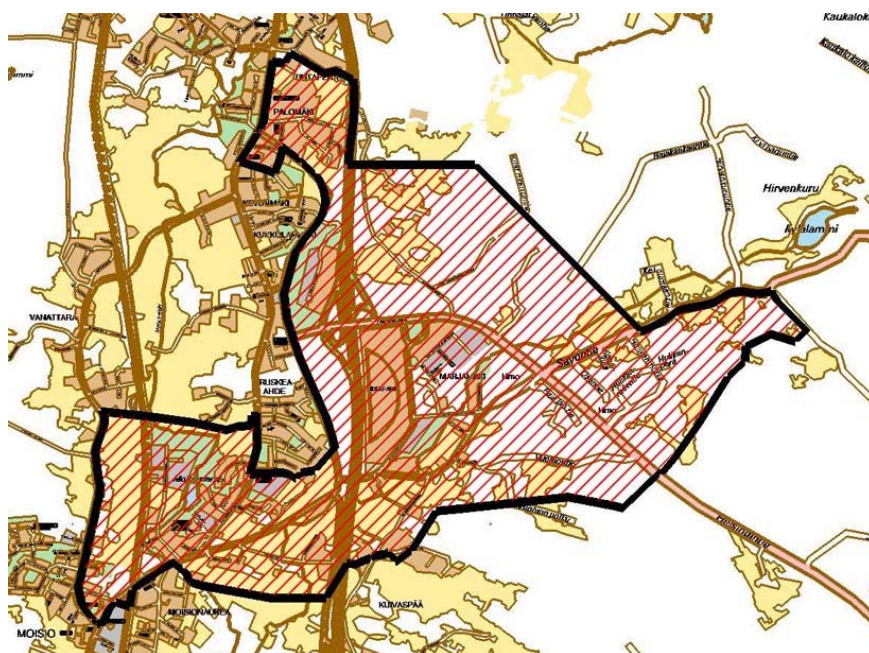


Kunta: LEMPÄÄLÄ
 Alue: MARJAMÄKI
 Kunnanosa: Moisio, Marjamäki, Kulju

KULJUN – MARJAMÄEN – MOISION – (KESKUSTAN) OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

K A A V A S E L O S T U S

02.03.2006 KORJ. 14.03.2006 ja 27.02.2007



Yleiskaavan suunnittelija

Lempäälän kunta, tekninen toimi / Arkkitehtitoimisto Kimmo Linnovaara,
 arkkitehti Kimmo Linnovaara sekä Tuomo Penttilä, Lempäälän kunta

osoite: Arkkitehtitoimisto Kimmo Linnovaara
 Uotintie 4, 37500 LEMPÄÄLÄ
 puh. 03-375 2903 fax 03-375 2933

postiosoite: Lempäälän kunta, Tekninen toimi
 PL 36, 37501 LEMPÄÄLÄ
 käyntiosoite: Tampereentie 8
 puh. 03-374 4111 fax 03-374 4620

Lempäälässä 02.03.2006. korj. 27.02.2007

 Tuomo Penttilä
 kaavoitusinsinööri

Vireilletulosta ilmoitettu: 05.07.2004
 Kunnanhallitus hyväksynyt: 16.04.2007
 Kunnanvaltuusto hyväksynyt: 25.04.2007

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan tunnistetiedot on esitetty sivulla 1.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kuljun – Marjamäen - Moision – (Keskustan) osayleiskaavan ja muutoksen suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 874 ha. Osayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee noin 6,5 kilometrin päässä Lempäälän keskustasta pohjoiseen (kansi) Helsinki –Tampere moottoritien varrella, Vanattarantien, Kuljuntien ja Hulikankulman välisellä alueella. Tampereen keskusta etäisyyttä on 15 km.

Kaava-alue on osin rakennettua ympäristöä, mutta suurelta osin vielä rakentamaton, luonnonolosuhteiltaan ja topografialtaan monimuotoinen aluekokonaisuus, jonka liikenneverkosto luo hyvät ja monipuoliset mahdollisuudet yhdyskuntarakenteen tiivistämiselle ja kehittämiselle (liite 1).

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Osayleiskaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoittelun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet eri tarkoituksiin, kuten esim. asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, teollisuus, kauppa ja muut elinkeinotoiminnot, virkistys, liikenne, suojeleu sekä muut täydentävät tarpeet.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, jolloin se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Oikeusvaikutteisuudesta seuraa myös, ettei osayleiskaava-alueella saa suunnitella alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä eikä rakentaa niin, että vaikeutetaan kaavan toteutumista.

1.4. Kaavaselostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1.	Tunnistetiedot	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti	2
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4.	Kaavaselostuksen sisällysluettelo	2
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2.	Osayleiskaava	6
2.3.	Osayleiskaavan toteuttaminen	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
	3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	8

3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	13
3.2.	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4.	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1.	Osayleiskaavan suunnittelun tarve	16
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4.	Osayleiskaavan tavoitteet	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.5.	Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	20
4.5.2	Kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	20
4.5.3	Yleiskaavaratkaisun valinta ja perusteet	24
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	24
5.	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	27
5.1.	Kaavan rakenne	28
5.1.1	Mitoitus	28
5.1.2	Palvelut	29
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3.	Aluevaraukset	30
5.4.	Kaavan vaikutukset	34
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	34
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	37
5.4.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	38
5.4.4	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	39
5.4.5	Vaikutukset liikenteeseen	40
5.4.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	41
5.5.	Ympäristön häiriötekijät	43
5.6.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	44
6.	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	44
6.1.	Toteutuksen ohjaus	44
6.2.	Toteutuksen ajoitus ja seuranta	44

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote pohjakartasta, jossa on esitetty kaava-alueen rajaus ja rakennetun ympäristön nykytilanne
2. Ote Pirkanmaan vanhasta seutukaavasta
3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta (vahvistettu VN:ssä 29.3.2007)
4. Ote vahvistetusta Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaavasta.
5. Kartta kunnan maanomistuksesta
6. Osayleiskaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

7. Yhteenvedot kaupallisista vaikutuksista (Kaupallisten vaikutusten arvioinnin päivitys 1.4.2005 ja Päivittäistavarakaupan palveluverkkoselvitys 10.3.2006)
8. Yhteenvedo Marjamäen yritysalueen liikenneselvityksistä (Marjamäen liikenteellinen toimivuustarkastelu, luonnos 4.3.2004 ja Marjamäen osayleiskaavan liikenteelliset vaikutukset, tammikuu 2006)
9. Rakennetut kulttuuriympäristökohteet ja merkittävät luontokohteet
10. Tiivistelmät kaavaluonnoksesta jätetyistä muistutuksista ja lausunnoista sekä kunnan vastineet niihin
11. Tiivistelmät kaavaehdotuksesta jätetyistä muistutuksista ja lausunnoista sekä kunnan vastineet niihin
12. Marjamäen ja Vanattaran yritysalueiden toteutuminen vuosina 2006-2030 sekä arvio Marjamäen yritysalueen toteutuksen kustannuksista 1998-2020
13. Virkistysalueverkostot ja niiden kytkeytyminen ympäristöön
14. Kaavan tilastolomake

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Maankäytön kokonaissuunnitteluun ja Marjamäen yritysalueen asemakaavoihin liittyen aluekokonaisuudesta on aiemmin SCC Viatekin toimesta (1.11.2000) laadittu YVA-selvitys (ympäristövaikutusten arviointi).

Tähän YVA - selvitykseen sisältyy myös Tuomas Santasalo Ky:n laatimat Kaupallisten vaikutusten selvitys (22.9.2000) ja Kaupallisten vaikutusten selvityksen täydennys, Seudullinen kodinsisustuskauppa (9.11.2000).

Maankäytön kokonaissuunnitteluun ja Marjamäen yritysalueen asemakaavoihin liittyen aluekokonaisuudesta on aiemmin SCC Viatekin toimesta (2000) laadittu Marjamäen yritysalueen liikennettä koskevat selvitykset (29.5.2001).

Seuraavia aiheita on käsitelty Kuljun – Marjamäki – Moision – Keskustan osayleiskaavassa (1996) sekä Lempäälän maisemareportissa (1998).

1. Ympäristölliset vaikutukset (melu, maaperä, maisema, luonto ja eläimistö),
2. Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja kadunrakentamiskustannukset, talonrakentamiskustannukset, palvelujen järjestäminen)
3. Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne)
4. Sosiaaliset vaikutukset (olemassa olevan asutuksen muuttuva ympäristön laatu ja viihtyvyys)
5. Kulttuuri- ja muut vaikutukset (rakennuskulttuuri, taajamakuva).

Luontoarvoja alueella on käsitelty Lempäälän luontokohteet julkaisussa, 1989, Tapani Länsirinne

Selvityksiä on täydennetty osayleiskaavan suunnitteluprosessien edetessä muuttuneiden lähtökohtien ja olosuhteiden vaatimassa laajuudessa. On tehty seuraavat selvitykset:

Marjamäen liikenteellinen toimivuustarkastelu (Muistio 19.12.2003), SCC Viatek, Tre
 Marjamäen liikenteellinen toimivuustarkastelu (Luonnos 4.3.2004), SCC Viatek, Tre
 Kaupallisten vaikutusten arviointi, Ryynikän ja Sääksjärven asemakaavat, Marjamäen osayleiskaava, 18.10.2004. Suunnittelukeskus Oy, Tampere
 Marjamäen oyk – Kaupallisten vaikutusten arvioinnin päivitys, 1.4.2005, Suunnittelukeskus Oy, Tampere

Kuljun- Marjamäen – Moision – (Keskustan) OYK, Meluselvitys, 31.10.2005, Ramboll, Tampere
 Marjamäen osayleiskaavan muutos ja laajennus, Luontoselvitys, 12.12.2005, Kari Laamanen
 Marjamäen osayleiskaavan liikenteelliset vaikutukset, tammikuu 2006, Ramboll, Tampere
 Lempäälän kunta, Palveluverkkoselvitys, maaliskuu 2006, Suunnittelukeskus Oy, Tampere
 Liito-oravaselvitys, Lempäälä, Hulikankulma, 02. 03. 2006, Jorma Ahola ja Markku Alanko.
 Lempäälän kulttuuriympäristöohjelma, ”Teiden varsilla ja vesireiteillä” Tampere 2006, Eija Teivas
 Marjamäen osayleiskaava-alueen pohjoisosan hulevesien hallintasuunnitelma, 28.4.2006, Suunnittelukeskus Oy, Tampere

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavasunnittelu prosessin vaiheet

Osayleiskaavatyötä on valmistellut kaavoitusjaosto ja kunnanhallitus, jotka tekevät esitykset ja päätökset työn välivaiheista. Lopullisen osayleiskaavan hyväksyy Lempäälän kunnanvaltuusto. Osayleiskaava ja -muutos laaditaan oikeusvaikutteisena.

Osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen suunnittelu on otettu kunnan kaavoitusohjelmaan vuonna 2004.

Osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen suunnittelu on ollut kunnan kaavoitusjaoston käsittelyssä ensimmäisen kerran 15. 06. 2004 / § 84.

Osayleiskaavasta järjestettiin yleisötilaisuus 22. 06. 2005 Marjamäessä Teräspadat-ravintolassa. Läsnä oli noin 20 Marjamäessä asuvaa henkilöä. Tilaisuudessa esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja alustavia osayleiskaavaluonnoksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 05.07. – 13. 08. 2004. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 10 kannanottoa.

Kaavoituksen aloitusneuvottelu Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa pidettiin 04.11.2004.

Osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa on ollut kaavoitusjaoston käsittelyssä 14. 04. 2005 / § 69.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n ja –asetuksen 18 §:n edellyttämä viranomaisneuvottelu on järjestetty 20. 04. 2005 Pirkanmaan ympäristökeskuksessa.

Osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa on ollut nähtävillä 16. 06. – 12. 08. 2005. Luonnoksista jätettiin 14 kannanottoa. Luonnoksista on saatu 20 lausuntoa eri viranomaisilta ym. tahoilta.

Luonnoksesta saatuja kannanottoja on käsitelty Pirkanmaan ympäristökeskuksessa (mukana edustajat myös Tiehallinnosta ja Pirkanmaan liitosta) 01.11.2005 .

Liikenneselvitystä on esitelty Hämeen tiepiirissä 23.02.2006.

Osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotus on ollut kunnan kaavoitusjaoston käsittelyssä 02. 03. 2006 ja kunnanhallituksen käsittelyssä 27.03.2006

Osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 06.04.-08.05. 2006. Viranomaisneuvottelu kaavaehdotuksesta on pidetty 05.06.2006. Kaavoitusjaoston käsittelyssä korjattu kaavaehdotus on ollut 22.03.2007 ja kunnanhallituksen käsittelyssä 16.04.2007. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 25.04.2007.

Vanattarantien ja rautatien lähialueet ja Kuljun kartanon, Palomäen alue sekä Kuljun koulun alue on liitetty kaavoitukseen prosessin kuluessa (ennen alustavien luonnosten nähtävilläpitoa).

2.2 Osayleiskaava

Kaava-alue, kokonaispinta-alaltaan noin 874 ha, on osa laajempaan Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaavaa. Osayleiskaavan muutos ja laajennus täydentää ja uudistaa ko. alueen ja alueosien maankäyttöä.

Alueen keskiosalle leimaa antavia ovat pohjois-eteläsuuntainen moottoritie (vt 3), maantie 190 eli Kuljuntie (vanha Turuntie) sekä alueen itäosan halkaiseva maantie 130 (Helsingintie) Valkeakosken suuntaan. Näiden väylien varrella ovat alueen laajimmat rakentamattomat alueet. Yleiskaavanmuutoksessa hyödynnetään liikennealueiden varsia. Näille alueille muodostuvat uudet, laajat teollisuus- ja työpaikkatoimintojen sekä kaupallisten palvelujen alueet. Ideaparkin alueelle sekä Helsingintien pohjoispuolelle mahdollistetaan kaavanmuutoksella seudullisesti merkittävien vähittäis- ja päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittaminen. Nämä alueet korvaavat osittain Vanattarantien ja rautatien välissä olevia teollisuusaluevarauksia sekä maantie 190:n varrella olevan ns. Saikan alueen ja Kuljun Kartanon palvelualuevarauksia. Hulikankulman osalla teollisuusaluevaraus laajenee itään.

Moision päiväkodin alueella ja Kuljuntien ja Tampereentien risteysalueella (koulu ja sivukirjasto) ovat palvelun ja hallinnon aluevaraukset (P).

Alueen länsipuolta sivuavat Vanattarantie ja Tampereentie ovat ohjanneet länsipuolen aluerakennetta. Nykyinen asuin- ja työpaikkarakentaminen on ryhmittynyt nauhamaisesti näiden vanhojen väylien varsille. Osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen myötä Vanattarantien ja rautatien väliselle alueelle muodostuu uusia asuin- ja virkistysaluevarauksia korvaten osan teollisuusaluevarauksista Vanattarantien itäpuolella. Rautatiealueen länsipuoli säilyy teollisuusalueena siltä osin kuin alueen melutaso on valtioneuvoston ohjearvojen yläpuolella.

Uusia asuinaluevarauksia muodostuu kaava-alueen eteläosaan Kuljuntien molemmiin puoliin Saikkaan sekä moottoritien itäpuolelle Kuivaspääntien ja Vuohiontien varrelle.

Itäosassa muodostuu uusia asuinalueita Savontien varteen ja Hulikankulman itäosaan Tuljamontien varteen. Pohjoisosassa täydennetään asutusrakennetta maantie 190:n ja Tampereentien varrella ja Kuljun Kartanon itäpuolella ja Palomäen eteläpuolella.

Virkistysaluevaraukset säilyvät uudistuvassa osayleiskaavassa osin ennallaan vähäisin tarkistuksin ja laajenevat alueilla, joille muodostuu uusia asuinalueita. Huomio on kiinnitetty virkistysreittien jatkuvuuteen ja sujuvien yhteyksien luomiseen asuinalueilta lähimetsiin ja pelloille. Maa- ja metsätalousaluevaraukset vähenevät alueen koillis- ja kaakkois-osissa asuin- ja teollisuusaluevarausten kasvaessa.

2.3 Osayleiskaavan toteuttaminen

Marjamäen yritysalueen osalta kaavoitustyö jatkuu asemakaavoituksella moottoritien itäpuolisilla osilla ja Hulikankulman alueella jo laadittujen asemakaavojen laajentamisella ja täydentämisellä. Lähtökohtana on saada Marjamäen ydinalueelle, moottoritien varteen teollisuuden ja kaupan yrityksiä, mm. vähittäiskaupan suuryksiköitä. Muilla alueosilla asemakaavoitus toteutetaan mm. asuntoalueiden osalta myöhemmin tarkentuvan kaavoitusaikataulun mukaisesti ja asuntotonttitarpeet huomioiden.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pääosin rakentamaton, luonnonolosuhteiltaan ja topografialtaan monimuotoinen aluekokonaisuus, jonka liikenneverkosto luo hyvät mahdollisuudet yhdyskuntarakenteen tiivistämiselle ja kehittämiselle monipuolisesti.

Aluekokonaisuuden peruselementtejä ovat pohjois-eteläsuuntainen moottoritie (vt 3), maantie 190 (Kuljuntie) sekä alueen itäosan halkaiseva maantie 130 (Helsingintie) Valkeakosken suuntaan.

Alueen länsipuolta sivuava Tampereentie on Lempäälän nauhataajamarakenteen pääliikenneväylä.

Kaava-alueen itäpuolinen Marjamäen alue on vanhastaan maa- ja metsätalousaluetta, jossa on luonnonmetsää ja peltoalueita, haja-asutustyyppistä asutusta sekä liikenneväylien välittömään yhteyteen poikkeusluvin rakennettuja teollisuus- ja liikerakennuksia, mm. Teräselementti Oy.

Pohjois-eteläsuuntainen Helsinki – Tampere moottoritien (vt 3) rakentamisen myötä itäpuolisen osan ympäristökuva on muuttunut moottoritien ja sen uusien liittymäjärjestelyjen (Kulju-Hakkari-Valkeakoski-eritasoliittymä) ja tehtyjen maakauppojen myötä oleellisesti. Moottoritie osaltaan on pirstonut yhtenäiset metsäalueet ja maakauppojen myötä alueella suoritettujen metsänhakkuut ovat omalta osaltaan tehneet

maisemat näkymiltään epäyhtenäisiksi ja sirpaloituneeksi. Marjamäkeen rakenteilla oleva Ideapark – liikekaupunkihanke tulee antamaan oman lisänsä uuteen, rakentuvaan ympäristökuvaan.

Moottoritien itäpuolella on lisäksi Savontien, Marjamäentien ja Kuivaspääntien varrella vanhaa haja-asutusta.

Moottoritien ja Mt 190:n välinen alue Helsingintien molemmin puolin on tällä hetkellä luonnontilassa olevaa metsäaluetta.

Kaava-alueen länsipuolella ovat Vanattarantien eteläpään vanhat asuinalueet ja Moisio päiväkoti ja pieni päivittäistavarakauppa. Nauhataajaman pääväylän, Tampereentien eteläpuolella on Moisio ja Lopen vanhaa asutusaluetta. Pohjois- ja itäpuolella on Hattulanmäen ja Ruskea-ahteen vanhaa asutuskantaa sekä Lohikallion uudempaa omakotiasutusta sekä muutama pienteollisuushalli ja Lauta Oy:n puutavara-liike.

Tampereentien varrella alueen pohjoisosassa on Kuljun koulu ja sivukirjasto, Kuljun kartanon vähittäistavarakauppa ja elintarvikeliike sekä Palomäen vanha omakotialue.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maisema

Pääosan alueen maanpinnan muodoista aiheuttaa kallio. Moreeni tasoittaa kallio-perän muotoja. Alueen moreenit ovat paikoin hyvin kivisiä. Maalajeista toiseksi eniten on savea, lähinnä aito- ja hiesusavea.

Maaperän vaikutus maisemakuvaan näkyy mm. siten että moreenikumpareet ovat asutuksen perusta, laajat kalliomoreenimaastot ovat metsämaita ja savimailla ovat peltoaukeat. Vanhat tiet kulkevat yleensä kovilla mailla.

Moreenimaita on koko alueella, ja savimaita on erityisesti Moisiojoenlaaksossa alueen länsipuolella, Marjamäessä ja Kuivaspäässä Lopenojan ympäristössä.

Alueen pinnanmuodot ovat vaihtelevat. Korkeuserot vaihtelevat Moisiojoenlaakson 77 metristä Marjamäen mäkimaaston 120 metriin.

Kaava-alueen luonnonmetsäalueet ovat tyypiltään pääosin havupuuvältaista ja vähäisessä määrin sekametsää.

Marjamäen alueelta Savontien itäpuolelta Kuivaspäähän virtaa Lopenojaksi kutsuttu puro ja rautatien itäpuolella Moisiojoki laaksossa, jossa ovat myös kaava-alueen laajimmat ns. kylmänilmanjärvet. Merkittäviä järviä tai lampia alueella ei ole. Ainoat lammet ovat Moisiolampi ja nimetön tekolampi Vuohiontiellä. Näiden jokiuomien kautta purkautuvat valtaosa alueen valumavesistä etelään, Kirkkojärveen.

Alueella ei ole merkittäviä pohjavesikohteita.

Maa- ja metsätalousalueita on kaava-alueella vähäisessä määrin Vanattarassa, Rus-

kea-ahteella, pohjoisosassa moottoritien itäpuolella ja Hulikankulman kaakkoisosassa sekä Kuivaspään puolella alueen eteläreunalla. Peltoalueista kaikki eivät ole enää viljelykäytössä.

Arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueen luonnonarvoja on selvitetty vuonna 1989 Tapani Länsirinteen toimesta (Lempäälän luontokohteet) sekä luontokartoittaja Kari Laamasen toimesta vuoden 2005 aikana. Selvityksessä on todettu alueen linnusto, liito-oravat, kasvillisuus, avainbiotoopit ja luonnonmuistomerkit (liitekartta, liite 9).

Raportissa on listattu alueen arvokkaat alueet, avainbiotoopit

Avainbiotooppiselvitys sisältää myös uhanalaisten ja paikallisesti merkittävien kasvien ja jäkälien tiedossa olevat kasvupaikat.

Avainbiotoopeiksi on katsottu metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt (purot, tuoreet lehdot sekä kivikot ja louhikot), muut arvokkaat elinympäristöt, kolopuualueet, liito-oravareviirit sekä alueellisesti ja paikallisesti uhanalaisten lintujen pesä- ja ruokapaikat). Luonnonsuojelulain perusteella suojeltavia luontotyyppisiä alueita ei löytynyt.

Numerointi osoittaa alueen sijainnin liitekartassa.

- 1 Vanattara (kasvillisuus, linnut)
- 2 Moisionlampi (kasvillisuus, linnut)
- 3 Marjamäki pohjoinen (kasvillisuus,orava(l))
- 4 Pitkäkuru (kasvillisuus, linnut)
- 5 Kaitakorpi (kasvillisuus, orava(l))
- 6 Marjamäki pohjoinen (pirunpelto, kivikkoalue)
- 7 Vanattara (kasvillisuus)
- 8 Marjamäki pohjoinen (kasvillisuus, orava(l))
- 9 Pavunperkiö (kasvillisuus)
- 10 Kaipio (kasvillisuus)
- 11 Kaitakorpi (kasvillisuus, suo)
- 12 Hulikanperä (kasvillisuus)
- 13 Marjamäki pohjoinen (kasvillisuus, orava(l))
- 14 Marjamäki pohjoinen (kasvillisuus, orava(l))
- 15 Pavunperkiö (kasvillisuus, orava(l))
- 16 Savontie (pylväskataja)
- 17 Marjamäki pohjoinen (ikikuusi)

Linnusto

Lajin nimen perässä on suluissa karttapaikkanumero, liite 9. Kaavoituksessa erityisesti huomioitavien lajien nimet on alleviivattu.

Alueellisesti uhanalaiset pesijät; taivaanvuohi (1), kuovi (2), pikkulepinkäinen (3).

Valtakunnallisesti uhanalaiset pesijät; pikkutikka (4), käenpiika (5), tiltalti (6), pelto-sirkku (7), pensastasku (8), kivitasku (9).

EU - lintudirektiiviluettelon pesijät; pyy (10), viirupöllö (11), Helmpöllö (12).

Alueellisesti uhanalaiset ravintovieraat; pohjantikka (13), isolepinkäinen (14).

EU-lintudirektiiviluettelon ravintovieraat; palokärki (15), huuhkaja (16), varpuspöllö (17), hiiripöllö (18).

Muut huomionarvoiset lintulajit; hiirihaukka (19), varpushaukka (20), tuulihaukka (21), isokäpylintu (22).

Liito-oravat

Kaava-alueella todetut pesäpaikat ja reviirit

Liito-oravaselvityksessä on todettu reviirialue Helsingintien ja Savontien risteysalueella Otsolan tilan länsipuolella.

Jo voimassa olevaan yleiskaavaan suojelualueeksi on merkitty Vanattarantien varrella sijaitseva Tuulivallan sekametsäalue (SL). Muita ko. alueita ei alueella ole.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Liitekartta, liite 1

3.1.3.1. Väestön rakenne ja kehitys

Osayleiskaava-alueen välittömällä vaikutusalueella noin kolmen kilometrin säteellä on noin 2185 asukasta ja arvio vuodelle 2025 on noin 2800 asukasta. Varsinaisella suunnittelualueella asuu noin 480 asukasta.

3.1.3.2. Yhdyskuntarakenne

Rakennettu ympäristö on Tampereentien varren asuinalueiden osalta olemukseltaan taajamarakennetta ja muilta osiltaan alueosat ovat haja-asutusluonteista harvaan rakennettua maaseutumaisemaa. Rakennettu ympäristö on nykyisellään kokonaisuutena hajanainen ja pirstoutunut aluetta halkovien liikenneväylien takia.

Yhdyskuntarakenteeltaan alue on epätaloudellinen. Asutusrakenteeseen on sekoittunut jonkin verran pienteollisuushalleja. Marjamäen asemakaava-alueilla on rakentunut ja rakenteilla jonkin verran uusia teollisuushalleja. Myös rakenteilla oleva Ideapark-liikekaupunki muuttaa yhä enemmän alueen kokonaisrakennetta.

3.1.3.3. Taajamakuva

Edellä esitettyyn viitaten alueen taajamakuva voidaan pitää jäsentymättömänä ja epäyhtenäisenä. Taajamakuva hallitsevat paikoitellen peltoaukeat ja metsäalueet.

3.1.3.4. Asuminen

Kaava-alueella on kaikkiaan noin 185 asuinkäytössä olevaa kiinteistöä (omakoti-, vapaa-aika-asuminen ja maatila-asutus).

Asuminen on sekä taajama- että haja-asutusta. Taajama-asutus sijaitsee alueen länsi- ja pohjoisosissa Tampereentien, Vanattarantien ja Kuljuntien varrella tiiveinä asuinalueina. Alueen muilla osin asuminen on luonteeltaan haja-asutusta.

Asuinrakentaminen on paikoin epäyhtenäistä ja hajanaista sekä kunnallisteknisesti epätaloudellista.

Rakennuskanta on iältään kerroksellista johtuen osin vanhoilla alueilla tapahtuneesta viime vuosien täydennysrakentamisesta. Kiinteistöt ovat iältään 1 – 50 vuotta.

3.1.3.5. Palvelut

Alueen kaupallisia palveluja ovat eteläosassa Tampereentien ja Vanattarantien risteyksessä oleva lähikauppa, pohjoisessa Kuljun Löytötavaratalo ja sen yhteydessä oleva elintarvikeliike ja ns. kylmä polttoaineenjakeilupiste. Marjamäessä Helsingintien varrella on kaksi kahvila/polttoaineenjakeluasemaa. Tampereentien varrella Ruskeahteella sekä Hulikankulmassa Marjamäessä on rakennustarvikemyymälät.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ovat Moision ja Kuljun koulut. Kuljun koulun yhteydessä on kunnan sivukirjasto.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ovat Moision, Myllykolun ja Kuljun päiväkodit.

Lempäälän kunnan varikko ja hyötyjätepiste sijaitsevat Moisiolammentien teollisuusalueella.

Tampereentiellä kulkee linja-auton runkolinja (Paunu Oy). Joitakin linja-autovuoroja ajaa myös Vanattarantiellä sekä Helsingintiellä.

3.1.3.6. Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueelle valmistuneessa Ideapark-liikekaupungissa on n. 1000 työpaikkaa. Muulla alueella on noin 15 rakennettua yritysikiinteistöä ja niissä runsas 200 työpaikkaa.

Olemassa oleva teollisuus on sijoittunut Helsingintien ja Marjamäentie / Savontien risteysalueelle ja Hulikankulman sekä Moisiolammentien teollisuusalueille. Yritykset ovat työntekijämääriltään pieniä yrityksiä, poikkeuksena Teräselementti Oy, jossa on 110 työntekijää.

Muut työpaikat sijoittuvat yksityisten ja julkisten palveluiden piiriin.

3.1.3.7. Virkistys

Alueella ei ole toiminnallisia virkistysalueita vaan rakentamattomat alueet ovat lähinnä lähivirkistysalueita. Taajama-alueille sijoittuu pallo- ja leikkikenttiä.

3.1.3.8. Liikenne

Kauko- ja paikallisliikenteen liikenneverkon muodostavat valtakunnallinen Helsinki – Tampere moottoritie (VT 3), seututiet maantie 130 (Helsingintie) itään Valkeakosken suuntaan ja maantie 190 (Sarvikkaantie) etelään kuntakeskukseen, Viialaan, Vesi-

lahdelle ja Toijalaan sekä pohjois- eteläsuuntaiset paikallista liikennettä palvelevat Tampereentie, Kuljuntie, Marjamäentie, Savontie ja Vanattarantie.

Alueen kautta kulkee sekä kauko- että paikallisliikenteen joukkoliikenteen reitit.

Kaava-alueen pohjoisosaan, Helsingintien varrelle on rakennettu moottoritiehankkeen yhteydessä erillinen kevyen liikenteen väylä mahdollistaen turvallisen kulkuyhteyden Kuljun alueen kevyen liikenteen verkostoon Tampereentien varrelle.

Tampereentie on varustettu erillisellä kevyen liikenteen väylällä Moisiosta Kuljuun.

Kevyelle liikenteelle on rakennettu kolme alikulkukäytävää moottoritien alitse kaava-alueen osalla. Vanattarantiellä on kevyenliikenteen väylä n. 0,5 kilometrin matkalla.

Kaava-alueen länsiosassa kulkee Helsinki – Tampere päärata. Alueen osalla ei ole lähijunien pysäkkejä.

3.1.3.9. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsevat tehdyn selvityksen mukaan seuraavat kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet:

1. Tuulivallan vanhat puiset kuivurit Vanattarassa,
2. Entisen Lopen kartanon kivinavetta vuodelta 1888 Lopentiellä,
3. Kuivaspään Heikkilän sementtitileistä rakennettu navetta vuodelta 1929 Lopentiellä,
4. Kivimäen mäkitupa Kuivaspääntiellä,
5. Kuljun kartano Kuljussa, Löytötavaratalon alueella.

3.1.3.10. Tekninen huolto

Pääosalla aluetta on valmiina vesihuoltoverkosto tai se on rakenteilla.

Alue on sähköhuollon piirissä.

Alueen itäosassa on valtakunnallinen maakaasulinja, joka kulkee pääsääntöisesti teollisuus- sekä maa- ja metsätalousalueilla. Maakaasun sivuhaara Kulju- Pirkkala kulkee kaava-alueen pohjoisosassa.

Alueen itäosassa on myös 110 kV:n valtakunnallisen sähkönjakeluverkon sähkölinja, joka on huomioitu turva- ja vaara-alueineen kaavoituksessa.

Alue on maakaasun piirissä. Marjamäen ydinosaan rakennetaan Lempäälän Lämmön kaukolämpöyksikkö alueen tarpeita varten.

Osa alueesta on tällä hetkellä yleisen kiinteistökohtaisen keräyksen piirissä ja osalla aluetta palvelevat alueelliset jätteidenkeräyspisteet.

Marjamäen yritysalueella alkaneiden rakennustöiden myötä kunnallistekniset valmiudet paranevat merkittävästi.

Tulevaisuudessa uusien asuinalueiden muodostuminen edellyttää kunnallisteknisten verkostojen lisärakentamista.

3.1.3.11. Erityistoiminnot

Erityisalueita ovat Moisiolammentien räjähdysainevarasto sekä puhelinlinkkimastoalue Marjamäessä sekä turpeenottoalue Kuivaspään alueella.

3.1.3.12. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tällä hetkellä ympäristönsuojelun näkökulmasta tarkasteltuna suurimmat häiriö- ja riskitekijät ovat liikenne, teollisuus, polttoaineenjakelupisteet sekä vähäisessä määrin maatalouden päästöt. Suurimman muutoksen on aiheuttanut vastavalmistunut uusi moottoritie lisääntyneen liikennemelun myötä. Liikennemelun häiriöitä on vähennetty meluvälillä ja – kaiteilla. Marjamäen yritysalueen kohdalla moottoritien sijainti syväällä leikkauksessa osaltaan edesauttaa vähentämään meluhaittoja lähiympäristössä.

3.1.3.13. Sosiaalinen ympäristö

Tällä hetkellä kaavoitettavan alueen sosiaalista ympäristöä voidaan luonnehtia osalla aluetta jäsentymättömäksi. Alueella on paikoin sekoittunut asuminen, maatalouselinkeino ja teollinen toiminta. Väljästä aluerakenteesta johtuen varsinaisilta ongelmilta on vältytty.

Suurimmat riskitekijät turvallisuuden kannalta ovat liikenneverkoston rakenne erityisesti kevyen liikenteen väylien osalta ja asumisen ja teollisuuden sekoittuminen. Alueen palvelutarjontaa voidaan myös pitää puutteellisena, joka kuitenkin Marjamäessä toteutuvan Ideaparkin liikerakennuksen rakentamisen myötä tulee paranemaan.

3.1.4. Maanomistus

Kaavoitettava alue on suurimmalta osaltaan yksityisomistuksessa ja muilta osin Lempäälän kunnan omistuksessa liitekartan osoittamassa laajuudessa (liite 2).

Nykyisellään tilat ovat vaihtelevasti teollisuus-, asumis- ja maatalouskäytössä. Lempäälän kunnalla on alueella käynnissä maanhankinta vapaaehtoisin kaupoin. Kunnan omistamista maa-alueista suurin osa sijaitsee kehitteillä olevalla Marjamäen yritysalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava

Pirkanmaan seutukaavan kolmas vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 6.6.1997. Kaava ei ole voimassa enää maakuntakaavan tultua voimaan.

Suunnittelun alueen moottoritien itäpuoliset alueet on varattu seutukaavassa teollisuus-alueeksi (T) ja länsipuoliset osat taajamatoiminnoille (A) palveluille (P) ja teollisuudelle (T) sekä lähivirkistysalueiksi (VL) (liite 2).

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi uuden maakuntakaavan 9.3.2005. Kaava on vahvistettu valtineuvostossa 29.03.2007.

Maakuntakaavassa alue on merkitty työpaikka- teollisuus- ja taajamatoimintojen alueeksi (TP, T ja A).

Lisäksi maakuntakaavassa on varaukset kahdelle seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksikölle, toinen Marjamäessä ja toinen Kuljun kartanon alueella. Merkintä mahdollistaa Kuljun kartanon alueelle sijoitettavaksi suuryksikön, joka sisältää päivittäistavarakaupan myymälätiloja (liite 3).

Yleiskaava

Kuljun-Marjamäen-Moisio-Keskustan osayleiskaava on hyväksytty Lempäälän kunnanvaltuustossa 23.10.1996. Pirkanmaan ympäristökeskus on vahvistanut osayleiskaavan 17.12.2001. Yleiskaavassa pääosa moottoritien itäpuolisesta suunnittelun alueesta on merkitty teollisuusalueeksi (T-1). Alueen halkaisee koillis - lounas suunnassa laajempi puistoksi varattu alue (VL) joka muodostaa osan alueellista luontokäytävää.

Moottoritien länsipuolen osilla on aluevarauksia palveluille (P-1) Saikan alueella, pientaloasumiselle (AP), ympäristöystävälliselle teollisuudelle (TY) ja teollisuudelle (T) rautatien varteen, sekä lähivirkistysalueiksi (VL) ja maa- ja metsätalousalueiksi (M-1). Pohjoisosassa on lisäksi aluevaraukset keskustatoiminnoille (C, Kuljun kartano), ja palveluille (P ja PK) (liite 4).

Asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella ei ole pääsääntöisesti asemakaavaa. Suunnittelun alueella on osalla Lempäälän kunnanvaltuuston 27.06.2001, 7.6.2004 ja 24.8.2005 hyväksymät valtatie 3:een ja maantie 130:een rajautuvat Marjamäen asemakaavat ja muutokset (keskusta). Maantie 130:n varrella oleva Hulikankulman asemakaava on hyväksytty 10.04.2002 ja 19.1.2005. Tampereentien tienvarsialueen Moisio-Hakkarin asemakaava on hyväksytty 30.11.1967. Kaavaa on muutettu ja laajennettu paikoin tämän jälkeen 1970–90 -luvuilla.

Rakennusjärjestys

Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.04.2002.

Ympäristöselvitykset:

Alue tai alueen osat sisältyvät seuraaviin aiemmin laadittuihin selvityksiin, ja niitä on hyödynnetty osayleiskaavan laadinnassa soveltuvin osin:

- Kuljun – Marjamäen – Moision – Keskustan osayleiskaava (1996).
- Lempäälän tärkeimpien sisääntuloväylien maisemaraportti ja maisemaa kehittäviä toimenpide-ehdotuksia, Lempäälän kunta (1998).
- Lempäälän luontokohteet, Tapani Länsirinne (1989).
- YVA-selvitys (ympäristövaikutusten arviointi), SCC Viatek Tampere (2000).
YVA-selvitykseen sisältyy myös Tuomas Santasalo Ky:n laatima Kaupallisten vaikutusten selvitys (2000).
- Marjamäen asemakaavan alustava liikenneverkko, Ramboll, Viatek Tampere (2001).

