kevyen liikenteen väylä. Tämä riittävän leveä katuvaraus mahdollistaa kustannustehokkaan ja hyvän tavan järjestää kunnallistekniikka.

Helsingintien (mt 130) porrastuksen kustannukset laskettiin Rapalin FORE hankeosaseläskelmalla (vuonna 2014). Kustannusarvioksi porrastukselle saatiin 350 000 euroa. Kun hintaan lisätään tilaajatehtävät (15 %), arvioiduksi kokonaishinnaksi tulee 400 000 euroa. Metrimääräiset hinta-arviot kaduille: Kokoojakatu, jonka varrella erillinen kevyen liikenteen väylä 680 €/m, kokoojakatu, jonka varrella korotettu kevyen liikenteen väylä 730 €/m ja kokoojakatu ilman kevyen liikenteen väylää 530 €/m. Alueen kadut voidaan toteuttaa myös vaiheittain. Kevyen liikenteen väylä voidaan jättää aluksi varaukseksi.

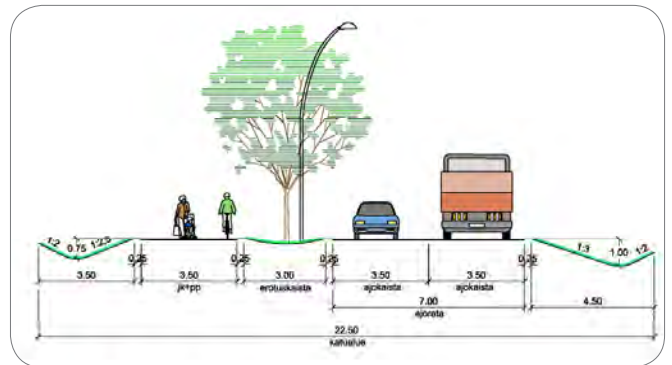
Helsingintien alitse varaudutaan alikulkuyhteyteen Hulikankulmaan, mikä palvelee niin alueen jalankulkijoita, pyöräilijöitä kuin pääsyä linja-autopysäkeille. Pysäkit sijoitetaan porrastetun liittymään väliin, johon voidaan 1.vaiheessa osoittaa ylityspaikka. Suojatietä ei suositella, koska se voi tulla yllätyksenä Valkeakosken suunnasta tuleville. Liittymäaluetta levennetään ja 60 km/h nopeusrajoitusta siirretään hieman Valkeakosken suuntaan, koska liittymä toimii osin myös taajamaporttina.

MELUSELVITYS 16.4.2014

Nykytilanteessa asemakaava-alueen Pajalantien ja Helsingintien väliin jäävällä alueella ylitetään päivä-ajan ohjearvo 55 dB sekä yöajan ohjearvo 45 dB ilman rakennusmassoja ja/tai meluntorjuntaa. Pajalantien lounaispuolella olevilla tonteilla ohjearvot alitetaan. Ennustetilanteessa asemakaava-alueen Pajalantien ja Helsingintien väliin jäävällä alueella ylitetään päivä-ajan ohjearvo 55 dB sekä yöajan ohjearvo 45 dB selvästi ilman rakennusmassoja ja/tai meluntorjuntaa. Pajalantien lounaispuolella olevilla tonteilla ohjearvot alitetaan. Jotta Pajalantien ja Helsingintien väliin jäävillä tontilla saavutettaisiin ohjearvojen mukainen melutaso, liikenteen melu vaatii meluntorjuntatoimenpiteitä. Kun rakennusmassojen sijainti on tarkemmin selvillä, tulee tarkastella riittävätkö rakennusmassat itsessään suojaamaan piha-alueet, vai tarvitaanko alueella esimerkiksi meluaitoja. Julkisivuihin kohdistuu ennustetilanteessa enimmillään noin 65 dB melutaso, mikä ei edellytä erillistä kaavamääräystä.



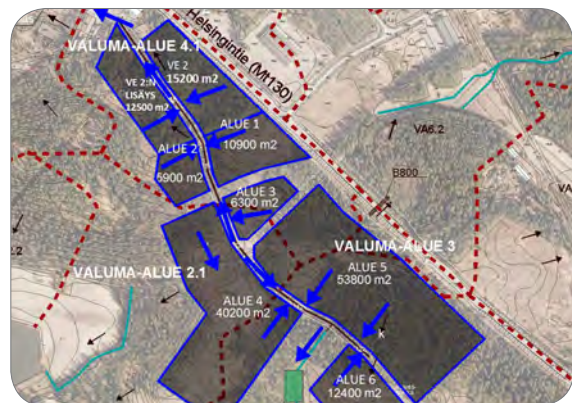
Liikenneselvityksen suunnitelmakartta M130 Helsingintie, Sito 2014.



Liikenneselvityksen Pajalantien tyyppipoikkileikkaus, Sito 2014.



Meluselvityskartta ennustetilanne 2030, päivämelu, Sito 2014.



