



Asemakaavan selostus
Kaava nro 5024

Ratavarsi

EHDOTUS 4.10.2021





1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: 5024 Ratavarsi	
Kunta: Lempäälä	
Sijaintialue: 418-5, 418-431, 418-895, 418-1-9901	
Kaava-alue: Ryynikkä	
Asemakaavan muutos koskee: Korttelin 107 tonttia 1 ja osin tonttia 2, osin korttelia 114, katualuetta, yleistä tiealuetta ja puistoa	
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelin 107 tontti 1, korttelin 115 tontti 3 sekä katu- ja suojaviheraluetta	
Vireilletulosta ilmoitettu: 12.4.2017, kaavoitus- ja rakennusjaosto 6.4.2017 § 34	
Kaavan vaiheet Luonnos nähtävillä 29.9.–29.10.2021, yhdyskuntalautakunta 14.9.2021 § 133 Ehdotus nähtävillä XX.XX.–XX.XX.2022, yhdyskuntalautakunta 11.10.2022 § XX	
Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta: XX.XX.2023 Kunnanhallitus: XX.XX.2023 Kunnanvaltuusto: XX.XX.2023	
Kunnan kaavoittaja Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	Asemakaavan suunnittelija Kehittämisarkkitehti Maija Villanen puh. 040 133 7764 sähköposti: maija.villanen@lempaala.fi
Lempäälän kunta PL 36 (Manttaalitie 15), 37501 Lempäälä puh. 03-565 51 000	

1.2 Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Sisällys	3
2.1	Kaava-alueen sijainti.....	5
2.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	5
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	5
2.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
3.	Tiivistelmä.....	6
3.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
3.1.1	Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe	6
3.1.2	Ehdotusvaihe.....	7
3.1.3	Hyväksyminen	8
3.2	Asemakaavaratkaisu	8
3.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
4.	Lähtökohdat	9
4.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
4.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
4.2	Luonnonympäristö	10
4.2.1	Maaperä ja rakennettavuus.....	10
4.2.2	Kasvillisuus.....	10
4.2.3	Vesiolot	10
4.3	Rakennettu ympäristö.....	10
4.3.1	Taajamakuva.....	10
4.3.2	Rakennukset.....	10
4.3.3	Liikenne ja pysäköinti.....	12
4.4	Maanomistus	13
4.5	Suunnittelutilanne	13
4.6	Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
4.6.1	Maakuntakaava	14
4.6.2	Osayleiskaava	15
4.6.3	Asemakaava.....	16
4.6.1	Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040	16
4.6.2	MAL-sopimus 2020–2023	16

4.6.3	Keskustan yleissuunnitelma 2015	17
4.6.4	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys	17
4.6.5	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri	17
5.	Asemakaavan kuvaus	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.1.1	Mitoitus	19
5.1.1	Asukasmäärä	19
5.1.1	Palvelut	20
5.2	Aluevaraukset	20
5.2.1	Korttelialueet	20
5.2.2	Muut alueet	20
5.2.3	Kaavan nimistö	21
5.3	Asemakaavamääräykset	21
5.3.1	Rakentamisen laatu	21
5.3.2	Asumisen laatu	21
5.3.3	Liiketilat	21
5.3.4	Melun huomioiminen	21
6.	Kaavan vaikutukset	23
6.1	Vaikutukset luonnonoloihin	23
6.2	Vaikutukset taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön	23
6.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	23
6.4	Vaikutukset palveluihin	23
6.5	Vaikutukset ihmisiin	23
6.6	Vaikutukset virkistykseen	24
6.7	Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin	24
6.8	Vaikutukset talouteen	24
6.9	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja saavutettavuuteen	24
6.10	Vaikutukset tekniseen huoltoon	25
6.11	Vaikutukset kuntastrategian toteutumiseen	25
6.12	Vaikutukset ilmastoon	25
6.13	Vaikutukset elinvoimaan, ja yrittäjyyteen	26
7.	Pienennös asemakaavasta	27

2.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu uuden Lempäälä-talon eteläpuolelle, rautatiealueen, Valkeakoskentien, Manttaalitien ja Manttaalitalon ympäristöön. Alue sijaitsee Lempäälän kuntakeskuksen ytimessä, aivan rautatieaseman vieressä.