Selvityksiä on täydennetty osayleiskaavan suunnitteluprosessien edetessä muuttuneiden lähtökohtien ja olosuhteiden vaatimassa laajuudessa. On tehty seuraavat selvitykset:

Marjamäen liikenteellinen toimivuustarkastelu (Muistio 19.12.2003), SCC Viatek, Tre
 Marjamäen liikenteellinen toimivuustarkastelu (Luonnos 4.3.2004), SCC Viatek, Tre
 Kaupallisten vaikutusten arviointi, Ryynikän ja Sääksjärven asemakaavat, Marjamäen osayleiskaava, 18.10.2004. Suunnittelukeskus Oy, Tampere
 Marjamäen oyk – Kaupallisten vaikutusten arvioinnin päivitys, 1.4.2005, Suunnittelukeskus Oy, Tampere
 Kuljun- Marjamäen – Moision – (Keskustan) OYK, Meluselvitys, 31.10.2005, Ramboll, Tampere
 Marjamäen osayleiskaavan muutos ja laajennus, Luontoselvitys, 12.12.2005, Kari Laamanen
 Marjamäen osayleiskaavan liikenteelliset vaikutukset, tammikuu 2006, Ramboll, Tre
 Lempäälän kunta, Palveluverkkoselvitys, maaliskuu 2006, Suunnittelukeskus Oy, Tampere
 Liito-oravaselvitys, Lempäälä, Hulikankulma, 2.3.2006, Jorma Ahola ja Markku Alanko.
 Lempäälän kultturiympäristöohjelma, ”Teiden varsilla ja vesireiteillä”, Tampere 2006, Eija Teivas
 Marjamäen osayleiskaava-alueen pohjoisosan hulevesien hallintasuunnitelma, 28.4.2006, Suunnittelukeskus Oy Tampere.

Pohjakartta

Pohjakartta on ajantasaistettu Lempäälän kunnan toimesta vuonna 2005.

4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Marjamäen yritysalueen kehittämisen ja uuden moottoritien rakentamisen myötä muuttuneiden ympäristö- ja toimintaolosuhteiden vuoksi on tullut tarpeelliseksi Kuljun- Marjamäen- Moision- Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen nauhataajaman pääliikenneväylien varrella olevien Marjamäen ja sen lähialueiden osalta.

Saikan alueen palvelualuevaraukset on tarpeen uudelleen arvioida tarpeen muuttu-neiden olosuhteiden vuoksi.

Yleiskaavallinen uudelleentarkastelu on tarpeen myös Vanattarantien itäpuolisten te-ollisuusaluevarausten osalta.

Maankäytön uudistamiseen liittyen yleiskaavan laatimisen yhteydessä selvitetään sen liikenneverkoston uudistamis- ja parantamistarve, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit ja lähivirkistysalueiden sijoittuminen sekä näiden liittyminen turvallisesti ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen.

Kasvaneiden liikennemäärien johdosta on myös tarpeen selvittää melun vaikutukset alueella.

4.2. Osayleiskaavan suunnittelun käynnistäminen

Hanke on merkitty vuoden 2004 kuntasuunnitelman kaavoitusohjelmaan. Vireilletulosta on ilmoitettu 05.07.2004.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Lempäälän kunnan hallinto- ja asiantuntijaviranomaiset.

Lempäälän naapurikunnat.

Valtion viranomaiset:

Pirkanmaan ympäristökeskus,
Tiehallinto, Hämeen tiepiiri
Ratahallintokeskus
Museovirasto
Pirkanmaan maakuntamuseo

Muut viranomaiset ja yhteisöt, mm:

Pirkanmaan liitto
Lempäälän Lämpö Oy
Telia-Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Vattenfall Verkko Oy
Gasum Oy
Finngrid Verkko Oyj
Lempäälän Ympäristönsuojeluyhdistys ry.
MTK
Pirkanmaan lintutieteellinen yhdistys
Etelä-Pirkanmaan metsänhoitoyhdistys
Lempäälän yrittäjät ry.

Alueen maanomistajat, -haltijat, asukkaat ja kesäasukkaat.

Viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)

Lähialueen asukkaat, asukasyhdistykset, yritykset ja työntekijät,

Osallisia ovat MRL:n mukaan kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.3.2. Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 05. 07. 2004 (MRL 63§).

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille on tähän mennessä varattu tilaisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää mielipiteensä seuraavasti:
Keskeisiä viranomaisia ja alueen maanomistajia on kuultu kesäkuusta 2004 lähtien. Mielipiteitä on saatu sekä suullisesti että kirjallisesti.

Osallistumis- ja arviontisuunnitelma ja alustavat osayleiskaavaluonnokset, kaksi vaihtoehtoa, on ollut nähtävillä 05. 07. – 13. 08. 2004. Tällöin kaavoituksesta jätettiin 10 muistutusta. Kaavasuunnittelussa on huomioitu muistutusten kautta tulleet korjaus- ja muutosehdotukset tarvittavin osin.

Kaava-aluetta laajennettiin Moision suuntaan tämän jälkeen ja laajennetun alueen kaksi kaavaluonnosta olivat alustavasti nähtävillä 16.06. - 12.08.2005.

Osayleiskaavasta järjestettiin yleisötilaisuus 22. 06. 2005 Marjamäessä Teräspadat-ravintolassa. Läsnä oli noin 20 Marjamäessä asuvaa henkilöä. Tilaisuudessa esiteltiin osallistumis- ja arviontisuunnitelmaa ja alustavia osayleiskaavaluonnoksia. Nähtävilläoloaikana jätettiin 14 muistutusta. Viranomaisten ja muiden tahojen lausuntoja saatiin 20 kpl. Lyhennelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä kunnan vastineet niihin ovat liitteessä 10.

Kaavaehdotuksessa on mahdollisuuksien mukaan huomioitu muistutuksissa ja lausunnoissa esitettyjä kannanottoja.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 06.04.-08.05.2006. Tuolloin jätettiin kaksi muistutusta. Viranomaislausunnot saatiin 20 taholta. 5 tahoja ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Lyhennelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä kunnan vastineet niihin ovat liitteenä 11. Kaavaan on tehty vielä joitakin pieniä ei oleellisia muutoksia nähtävilläpidon jälkeen. Korjaukset ovat sellaisia, ettei kaavaa ole ollut tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Osayleiskaavaluonnoksista on neuvoteltu Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa 04.11.2004.

Osayleiskaavaluonnoksen kokonaisliikennejärjestelyistä on neuvoteltu Tielaitoksen Hämeen tiepiirin kanssa 04. 11. 2004. Tämän lisäksi on neuvoteltu vuoden 2004 aikana useaan otteeseen erityisesti Marjamäen yritysalueeseen osalta liittymäjärjestelyistä moottoritien eritasoliittymän kohdalla.

Varsinainen viranomaisneuvottelu on pidetty Pirkanmaan ympäristökeskuksessa 20.04.2005.

Pirkanmaan ympäristökeskuksessa 01.11.2005 pidetyssä työpalaverissa on keskusteltu kaavaluonnoksesta jätetyistä muistutuksista ja lausunnoista. Mukana on ollut myös edustajat Pirkanmaan liitosta ja tiehallinnosta.

Tielaitoksen kanssa on neuvoteltu 23.02.2006 Rambollin laatiman liikenneverkkoselvityksen tuloksista.

Virallinen viranomaisneuvottelu on pidetty 05.06.2006, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja lausunnoilla. Tämän jälkeen, 07.12.2006 pidettiin vielä epävirallinen työneuvottelu ympäristökeskuksen, tiehallinnon ja maakuntaliiton kesken.

4.4. Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavan laatimisen tavoitteena on osoittaa pääliikenneväylien varrella olevien Marjamäen alueen teollisuus-, liike- ja toimistotilarakentamisen laajenemis- ja kehittämisperiaatteet sekä ratkaista alueen maankäyttö asuinrakentamisen osalta erityisesti sen etelän ja lännen sekä idän puoleisilla osilla; Saikka, Vanattara ja Kuivaspää sekä Hulikankulma. Lisäksi tavoitteena on uudistaa palvelualuevaraukset ja tarkentaa niiden sijoituspaikat muuttuneiden olosuhteiden pohjalta.

Alueen erilaisiin maankäytön tavoitteisiin liittyen yleiskaavan suunnittelussa selvitetään sen liikenneverkoston uudistamistarve, kevyen liikenteen väylät ja niiden liittyminen turvallisesti ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen.

Edelleen tavoitteena on turvata alueen ulkoilu- virkistysalueiden toimivuus kokonaisuuksina ja että yhteydet luonnonympäristöön ovat mahdollisimman hyvät.

Osayleiskaavan tavoitteissa korostuvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitteiden osalta.

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osayleiskaavoituksen selvitystyön käynnistyessä vuonna 2004 kaavahierarkinen tilanne oli seuraava:

Seutukaava

Pirkanmaan seutukaavan kolmas vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 6.6.1997. Kaava ei ole enää voimassa maakuntakaavan tultua voimaan.

Suunnittelualueen moottoritien itäpuoliset alueet on varattu seutukaavassa teollisuusalueeksi (T) ja länsipuoliset osat taajamatoiminnoille (A) palveluille (P) ja teollisuudelle (T) sekä lähivirkistysalueiksi (VL).

Maakuntakaava (vahvistettu valtioneuvostossa 29.03.2007)

Maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikka- teollisuus- taajamatoimintojen käyttöön (TP, T ja A). Lisäksi maakuntakaavassa on varaukset kahdelle vähittäiskaupan suuryksikölle. Toinen on KM-1 (hypermarket ym. yli 10 000 kem2) ja toinen KM-2 (seudullisesti merkittävä erikoistavarakaupan suuryksikkö). KM-1 Kuljun kartanon kohdalla ja KM-2 Ideaparkin kohdalla.

Yleiskaava

Kuljun-Marjamäen-Moision-Keskustan osayleiskaava on hyväksytty Lempäälän kunnanvaltuustossa 23.10.1996. Pirkanmaan ympäristökeskus on vahvistanut osayleiskaavan 17.12.2001. Yleiskaavassa pääosa moottoritien itäpuolisesta suunnittelualueesta on merkitty teollisuusalueeksi (T-1). Alueen halkaisee koillis - lounas suunnassa laajempi puistoksi varattu alue (VL) joka muodostaa osan alueellista luontokäytävää.

Moottoritien länsipuolen osilla on aluevarauksia palveluille (P-1) Saikan alueella, pientaloasumiselle (AP), ympäristöystävälliselle teollisuudelle (TY) ja teollisuudelle (T) rautatien varteen, sekä lähivirkistysalueiksi (VL) ja maa- ja metsätalousalueiksi (M-1). Pohjoisosassa on lisäksi aluevaraukset keskustatoiminnoille (C), ja palveluille (P ja PK).

Asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella ei ole pääsääntöisesti asemakaavaa. Suunnittelualueella on osalla Lempäälän kunnanvaltuuston 27.06.2001, 07.06.2004 ja 24.08.2005 hyväksymät valtatie 3:een ja maantie 130:een rajautuvat Marjamäen asemakaavat ja -muutokset. Maantie 130:n varrella oleva Hulikankulman asemakaava on hyväksytty 10.04.2002 ja 19.01.2005. Tampereentien tienvarsialueen Moisio-Hakkarin asemakaava on hyväksytty 30.11.1967, jota on muutettu ja laajennettu paikoin myöhemmin 1970-90- luvuilla.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kehittää erityisesti Marjamäen yritysalueen kaupallista palveluverkostoa erilaisine toimintoineen monipuolisesti.

Luoda nauhataajaman ja sen välittömään yhteyteen hyvien liikenneyhteyksien varrelle tiivistä asutusta ja työpaikkoja.

Eri liikennemuotojen kehittäminen alueella turvallisuusnäkökohdat huomioiden.

Asuinympäristöjen laadullinen kehittäminen täydennys- ja uudisrakentamisen avulla.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Prosessin aikana esiin tulleita tavoitteita on mm. yksityisten maanomistajien esittämät

toivomukset erityisesti asuinalueiden maankäytön ja mitoituksen sekä suoja- ja virkistysalueiden riittävyden osalta.

Muut tavoitteet

Kaavoituksen kuluessa tavoitteet ovat tarkentuneet erityisesti Marjamäessä moottoritien itäpuolisella tienvarsi-alueella kaupallisten palvelurakenteiden ja erityisesti vähittäis- ja päivittäistavarakaupan toteuttamiseksi rakenteilla olevan Ideaparkin liikekeskuksen yhteyteen ja sen pohjoispuoliselle alueelle.

Vanattarantien ja rautatien lähialueet ja Kuljun kartanon, Palomäen alue sekä Kuljun koulun alue on liitetty kaavoituksen piiriin prosessin kuluessa.

4.5. Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Osayleiskaavasta laadittiin kaksi alustavaa vaihtoehtoa, joiden kummankin lähtökohdiana oli olemassa oleva liikenneverkko ja sen kehittäminen aluekokonaisuuden muuntuvia tarpeita varten.

Maankäytön suhteen on painotuseroja moottoritien eritasoliittymän koillispuolisella teollisuus-, työpaikkatoimintojen ja kaupallisten palvelujen käyttöön osoitetuilla alueilla ja Hulikankulman teollisuus- ja asumisaluevarauksissa sekä Kuivaspääntien itäpuolisilla asumiselle osoitetuilla alueilla, joilla ei ole tällä hetkellä asemakaavaa.

Suurella osalla asemakaavoitettua aluetta yleiskaava nojautuu molemmissa vaihtoehtoisissa olemassa olevaan kaavoitukseen ja ohjaa näiden alueiden maankäyttöä täydennysrakentamisen lähtökohdista.

Vanattarantien ja rautatien lähialueet ja Kuljun kartanon, Palomäen alue sekä Kuljun koulun alue on liitetty kaavoitukseen prosessin kuluessa.

4.5.2. Kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavaprosessin aikana laadituissa selvityksissä on pyritty arvioimaan suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperää, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen,
- 5) ympäristökuvaan ja rakennettuun ympäristöön.

Asuinalueiden osalta asemakaavat ovat toteutuneet noin 85- 90 %:sti. Marjamäen ja Hulikankulman tuoreet asemakaavat ovat rakentamisen suhteen käynnistysvaiheessa. Marjamäen merkittävin hanke on Ideaparkin liikekaupunki, jonka rakennustyöt aloitettiin syksyllä 2004 ja joka avattiin asiakkaille 1.12.2006. Hankkeen kokonaiskerrosala on noin 180 000 m².

Hulikankulman asemakaava-alueella on alkanut ensimmäisten teollisuuden uudishankkeiden toteuttaminen.

Osayleiskaavassa on osoitettu alueelle työpaikka- ja teollisuusrakentamisen lisäksi kaksi seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä, joten rakentamisen vaikutus on merkittävä lähialueen liikennemäärien kasvuun.

Keskeinen lähtöaineisto vaikutusten arvioinnissa:

- Kuljun – Marjamäen – Moision – Keskustan osayleiskaava (1996).
- Lempäälän tärkeimpien sisääntuloväylien maisemaraaportti ja maisemaa kehittäviä toimenpide-ehdotuksia, Lempäälän kunta (1998).
- Lempäälän luontokohteet, Tapani Länsirinne (1989).
- YVA-selvitys (ympäristövaikutusten arviointi), SCC Viatek Tampere (2000). YVA-selvitykseen sisältyy myös Tuomas Santasalo Ky:n laatima Kaupallisten vaikutusten selvitys (2000).
- Marjamäen liikenteellinen toimivuustarkastelu, Ramboll, Viatek Tampere (maaliskuu 2004).
- Lempäälän kunta, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Suunnittelukeskus Oy, Tampere (lokakuu 2004).
- Marjamäen oyk – Kaupallisten vaikutusten arvioinnin päivitys, Suunnittelukeskus Oy, Tampere (huhtikuu 2005).
- Marjamäen osayleiskaavan muutos ja laajennus, luontoselvitys, Kari Laamanen (joulukuu 2005)
- Kuljun-Marjamäen-Moision-(Keskustan) oyk, Meluselvitys, Ramboll (tammikuu 2006).
- Marjamäen osayleiskaavan liikenteelliset vaikutukset, Ramboll, Tampere (tammikuu 2006).
- Lempäälän kunta, Palveluverkkoselvitys, maaliskuu 2006, Sunnittelukeskus Oy
- Liito-orvaselvitys, Lempäälä, Hulikankulma, 02. 03. 2006, Jorma Ahola ja Markku Alanko.
- Lempäälän kulttuuriympäristöohjelma, ”Teiden varsilla ja vesireiteillä” Tampere 2006, Eija Teivas

Uudistuvan yleiskaavan maankäyttö verrattuna nykytilanteeseen ja voimassaoleviin asemakaavoihin ja yleiskaavaan:

	uusi osayleiskaava	vanha osayleiskaava
Maankäyttö luokka	Pinta-ala, Hehtaaria	Pinta-ala, hehtaaria
AP	189,6	71,9

AP/TY	10,2	
AP/TP	7,9	
TP-1	37,9	
TP-2	8,4	
T		95,2
T-2	116,7	132,4
TY	20,5	34,4
TY-1	44,7	
VL	22,0	65,5
VLL-1	80,2	
E	3,6	7,8
EV	65,8	1,9
EN	0,4	
M-4	63,8	233,7
KM-1	31,5	71,2
KM-2	32,7	
P	5,2	53,4
PK-1	34,7	
SL	1,9	2,1
W	2,4	
C		71,2
Tres		34,9
Liikennealueet	94,3	70,0
		34,9
Yhteensä	874,4	874,4

Luvut ovat nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisia. Lopulliset luvut täsmentyvät kaavan hyväksymisvaiheessa.

Yleiskaavassa teollisuusaluevaraukset (T, TY) ovat vähentyneet kolmanneksen korvautuen osin asuinalueilla (AP) ja osin työpaikka- (TP) ja kaupallisten palvelujen aluevarauksilla (KM). Keskustatoimintojen (C) aluevaraukset ovat poistuneet kokonaan. Asuinrakentamiseen varattu maa-alueen osuus on kasvanut lähes kolminkertaiseksi. Maa- ja metsätalousaluevaraukset ovat vähentyneet noin neljännekseen.

Osayleiskaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Osayleiskaava-alueen välittömällä vaikutusalueella noin kolmen kilometrin säteellä on noin 2185 asukasta. Varsinaisella suunnittelualueella on noin 480 asukasta. Uusien asuinrakentamisen aluevarausten myötä väestön kasvu kaava-alueella on noin 900 – 1000 henkeä.

Tuleva asuinrakentaminen on pientalovaltaista täydennysrakentamista sekä uusilla asuinalueilla lähtökohdiltaan tiivistä, matalaa uudisrakentamista. Näin ollen asutus muuttuu luonteeltaan kaupunkimaiseksi taajama-asutukseksi ja henkilöajoneuvoliikenne tulee kasvamaan merkittävästi.

Vähittäistavara- ja päivittäistavarakaupan rakentamisen myötä alueen palvelutaso kohenee ja monipuolistuu huomattavasti, katso kohta 5.1.2. Palvelut.

Kauppapalvelu-, teollisuus- ja työpaikkarakentamisen ja laajenevan asutusrakenteen myötä liikennemäärät tulevat kasvamaan. Liikenteen kasvu merkitsee sen häiriöiden, melun ja päästöjen, lisääntymistä. Alueen ulkopuolinen liikenne ohjautuu kuitenkin pääasiallisesti pääliikenneväylien kautta kuten nykyisinkin ja asuntoalueet on erotettu muusta toiminnasta suojavyöhykkein ja lähivirkistysaluein.

Laaditun liikenteellisen selvityksen mukaan liikenteen kasvu johtuu suurimmalta osin liikenteen yleisestä kasvusta mm. autoistumisen ja asukasmäärien kasvun myötä, toisaalta Ideaparkin liikekaupungin aiheuttama kasvu on myös merkittävä. Sen liikennemääräksi arvioidaan 10 000 autoa/vrk vilkkaimmillaan. Muualla liikennemäärien kasvu on maltillista.

Yleiskaavan vaikutukset luonnonolosuhteisiin

Alueella ei ole merkittäviä pohjavesialueita. Sen sijaan valumavesien määrä liikenneväyliltä ja laajoilta pysäköinti- ja piha-alueilta voi olla ajoittain runsasta ja sisältää haitallisia aineita. Yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan selvitys hulevesien käsittelystä Marjamäen keskeisillä alueilla. Marjamäen yritysalueen osalla on varauduttu valumavesiin rakennussuunnittelun yhteydessä.

Ilman laatuun suurin vaikuttava tekijä on liikenne ja jossain määrin teollisuus. Rakentaminen syrjäyttää maa- ja metsätalousalueita, muuttaen maisemaa, pienilmastoa, eläinten olosuhteita ja kasvillisuutta. Arvokkaat luontoarvot on suojeltu muutoksilta kaavalla.

Yleiskaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alueen toteuttaminen hyödyntää olemassa olevia ja rakenteilla olevia yhdyskuntateknisen huollon verkostoja, joiden laajentamiseen joudutaan kuitenkin varautumaan. Marjamäen kauppapaikkarakentaminen vaikuttaa ostovoiman vuodon vähenemiseen Lempäälästä. Alueelle sijoittuu runsaasti sellaisia palveluita, joita Lempäälässä ei vielä ole ollenkaan, esim. uimahalli, keilahalli, tietyt erikoisliikkeet. Mikäli Marjamäen alueesta kehittyy vetovoimainen kaupan keskittymä, voi se vaikeuttaa Lempäälän keskustan ohella myös muiden lähialueen asutuskeskittymien kaupallisten palvelujen kehittymistä esim. Kulju, Sääksjärvi ja Vuores. Tämä edellyttäne sellaisia kunnan toimia, jotka takaavat niiden palvelutason ja elinvoimaisuuden.

Alueen ja sen lähiympäristön voimakas väestöpohjan kasvu synnyttää tarpeen päivähoito-, koulu- ja terveyspalvelujen lisärakentamiselle.

Yleiskaavan vaikutukset ympäristökuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Moottoritien rakentaminen on jo muuttanut merkittävästi maisemaa ja jatkossa alue tulee muodostumaan kaupan ja muun yritystoiminnan alueeksi pääliikenneväylien läheisyydessä. Tiivistyvillä asuinalueilla luonnonmaisema säilyy laajoilla ja yhtenäisillä lähivirkistysalueilla. Itäpuolisilla säilyvät laajat metsäalueet ja lähivirkistysalueen luontokäytävä pehmentää uudistuvaa rakennettua ympäristöä.

4.5.3. Yleiskaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vanattarantien ja rautatien lähialueet ja Kuljun kartanon, Palomäen alue sekä Kuljun koulun alue on liitetty kaavoitukseen prosessin kuluessa.

Yleiskaavan muutoksen ja laajennuksen kokonaisrakenteen pohjana on 3. seutu-kaavassa, maakuntakaavassa, yleiskaavassa ja voimassa olevissa asemakaavoissa esitetyt pääperiaatteet. Yleiskaavan muutos on sopeutettu maakuntakaavan kokonaisuuteen lukuun ottamatta Kuljun kartanon alueelle merkittävää päivittäistavarakaupan suuryksikköä, joka on siirretty Marjamäen alueelle moottoritien itäpuolelle liikenteellisistä syistä. Siirto Marjamäkeen parantaa uuden yksikön saavutettavuutta valtaväyliltä ja vähentää Tampereentien liikennettä Kuljun alueella.

Maakuntakaavassa ko. alueen maankäyttöä on uudistettu ja toisaalta alueosalla yleiskaavassa olevaa maankäyttöratkaisua voidaan pitää monilta osiltaan vanhentuneena muuttuneiden olosuhteiden johdosta.

Uudet rakentamisalueet sijoittuvat pääsääntöisesti väistyville maa- ja metsätalous-alueille tai esim. asuinrakentaminen korvaa väistyviä tai siirtyviä teollisuus- ja palvelualuevarauksia.

Osayleiskaavan lähivirkistys- puisto- ja suoja-alueet säilyvät ennallaan tarkistettuna ja paikoin lisääntyvät määrällisesti jonkin verran.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavasuunnittelun edetessä esitetyt muutos- ja korjausehdotukset on huomioitu mahdollisuuksien mukaan lopullisessa kaavaehdotuksessa. Myös kaavaehdotusta on korjattu jonkin verran muistutusten ja lausuntojen sekä viranomaisneuvottelujen johdosta.

Liitteessä 10 on esitetty yhteenveto osayleiskaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä esitetyistä kannanotoista ja niiden vastineista. Vastaava yhteenveto kaavaehdotuksen kannanotoista on liitteenä 11.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Katso kohta 2.1.

Osayleiskaavaluonnoksiin tehdyt muutokset suunnitteluprosessin aikana

Vanattara:

Vanattarantien varrella AP muuttuu melualueella TY-alueeksi, radan varren EV-alueetta on kavennettu, koska TY-alue toimii suojana ratamelulle. VL-alueisiin on tehty pieniä muutoksia.

Moision päiväkodin P-alueetta laajennettu itään.

Lisätty Tuulivaltaan kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde-merkintä

Hattulanmäki:

Moisionlammenttiellä muutettu AP TY-alueeksi ratamelun takia.

Kunnan varikon pohjoispuolella VL-aluetta laajennettu, koska alueella on peltosirkku, jonka kanta on Lempäälässä voimakkaassa laskussa.

Moisionlampi merkitty W-alueeksi ja lammen ympärille lisätty luo - alue, koska alueella pesii uhanalainen pikkutikka, jonka kanta on Lempäälässä laskussa.

Hattulanmäessä AP-kortteleiden ja VL-alueiden rajoihin on tehty tarkennuksia.

Rautatien ja Tampereentien risteysalue on muutettu AP sijasta TP-alueeksi melun takia.

Moisionlammenttien TY muutettu TY-1-alueeksi; teollisuusalue, jolle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Katso tarkemmin kaavamääräys.

Lopentie / Laut Oy:

Sarvikkaantien varrella Lopentien pohjoispuolella AP muutettu osin TP-2- alueeksi ja osin AP / TP-alueeksi liikennemelun takia, katso myös kaavamääräys.

Tampereentien ja Kuljuntien kulmassa AP muutettu AP / TP-alueeksi liikennemelun takia, katso myös kaavamääräys.

Saikassa Tuulantuvan pohjoispuolen AP muutettu osin TP-2-alueeksi liikennemelun takia, katso myös kaavamääräys.

Lauta Oy:n osalla TY muutettu TY-1-alueeksi; teollisuusalue, jolle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Katso tarkemmin kaavamääräys.

Lisätty kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde-merkintä Lopen kartanon ja Heikkilän talon kohtiin

Pohjoisrinne:

Laajennettu TP-aluetta länteen ja etelään.

Kuljun kartano / Palomäki:

Kartanon alueen AP muutettu osin AP/TY-alueeksi liikennemelun takia. Katso tarkemmin kaavamääräys.

Palomäen eteläpuolen AP-aluetta laajennettu ja lisätty AP/TY-aluetta ns. Viskarin alueelle (alueella asemakaavoitus käynnissä).

Kuljun kartano:

P muutettu PK-1-alueeksi, katso tarkemmin kaavamääräys.

Lisätty maakaasulinja

Merkitty päärakennus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi

Kuivaspää:

Ideaparkin eteläpuolella VL-alue laajenee ja AP/TY pienenee liikennemelun takia muuttuen samalla AP/TY:ksi.

Kuivaspääntiellä moottoritien vieressä AP muuttuu liikennemelun takia AP/TY-alueeksi.

Kuivaspääntiellä eteläpuolen M muuttuu osin AP- osin VL-alueeksi maanomistajan muistutuksen takia .

AP-alue supistuu riittävien viheryhteyksien luomiseksi ja osin maasto-olosuhteiden vuoksi.

Vuohiontien AP-alueen halki luodaan viheryhteys.

Vuohiontien AP-alue osin laajenee.

Vuohiontien läpiajo poistuu ja tielinjaus muuttuu.

Teräselementti Oy:n eteläpuolinen M muuttuu VLL-alueeksi.

Helsingintien T res muuttuu T-alueeksi, mm. koska Hulikankulman alueella T-alueet supistuvat.

Kuivaspääntien ja Marjakaaren risteysalueella AP- alue muuttuu AP/TP-alueeksi ja osin laajenee.

Lisätty Kivimäen mäkituvan kohdalle kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde- merkintä

Marjamäki, keskeinen alue:

TP-, TY- ja T-alueita muuttuu PK-1-alueeksi.

Marjamäki, pohjoinen alue:

Kaavaratkaisu vaihtoehto 2 mukainen

TP-alue korvaa T-aluetta

T- ja TY-alueet eteläosassa supistuvat luontoselvitysten tulosten takia

Varaus uudelle sähköasemalle lisätään (EN)

Hulikankulma:

Savontien pohjoispuolen AP-alue laajenee maanomistajien muistutusten johdosta ja VL-alue laajenee pohjoiseen.

Tuljamontien länsipuolen T-alueet jäävät osin pois luontoarvojen takia kaavasta ja korvataan osin AP-alueella.

T-1 muuttuu TY-1-alueeksi muistutuksen johdosta.

Helsingintien ja Savontien kulmaan muodostetaan TP-alue, korvaa osin AP-aluetta

Liikenne:

Keuyen liikenteen väylävaraus lisätty Vanattarantien ja Kuljuntien (Hattulanmäki-Ideaparkinkatu) molemmille puolille, Kuljuntielle Kuljun liikenneympyrään saakka sekä seuraaville kaduille: Ideaparkinkatu, Marjamäentie, Marjakaari, Marjamäen pohjoisen alueen pääkatu, Moisiolammentie, Vanattarantien sivuhaarat. Myös Savontielle ja Helsingintielle välille Savontie – Hulikanmutka on lisätty kevytväylät.

Ulkoilureittejä on täydennetty mm. Kuivaspäässä, Vuohiontiellä ja Hulikankulmalla.

Melunsuojaustarve-määräys lisätty: Palomäki, Ketunmäki, Kuljun Kartano, Saikka, Vanattarantie ja Kuivaspää.

Pohjoisen Marjamäen sisäinen liikenneverkko on muuttunut

Hulikanmutkalta Tuljamontielle merkitty katuyhteys on katkaistu teollisuusalueiden poiston myötä

Vuohiontie on myös katkaistu Helsingintien puolella tavoitteena rauhoittaa seudullisen tien (MT 130) liikennettä

Ruskeahteelta katuyhteys Kuljuntielle lisätty

Arvokkaat luontokohteet lisätty:

Luo- merkinnät lisätty Moisiolammen ympärille, Naperonpolun länsipuolelle, Helsingintien varteen M-alueelle, Savontien varteen, Hulikankulman itäosaan ja Savontien pohjoispuolelle

Kaavamääräyksiä täydennetty:

AP täydennetty.

AP/TY ja AP/TP- alueilla lisämääräys.

KM-1 ja KM-2- merkkien sisältöä täsmennetty.

PK uudistettu (PK-1 ja PK-2).

Muutettu osa VL-alueista VLL-alueiksi.

Lisätty moottoritie-, seututie- ja yhdystie/kokoojakatu-merkinnät

Lisätty melunsuojelutarve-merkintöjä.

Lisätty määräys maa-ainesten otosta.

Lisätty merkintä ”alue on tarkoitettu kunnan tarpeisiin” Kuljun koulun sekä Moision päiväkodin pohjoispuolelle (P)

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset käyvät ilmi kaavan päätöspöytäkirjasta.

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Osayleiskaavan runkona ovat pääväylät moottoritie (vt 3, vt 9) ja maantie 190 (vanha Turuntie) ja maantie 130 (Helsingintie, Kuljuntie, Tampereentie) sekä Tampereentie, Kuljuntie ja Vanattarantie.

Moottoritien itäpuolella ovat lisäksi paikallisliikenteen pääväylät Savontie, Marjamäentie, Kuivaspääntie ja rakenteilla oleva Ideaparkinkatu.

Kaupallisten palveluiden aluevaraukset sijoittuvat moottoritien välittömään läheisyyteen sen itäpuolelle, pohjoisosassa Kuljun kartanon alueelle ja eteläosassa Vanattarantien alkupäähän.

Laajat, yhtenäiset työpaikkarakentamisen ja teollisuuden aluevaraukset sijoittuvat Marjamäen ja Hulikankulman alueille Helsingintien, Marjamäentien, Ideaparkinkadun ja Savontien ympäristöön moottoritien itäpuolelle.

Moottoritien, mt 190:n ja Kuljuntien välisille alueille Helsingintien molemmin puolin sijoittuu työpaikkarakentamisen alueita.

Vanattarantien ja rautatien väliselle alueelle sijoittuvat uudet asuinalueet ja sitä jaottelevat viheralueet ja luonnonsuojelualue. Lisäksi tälle alueelle välittömästi rautatien varrelle sijoittuu teollisuusaluevarauksia. Tampereentien ja Lopentien varteen on muodostettu vanhaa asutusta täydentäviä asuinaluevarauksia sekä viheraluevyöhykkeitä. Moisiolammentien ja Tampereen tien varteen sijoittuvat myös pienet teollisuusaluevaraukset.

Uusia asuntoaluevarauksia on myös Kuivaspääntien, Marjamäentien, Vuohiontien ja Savontien varrella. Nämä täydentävät ja tiivistävät vanhoja asuinalueita.

Kuljun kartanon alue säilyy osittain palvelualuevarauksena. Lisäksi alueelle lisätään asuinaluevarauksia, jotka täydentävät Palomäen vanhaa asutusta.

Vanattarantien ja Tampereentien sekä Kuljuntien ja Tampereentien pohjoiselle risteysalueella on osoitettu palveluille aluevaraukset (koulu, päiväkot).

Merkittävimmät luontokäytävätyyppiset lähivirkistysaluevaraukset sijoittuvat Vanattaran alueelle, Moisionjoenlaaksoon, Kuivaspäähän sekä Marjamäkeen yritysalueva-

rausten ja asuinalueiden väliin. Liikennealueiden ympäristöt ovat suojaviheraluemerkinnöillä.

Osayleiskaavassa on osoitettu reittivaraukset kevyen liikenteen väylille ja ulkoilureiteille. Uusia kevyen liikenteen väyliä varataan Marjamäen alueelle, Kuljuntielle ja Vanattarantielle.

5.1.1. Mitoitus

Väestön määrä ja kehitysarvio

Osayleiskaava-alueen välittömällä vaikutusalueella noin kolmen kilometrin säteellä on noin 2185 asukasta. Varsinaisella suunnittelualueella on noin 480 asukasta. Uusien asuinrakentamisen aluevarausten myötä väestön kasvu kaava-alueella on noin 900 – 1000 asukasta.

Työpaikkojen määrä ja kehitysarvio

Työpaikkojen määrä kaava-alueella on tällä hetkellä noin 1200. Osayleiskaavan pohjalta arvioiden alueelle muodostuu kaupallisten palvelujen rakentamiselle noin 240400 m² rakennusoikeutta, työpaikkarakentamiselle noin 140000 m² ja teollisuudelle noin 780 000 m².

Joulukuussa 2006 valmistunut Ideapark on luonut alueelle noin 1000 uutta työpaikkaa.

Alueen rakentumisen on arvioitu kestävän noin 30 vuotta, jolloin rakennusoikeudesta on toteutunut noin 65 – 75 % eli 750 000 m². Työpaikkoja Marjamäen alueella olisi tällöin 3500 – 4500.

Tällä hetkellä rakennettua kerrosalaa on noin 133 000 m².
Ideaparkin rakennusoikeus on tästä 107 000 m².

Osayleiskaavan maankäytön jakautuma:

AP	asuntoalueet	190,6 ha	21,8 %
AP/TY, AP/TP	asunto- / tp-alueet	17,7 ha	2,0 %
KM-1, KM-2	kaupallisten palvelujen alueet	74,2 ha	8,5 %
TP-1, TP-2	työpaikka-alueet	36,3 ha	4,2 %
T, T-2, TY, TY-1,	teollisuusalueet	178,7 ha	20,5 %
P, PK-1	palvelualueet	39,8 ha	4,7 %
VL, VLL-1,E, EV,	viher- ja suoja-alueet	174,3 ha	19,9 %
EN, SL	energiahuollon ja suojelualueet	2,1 ha	0,1 %
W	vesialueet	2,4 ha	0,1 %
M-4	maa- ja metsätalousalueet	63,8 ha	7,3 %
LM, LR	liikennealueet	94,5 ha	10,9 %
Yhteensä		874,4 ha	100,0 %

5.1.2. Palvelut

Osayleiskaava mahdollistaa kahden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön myymäläpinta-alaa saa olla yhteensä 95 000 kem², josta päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla 4000 m². Päivittäistavarakaupan osalta on jo toteutunut 2000 m²:n suuruinen yksikkö Ideaparkissa. Paljon tilaa vaativan kaupan kerrosalaa saa olla yhteensä 130 000 kem². Suuryksiköille, KM-1 ja KM-2, on osoitet-tu aluevaraukset Marjamäkeen välittömästi moottoritien itäpuolelle.

Maakuntakaavasta poiketen Kuljun kartanon alueelle merkitty päivittäistavarakaupan suuryksikkö on siirretty Marjamäen alueelle moottoritien itäpuolelle liikenteellisistä syistä.

Laadittujen liikenneselvitysten mukaan siirto Marjamäkeen parantaa uuden yksikön saavutettavuutta valtavyyliltä ja keventää Tampereentien liikennettä Kuljun alueella.

KM-1 -varaus on Marjamäessä moottoritien itäpuolella ja Helsingintien pohjoispuolella oleva korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa myymäläkeskittymä, jossa toiminnot sijoittuvat saman katon alle yhteisten sisäänkäyntien ja kauppakäytävien varrelle. Aluevaraus poikkeaa maakuntakaavan (ei lainvoimainen) maankäyttövarauksista siten, että Kuljun Kartanon alueelle osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö on siirretty Marjamäen alueelle.

KM-2 -varaus on Marjamäessä moottoritien itäpuolella rakenteilla oleva Ideaparkin liikekaupungin korttelialue. Liikekaupunki on myymäläkeskittymä, jossa toiminnot sijoittuvat saman katon alle yhteisten sisäänkäyntien ja kauppakäytävien varrelle. Aluevaraus on maakuntakaavan (ei lainvoimainen), seudullisten ja kunnan tavoitteiden mukainen.

Palvelualuevaraukset perustuvat maakuntakaavaan sekä tätä kaavaa varten laadittuun ”Kaupallisten vaikutusten arviointi”-raporttiin, jota on täydennetty ”Päivittäistavarakaupan palveluverkkoselvitys”-raportilla.

Selvitysten mukaan Marjamäen vetovoimaisuuteen vaikuttaa merkittävästi se, minkälaisia palveluja alueelle sijoittuu. Joka tapauksessa alueelle muodostuu uusi merkittävä kaupan keskittymä, jonka asiakaskunta muodostunee monipuolisen palvelutarjonnan myötä suurelta osin Pirkanmaan eteläisten kuntien sekä Tampereen kaupunkiseudun asukkaista.

Erikoiskaupan tuotteiden tarjonnan lisääntyminen vähentänee yleisesti ottaen Lempäälästä kunnan ulkopuolelle suuntautuvaa asiointia. Ostovoiman vuoto kunnasta vähenee ja lisäksi Marjamäen kaupan toiminta ja muut palvelut tuovat kuntaan merkittävässä määrin ostovoimaa ympäristön kunnista.

Alueen palveluvarustus laajenee ja monipuolistuu kaavan myötä voimakkaasti. Mm. Ideaparkin kaupalliset palvelut tulevat sisältämään mm. elintarvikkeita, huonekaluja, kodin sisustustarvikkeita, vaatteita, urheiluvälineitä ja paljon muita erikoistavarakaupan tuotevalikoimia.

Edelleen Ideapark sisältää vapaa-aikaan liittyen ravintolapalveluja, urheilutiloja (uimahalli, hiihtoputki) sekä lasten kulttuuritarjontaa.