Hulevesiselvityskartta, Sito 2014.

HULEVESISELVITYS 7.5.2014 ja 28.2.2018

Selvitysalueella hulevesien hallitsemiseksi esitetään rakentuville teollisuus- ja liiketonteille 0,5 m³ viivytystilavuuden toteuttamista jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Tonttikohteisella viivytyksellä vähennetään keskitetyn viivytyksen tilantarvetta sekä voidaan pienentää hulevesiviemäröinnin mitoitusta.

Toteutettavien teollisuus- ja liikealueiden hulevedet esitetään johdettavaksi tonttikohteisena viivytyksen kautta rakennettavan Pajalantien hulevesiviemäriin.

Alueelle esitetään toteutettavaksi 5 hulevesiallasta hulevesien viivyttämiseksi.

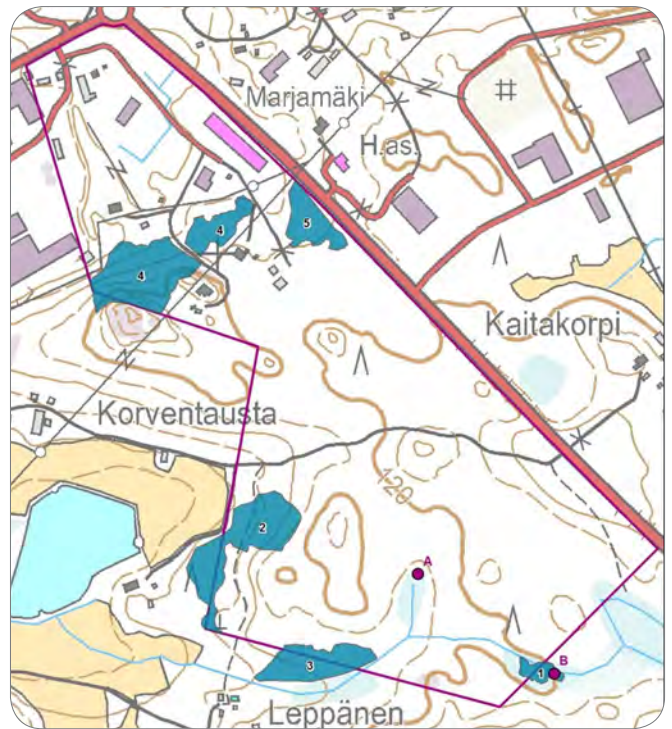
LUONTOSELVITYS 14.1.2015 JA 20.9.2017

Selvityksessä löytyi ainoastaan arvoluokan III paikallisesti arvokkaita luontotyyppi kohteita (kohteet 1–5). Selvityksessä suositellaan, että kohteet säästetään niitä heikentävältä toiminnalta aina, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Maankäyttöä suunniteltaessa on tärkeä huomioida arvokkaat luontokohteet, vaikka ne olisivat vain paikallisesti arvokkaita.

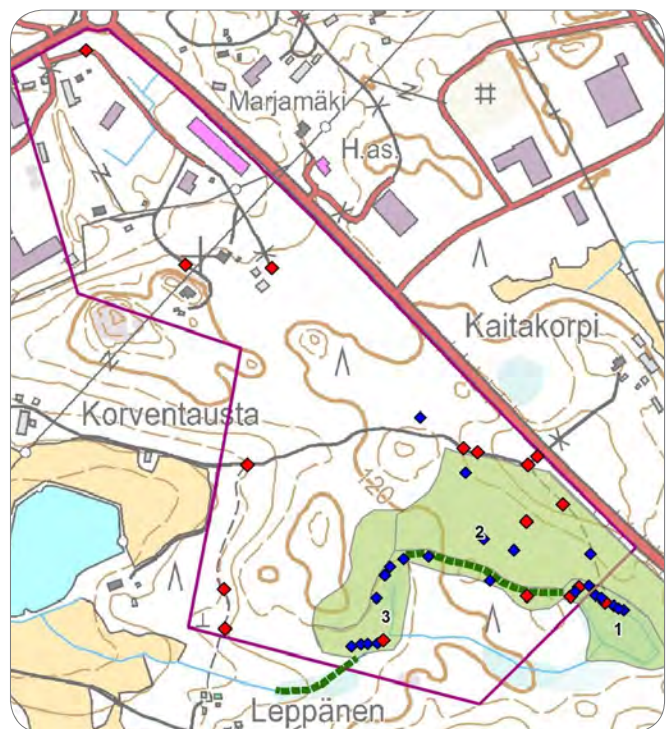
Liito-oravan kannalta suuri osa selvitysalueesta on soveltuu vain liikkumiseen tai ei sovellu ollenkaan lajille. Selvityksen mukaan liito-oravan esiintyminen ei rajoita maankäyttöä selvitysalueella.

