



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava nro 15035  
Areenakadun jatkeen  
asemakaava

11.3.2025



# 1. Suunnittelualue

Kunta: Lempäälä  
Kaava-alue: Marjamäki  
Korttelinnumero: -  
Kaavanumero ja -nimi: 15035 Areenakadun jatkeen asemakaava  
Kiinteistöt: 418-424-0009-1143,  
418-425-0011-0032,  
418-439-0002-0271 ja  
418-425-0001-0178  
Kunnan diaarinumero: 401 / 2024

Kaava-alue sijaitsee Lempäälän Marjamäessä, Realparkin alueen pohjoispuolella olevien neljän kiinteistön osasta. Kaava-alueen koko on 183 653m<sup>2</sup> eli noin 18,3 ha. Alue on ennestään asemakaavoittamaton. Kaava-alue sijoittuu Realparkinkadun ja Kalliokumuntien pohjoispuolelle. Kaava-alue on lähes kokonaan Lempäälän kunnan omistuksessa, mutta se sisältää myös pienen osan yksityisessä omistuksessa olevasta kiinteistöstä 418-425-0001-0178.



**Kuva:** Asemakaavan muutosalue rajattuna punaisella.

## 2. Tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on osoittaa uusia yritysalueita Lempäälän kunnan omistamille kiinteistöille sekä osoittaa näiden uusien yritysalueiden tarvitsemat katuyhteydet.

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

## 3. Lähtökohdat

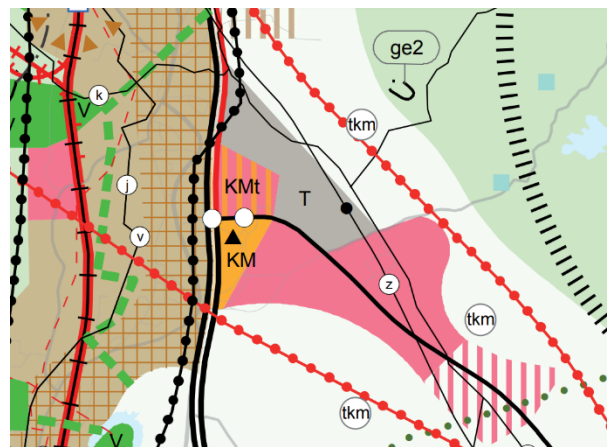
### 3.1 Kaavoitustilanne

#### 3.1.1 Maakuntakaava

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

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

**Kuva:** Ote maakuntakaavasta.



#### 3.1.2 Yleiskaava

##### Strateginen yleiskaava

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

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

Strategisen yleiskaavan 2. kartassa kaava-alueen lähellä kulkeva moottoritie on merkitty välillä Kulju-Marjamäki merkittävästi parannettavaksi moottoriväyläksi.

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

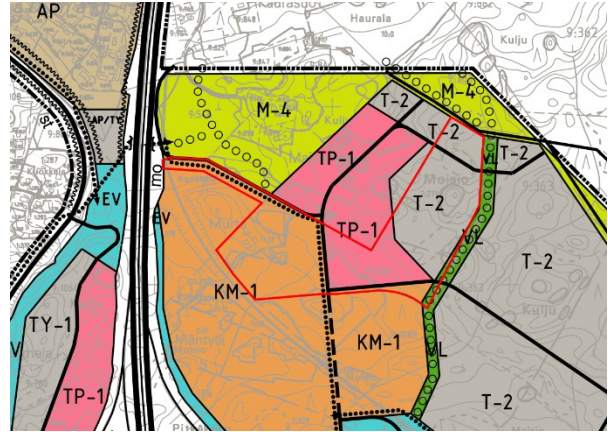


### Osayleiskaava

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

Osayleiskaavassa kaava-alue koostuu kaupallisten palvelujen ja muun toimitilarakentamisen alueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KM-1), työpaikka-alueesta (TP-1) sekä teollisuus- ja varastoalueesta (T-2). Kaava-alueen läheisyydessä on myös suojaviheraluetta (EV).