Alueen olemassa olevia kaupallisia palveluja ovat eteläosassa Tampereentien ja Vanattarantien risteyksessä oleva lähikauppa, pohjoisessa Kuljun Löytötavaratalo ja sen yhteydessä oleva elintarvikeliike, posti ja ns. kylmä polttoaineenjakekupiste. Marjamäessä Helsingintien varrella on kaksi kahvila/polttoaineenjakekupistea. Tampereentien varrella Ruskea-ahteella on rakennustarvikemyymälä.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ovat Moision ja Kuljun koulut. Kuljun koulun yhteydessä on kunnan sivukirjasto.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ovat Moision, Myllykolun ja Kuljun päiväkodit.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena on keskittää alueelle monipuolisia työpaikka- teollisuus- ja kaupallisten palvelujen toimintoja, kehittää olemassa olevaa asutuskantaa täydennysrakentamisen avulla ja parantaa alueen saavutettavuutta lähialueilta ajoneuvo- ja kevyen liikenteen väyliä kehittämällä.

Osayleiskaavan aluevaraukset täydentävät ja tiivistävät alueen maankäyttöä.

Joulukuussa 2006 avattu Ideaparkin liikekaupunki monipuolisen palvelutarjonnan myötä on kohentanut lähialueen ja seutukunnan palvelutasoa.

Kauppapaikka- teollisuus- ja työpaikkarakentamisen ja laajenevan asutuksen myötä liikennemäärät tulevat kasvamaan. Alueen ulkopuolinen liikenne ohjautuu pääasiallisesti pääliikenneväylien (moottoritie, Tampereentie, Kuljuntie, Vanattarantie ja Helsingintie) kautta ja asuntoalueet on erotettu muusta toiminnasta riittävin suojavyöhykkein ja lähivirkistysaluein.

5.3. Aluevaraukset

Asuinrakennukset (AP)

Pientalovaltaiset asuntoalueet, joille rakentaminen sijoittuu pääosin pientaloihin. Asunnot ja ulko-oleskelutilat tulee suojata liikennemelulta siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston ohje-arvoja.

Asuinrakennukset (AP/TY)

Pientalovaltainen asuntoalue ja teollisuusalue, jolle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia.

Asunnot ja ulko-oleskelutilat tulee suojata liikennemelulta siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston ohje-arvoja.

Asuinrakennukset (AP/TP)

Pientalovaltainen alue sekä työpaikka-alue

Asunnot ja ulko-oleskelutilat tulee suojata liikennemelulta siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston ohje-arvoja.

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KM-1)

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 140000 kem2. Vähittäiskaupan suuryksikön kerrosala saa olla enintään 30 000 kem2. Päivittäistavarakaupan myymäläpinta-ala saa olla enintään 2 000 myynti-m2. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosala saa olla enintään 65 000 kem2.

Alueelle saa sijoittaa julkisten palvelujen toimintoja.

Alue on Marjamäessä moottoritien itäpuolella ja Helsingintien pohjoispuolella oleva korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa myymäläkeskittymä, jossa toiminnot sijoituvat saman katon alle yhteisten sisäänkäyntien ja kauppakäytävien varrelle. Aluevaraus poikkeaa maakuntakaavan (ei lainvoimainen) maankäyttövarauksista siten, että Kuljun Kartanon alueelle osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö on siirretty Marjamäen alueelle, katso myös kohta 5.1.2. Palvelut .

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KM-2)

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 183 000 kem2. Vähittäiskaupan suuryksikön kerrosala saa olla enintään 65 000 kem2. Päivittäistavarakaupan myymäläpinta-ala saa olla enintään 2000 myynti-m2. Paljon tilaa vievän erikoiskaupan kerrosala saa olla enintään 65 000 kem2.

Alueelle saa sijoittaa julkisten palvelujen toimintoja ja majoituspalveluja.

Alue on Marjamäessä moottoritien itäpuolella rakenteilla oleva Ideaparkin liikekaupungin korttelialue. Liikekaupunki on myymäläkeskittymä, jossa toiminnot sijoittuvat saman katon alle yhteisten sisäänkäyntien ja kauppakäytävien varrelle. Aluevaraus on maakuntakaavan (ei lainvoimainen), seudullisten ja kunnan tavoitteiden mukainen.

Palvelun ja hallinnon alue (P)

Julkisten palvelujen alueet, joille voidaan sijoittaa kouluja ja päiväkotia. Alueet sijaitsevat Tampereentien varrella.

Palveluvaltaisen yritystoiminnan alue (PK-1)

Alue varataan yksityisten ja julkisten palvelujen sekä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liike-, toimisto-, ja varastotiloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä.

Työpaikka-alue (TP-1)

Alue varataan pääasiassa liike-, toimisto- ja työpaikkatiloille ja niiden varastotiloille.

Alueet sijaitsevat moottoritien välittömässä läheisyydessä.

Työpaikka-alue (TP-2)

Alue varataan pääasiassa liike-, toimisto- ja työpaikkatiloille ja niiden varastotiloille. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Alueet sijaitsevat Tampereentien ja Kuljuntien välittömässä läheisyydessä.

Teollisuus- ja varastoalue (T-2)

Alueella tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja. Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida. Alueet sijaitsevat Helsingintien etelä- ja pohjoispuolella.

Teollisuusalue (TY)

Jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueita, jotka sijoittuvat asutuksen läheisyyteen.

Teollisuusalue (TY-1)

Jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan ympäristöön soveltuville teollisuus- ja varastotiloille sekä niihin liittyville liike- ja toimistotiloille. Alueelle saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka ei aiheuta ympäristölle melua, tärinää, ilman epäpuhtauksia tai pohjaveden likaantumista. Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida. Liike- ja toimistotiloja voidaan rakentaa enintään 25 % toimintojen kerrosalasta. Alueita, jotka sijoittuvat asutuksen läheisyyteen.

Lähivirkistysalueet (VL)

Lähivirkistysalueet sijoittuvat erityisesti asumiseen varattujen alueiden läheisyyteen palvelemaan ihmisten ulkoiluharrastuksia.

Luonnonmukainen lähivirkistysalue (VLL-1)

Alue varataan ulkoilu- liikunta- ja urheilutoiminnoille sekä luonnon kokemiseen pääosin luonnontilaisina aluekokonaisuuksina. Alueella sallitaan vähäinen luonnon- ympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

Liikennealue (L)

Merkinnällä on osoitettu VT3:n ja Helsingintien eritasoliittymän alue.

Rautatieliikenteen alue (RL)

Merkinnällä on osoitettu Helsinki – Tampere pääradan alue.

Muut liikennealueet (mo, st, yt/kk ja reitit)

Valtakunnallinen ja seudullinen sekä paikallinen tieverkko on osoitettu osayleiskaavassa. Osayleiskaavan muutoksessa Marjamäen alueella on uudistettu ja lisätty paikallistieverkostoa Helsingintien pohjois- ja eteläpuolella. Myös Hulikankulmassa ja Kuivaspäässä on lisätty paikallistieverkostoa.

Ulkoilureitit on ohjeellisina linjattu osin uudestaan VL- ja VLL-1-alueille sekä M-1- ja EV- alueille.

Kevyen liikenteen merkittävimmät yhteystarpeet on esitetty yleiskaavassa.

Erityisalue (E)

Alueosat palvelevat puhelinlinkkitoimintaa ja erityisvarastoalueena.

Energiahuollon alue (EN)

Alue palvelee yhdyskuntahuollon tarpeita. Alueelle sijoittuu suuri sähköasema.

Suojaviheralue (EV)

Alueet toimivat suoja-alueina erityisesti liikennemelun haittavaikutusten vähentämiseksi.

Luonnonsuojelualue (SL)

Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Alue on luonnontilaa muuttavien toimenpiteiden osalta MRL:n 128 §:ssä tarkoitetussa kiellossa, kunnes se on muodostettu luonnonsuojelualueeksi.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-4)

Alueella on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.

Vesialue (W)

Olevat vesialueet osayleiskaava-alueella.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue (luo)

Luontoselvityksen mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on osoitettu luo-merkinnällä aluerajauksena M-4 ja VLL-1- alueilla.

Hule- ja pintavedet

Keskeisiltä, rakenteilla olevilta alueilta on laadittu asemakaavoituksen ja rakennussuunnittelun yhteydessä hule- ja pintavesien kuivatusjärjestelmistä toteutussuunnitelmia. Koko alueella pääperiaate on se, että hulevedet ja muut pintavedet imeytetään lähellä nykyisiä isoja oja ja puroja, joiden kautta ne johdetaan edelleen eteenpäin. Imeytys- ja tasausaltaat toimivat myös saostusaltaina. Vedet johdetaan M-4 ja

VL- sekä VLL-1 alueiden kautta. Rakennetuilla ja rakentuvilla alueilla vesiä ohjataan lisäksi katujen ja teiden varsilla olevien salaojien tai avo-ojien kautta.

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavaprosessin aikana laadituissa selvityksissä on pyritty arvioimaan suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- luontoon ja luonnonympäristöön (maa- ja kallioperä, vesi, ilma, ilmasto, kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat),
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- yhdyskunta- ja energiatalouteen,
- liikenteeseen,
- kaupunki(taajama)kuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

5.4.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen

Kaava-alueella on kaikkiaan noin 185 asuinkäytössä olevaa kiinteistöä (omakoti-, vapaa-aika-asuminen ja maatila-asutus).

Asuminen on sekä taajama- että haja-asutusta. Taajama-asutus sijaitsee alueen länsi- ja pohjoisosissa Tampereentien, Vanattarantien ja Kuljuntien varrella tiiveinä asuinalueina. Alueen muilla osin asuminen on luonteeltaan haja-asutusta.

Rakennuskanta on iältään kerroksellista johtuen osin vanhoilla alueilla tapahtuneesta viime vuosien täydennysrakentamisesta. Kiinteistöt ovat iältään 1 – 50 vuotta.

Tuleva asuinrakentaminen on perinteistä, pientalovaltaista täydennysrakentamista sekä uusilla asuinalueilla lähtökohdiltaan tiivistä, matalaa uudisrakentamista.

Uudet työpaikka-alueet sekä liikenneyhteydet on pyritty sijoittamaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa asuinalueille. Asuinalueiden ja muun maankäytön väliin on kaavoitettu virkistys- ja suojaviheralueita. Tästäkin huolimatta ei voida välttyä ympäristöhäiriöiltä osalla nykyisiä ja tulevia asuntoalueita. Rakentaminen edellyttää huomion kiinnittämistä melusuojaukseen sekä turvallisten kevyenliikenteen yhteyksien rakentamiseen. Käytännön toimenpiteet ratkaistaan asemakaavoituksessa ja tonttikohtaisella suunnittelulla.

Palvelut

Alueen nykyisiä kaupallisia palveluja ovat eteläosassa Tampereentien ja Vanattarantien risteyksessä oleva lähikauppa, pohjoisessa Kuljun Löytötavaratalo ja sen yhteydessä oleva elintarvikeliike ja ns. kylmä polttoaineenjakeilupiste. Marjamäessä Helsingintien varrella on kaksi kahvila/polttoaineenjakeluasemaa. Tampereentien varrella Ruskea-ahteella on rakennustarvikemyymälä.

Osayleiskaavassa on osoitettu alueelle työpaikka- ja teollisuusrakentamisen lisäksi kaksi seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä. Vähittäistavara- ja päivittäistavarakaupan rakentamisen myötä alueen kaupallinen palvelutaso kohenee ja monipuolistuu huomattavasti lähialueilla, katso kohta 5.1.2. Palvelut.

Alueen ja sen lähiympäristön voimakas väestöpohjan kasvu synnyttää tarpeen päivähoito-, koulu- ja terveystalvelujen lisäämiselle.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ovat Moision, Myllykolun ja Kuljun päiväkodit. Myllykolun päivähoitotiloja laajennetaan parhaillaan ja Moision päiväkodin laajennus toteutettaneen lähivuosina.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ovat Moision ja Kuljun koulut. Kuljun koulun laajennus on valmistunut vuonna 2005. Kuljun koulun yhteydessä on myös kunnan sivukirjasto sekä Lempäälän seurakunnan kokoontumis- ja harrastustiloja.

Vapaa-ajan palveluina on tulossa Ideaparkin liikekeskukseen mm. hiihtoputki ja uimahalli .

Lempäälän kunnan varikko ja hyötyjätepiste sijaitsevat Moisionlammentien teollisuusalueella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella on noin 15 rakennettua yritysikiinteistöä ja niissä yhteensä noin 200 työpaikkaa.

Laajenevan yritystoiminnan myötä alueelle muodostuu uusia työpaikkoja 2300 – 3300.

Olemassa oleva teollisuus on sijoittunut Helsingintien ja Marjamäentie / Savontien risteysalueelle ja Hulikankulman sekä Moisiolammentien teollisuusalueille. Yritykset ovat työntekijämääriltään pieniä yrityksiä, poikkeuksena Teräselementti Oy , jossa on 110 työntekijää.

Marjamäen ja Hulikankulman tuoreet asemakaavat ovat rakentamisen suhteen käynnistysvaiheessa. Marjamäen merkittävin hanke on Ideaparkin kauppakeskus, jonka rakennustyöt on aloitettu syksyllä 2004. Hankkeen kokonaiskerrosala on noin 180 000 m².

Hulikankulman teollisuusalueella on alkanut ensimmäisten uudishankkeiden toteuttaminen.

Virkistys

Alueella ei ole toiminnallisia virkistysalueita vaan rakentamattomat alueet ovat lähinnä lähivirkistysalueita. Taajama-alueilla sijoittuu pallo- ja leikkikenttiä mm. koulualueille.

Merkittävimmät lähivirkistysalueet ovat alueen länsiosassa Moisiojoen ympäristössä ja moottoritien itäpuolisen alueen lounais-koillisuunnassa läpi kulkeva luontokäytävä. Muilla alueen osilla on yhtenäisiä viheralueverkostoja ulkoilureittivarauksineen. Alueen virkistysalueverkosto laajenee kaavanmuutoksen myötä.

Sosiaalinen ympäristö

Tällä hetkellä kaavoitettavan alueen sosiaalista ympäristöä voidaan luonnehtia osalla aluetta jäsentymättömäksi. Alueella on paikoin sekoittunut asuminen, maatalouselinkeino ja teollinen toiminta. Väljästä aluerakenteesta johtuen varsinaisilta ongelmilta on vältytty.

Marjamäkeen sijoittuu sekä yksityisiä että julkisia kaupallisia ja virkistyspalveluja, mikä merkitsee asukkaiden palvelutarjonnan voimakasta lisäämistä ja monipuolistumista. Tarjonnan lisääntyminen merkitsee kilpailun kiristymistä ja hintatason alentumista, mikä on kuntalaisten kannalta positiivista. Suuryksiköitymisen aiheuttama kustannussäästö kohdistuu ennen kaikkea pieni- ja keskituloisille perheille, joiden taloudenpidossa päivittäistavarat ovat suuri menoerä ja joilla yleensä on auto käytettävissä. Ostosmatkakustannukset saattavat pienentyä suurella osalla väestöstä, koska nyt on mahdollisuus asioida usean eri alan liikkeessä samalla kauppatavalla eikä enää välttämättä tarvitse lähteä erikoistavaroiden perään Tampereelle.

Osayleiskaava mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle. Tämä aikaansaa liikennemäärien kasvua, mikä on riski liikenneturvallisuuden kannalta erityisesti kevyelle liikenteelle. Kasvu lisää häiriöitä pääasiassa alueella asioiviin sekä lähialueen asukkaisiin. Suunnittelun kuluessa on kuitenkin pyritty huomioimaan asumisviihtyvyyden ja hyvän elinympäristön toimintojen sijoittelussa. Uudet asuinalueet on sijoitettu sinne, missä nykyinen yhdyskuntarakenne ja oleva infra tukee asuntorakentamisen lisäämistä. Kaavassa on huomioitu tarpeelliset ekologiset käytävät ja viherväylät, jotka ovat tärkeitä paitsi eläimille myös ihmisille. Asutuksen ja muun maankäytön, erityisesti teollisuuden ja liikenteen väliin on sijoitettu puskurivyöhykkeitä estämään haittojen muodostumista ihmiselle. Viherväylät (EV ja VLL) ovat suhteellisen kapeita, mutta niitä on vastaavasti tiheässä ja ne muodostavat selkeän verkoston sekä nopeat yhteydet laajoille vapaa-alueille ympäristöön.

Osayleiskaavan muutoksella kohennetaan alueen sosiaalista ympäristöä jatkosuunnittelussa seuraavasti:

- huomioidaan kaikkien ikäryhmien (lapset, nuoret, aikuiset, vanhukset) tarpeet.
- huomioidaan erilaiset perherakenteet asuntotuotannossa.
- huomioidaan autolliset ja autottomat asukkaat liikenteellisissä järjestelyissä sekä palvelutarjonnassa ja niiden saavutettavuudessa.
- asumisviihtyvyyden ja elämän laadun kannalta on tärkeää, että rakennusaikataulu olisi tiivis ja rakentamisen aikana mahdollisimman pian palvelut sekä myös osa viher- ja virkistysalueista olisivat valmiina.
- melusuojaustoimenpiteet, liikenneverkostot ja niiden turvallisuustekijät ja muut elämän laadun kannalta merkitykselliset tekijät toteutetaan rinnan asuinrakentamisen kanssa.

Asuinrakentamisen kannalta alueen toteuttaminen osa-alueittain palvelee parhaiten näitä pyrkimyksiä.

Kulttuuri

Kaavalla luodaan osaltaan mahdollisuuksia kulttuuripalvelujen tuottamiselle alueella. Uudet julkisten ja yksityisten palvelujen alueet antavat mahdollisuuksia laajentaa tai rakentaa uusia palveluja. Jo toteutumassa oleva kohde on Ideaparkin liikekaupunki, johon on tulossa lasten kulttuurikeskus, uimahalli/hiihtoputki ja mahdollisesti kirjastoautomaatti.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole merkittäviä pohjavesialueita. Sen sijaan valumavesien määrä liikenneväyliltä ja laajoilta pysäköinti- ja piha-alueilta voi olla ajoittain runsasta ja sisältää haitallisia aineita. Marjamäen keskeisen yritysalueen osalla, jonne myös Ideaparkin liikekaupunki sijoittuu, on jo varauduttu valumavesien hallittuun johtamiseen rakennussuunnittelun yhteydessä.

Hulevesien käsittelyyn soveltuvat alueet on osoitettu viher- ja virkistysalueiksi, mikä mahdollistaa hulevesien imeyttämisen ja pintavalutuksen. Asemakaavoituksessa ratkaistaan hulevesien johtaminen ja käsittely osa-alueittain. Erityisen tärkeää tämä on alueilla jonne muodostuu tiiviisti päällystettyjä paikoituskenttiä ja piha-alueita. Yleiskaavan selvitysaineistoon on liitetty suunnitelma hulevesien käsittelystä Marjamäen pohjoisella alueella, jonne sijoittuu laajimmat asfaltoitavat alueet.

Ao. alueella hulevesien viivyttämiseksi ja käsittelemiseksi on esitetty toteutettavaksi alueellisia lammikoita tai kosteikkoja hulevesien purkupaikkoihin siten, että suurin osa rakennettujen alueiden hulevesistä johdettaisiin altaisiin. Lammikoita ja altaita toteutettaisiin neljä kappaletta, kaksi Hosselonkorven laskuojaan laskevalle valuma-alueelle ja kaksi Kylälammin laskuojaan laskevalle valuma-alueelle. Lammikot sijoittuvat alaviin maastokohtiin, joihin hulevedet voidaan helposti kerätä. Menetelmistä vedet puretaan edelleen Hosselonkorven ja Kylälammin laskuojiin.

Alueellisten hallintamenetelmien lisäksi on esitetty alueille, joilla muodostuu huomattavia määriä hulevesiä, toteutettavaksi myös tonttikohtaisia viivytyksen menetelmiä. Menetelmien suunnittelun lähtökohtana on ollut, että niillä pystyttäisiin käsittelemään uuden maankäytön aiheuttamat hulevedet. Menetelmät on mitoitettu ottamaan vastaan kerran viidessä vuodessa toistuvan 10 minuutin sateen aiheuttamat hulevedet.

Ilman laatuun suurin vaikuttava tekijä on liikenne ja jossain määrin teollisuus. Kaavassa on osin rajoitettu teollisuustoimintaa, joka aiheuttaa haitallisia päästöjä ilmaan.

Infrastruktuurin ja rakennusten rakentaminen muuttavat maa- ja kallioperää monin paikoin. Maata joudutaan siirtämään paikasta toiseen tai kokonaan alueelta pois. Muutokset pinta- ja pohjavesiin aiheuttavat ajan kuluessa kasvillisuusmuutoksia, mikä saattaa vaikuttaa pienilmasto-olosuhteisiin. Toisaalta rakentaminen peltoalueille

vähentää tuulisuutta näillä alueilla, mutta vastaavasti metsäalueille rakennettavat korttelit laajoine piha-alueineen saattavat paikoin lisätä tuulisuutta.

Luonnonolosuhteet, luonnon monimuotoisuus sekä pienilmasto tulevat luonnollisesti voimakkaan, paljon maapinta-alaa vaativan rakentamisen ja tiivistyvän aluerakenteen myötä muuttumaan. Kortteleiden sekä muiden vapaa-alueiden ja viheralueiden jäsentämisellä, maisemoinnilla ja istutuksilla voidaan edesauttaa rakennetun ympäristön luonnonolosuhteita.

Alueella sijaitsevat arvokkaat luontokohteet säilyvät lähes kokonaisuudessaan. Ainoa tuhotuva alue on KTY-1-alue, jossa on havaittu mm. pikkulepinkäinen, käenpiika, pensastasku ja isolepinkäinen. Pikkulepinkäinen on valtakunnallisesti uhanalainen laji. Alue on niin keskeinen ja tärkeä, ettei ko. lintujen elinpiiriä ole pystytty säästämään.

Liito-oravan pesäalueet on huomioitu kaavassa merkitsemällä ne maatalous tai lähivirkistysalueiksi. Pesien ympäristöön on luotu väylät joita pitkin oravat pääsevät liikkumaan muualle.

5.4.3. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alueen toteuttamisessa hyödynnetään olemassa olevia ja rakenteilla olevia yhdyskuntateknisen huollon verkostoja. Niiden laajentamiseen joudutaan kuitenkin varautumaan.

Marjamäen kauppapaikkarakentaminen hajauttaa jonkin verran Lempäälän rakennetta luomalla erittäin voimakkaan palvelukeskittymän Kuljun alueelle. Toisaalta rakentaminen saattaa heikentää keskustaa, mutta kaiken kaikkiaan uudet palvelut sijoittuvat kunnan sisällä erittäin keskeiselle paikalle Sääksjärven ja keskustan puoleen väliin, jonne myös eri kyläkeskuksista on suhteellisen samanpituiset etäisyydet. Liikerakentaminen vaikuttaa ostovoiman vuodon vähenemiseen Lempäälästä. Mikäli Marjamäen alueesta kehittyy vetovoimainen kaupan keskittymä, voi se vaikeuttaa toisaalta Lempäälän keskustan ohella myös muiden lähialueen asutuskeskittymien kaupallista kehittymistä ja elinvoimaisuutta, esim. Sääksjärvi ja Kulju. Päivittäistavarakaupan kilpailu kiristyy Lempäälässä. Erikoistavarakaupan valikoimat monipuolistuvat Lempäälässä erittäin voimakkaasti.

Yleiskaavaratkaisut ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kuten myös tulevan maakuntakaavan periaatteiden mukaisia.

Osayleiskaava-alueen välittömällä vaikutusalueella noin kolmen kilometrin säteellä on noin 2185 asukasta ja arvio vuodelle 2025 on noin 2800 asukasta. Varsinaisella suunnittelualueella asuu noin 480 asukasta.

Uusien asuinrakentamisen aluevarausten myötä väestön kasvu kaava-alueella on noin 900 – 1000 asukasta.

Rakennettu ympäristö on Tampereentien varren asuinalueiden osalta olemukseltaan taajamarakennetta ja muilta osiltaan alueosat ovat haja-asutusluonteista harvaan rakennettua maaseutumaisemaa. Rakennettu ympäristö on nykyisellään kokonai-

suutena hajanainen ja yhdyskuntarakenteeltaan epäyhtenäinen. Asutusrakentamiseen on sekoittunut jonkin verran pienteollisuushalleja.

Asuinrakentaminen on ollut paikoin epäyhtenäistä ja hajanaista sekä kunnallisteknisesti epätaloudellista. Asutusrakenteen täydennysrakentamisen myötä yhdyskuntarakenne yhtenäistyy sekä tiivistyy ja myös kunnallistekniikka osin uudistuu.

Marjamäen ydinalueesta muodostuu aikaa myöten suurimittakaavaisen rakentamisen myötä kaupallisten palvelujen sekä työpaikka- ja teollisuusrakennusten alue. Alueella paranee sellaisten sellaisia palvelujen saatavuus, joita Lempäälässä ei vielä ole ollenkaan, esim. uimahalli, keilahalli ja hiihtoputki sekä tietyt erikoisliikkeet.

Marjamäen ja Hulikankulman asemakaavat ovat alkaneet rakentua pala palalta. Marjamäen merkittävin hanke on Ideaparkin liikekaupunki, jonka rakennustyöt aloitettiin syksyllä 2004 ja kaupunki avattiin joulukuussa 2006. Hankkeen kokonaiskerrosala on noin 180 000 m² ja se valmistunee n. 2-3 vuoden kuluessa.

Hulikankulman teollisuusalueella on alkanut ensimmäisten uudishankkeiden toteuttaminen.

5.4.4. Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kunnalle aiheutuu alueen suunnittelusta ja rakentamisesta mm. seuraavia kustannuksia: suunnittelumenot, rakennusvalvontamenot, teknisen verkoston rakentamismenot sekä liikenneverkon kehittämismenot. Myös hulevesien hallintamenot ovat yksi kustannuserä.

Marjamäen yritysalueen toteutuksen kunnallistaloudellisia kustannuksia on arvioitu liitteessä 12. Kustannuksista on tarkasteltu maan hankinta, suunnittelu, markkinointi ja yhdyskuntatekniikka, joista viimeksi mainittu on ylivoimaisesti suurin kustannuserä. Tuloja kertyy tonttimaan myynnistä, vesihuollon liittymismaksuista kiinteistöveroista ja investointituista. On arvioitu, että jo vuosien 2007-11 jaksolla kunnan saldo on plussalla (n. 5 ME) ja pian vuoden 2011 jälkeen alueesta saadut tulot ovat nousseet suuremmiksi mitä alueeseen on tehty investointeja.

Alueiden työllisyysvaikutukset ovat merkittävät. Alueesta muodostuu koko Tampereen kaupunkiseudulla merkittävä työpaikka-alue. Lempäälän työpaikkaomavaraisuusaste kohoo huomattavasti alueen toteutumisen myötä. Jo itse alueen rakentaminen työllistää huomattavan

määrän maanrakentajia ja talonrakentajia. Työllisyysvaikutukset jakautuvat Tampereen kaupunkiseudun ja muunkin maakunnan välille. Toimintavaiheessa työllistämisaikutusta aiheutuu uusien myymälöiden ja muiden yritysten työpaikkojen toteutumisen työpaikkalisäyksenä. Jo pelkästään Ideaparkin toiminnan työllistävä vaikutus on n. 1000 työpaikkaa. Uusia työpaikkoja tulee vuoteen 2030 mennessä n. kolmetuhatta.

Verotuloja kertyy kunnalle liike- ja muiden rakennusten rakentamis- ja toimintavaiheessa työllistyvien maksamasta kunnallisverosta, kiinteistöistä perittävästä kiinteistöveroista ja kunnan saamasta yhteisövero-osuudesta.

Marjamäen alueesta muodostuu 20 vuoden sisällä suuri julkisten ja yksityisten palvelujen alue, joka korvaa suurelta osin Tampereen palvelutarjontaa. Tästä seuraa asioinnin huomattava väheneminen Tampereelle. Seurauksena on liikennöinti- sekä aikasäästöä kuntalaisille ja näin merkittävää taloudellista säästöä kuntalaisnäkökulmasta katsoen. Myös Lempäälän houkuttelevuus asuinpaikkana paranee, mikä luo pohjaa uusille asukkaille ja verotulopohjan vahvistamiselle.

5.4.5. Vaikutukset liikenteeseen

Alueen päätieverkkoon ei tule oleellisia muutoksia.

Kauppapalvelu- teollisuus- ja työpaikkarakentamisen ja laajenevan asutusrakenteen myötä liikennemäärät tulevat kasvamaan. Liikenteen kasvu merkitsee melun ja päästöjen lisääntymistä. Alueen ulkopuolinen liikenne ohjautuu kuitenkin pääliikenneväylien moottoritie, Helsingintie ja Tampereentie kautta kuten nykyisinkin.

Laaditun liikenteellisen selvityksen mukaan liikenteen kasvu johtuu suurimmalta osin liikenteen yleisestä kasvusta mm. autoistumisen ja asukasmäärien kasvun myötä, rakenteilla olevan Ideaparkin liikekaupungin aiheuttama kasvu on myös merkittävä. Sen liikennemääräksi arvioidaan 10 000 autoa/vrk enimmillään. Muilla alueosilla liikennemäärien kasvu on maltillista.

Kauko- ja paikallisliikenteen liikenneverkon muodostavat valtakunnallinen Helsinki – Tampere moottoritie (VT 3), seututiet maantie 130 (Helsingintie) itään Valkeakosken suuntaan ja maantie 190 (Sarvikkaantie) etelään kuntakeskukseen, Viialaan, Vesilahdelle ja Toijalaan sekä pohjois- eteläsuuntaiset paikallista liikennettä palvelevat Tampereentie, Kuljuntie, Marjamäentie, Savontie ja Vanattarantie.

Alueen kautta kulkee kolme sekä kauko- että paikallisliikenteen joukkoliikenteen reittiä. Marjamäen yritysalueen rakentumisen myötä julkisen liikenteen palvelut kehittyvät ja monipuolistuvat.

Kaava-alueen pohjoisosaan, Helsingintien varrelle on rakennettu moottoritie-hankkeen yhteydessä erillinen kevyen liikenteen väylä mahdollistaen turvallisen kulkuyhteyden Kuljun alueen kevyen liikenteen verkostoon Tampereentien varrelle moottoritien itäpuoliselta osalta. Kevyelle liikenteelle on rakennettu kolme alikulku-käytävää moottoritien alitse kaava-alueen osalla. Vanattarantien eteläpäässä on rakennettuna kevyen liikenteen väylä n. 0,5 kilometrin matkalla.

Kevyen liikenteen väylät tulisi kuitenkin yhdistää nykyistä paremmin erityisesti eritasoliittymän kohdalla, Marjamäentiellä sekä Kuljuntiellä mm. Ideaparkin korttelin ja Marjamäen asutuksen saavutettavuuden vuoksi.

Tampereentie on varustettu erillisellä kevyen liikenteen väylällä Moisiosta Kuljuun. Yleiskaavan kevyenliikenteen väylä- ja alikulkuvaraukset toteutuessaan parantavat huomattavasti alueella toimivien rittäjien ja asukkaiden liikenneolosuhteita.

Huomattava rakentamisvolyyymi Marjamäessä mahdollistaa joukkoliikenneyhteyksien luomisen alueelle. Liikenne parantaa myös muiden alueiden kuten esim. Kuivaspään ja Hulikankulman joukkoliikenneolosuhteita huomattavasti.

Kaava-alueen länsiosassa kulkee Helsinki – Tampere päärata. Alueen osalla ei ole tällä hetkellä lähiliikennejunien pysäkkejä.

5.4.6. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunki/ taajamakuva, maisema, rakennettu ympäristö

Kohtaan 3.1.3.2 viitaten alueen taajamakuva voidaan pitää tällä hetkellä jäsentymättömänä ja epäyhtenäisenä. Taajamakuva hallitsevat paikoitellen peltoaukeat ja metsäalueet.

Moottoritien rakentaminen on jo muuttanut merkittävästi maisemaa ja jatkossa sen lähialueet tulevat muodostumaan kaupan ja muun yritystoiminnan alueeksi pääliikenneväylien läheisyydessä. Uudet tiejärjestelyt, kadut ja kortteleiden rakentaminen aiheuttavat merkittäviä muutoksia täydennysrakentamisalueilla ja uusilla vielä rakentamattomilla alueilla. Marjamäen keskusta-alueeksi muodostuvalle alueelle syntyy kaupunkimaista, tiivistä liike-, toimisto- sekä pientalorakentamista.

Uusi rakentaminen muuttaa nykyisen maa- ja metsätalousalueen täysin, laajat maisemat osin katoavat Kuivaspään ja myös Vanattaran alueilla. Metsäalueita tulee rakentamisen piiriin, mikä myös muuttaa maisemaa. Rakentamiselta säästyvän viheralueen kunnostus ja kunnossapito muodostuu tärkeäksi sekä maiseman kannalta että myös supistuvien virkistysmahdollisuuksien kannalta.

Maisemarakenteeltaan ja -kvaltaan erityisesti Marjamäen eritasoliittymän alue on vaativa paikka teollisuus- ja liike-rakentamiselle. Alue sijoittuu merkittävän valtavyöhykkeen varrelle lähestyttäessä Tampereelta tai Tamperetta.

Moottoritien rakentaminen on jo muuttanut merkittävästi maisemaa ja jatkossa alue tulee muodostumaan kaupan ja muun yritystoiminnan alueeksi pääliikenneväylien läheisyydessä.

On kuitenkin tärkeää, että rakennusten arkkitehtoniseen ilmeeseen ja ympäristönsuunnitteluun, etenkin tienvarsialueiden näkyisiin kiinnitetään erityistä huomiota. Mahdolliset laajat pysäköinti- ja huoltoliikennealueet sekä mittavat rakennusvolyymit ovat maisemallisesti hallitsevia ja näin ollen vaikuttavat merkittävästi ympäristökuvaan.

Tiivistyville asuinalueilla luonnonmaisema säilyy laajoilla ja yhtenäisillä lähivirkistysalueilla. Itäpuolisilla säilyvät laajat metsäalueet ja lähivirkistysalueen luontokäytävä pehmentävät uudistuvaa rakennettua ympäristöä.

Uudisrakentamisen myötä on mahdollisuus kohentaa ja parantaa asuinalueiden miljöökuvaa ja asumisviihtyvyyttä.

Rakennettavien alueiden rakentuminen pitkällä aikavälillä johtaa siihen, että alueet ovat pidemmän aikaa keskeneräisen näköisiä ja rumentavat maisemaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsevat tehdyn selvityksen mukaan seuraavat kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet :

Karttaliite / numerointi, liite 9

1. Tuulivallan vanhat puiset kuivurit Vanattarassa
2. Entisen Lopen kartanon kivinavetta vuodelta 1888 Lopentiellä
3. Kuivaspään Heikkilän sementtileistä rakennettu navetta vuodelta 1929
4. Kivimäen mäkitupa Kuivaspääntiellä
5. Kuljun kartano

Näiden osalta aluekokonaisuuden ja rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Yleiskaavamääräyksen mukaan arvokkaan rakennuskannan ja pihakokonaisuuksien säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavalle edesautetaan kohteiden suojelua. Käyttötarkoituksimerkintöjä suunniteltaessa on huomioitu olemassa oleva rakennuskanta siten, että oleva käyttötarkoitus pääosin säilyy nykyisellään ja jatkaa historiallista kulttuuriperintöä.

Tekninen huolto

Pääosalla kaava-aluetta on valmiina vesihuoltoverkosto tai se on rakenteilla. Rakentamisen myötä tulee olemaan tarvetta verkoston täydentämiseen ja vanhemmilla alueilla myös uudistamiseen.

Alue on sähköhuollon piirissä, jota kuitenkin tulee laajentaa kaavoituksen myötä.

Helsingintien pohjoispuolelle on kaavaan merkitty varaus uudelle 110/20 kV:n sähköasemalle.

Alueen itäosassa on myös 110 kV:n valtakunnallisen sähkönjakeluverkon sähkölinja, joka on huomioitu suoja-alueineen kaavassa.

Alue on valtakunnallisen maakaasuhuollon piirissä. Marjamäen ydinosaan rakennetaan lähitulevaisuudessa Lempäälän Lämmön kaukolämpöyksikkö itäpuolisen alueen tarpeita varten.

Alueen itäosassa on valtakunnallinen maakaasulinja, joka kulkee pääsääntöisesti teollisuus- sekä maa- ja metsätalousalueilla.

Osa alueesta on tällä hetkellä yleisen kiinteistökohtaisen jätehuollon piirissä ja osalla aluetta palvelevat alueelliset jätteidenkeräyspisteet.

Marjamäen yritysalueella alkaneiden rakennustöiden myötä kunnallistekniset valmiudet paranevat merkittävästi.

Tulevaisuudessa uusien asuinalueiden muodostuminen edellyttää kunnallisteknisten verkostojen laadullista kehittämistä ja lisärakentamista.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tällä hetkellä ympäristönsuojelun näkökulmasta tarkasteltuna suurimmat häiriö- ja

riskitekijät ovat liikenne, teollisuus, polttoaineenjakelupisteet sekä vähäisessä määrin maatalouden päästöt. Suurimman muutoksen on aiheuttanut vastavalmistunut uusi moottoritie lisääntyneen liikennemelun myötä. Liikennemelun häiriöitä on vähennetty meluvallalla ja – kaiteilla. Marjamäen yritysalueen kohdalla moottoritien sijainti syväällä leikkauksessa osaltaan edesauttaa vähentämään meluhaittoja lähiympäristössä. Edelleen meluhaittoja voidaan vähentää uusilla meluvallalla ym. sekä sijoittamalla

esim. työpaikkatoimintoja jotka eivät ole herkkiä melulle, eivätkä tarvitse suojaisia ulkoalueita.

Kaavan vaikutuksista saa laajempaa tietoa kaavan yhteydessä tehdyistä erillisselvityksistä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Osayleiskaavan toteuttamisesta aiheutuva asiakas- ja työpaikkaliikennöinnin määrän huomattava kasvu on häiriötekijöistä ongelmallisin alueella ja sen välittömässä lähiympäristössä. Moottoritien rakentamisen yhteydessä on toteutettu alueen osalla merkittävät meluntorjuntatoimenpiteet maavallein ja meluidoin. Yleiskaavoituksella on edelleen muodostettu turvaetäisyyksiä ajoneuvo- ja raideliikenteen suhteen viher- ja erityissuojavyöhykkeillä.

Teollisuus- ja asuinalueiden rajapintoihin on myös otettu vastaavia aluevarauksia, jotta mahdollistetaan riittävät turvaetäisyydet.