Selvitysalueen eteläosaan sijoittuva arvokas lepakkoalue tulisi pyrkiä säilyttämään yhtenäisensä ja erityisesti turvattava tärkeiden lepakkoalueiden väliset siirtymäreitit. Luokan III metsäkuvio on melko laaja, joten mikäli sitä ei voida kokonaisuudessaan jättää maankäytön ulkopuolelle, tulisi muutosten kohdistua mieluummin kuvion pohjois- kuin eteläosaan, koska eteläreuna toimii myös siirtymäreittinä kahden luokan II alueen välillä. Tärkeät ruokailualueet tulisi jättää valaisematta, koska siipat suosivat saalistaessaan pimeää metsää.

Arvokas lehtolaikku kohde 5 Helsingintien varressa on poistunut puuston kaatamisen vuoksi. Joulukuussa 2016 tehtiin kaava-alueella ja sen ympäristössä Lempäälän kunnan toimesta avohakkuita metsänhoitosuunnitelmassa oleen virheen vuoksi myös aiemmassa selvityksessä löydetyille lepakkoalueelle. Arvokkaita lepakkoalueita ei näin ollen sijoitu enää suunnittelualueen sisälle.



Luontoselvityksen kartta arvokkaista luontokohteista, Faunatica 2015.



Luontoselvityksen kartta lepakkojen kannalta arvokkaat alueet ja siirtymäreitit, Faunatica 2015.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTE- LUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on lisätty kaavoitusohjelmaan vuonna 2011 osana Marjamäen asemakaavoitettavia alueita.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja suunnittelun eteneminen

Kaavoitus- ja rakennusjaosto päätti 7.11.2013 Pajalantien kaava alueen asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville asettamisesta. Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin 13.11.2013. Osallistumisesta ja vuorovaikutusmenettelystä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu yhtään kommenttia tai mielipidettä.

Viranomaisneuvottelu liikennejärjestelyistä kunnan, ELY-keskuksen sekä liikenneselvitystä laativan konsultin Siton kesken järjestettiin 3.2.2014. Liikenneselvitys valmistui 6.3.2014.

Kaavaluonnosten valmisteluajana laadittiin luontoselvitys, melutilanteen kartoittaminen, liikenneselvitys ja hulevesiselvitys. Lisäksi kaavaa käsiteltiin nimistötoimikunnassa.

Ennen kaavaluonnosten nähtäville asettamista Lempäälän kunnanhallitus päätti asettaa alueelle rakennuskiellon 17.10.2016. Rakennuskielto määrättiin kaavan laatimisen loppuajaksi, millä pyritään turvaamaan suunnittelutyötä alueella tapahtuvilta muutoksilta.

LUONNOSVAIHE

Asemakaavaluonnokset olivat nähtävillä 4.1.–3.2.2017 välisenä aikana. Luonnosvaihtoehdoista saatiin 6 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Saadusta palautteesta koostettiin liitteeksi palauteraportti vastineineen.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdot oli muodostettu kahden eri katulinjausvaihtoehdon pohjalta sekä eri tavalla alueella sijaitsevaan asumiseen suhtautuen. Vaihtoehdossa 1 Elementtikadun uusi katulinjaus seurasi osalta matkaansa nykyistä Pajalantien sijaintia. Luonnosvaihtoehdo antoi enemmän tilaa asuinrakentamisen säilymiselle alueella. Vaihtoehdo 2 linjasi Elementtikadun uuden katualueen aivan uudella tavalla. Linjaus mahdollisti alueen luoteisosassa suurempien teollisuuden kokonaisuuksien rakentamista. Asuinrakentaminen oli vaihtoehdossa 2 osoitettu poistuvaksi toiminnoksi.

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa rakentamattoman

luonnonympäristön (EV, VLL-2) osuus oli noin 40 prosenttia suunnittelualan pinta-alasta. Alueella oli pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon arvoluokan III luontotyyppi-kohteita sekä arvokasta lepakoaluetta.

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavaehdotusta laadittiin luonnoksista saadun palautteen ja päivitetyn luontoselvityksen pohjalta. Alueen toimijoiden ja maanomistajien kanssa järjestettiin neuvottelu alustavan asemakaavaehdotuksen ääressä 25.9.2017. Asemakaavaehdotusta korjattiin tilaisuudessa saadun palautteen mukaisesti.