Areenakatu on merkitty osayleiskaavaan kokooajakatuna (kk) ja sen viereen on merkitty kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve. Myös kaava-alueen pohjoisreunaan on merkitty kokoojkatu ja kevyen liikenteen reitti.



**Kuva:** Ote osayleiskaavasta.

#### 3.1.3 Asemakaava

Kaava-alue on ennestään asemakaavoittamaton.

## 3.2 Muut suunnitelmat, selvitykset ja selvitystarpeet

### 3.2.1 Selvitykset ja selvitystarpeet

#### Arkeologiset selvitykset

- Marjamäen asemakaava ja asemakaavamuutosalueen muinaisjäännösinventointi, Mikrolitti Oy 26.8.2015

#### Hulevesiselvitykset

- Areenakadun jatkeen asemakaavan hulevesiselvitys, Destia 17.12.2024
- Marjamäen alueen hulevesiselvityksen päivittäminen, Sitowise 15.6.2022
- Marjamäen alueen hulevesiselvitys, Sito 15.8.2016
- Korttelin k905 hulevesiselvitys, Sito 18.9.2015

#### Kaupantarkastukset

- Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys, WSP 29.11.2023

#### Liikenneselvitykset

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

#### Luontoselvitykset

- Selvitystarve Areenakadun jatkeen asemakaavan luontoselvitykselle, selvitys tilattu tammikuussa 2025
- Lempäälän Marjamäen pohjoisosan asemakaava-alueen luontoselvitys, Kari Laamanen 28.11.2006

### Maaperäselvitykset

- Marjamäen rakennettavuus selvitys (Areenakadun jatke), Taratest 20.11.2024

### Meluselvitykset

- Koko kunnan liikennemeluselvytys, Taratest 24.2.2022
- Marjamäen asemakaava ja asemakaavamuutos, RealParkin ympäristön meluselvytys, Sito 1.12.2015

## 4. Osalliset

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

### Lista osallisista

- Alueen maanomistajat- ja haltijat
- Suunnittelualueen lähiseudun asukkaat ja yrittäjät
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Pirkanmaan jätehuolto oy
- Lempäälän kehitys Oy
- Lempäälän vesi Oy
- Lempäälän lämpö Oy
- Lempäälän ympäristönsuojeluviranomainen
- Lempäälän viranomaislautakunta
- NYSSE Tampereen seudun joukkoliikenne
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Oyj
- Elenia Oy
- FNE-Finland Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Lempäälän yrittäjät ry

Osallisten listaa päivitetään tarvittaessa.

## 5. Tiedottaminen, osallistuminen ja yhteistyö

### 5.1 Tiedottamis- ja osallistamismenettelyt

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

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

Alueen maanomistajia tiedotetaan tavallisella kirjeellä.

## 5.2 Viranomaisyhteistyö

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

## 5.3 Palautteen antaminen

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

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

Lempäälän kunta  
Yhdyskunnan palvelualue  
PL 36  
37501 Lempäälä

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

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

## 6. Vaikutusten arviointi

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

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

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

## 7. Aikataulu ja päätöksenteko

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

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

Kaavoituksen vaihe	Ajankohta	Päätöksentekoeelin
<b>Vireilletulo ja OAS</b>	Nähtävillä 19.3. - 17.4.2025	Kaavoituspäällikkö (Hallintosääntö 3. luku § 6.3.1 ja Yhdyskuntajohtaja 31.1.2025 § 7)
<b>Luonnos</b>	Kesä – Syksy 2025	Yhdyskuntalautakunta (Hallintosääntö 5. luku 6 §)
<b>Ehdotus</b>	Kevät 2026	Yhdyskuntalautakunta (Hallintosääntö 5. luku 6 §)
<b>Hyväksyminen</b>	Syksy 2026	Kunnanhallitus (Hallintosääntö 5. luku 1 § ja Khall 6.5.2024 § 109)
<b>Voimaantulo</b>	Syksy 2026	(AKL 200 §, MRA § 93)

### YHTEYSTIEDOT

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

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