Teollisesta toiminnasta aiheutuu aina jonkinasteista haittaa ympäristölle. Haittojen ja vahinkoriskien laatu ja suuruus vaihtelevan mm. toimialan, toiminnan laajuuden, tuotantomenetelmien sekä käytettävien puhdistustekniikoiden mukaan. Kaavoituksen kannalta merkittäviä teollisuuden haittatekijöitä ovat :

- melu
- hiukkaset
- kaasumaiset päästöt
- myrkylliset kaasut
- hajut
- jätevesien määrä
- kuivajätteen määrä
- neste- ja lietemäiset jätteet
- ongelmajätteet
- roskaava vaikutus
- liikenne
- pohjavesiriski
- palovahinkoriski
- kemikaaliriski

Yleisesti voi todeta, että alueella on olemassa ja muodostuu uutta asutusta, jolloin alueelle sijoittuva teollisuus tulee suuremmalta osaltaan olemaan luonteeltaan sellaista, jolle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Ympäristölle haitallinen teollisuus on pyritty sijoittamaan etäälle asutuksesta, mutta näillekin alueille kaava estää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja synnyttävän teollisuuden sijoittumisen .

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite 6.

6. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutuksen ohjaus

Osayleiskaava-alueen toteuttamista varten laaditaan sen ratkaisuperiaatteita noudattavia asemakaavoja ja asemakaavanmuutoksia tarkoituksenmukaisina ja toiminnallisina kokonaisuuksina.

Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota suunnitellun maankäytön aiheuttaman liikenteen järjestämiseen yhteistyössä tieviranomaisten kanssa. Erityisen tärkeää tämä on työpaikka-, teollisuus- ja kauppapaikka-alueiden asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaavoituksessa tulee myös painottua kasvavan liikenteen aiheuttamien melu- ja päästöhaittojen ehkäiseminen ja torjunta.

Asemakaavoituksessa tulee huomioida myös maisemalliset osatekijät sopusointuisen ja ehyen ympäristökokonaisuuden ja viihtyisien asuinalueiden muodostamisessa.

6.2. Toteutuksen ajoitus ja seuranta

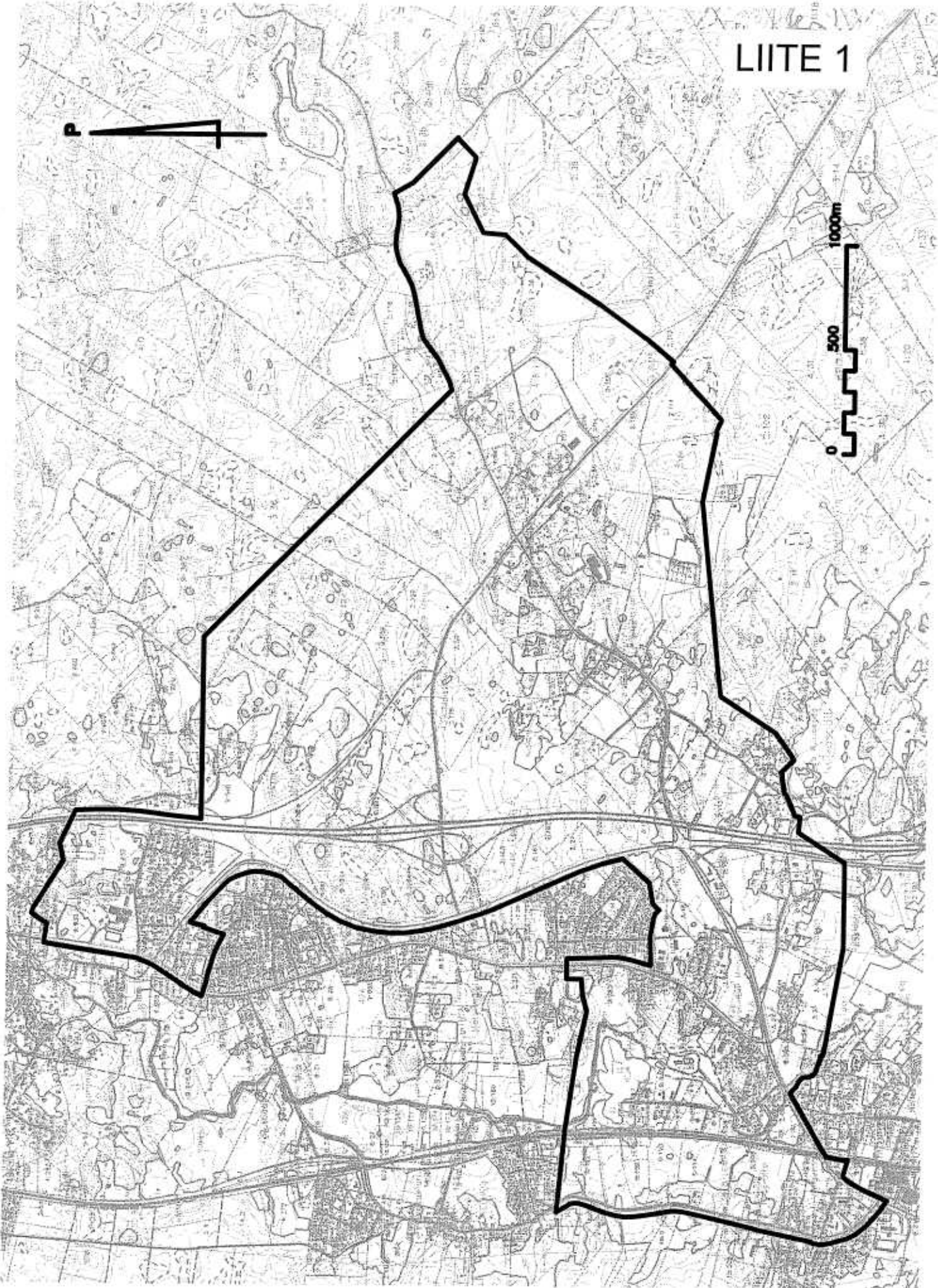
Alkuvaiheessa kaavoituksen painopiste kohdistuu Helsingintien lähialueelle sijoittuvien yritysalueiden asemakaavoitukseen.

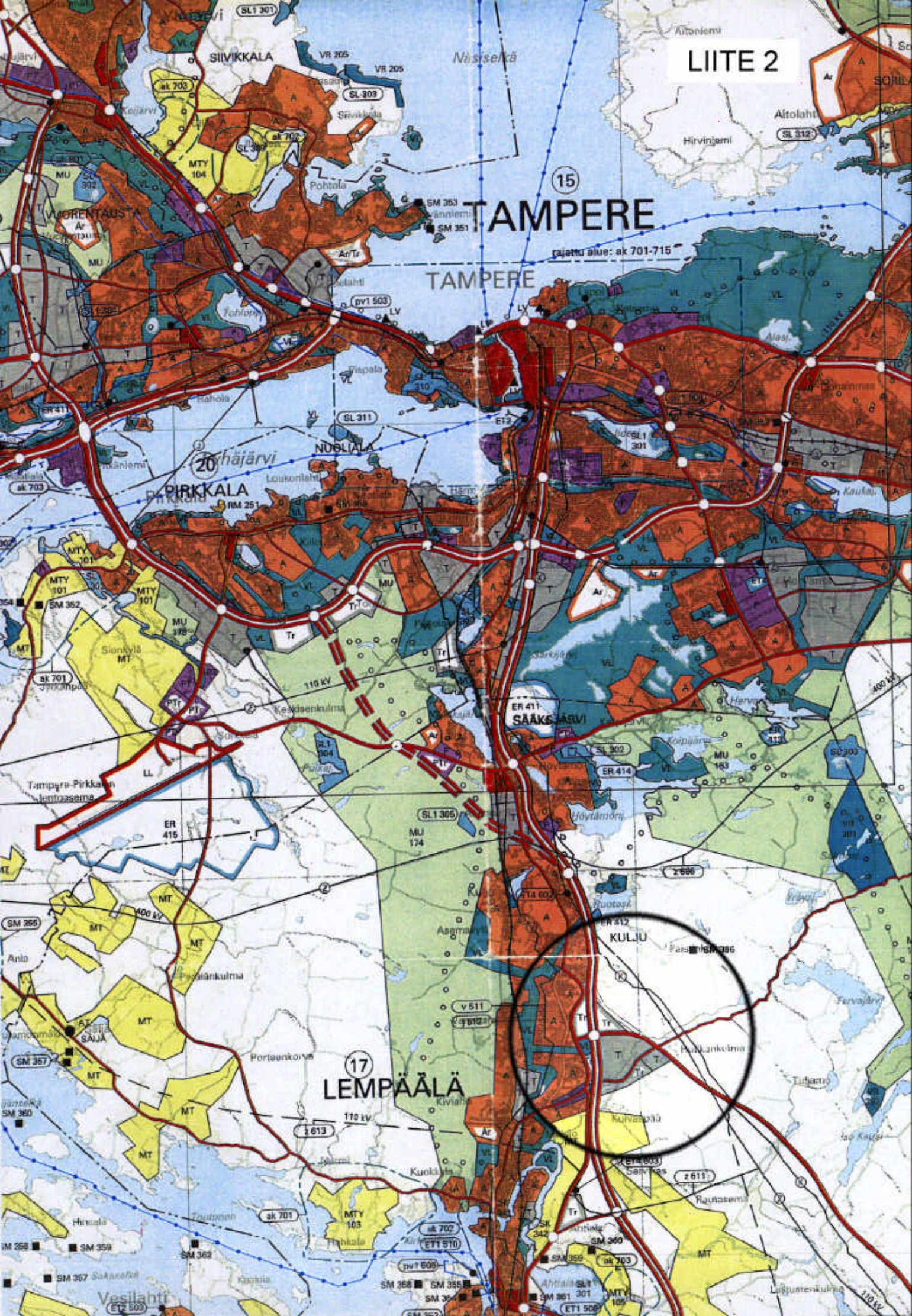
Muilta osin asemakaavoitus etenee mm. asutuksen osalta sen mukaan kuin ko. alueen ja Lempäälän kunnan kokonaiskehitys vaatii. Asuntoalueiden asemakaavoitus on aloitettu Lopentien alueelta. Asuinalueiden jatkokaavoitukseen vaikuttaa erityisesti palvelurakenteiden ja työpaikkojen toteutuminen alueella.

Marjamäen ja Vanattaran yritysalueiden arvioidaan toteutuvan 2030 mennessä. Vuotuisen rakentamisen arvioidaan olevan 45 000 rakennusoikeusneliömetriä. Arvio alueiden toteutumisaikataulusta käy ilmi liitteestä 12.

Toteutuksen seurannassa kiinnitetään huomiota erityisesti asukasmäärän kehittymiseen, palvelutarjonnan toteutumiseen, liikennemäärien ja melutason lisääntymiseen sekä luonnon kestävyysalueen muuttuvissa olosuhteissa.

LIITE 1





TAMPERE

rajaattu alue: ak 701-715

20
Pirkkala
hätäjärvi

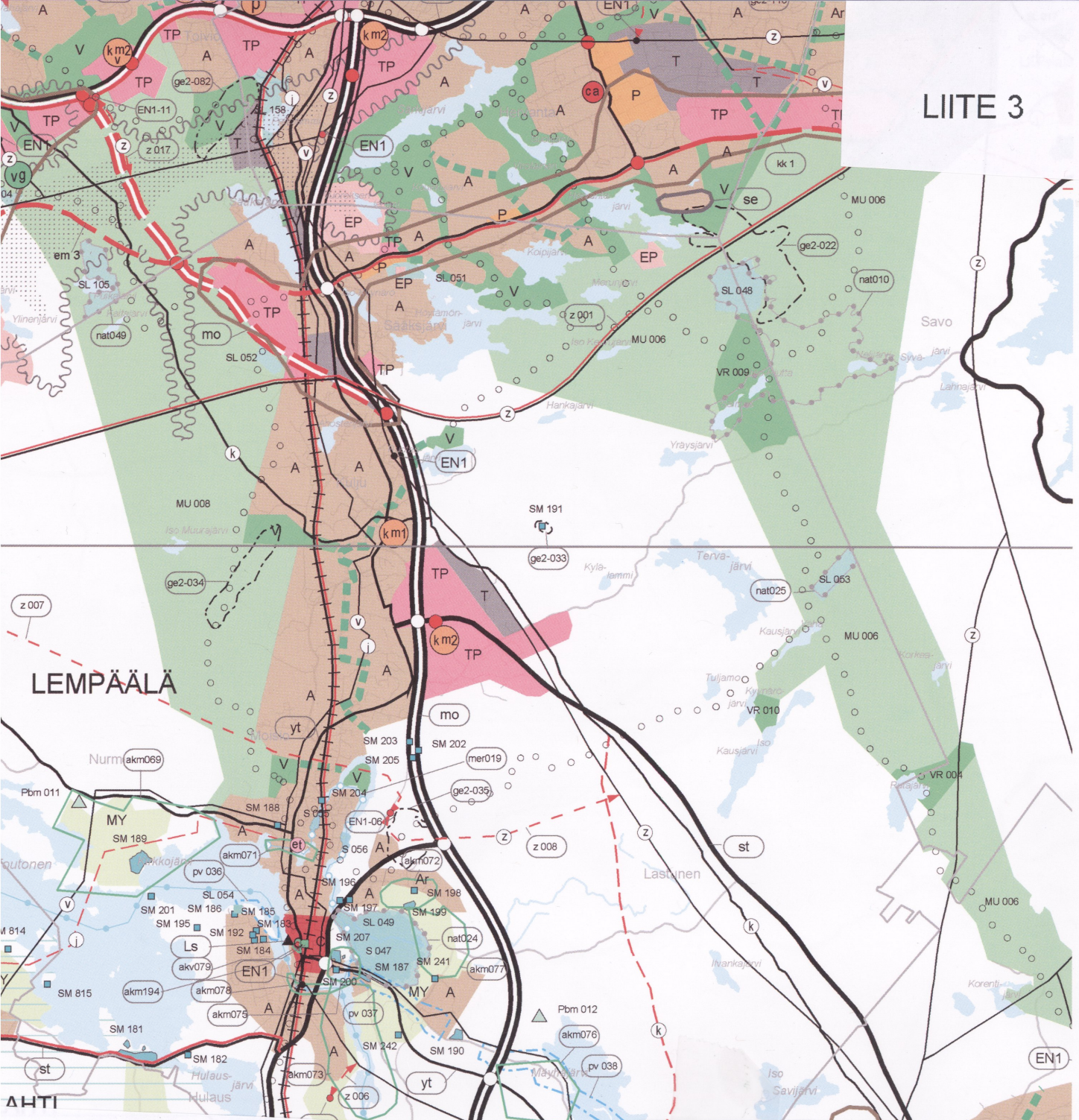
17
LEMPÄÄLÄ

ER 411
SÄÄKSIMÄKI

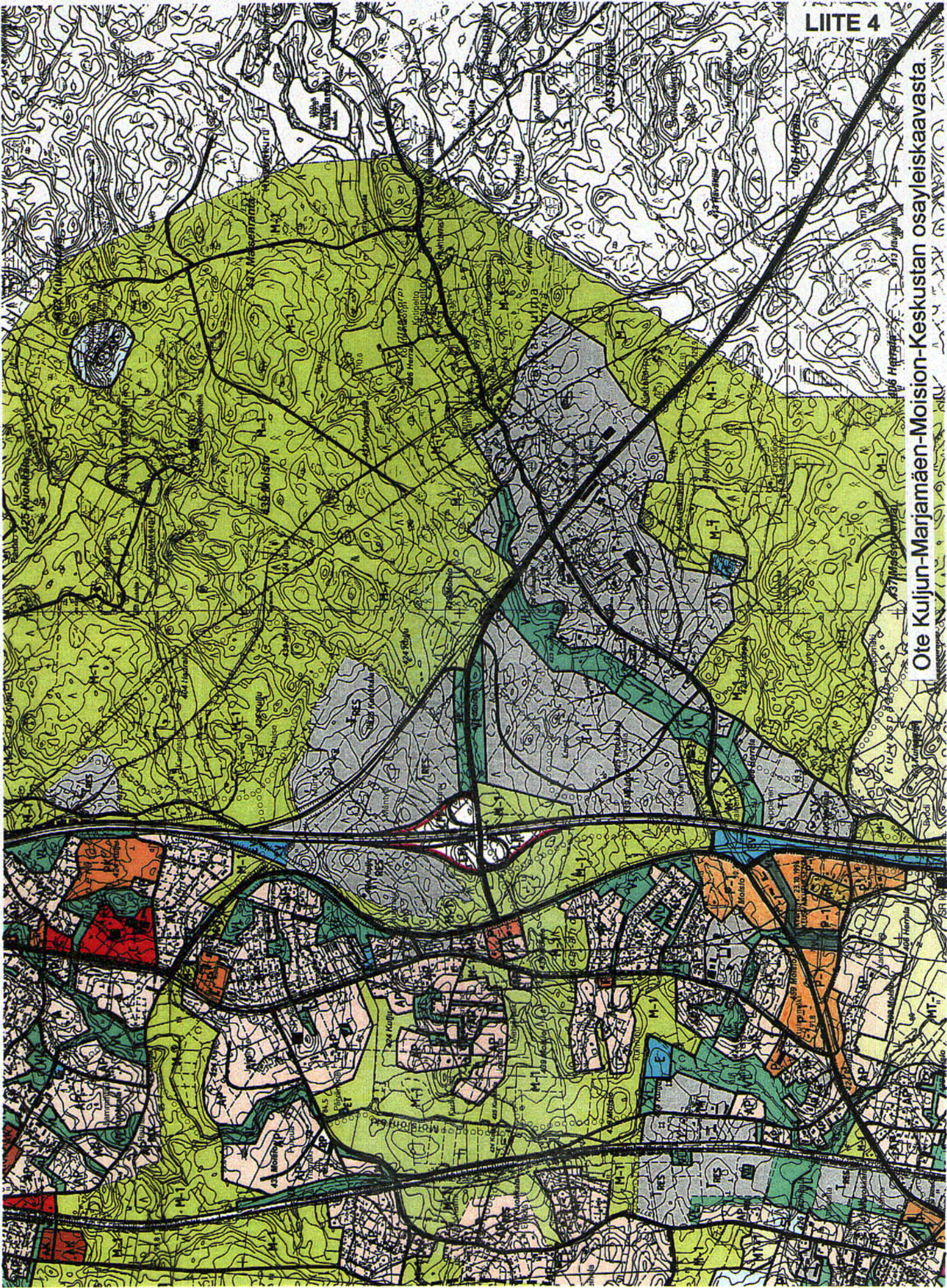
ER 412
KULJU

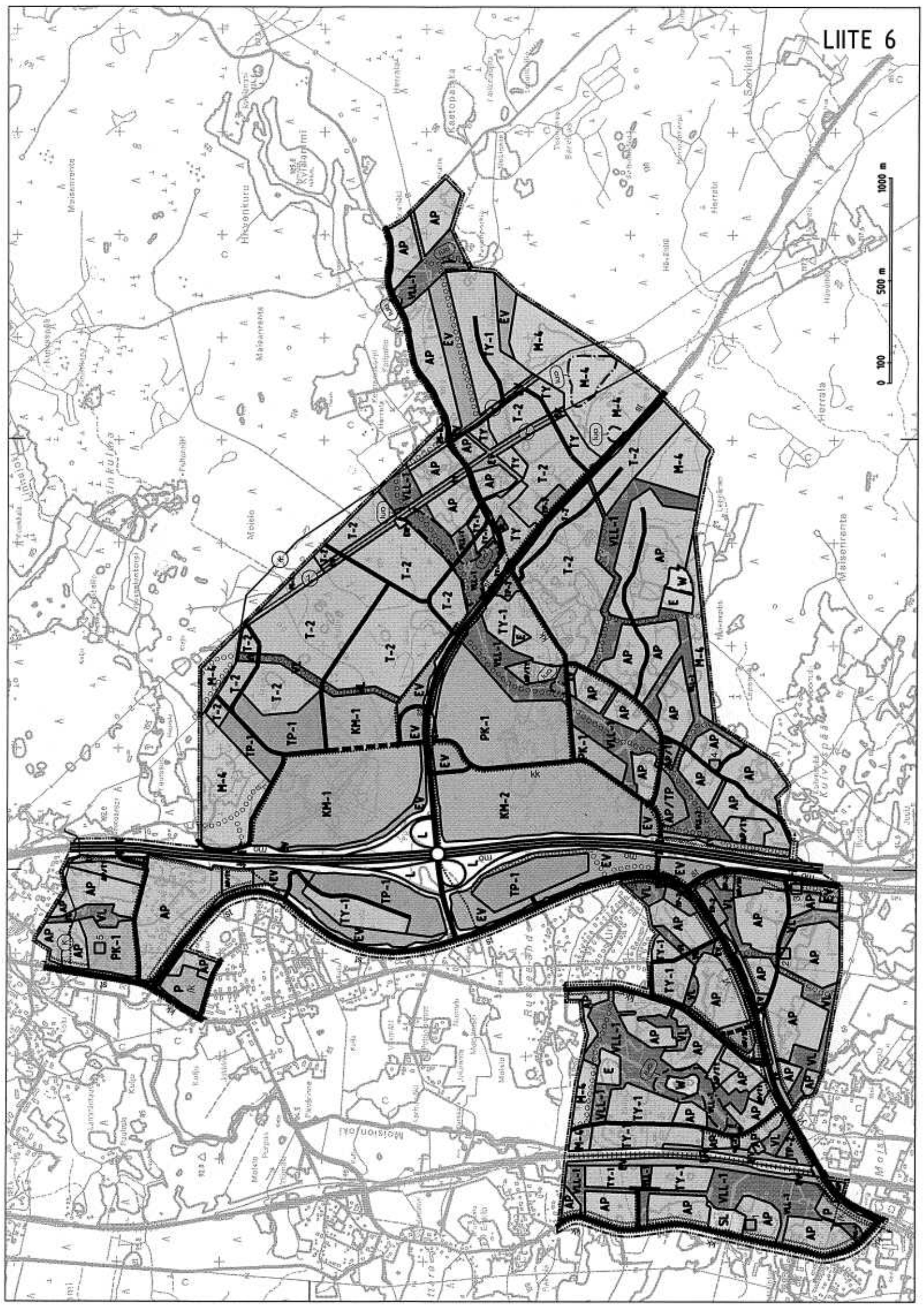
Vesilahdi
ET2 503

SM 358 SM 355
SM 351 SM 301
ET1 508
ET1 509



A = Taajamatoimintojen alue
 TP = Työpaikka-alue
 T = Teollisuus- ja varasoalue
 km 1 = Vähittäiskaupan suuryksikkö
 km 2 = Vähittäiskaupan suuryksikkö





KULJUN-MARJAMÄEN-MOISION-(KESKUSTAN) OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Merkintöjen selitykset ja yleiskaavamääräykset:

- AP** Pientalovaltainen asuntoalue.
Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Rakennettaessa alueelle, missä ei ole alueellista vesihuoltoverkostoa, tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m²:n suuruinen.
- AP/TY** Pientalovaltainen asuntoalue sekä teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- TP-1** Työpaikka-alue.
Alue varataan pääasiassa liike-, toimisto- ja työpaikkatiloille sekä niihin liittyville varastotiloille.
- TP-2** Työpaikka-alue.
Alue varataan pääasiassa liike-, toimisto- ja työpaikkatiloille sekä niihin liittyville varastotiloille. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.
- AP/TP** Pientalovaltainen asuntoalue sekä työpaikka-alue.
- KM-1** Kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Alueelle saa sijoittaa julkisten palvelujen toimintoja.
Alueen kokonaisrakennusoikeus on 140 000 kem².
Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa saa olla enintään 30 000 kem² ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 65 000 kem².
Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 2 000 m².
- KM-2** Kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Alueelle saa sijoittaa majoitus- sekä julkisten palvelujen toimintoja. Alueelle saa sijoittaa maanlaisia tiloja vapaa-ajanpalveluja varten sekä kaksi pysäköintitaloa.
Alueen kokonaisrakennusoikeus on 183 000 kem².
Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa saa olla enintään 65 000 kem² ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalaa enintään 65 000 kem².
Päivittäistavarakaupan myyntialaa saa olla enintään 2 000 m².
- P** Palvelujen ja hallinnon alue.
- PK-1** Palveluvaltaisen yritystoiminnan alue.
Alue varataan yksityisten ja julkisten palvelujen sekä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liike-, toimisto- ja varastotiloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä.
- T-2** Teollisuus- ja varastoalue. Alueella tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja. Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida.
- TY** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- TY-1** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Alue varataan ympäristöön soveltuville teollisuus- ja varastotiloille sekä niihin liittyville liike- ja toimistotiloille. Alueelle saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka ei aiheuta ympäristölle melua, ääntä, ilman epäpuhtauksia tai pohjaveden likaantumista. Ympäröivien alueiden palovahinko- ja kemikaaliriskit tulee minimoida. Liike- ja toimistotiloja voidaan rakentaa enintään 25 % toimintojen kerrosalasta.



Lähivirkistysalue.



Luonnonmukainen lähivirkistysalue.

Alue varataan 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.



Liikennealue.



Rautatieliikenteen alue.



Erityisalue.



Energiahuollon alue.

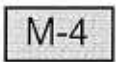


Suojaviheralue.



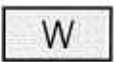
Luonnonsuojelualue.

Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojellut tai suojeltaviksi tarkoitetut alueet. Viranomaisen rauhoitus päätöksestä johtuvat käyttö- ja toimenpiderajoitukset. Alue on maankamaran kaivun, louhinnan ja täytön, puiden kaatamisen ja muidenkin luonnontilaa muuttavien toimenpiteiden osalta MRL:n 128 § :ssä tarkoitetussa kiellossa, kunnes se on muodostettu luonnonsuojelualueeksi.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m²:n suuruinen. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään ympäristöön soveltuvia. Rakentamista ei pidä sijoittaa keskelle aukeita peltoalueita.



Vesialue.



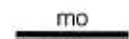
Yleiskaava-alueen raja.



Alueen raja.



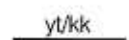
Osa-alueen raja.



Moottoritie



Seututie



Yhdystie/Kokoojakatu



Liittymä



Eritasoliittymä.



Eritasoristeys ilman liittymää.



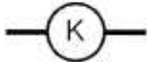
Tielinjavaihtoehto.



Keuyen liikenteen / ulkoilureitin alikulkutunneli.



Päärata.



Maakaasujohto.



110 kV:n sähkölinja.



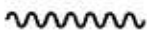
Ohjeellinen ulkoilureitti. Ulkoilureitti tulee suunnitella ympäristöltään mielenkiintoiseksi eri luontotyyppien ominaispiirteitä hyödyntäen.



Keuyen liikenteen reitti tai yhteystarve.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.



Meluntorjuntatarve.

Melualueella sijaitsevan alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvaksi asemakaavaan, jolla ratkaistaan alueen rakennusten ja pihojen riittävä suojaus melulta. Melun vaimentamisessa tulee tutkia eri vaihtoehtoja. Meluntorjunnan keinot osoitetaan tarkemmin asemakaavoituksessa. Asemakaavoituksessa on otettava huomioon meluntorjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutaso-ohjeet eivät ylitä sisätiloissa eikä ulko-oleskelualueilla.



Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde.

Arvokkaan rakenskannan ja pihakokonaisuuksien säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aluekokonaisuuden ja rakenskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.

Numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan luetteloon.

/k

Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

Rakennuspaikkojen rakentamiskäyttöä valmistava maa- ja kallioainesten otto on KM-, PK-, T-, TY- ja TP-alueilla mahdollista maa-ainelain säännösten mukaisesti. Toimenpiteet eivät saa vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista.

AP/TY- ja AP/TP-alueille saa sijoittaa asuntoja vain jos valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutaso-ohjeet eivät ylitä sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla. Alueen lopullinen käyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Tähän yleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

Korjattu 27.3.2006, 27.2.2007

1:10 000

LEMPÄÄLÄN KUNTA
Tekninen toimi

Pvm. 2.3.2006

Tuomo Penttilä
kaavoitusinsinööri

Tuomo Penttilä
Suunn. K.Linnovaara

DN:o 12013

Piirt. MT

Arkisto

Kaavj 15.6.2004/§ 84	Näht. 5.7.-13.8.2004	Kaavj 14.4.2005/§ 69	Näht. 16.6.-12.8.2005	Kaavj 2.3.2006/§ 25	Khal 27.3.2006/§ 73
Näht. 6.4.-8.5.2006	Khal 19.3.2007/§	Kaavj 22.3.2007/§			

5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tehtyjen arviointien perusteella Marjamäen kaupallisten toimintojen vaikutuksista voidaan todeta seuraavaa:

Vaikutukset yleisesti:

- Ideaparkin ja myöhemmin koko Marjamäen alueen rakentuminen merkitsevät huomattavaa tarjonnan lisäystä Tampereen seudulle ja Pirkanmaan eteläisiin kuntiin. Mikäli alueesta toteutuu suunnitelmien mukainen uudelleen konseptiin perustuva viihtyvyyskeskus ja kauppakaupunki, voi hankkeella arvioida olevan merkitystä jopa koko maan laajuisesti.
- Mikäli Marjamäen alueesta kehittyy vetovoimainen kaupan keskittymä, voi se vaikeuttaa muiden kaupallisten keskittymien toteutusta (Lahdesjärvi, Linnakorpi) sekä Lempäälän keskustan ja muiden lähialueen asutuskeskittymien kaupallista kehittymistä ja elinvoimaisuutta (esim. Sääksjärvi ja Vuores).

Vaikutukset päivittäistavarakaupan toimintojen näkökulmasta:

- Lempäälän väestön ostovoiman kasvu ei sellaisenaan luo edellytyksiä Marjamäen alueelle suunnitellun päivittäistavarakaupan myymäläalan toteuttamiseen suunnitellulla ajanjaksolla. Ostovoimaa tulisikin saada huomattavasti tätä laajemmalla alueella. Mikäli uuden/ uusien suurmyymälöiden toiminta ei voi riittävästi tukeutua alueen ostovoiman kehitykseen, verottaa se helposti olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiä lähialueella.
- Kaupallisen tarjonnan lisäksi Marjamäen alueelle on suunniteltu mm. liikunta- ja terveystalvia, matkailupalveluita sekä messutoimintaa. Mikäli tämä toteutuskonsepti osoittautuu ostosmatkailua houkuttelevaksi, laajalti vetovoimaiseksi, lisää tämä edellytyksiä suurempaan mitoittamiseen kuin, minkä lähiseudun ostovoiman kasvu sellaisenaan mahdollistaisi. Alueen kaupallisessa toiminnassa voidaan osittain tukeutua myös moottoritietä kulkevan pitkämatkaisen liikenteen kysyntään, joka kohdistuu mm. huoltoasemal palveluihin, majoituspalveluihin, kahvila- ja ravintolapalveluihin sekä päivittäistavarakaupan palveluihin.
- Marjamäen suunnitellun päivittäistavaramyymälän/ -myymälöiden suunniteltu mitoitus on siinä määrin merkittävä, että kilpailu päivittäistavarakaupassa kiristyisi lähialueella selvästi. Kilpailutilanteeseen vaikuttaa myös Lidl – myymälän tulo Lempäälän keskustaan. Kilpailun kiristyminen tulisi todennäköisesti näkymään kaikkien lähialueen myymälöiden myynnin heikkenemisenä. Kilpailun kiristyminen voi vaikuttaa joidenkin liikkeiden toimintaedellytyksiin siinä määrin merkittävästi, että se voi johtaa toiminnan supistamiseen tai lopettamiseen. Heikoimmassa asemassa ovat jo nykyisessä kilpailutilanteessa keskimääräistä selvästi heikommalla kannattavuudella toimivat myymälät, joita Lempäälässä on kaksi. Erityisesti toisella näistä myymälöistä olisi liikkeen lopettaessa toimintansa vaikutuksia lähialueen väestön palveluiden saavutettavuuteen.
- Päivittäistavarakaupan toiminnan loppuminen Kuljussa heikentäisi alueen asukkaiden näkökulmasta päivittäistavaroiden saavutettavuutta.

Vaikutukset erikoiskaupan toimintojen näkökulmasta:

- Erikoiskaupan tuotteiden tarjonnan lisääntyminen vähentänee yleisesti ottaen Lempäälästä kunnan ulkopuolelle suuntautuvaa asiointia. Ostovoiman vuoto kunnasta siis vähenee ja lisäksi Marjamäen kaupan toiminta tuo kuntaan merkittävässä määrin ostovoimaa ympäristön kunnista. Alueen toteutuminen nostaa Lempäälän kunnan ostovoiman siirtymän positiiviseksi.
- Marjamäen hankkeiden voi ennakoida muuttavan ostovoiman suuntautumista niiden lähialueen kuntien osalta, joiden asukkaista suurimmat asiakasvirrat muodostuvat, siten, että Tampereelle suuntautuva asiointi vähenee. Myös erikoiskaupan ostovoiman vuoto näissä kunnissa saattaa hieman lisääntyä.
- Paljon tilaa vaativan kaupan tuoteryhmien mittavaa osuutta voidaan pitää Marjamäen hankkeiden kriittisenä tekijänä, sillä väestön erikoiskauppaan kohdistamasta ostovoimasta arviolta vain noin kolmannes kohdistuu paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tuoteryhmiin. Lisäksi, kun huomioidaan, että kaupunkiseudulla meneillään olevat kaupan hankkeet kohdistuvat kaikki pääosin näihin tuotteisiin, on selvää, että myyntitavoitteen kattaminen on vaikeaa ja edellyttää ostovoiman saamista huomattavan laajalta alueelta. Alueen suunnitelmat tähtäävätkin uudenlaisen viihdekeskuksen ja liikekaupungin synnyttämiseen, joka houkuttelisi ostovoimaa mm. ostosmatkailun muodossa maakunnan rajojen ulkopuolelta.
- Alueen mitoitus on siinä määrin merkittävä, että kilpailu tulee kiristymään merkittävässä määrin alueen toteutumisen myötä sekä Lempäälässä että ympäristön kunnissa mm. koko Tampereen kaupunkiseudulla. Kilpailun kiristyminen koskee erityisesti niitä toimialoja, joita Marjamäkeen tulee sijoittumaan (mm. huonekalut, sisustus, vapaa-aika, vaatetus). Niiden myymälöiden, jotka jo nykyisin toimivat alhaisella kannattavuudella, voi olla vaikea vastata lisääntyvään kilpailuun ja siten niiden toimintaedellytykset voivat heiketä.
- Yleisesti suurten vetovoimaisten keskittymien syntyminen eri puolille kaupunkiseutu johtaa helposti siihen, että erikoiskaupan myymäläverkko tulee tulevaisuudessa harvenemaan ja keskittymään muutamiin seudullisesti merkittäviin keskuksiin.
- Erikoiskaupan myymälöitä toimii lukumääräisesti Pirkanmaan eteläosien pienissä kunnissa vain muutamia. Pahimmillaan yhden myymälän toiminnan lopettaminen saattaa merkitä joidenkin tuotteiden tarjonnan loppumista kunnasta kokonaan.
- Uusien yritysten myötä alueen toteutuminen lisää alueellisesti erikoiskaupan tarjontaa. Valinnan varaa tulee tulevaisuudessa olemaan entistä enemmän. Tarjonnan monipuolistuminen vähentää Lempäälästä Tampereelle suuntautuvaa asiointitarvetta ja siten helpottaa ainakin jossain määrin arkielämää. Lempäälän näkökulmasta uudet myymälät voivat tuoda mukanaan myös sellaisia tuoteryhmiä (esim. jalkineet), joita kunnassa ei tällä hetkellä ole tarjolla.

Tässä päivityksessä tarkastelluista vaihtoehtoista on erityisesti vaihtoehdon 2 mitoitukselle hyvin vaikea löytää ostovoimatarkasteluiden perusteella laskennallisesti rationaalisia perusteita. Myös vaihtoehtoon 1 liittyy tarkastelun perusteella riskejä vaikutuksista olevaan myymäläverkkoon ja palveluiden saavutettavuuteen. Myymäläalan suunnitelmallinen toteutus vähitellen tarkasteltua ajanjaksoa pidemmän ajan kuluessa pienentäisi näitä riskejä ja antaisi mahdollisuuden vaikutusten seurannan kautta torjua mahdollisesti ilmeneviä haitallisia vaikutuksia viranomaistoiminnan kautta. Se mahdollistaisi myös olemassa olevien myymälöiden varautumisen kilpailutilanteen kiristymiseen esimerkiksi omaa toiminta-

taansa kehittämällä. Koska Marjamäen aluetta koskevat suunnitelmat ovat hankkeen vetäjien kertoman mukaan ainutlaatuisia Suomen mittakaavassa, on todettava, että tässä suhteessa väestön ostokäyttäytymiseen voi liittyä sellaisia yllättäviä piirteitä, joita on joskus vaikea ennakoida ja toisaalta huomioida osto-voimatarkasteluissa.

Suunnittelukeskus Oy

P:\Kunnat\lempaala\C4780 Vähittäiskauppa\C_Suunnitelmat\PÄIVITYS\päivitys raporttiin.doc

Päivittäistavarakaupan palveluverkkoselvitys

10.3.2006

YHTEENVETO

Työ liittyy Lempäälän kunnassa valmisteilla olevaan Kuljun – Marjamäen - Moisio - keskustan osayleiskaavaan. Tehtävänä oli tuottaa palveluverkkosuunnitelma, jossa arvioidaan päivittäistavarakaupan palvelujen nykytilaa, kehittämistarpeita ja -mahdollisuuksia suhteessa suunniteltuun maankäytön kehitykseen.

Erytishuomio selvityksessä on kiinnitetty Kuljun - Marjamäen alueen palveluihin. Marjamäen uudelle liikealueelle on suunniteltu erikoiskaupan lisäksi kahta päivittäistavarakauppaa. Rakenteilla olevaan Ideaparkkiin toteutetaan alle 2000 kem²:n myymälä ja Helsingintien pohjoispuolelle toteutunee hypermarket – kokoluokan yksikkö. Näiden Marjamäen myymälöiden lisäksi on Lempäälän keskustaan vuoden 2006 aikana tulossa uusi päivittäistavaramyymälä (Lidl).

Selvityksen tausta-aineistoksi on suoritettu asukaskysely Kuljun ja Moisio alueella, asiakaskysely Kuljun päivittäistavarakaupassa sekä kaupan edustajien puhelinhaastatteluja.

Lempäälässä toimii kahdeksan nk. laajan tuotevalikoiman päivittäistavaramyymälää. Kaikki myymälät sijaitsevat taajama-alueella. Asukasta kohden laskettuna Lempäälässä on päivittäistavarakaupan palveluja 0,33 kem²/ asukas. Päivittäistavarakaupan palveluja on siis kiitettävästi asukasta kohden. Yhden kilometrin säteellä nykyisistä päivittäistavarakaupan myymälöistä asuu noin 50 % Lempäälän asukkaista ja kahden kilometrin säteellä 83 %.