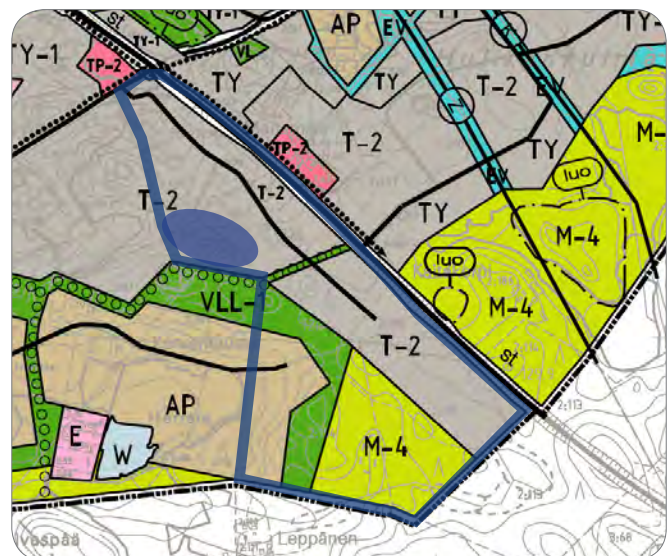
Liikenneselvitystä tarkennettiin lausuntojen ja päivittyneen suunnitelman mukaisesti. Liikennesuunnitelman pohjalta laadittiin alueen tasaussuunnitelma. Myös hulevesiselvitys päivitettiin tasaussuunnitelman pohjalta.

Kaksi asuinkiinteistöä Pajalantie 30 ja 32 päätettiin jättää pääosin kaavarajauksen ulkopuolelle. Kiinteistöt olisivat pohdittavissa yhdistettäväksi alueen eteläpuoliseen Marjamäen yleiskaavan mukaisen pientalovaltaisen asuinalueen (AP) mahdollisesti tulevaisuudessa asemakaavoitettavaan kokonaisuuteen. Alla olevassa yleiskaavassa nämä kiinteistöt on osoitettu sinisellä soikiolla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

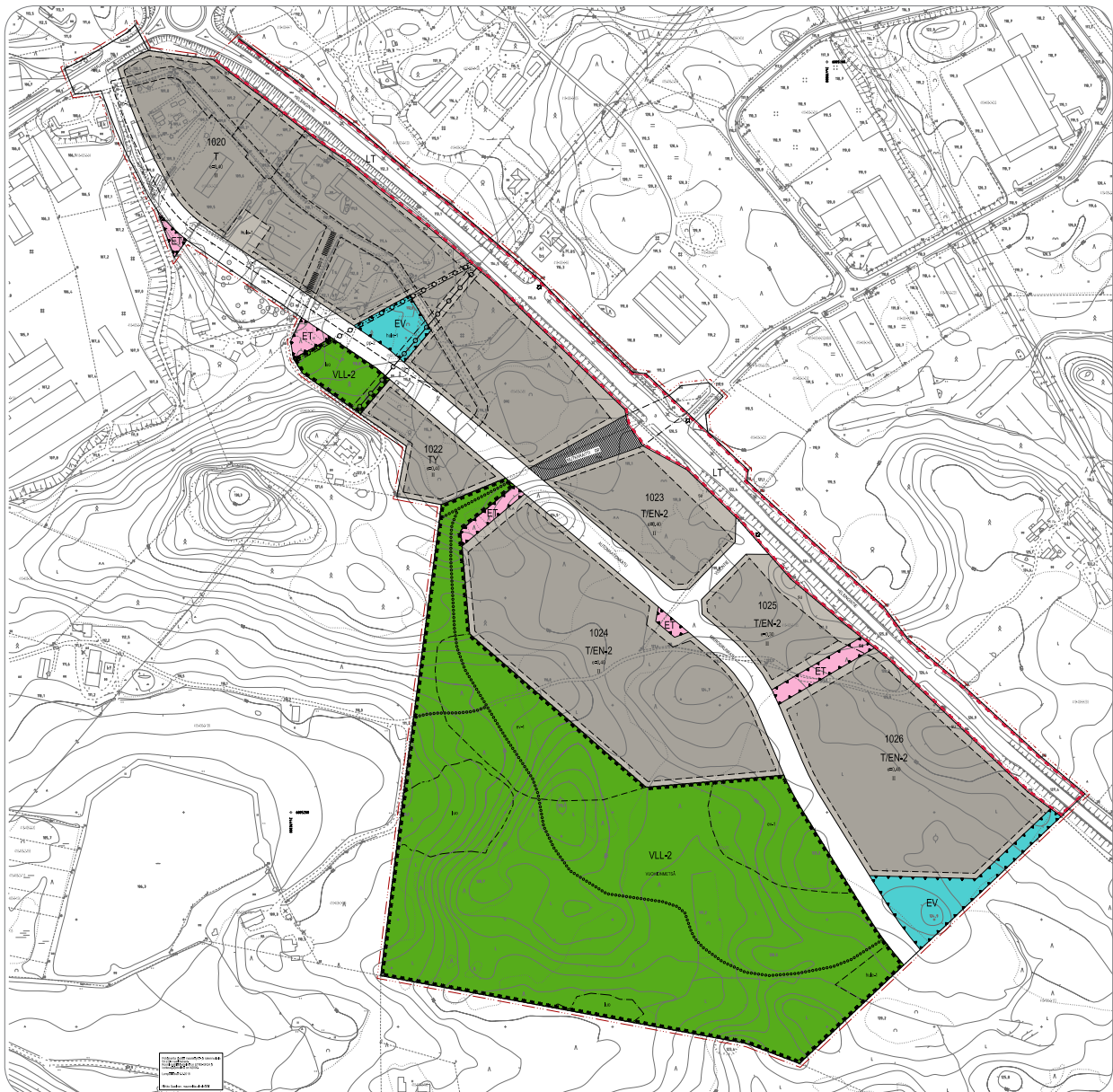
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaava on suunniteltu osayleiskaavan lähtökohdista. Osayleiskaavassa alueelle osin osoitettu pientalovaltainen asuinalue (AP) ei nyt suunniteltavalla osalla ole vielä ajankohtainen ja liittyy alueen länsipuoleiseen Vuohion suunnalta laajenevaan kokonaisuuteen. Asemakaavatyön luontoselvityksen mukaisesti alueelle sijoittuu myös paikallisesti