Alue on suurelta osin tällä hetkellä rajattu työmaa-alueeksi ja toimii läheisten työmaiden lisä- ja varastointialueena. Alueella sijaitsee Lempäälän Lämpö oy:n edelleen käytössä oleva lämpölaitos, joka on tarkoitus purkaa. Valkeakoskentie on ELY-keskuksen hallinnoima tiealue alueen eteläreunassa. Pohjoisessa alue rajautuu Lempäälä-talon eteläpuoliseen Erik Ednerin toriin ja puistoon. Alueen itäreunalla sijaitsee Manttaalitalo.

Valkeakoskentien eteläpuolelta mukana alueessa on vanhan pullomakasiinin ympäristö. Ehdotusvaiheessa aluetta on laajennettu rautatiesillan alltava katualueen sekä Makasiinitie 6 kerrostalon tontin kulman osalta.

2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on tutkia kerrostalorakentamisen ja liikerakentamisen sijoittamista alueelle. Lisäksi tutkitaan myös muiden julkisten toimintojen sijoittamista alueelle, jos tarpeita nousee hankkeen aikana esiin.

Vuonna 2017 käynnistyneen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteeksi oli kirjattu muun muassa mahdollisen kolmannen yläkoulun sijoittaminen alueelle. Kolmas yläkoulu löysi kuitenkin paikkansa Kanavan koulun alueelle, ja rakennus otetaan käyttöön nyt syksyllä 2021. Kaavan tavoitteet ovat tältä osin tarkentuneet.

Aikataulutavoite on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä.

2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville yhtä aikaa kolmea eri aluetta koskien, nimellä 4043/5024/6014 Ratavarren strategiset korttelit. Tarkemmin historia on kuvattu kohdassa 3.1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin kaavaluonnoksen yhteydessä koskemaan vain nyt tekeillä olevaa asemakaavan muutosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin uudelleen kaavaehdotuksen yhteydessä, kaavamuu-
tosalueeseen tehdyn muutoksen vuoksi.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.4.2017, päivitetty 9.9.2021, päivitetty 4.10.2022
- Liite 2 Havainneaineisto 4.10.2022
- Liite 3 Luonnosvaiheen palautekoonti 4.10.2022
- Liite 4 Valkeakoskentien liikenteen yleisuunnitelma 20.5.2022
- Liite 5 Pysäköintihallin suunnitelma
- Liite 6 Meluselvitys
- Liite 7 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 14.1.2019
- Liite 8 Tärinäselvitys 8.10.2020
- Liite 9 Hulevesiselvitys 23.4.2021
- Liite 10 Seurantalomake 4.10.2022

Tärinäselvitys on laadittu yhdessä aiemmin vireillä olleen Asemakorttelin asemakaavan muutoshankkeen kanssa. Tämä kaava on saanut lainvoiman elokuussa 2021.

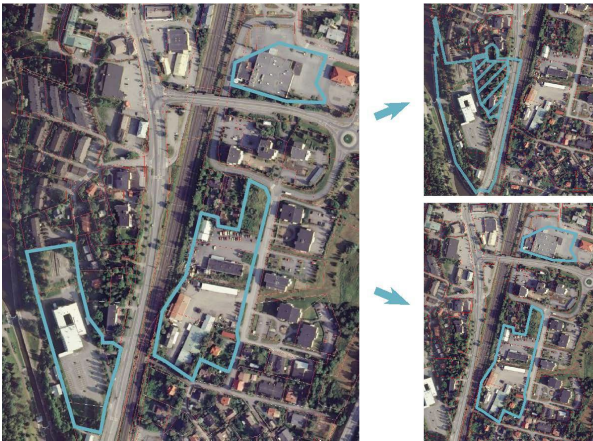
3. Tiivistelmä

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vuonna 2017 asemakaava käynnistettiin yhtä aikaa koskien kolmea erillistä junaradan varressa olevaa kohdetta kaavanumerolla 4043-5024-6014. Näistä Kanavan koulun asemakaava numerolla 4043 erotettiin muista erilliseksi, kun kunnanvaltuusto päätti sijoittaa yläkoulun Kanavan koulun vanhalle koulutontille. Kanavan koulun asemakaavan muutos yläkoulu varten sai lainvoiman 8.8.2018. Uusi koulurakennus otettiin käyttöön syksyllä 2021.