Vuoden 2003 tilastojen perusteella tehdyn arvion mukaan Lempäälästä ja Vesilahdelta vuotaa noin 5 milj. euroa päivittäistavarakaupan ostovoimaa ensisijaisesti Tampereen suunnalle. Asukaskyselyn mukaan Moisio ja Kuljun alueen asukkaista 17 % käy arkisin oman kunnan ulkopuolella päivittäistavaraostoksilla. Viikonloppuisin osuus on suurempi, 39 %. Asukaskyselyyn vastanneista lähes 80 % arvioi Marjamäen uusien myymälöiden vaikuttavan jossain määrin oman taloutensa päivittäistavaraostosten tekoon. Asukaskyselyn tulokset viittaavat siihen, että suunnitellut uudet myymälät mahdollistaisivat Tampereelle suuntautuva ostovoiman vuoto supistumisen.

Lempäälän väestön ostovoima kasvaa arvioiden mukaan vv. 2006 - 2010 5,5 milj. eurolla ja vv. 2011 – 2020 13,9 milj. eurolla.

Tulevaisuudessa Vuores on Lempäälässä ainoa alue, jonka kehitys sellaiseenaan mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän perustamisen. Muilta osin uusi asutus palvelee ensisijaisesti olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytysten säilymistä ja kehittymistä tulevaisuudessa. Tulevaisuuden asuntorakentamiskohteet sijaitsevat tosin pääosin melko etäällä päivittäistavaramyymälöistä.

Päivittäistavarakaupan kilpailutilanne on kaupan edustajien mukaan Lempäälässä kireä ja uusien myymälöiden (Lidl keskustaan ja kaksi myymälää Marjamäkeen) myötä sen ennakoitaan kiristyvän merkittävästi. Kiristyvän kilpailutilanteen odotetaan vaikuttavan ennen kaikkea keskustan suurempiin myymälöihin sekä Kuljun myymälään.

Marjamäen uusien myymälöiden asiakaskunnan arvioidaan koostuvan suurelta osin lähialueen asutuksesta. Kolmen kilometrin säteellä Marjamäestä asuu tällä hetkellä noin 3400 asukasta. Nämä eivät yksinään riitä ylläpitämään nykyistä Kuljun myymälää ja Marjamäen kahta uutta myymälää. Toisaalta uusien myymälöiden arvioidaan vähentävän nykyisin tapahtuvaa ostovoiman vuotoa Tam-

pereelle ja Pirkkalaan. Lisäksi alueen erikoiskaupat tuovat myös ulkopaikkakuntalaisia asiakkaita päivittäistavaramyymälöihin.

Suuri osa asukaskyselyyn vastanneista suhtautui Marjamäen uuteen liikealueeseen myönteisesti. Esiin tuli kuitenkin myös huoli Kuljun ja Lempäälän keskustan palveluiden säilymisestä.

Selvityksen perusteella päädyttiin esittämään seuraavien näkökohtien huomioimista jatkosuunnittelussa:

- Marjamäen päivittäistavaramyymälöiden mitoituksen lähtökohtana tulee pääsääntöisesti olla lähiympäristön asutuksen ostovoima ja sen kehittyminen. Myymälöiden vaiheittaisella toteutuksella pidemmällä ajanjaksolla voidaan vähentää nykyisiin myymälöihin kohdistuvia vaikutuksia.
- Marjamäen liikealueen saavutettavuuteen linja-autolla/ palvelubussilla sekä jalan ja pyörällä tulee panostaa.
- Uutta asuntorakentamista tulisi suunnata erityisesti Lempäälän keskustan ja Kuljun alueelle tukemaan nykyistä myymäläverkkoa.
- Lempäälän keskustan kehittämisessä tulisi pyrkiä sen kaupallisen aseman ja vetovoimaisuuden säilyttämiseen. Kehittämisessä tulisi panostaa erityisesti liikenteelliseen sujuvuuteen, viihtyisyyteen ja keskustan rakenteelliseen yhtenäisyyteen.
- Kuljun alueen vetovoimaisuuden säilyttämiseksi tulisi Kuljun kartanon ympäristön viihtyisyyteen ja liikenteelliseen toimivuuteen sekä palvelujen kehittämiseen panostaa.
- Vuoreksen alueen toteutuksessa tulee pyrkiä siihen, että mahdollisimman aikaisessa vaiheessa synnytetäisiin riittävä asukasohja lähikaupan perustamista varten.

Suunnittelukeskus Oy

Laatinut:

Satu Lehtikangas, dipl. ins.

Tarkastanut:

Riikka Rahkonen, arkkitehti.

Hyväksynyt:

Jukka Meriluoto, tekn. lis.
aluetuotoimiston päällikkö



Juha Jokela

MARJAMÄEN LIIKENTEELLINEN TOIMIVUUSTARKASTELU (LUONNOS 4.3.2004)

Yhteenveto

Suunnittelualueen liikenneverkko on kuormitettuin lauontain huipputuntien aikana, jolloin yritysalueelle saapuva ja sieltä poistuva liikenne on jopa 1,5 -kertainen perjantain huipputunteihin verrattuna. Alueen odotetun maankäytön ennustetaan johtavan tällöin alueelle sekä sieltä pois 1500 ajoneuvoa suuntaansa. Suurimpien liikennevirtojen odotetaan saapuvan Tampereen suunnasta.

Liikenneverkon toimivuutta on tarkasteltu kahdella verkkovaihtoehdolla: maantien 130 suuntaisliittymillä (ve 1) sekä hajautetulla sisääntulolla (ve 2). Edellisessä vaihtoehdossa liikenne ohjataan yritysalueelle käytännössä yhden liittymän kautta, kun jälkimmäisessä liikenteen sujuvuutta on pyritty parantamaan tasoittamalla verkon kuormitusta. Hajautetun sisääntulon vaihtoehdossa liikenne ohjataan maantien 130 pohjoispuoliselle alueelle suurimpien liikennevirtojen osalta eri reittiä kuin suuntaisliittymien vaihtoehdossa. Toimenpiteen avulla tarvitaan huomattavasti pienempiä sijoituksia alueen infrastruktuuriin.

Toteutusvaihtoehdosta riippumatta valtatie 3 läntinen ramppliittymä toimii nykyisillä järjestelyillä. Itäiseen ramppliittymään tarvitaan valo-ohjaus etelästä saapuvan liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. Maantien 130 pohjoispuoliselle alueelle johtavaan liittymään (5) tarvitaan niin ikään valo-ohjaus sekä kaksi poistuvaa ajokaistaa maantien 130 suuntaan toteutusvaihtoehdosta riippumatta.

Suuntaisliittymien vaihtoehdossa lähes kaikki liikenne ohjataan yritysalueelle maantien 130 kautta Marjamäentielle yhden liittymän kautta. Tämän johdosta liittymän toimivuuden varmistamiseksi tarvitaan Marjamäentienllä kaksi ajorataa sekä valo-ohjaus useassa liittymässä. Lisäksi liikenneverkko on melko herkkä liikenteen kasvulle hajautetun sisääntulon vaihtoehtoon verrattuna. Suuntaisliittymien liikenneverkko kestää korkeintaan 15 % liikenteen kasvun ennusteesta.

Hajautetun sisääntulon vaihtoehdossa liikenne ohjataan suurimman kysynnän alueille eri reittiä kuin suuntaisliittymien vaihtoehdossa. Alueelle 1 liikenne ohjataan maantien 130 jälkeen erivälillä kokoojakadulla, jolloin ei kuormiteta Marjamäentietä. Lisäksi suuri pysäköintialue selkeytyy liikennevirtojen ollessa lähes yksisuuntaisia. Alueelle 3 liikenne ohjataan Tampereen, Helsingin, Turun, Hämeenlinnan ja Lempäälän suunnista liittymien 4 ja 5 kautta, jolloin ei myöskään lisätä Marjamäentien kuormitusta liittymää 5 lukuun ottamatta. Hajautetun sisääntulon liikenneverkko kestää noin 20–25 % liikenteen kasvun ennusteesta.

SCC VIATEK OY

Kotipaikka Espoo • Y-lunnus 0101197-5 • ALV rek.

PL 718 • Aleksanterinkatu 21 A • 33101 Tampere • puh. (03) 237 1700 • fax (03) 237 1777
etunimi.sukunimi@viatok.fi • www.viatok.fi

Viatok on osa RAMBOLL-konsernia. RAMBOLL in ja Scandinavianin yhteistyön myötä syntyi Pohjoismaiden suurin monialainen asiantuntijayhtiö.
RAMBOLL-konserniä työkenttelee ruisaar 4200 henkilöä yli 70 toimistossa. www.ramboll.com

Marjamäen osayleiskaavan liikenteelliset vaikutukset

Tammikuu 2006

Yhteenveto

Selvityksessä tutkittiin Kuljun-Marjamäen-Moision-(Keskustan) osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen liikenteellisiä vaikutuksia. Kaavavaihtoehtoja on kaksi, jotka eivät kuitenkaan liikenteellisesti poikkea käytännössä toisistaan juuri lainkaan. Osayleiskaava tuo suunnittelualueelle noin 900-1000 uutta asukasta ja noin 2500 uutta työpaikkaa. Liikenteellisesti merkittävien tekijä on huomattava kaupallisen maankäytön lisäys.

Vuoden 2020 liikenne-ennusteessa valtatie 3 pohjoisen (Tampereen) suunnan liikennemäärät kasvavat lähes 80 % (57 000 ajon./vrk vuonna 2020) sen ollessa uuden kaupallisen maankäytön pääsaapumis- ja poistumissuunta. Valtatie eteläinen suunta kasvaa hieman maltillisemmin, kuitenkin lähes 50 % nykyisestä. Helsingintien (mt 130) liikennemäärät kasvavat huomattavasti eritasoliittymän kohdalla, mutta Valkeakosken suunnan liikennemäärien odotetaan kasvavan vain hieman nykyisestä. Liikenteen kasvu johtuu suurimmalta osin liikenteen yleisestä kasvusta mm. autoistumisen ja asukasmäärän kasvun myötä, tosin Ideaparkin aiheuttama liikenteen kasvu on myös merkittävä. Katuverkolla rakennettavan Ideaparkinkadun liikennemääräksi arvioidaan noin 10 000 ajon./vrk vilkkaimmassa kohdassa. Muualla katuverkolla liikennemäärät kasvavat melko maltillisesti.

Kuljun kartanon arvioidaan kehittyvän kaupan suuryksiköksi vuoteen 2020 mennessä ja siirtyvän valtatie itäpuolelle rakentuvalle ostosalueelle, todennäköisesti maantien 130 pohjoispuolelle. Mikäli suuryksikkö rakentuisi Kuljun kartanon nykyiselle paikalle Tampereentien (mt 130) varrelle, sillä olisi useita negatiivisia vaikutuksia. Näitä ovat Tampereentien liikennemäärien kasvu, sen lisääntyvät sujuvuusongelmat ja kasvava läpikulkuliikenne, kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen yhteyksien ja houkuttelevuuden heikkeneminen. Suuryksikön muuttaessa nykyiselle sijainnille jäisi kuitenkin pientä päivittäistavarakauppaa.

Vt 3 / mt 130 eritasoliittymään tulee rakentaa valo-ohjaus itäiseen ramppi-liittymään Ideaparkin aloittaessa toimintansa. Logistiikka-alueelle rakennetaan uusi, sivusuunnasta kärkikolmiolla väistövelvollinen liittymä mt 130:lle Ideaparkinkadun suuntaisliittymien ja Savontien/Marjamäentien liittymän väliin. Lisäksi mt 130:llä Savontien ja Marjamäentien liittymässä tulee selkeyttää liittymää esimerkiksi turvaliittymän avulla, koska kiertoliittymä ja valo-ohjaus eivät sovi kohteeseen kovinkaan hyvin ja liittymän porrastamisen ei nähdä olevan kustannustehokasta. Muissa suunnittelualueen liittymisissä ei tarvita merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen.

Kevyen liikenteen verkko on nykytilanteessa hieman hajanainen uuden maankäytön näkökulmasta katsottuna. Lempäälän keskustan suunnasta on jatkuva kevyen liikenteen yhteys pohjoiseen Tampereentien varrella ja Helsingintien (mt 130) varrella on myös kevyen liikenteen väylä. Ideaparkin yhteydessä rakennetaan Ideaparkinkadun viereen kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylät tulisi kuitenkin yhdistää nykyistä paremmin erityisesti eritasoliittymän kohdalla, Marjamäentiellä sekä Kuljuntiellä. Toisessa vaiheessa tulisi erityisesti huomioida uusien asuinalueiden tarpeet sekä rakentaa pohjoinen kevyen liikenteen yhteys valtatie itäpuolelle.

Suunnittelualueella on kolme joukkoliikenteen runkoreittiä: Tampere-Lempäälä, Tampere-Valkeakoski ja valtatie pikavuoroliikenne. Tihein joukkoliikenteen tarjonta on Tampereentiellä (Tampere-Lempäälä) sekä Helsingintiellä (Tampere-Valkeakoski). Uutta maankäyttöä palvelee melko hyvin jo nykyinen Tampere-Valkeakoski - joukkoliikenne. Joukkoliikennetarjontaa tulisi kehittää erityisesti Tampere-Lempäälä - reitin osalta, josta osan tulisi

RAMBOLL

palvella Ideaparkia nykyreittejä paremmin sekä uusia asuinalueita mm. Vannattarantien varrella. Pikavuoroliikenteen osalta tulee vt 3 / mt 130 eritasoliittymän pikavuoropysäkkien toteutusmahdollisuuksia selvittää tarkemmin.

Suunnittelualueella yhdistyy Helsingin (mt 130) ja Turun (mt 190) suunnan erikoiskuljetusreitit, jotka jatkavat Tampereentietä (mt 130) Tampereelle. Erikoiskuljetusreitistöön uusi maankäyttö ei vaikuta, mutta erikoiskuljetusten tarpeet tulee huomioida erityisesti valo-ohjattujen liittymien kohdalla.

LEMPÄÄLÄ Kuljun-Marjamäen-Moision-(Keskustan) osa-yleiskaavan muutos ja laajennus.

Kulttuuriympäristö ja luonnonympäristö

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kulttuuriympäristöohjelman yhteydessä
inventoidut kohteet

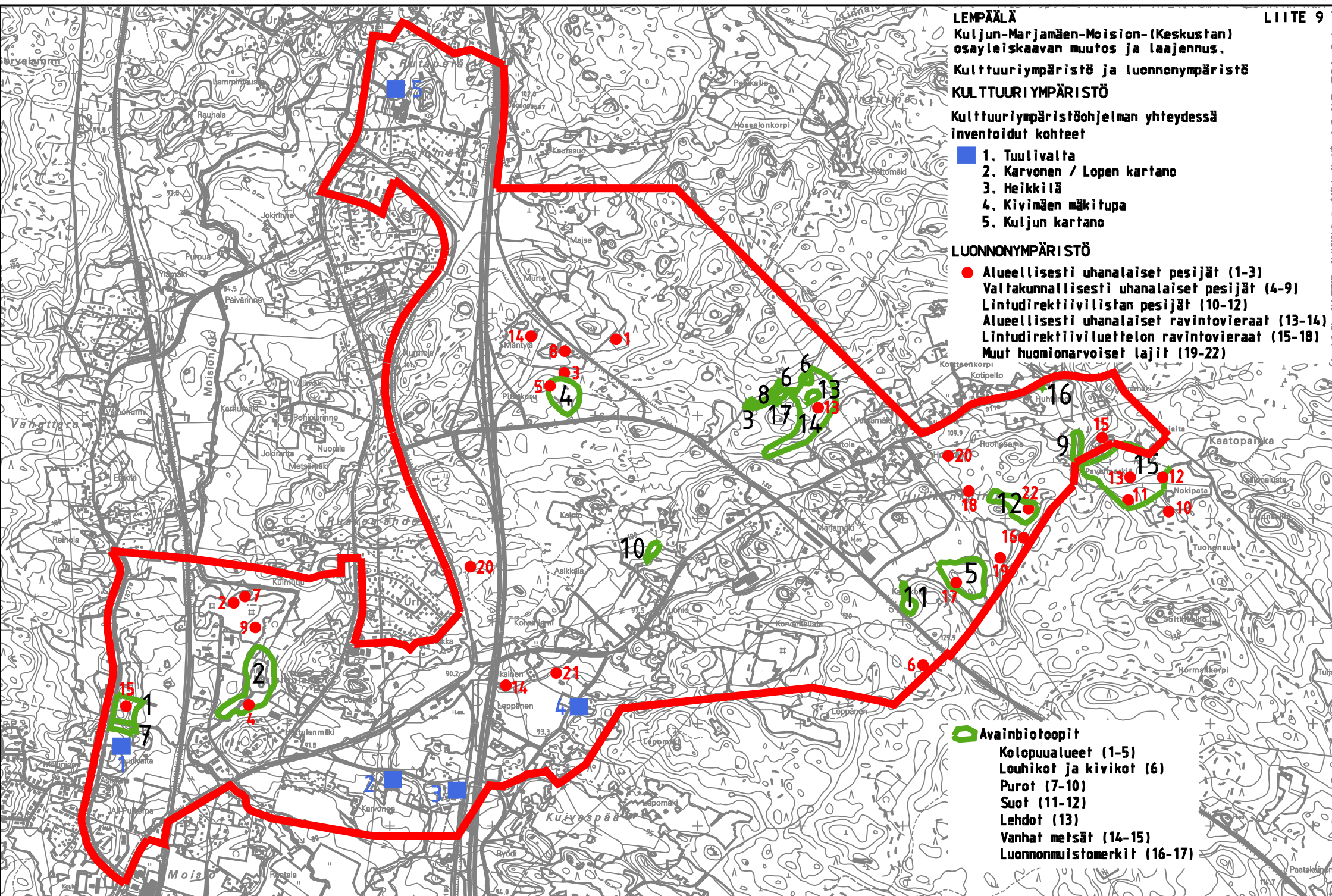
- 1. Tuulivalta
- 2. Karvon / Lopen kartano
- 3. Heikkilä
- 4. Kivimäen mäkitupa
- 5. Kuljun kartano

LUONNONYMPÄRISTÖ

- Alueellisesti uhanalaiset pesijät (1-3)
- Valtakunnallisesti uhanalaiset pesijät (4-9)
- Lintudirektiivilistan pesijät (10-12)
- Alueellisesti uhanalaiset ravintovieraat (13-14)
- Lintudirektiiviuettelon ravintovieraat (15-18)
- Muut huomionarvoiset lajit (19-22)

Avainbiotoopit

- Kolopuualueet (1-5)
- Louhikot ja kivikot (6)
- Purot (7-10)
- Suot (11-12)
- Lehdot (13)
- Vanhat metsät (14-15)
- Luonnonmuistomerkit (16-17)



KULJUN-MARJAMÄEN-MOISION-KESKUSTAN OSAYLEISKAVALUONNOS

LYHENNELMÄT MUISTUTUKSISTA JA KUNNAN VASTINE

Timo Kosunen/RN:o 12:1, Kuokkala:

Omakotitalon rakennuspaikka Marjakaaren ja Ideaparkinkadun risteyksessä tulee merkitä yleiskaavaan asemakaavaehdotuksen (20.1.03) mukaisena.

VASTINE:

Alueelle on vahvistunut ko. asemakaava. Yleiskaavaan tehdään esitetty korjaus. AP- ja VL-alueen raja-
aus muuttuu hieman.

Aira Leppänen ja Henry Järvenpää/RN:O 2:114, Herrala:

Esittävät, että suojaviheralue poistettaisiin kuten kaavaluonnosvaihtoehdossa 1. Vanhan Turuntien ja moottoritien välissä on jo korkea meluvalli ja vapaat pientareet. Myös nykyisin vähän liikennöity vanha Turuntie on sinällään myös moottoritien suoja-alueita.

Haluavat lähivirkistysalueen moottoritien itäpuolella päättyvän tontin rajalle, kuten kaavaluonnosvaihtoehdossa 1.

Haluavat metsäalueen kaavaluonnosvaihtoehdon 1 mukaisesti T-alueeksi T/res -alueen sijasta.

VASTINE:

Muistuttajien alue sijaitsee Tuulantuvan eteläpuolella Sarvikkaantien reunassa. Valitaan vaihtoehto 1, jossa kortteli ulottuu Sarvikkaantiehen. Koska tehdyn meluselvityksen mukaan alueen melutaso ylittää valtioneuvoston asettamat ohjearvot, alueelle sijoitetaan työpaikka-alue (TP) ja pientalo/työpaikka-alue AP/TP. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään lopullinen maankäyttö. Myös moottoritien itäpuolelle valitaan vaihtoehto 1 siten muutettuna, että AP:n sijaan korttelialue melualueella merkitään pientalo/teollisuusalueeksi AP/TY, jossa lopullinen ratkaisu käyttötarkoituksesta tehdään asemakaavoituksen yhteydessä. Helsingintien teollisuusalue merkitään varsinaiseksi teollisuusalueeksi ve 1:n mukaisesti. Huli-
kankulman teollisuusaluetta supistetaan itäosassa aluetta myöhemmin esitettävien perusteiden, joten T-alueen lisääminen on perusteltua.

Airi ja Martti Hellgren/RN:o 2:213, Herrala

Esittävät pientaloalueen AP laajentamista alueellaan.

VASTINE:

Lähialueen suunnitelmat ovat muuttuneet varsin paljon alueelta löytyneiden luontoarvojen takia. AP-alueita laajennetaan jonkin verran (n. 80 m) pohjoiseen. Virkistysalue siirtyy pohjoisemmaksi.

Jussi Ryödi/RN:o 2:102, Kuivaspää

Muistuttajan suunnitelmassa on tulevaisuudessa rakentaa teollisuushalleja Helsingintien ja kaasulinjan väliselle alueelle. Neste Marjamäki ja kaasulinjan olemassaolo tukevat vahvasti tätä suunnitelmaa. Kaavasuunnittelussa ei ole toteutettu maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Vaihtoehdoissa 1 ja 2 tilan RN:o 2:102 määrälalla olevat merkinnät VL, M-1 ja TY tulee muuttaa Helsingintien pohjoispuolella TP-merkinnäksi (n. 3 ha) ja T-merkinnäksi kaasulinjalle saakka.

VASTINE:

Helsingintien varteen merkitään TP-aluetta. T-aluetta johdutaan supistamaan alueella havaittujen luontoarvojen takia. Osa sähkölinjan ja kaasulinjan välisestä M-alueesta muutetaan T-alueeksi ja osa VLL-alueeksi.

Heikki Lehtiniemi/RN:O 2:13, Herrala

Maakuntakaavan tavoitteita tulee noudattaa. Vaihtoehto 2:ssa leveä suojavyöhyke (EV) Savontien eteläpuolella. Tarvitaanko niin leveä vyöhyke? Pientaloaluetta tulee laajentaa Tuljamontien varteen tai mahdollistaa omakotitalojen rakentaminen TY-alueelle.

VASTINE:

Luontoarvojen inventoinnin tulosten johdosta yleiskaavan ulkopuolelle rajataan TY-alueita Tuljamontien länsipuolelta. Tuljamontien alkupäähän varataan pientaloasutukselle aluetta muistuttajan esittämään paikkaan. Kaavasta poisjätettävät alueet otetaan mukaan Kuivaspään alueelle laadittavaan yleiskaavaan, jossa maankäyttö tarkastellaan lopullisesti tarkempien luontoselvitysten perusteella.

Leo ja Ritva Mäkelä/RN:o 1:3, Herrala

Kaikki raskas liikenne on ohjattava teollisuusalueen kautta "vanhalle 3-tielle". Savontien pinta on jo nykyisin halkeillut, eikä se tule kestäämään raskasta liikennettä ilman perusteellista korjausta. Omistamani tilan (Savontie 104) pihapiiri rajoittuu nykyisellään sähkölinjaan. Tulevassa kaavoituksessa on huomioitava, että pihapiiri merkitään asuinalueeksi sähkölinjan reunaan saakka. Uudessa maakuntakaavassa Hulikankulman alue on merkitty ympäristöä häiritsemättömän teollisuuden ja pientalojen alueeksi. Vaikka maakuntakaava on ohjeellinen, sen tavoitteita ei saisi muuttaa.

VASTINE:

Tuljamontien länsipuolen TY-alueet poistetaan, jolloin Savontien liikenteen lisäys niiltä osin jää toteutumatta. Hulikankulman kaavaan jäävät T-alueet kulkevat jo rakennettujen väylien kautta. Osa liikenteestä suuntautuu Hulikanmutka –kadun kautta Savontielle ja osa Helsingintielle. Pihapiiri rajautuu yleiskaavassa sähkölinjaan. Tarkka rajaus määritetään asemakaavoituksen yhteydessä linjan suojaetäisyydet huomioiden. Uudet teollisuusalueet Hulikankulmalla ovat TY-alueita sekä T-alueita, joilla tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja.

Tarmo Pesonen, RN:o 2:39

Vastustaa teollisuusalueiden laajentamista itään päin Savontien suunnassa. Kaava on ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Yleiskaavaa ei tulisi laatia ympäristön ja asutuksen kannalta haitallisemmaksi kuin mitä maakuntakaavassa on. Kunnallista kaavoitusta ohjaavassa maakuntakaavassa nyt Tuljamontielle asti kaavoituksen kohteena oleva alue on merkitty työpaikka-alueeksi eikä teollisuusalueeksi.

Kummassakin kaavaluonnosvaihtoehdossa jätetään avoimeksi liikenteen järjestely Tuljamontielle ulottuville TY-1 ja T-1 –alueille. Asumisrauhan vuoksi teollisuusalueiden liikennettä ei tule ohjata Savontietä pitkin.

Savontien varteen yritetään sijoittaa kaikkein häiritsevintä raskasta teollisuutta, nyt esitetyn teollisuusalueen laajennuksen ja Savontien asutuksen väliin piirretyt TY- ja EV-kaistaleet ovat aivan liian kapeita.

Ympäristö- ja rakennusjaosto lausuu kaavaluonnoksesta, että "teollisuusalueiden läheisyydestä johtuen Savontien varteen ei tulisi esittää uusia merkittäviä asuntoalueita". Asiahan on päinvastoin niin, että asutuksen vuoksi Savontien varteen ei tulisi esittää teollisuusalueita.

VASTINE:

Maakuntakaavan työpaikkamerkinnällä on osoitettu ko. kaavan kaavamääräysten mukaan alueet liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantokäyttöön. Ympäristöministeriön julkaisussa ”Maakuntakaavamerkin-
nät ja –määräykset”, jossa kuvataan kaavamerkintöjen käyttötarkoitusta todetaan, että työpaikkamerkin-
nällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympä-
ristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Savontien varrella olevat, asemakaavan ulko-
puolella olevat työpaikka-alueet merkitään TY-1 –alueiksi, jossa on ympäristöhäiriöiden osalta tiukem-
mat määräykset kuin T-1 –alueilla. TY-alueille ei voi sijoittaa yleensä paljon liikennettä aiheuttavia liiketi-
loja niin paljon kuin TP-alueet mahdollistaisivat.

Luontoarvojen inventoinnin tulosten johdosta Tuljamontien länsipuolelta poistetaan kaavasta T- ja
TY-alueita. Näin ollen poistuu myös katuyhteys Hulikankulmalta Tuljamontielle. Savontien liikenteen li-
säys näiltä osin jää toteutumatta. Teollisuusalueiden kulku tapahtuu Hulikanmutka –kadun kautta osin
Savontielle ja osin Helsingintielle.

Aarno Mikkola/RN:o 3:3

Esittää, että maa-aluetta Hautapelto RN:o 3:3, jossa nyt on kaavamerkintä AO, täydennettäisiin merkin-
nällä AO/TY. Tällä merkinnällä mahdollistettaisiin alueelle asuinrakentamisen lisäksi kevyttä teollisuusra-
kentamista.

Rakennusala tulee ulottaa vesihuoltolinjaan asti.

VASTINE:

AO-merkintä muutetaan AP/TP –merkinnäksi ja aluetta laajennetaan viemäriin jaan. TP-merkintä mah-
dollistaa myös liiketilojen sijoittamisen alueelle.

Sirkka-Liisa Lehtonen/RN:o 1:178

Pitää luonnosvaihtoehtoa 2 parempana omistamansa maa-alueen osalta.

VASTINE:

Kaavaehdotus on vaihtoehto 2:n mukainen ko. tilan alueella.

Anja Mikkola ja Taina Pohjoismäki/RN:o 1:46

Kannatamme vaihtoehdon 2 pohjalta tapahtuvia jatkosuunnitelmia kuitenkin siten, että luonnoksessa
maatalousmaaksi varattu M-1 alue varattaisiin AP-alueeksi ja että kartassa VL-merkinnällä merkitty alue
poistettaisiin ja liitettäisiin AP-alueeseen.

Koko alue liittyy Marjamäen alueen vaikutuspiiriin ja soveltuu mitä parhaiten pientaloasutukseen. Alueel-
le on mahdollista muodostaa kauniita tontteja. Alueen ympäristössä on tälläkin hetkellä pientaloasutusta.
Kunnallistekniikka on jo nyt vieressä. Kuivaspään kyläsuunnitelmassa alueelle on suunniteltu rakennus-
paikkoja. Marjamäen alueelle tulee siinä määrin uusia työpaikkoja, että uusia asuntoalueita lähialueella
tullaan varmasti tarvitsemaan tulevaisuudessa.

Emme pidä vaihtoehtoa 1 omalta osaltamme toteutuskelpoisena, koska se ei maatalousmaana enää
palvele meitä. Moottoritie pirstoi jäljelle jääneet pellot tien molemmin puolin, peltoala on pienentynyt ja
pirstoutunut siinä määrin, ettei sillä ole käyttöä viljelysmaana.

Toivomme, että VL-alue poistettaisiin tai rajattaisiin mahdollisimman kapeaksi. VL-varaus yksityisen
maanomistajan maalla merkitsee kohtuutonta maankäytön rajoitusta.

VASTINE:

AP-aluetta laajennetaan M-alueelle muistutuksessa esitetystä kohdasta. Alueelle muodostetaan myös viheryhteydet. Kuivaspuun kyläsuunnitelmassa ei ole ko. kohdassa tontteja. Sen sijaan alueella, jossa muistuttajat esittävät VL-alueen supistamista on kyläsuunnitelmassa kolme tonttia. Tontit mahtuvat yleiskaavan AP-alueelle. Alueella oleva mäki on syytä jättää rakentamatta vihialueeksi. VL-alueen osalta ei ole syytä tehdä muutosta, koska AP-alueiden läpi tulee varata riittävästi viheryhteyksiä. Vihialueen tarkka rajausta määritetään aina asemakaavoituksen yhteydessä. Myös yleiskaavan AP-alueet ovat yleispiirteisiä varauksia, joiden alueille voidaan asemakaavoihin varata myös virkistysalueita.

Aaro Viskari/RN:o 9:884, 9:548, 9:954, 9:634 (Kulju)

Moottoritien ja Kuljuntien välissä sekä Palomäen eteläpuolella oleva alue, joka vaihtoehto 1:ssä on merkitty M-1 -alueeksi ja vaihtoehto 2:ssa VL-alueeksi on muutettava pientaloalueeksi (AP).

Alueella on asemakaavan laadinta meneillään. Alustavissa suunnitelmissa alueelle on suunniteltu AP-aluetta. Alueen tarkempi käyttö tullaan ratkaisemaan asemakaavan laadinnan yhteydessä.

Suunnitellun teollisuusalueen jo olemassa olevalle asutukselle aiheuttamien melu- ja muiden haittojen minimoimiseksi on moottoritien itäpuolella, suunnittelualueen pohjoisreunassa olevan teollisuusalueeksi (T) suunnitellun alueen pohjoisosaan kummassakin vaihtoehdossa muodostettava työpaikka-alue (TP), joka rajoittuu suunniteltuun maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M-1).

Kumpaankin vaihtoehtoon jo suunniteltu TP-alue voisi jatkua M-1 alueen rajaa pitkin koilliseen – itään ja teollisuusalue edelleen muodostuvan TP-alueen etelä–itäpuolelle.

VASTINE:

Osa alueesta Palomäen eteläpuolella merkitään AP/TY -alueeksi ja osa AP-alueeksi. Alueella melutaso ylittää valtioneuvoston asettamat ohjearvot. Pahimmalla melualueella (yli 60 dBA) merkintä on AP/TY. AP/TY -alueella kaavamääräykseksi tulee seuraava määräys: ”Alueelle saa sijoittaa asuntoja vain jos valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisätiloissa ja ulko-oleskelualueella. Alueen tarkempi käyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Moottoritien itäpuolella kaavavaihtoehtoista valitaan ve 2. Työpaikka-alue (TP) laajennetaan koilliseen, jolloin se toimii puskurina viereisen asutuksen ja T-alueen välissä. TP-alueella teollisuuden tulee olla ympäristöystävällistä. Yritysalueita ei laajenneta M-alueelle, koska kaavassa on riittävästi alueita ko. tarkoitukseen.

Salme Kahila ja Kaste-Helmi Kahila/RN:o 2:283

Toivovat, että tilan alue muutetaan M-alueesta omakotitaloalueeksi.

VASTINE:

Kaavaehdotukseen valitaan vaihtoehtoluonnoksen 2 ratkaisu, jossa muistuttajien esittämät kohdat ovat pientaloalumerkinnällä (AP).

Eero Ruotsila/ei maaomistusta

Pyytää, että kaavasta pyydetään lausunto hirviasiantuntijalta (Hirviseura Hako ry).

Aikaisempaan yleiskaavaan merkittiin ympäristöasiantuntijoiden toivomuksesta useita länsi-itäsuuntaisia ”ekokäytäviä”. Näistä tehtiin kunnanvaltuuston periaatepäätös 1990-luvun alussa. Yksi tällainen ”ekokäytävä” tuli suunnitelmaan Marjamäen kohdalle. Se otettiin huomioon nyt muutettavana olevassa vahvistetussa osayleiskaavassa siten, että (Ruskeaahteen vieressä oleva alue) merkittiin rakentamattomaksi alueeksi. Tärkeänä perusteena oli mm. turvata hirvien kulku länsi-itäsuunnassa. Asia otettiin huomioon myös moottoritien suunnittelussa mm. niin, että moottoritien alitus nykyisen Marjakaari/Ideaparkinkatu -nimisen kaavatien kohdalle tuli sen verran leveäksi, että hirvet mahtuvat läpi. Tämän hetkisten tietojen valossa katson, että em. kohta tulee jättää rakentamisesta vapaaksi.

VASTINE:

Voimassa olevan yleiskaavan jälkeen on Marjamäen alueen suunnittelussa tehty sellaisia ratkaisuja, jotka ovat johtaneet aivan uudenlaiseen ajatteluun alueen kehittämisessä. Ideaparkin myötä Marjamäki ei ole aiempien suunnitelmien mukaisesti enää suurehko teollinen työpaikka-alue vaan maankäyttö on suuntautunut voimakkaasti liikerakentamisen suuntaan. Myös asuminen on laajentunut Ideaparkin myötä moottoritien itäpuolelle Kuivaspäähän ja Marjamäen eteläosiin. Hirvien ekokäytävä ei ole enää toimiva johtuen asutuksen sekä yritys- ja liiketoiminnan synnyttämän liikenteen voimakkaasta lisääntymisestä. Moottoritien alituksen, "hervilevennykseen" rakennetaan Ideaparkin ja ympäristön asiointia ja alueen asukkaita palveleva kevytväylä, mikä entisestään vaikeuttaa hirvien kulkua alueella. Muistutus ei anna aihetta muutoksiin.

Niilo Nuora ja Leena Silvennoinen-Nuora/RN:o 2:199, entisiä omistajia

Pientaloalue voisi olla metsäosuudella leveämpi.

VASTINE:

Muistuttajat eivät omista enää ko. tilaa. Muistutuksen sekä uuden omistajan kanssa käytyjen keskustelujen johdosta AP-aluetta laajennetaan jonkin verran ja luonnoksessa M-alueena ollut alue muutetaan VL-alueeksi. Lopentien linjaus muuttuu hieman.

KULJUN-MARJAMÄEN-MOISION-KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

LUONNOS 6.4.2005

LYHENNELMÄT LAUSUNNOISTA JA KUNNAN VASTINE

Tekninen lautakunta: Ei huomautettavaa

Ympäristö- ja rakennusjaosto:

Suunnitelmavaihtoehto 2:ssa on paremmin huomioitu liikenteen aiheuttamat melu- ja saastepäästöt. Rakennusalueiden osalta maaperän rakennettavuus tulisi selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Teollisuusalueiden läheisyydestä johtuen Savontien varteen ei tulisi esittää uusia merkittäviä asunto-alueita.

Kesän 2005 aikana tehtävän luontoselvityksen perusteella ilmenevät luontokohteet tulisi lisätä suunnitelmaan.

VASTINE:

Kaavaehdotuksen pohjaksi on otettu vaihtoehto 2. Kaavaan lisätään lähinnä asuinalueiden ja teiden väliin melunsuojaustarvemerkintöjä. Savontien alkupäässä muutetaan AP-aluetta työpaikka-alueeksi. Huli-kankulman itäpuolisia T- ja TY-alueita supistetaan. Tieyhteys Tuljamontien ja Hulikankulman välillä samalla jää pois, jolloin teollisuusalueiden liikenne ohjautuu kaikki Hulikanmutkakadulle ja sieltä osin Helsingintielle ja osin Savontielle. Näin uudet asuinalueet Savontiellä jäävät pääosin teollisuusliikenteen ulkopuolelle. Tuljamontien varren AP-aluetta laajennetaan hieman. Luontokohteet on kartoitettu ja pyritty mahdollisuuksien mukaan huomioimaan kaavassa.

Sivistyslautakunta

Lautakunta korostaa seuraavia asioita:

Alueelle tulee varata riittävät koulutilavaraukset. Kuntaan on valmistumassa syksyllä 2005 tilatarveselvitys, jossa olemassa olevan kaavoitus- ja oppilasmäärätiedon perusteella on selvitetty tulevien vuosien koulutilatarpeita. Moision ja Kuljun koulujen mahdolliset laajennusvaraukset tulee ottaa huomioon.

Asuinalueiden ja kouluteiden turvallisuus tulee taata.

Tulee varata riittävät viher- ja virkistysalueet erityisesti koulujen välittömässä läheisyydessä ottaen huomioon erilaiset koululiikunnan harjoittamismahdollisuudet riittävän laajalla alueella (hiihtoreitit ym.)

VASTINE:

Kuljun koululle on merkitty laajentamisalue koulun pohjoispuolelle. Moision koulun kohdalla Siskontien pohjoispuolelle on merkitty palvelutoimintojen alue (P) joko koulu- tai sosiaalipuolen käyttöön. Kaavaan on merkitty runsaasti uusia kevyenliikenteen reittejä sekä ulkoilureittejä. Kaavaehdotusta on paranneltu Rambollin tekemän "Marjamäen osayleiskaavan liikenteelliset vaikutukset, tammikuu 2006" -selvityksen pohjalta. Viheralueita on myös parannettu.