Ote Marjamäen osayleiskaavasta nro 12013, johon sinisellä viivalla on osoitettu suunnittelualaue.

	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (kem ²)	Tehokkuus
ASEMAKAAVAEHDOTUS				
Katualueet		3,1028		
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten..	0,3774		
EV	Suojaviheralue	0,7346		
LT	Yleisen tien alue	3,5139		
T	Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue	5,7509	23 004	0.40
T / EN-2	Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, jolla...	9,4215	36 717	0.39
TY	Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, jolla...	0,6802	2 721	0.40
VLL-2	Luonnonmukainen lähivirkistysalue	12,0179		
YHTEENSÄ ALUEELLA		35,5992	62 442	0.18



Asemakaavaehdotus

arvokaita luontotyyppisiä (kohde 2 ja 3), jotka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu merkinnällä luo. Teolliset korttelialueet on sijoitettu yleiskaavan mukaisesti Helsingintien varteen. Yleiskaavan luonnonmukainen lähivirkistysalue ja maa- ja metsätalousvaltaista alue on osoitettu asemakaavassa luonnomukaiseksi lähivirkistysalueeksi, joka tulevaisuudessa palvelisi yleiskaavan mukaista pientaloaluetta (AP).

Asemakaavaehdotus on pienentynyt kahden asuinkiinteistön osalta ja laajentunut Helsingintien osalle sekä alikulun järjestämisen vuoksi Hulikanmutkan risteysalueen kohdalla.

5.1.2 Kaavan tiedot

Suunnittelualan pinta-alat ja rakennusoikeudet on esitetty viereisen sivun taulukossa. Kaavamuutosalueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu teollisuus ja varastorakennusten toimintoja (T, TY, T/EN2) varten tontteja yhteensä lähes 16 hehtaaria ja rakennusoikeutta 62 000 kem². Aluetehokkuudeksi kaavamuutosalueelle viheralueineen muodostuisi e=0.18.

Teollisuustonteista lähes 9,5 hehtaaria on aiemmin teollisuuskäyttöön rakentamatonta. Tästä suurin osa sijoittuu kunnan omistamalle alueelle.

5.1.2 Kaavan nimistö

Nimistötoimikunnan käsittelyssä 5.2.2014 esitettiin alueelle katujen nimiksi Kone, Teräs, Onnenkivi, Kuukivi ja Korpinkivi alkuisia nimiä. Teräs-alkuinen nimi on varsin yleinen lähikunnissa. Terästie Pälkäneellä, Teräskatu ja Teräspolku Tampereella sekä Teräksentie ja Teräksenkuja Pirkkalassa.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdoissa käytettiin uusia nimiä: Elementtikatu, Konetie ja Korpinkiventie. Näistä Korpinkiventie oli jo saadussa palautteessa kirjoitettu muotoon Korpikiventie. Nimi voi näin ollen helposti muuttua joko korpi- tai korpi-alkuiseksi. Nimeä ei sekaannusten vuoksi ole viisasta ottaa käyttöön.

Käydyissä keskusteluissa myöskään nimet Konetie ja Elementtikatu eivät saaneet suurta kannatusta. Asemakaavaehdotukseen päätettiin näin ollen esittää uudet nimet: Auto maationkatu, Mikrosirunkatu, Visiontie ja Mutkaraitti.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset taajamakuvaan

Kaavamuutoksella alue jäsenöityy. Kaavaehdotuksen mukaisesti toteutuessaan alue rakentuu selkeästi teollisuuden alueeksi. Uusi teollisuusrakentaminen muuttaa näkymää Helsingintien suuntaan ja lisää yritysten mahdollisuutta

olla osana Helsingintien varren Marjamäeksi hahmottuvaa kokonaisuutta. Uuden teollisuusalueen ja asumisen väliin viheralueelle on osoitettu alueen rakentamisessa syntyvien maamassojen läjitykseen soveltuvat alueet. Kaavaehdotuksen ulkopuolelle jätetyt kaksi asuinkiinteistöä jäävät osittain teollisuusalueen ympäröimäksi. Toisaalta niiden eteläpuolinen metsäalue parantaa asumisen edellytyksiä. Toinen kiinteistöistä liittyy maastonmuotojen osalta eteläiseen kumpareiseen alueeseen ja erottuu ympäröivästä alueesta erilliseksi. Toisen kiinteistön suuri koko on mahdollistanut asuinrakennuksen sijainnin teollisella alueella.