Vireille jäi edelleen kahta aluetta koskeva asemakaavan muutos 5024-6014. Nyt valmistelu jatkuu Lempäälä-talon eteläpuolista aluetta koskien numerolla 5024.

Halkolan alueella oleva osa numerolla 6014 jää edelleen vireille tästä asemakaavasta erillisenä asemakaavan muutoksena.



Kuvassa on esitetty kaaviona kaavan alkuvaiheessa mukana olleet kolme eri suunnittelualueita. Nyt valmisteltava asemakaavan muutos koskee vain Lempäälä-talon läheistä aluetta.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kommentteja kaikkia kolmea eri aluetta koskien. Vuonna 2017 Tampereen seudun joukkoliikenne on kiinnostunut osallistumaan asemakaavojen valmisteluun. Asemakaavoitettavat alueet sijaitsevat joukkoliikenteen näkökulmasta suotuisilla alueilla. Joukkoliikennetarjonta on jo nyt alueella suhteellisen hyvää, kun asiaa tarkastellaan Lem-

päälän kunnan sisällä. Seudullisessa mittakaavassa tarkasteltuna joukkoliikennetarjonta Lempäälän keskustassa voisi olla selvästi nykyistä parempaakin. Joukkoliikenteen kehittäminen voisi olla yksi kaavojen kirjatuihin tavoitteistakin. Tiivistetyssä keskustaympäristössä joukkoliikenteen kannalta tärkeimpiä huomioon otettavia asioita on hyvin suunnitellun jalankulun- ja pyöräilyn väyläverkon muodostuminen. Tavoitteena tulisi olla, että 1) Rautatieaseman laitureille muodostuu mahdollisimman lyhyitä, helposti hahmotettavia ja viihtyisiä jalankulkuyhteyksiä kaikkialta keskusta-alueelta, 2) Bussipysäkeille varataan riittävä katutila toiminnallisesti keskeisiltä paikoilta, 3) Asemakaavoilla ja rakennusluvilla varmistetaan, että kullakin tontilla sijaitsevista rakennuksista on mahdollisimman helppo kulku asemalle ja pysäkeille johtaville jalankulkuväylille.

Liikennevirasto kommentoi, että Riihimäki - Tampere -rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua rataosan neliraiteisuuteen lisäraiteiden aluevaraussuunnitelman mukaisesti. Kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melu- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Liikennevirasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melu- ja värinätorjunnan kustannuksiin.

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että suunnittelualueiden vaikutusalueella sijaitsee Manttaalitalo. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tarkistaa, että rakennettua ympäristöä ja maisemaa koskevat selvitykset ovat ajan tasalla ja ovat riittävät ottaen huomioon hankkeiden tavoitteet, tarkkuus ja alustavat vaikutukset.

