



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava nro 15033  
Realparkinkadun  
kylmäaseman vaiheittainen  
asemakaavan muutos

25.9.2024



# 1. Suunnittelualue

Kunta:	Lempäälä
Kaava-alue:	Marjamäki
Korttelinnumero:	905
Kaavanumero ja -nimi:	15033 Realparkinkadun kylmäaseman vaiheittainen asemakaavan muutos
Kunnan diaarinumero(t):	Vaiheittainen asemakaavan muutos: 738 / 2023 Kaavahakemus: 870 / 2023

Muutettava alue on Marjamäen korttelialue nro 905. Korttelialueen sisällä muutokset koskevat noin 1000m<sup>2</sup> suuruista aluetta. Muutokset sijoittuvat Marjamäen Lidlin pysäköintialueelle. Muutokset sijoittuvat yksityisomistuksessa olevalle alueelle, johon kaavamuutoksen hakijalla on valtakirja maanomistajalta kaavamuutoksen hakemiseksi.



**Kuva:** Korttelialue, jota muutos koskee, on merkitty punaisella ja muutoksien tarkempi sijoittuminen alueelle on merkitty sinisellä.

## 2. Tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Marjamäen Lidlin tontin osalle polttoaineen jakelun merkintä. Muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kylmäaseman rakentaminen alueelle.

Kaavalla mahdollistetaan kaavamuutosta valtakirjalla hakeneen St1 Oyn hanke kylmäaseman rakentamiseksi.

## 3. Asemakaavan muutoksen laatiminen vaiheittain

Asemakaavan muutos laaditaan vaiheittaisena maankäyttö- ja rakennuslain 50 § momentin 2 mukaisesti. Vaiheittain laadittavassa asemakaavassa tarkastellaan ja muutetaan vain jotain tiettyä asiakokonaisuutta voimassa olevasta kaavasta ja muut voimassa olevan asemakaavan määräykset jäävät sellaisinaan voimaan.

Realparkinkadun kylmäaseman vaiheittaisessa asemakaavan muutoksessa lisätään osalle korttelualueesta polttoaineen jakelun merkintä kylmäaseman rakentamisen mahdollistamiseksi.

## 4. Lähtökohdat

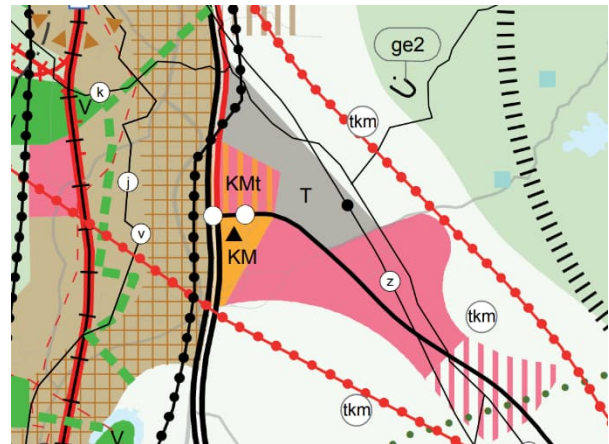
### 4.1 Kaavoitustilanne

#### 4.1.1 Maakuntakaava

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

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

**Kuva:** Ote maakuntakaavasta.



#### 4.1.2 Yleiskaava

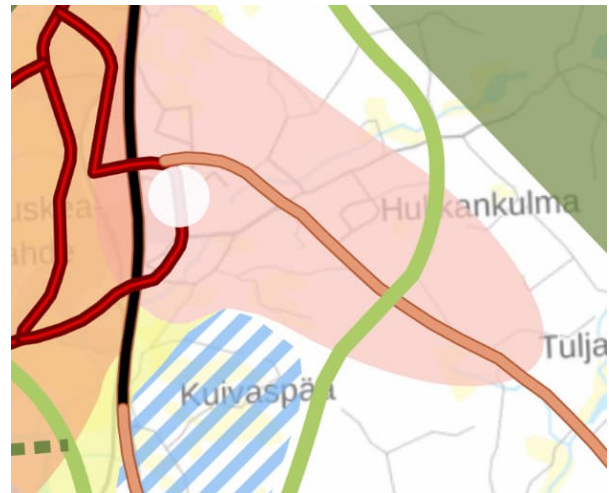
##### Strateginen yleiskaava

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

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

Strategisen yleiskaavan 2. kartassa ei ole kaava-aluetta koskevia merkintöjä.

**Kuva:** Ote strategisen yleiskaavan kartasta 1.



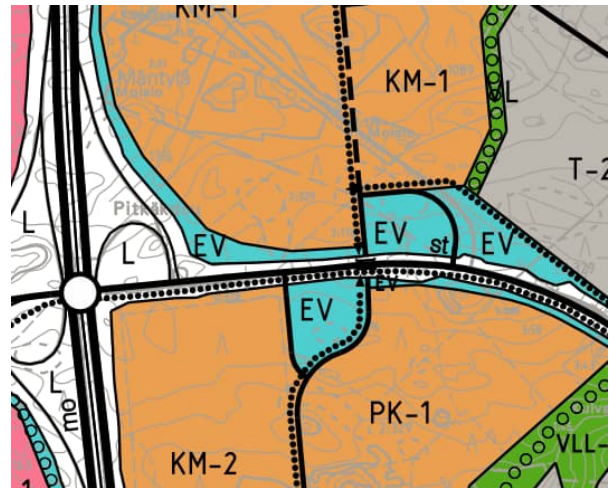
##### Osayleiskaava

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

Osayleiskaavassa kaava-alue kuuluu kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KM-1). Kaava-alueen läheisyydessä on myös suojaviheraluetta (EV).