5.2.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alueen rakentaminen tiivistää nykyisen Pajalantien ympäristöä sekä laajentaa teollisuuden aluetta pidemmälle etelään. Kehittäminen vahvistaa Marjamäen työpaikka- ja teollisuusrakentamisen kokonaisuutta Marjamäen osayleiskaavan nro 12013 sekä maakuntakaavan mukaisesti. Alueen kehittäminen lisää liikennettä alueella. Liikenteen kasvuun on varauduttu esittämällä uudet katujärjestelyt.

5.2.3 Vaikutukset asumiseen ja sosiaaliseen ympäristöön

Alueen sosiaalinen ympäristö on varsin jäsentymätöntä. Alueella on sekoittunutta vanhaa maatalousaluetta, asumista sekä teollisen toiminnan aluetta, jotka ovat osittain keskenään ristiriidassa. Alueen väljyyden vuoksi varsinaisilta ongelmilta on aiemmin vältytty. Kaavaehdotuksen myötä alueesta tulee selkeämmin teollisuuden ja työpaikkojen toimintaympäristö. Teollisuusalue vaikuttaa haitallisesti kaava-alueen ulkopuolelle nyt rajattuihin kahteen asuinkiinteistöön. Asuinrakennuksilla voi nähdä säilymisen edellytyksiä rakennusten elinkaaren ajaksi. Asumisen mahdollisuudet voidaan nähdä heikentyviksi. Asukkaat voivat kokea asuin- viihtyvyyden heikentyvän.

5.2.4 Vaikutukset virkistykseen

Alueella ei ole asemakaavaa aiemmin, joten asemakaavoitetun virkistysalueen määrä kunnassa lisääntyy. Lisääntyvä teollisuus kuitenkin vaikuttaa ympäristöönsä ja uusienkin virkistysalueiden virkistylliset arvot ovat teollisuusrakentamisen läheisyydessä osin rajalliset. Alueen maamassoilla kuitenkin pyritään suojaamaan virkistysaluetta ja asumista ev-1 merkityillä kohdilla. Toisaalta paremmat kevyen liikenteen yhteydet liittyvät osaksi ympäröivää kokonaisuutta ja mahdollistavat uusia kulkureittejä.

5.2.5 Vaikutukset palveluihin

Kaavalla ei ole juuri vaikutusta palveluihin. Alueella lisään-

tyvä työpaikkamäärä lisää tarvetta julkiselle liikenteelle. Lisääntyvällä työpaikkamäärä voi hyödyntää esimerkiksi Marjamäen ympäristön monipuolisia ravintola- tai muita palveluita.

5.2.6 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle, josta seuraa liikenteen lisääntymistä. Tämä on riski liikenneturvallisuuden kannalta erityisesti kevyelle liikenteelle. Liikenneselvityksessä riskiä on hallittu suunnittelemalla kadut jalankulkua ja pyöräilyä silmällä pitäen. Erottamalla kevyt liikenne erilleen raskaan liikenteen ajoväylästä on turvallinen vaihtoehto. Kaavassa on varauduttu myös Helsingintien alitetaan kevyen liikenteen yhteyteen.

5.2.7 Taloudelliset vaikutukset ja vaikutukset elinkeinotoimintaan

Kaavan mukainen alueen kehittäminen tuo paljon investointikustannuksia kunnalle. Alueen teknisen huollon verkostot ja katualueet vaativat sekä suunnittelun resursseja että toteuttamisinvestointeja.

Kaavaehdotuksen mukaan alueelle voisi esimerkiksi sijoittua 5 uutta yritystä, jos jokaista uutta korttelialuetta (T tai T/EN-2) kohden syntyisi kuntaan uusi yritys. Marjamäen alueella on nykyisellään noin 300 yritystä ja noin 1600 työntekijää. Laskennallisesti Marjamäen lukuja hyödyntäen tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi 37 uutta työpaikkaa. On kuitenkin huomioitava, että korttelialueet ovat kooltaan varsin suuria ja muodostettavissa varsin vapaasti eri kokoisiksi tonteiksi. Suurin kortteli 1024 on kooltaan yli 4 hehtaaria.