3.1.1 Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe

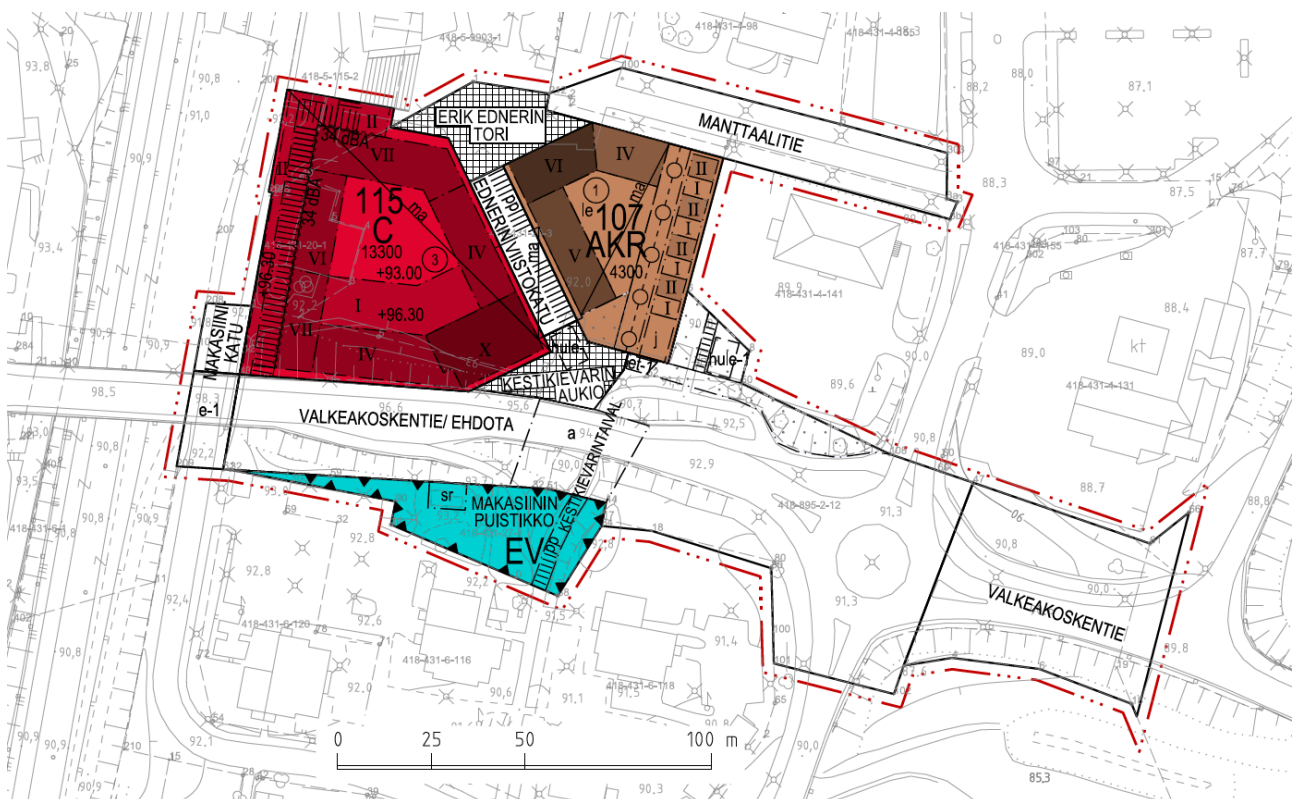
Asemakaavan muutoksen luonnosvalmistelu tehtiin vähitellen Lempäälä-talon ja Erik Ednerin torin ja

puiston rakentuessa suunnittelualan pohjoispuolelle. Kaavaa varten laadittuja selvityksiä tehtiin yhdessä muiden kaavojen selvitysten kanssa rinnakkain. Selvitykset ovat tämän vuoksi valmistuneet eri ajankohtina.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä loppuvuonna 2021. Luonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin avoin yleisötilaisuus Lempäälän pääkirjastossa 13.10.2021. Lisäksi samaan aikaan järjestettiin viranomaisten kesken työneuvottelu asemakaavaa koskien.

Kaavaluonnoksesta saatiin sen nähtävilläoloaikana seitsemän lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lisäksi nähtävilläoloajan jälkeen järjestettiin eri rakennusliikkeiden kanssa avoin markkinavuoropuhelu 1.12.2021, jotta tunnistettaisiin rakentamisen reunaehtoja toteuttamiskelpoisuutta silmällä pitäen.

Valkeakoskientien aluetta koskeva neuvottelu Pirkanmaan ELY-keskuksen ja väyläviraston kanssa pidettiin 2.12.2021.