Ideaparkinkatu on merkitty osayleiskaavaan kokoojaketuna (kk) ja Helsingintie on merkitty seututienä (st).

**Kuva:** Ote osayleiskaavasta.

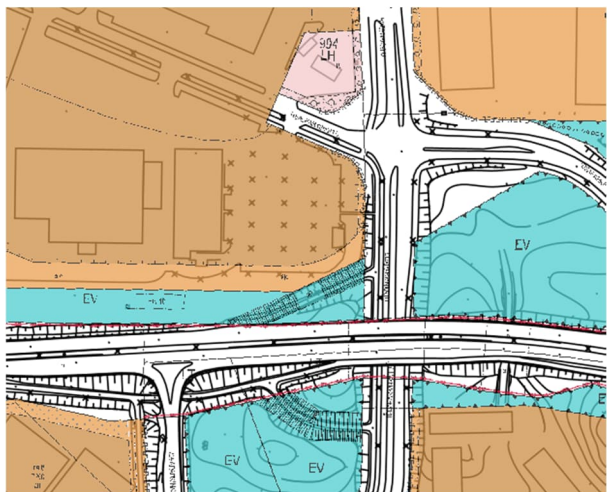


#### 4.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 15008 Marjamäen asemakaava ja -muutos. Asemakaava on tullut voimaan 5.5.2008.

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osoitettu kaavassa 15008 kaupallisten- ja julkisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Alueen etelälaitaan on osoitettu asemakaavassa ohjeellinen ajoyhteys.

**Kuva:** Ote asemakaavayhdistelmästä.



## 4.2 Muut suunnitelmat, selvitykset ja selvitystarpeet

### 4.2.1 Selvitykset ja selvitystarpeet

#### Arkeologiset selvitykset

- Marjamäen asemakaava ja asemakaavamuutosalueen muinaisjäännettöinventointi, Mikroliitti Oy 2015

#### Hulevesiselvitykset

- Marjamäen alueen hulevesiselvitys, Sito 15.8.2016
- Korttelin k905 hulevesiselvitys, Sito 18.9.2015

#### Kaupan selvitykset

- Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys, WSP 29.11.2023

#### Liikenneselvitykset

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

#### Luontoselvitykset

- Lempäälän Marjamäen pohjoisosan asemakaava-alueen luontoselvitys, Kari Laamanen 28.11.2006

#### Meluselvitykset

- Marjamäen asemakaava ja asemakaavamuutos, RealParkin ympäristön meluselvitys, Sito 1.12.2015

## 5. Osalliset

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

#### Lista osallisista

- Alueen maanomistajat- ja haltijat
- Suunnittelualueen lähiseudun asukkaat ja yrittäjät
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Lempäälän kehitys Oy
- Lempäälän vesi Oy
- Lempäälän ympäristönsuojeluviranomainen
- Lempäälän viranomaislautakunta
- NYSSE Tampereen seudun joukkoliikenne
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Oyj
- Elenia Oy
- FNE-Finland Oy
- Lempäälän yrittäjät ry

Osallisten listaa päivitetään tarvittaessa.

## 6. Tiedottaminen, osallistuminen ja yhteistyö

### 6.1 Tiedottamis- ja osallistamismenettelyt

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

- Lempäälän-Vesilahden Sanomissa
- Lempäälän kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla
- kunnan internet-kotisivuilla, [www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi)

Alueen maanomistajia tiedotetaan tavallisella kirjeellä.

### 6.2 Viranomaisyhteistyö

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

### 6.3 Palautteen antaminen

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

- Sähköpostilla [yhdyskunta@lempaala.fi](mailto:yhdyskunta@lempaala.fi)
- Toimittamalla kunnan palvelukäytävälle osoitteeseen Manttaalitie 15
- Postittamalla osoitteeseen:

Lempäälän kunta  
Yhdyskunnan palvelualue  
PL 36  
37501 Lempäälä

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

- kunnan palvelukäytävällä sen aukioloaikoina osoitteessa Manttaalitie 15
- kunnan verkkosivuilla, [www.lempaala.fi/kaavoitus](http://www.lempaala.fi/kaavoitus)

## 7. Vaikutusten arviointi

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

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

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

## 8. Aikataulu ja päätöksenteko

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

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

Kaavoituksen vaihe	Ajankohta	Päätöksentekoeelin
<b>Vireilletulo, OAS ja luonnos</b>	Päätös 2.10.2024 Nähtävillä 16.10. - 17.11.2024	Yhdyskuntalautakunta (Hallintosääntö 5. luku 6 §)
<b>Ehdotus</b>	Loppusyky 2024 – Talvi 2025	Yhdyskuntalautakunta (Hallintosääntö 5. luku 6 §)
<b>Hyväksyminen</b>	Kevät – Kesä 2025	Yhdyskuntalautakunta (Hallintosääntö 5. luku 6 § ja Khall 29.1.2024 § 14)
<b>Voimaantulo</b>	Kevät – Kesä 2025	(MRL 200 §, MRA § 93)

### YHTEYSTIEDOT

Lempäälän kunta  
Yhdyskunnan palvelualue  
PL 36, 37501 LEMPÄÄLÄ  
[www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi)  
[www.lempaala.fi/kaavoitus](http://www.lempaala.fi/kaavoitus)

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