5.2.8 Vaikutukset ympäristöön, ympäristönsuojeluun sekä ympäristön häiriötekijöihin

Teollisesta toiminnasta aiheutuu aina jonkinlaista vaikutusta ympäristöön. Haittojen ja vahinkoriskien laatu ja suuruus vaihtelevan mm. toimialan, toiminnan laajuuden, tuotantomenetelmien sekä käytettävien puhdistustekniikoiden mukaan. Merkittäviä teollisuuden haittatekijöitä ovat mm.:

- melu
- hiukkaset
- kaasumaiset päästöt
- myrkylliset kaasut
- hajut
- jätevesien määrä
- kuivajätteen määrä

- neste- ja lietemäiset jätteet
- ongelmajätteet
- roskaava vaikutus
- liikenne
- pohjaveden tai vesistöjen riski
- palovahinkoriski
- kemikaaliriski

Vaikutuksia hallitaan ja minimoidaan kaavamääräyksien ja toimintaa säätelevän lainsäädännön avulla. Kaavaehdotuksessa on pyritty hallitsemaan riskejä hulevesiselvityksen mukaisella hulevesimääräyksellä.

Lisäksi asemakaavan ehdotusvaiheessa alueelle laadittiin tonttien tasaussuunnitelma ja laskelma alueen maamassojen sijoittamiselle. Maamassat on laskelman mukaan mahdollista hallita kaavamuuosalueen sisällä, jolloin vältetään maamassojen kuljetus. Maamassojen käyttö alueen sisällä on kestävä ratkaisumalli. Tällä vähennetään maamassojen kuljetuskustannuksia sekä kuljetuksista aiheutuvia päästöjä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

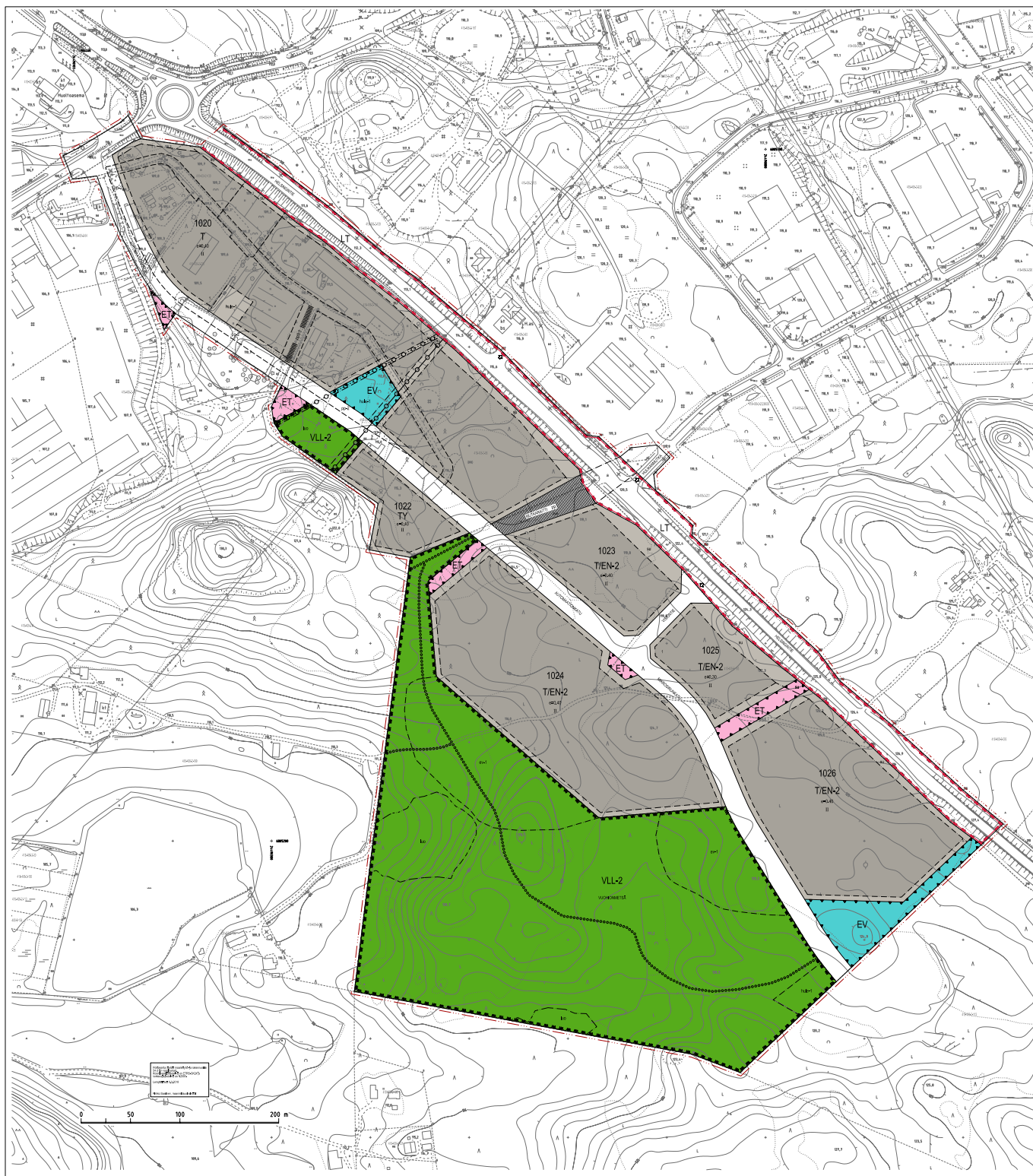
Kaavaehdotusta varten alueelle on tehty tasaussuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen ja vaiheistus