Ruskea-ahteen omakotiyhdistys ry:

Omakotiyhdistys pitää molempia kaavaluonnoksia varsin onnistuneina. Marjamäen läheisyys tulee huomattavasti lisäämään seutukunnan liikennettä ja kaavaluonnoksiin merkityt pientaloalueet tultaneen rakentamaan varsin pian. Alueen rakentamisessa tulee huomioida sekä asukkaiden viihtyminen että monipuoliset liikunnalliset tarpeet kuin myös sujuva ja turvallinen liikenne kaikille ikäryhmille.

Moottoritien liittymän lounaispuolella, Kuljuntien ja moottoritien välissä oleva T/TP-alue tulisi muuttaa kokonaisuudessaan virkistysalueeksi.

Ko. alue on vuosikausia ollut Ruskea-ahteen sekä muiden lähialueiden asukkaiden suosittu virkistysalue, jota käytetään lenkkeilyyn ja hiihtoon lapsista eläkeläisiin. Tuomikujan päästä on Kuljuntien alittava tunneli, joka mahdollistaa turvallisen kulun alueelle, jolla on lukuisia polkuja ja kulkureittejä.

Alue voi toimia luonnollisena osana Marjamäen yrityspuistoa. Alueelle voidaan rakentaa valaistuja ulkoilureittejä ja latuverkosto, joka mahdollisesti liittyisi hiihtotunneliin toimien sen ulkolenkinä. Marjamäen alueella tulee todennäköisesti toimimaan yrityksiä, joiden tuotevalikoimiin kuuluvat hiihtovälineet, moottorikelkat ym. Alueen pohjoispää soveltuu vaihtelevalta maastoltaan liikuntavälineiden esittelypaikaksi.

Alue palvelisi koko kunnan väestön sekä liike-elämän tarpeita. Kumpaankaan kaavaesitykseen ei ole varattu riittäviä liikuntamahdollisuuksia Marjamäen keskeisen alueen välittömässä läheisyydessä.

Marjamäen alueen valmistuminen tulee aiheuttamaan huomattavan liikennemäärien kasvun sekä Tampereentiellä että Kuljuntiellä. Alueella tulee olemaan vilkasta työmatkaliikennettä. Koululaiset tulevat liikkumaan Moisio, Hakkarin sekä mahdollisesti myös Kuljun kouluun ja iltaisin houkuttelee liikkumaan IdeaParkin läheisyys.

Kulkemisen turvaamiseksi esitämme, että Kuljuntielle rakennetaan yhtenäinen kevyenliikenteen väylä Tampereentien risteyksestä Kuljun kiertoliittymään saakka. Tampereentien ja Kuljuntien risteyksessä tulee olla molemmat tiet alittava kevyen liikenteen tunneli. Kuljuntien ja Marjamäentien risteykseen tulee myös rakentaa tunneli.

VASTINE:

Ruskea-ahteen kohdalla Kuljuntien itäpuolella oleva metsäalue liittyy niin keskeisesti Marjamäen yritysalueeseen ettei sen poisto kaavasta ole tarkoituksenmukaista. Alue säilyy virkistysalueena, koska vain noin puolet alueesta tulee rakentamisen piiriin. Alueen eteläosassa jää noin 3 hehtaarin alue viheralueeksi. Sekä Kuljuntien että moottoritien varteen jää n. 40-50 leveät viheralueet. Alueelle voidaan suunnitella hyvin jopa 2 km pitkä ulkoilureitti työpaikka-alueen ympäri. Kaavaan lisätään kevytväylävaraus Kuljuntien varteen. Jo nyt on rakenteilla kevytväylät Ideaparkinkadun ja Marjamäentien varsille. Olemassa olevien Helsingintien ja Tampereentien kevytväylien kanssa täydentyvä kevytväyläverkosto palvelee entistä paremmin myös Moisio ja Kuljun liikuntamahdollisuuksia. Uusia alikulkuja ei Tampereentielle ja Kuljuntielle ole suunnitelmassa.

Lempäälän Yrittäjät ry (työryhmä):

Työryhmä pitää tärkeänä pientaloalueiden lähipalvelujen turvaamista, riittäviä puisto-, virkistys- ja leikkikenttäalueita. Asumisviihtyvyys ja monipuolisen palvelun tarjonnan mahdollisuus arkielämän sujumiseksi kaavassa huomioitava.

Paikallisten yrittäjien mahdollisuus perustaa lähipalveluyksiköitä pientalovaltaisille alueille/läheisyyteen.

Laajoilla teollisuusalueilla itsenäisen kahvila- ja ruokalatoiminnan sekä mahdollisen kylmäasematyyppisen huoltamotoiminnan mahdollistaminen.

Tuulan tuvan aluetta työryhmä esittää kaupan ja hallinnon alueeksi keskeisen sijainnin vuoksi. Huomioiden pientalovaltaiseksi rakentuva ympäristö.

Lopentien varren vapautuvista tiloista voisi maanomistajien niin halutessa kehittää vaikkapa käsityöläiskorttelia. Joten pienimuotoisen erikoistavara ja museotoiminnan mahdollistaminen muuten pientalovaltaiseksi suunnitellulla alueella voisi tuoda mielenkiintoisen lisän asumisviihtyvyyden ja pienyrittäjyyden tukemiseksi.

Lauta Oy:n liittymän siirtäminen tontin toiseen reunaan helpottaisi liikenteen sujumista (rekkaliikenne) parantaen myöskin näkyvyyttä/liikenneturvallisuutta.

Kehittyvä Kuljun alue tarvitsee lisää kaupan ja hallinnon mahdollistavia kaava-alueita monipuolisen palvelun tarjonnan mahdollistamiseksi.

VASTINE:

Asutusta palvelevia viherverkkoja on täydennetty. Pientaloalueen (AP) kaavamääräykseen lisätään teksti "Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pieni-muotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja". Tuulantuvan tontti, alue sen eteläpuolella Sarvikkaantiellä sekä alue Kuljuntien toisella puolella merkitään työpaikka-alueeksi (TP), joka mahdollistaa liike-, toimisto-, varasto- sekä ympäristöstävällisen teollisuuden sijoittamisen alueelle. Lauta Oy:n liittymän siirto ei ole yleiskaava-asia vaan se ratkaistaan yksityiskohtaisella suunnittelulla.

Vesilahden kunta: Ei huomautettavaa

Kangasalan kunta: Ei huomautettavaa

Pirkkalan kunta: Ei huomautettavaa

Valkeakosken kaupunki:

Kaavahankkeen tavoitteissa mainitaan korostuvan valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen osalta. Eheytyvä yhdyskuntarakenne on varmaankin täysin oikeasuuntainen tavoite Lempäälän kokonaisrakenteessa ja etenkin uusien liikenneväylien piikkomalla suunnittelualueella. Ei kuitenkaan ole selvitetty, kuinka nykyisen taajamarakenteen ulkopuolelle syntyvä ja yksityisautoiluun nojautuva massiivinen kauppakeskittymä tämän eheyttämisen toteuttaisi.

Esitetyt kaupallisten toimintojen rakennusoikeudet ovat niin suuria, että toteutuessaan niillä lienee pikemmin lähiseudun toiminnallista rakennetta vinouttava merkitys. Vaikutukset etenkin Lempäälän omaan palvelurakenteeseen voivat olla arvaamattomia. Vaikutusarvioinnissa todetaankin, että Marjamäen kauppakeskittymän toteutuminen voi vaikeuttaa Lempäälän keskustan ohella myös muiden lähi-alueen asutuskeskittymien kaupallista kehittymistä ja elinvoimaisuutta, esim. Säeksjärvi ja Vuores.

Suunnitelman keskeisimpiä vaikutuksia on alueen liikennemäärien kasvaminen. Alueen halki kulkeva maantie 130 (Helsingintie) on seudullisesti hyvin merkittävä väylä, etenkin Valkeakosken alueen työpaikka- ja tavaraliikenteen kannalta. Jatkosuunnittelussa tuleekin huolehtia, että väylän sujuvuus ja nopeus-taso ei uudesta maankäytöstä huolimatta laske.

Kaavahanke on kaupallisesti niin mittava, että se vaikeuttaa kiinteistö- ja kaupallisen alan toiminnan ennakoitavuutta ja sitä kautta myös kuntien kehittämistä ja maankäytön suunnittelua Etelä-Pirkanmaalla ja Tampereen keskuseudulla. Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa tulisi riittävästi selvittää hankkeen liikenteelliset, kaupalliset ja muut vaikutukset koko vaikutusalueella, myös lähikunnissa.

VASTINE:

Marjamäen kaavoituksen yhteydessä on tehty kattavat liikenneselvitykset. Vuosina 2003-2005 laadittiin "Marjamäen liikenteellinen toimivuustarkastelu" (muistiot 19.12.2003, 4.3.2004 ja 6.4.2005), joissa selvitettiin Ideaparkin ympäristön ja Helsingintien pohjoispuolisen alueen liikennetarkastelujen toimivuus. Näiden pohjalta rakennettavat tiejärjestelyt ovat parhaillaan rakenteilla. Yleiskaava-alueen kokonaisuudessaan käsittävä liikenneselvitys on valmistunut 2006 alussa. Tässä selvityksessä on mm. tarkasteltu Helsingintien toimivuutta seudullisena tienä ja tärkeänä yhteytenä Valkeakosken suuntaan.

Yleiskaavan kaupallisia vaikutuksia on tarkasteltu myös useassa selvityksessä. Suunnittelukeskus Oy:n toimesta on tehty "Kaupallisten vaikutusten arviointi, Marjamäen osayleiskaava, Ryyinikän asemakaava

ja Sääksjärven asemakaava, 18.10.2004". Tässä on vaikutuksia tarkasteltu koko lähiseudun kannalta. Ko. selvitystä on päivitetty 1.4.2005. Kaavaluonnoksen nähtävilläpidon jälkeen on Suunnittelukeskus Oy tehnyt 2006 alussa valmistuneen selvityksen "Vähittäiskaupan selvityksen päivitys ja palveluverkkosuunnitelma". Selvityksen tarkoituksena on ollut tuottaa palveluverkkosuunnitelma, jossa on arvioitu tarvetta kehittää päivittäistavarakaupan palveluverkkoa muun, suunnitellun maankäytön kehityksen pohjalta. Lempäälän kunta katsoo, että kaavan yhteydessä on selvitetty riittävästi maankäyttöratkaisujen vaikutuksia lähiseudulla ja kaavaratkaisu on perusteltu. Vaikutusten ja perustelujen osalta viitataan tehtyihin selvityksiin ja kaavaselostukseen.

Toijalan kaupunki:

Kaavaluonnosten kaupallisten vaikutusten arvioinnissa todettujen riskitekijöiden yksityiskohtaisempi analyysi muun muassa lähikuntien ostoskäyttäytymiseen puuttuu. Kaavaselostuksessa on mainittu, että osayleiskaavan tavoitteissa korostuvat alueiden käytön tavoitteet erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitteiden osalta. Se miten Lempäälän keskustaaajamien ulkopuolelle, yksityisautoilun varaan tukeutuva kaupallisesti valtava alue eheyttää yhdyskuntarakennetta jää kaavaselostuksessa aukikirjoittamatta.

Lempäälän kunta on kaavoittamassa rakenteilla olevan Ideaparkin läheisyyteen rakennusoikeudeltaan lähes viittä Tampereen Koskikeskuksen suuruista kaupallisten palvelujen keskittymää noin 15 minuutin ajomatkan etäisyydelle Toijalasta. Toijala, jonka kaavoitus perustuu kestävään, keskustapalvelut turvaavaan yhdyskuntarakenteeseen katsoo, että Lempäälän tulisi paremmin arvioida hankkeensa liikenteelliset ja kaupalliset vaikutukset lähikuntiin ja niiden kehitykseen maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaisesti.

VASTINE:

Viitataan edellä Valkeakosken kaupungin lausuntoon annettuun vastineeseen.

Tampereen kaupunki:

Vähittäiskaupan suuryksikön merkinnät on tehty osayleiskaavaluonnokseen vahvistettavana olevasta maakuntakaavaehdotuksesta poiketen. Maakuntakaavassa on sijoitettu Kuljun alueelle vähittäistavarakaupan suuryksikkö, johon voi sijoittaa päivittäistavarakaupan ja valtatie 3 liittymän tuntumaan Marjamäkeen vähittäiskaupan suuryksikkö, johon voi sijoittaa erikoiskaupan myymälätiloja. Osayleiskaavaluonnoksessa Marjamäkeen valtatie 3 liittymän tuntumaan on sijoitettu kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Toisen yksikön myymäläpinta-alaksi on määritetty 47 000², josta päivittäistavarakaupan osuus saa olla 7000 m² ja toisen yksikön myymäläpinta-alaksi 23 000 m², josta päivittäistavarakaupan osuus saa olla 3000 m². Kuljun alueelle ei ole sijoitettu vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden määrän ja sijainnin määrittely kaupunkiseudulla oli yksi maakuntakaavan valmistelun keskeisiä päämääriä. Maakuntakaavaehdotuksen ratkaisu on niiden suhteen ylimitoitettu ja vaihtoehtoja mahdollistava. Kuntien yleiskaavojen suunnittelussa tulisi pitäytyä maakuntakaavan ratkaisuun, jotta palvelujen saatavuus kaupunkiseudun muilla alueilla ei heikkene.

VASTINE:

Kaavaluonnoksissa ollutta kaavaratkaisua on korjattu siten, että Ideaparkin alueen päivittäistavarakaupan osuus on laskettu 3000 m²:stä 2000 m²:iin, jolloin enää ei ole kyse suuryksiköstä. On selvää, että kaavaratkaisussa pyritään siihen, ettei yleiskaava ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Elisa Oyj:

Ei huomautettavaa.

Fingrid Oy:

Yleiskaava-alueella kulkee Fingrid Oyj:n 110 kV johto Tikinmaa-Rautaharkko. VN:n päätöksellä 110 kV johtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus. Johtoalue muodostuu 30 m leveästä johtoaukeasta. Lisäksi metsää kasvavalla osuudella on 10 m leveät reunavyöhykkeet, joilla puuston kasvu on rajoitettu. Rakennuskieltoa merkitsevä rakennusraja ulottuu 15 m päähän johdon keskilinjan molemmin puolin.

Osayleiskaavavaihtoehdoissa 110 kV johdon johtoalue on merkitty EV (suojaviheralue) ja M-1 (maa- ja metsätalousvaltainen alue) alueiksi.

110 kV johto Tikinmaa-Rautaharkko rakennetaan uusiksi nykyisen johdon paikalle vuoden 2006 aikana. Johtoalueen leveys pysyy entisellään, mutta rakennusraja muuttuu 23 m päähän keskilinjan molemmin puolin. Rakennusrajan muutos tulee ottaa huomioon asemakaavasuunnittelussa. Fingrid Oyj:llä ei ole muuta huomautettavaa em. osayleiskaavaan.

VASTINE:

Johtovaraus suoja-alueineen on huomioitu kaavassa.

Vattenfall Verkko Oy:

Osayleiskaavan mitoitus on niin suuri, ettei nykyinen sähköjakeluverkkomme riitä alueen sähköistykseen.

Pyydämme varaamaan alueelle tilan uudelle 110/20 kV sähköasemalle. Esitämme paikaksi ent. vt. 3 varrella olevaa tonttia 2:329. Tontin koko olisi n. 50 x 50 m. Lisäksi tarvitaan sähköasemaa syöttävä 110 kV ilmajohto n. 450 m. Johto kytkettäisiin alueen koillispuolella kulkevaan Rautaharkko-Tikinmaa 110 kV johtoon.

Mikäli edellinen vaihtoehto ei toteutuisi, esitämme toisena vaihtoehtona sähköasemalle tilavarausta Huli-kankulmalta tontilta 2:210. Tilavaraus on ensimmäisen vaihtoehdon mukainen, ilman 110 kV johdon rakentamista.

VASTINE:

Sähköasema sekä syöttölinja merkitään yleiskaavaan ensimmäisen vaihtoehdon mukaiseen paikkaan.

Gasum Oy:

Gasum Oy:n Tampereelle ja Pirkanmaan alueelle johtava maakaasuputki DN400 sijaitsee kaavoitettavalla alueella. Maakaasuputkea DN400 varten on kaavassa varaus merkinnällä "Maakaasujohto". Gasum Oy:n Kuljusta Pirkkalan suuntaan johtava maakaasuputki DN500 sijaitsee kaavoitettavalla alueella alueen pohjoisosassa VT3:n länsipuolella. Gasum Oy pyytää, että myös tämä maakaasuputki merkittäisiin kaavaan.

Maakaasuputkiston suojaetäisyydet rakennuksiin ja rakenteisiin määräytyvät kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen nro 1059/1993 mukaisesti.

Gasum Oy esittää, että kaava-asiakirjoihin tehtäisiin merkintä maakaasuputkista aiheutuvista rajoituksista kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen mukaisesti. Tulevassa asemakaavassa tulisi rajoitusalueet osoittaa kaavapiirroksessa.

Maakaasuverkostoa koskevissa standardeissa ja muissa säännöksissä on annettu määräyksiä ja ohjeita mm. erilaisten rakenteiden sijoittamisesta maakaasuverkoston läheisyydessä. Nämä ohjeet ja määräykset tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelun yhteydessä.

VASTINE:

Maakaasulinja Kulju-Pirkkala merkitään yleiskaavaan. Kaavaselostukseen kirjoitetaan teksti maakaasuputkista aiheutuvista rajoituksista.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museolla ei ole huomautettavaa luonnoksesta.

Rakennetusta ympäristöstä lausunnon antaa Museoviraston rakennushistorian osasto.

Museovirasto:

Kaava-alueelta ei ole luonnosvaiheen suunnittelun pohjaksi laadittuja ajantasaisia selvityksiä rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja luonnonympäristöstä. Luontoselvitykset on ilmoitettu tehtäväksi kesällä 2005 ja Lempäälän kunnan työn alla olevaan kulttuuriympäristöohjelman laadintaan sisältyy kaava-alueelta yleiskaavatasoinen inventointia, jonka valmistuminen ajoittuu syksyyn 2005. Inventointi keskittyy aikaisemmissa inventoinneissa (Pirkanmaan kulttuurihistorialliset kohteet, Tampereen seutukaavaliitto 1990 ja Lempäälän kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja kohteet, Lempäälän kunnanhallitus 1978) arvokkaiksi todettujen kohteiden päivittämiseen ja uusien inventointitarpeiden kirjaamiseen.

Kulttuuriympäristöohjelmatyöhön liittyvien, kaava-alueelta saatujen alustavien inventointitietojen perusteella tulee osayleiskaavan vaikutus kulttuuriympäristöarvoihin arvioida ainakin seuraavilta alueilta: Kuljun kartano, entinen Lopenkartano ja Heikkilän tila, Tuulivalta sekä Kivimäen mäkitupa.

VASTINE:

Lausunnossa mainitut kohteet on merkitty kaavakartalle merkinnällä "Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde". Kaavamääräys kuuluu "Arvokkaan rakennuskannan ja pihakokonaisuuksien säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aluekokonaisuuden ja rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa".

Em. kohteiden lisäksi ei kulttuuriympäristöohjelmatyön yhteydessä ole löydetty muita kohteita.

Pirkanmaan liitto:

Molemmat osayleiskaavavaihtoehdot ovat pääpiirteittäin Pirkanmaan 1. maakuntakaavan periaatteiden mukaisia.

Maakuntakaavaehdotuksen mukaisen KM-1 merkinnän siirtäminen Kuljusta Marjamäkeen on hyväksyttävissä maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen, kun osayleiskaavassa Kuljun alueelle ei ole osoitettu vastaavaa toimintaa.

Molemmissa osayleiskaavavaihtoehdoissa KM-2 -alueelle osoitettu päivittäiskaupan rakennusoikeutta 3000 m², mikä ei vastaa maakuntavaltuuston hyväksymän maakuntakaavaehdotuksen KM-2 merkinnän periaatetta Tampereen kaupunkiseudulla. Tältä osin kaavaluonnoksen jatkosuunnittelu vaatii tarkentavia viranomaisneuvotteluja.

VASTINE:

KM-2 -alueen päivittäiskaupan rakennusoikeus on laskettu 2000 m²:iin, mikä on MRL:n suuryksikkösäännöksen mukainen yläraja.

Hämeen tiepiiri:

Osayleiskaavan selostusluonnoksessa ei ole kerrottu maankäyttövaihtoehtojen eroja mm. rakentamisen määrän osalta. Tiepiiri esittää kaavavaihtoehtojen vertailun selventämistä selostuksessa. Maankäyttövaihtoehtoa valittaessa on oltava selvillä eri vaihtoehtojen vaikutukset (mm. liikennevaikutukset), joiden perusteella voidaan vasta valita osayleiskaavalla tavoiteltava maankäyttö.

Valtatie 3 kuuluu merkittävään valtakunnalliseen päätieverkkoon ja on osa liikenne- ja viestintäministeriön ehdottamaa runkotiestöä. Maankäytön kehittäminen runkoteiden ympäristöissä ei saa aiheuttaa pitkämatkaiselle valtakunnalliselle liikenteelle liikenneturvallisuus- eikä sujuvuushaittoja.

Maantie 130 on merkittävä seudullinen tie Tampereen ja Valkeakosken välillä, eikä tien varteen sijoitettava maankäyttö saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa tien pidempimatkaiselle liikenteelle. Tämän vuoksi mm. Marjamäen alueen kulkuyhteydet maantieltä 130 on hoidettava järjestelyjen korkeatasoisten liittymien kautta eikä uusi maankäyttö saa kasvattaa liittymien määrää maantiellä 130.

Maanteiden 130 ja 190 varren maankäytön kehittämisessä sekä liittymäjärjestelyjen suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon teiden toimiminen erikoiskuljetusten reittinä.

Lempäälän kunta on tehnyt Koy Ideapark Ab:n rakennushankkeen laajuudesta ja sen aiheuttamista huomattavista liikenteellisistä vaikutuksista johtuen liikenteellisiä selvityksiä. Ideaparkin alueen maankäytön pohjalta alueen liikennejärjestelyt maantieltä 130 päädyttiin hoitamaan uuden eritasoliittymän kautta. Lisäksi mm. moottoritien ramppliittymä esitetään varustettavaksi valohjauksella. Selvitysten liikennetuotokset perustuvat lähes pelkästään päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan synnyttämiin liikennemääriin, mm. teollisuusalueiden aiheuttamat liikennetuotokset puuttuvat selvityksistä.

Osayleiskaavan jatkotyössä on tehtävä riittävän laajoja tie- ja katuverkollisia selvityksiä. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, minne Marjamäen alueen maankäytön kehittämisen vuoksi liikenteellä on vaikutuksia. Liikenneselvitykset voi olla tarpeen ulottaa kaava-alueen ulkopuolelle, esim. asiointimatkojen pidentyessä vaikutukset ulottuvat laajalle alueelle. Selvityksessä on tutkittava molempien eri maankäyttövaihtoehtojen liikennevaikutukset, sillä liikenteen järjestelyt sekä vaikutukset ovat tärkeä tekijä maankäyttövaihtoehdon valintaa tehtäessä. Tieverkkoratkaisussa on tutkittava maantiellä 130 Hämeen tiepiirin jo aiemmin esittämää porrastettua liittymää (Savontien) ja Marjamäentien liittymään siten, että Savontien liittymä ja uusi teollisuusalueelle johtava katuliittymä yhdistetään. Maantien 130 liikenteellisen merkittävyuden vuoksi tiellä on tarve rajoittaa maankäyttöliittymien määrää. Myös Vuohiontien liittymän poistamista on tutkittava. Selvityksessä on tehtävä tarvittaessa liittymien toimivuustarkasteluja. Tämä koskee varsinkin maantiellä 130 olevia tai sille suunniteltuja liittymiä, mutta jopa moottoritien ramppliittymiä.

Liikenneselvityksessä on painotettava niin kevyen liikenteen kuin joukkoliikenteen edellytysten huomioon ottamista kaavoituksessa. Marjamäen alue sijoittuu irralleen nykyisestä tehokkaammista asuinalueista, jolloin Marjamäen alueen kaupat perustuvat suuressa määrin asiointiin omilla autoilla. Myös teollisuus- ja työpaikka-alueiden liikenne on huomattavaa kaavaluonnosten mukaisilla rakentamisen määrillä.

Tiepiirin tekemän koko tieverkkoa koskevan yleisten teiden vuoden 2004 melutilanneselvityksen mukaan pelkästään liikennemäärään, raskaan liikenteen osuuteen ja nopeusrajoitukseen perustuen moottoritien liikenteen aiheuttama 55 dB:n melualue ulottuu osayleiskaavan alueen kohdalla tiestä 320-430 m:n päähän. Maanteiden 130 ja 190 varressa 55 dB:n melu leviää em. melumallin mukaan 40-120 m:n päähän teistä. Melun leviämisessä on otettava huomioon myös maastomuotojen sekä rakennusten ym. rakenteiden estevaikutus.

Uutta melulle herkkää maankäyttöä ei pitäisi sijoittaa yleisten teiden liikenteen aiheuttamalle melualueelle tai sen tuntumaan. Koska varsinkin moottoritien haitat ympäröivälle maankäytölle ovat huomattavia, on osayleiskaavan yhteydessä syytä tehdä meluselvityksiä kriittisimmille uusille asuinalueille.

Uusien alueiden kuivatuksen perusratkaisu on suunniteltava osayleiskaavavaiheessa. Kuivatuksen tarkempi suunnittelu tehdään asemakaavoituksen yhteydessä tai rakennuslupavaiheessa. Alueiden kuivatus on hoidettava omalla yleisten teiden kuivatusjärjestelmästä irrallisella järjestelmällään. Alueiden rakentaminen ja kuivatus eivät saa vahingoittaa yleisten teiden kuivatusta eivätkä rakenteita.

Tiehallinnolla ei ole mahdollisuuksia toteuttaa eikä suunnitella maankäytön kehittymisestä aiheutuvia liikenneverkon investointeja, vaan maankäytön laajenemisesta aiheutuvien liikenneverkon huomattavienkin investointien toteuttamisvastuu on kunnilla.

Tiepiirin mielestä kaavavaihtoehtojen liikenneselvitys on tehtävä ennen osayleiskaavavaihtoehdon valintaa. Ennen kaavan eteenpäin viemistä selvitysten valmistuttua tiepiiri haluaa ottaa kantaa liikenneselvityksen tuloksiin ja sitä kautta maankäyttövaihtoehdon valintaan.

VASTINE:

Kaavaluonnosvaihtoehdot ovat poikenneet toisistaan laajemmin pienten yksityiskohtien (aluerajaukset) osalta. Suurempi poikkeama maankäytössä on ollut Helsingintien pohjoispuolen alueilla Savontien ja moottoritien välisellä alueella. Myös näillä alueilla esim. Ideaparkin ja KM-2 alueen kytkeytyminen toisiinsa liikenteellisesti on ratkaistu Helsingintien tuntumassa (työt maastossa käynnissä) jo ennen yleiskaavaa tehtyjen liikenneselvitysten pohjalta. Kaavaehdotuksen pohjaksi on laadittu vielä uusi liikenneselvitys "Marjamäen osayleiskaavan liikenteelliset vaikutukset, Ramboll, Tampere, 2006" Tätä selvitystä hyödynnäen on laadittu kaavaehdotus. Lausunnon osalta viitataan ao. selvitykseen ja kaavaselostuksessa esitettyyn. Selvityksen pohjalta on päädytty siihen, ettei porrastettua liittymää Savontien ja mt 130:n risteykseen merkitä. Liittymiä ei poisteta, mutta Vuohiontien asuinalueet ohjataan Marjakaarelle länteen ja Helsingintielle tulee liittymä palvelemaan vain teollisuusaluetta.

Meluselvitys on myös laadittu. Selvityksen pohjalta kaavaa on korjattu monilta osin poistamalla asuinalueita melualueilta. Tilalle on merkitty työpaikka- (TP) ja teollisuusalueita (TY). Joissain paikoin on kaksoismerkintä AP/TP tai AP/TY, joilla alueilla lopullinen käyttötarkoitus ratkeaa asemakaavoituksen yhteydessä. Teiden ja asutuksen väliin on kaavaan merkitty melunsuojaustarve -merkintöjä, joiden tarkempi suunnittelu tapahtuu myös asemakaavoituksen yhteydessä.

Pirkanmaan ympäristökeskus:

Kaavoituksen lähtökohdat

Voimassa olevassa seutukaavassa valtatie 3:een rajoittuvat alueet on osoitettu teollisuustoimintojen alueiksi. Kuljuntien länsipuoliset alueet on seutukaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen keskeiseksi virkistysalueeksi on merkitty Moisiojoen ympäristö.

Pirkanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.3.2005. Maakuntakaavassa Marjamäen ja Hulikankulman alueille on osoitettu työpaikka-aluevarauksia (TP) ja teollisuus- ja varastoaluetointojen alueita (T). Tampereentien varsi on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja Moisiojoen linjaa noudattelee viheryhteystarvetta osoittava merkintä.

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi keskustojen ulkopuolelle sijoitettavaa kaupan suuryksikköä (km1 ja km2). Kuljun alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö merkinnällä km1.

Marjamäen alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö merkinnällä km2.

Osayleiskaavan muutos

Vahvistetusta Kuljun-Marjamäen ym. yleiskaavasta laaditut maankäyttövaihtoehdot poikkeavat siten, että valtatie 3:n ja Tampereentien väliset alueet on osoitettu osin AP-alueiksi palvelualuevarausten sijaan. Myös Moisiojoen alueelle on osoitettu asumisen aluevarauksia nykyisen kaavan T- ja P-alueille. Marjamäen alueelle on molemmissa vaihtoehdoissa esitetty aluevaraukset kaupallisille palveluille, kahdelle kaupan suuryksikölle ja työpaikkarakentamiselle. AP-aluevarauksia on osoitettu myös Kuivaspään alueelle.

Laaditut vaihtoehdot eroavat toisistaan Marjamäen alueella maantien 130 pohjoispuolella kaupan, työpaikka-alueiden sekä teollisuusalueiden aluevarausten osalta sekä vähäisessä määrin muilla alueilla asumisen ja viheralueiden aluerajausten osalta.

Kaavaan liittyvät selvitykset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on päivitetty kunnan kaupallisia palveluja koskeva selvitys ja laadittu Marjamäen alueelta liikenneselvitys. Muilta osin kaavaan liittyviä selvityksiä on tarkoitus täydentää suunnitteluprosessin edetessä.

Yhdyskuntarakenne

Uudisrakentamisen sijoittaminen olemassa olevan asutuksen yhteyteen, joukkoliikennereitin läheisyyteen on kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskevan tavoitteen mukainen maankäyttö-ratkaisu. Yhdyskuntarakennetta täydennettäessä tulee kuitenkin samalla varmistaa asuinalueiden ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että liikenneväylien läheisyyteen esitetyt aluevaraukset voidaan asianmukaisesti suojata liikennemelulta. Moottoritien läheisyyteen sijoittuvien asuntoalueiden osalta on tarpeen selvittää myös liikenteen päästöjen vaikutukset lähialueiden ilman laatuun.

Yhdyskuntarakenteen ja asukkaiden palvelujen saatavuuden kannalta molemmissa maankäyttövaihtoehtoissa voidaan ongelmana pitää päivittäistavarakaupan palvelujen sijoittamista erilleen asutuksesta moottoritien itäpuolelle.

Kauppaa koskevat aluevaraukset

Maankäyttöluonnoksissa ei ole kaavamerkinnöin määritelty alueelle sijoitettavien kaupan palvelujen kokonaiskerrosaloja. Maankäyttöluonnoksissa esitetyt suuryksiköt ovat myymäläalojen perusteella vaikutuksiltaan seudullisia.

Koska voimassa olevassa seutukaavassa ei ole ratkaistu seudullisesti merkittävien suuryksiköiden sijaintia, edellyttää seudullisesti merkittäviä suuryksiköitä sisältävän yleiskaavan hyväksyminen MRL 210 §:n mukaista ympäristöministeriön suostumusta. Suostumus tarvitaan, mikäli osayleiskaavaehdotus on tarkoitus käsitellä valtuustossa ennen maakuntakaavan voimaan tuloa.

Maakuntakaavan km² –merkintä vastaa rakenteilla olevaa Ideaparkin erikoiskaupan myymäläkeskittymää. Merkintä ei kuitenkaan mahdollista päivittäistavarakauppaa sisältävän suuryksikön sijoittamista alueelle.

Maakuntakaavassa päivittäistavarakauppaa sisältävä suuryksikkö on osoitettu moottoritien länsipuolelle Kuljun alueelle olemassa olevan asutuksen välittömään läheisyyteen. Maakuntakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa ympäristökeskus katsoi, ettei maakuntakaavan tausta-aineistoon sisällynyt selaista selvitystä, jonka perusteella suuryksikön siirto Marjamäen alueelle olisi voitu ratkaista maakuntakaavassa kestävänsä kehityksen ja palvelujen saatavuuden näkökulmasta.

Osayleiskaavaan liittyvä kaupallisten vaikutusten arviointi

Päivittäistavarakauppa

Osayleiskaavan yhteydessä laadittu kaupallisten palvelujen mitoitusta koskeva selvitys toteaa yhdenmukaisesti maakuntakaavan tausta-aineistoksi laaditun selvityksen kanssa, että päivittäistavarakaupan os-

toivoiman kasvu kaupunkiseudun eteläosassa mahdollistaa myyntialan lisäyksen tällä alueella. Lempäälän kunnan sekä Etelä-Pirkanmaan kuntien osalta päivittäistavarakaupan ostovoima ja myyntipinta-alat ovat kuitenkin nykyisellään lähes tasapainossa. Selvityksen mukaan Lempäälän kunnan asukkaiden ostovoiman kasvu ei luo edellytyksiä kasvattaa päivittäistavarakaupan pinta-alaa merkittävästi, kun huomioidaan jo nykyisiin asemakaavoihin sisältyvä kerrosalan lisäys sekä keskustan että Marjamäen alueella. Ympäristökeskus katsookin, ettei selvityksessä ole tuotu esiin mitään sellaista, joka edellyttäisi muutosta maakuntakaavassa Marjamäen alueelle osoitettuun erikoiskauppaa koskevaan maankäyttömerkintään.

Päivittäistavarakaupan verkosto on kaava-alueella ja sen ympäristössä nykyisellään toimiva: alueella on yksi päivittäistavaroita myyvä suuryksikkö ja kaksi lähikauppaa sen pohjois- ja eteläpuolisilla alueilla. Suuryksikön keskeisestä sijainnista johtuen sen saavutettavuus on sekä kevyen liikenteen että joukkoliikenteen keinoin hyvä. Osayleiskaavan luonnoksissa on lähdetty ajatuksesta, että nykyinen suuryksikkö siirtyisi moottorien itäpuolelle Marjamäen alueelle. Kun päivittäistavarakaupan sijoitussuunnittelun ensisijaisena lähtökohtana tulisi olla palvelujen liittyminen asutukseen ja palvelujen hyvä saavutettavuus kaikin kulkumuodoin, ei siirtoa moottoritien vastakkaiselle puolelle voida tästä näkökulmasta pitää perustelluna. Osayleiskaavan jatkotyössä tulee tarkastella ja vertailla vaihtoehtoja, joissa olemassa olevaa suuryksikköä kehitetään nykyisellä paikallaan tai sille osoitetaan uusi sijoituspaikka moottoritien länsipuolelta. Suuryksikön päivittäistavaramyynnille osoitettava kerrosala tulee myös rajata siten, että alueellisen palveluverkoston säilyminen ja kehittyminen voidaan turvata.

Erikoiskauppa

Laaditussa selvityksessä arvioinnin lähtökohtana on ollut Marjamäen alueelle sijoittuvan paljon tilaa vievän erikoiskaupan osalta 117 000- 160 000 mym², ja muun erikoiskaupan osalta noin 70 000 mym². Maakuntakaavan tausta-aineistoon verrattuna mitoitus vastaa noin 70 % koko Tampereen kaupunkiseudun erikoiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kasvusta vuoteen 2020 mennessä. Kun otetaan huomioon maakuntakaavan muut vastaavat erikoiskaupan aluevaraukset ja kaupunkiseudulla vireillä olevat erikoiskauppaan kohdistuvat kaavahankkeet, kerrosaloja pitää ylimitoitettuina. Erikoiskaupan osalta jatkotyössä tulee myyntipinta-alatavoitteiden toteutuskelpoisuutta tarkastella suhteessa kaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan alueen ostovoimaennusteisiin ja vireillä oleviin kaupan hankkeisiin, sekä osoittaa kaavamääräyksien kaupallisten palvelujen alueille sijoitettavan kerrosalan tavoitteellinen kokonaismäärä.

Marjamäen alueelle rakenteilla oleva Ideapark vastaa MRL:n 58 §:ssä mainittua vähittäiskaupan myymäläkeskittymää, jonka osalta on suositeltavaa käyttää kaavamerkintää KMK ”Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkeskittymän”. Merkintään liittyvällä määräyksellä on tarkoituksenmukaista lisäksi täsmentää alueelle sijoitettavan kaupan laatua ja sen kokonaiskerrosala jakautumista.

Luontoarvot, virkistysalueet ja suojavyöhykkeet

Laadittava luontoselvitys voi osaltaan johtaa aluerajausten tarkistuksiin rakentamattomien alueiden osalta. Aluerakennetta täydennettäessä tulee erityistä huomiota kiinnittää jatkosuunnittelussa virkistysalueiden riittävyyteen ja virkistysreittien jatkuvuuteen. Liikenteen ja teollisuuden suojavyöhykkeet on esitetty asianmukaisesti vaihtoehdossa 2. Tarkemmat meluselvitykset saattavat kuitenkin aiheuttaa vielä tarkistuksia aluerajauksiin. Suojaviheralueita ei tule osoittaa virkistysreitistön osaksi.

Johtopäätökset

Ympäristökeskus katsoo, että osayleiskaavan muutokseen ja laajennukseen sisältyvä tavoite asutuskenteen täydentämisestä Tampereentien rajautuvilla alueilla eheyttää yhdyskuntarakennetta. Asumiseen osoitettavien alueiden osalta on kuitenkin jatkosuunnittelussa tarpeen melua ja ilman laatua koskevin selvityksin varmistaa elinympäristön laadullisten tavoitteiden toteutuminen. Asuntorakenteen tiivistyessä on tarpeen myös tarkastella kaavoitettavien virkistysalueiden mitoitusta ja laatua sekä muodostuvan virkistysalueverkoston jatkuvuutta.

Kauppaa koskevien aluevarausten osalta luonnokset poikkeavat sekä voimassa olevan seutukaavan että hyväksytyin maakuntakaavan ratkaisuihin päivittäistavarakauppaa sisältävien suuryksiköiden osalta. Maakuntakaavan ja osayleiskaavan yhteydessä laaditut selvitykset eivät tue uuden päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittamista Marjamäen alueelle. Siltä osin kuin osayleiskaavan lähtökohdaksi on asetettu olemassa olevan suuryksikön toiminnan siirtäminen Marjamäen alueelle, tulee jatkosuunnittelussa muodostaa ja arvioida MRL:n 9 §:n perusteella vaihtoehtoja erityisesti palvelujen saatavuuden näkökulmasta (toiminnan kehittäminen nykyisellä paikalla, uuden yksikön sijoittaminen moottoritien länsipuolelle). Erikoiskaupan osalta jatkosuunnittelun ja siihen liittyvän vaikutusten arvioinnin lähtökohdaksi on tarpeen määrittellä osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueille sijoitettavan paljon tilaa vievän ja muun erikoiskaupan kerrosalat.