Alue on pääosin Lempäälän kunnan omistuksessa. Tontinluovutuksella on mahdollista huolehtia alueen monipuolisesta toteutumisesta. Voimassa olevassa kunnan maapoliittisessa ohjelmassa tontinluovutuksesta kirjataan seuraavaa: ”Tontinluovutuksessa pyritään tasapuolisuuteen, avoimuuteen ja kilpailun edistämiseen.”

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteutusta seurataan lupamenettelyn yhteydessä. Tähän asemakaavaan liittyy maankäyttösopimuksia.

7 PIENENNÖS



Asemakaavaehdotus

15014 MARJAMÄEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, PAJALANTIE

Kaava-alue: Marjamäki

























Sijaintialue: 408-406

Asemakaava koskee: Kiinteistöjä 9901-6, 2-96, 2-185, 2-175, 2-102, 2-176, 2-235, 2-138, 2-86, 2-73, 2-80 sekä osaa kiinteistöistä 2-81, 2-87, 2-139, 2-293, 2-94, 2-137.

Asemakaavan muutos koskee: Korttelia 950 sekä katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat: Kortteilit 1020-1026 sekä viereiset energiahuollon-, puisto-, suojaviher- kaavakatu- ja liikennealueet.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa energiahuoltoa palvelevan laitoksen. Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaalinsäkit tulee minimoida. Alueelle voidaan sijoittaa energiatuotantomitoja, jotka tarvitsevat ympäristönsuojelulain 28 §:n mukaisen ympäristöluvan. Alueelle voidaan sijoittaa tietoliikennettä palvelevia tiloja.
	Yleisen tien alue.
	Luonnonmukainen lähivirkistysalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Suojaviheralue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
1026	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
HELSINGINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerroslalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tontille ajo on sallittu. Vanhan Pajalantien tarve poistuu Automaationkadun ja sen levennyksen pp-2 myötä.
	Jalankululle ja pyöräilylle varattu levennettävä katuosa, joka voidaan toteuttaa hallin (Pajalantie 4) käyttöajan päätyttyä.
o o o o o	Ulkolurejitti.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaisa johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän ikkääntö sijainti.
	Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa mainoksia eikä muita rakennelmia paitsi tarvittavia suojaaitoja.
	Kadun tai liikennealueen allttava kevyen liikenteen yhteys.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
	Ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivytämiseen tarkoitettu alue.
	Ohjeellinen suojaviheralue, jota voidaan käyttää maamassojen läjitykseen. Alue tulee muotoilla luontevasti kiinni ympärillä oleviin maaston muotoihin. Alueelle tulee istuttaa lajityypiltään ympäristöön soveltuvia havu- ja lehtipuita.

YLEISMÄÄRÄYKSET

HULEVESI

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoituslajuuden tulee olla 0,5 m3 jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyslajuuden tulee tyhjentää 3-12 tunnin kuluessa täytymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

– 1 autopaikka arvioitua 1,2 työpaikkaa kohden.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata seuraavasti:

– 1 polkupyöräpaikka 300 kerrosneliometriä kohden.

Polkupyörän säilytysiloja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

KORTTELI 1020

Pajalanpolku (pp/1-1) voidaan ottaa osaksi teollisuustonttia, kun korttelin 1020 omistajat ovat yksimielisiä asiasta ja kun kevyen liikenteen levennys (pp-2) on rakennettu Automaationkadun yhteyteen. Rakentamisessa tulee huomioida mahdolliset kulkurasitteet.

MAANTIEN 130 (HELSINGINTIE) HUOMIOIMINEN

Maantien varrella ei saa sijoittaa jaksottaisesti vaihtuvia valomainoksia. Mahdolliset mainokset, rakennukset, rakennelmat, ulkovaikutus, alueen sisäinen liikenne sekä muut alueen toiminnot eivät saa vaarantaa maantien liikenneturvallisuutta esimerkiksi häikäsyn tai pölyävyyden vuoksi.

YLEISTÄ

– Asiakasliikenne ja henkilökunnan liikkuminen tulee sijoittaa tontilla mahdollisimman lähelle Automaationkatua ja Mikrosirunkatua sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Kulkuyhteydet näihin tiloihin tulee toteuttaa turvallisiksi ja erottaa raskaasta liikenteestä.

– Rakennuslupahakemuksen on liitettävä sellainen piirros julkisivusta, joka osoittaa rakennusten ja istutusten sopeutumisen ympäristöönsä.

– Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 1 kpl rakennuspaikan pinta-alaan 300 m2 kohden.