Jatkotoimenpiteet

Osayleiskaavan hyväksyminen esitettyssä muodossa edellyttää joko ympäristöministeriön MRL:n 210 §:n mukaista suostumusta ennen maakuntakaavan vahvistamista tai maakuntakaavan muutosta. Mahdollisesta tarkistetusta kaavaluonnoksesta tai kaavaehdotuksesta ja siihen liittyvistä selvityksistä on tarpeen pyytää uudet viranomaistahojen lausunnot.

VASTINE:

Liikenneväylien varteen merkittävät asuinalueita muutetaan työpaikka- ja teollisuusalueiksi (TP, TY). Myös kaksoismerkintää AP/TP ja AP/TY käytetään eräissä paikoissa. Näille alueille asumisen sijoittaminen on mahdollista vain, jos melutasot saadaan hoidettua ohjearvojen mukaisiksi. Teiden ja asuntoalueiden väliin useaan kohtaan on merkitty kaavaan melunsuojaustarvemerkintä. Suojauksen tarkempi määrittely tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä.

Suuryksikköalueille (KM) määritetään alueiden kokonaisrakennusoikeudet, kokonaismyymäläpinta-alat, erikoiskaupan suuryksiköiden kokonaispinta-ala, päivittäistavarakaupan myymäläpinta-ala sekä paljon tilaa vievän kaupan myymäläpinta-ala.

Seutukaavasta poikkeamista haetaan, mikäli maakuntakaava ei vahvistu aiotussa aikataulussa.

Ideaparkin päivittäistavaran kerrosala lasketaan 3000 m²:stä 2000 m²:iin, jolloin enää ei ole kysymys suuryksiköstä.

Kaavaluonnoksen jälkeen Suunnittelukeskus Oy on laatinut selvityksen "Marjamäen oyk Kaupallisten vaikutusten arvioinnin päivitys ja palveluverkkoselvitys", jossa on pyritty tarkastelemaan lausunnossa esitettyjä kysymyksiä. Tältä osin viitataan ano. selvitykseen.

Myös "Marjamäen oyk:n liikenteelliset vaikutukset, Ramboll, 2006" -selvityksessä on tarkasteltu seudullisen päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittamista maakuntakaavasta poiketen Kuljun kartanon sijaan Marjamäen pohjoisosaan. Kuljun kartanon alueella seudullinen päivittäistavarakaupan suuryksikkö aiheuttaisi seuraavia vaikutuksia:

Tampereentien liikennemäärät kasvavat noin 10 000 ajoneuvoon vuorokaudessa. Suuryksikön läheisissä liittymissä lähestytään kapasiteettien ääriarvoja jo yön yli - tilanteessa, mistä johtuen kiertoliittymien tai valo-ohjauksen rakentamistarve lähenee Tampereentiellä.

Tampereentien läheisten asuntoalueiden läpikulkuliikenne kasvaa Kuljun eritasoliittymästä Tampereentien kautta suuryksikköön matkaavan liikenteen johdosta. Tampereentien kevyen liikenteen ylitykset vaikeutuvat kasvavien liikennemäärien johdosta.

Joukkoliikenteellä on vaikeampaa järjestää hyvää palvelutasoa molemmille kaupallisille alueille. Joukkoliikenteen palvelutaso heikkenee.

Kevyen liikenteen houkuttelevuus osa-alueiden välillä heikkenee. Välimatkojen kasvaessa houkuttelevuus kevyen liikenteen kannalta heikkenee kasvattaen ajoneuvoliikenteen määrää.

Valkeakoski-Tampere pitkämatkaisen liikenteen sujuvuus heikkenee. Mt 130:n itä-länsisuuntaisen liikenteen lisääntyessä kaupan suuryksikköjen välisen liikennetarpeen myötä mt 130 kuormitus kasvaa heikentäen Valkeakosken suunnan liikennettä.

Luontoselvitykset on huomioitu kaavaehdotusta tehtäessä. Luontokohteet ovat supistaneet korttelialueita Moisiolammentiellä ja Savontien pohjoispuolella. Kaavasta on luontokohteiden takia poistettu alue Tuljamontien varrelta. Avainbiotooppialueet on merkitty kaavaan luo -merkinnällä. Yksi avainbiotooppi (harva kolo- ja pötkelökoivikko nro 4) jää rakentamisalueelle (KM-2) eikä sitä todennäköisesti ole mahdollista säästää. Virkistysreittien jatkuvuutta on parannettu ja lisätty kaavakartalle. Koska kaava-alue sijoittuu liikenteellisesti vilkkaalle alueelle ei virkistysreittejä ole mahdollista kaikilta osin sijoittaa melualueiden ulkopuolelle.

Ratahallintokeskus:

Radan varteen on osayleiskaavassa osoitettu uutta asutusta, jonka etäisyys radasta on noin 80 metriä. Vanhojen rakennusten kohdalla asutusta on osoitettu noin 40 metrin päähän radasta. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että Lempäälän kohdalla radan melualue voi varsinkin yömelun osalta ulottua maastosta riippuen jopa yli 200 metrin päähän radasta.

Radan itäpuolella Moisiolammentien keski- ja pohjoisosa kulkee noin 120 metrin etäisyydellä radasta. Kyseisessä kohdassa osayleiskaavassa ei ole syytä osoittaa uutta asuinrakentamista tien ja radan väliin. Radan länsipuolelle on osoitettu uutta asutusta alle sadan metrin päähän radasta. Uutta asumista ei kuitenkaan pidä osoittaa radan melualueelle.

Tampereentien ja radan risteyksen koillisosassa on vaihtoehdossa 2 osoitettu asuinpientalojen alue aivan kiinni rataa. Aluetta ei pidä yleiskaavassa osoittaa asuinkäyttöön, koska se on selvästi radan melu- ja mahdollisesti tärinäalueella.

Maaperäkartan mukaan rata kulkee suurimmaksi osaksi savikolla, joka johtaa hyvin tärinää. Pehmeällä savella raskaan tavarajunan aiheuttama tärinä voi ulottua häiritsevänä jopa useiden satojen metrien päähän. Asemakaavoitusvaiheessa on syytä ottaa huomioon melun lisäksi myös tärinä.

Turvallisuus

Yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu ulkoilureitti radan poikki sellaisesta kohdasta, jossa nykyisin ei ole eritasoristeystä. Kaavaan on merkittävä kyseiseen kohtaan eritasoristeys tai ulkoilureitti on poistettava kaavasta.

Lausunnon yhteenveto

Yleiskaavaluonnoksissa asuinalueita on osoitettu liian lähelle rataa. Uusia asuinalueita ei saa osoittaa radan melualueelle. Asutuksen tarkka etäisyys radasta on syytä määritellä asemakaavoituksen yhteydessä, jolloin on ennen asemakaavaluonnosten laadintaa tehtävä melu- ja tärinäselvitykset. Kaavassa ei saa tehdä sellaisia maankäyttöratkaisuja, jotka ohjaavat ihmisiä ylittämään radan muualta kuin eritasoristeysten kohdalta.

VASTINE:

Radan länsipuolen asuinalueet, jotka ovat lähinnä rataa muutetaan TY-alueiksi. Asuinalueet ovat n. 170-180 m etäisyydellä radasta. Ratkaisu perustuu osaltaan tehtyyn meluselvitykseen. Moisiolammentien ja radan välinen uusi AP-alue korvataan myös työpaikka-alueella (TY). Samoin tehdään Tampereentien ja radan risteyksen koillisosassa olevan AP-alueen osalta (TP).

Vanattaran ja Moisionlammentien pohjoispään välinen ulkoilureitti poistetaan yleiskaavasta.

KULJUN-MARJAMÄEN-MOISION-KESKUSTAN OSAYLEISKAVAEHDOTUS 2.3.2006**LYHENNELMÄT MUISTUTUKSISTA JA KUNNAN VASTINEET**Aaro Viskari:

Kaavaehdotuksessa on kevyenliikenteen väylä sijoitettu Kuljuntien pohjoispuolelle välillä lisakintie Tampereentien liikenneympyrä.

Alueella on asemakaavan laadinta meneillään. Laadinnan yhteydessä on nähty kevyenliikenteen väylän sijoittaminen Kuljuntien eteläpuolelle asemakaavan kannalta järkevämmäksi sekä liikenteellisesti turvallisemmaksi ratkaisuksi. Kevyenliikenteen väylä jatkuu näin sijoitettuna samalla puolella tietä lisakintien risteyksestä eteenpäin ja päättyy Tampereentiehen liikenneympyrän kohdalla samalle puolelle kuin koulukin sijaitsee.

VASTINE:

Asemakaavoitus on kesken, joten kevytväylän lopullista paikkaa ei ole määritetty. Koska väylän siirto yleiskaavassa saattaisi edellyttää uutta nähtävilläpitoa ei muutosta tehdä. Aluevaraus ratkaistaan asemakaavassa.

Reijo ja Raili Katajisto:

Omistamani kiinteistön RN:o 3:1 pinta-alasta n. puolet on merkitty kaavaan VLL-1 alueeksi. Tontin länsisivulla on VLL-1 alue tuotu hyvin lähelle pihasaunaani. Naapurin Aarno Mikkolan RN:o 3:3 kiinteistössä on VLL-1 aluetta, pienennetty huomattavasti ja Lopen ojan kohdalla VLL-1 alue on kavennettu pieneksi. Oman kiinteistöni VLL-1 alue tulisi mennä saman levyisenä, kuin Mikkolan puolellakin. Olisi syytä pitää entisellään, rajaltani alkava kunnan omistama VLL-1 alue.

Kiinteistöni pitkällä sivulla on koko matkan VLL-1 aluetta. Onko tämä ollenkaan tarpeen, sillä pienessä laskuojassa ei varmaankaan ole mitään virkistävää. Lisäksi minulle jäi, yleisötilaisuuden kartasta käsitys, että kiinteistön RN:o 1:46 alueella olisi VLL-1 alueet poistettu. Jos kumminkin kiinteistöni pituussuuntaan jää sinne merkitty VLL-1 alue, niin mikä olisi ojasta lähtevän kaistan leveys 5 metriäkö?

VASTINE:

Kaavaehdotusta korjataan supistamalla VL-alue koillisrajaan ja tontin länsiosassa n. 20 m päähän saunasta.

KULJUN-MARJAMÄEN-MOISION-KESKUSTAN OSAYLEISKAVAEHDOTUS 2.3.2006

LYHENNELMÄT LAUSUNNOISTA JA KUNNAN VASTINEET

Vattenfall Verkko Oy:

Kaavaehdotuksessa on huomioitu tilavaraus uudelle sähköasemalle ja sitä syöttävälle 110 kV voimajohdolle. Suoja-alueet huomioitava. Ei muuta huomautettavaa.

VASTINE:

Suoja-alueet huomioidaan asemakaavoitusvaiheessa.

Fingrid Oyj:

Osayleiskaava-alueella kulkee Fingrid Oyj:n 110 kV johto Tikinmaa-Rautaharkko. Johto rakennetaan uusiksi nykyisen johdon paikalle vuoden 2006 aikana. Johtoalueen leveys pysyy entisellään, mutta rakennusraja muuttuu 23 m päähän keskilinjaa molemmin puolin. Kaavanmuutosehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Lempäälän Lämpö Oy ei anna lausuntoa ehdotuksesta

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Ei huomautettavaa.

Museovirasto

Museovirasto katsoo, että osayleiskaavan tavoite yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä toteutuu asutusrakenteen osalta. Kaava-alueelta on tehty rakennusinventointi osana vuonna 2006 ilmestynyttä Lempäälän kulttuuriympäristöohjelmaa. Kyseisen ohjelman puitteissa alueelta löydetty kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on kaavassa otettu asianmukaisesti huomioon ja ne on merkitty kaavaan. Näihin kohteisiin liittyvien aluekokonaisuuksien ja rakennuskannan suojelu tullaan ratkaisemaan asemakaavassa.

Museovirastolla ei ole kaavaehdotukseen huomauttamista.

Kuivaspään kyläyhdistys ry:

Kaavaan liittyvät perusselvitykset on laadittu hyvin ja perusteellisesti. Kaavan tarkoitukseen nähden katsomme, että perusselvitykset on laadittu tarpeeksi hyvin.

Kaavan painotus on selkeästi muuttunut kaupallisia alueita suosivaksi. Tämä on kylämme kannalta entistä parempi vaihtoehto. Kaavoituksessa on pyritty huomioimaan olemassa oleva asutokanta ja mahdollinen lisärakentaminen. Kyläsuunnitelmamme tavoitteet ovat sopusoinnussa nyt esillä olevan kaavaehdotuksen kanssa. Teollisuusalueet ovat selkeästi painottumassa entistä enemmän itään päin rakentamattomalle alueelle. Tämäkin on kylämme kannalta erittäin hyvä ja suositeltava malli. Kaavoituksessa merkityt viheralueet toimivat puskurina olemassa olevan asutuksen ja liikekeskus- ja teollisuusalueiden välillä. Kylän kannalta tärkeitä ulkoilureittejä on huomioitu tarpeeksi kaavoituksessa.

Koska liikenteen määrä tulee olemaan erittäin suuri ja esitettyjen muutosten vuoksi sen voi olettaa kasvavan entisestään, haluamme kiinnittää huomiota siihen, että liikenneturvallisuudesta huolehditaan alikuluin ja liikennevaloin riittävässä määrin. Kyläyhdistys on huolissaan Marjamäentiestä tältä osin. Marjamäentiestä tulee olemaan kaksi erittäin vaarallista risteystä.

Hyvin lähelle jo olemassa olevaa asutusta sijoittuvalla yritystoiminnalle toivotaan täsmällisempää ja paremmin asutuksen huomioon ottavaa kaavamerkintää kuin TY. Esimerkiksi osa TY –alueista on

tarkennettu TY-1 merkinnällä. Näin pitäisi olla kaikkien alueiden osalta, jotka ovat asuntoalueen välittömässä läheisyydessä.

Haluamme vastauksen siihen, millä toimenpiteillä muutamilla melulähteiden lähellä olevilla alueilla AP/TP ja AP/TY voidaan muuttaa jatkossa AP-merkinnäksi asemakaavoitusvaiheessa. Kyläyhdistyksen tavoite on näiden alueiden saattaminen AP-alueiksi.

Marjamäentien ja Valkeakoskentien läheisyyteen merkitty T2-teollisuusalue pitää sisällään muutamia olemassa olevia omakotitaloja. Kylän kannalta on valitettavaa, että yritysalueen vuoksi Marjamäen risteyksen lähistöltä katoaa useita asuinkiinteistöjä tulevaisuudessa. Toivomme, että ko. kiinteistöjen omistajien kanssa asiasta on neuvoteltu ja heille on seikkaperäisesti selvitetty T2 alueen merkitys.

VASTINE:

Lausunnon johdosta muutetaan kolme TY-aluetta, jotka eivät ole tällä hetkellä asemakaavan piirissä TY-1 –alueiksi. Alueet ovat Savontien varrella, sen pohjoispuolella. Asemakaavoitetuille TY-alueille ei ole syytä muuttaa kaavamääräystä, koska maankäyttö on tutkittu asemakaavassa.

AP/TP- ja AP/TY –alueilla pientalorakentaminen on ensisijainen käyttötarkoitus. Mikäli melutasoa ei ole mahdollista saada alle valtioneuvoston ohjearvojen, tulee alueen käyttötarkoitukseksi TP- tai TY (työpaikka-alue tai ympäristöystävällinen teollisuus).

T-2 alueella Marjamäentien ja Helsingintien (mt 130 Valkeakoskelle) kulmassa on n. 5 asuinrakennusta. Alueella on jo nyt myös teollisuuskiinteistöjä. Jo voimassa olevassa yleiskaavassa (hyväksytty 1996, vahvistettu 2001) alue on merkitty T-alueeksi. Kaavanmuutoksella alueen kaavamääräys tiukkenee siten, että T-2 –alueella tulee erityisesti välttää ilman epäpuhtauksia ja hajuhaittoja sekä tulee minimoida palovahinko- ja kemikaalirikkit. Alueen asuinrakennusten säilyminen ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Koska alueella tulee olemaan mahdollista ns. talonmiesasuminen, ei liene estettä etteikö nykyinen asuinrakennuskanta voisi säilyä alueella. Alueen miljöö tulee luonnollisesti muuttumaan. Alueen asukkaat ovat varmaankin selvillä yleiskaavatilanteesta, onhan nykyisen yleiskaavan T-alue – merkintä hyväksytty jo v. 1996.

Ruskea-ahteen omakotiyhdistys ry:

Liikennemäärät Kuljuntien tulevat huomattavasti lisääntymään Ideaparkin valmistuessa ja Marjamäen alueen kehittyessä. Omakotiyhdistys katsoo, että alikulkujen rakentaminen kevyenliikenteen väylille sekä Tampereentien – Kuljuntien että Kuljuntien – Marjakaaren risteyksiin on liikennevilkkäus huomioiden välttämätöntä. Molemmat risteykset ovat T-risteyksiä, joiden liikenteen hahmottaminen on pienille lapsille sekä vanhuksille erittäin vaikeaa.

Marjamäen kautta tulee kulkemaan useita julkisen liikenteen vuoroja päivässä. Tämä saattaa vähentää Tampereentien kautta kulkevien vuorojen määrää. Ruskea-ahteen asuntoalueelta tulee rakentaa kevyenliikenteen väylät Kuljuntielle sekä Tuomikujan että Kaarnakujan Kuljuntien puoleisesta päästä, jotta asukkailla olisi mahdollisuus käyttää Marjamäen kautta kulkevia vuoroja. Väylien vaikutus asukkaiden kulkuyhteyksiin on huomattava.

Moottoritie aiheuttaa Ruskea-ahteen asuntoalueelle jatkuvaa meluhaittaa, joka on erittäin häiritsevää etenkin iltaisin. Erityisen selvästi melu välittyy Marjamäen alikulkusillan – liittymän 36 väliseltä alueelta, jossa ei ole riittävää melusuojausta. Meluvallin päälle tulee rakentaa aidanne. Meluhaittaa saattaisi myös pienentää nopeuden alentaminen liittymien 35 ja 36 välillä 100 km tunnissa. Meluhaittaa pienentäisi myös Marjamäen alikulun kohdalle Tuomikujan ja Kuljuntien väliselle kaistalle merkityn VL –alueen metsittäminen.

VASTINE:

Tehdyissä liikenneselvityksissä ei ole esitetty omakotiyhdistyksen esittämiin paikkoihin alikulkuja. Ruskea-ahteelta ja muualta Kuljun suunnasta tulevalle kevytliikenteelle on alikulku Kuljuntien alitse moottoritie liittymän nro 36 kohdalla Orkontien ja Pitkäkuruntien jatkeena. Moision suunnasta tuleva kevytliikenne ylittää Kuljuntien Tampereentien risteyksessä. Ko. kohtaan merkitään alikulku kevyelle

liikenteelle. Alikulku –merkinnän puuttuminen yleiskaavasta ei sinänsä estä alikulun rakentamista millekään alueelle. Varaukset ratkaistaan viime kädessä asemakaavoituksen yhteydessä.

Kevyenliikenteen yhteyksien rakentaminen mahdollisille Kuljuntien pysäkeille Ruskea-ahteelta on ajatuksena kannatettava. Alueet eivät kuulu nyt kyseessä olevaan yleiskaava-alueeseen. Yhteydet edellyttävät asemakaavatarkasteluja tai mikäli alueen maanomistajat ovat suopeita rakentamiselle, toteuttaminen on mahdollista jo nykyisen asemakaavan puitteissa. Asian hoito edellyttää yhteistyötä kunnan, tiehallinnon ja liikennöitsijöiden kesken.

Melukysymysten ratkaisu esitetyllä tavalla ei liity yleiskaavaan suoranaisesti ja on hoidettavissa yleiskaavasta riippumatta. Lisätään melunsuojaustarve –merkintä Tuomikujan VL-alueelle.

Viialan kunta: Ei huomautettavaa

Vesilahden kunta

Vaikka Vesilahden ostovoima valunee Marjamäen alueelle, positiivisena asiana voidaan todeta Vesilahden lähelle muodostuva työpaikkojen ja erikoiskauppojen keskittymä, joka edelleen lisännee Vesilahden vetovoimaisuutta asuinpaikkana ja tarjoaa vesilahtelaisille uusia työpaikkamahdollisuuksia. Vesilahden kunnalla ei ole huomautettavaa.

Kangasalan kunta ei anna lausuntoa ehdotuksesta.

Lausunto kaavaluonnoksesta: Ei huomautettavaa.

Pirkkalan kunta ei anna lausuntoa ehdotuksesta.

Lausunto kaavaluonnoksesta: Ei huomautettavaa.

Toijalan kaupunki

Toijalan kaupunki viittaa luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon ja toistaa sen.

Lausunnolla olevien kaavaluonnosten kaupallisten vaikutusten arvioinnissa todettujen riskitekijöiden yksityiskohtaisempi analyysi muun muassa lähikuntien ostoskäyttäytymiseen puuttuu. Kaavaselostuksessa on mainittu, että osayleiskaavan tavoitteissa korostuvat alueiden käytön tavoitteet erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitteiden osalta. Se miten Lempäälän keskustaaajamien ulkopuolelle, yksityisautoilun varaan tukeutuva kaupallisesti valtava alue eheyttää yhdyskuntarakennetta jää kaavaselostuksessa auki kirjoittamatta.

Lempäälän kunta on kaavoittamassa rakenteilla olevan Ideaparkin läheisyyteen rakennusoikeudeltaan lähes viittä Tampereen Koskikeskuksen suuruista kaupallisten palvelujen keskittymää noin 15 minuutin ajomatkan etäisyydelle Toijalasta. Toijala, jonka kaavoitus perustuu kestävään, keskustapalvelut turvaavaan yhdyskuntarakenteeseen katsoo, että Lempäälän tulisi paremmin arvioida hankkeensa liikenteelliset ja kaupalliset vaikutukset lähikuntiin ja niiden kehitykseen.

VASTINE:

Viitataan luonnosvaiheen vastineeseen. Lisäksi todetaan, etteivät Ideapark ja sen ympäristöön tulevat liikepaikat ole pelkästään yksityisautoilun varassa. Alueelle johtaa sekä Kuljun että Moisioin suunnasta hyvät kevyenliikenteen yhteydet. Moisioin suunta täydentynee jo v. 2007 rakennettavalla Hattulanmäki – Tuulantupa yhteydellä. Alueelle on järjestetty myös hyvät joukkoliikenne yhteydet. Sekä Tampereen suunnasta että Lempäälän suunnasta on vuoroja noin kerran tunnissa. Katsottaessa Marjamäen sijaintia koko kunnan sisällä, Marjamäki on lähes kunnan keskipisteessä. Lempäälän keskustasta Ideaparkiin on n. 6 km ja Säaksjärven keskustasta n. 7 km. Etäisyydet kyläkeskuksista (koulu) ovat: Lastunen 8 km, Kelho 13 km, Mattila 13 km, Nurmi 8 km ja Säijä 14 km.

Tampereelle, josta pääosa erikoiskaupan tuotteista tällä hetkellä haetaan, on matkaa kuntakeskuksesta n. 25 km.

Valkeakosken kaupunki:

Luonnosvaiheen lausunnossaan Valkeakosken kaupunki kiinnitti huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, uuden kaupallisen rakenteen vaikutuksiin ja niiden selvittämiseen sekä liikenteellisiin vaikutuksiin. Kaupunki pitää edelleen keskeisenä, että alueen halki kulkeva maantie 130 (Helsingintie) säilyisi mahdollisimman sujuvana ja nopeustasoltaan seudullista liikennettä hyvin palvelevana.

VASTINE:

Viitataan luonnosvaiheessa annettuun vastineeseen. Maantie 130:n sujuvuuden takaamiseksi on Ideaparkin rakentamisen yhteydessä tehty mittavat tiejärjestelyt, jotka näkyvät maastossa (valo-ohjaus, kääntymiskaistat, alikulut). Logistiikka-alueelle rakennetaan uusi, sivusuunnasta kärkikolmiolla väistövelvollinen liittymä mt 130:lle Ideaparkinkadun suuntaisliittymien ja Savontien väliin. Savontie yhdistetään viime vaiheessa logistiikkakeskuksen liittymään, jolloin nykyinen Savontien liittymä poistuu. Kaavaehdotusta muutetaan vielä poistamalla Vuohiontien teollisuusalueen liittymä mt 130:ltä.

Tampereen kaupunki:

Vähittäiskaupan suuryksiköiden määrän ja sijainnin määrittely kaupunkiseudulla oli yksi maakunta-kaavan valmistelun keskeisiä päämääriä. Maakuntakaavaehdotuksen ratkaisu on niiden suhteen yllimitoitu ja vaihtoehtoja mahdollistava. Marjamäkeen esitetyt ratkaisut ovat suuruusluokaltaan Pirkanmaan muihin vähittäiskaupan suuryksiköihin nähden poikkeavia ja lähentelevät valtakunnallista vaikuttavuutta ja käyttävät toteutuessaan koko seudun kaupallisen ostovoiman kasvun. Ratkaisu ei tue kuntien palveluverkon tasapuolista kehittämistä kuten vaikutusten arvioinnissa on todettu. Kestävän kehityksen ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulmasta Marjamäki ei ole myöskään sijaintinsa puolesta paras paikka näin merkittävälle keskustan ulkopuoliselle kaupalle. Kuntien yleiskaavojen suunnittelussa tulisi pitäytyä maakuntakaavan ratkaisuun, jotta palvelujen saatavuus kaupunkiseudun muilla alueilla ei heikkene. Yksiköiden sijainnin siirrot tulee kytkeä yleiskaavamääräyksiin.

Osayleiskaavan muutos- ja laajennusehdotuksen tulisi niin vähittäiskaupan suuryksikön merkinnän kuin muiltakin osin pitäytyä maakuntakaavan ratkaisussa.

VASTINE:

Ideapark ja muut Marjamäkeen sijoittuvat liikepaikat tulevat yhdessä palvelemaan seudullisena ostoskeskuksena. Kaupan tuotevalikoiman laajuus sekä liikekaupunkiin kytkeytyvät muut tilat ja toiminnot (uimahalli, hiihtoputki, messut, lasten kulttuurikeskus ym.) merkitsevät myös sitä, että kohteella on matkailullista merkitystä ja vaikutusalue on valtakunnallinen.

Maakuntakaavassa Ideaparkin kohdalla on vähittäiskaupan suuryksikkö KM2 –merkintä. Merkinnällä on osoitettu vaikutuksiltaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alue. Toinen maakuntakaavan suuryksikkö KM1 on Kuljun kartanon alueella. Tämä yksikkö on yleiskaavaehdotuksessa siirretty Ideaparkin pohjoispuolelle moottoritien kupeeseen. Kuljun kartanon tontin ja uuden tontin välimatka on linnuntietä 1,3 kilometriä. Uudesta suuryksiköstä on puolestaan matkaa Ideaparkin tontille 1,0 kilometriä (tonttien keskipisteistä mitattuna). Ottaen huomioon, että kyseessä ovat seudulliset suuryksiköt, ei siirrolla ole laaja-alaisesti tarkastellen juurikaan merkitystä.

Suuryksikön siirto on perusteltua ennen kaikkea liikenteellisistä syistä. Kaikki Tampereen kehyskuntien suuryksiköt on sijoitettu vähintään seututieliuokkaisten teiden tuntumaan lukuun ottamatta Kuljun kartanon merkintää. Tehdyt liikenneselvitykset osoittavat, että seudullinen suuryksikkö Kuljun kartanon tontilla aiheuttaisi suuria liikenneongelmia Kuljun alueella. Tieolojen parantaminen tulisi hyvin kalliiksi ja liikenne aiheuttaisi alueen asukkaille varsin merkittäviä haittoja.

Mitä tulee suuryksiköiden rakennusoikeuksiin, voidaan todeta, että Ideaparkin tontille ei tule merkittävässä määrin lisärakennusoikeutta. Toinen, Helsingintien pohjoispuolelle tuleva suuryksikkö on n. 70 prosenttisesti tilaa vievää kauppaa. Erikoiskaupan suuruus on mitoitettu siitä lähtien, että kyseessä on ns. mahdollistuva kaava, jonka tavoite on n. 25 vuoden päässä. Lähtökohta on, että nyt laadittava kaava olisi käyttökelpoinen em. ajanjakson eikä kaavanmuutoksiin olisi vähään aikaan tarvetta. Yleiskaavan muuttaminen vie nykyoloissa useita vuosia, jolloin pitkän aikavälin kaava on perusteltu ratkaisu.

Maakuntakaavaehdotuksessa ei oteta kantaa suuryksiköiden kokoihin. Maakuntakaavan selostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden verkostoratkaisun lähtökohtana Tampereen kaupunkiseudulla on ns. mahdollistava vaihtoehtomalli, jossa suuryksiköiden kokonaismäärä ylittää selvästi vuoteen 2020 ennakoitun ostovoiman kasvun. Tällä vaihtoehdolla sisältävällä ratkaisulla on haluttu turvata suomalaiseen yhteiskuntaan kuuluva avoimen kilpailun periaate. Todennäköistä kuitenkin on, että ehdotuksen mahdollistama suuryksiköiden toteutuminen tapahtuu kerrosalaltaan supistettuna, siirtyä myöhäisemmäksi tai jäädä kokonaan toteutumatta.”

Edellä kerrotut näkökohdat voidaan liittää myös Marjamäen osayleiskaavaratkaisuun. Yleiskaavaehdotus on kaikilta osin maakuntakaavan periaatteiden mukainen. Voidaan myös tässä yhteydessä viitata Pirkanmaan liiton lausuntoon kaavasta: ”Maakuntakaavaehdotuksen mukaisen KM1-merkinnän siirtäminen Kuljusta Marjamäkeen on hyväksyttävissä maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen, kun yleiskaavassa Kuljun alueelle ei ole osoitettu vastaavaa toimintaa.”

Pirkanmaan liitto

Osayleiskaavaehdotus on pääpiirteittäin Pirkanmaan 1. maakuntakaavan periaatteiden mukainen.

Maakuntakaavaehdotuksen mukaisen KM-1 merkinnän siirtäminen Kuljusta Marjamäkeen on hyväksyttävissä maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen, kun osayleiskaavassa Kuljun alueelle ei ole osoitettu vastaavaa toimintaa.

Koska osayleiskaava-alueen kaupallisten palvelujen sekä työpaikka- ja teollisuusalueiden rakennusoikeudet ovat erittäin huomattavat, osayleiskaavaan tulisi liittää tarkastelu, jossa tarkemmin jaksotetaan rakentamisen määrä ja kunnallistaloudelliset investoinnit siten, että turvataan kaava-alueen ja laajemmin kaupunkiseudun eteläosan tasapainoinen kehitys.

Kaavasuunnitelman aluetta koskevat liikennetarkastelut kohdentuvat lähinnä Marjamäen kaupallisten toimintojen aiheuttamaan liikenteeseen. Pitemmällä tähtäimellä alueen kokonaisliikennemääriin vaikuttaa kuitenkin oleellisesti myös sinne sijoittuvan työpaikka- ja yritystoiminnan aiheuttama työmatka-asiointi- ja tavaraliikenne. Alueen liikenneverkon toimivuutta tulee myös tältä osin tarkemmin selvittää ja tarvittaessa varautua tie-/katuverkon kapasiteetin laajentamiseen ja alueen yleisten teiden liittymäjärjestelyjen parantamiseen.

VASTINE:

Kaavaselostukseen on liitetty selvitys, jossa arvioidaan rakentamisen määrä vuosina 2006-10, 2011-15, 2016-2020 sekä 2021-30 eri alueilla. Vuosittaisen rakentamisen (liike-, toimisto- ja teollisuus-rakentaminen) arvioidaan olevan vuosittain 30-55 000 kem²:n luokkaa. Alueiden rakentaminen kestäisi ko. vauhdilla 18-33 vuotta. On luonnollista, ettei kovin tarkkoja arvioita rakentamisaikataulusta voida tehdä. Samassa liitteessä on myös selvitys ja arvio Marjamäen yritysalueiden toteutuksen kustannuksista vuosina 1998-2003, 2004-06, 2007-11 ja 2012-20. Kustannuksiksi (maan hankinta, suunnittelu, markkinointi, yhdyskuntatekniikan rakentaminen) on arvioitu ko. ajanjaksolle n. 20 M€. Tuloja (tonttien myynti, vesihuollon liittymämaksut, kiinteistövero, investointituki) arvioidaan saatavan n. 40 M€.

Liikenneselvitykset on tehty huomioiden koko yleiskaava-alueen maankäyttö. Perusennusteena käytettiin yleiskaavaluonnoksen vaihtoehto 2 mukaista maankäyttöä. Maankäytöstä on arvioitu toteutuvan 30 vuodessa n. 65-75 %. Vuoteen 2020 mennessä on arvioitu rakentuvan Ideaparkin alue, mt 130 pohjoispuolen kaupallinen alue ja mt 3110 (Savontie) länsi- ja pohjoispuolisista logistiikka ja työpaikka-alueista 40-50 %. Hulikankulman nykyisen teollisuusalueen itäpuolelle suunnitellun laajennuksen arvioidaan toteutuvan vuoden 2020 jälkeen. Suunnittelualueella arvioidaan vuoteen 2020 mennessä olevan n. 900-1000 uutta asukasta ja n. 2500 uutta työpaikkaa. Liikenne-ennusteessa on hyödynnetty Tampereen seudun liikennemallia (TALLI 2000), jossa on kuvattu maankäytön ja liikennejärjestelmän todennäköinen kehittyminen vuoteen 2020 mennessä. Suunnittelualueen ulkopuolella maankäyttö noudattaa TALLI –mallin perusennustetta varten laadittua maankäyttöennustetta, joka käsittää mm. läntisen kehän, Vuoreksen sekä Partolan alueen laajennuksen.

Liikenneverkon toimivuus on selvitetty yleiskaavatasolla. Tie- ja katuverkon kapasiteetin parantaminen liittyy yksityiskohtaisempaan suunnitteluun ja toteutukseen ja toteutuksen ajoitukseen. Liittymäjärjestelyjen osalta voidaan todeta, että kaavaluonnosvaiheen jälkeen mt 130:ltä (Valkeakosken suunta) on poistettu yksi liittymä (Savontie johdetaan logistiikka-alueen liittymään), jonka lisäksi kaavaehdotuksesta poistetaan vielä toinen liittymä, Vuohiontien liittymä mt 130:lle.

Ratahallintokeskus:

Yksityiskohtaisen suunnittelun ja rakentamisen ohjaamiseksi olisi jo osayleiskaavassa syytä osoittaa rautatien yhteyteen vastaavankaltaisia merkintöjä kuin kaava-alueella on osoitettu tieliikenteen melun johdosta mm. AP- ja TP-2-merkintöjen mukaisilla alueilla. Tämän kaltaisella kaavaratkaisulla pystyttäisiin myös ohjaamaan melualueella sijaitsevien jo rakennettujen alueiden (erityisesti sellaiset alueet, joiden rakennusluvut voidaan myöntää nyt laadittavan yleiskaavan pohjalta) uudisrakentamista siten, että alueiden riittävä meluntorjunta tulisi huomioiduksi. Ko. meluntorjuntatarpeen osoittava merkintä koskee siten ainakin kaavamerkintöjen AP, TP-2 ja M-4 mukaisia alueita.

Kaavassa tulee myös huomioida aluevarausmerkinnällä riittävällä tasolla Ympäristöministeriössä vahvistettavana olevan Pirkanmaan maakuntavaltuuston 9.3.2005 hyväksymän Pirkanmaan 1. maakuntakaavaehdotuksen mukainen lisäraiteen varaus.

VASTINE:

Kaavaehdotuksessa olevat uudet, rakentamattomat asuinalueet sijoittuvat n. 150-190 metrin etäisyydelle radasta. Kaavaluonnosta korjattiin huomattavasti poistamalla asuinalueita radan lähialueelta (vyöhyke 100-200 m radasta). Yleiskaavan AP-alueille ei voida myöntää rakennuslupia ilman suunnittelu-
tarveratkaisuja. Ko. ratkaisuihin huomioidaan aina melutaso rakennuspaikoilla. Kun alueita asemakaavoitetaan, yleiskaava toimii ohjeena, eikä alueiden rajaukset ole sitovia siinä mielessä etteikö A-alueita voitaisi jättää rakentamisen ulkopuolelle syystä tai toisesta. Asemakaavoihin sisältyy aina määräykset melun hallintaan koskien myös työpaikka-alueita. Työpaikka-alueilla melukysymykset ovat asumista helpommin hoidettavissa, koska ulko-oleskelutiloja ei juurikaan tarvita ja sisämelun taso on suhteellisen helppo hoitaa rakennusteknisin keinoin. Radan itäpuolen AP-alueet, jotka ovat ”liian” lähellä rataa ovat asemakaavoitettuja kortteleita ja yhtä tonttia lukuun ottamatta jo rakennettuja.

Kolmannen raiteen aluevaraus on yleiskaavassa huomioitu yleiskaavan mittakaava ja yleispiirteisyys huomioiden. Nykyisen radan itäpuolelle tehty aluevaraus on jo olemassa voimassa olevassa yleiskaavassa. Rata-alueita laajennetaan hieman Tampereentien sillan pohjoispuolella.

Tiehallinto, Hämeen tiepiiri:

Maantien 130 pohjoispuolinen päivittäistavarakaupan suuryksikön aluevaraus poikkeaa vahvistettavana olevasta Pirkanmaan maakuntakaavasta siten, että Kuljun Kartanon alueelle maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö on siirretty Marjamäen alueelle. Siirtoa on perusteltu mm. liikenteellisillä syillä. Tiepiiri ei ota kantaa osayleiskaavan päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittumiseen. Palveluiden saavutettavuuden kannalta on kuitenkin tärkeää, että nykyisen Kuljun Kartanon alueella säilyy alueella olevaa asutusta palvelevaa päivittäistavarakauppaa.

Valtatie 3 kuuluu merkittävään valtakunnalliseen päätieverkkoon ja on osa liikenne- ja viestintäministeriön ehdottamaa runkotiestöä. Maankäytön kehittäminen runkoteiden ympäristöissä ei saa aiheuttaa pitkämatkaiselle valtakunnalliselle liikenteelle liikenneturvallisuus- eikä sujuvuushaittoja.

Maantie 130 on merkittävä seudullinen tie Tampereen ja Valkeakosken välillä, eikä tien varteen sijoitettava maankäyttö saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa tien pidempimatkaiselle liikenteelle. Tämän vuoksi mm. Marjamäen alueen kulkuyhteydet maantieltä 130 on hoidettava järjestelyjen korkeatasoisten liittymien kautta eikä uusi maankäyttö saa kasvattaa liittymien määrää maantiellä 130.

Maanteiden 130 ja 190 varren maankäytön kehittämisessä sekä liittymäjärjestelyjen suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon teiden toimiminen erikoiskuljetusten reittinä.

Osayleiskaavatyön yhteydessä tiepiirin edellyttämänä päivitettiin em. liikenneselvitys kattamaan koko osayleiskaava-alue ja eri maankäyttömuodot.

Maantien 130 liikenteellisen merkittävyyden vuoksi tiellä on tarve rajoittaa maankäyttöliittymien määrää. Tämän vuoksi tiepiiri edellytti nykyisen maantiellä 130 olevan nelihaaraisen Marjamäentien ja Savontien liittymän muuttamista porrastetuksi liittymäksi, jos maantien koillispuoliselle T-2-alueelle halutaan järjestää suora kulkuyhteys maantieltä 130. Tällöin nykyinen Savontien liittymä on katkaistava. Tiehallinnon tasoliittymäohjeen mukaan maantien 130 liikennemäärät sekä liittyvien teiden liikennemäärät edellyttävät Marjamäentien ja Savontien porrastetun liittymäparin kanavointia. Tiepiiri esitti myös maantiellä 130 olevan Vuohiontien liittymän poistamisen tutkimista. Osayleiskaavassa on kuitenkin esitetty liittymä uudelle teollisuusalueelle (T-2) Vuohiontien liittymän kohdalle. Hämeen tiepiirin mielestä kulku teollisuusalueelle on hoidettava Marjamäentien kautta ja liittymä maantieltä 130 on poistettava osayleiskaavasta maantien 130 liikennemäärien ja seudullisen merkittävyyden vuoksi.

Osayleiskaavan liikenneselvityksessä on perusteellisesti selvitetty maankäytön vaikutukset kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen reitteihin sekä erikoiskuljetusreitistöön. Liikenneselvityksessä on esitetty vaihteittain toteutettavia täydennystarpeita olemassa olevaan kevyen liikenteen väylästään. Joukkoliikenteen osalta liikenneselvityksessä on löydetty useita kehittyvää maankäyttöä palvelevia muutostarpeita linja-autoreitteihin sekä pysäkkijärjestelyihin. Savontien uusi osayleiskaavan mukainen linjaus on toteutettava katuna, jonka rakentaminen kuuluu Lempäälän kunnalle. Tällöin Savontien hallinnollista luokkaa on tarvetta tarkastella koko osayleiskaava-alueella.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty meluselvitys, jonka perusteella on esitetty meluntorjuntatarve – merkintä alueille, joilla alueen melutasot ovat korkeita. Kaavamerkinnän mukaan alueiden melusuojaus ratkaistaan alueiden asemakaavoituksen yhteydessä.

Uusien alueiden kuivatuksen perusratkaisu on suunniteltava osayleiskaavavaiheessa. Kuivatuksen tarkempi suunnittelu tehdään asemakaavoituksen yhteydessä tai rakennuslupavaiheessa. Alueiden kuivatus on hoidettava omalla maanteiden kuivatusjärjestelmästä irrallisella järjestelmällään. Kuivatuksen mitoituksessa on huomioitava koko laajemman alueen aiheuttamat hulevedet.

Tiehallinnolla ei ole mahdollisuuksia toteuttaa eikä suunnitella maankäytön kehittämisestä aiheutuvia liikenneverkon investointeja kuten liittymiä, niiden varusteluja ja kevyen liikenteen väyliä, vaan maankäytön laajenemisesta aiheutuvien liikenneverkon huomattavienkin investointien toteuttamisvastuu on kunnilla.

Tiepiiri pyytää kuntaa lähettämään tiedot tiepiirille viipymättä osayleiskaavan hyväksymisestä.

VASTINE:

Viitataan edellä Valkeakosken kaupungin lausunnosta annettuun vastineeseen. Kuten aiemmin on todettu kaavaehdotusta korjataan vielä siten, että Vuohiontien liittymä mt 130:lle poistetaan ja kulku T-alueelle johdetaan Marjamäentien kautta.

Mitä tulee alueiden kuivatuksen perusratkaisujen suunnitteluun, Marjamäen pohjoisen liike- ja teollisuusalueen osalta yleiskaavan suunnitteluaineistoon on liitetty suunnitelma hulevesien hallinnasta alueella (215 ha). Muiden alueiden maankäyttö on täydennysrakentamislunteeista, joten niiden kuivatukset perustuvat pitkälti olemassa oleviin ratkaisuihin. Lausunnossa esitetyt näkökohdat pyritään huomioimaan asemakaavoitusvaiheissa ja alueita rakennettaessa.

Pirkanmaan ympäristökeskus: (Sisältää osiot yhdyskuntarakenne, luonnonarvot ja virkistysalueet, hulevesien käsittely, luonnonarvojen huomioon ottaminen, kaupan aluevarausten suhde seudullisiin tavoitteisiin sekä jatkotoimenpiteet. Kunnan vastine jokaisen osion jälkeen.)

Yhdyskuntarakenne

Ympäristökeskus on osayleiskaavan maankäyttövaihtoehtoista antamassaan lausunnossa katsonut, että Tampereentien ympäristön kaavoittaminen asumiseen on sinänsä yhdyskuntarakennetta eheyttävä ratkaisu. Kun asuntoalueita osoitetaan osayleiskaavassa tämän lisäksi Korventaustan alueelle ja Savontien ympäristöön, tulee näiden alueiden osalta varmistaa turvalliset kevyen liikenteen yhteydet

peruspalvelujen ja asuntoalueiden välille. Erityisesti Savontien asutuksen kasvu saattaa aiheuttaa tarpeen kevyen liikenteen alikulun toteuttamiseen maantielle 130.

Osayleiskaavaehdotuksessa on moottoritien välittömään yhteyteen sijoittuvien alueiden osalta lisätty asianmukaisesti melusuojausten tarvetta koskevia merkintöjä. Myös vaihtoehtoista työpaikkarakentamisen ja asumisen kaavamerkintää voidaan pitää perusteltuna tilanteessa, jossa yksityiskohtaista melusuojausten tarvetta ja toteutustapaa ei ole yleiskaavaa laadittaessa voitu varmistaa.

VASTINE:

Kevyenliikenteen väylä on lisätty luonnosvaiheen jälkeen Savontielle välille mt 130 ja Hulikanmutka, jolle Hulikankulman yritysalueen liikenne keskittyy (ennuste 2020 1000 ajon./vrk).

Luonnonarvot ja virkistysalueet

Yhdyskuntarakenteen kannalta tarkasteltuna keskeisimmät viherkäytävät, jotka toimivat sekä ekologisina käytävinä että virkistysyhteyksinä, ovat kaava-alueella Moisionjoen ja Moisionlammen ympäristö sekä Marjamäen alueen koillisesta lounaaseen suuntautuva vihervyöhyke. Ympäristökeskus katsoo, että osayleiskaavassa viherkäytävien vähimmäisleveytenä tulee kapeimmilla kohdinkin säilyttää 100-150 metriä. Erityisesti Marjamäen eteläosassa vyöhykettä tulee levittää sekä kytkeä viherverkosto kaavassa esitettyihin moottoritien alikulkukohtiin. Vihervyöhykkeen ja erityisesti ulkoilureitin jatkuvuus tulee turvata myös maantien 130 kohdalla.

Kuljun kartanon pohjoispuolisilta asuntoalueilta on tarpeen osoittaa virkistysreittiyhteys sekä Moisionjoen suuntaan että moottoritien alikulun suuntaan, ja vahvistaa Moision asuntoalueen virkistysaluevarauksia, jotka ulottuvat Moisionlammelle. Voimassa olevassa osayleiskaavassa mm. Tampereentien ja moottoritien välinen alue on osoitettu virkistyskäyttöön. Asutuksen lisääntyessä olemassa olevien lähivirkistysalueiden supistamista ei yhdyskuntarakennetta tiivistettäessäkään voida pitää perusteltuna. Ympäristökeskus katsookin, että tälle alueelle suunnitellun täydennysrakentamisen määrä ja sijoittuminen tulee ratkaista siten, että virkistyskäyttö otetaan ratkaisussa paremmin huomioon virkistykseen soveltuvien alueiden sijainnin ja virkistysverkoston jatkuvuuden osalta.

Moottoritien itäpuolelle on osayleiskaavassa osoitettu uusia teollisuusaluevarauksia sekä pientaloaluevarauksia. Ympäristökeskus katsoo, että näiden toimintojen välille tulee varata esitettyä laajemmat suojavyöhykkeet erityisesti Korventaustan alueella sekä Savontien alkuosan kohdalla. Osayleiskaavan aluevarauksin tulee varmistaa myös Korventaustan pohjoispuolelle sijoittuvan ulkoilureitin liittyminen Marjamäen viherkäytävään.

VASTINE:

100-150 vähimmäisleveys viheryhteyksissä on epärealistista. Tämä koskee vielä rakentamattomia alueita kuten esim. Marjamäen eteläosaa eli Kuivaspään aluetta puhumattakaan jo rakennettuja alueita kuten Moiolammen ympäristöä. Kuivaspään viherverkosto pohjautuu viiteen kaakkois-luode – suuntaiseen viheryhteyteen, jotka johtavat Marjamäen lounas-koillinen suuntaiseen päävihervyöhykkeeseen. On tarkoituksenmukaisempaa, että on monta kapeaa yhteyttä kuin harvoja leveitä vyöhykkeitä. Jos em. viittä väylää levennettäisiin 100-150 m levyisiksi, johtaisi se siihen, että rakentamisalueet supistuisivat hyvin pieniksi ja toteutuksen kannalta epätaloudellisiksi. Verkosto johtaa Ideaparkinkadun alikulkuun eikä kaavalla suljeta yhteyttä Lopentien alikulkuun. Lausunnon johdosta moottoritien eteläisen (Ideaparkinkatu) alikulun eteläpuolella sekä Moisionjoen kohdalla Tampereentien eteläpuolella laajennetaan VL-aluetta kunnan omistamilla alueilla. Kaavaan merkitään myös kevyenliikenteen alikulku mt 130:lle puistoalueiden välille.

Kuljun kartanon pohjoispuolisilla alueilla yhteydet ovat yleiskaavassa Rutaperäntieltä ja Palomäentieltä moottoritien alikulkuun. Myös yhteys Moisionjoen suuntaan on yhteys kaasulinjaa pitkin sekä Palomäentien kevytväylää (varaus) pitkin Kuljun koulun alikulun kautta. Moisionjoen viheryhteyksien vahvistaminen ei ole mahdollista, koska alueet ovat valtaosin asemakaavoitetut ja lähes kokonaan rakentuneet (kaikki rakennetut alueet eivät käy ilmi kaavan pohjakartalta). Lausunnon johdosta ehdotukseen lisätään kevyen liikenteen yhteystarve –merkintä Kuljun kartanon tontille kaasulinjan kohdalle.

Moottoritien ja Kuljuntien (lausunnossa virheellisesti Tampereentie) väliin on kaavassa varaus työpaikkakorttelille, joka on voimassa olevassa kaavassa maatalousaluetta. Työpaikka-alueen sijoittelu on perusteltua, koska alue on liikenteellisesti hyvällä ja näkyvällä paikalla ja on luonteva osa Marjamäen yritysalueita. Kortteli on rajattu siten, että noin puolet vapaasta metsäalueesta tulee rakentamisen piiriin. Rakennuskortteleiden pohjois- ja eteläpään jää molempiin n. 3 hehtaarin vapaat alueet. Samoin Kuljuntien reunassa jää n. 50 metrin levyinen suojaviheralue. Virkistysverkoston jatkuvuus on taattu. Kaavassa on virkistysreitivaraus Ideaparkinkadulta moottoritien reunaa Helsingintielle ja Kuljuntien kevytväylävaraus tien länsipuolella.

Teollisuusalueiden ja asutuksen suojavyöhykkeiden osalta todetaan, että ympäristökeskuksen lausunto on ristiriitainen kaavaluonnoksesta annettuun lausuntoon, jossa (s. 4) todetaan, että ”liikenteen ja teollisuuden suojavyöhykkeet on esitetty asianmukaisesti vaihtoehdossa 2”. Jos verrataan ve 2:een pohjautuvaa kaavaehdotusta ja luonnosvaihtoehto 2:sta on kaavaehdotuksessa suoja- ja vihervyöhykkeitä jopa parannettu. Tuljamossa on merkitty täysin uusi pohjois-eteläsuuntainen viherväylä. Korventaustassa (Vuohiontie) ulkoilureitti on lisätty mt 130:lle Hulikanmutkan risteykseen. Korventaustan ulkoilureitti johtaa Marjakaarelle, josta on kevytväylää pitkin yhteys Marjamäentien kevytväylän kautta Marjamäen viherkäytävään tai AP-alueen läpi asemakaavan mukaista VL-aluetta pitkin. Marjakaaren pohjoispuoliseen AP-alueen läpi merkitään uusi em. viheryhteys asemakaavan mukaiseen paikkaan. Myös Marjakaaren länsipään AP-alueen ja PK-alueen välinen viheralue laajennetaan asemakaavan mukaisesti. Viheralueet ovat kunnan omistuksessa. Muita viherverkkoon liittyviä korjauksia ei tehdä. Kyseessä on yleiskaava, jonka tarkkuusaste voi vaihdella. Kaikkia viheryhteyksiä ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella tässä yhteydessä lopulliseen muotoonsa. Suunnittelu tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä. Yleisesti voidaan todeta, että kaava on melko yksityiskohtainen verrattuna esim. viimeksi tehtyyn Vuoreksen yleiskaavaan.

Hulevesien käsittely

Osalle kaavoitettavaa aluetta on tehty hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan tarkastelualueen hulevesien ja pintavalunnan määrä tulee kasvamaan noin kolminkertaiseksi. Epäpuhtauksien määrän voidaan olettaa selvityksen mukaan kasvavan huomattavasti. Haittojen ehkäisemiseksi esitetään rakennettavaksi hulevesilammikoita tai kosteikkoja.

Mahdollisuudet hulevesien hallintaan on tarpeen turvata osoittamalla tarvittavat aluevaraukset kaavamerkinnoin ja –määräyksin. Hulevesisuunnitelma on tarpeen ulottaa koskemaan myös muita rakentamisen piiriin otettavia alueita esim. Hulikankulman alueella.

VASTINE:

Hulevesien johtaminen ja käsittely on huomioitu kaavaehdotuksessa hallintasuunnitelman mukaisesti. Suunnitellut lammikot sijoittuvat yhtä lukuun ottamatta VL- ja M-alueille. Suunnitelma on yleissuunnitelma eikä sen pohjalta ole tarkoituksenmukaista lyödä lukkoon yleiskaavaratkaisulla lopullisia allaspaikkoja. Asian ratkaisu on järkevää ajoittaa asemakaavoitusvaiheeseen, kuten esim. Vuoreksessa on tehty. Hulikankulmalla on olemassa asemakaava. Yleiskaavalla täydennetään olevaa rakennetta. Hulevesien käsittely tapahtuu olevaa systeemiä täydentämällä.

Luonnonarvojen huomioon ottaminen

Liito-oravan esiintymisen osalta kaava-aineistossa on tarpeen esittää koko alueen kattava tarkastelu, missä kuvataan lajin merkittävät elinympäristöt sekä niiden väliset kulkuyhteydet alueella ja sieltä lähiympäristöön. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tältä pohjalta tarkastella suunnitellun maankäytön vaikutuksia lajille.

Kuokkalan suojelualueen ja Tuulivallan arvokkaan kulttuuriympäristön yhteyteen tehtyä uutta TY-1 aluevarausta ympäristökeskus pitää ympäristön kannalta sopimattomana ratkaisuna, ja esittää sen poistamista kaavasta.

VASTINE:

Kari Laamanen on selvittänyt liito-oravan esiintymisalueet kaava-alueella. Tämän lisäksi Markku Alanko ja Jorma Ahola ovat tehneet erillisen selvityksen Hulikankulman luoteisosaan alueelle, jonne

ympäristökeskus oli v. 2005 tehnyt luonnonsuojelulain 72 a §:n mukaisen päätöksen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan määrittämisestä ja alueen metsän käsittelystä. Ympäristökeskuksen maastokäynnillä löytyi alueelta yhden kuusen alta niukasti oravan ulostepapanoita. Ympäristökeskus totesi, päätöksessään, että 2,8 ha:n uudistushakkuu (avohakkuu) voidaan toteuttaa ilman rajoituksia, koska liito-oravan reviirin ydinalue todettiin olevan todennäköisesti kuvion ulkopuolella. Tältä avohakkuuluvan saaneelta alueelta Alanko ja Ahola löysivät liito-oravan reviirin ja runsaasti jätöksiä. Alue on kaavaehdotuksessa lähivirkistysaluetta ja kunta on ostanut alueen puustoineen. Avohakkuuta ei alueella suoritettu.

Havaituilta liito-oravan reviireiltä on hyvät yhteydet laajoille metsä-alueille. Edellä mainitulta reviiriltä johtaa yhdessä ympäristökeskuksen kanssa suunniteltu viheryhteys kaava-alueen ulkopuolelle. Toinen reviiri on kaava-alueen kaakkoiskulmassa, josta aukeaa asumaton alue Valkeakosken suuntaan. Tuulivallan TY-alue poistetaan. SL-alueen viereen sijoitetaan puistoalue. Osa TY-alueesta merkitään pientaloalueeksi (AP) vireillä olevan asemakaavan luonnoksen mukaisesti. Moision päiväkodin pohjoispuolinen työpaikka-alue muutetaan lähivirkistysalueeksi ja pieneltä osin palvelutoimintojen alueeksi. Alue on kunnan omistuksessa.

Kaupan aluevarausten suhde seudullisiin tavoitteisiin

Marjamäen alueelle kaavoitettavan liikekerrosalan enimmäismäärä on mitoitettava siten, että se ei aiheuta haittaa vaikutusalueensa kuntakeskusten palvelujen kehittämislle. Kerrosalan mitoituksessa on otettava lisäksi huomioon, että kaikille vastaavan maakuntakaavamerkinnän omaaville alueille on voitava osoittaa sama määrä keskustahakuisen erikoiskaupan pinta-alaa ilman että se uhkaa maakuntakaavan palvelurakenteen perustana olevien keskusta-alueiden palvelujen kehittämistä. Kun Ideaparkin alueelle on jo asemakaavalla osoitettu suhteessa Lempäälän ostovoiman kasvuun huomattava määrä keskustahakuisen erikoiskaupan kerrosalaa, jolla on arvioitu olevan vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin, ei erikoiskaupan lisäykselle Marjamäessä ole tältä osin enää perusteita. Marjamäen alueelle voidaan kaavoittaa vaikutusarvioinnin perusteella lisäkerrosalaa ainoastaan paljon tilaa vievälle kaupalle.

Kun Ideaparkin yhteyteen on jo osoitettu varaus 2000 m² suuruisille päivittäistavarakaupan tiloille, ei kunnan ja lähiympäristön ostovoiman voida katsoa mahdollistavan uusien merkittävien yksikköjen toteuttamista maakuntakaavan toteutuskaudella.

Maakuntakaavassa Kuljun Kartanon alue, jolla nykyisin sijaitsee em. päivittäistavaramyymälän lisäksi erikoistavarakaupan suuryksikkö, on osoitettu seudullisesti merkittävänä vähittäiskaupan suuryksikkönä. Merkintä antaa mahdollisuuden kasvattaa alueella jo toimivien yksikköjen mitoitusta siten, että se vastaa palvelujen kysyntää. Ympäristökeskus katsoo, että palvelujen saatavuuden kannalta tarkasteltuna ei ole löydettävissä perusteita sille, että nykyiselle, hyvin asutusta palvelevalle päivittäistavarakaupan yksikölle osoitettaisiin uusi sijoituspaikka moottoritien itäpuolelta. Päivittäistavarakaupan osalta yksikön myyntialan huomattavalle lisäykselle ei myöskään ole osoitettavissa perusteita samanaikaisesti Ideaparkin päivittäistavaramyynnin toteutuksen kanssa.

Osayleiskaavamerkintöjä on tarpeen täsmentää kauppaa koskevien termien osalta. MRL:n 58 §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö ja myymäläkeskittymä, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön, edellyttävät kaavallista varausta. Hyväksytyssä maakuntakaavassa Ideaparkin alueelle on osoitettu merkintä KM-2, joka sallii joko seudullisesti merkittävän erikoistavarakaupan suuryksikön tai siihen verrattavan erikoiskaupan keskittymän sijoittumisen alueelle. Kun alueella on jo rakenteilla myymäläkeskittymä, ei kaavamääräyksiin voida sisällyttää erillistä seudullista suuryksikön toteuttamista koskevaa määräystä. Sama merkintätapa koskee Kuljun Kartanoa: kysymyksessä voi olla joko suuryksikkö tai kaupan keskittymä.

Kuljun Kartanon erikoiskaupan suuryksikön siirto Marjamäen alueelle edellyttää osayleiskaavaan merkintää, jolla olemassa olevan suuryksikön toiminta muutetaan osayleiskaavan mukaan paljon tilaa vievän kaupan tiloiksi samanaikaisesti uuden yksikön toteutuksen kanssa.

VASTINE:

Kaavan tavoitevuosi on 2030-2035 ja myös kaupan liikekerrosala on esitetty kaavassa tämän mukaisesti. Ideaparkin tontille tulee rakennusoikeutta hankkeen lopullisen tavoitteen mukainen määrä.

Kokonaisrakennusoikeus nousee 180 700 kem²:sta 183 000 kem²:iin (e=0.6). Paljon tilaa vaativan ja ei paljon tilaa vaativan erikoiskaupan neliöt muutetaan siten, että ne ovat molemmat 65 000 kem² (aiemmin 70 000 ja 60 000). Kaavaan lisätään hotellin, maanalaisten tilojen sekä pysäköintitalojen mahdollistava kaavamääräys.

Kaavaehdotuksessa esitetyt kaupan neliömäärät vastaavat niitä konkreettisia hankkeita ja hankeesityksiä, joista parhaillaan neuvotellaan. Ostovoiman kehittymisen perusteella tehtävät tarkastelut eivät toimi tällaisessa tapauksessa, mistä konkreettisten hankkeiden olemassaolo on osoitus. Ideaparkin ja samalla koko Marjamäen osalta perinteiset selvitykset eivät ole täysin luotettavia. Toimintojen on ajateltu palvelevan aluetta, jolla asuu yli puolet Suomen väestöstä. Ideaparkin ja Marjamäen muiden hankkeiden voidaan myös katsoa tuovan ostovoimaa muuallekin Tampereen seudulle. Toimintojen mitoitusta ei siis voi arvioida pelkästään Lempäälän tai Tampereen seudun ostovoiman kehityksen kautta.

Kaavoituksen tulisi olla mahdollistavaa, ja markkinavoimat määrittävät lopullisesti toimintojen sijoittumisen.

Kuljun kartanon maakuntakaavan mukainen suuryksikkö siirretään Marjamäen pohjoisosaan. Siirtoa tukee tehdyt selvitykset ja erityisesti viimeksi laadittu liikenneselvitys. Seudullisesti merkittävän suuryksikön sijoittuminen Kuljun taajaman sisälle aiheuttaisi mittavia ongelmia Tampereentien liikenneoloihin sekä ajoneuvo- että kevyenliikenteen osalta sekä suurta haittaa asumisviihtyvyyteen ja turvallisuuteen alueella. Liikenneolojen parantaminen tulisi hyvin kalliiksi. Marjamäen, pääosin jo rakennetut, liikenneväylät on mitoitettu huomioiden myös toisen suuryksikön sijoittuminen alueelle. Myös alueiden maanomistajien näkökannat alueen kehittämisessä puoltavat siirtoa.

Kaavaehdotuksesta pidetyssä viranomaisneuvottelussa 5.6.2006 Pirkanmaan liiton edustaja on todennut, että maakuntakaava on tarkoitettu mahdollistavaksi, kaikkien osapuolten tarpeet huomioon ottavaksi ratkaisuksi. Ratkaisevaa on suuryksiköiden määrä. Myymäläpinta-alan ratkaisevat ensisijaisesti markkinavoimat, eivätkä kaikki suuryksiköt välttämättä toteudu. Kaavoituksen keinoin on liike-elämälle annettava mahdollisuudet investoida liikenteellisesti vetovoimaisille ja aluerakenteellisesti hyväksyttävälle alueille. Pelko siitä, että kaikkiin tulisi yhtä suuret kaupan volyymit kuin Marjamäkeen, ei ole aiheellinen. Marjamäen alueen kehittyminen perustuu valtatie 3 välittömään läheisyyteen, eikä samanlaisia edellytyksiä ole muilla alueilla, kuten ei myöskään mahdollisuuksia vastaaviin infrainvestointeihin (kokousmuistio 24.7.2006).

Viranomaisneuvottelussa tielaitoksen edustaja puolestaan totesi, että Marjamäkeen on tehty niin mittavat investoinnit liikennejärjestelyihin, että liikennettä runsaasti synnyttävän kaupan tulee sijoittua Marjamäkeen. Kuljun kartanon alueella liikennejärjestelyjä ei kyetä kehittämään kaupan suuryksikön tarpeita vastaaviksi (kokousmuistio).

KM1- ja KM2 –suuryksiköiden kaavamääräyksiä täsmennetään siten, että puhutaan pelkästään myymäläkeskittymistä. KM1 ja KM2 – indeksinumerot vaihdetaan keskenään siten, että KM1:stä tulee KM2 ja KM2:sta KM1. Näin ne vastaavat maakuntakaavan indeksinumeroita eivätkä aiheuta enää sekaannusta. Maantie 130:n pohjoispuolisella alueella lasketaan muun kuin tilaa vievän erikoiskaupan neliömäärä 40 000 kem²:sta 30 000 kem²:iin. Paljon tilaa vaativan kaupan neliöt nostetaan 50 000 kem²:sta 65 000 kem²:iin. Päivittäistavarakaupan neliöt lasketaan 3 500 m²:sta 2 000 m²:iin.

Yleiskaavaehdotuksen mukaan Kuljun kartanon alueella ei voi toimia seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö.

Jatkotoimenpiteet

Ympäristökeskus katsoo, että kaavaehdotuksessa ei esitettyä muodossaan ole riittävästi otettu huomioon vahvistettavana olevan maakuntakaavan ohjausvaikutusta. Näin ollen kaavan hyväksyminen edellyttäisi maakuntakaavan muuttamista ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä. Mikäli osayleiskaavaehdotusta tarkistetaan sisällöltään siten, että se saatetaan vastaamaan maakuntakaavan tavoitteita ja yleiskaavalle asetettuja sisältövaatimuksia erityisesti palvelujen saatavuuden osalta, kaava voidaan saattaa hyväksymiskäsittelyyn maakuntakaavan tultua lainvoimaiseksi.

VASTINE:

Vastineena viitataan maakuntakaavan laatineen Pirkanmaan liiton lausuntoon yleiskaavasta, jossa todetaan, että kaavaehdotus on pääpiirteittäin Pirkanmaan 1. maakuntakaavan periaatteiden mukainen. Ja, että maakuntakaavaehdotuksen mukaisen KM-1 merkinnän siirtäminen Kuljusta Marjamäkeen on hyväksyttävissä maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen, kun Kuljun alueella ei ole osoitettu vastaavaa toimintaa. Kaavaehdotusta muutetaan edellä esitetyllä tavalla, vähentämällä ei paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalaa ja päivittäistavarakaupan myyntineliöitä, jolloin kaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen entistä paremmin. Ottaen huomioon Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa käydyt neuvottelut (3 kpl) kaavaehdotuksen parantamiseksi, voidaan toivoa, että ao. korjausten jälkeen kaavaratkaisu olisi kompromissina hyväksyttävissä molempien osapuolten taholta.

Ympäristö- ja rakennusjaosto

Ei huomautettavaa

Tekninen lautakunta ei anna lausuntoa ehdotuksesta.

Lausunto kaavaluonnoksesta: Ei huomautettavaa.

Liikunta- ja nuorisajaosto

Kaavanmuutosehdotuksessa on huomioitu vapaa-ajanpalvelujen sijoittuminen.

Nuorisopalveluiden tilojen osalta alueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvat Kuljun Nuorisokellari ja Nuorisokahvila Enter. Kun lisäksi huomioidaan koulujen, seurakunnan ym. kokoontumis- ja harrastustilat ja Ideaparkin tarjoamat palvelut, alueella voidaan katsoa olevan riittävästi vapaa-ajan viettomahdollisuuksia ja -palveluja.

Liikuntapalveluiden ulkoilualueita koskevissa suunnitelmissa (Birgitan polun kehittämissuunnitelma, runkosuunnitelma) on huomioitu alueen ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet. Esitetty kaava huomioi nämä suunnitelmat riittävästi.

Sosiaali- ja terveyslautakunta ei anna lausuntoa ehdotuksesta

Sivistyslautakunta

Koulutilojen osalta alueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvat Kuljun ja Moision koulut, jotka laajentumishankkeiden toteutumisesta huolimatta ovat oppilasmäärän kasvun johdosta tällä hetkellä täynnä. Nykyiset koulutilavaraukset eivät ole riittävät alueen asianmukaiselle rakentamiselle. Sivistyslautakunta edellyttää, että molempien koulujen oppilaaksiottoalueiden osalta on tärkeitä toteuttaa jatkuvaa alueen rakentamisen kokonaistarkastelua ja suunnitelmallisuutta yhteistyössä kaavoituksen ja opetuspalvelujen kanssa. Koulujen läheisyydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen turvallisuuteen sekä virkistys- ja ulkoilualueisiin.

VASTINE:

Kaavoitustoimen ja muiden kunnan toimialojen (mm. sosiaali- ja koulutoimi) kesken on tiivistetty yhteistyötä toimintojen suunnitelmallisuuden kehittämiseksi.

Lausuntoja ei ole saatu seuraavilta:

Lempäälän yrittäjät ry., Gasum Oy, Lempäälän Ympäristönsuojeluyhdistys ry., Ketunmäen Omakotiyhdistys ry., Kiviahon asukasyhdistys ry., Kuljun Keskustan Omakotiyhdistys ry., Palomäen Omakotiyhdistys, Vanattaran Omakotiyhdistys ry., Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oyj. Osa edellä mainituista on antanut lausunnon luonnosvaiheessa.

Marjamäen ja Vanattaran yritysalueiden toteutuminen vuosina 2006-2030

* Maankäytöstä arvioidaan toteutuvan 25 vuodessa n. 70 %.

Seuraavassa taulukossa on arvioitu 25 vuoden aikana toteutuva liike-, teollisuus- ja muu työpaikkarakentaminen rakennusoikeuskerrosalaneliömetreinä (=1 000 kem2) yleiskaavan käyttötarkoituksmerkintöjen mukaan jaoteltuna.

Rakennusoikeudesta jää yleensä osa käyttämättä. Rakentamisveloitteet vaihtelevat kunnan myymillä tonteilla 30 % - 100 %.

	2006-10	2011-15	2016-20	2021-30	Yht.
* <u>KM-alueet</u>					
Pohjoinen alue (KM1)	40	45	35		120
josta liike kem2	30	35	15		80
Ideapark (KM2)	181				181
josta liike kem2	121				121
Yhteensä	221	45	35		301
* <u>PK-alueet</u>					
Keskeinen alue	35	30	25		90
Kuljun kartano	7				7
Yhteensä	42	30	25		97
* <u>TP-alueet</u>					
Pohjoisrinne	6	10			16
Etelärinne			10	15	25
Pohjoinen alue	20	40	30	20	110
muut				10	10
Yhteensä	26	50	40	45	161
* <u>TY-alueet</u>					
Pohjoisrinne	5	10			15
Keskeinen alue	10	5	5	9	29
Hulikankulma	15	10	5	45	75
Vanattara				45	45
Yhteensä	30	25	10	99	164
* <u>T-alueet</u>					
Keskeinen alue	25	20	20	60	125
Hulikankulma	20	20	20	16	76
Pohjoinen alue	40	40	60	60	200
Yhteensä	85	80	100	136	401
* Yhteensä	404	230	210	280	1124
	(Ideapark 181, muut 223)				(45 000 kem2/v)

Kunta on myynyt Marjamäen alueelta 3 vuoden aikana (11/2003 - 10/2006) Ideaparkin tontti (30 ha, 181 000 kem2) poislukien tonttimaata n. 20 hehtaaria, jossa on rakennusoikeutta n. 80 000 kem2. Jatkossa, tällä ja ensi vuosikymmenellä myynnin on tarkoitus kasvaa noin 1,5 kertaiseksi. 2020-luvulla tontinmyynnin arvioidaan olevan nykyisen suuruista.

Lempäälän kunta

Marjamäki -projekti

30.05.2006

Arvio Marjamäen yritysalueen toteutuksen kustannuksista

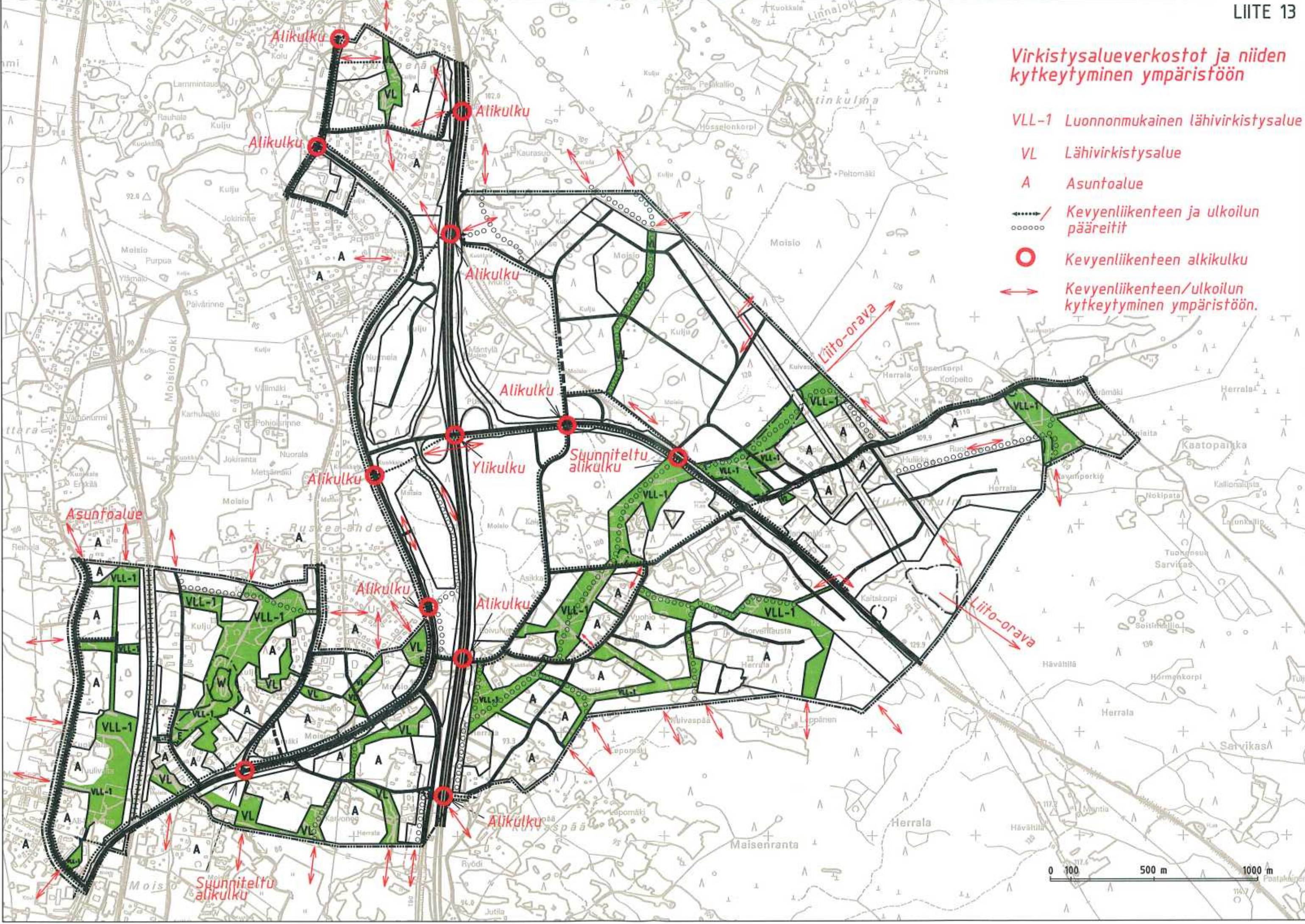
9/2005

Saldo vuosien 1998 - 2020

Saldo vuosina	98 - 03	04 - 06	07 - 11	12 - 20	Yhteensä
Maanhankinta	-2,10	-0,48	-0,50	-0,50	- 3,58
Maan myynti		5,70	5,00	8,00	18,70
Suunnittelu	-0,25	-0,20	-0,10	-0,10	- 0,65
Markkinointi	-0,20	-0,22	-0,15	-0,25	- 0,82
Yhdyskuntatekniikka	-2,10	-5,58	-3,00	-1,50	-12,18
Vesihuollon liittymismaksut		1,00	1,00	2,00	4,00
Liittymä mt 130		-3,12			- 3,12
Kiinteistövero			2,00	13,00	15,00
<u>TE -keskus / investointituki</u>	0,52	1,54	0,50		2,56
saldo yhteensä	-4,13	-1,36	4,75	20,65	19,91

Virkistysalueverkostot ja niiden kytkeytyminen ympäristöön

- VLL-1 Luonnonmukainen lähivirkistysalue
- VL Lähivirkistysalue
- A Asuntoalue
- / — Kevyenliikenteen ja ulkoilun pääreitit
- Kevyenliikenteen alkikulku
- ↔ Kevyenliikenteen/ulkoilun kytkeytyminen ympäristöön.



MARJAMÄEN OSAYLEISKAAVA

PINTA-ALOJEN VERTAILUTAULUKKO 20.03.2007

Maankäyttö luokka	uusi osayleiskaava		vanha osayleiskaava	
	Pinta-ala, Hehtaaria		Pinta-ala, hehtaaria	
AP	190,6		71,9	
AP/TY	10,2			
AP/TP	7,5			
TP-1	29,8			
TP-2	6,5			
T			95,2	
T-2	115,6		132,4	
TY	10,3		34,4	
TY-1	52,8			
VL	22,2		65,5	
VLL-1	83,4			
E	3,6		7,8	
EV	65,1		1,9	
EN	0,2			
M-4	63,8		233,7	
KM-1	42,1		71,2	
KM-2	32,1			
P	5,5		53,4	
PK-1	34,3			
SL	1,9		2,1	
W	2,4			
C			71,2	
Tres			34,9	
Liikennealueet	94,5		70,0	
			34,9	
Yhteensä	874,4		874,4	