Kuvassa loppuvuonna 2021 nähtävillä ollut asemakaavaluonnos.

3.1.2 Ehdotusvaihe

Asemakaavan kaavaehdotuksen valmistelu käynnistettiin luonnosvaiheen jälkeen saatua palautetta ja keskusteluja hyödyntäen. Asemakaavan valmistelu vaati useiden suunnitelmien ja selvitysten tekoa.

Keväällä 2022 käynnistettiin Valkeakoskientien liikenteen yleissuunnittelu, jossa tutkittiin teialueen muuttamista katualueeksi. Liikennesuunnitelma on kaava-aineiston liitteenä.

Liikennesuunnittelun lisäksi keväällä 2022 käynnistettiin suunnittelu Lempon Parkin pysäköintihallin jatkamiseksi. Pysäköintihallin ja asuin kortteleiden yhteensovittamiseksi sekä hallia että kortteleita oli tarpeen suunnitella eteenpäin. Pysäköintihallin sisäänajon vuoksi kaavan suunnittelualuetta laajennettiin kaavaehdotusvaiheessa. Pysäköintihallisuunnitelma on kaava-aineiston liitteenä.

Keväällä jatkettiin kortteleiden viitesuunnittelua yhdessä Arkkitehdit MY:n kanssa. Kaavan kortteleiden muotoilua kehitettiin saadun palautteen mukaisesti.

Korttelisuunnitelmien päivityksen jälkeen päivitetiin alueelle meluselvitys saatujen lausuntojen mukaisesti.

3.1.3 Hyväksyminen

Asemakaavan tavoiteltu hyväksymisajankohta on vuonna 2023.

3.2 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaehdotuksen suunnittelualue on rajattu siten, että uudisrakentaminen kohdistuu Valkeakoskientien pohjoispuoliselle, rakentamattomalle alueelle sekä lämpölaitoksen alueelle. Ehdotusvaiheessa aluetta oli tarpeen laajentaa alueen lounaisreunassa pysäköintihallin tilavarauksen vuoksi.

Manttaalitalon omistajilla ei ollut valmisteluvaiheessa erityisiä tarpeita suuremmalle uudisrakentamiselle, minkä vuoksi tontti jätettiin rajauksen ulkopuolelle, jo luonnosvaiheessa. Valkeakoskientien osalta on mukaan otettu kohdat, joilla yleisen tien alue osoitetaan kaavassa katualueeksi, ja tulisi siirtymään sitä myöten kunnan kunnossapitoon. Rautatiesilta jäisi kuitenkin rautatiealueeksi, eikä siten siirtyisi kunnan vastuulle.

Asemakaavaehdotus päädyttiin valmistelemaan tiiviiksi korttelialueiksi rautatien ääreen. Suunnittelutyössä on huomioitu rautatieliikenteen meluhäiriö siten, että on muodostettu suojaisia sisäpiha raken-

nusten keskelle ja pysäköintihallin suojaan. Kaavaehdotuksen liikennetarkaisu perustuu Lempäälätalon pysäköintihallin jatkamiseen. Suunnittelualueelle osoitettiin väylä maanpinnan tasoon jalankulkua ja pyöräilyä varten. Lisäksi muodostettiin kulureitti pysäköintihallin katolle Lempäälä-talon ylätasolta etelään Valkeakoskentielle saakka. Tavoitteena on myös muodostaa rakennusten sisäänkäyntejä Valkeakoskientien tasolle.

Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotuksessa rautatien puoleinen umpikorttelin kulma Erik Ednerin torin suuntaan on avattu. Itäpuolinen kortteli on käännetty avautumaan Manttaalitalon suuntaan siten, että luonnoksessa esitetyt kaupunkipientalot on poistettu rajalta.

Lämpölaitoksen poistuminen ja uudisrakentaminen lisää tarpeita uusien kaukolämpölaitosten toteuttamiselle. Kunnassa on käynnissä kaksi uutta lämpölaitoksiin liittyvää asemakaavahanketta. Ahtialan lämpölaitoskaava nro 17002 on valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Myllyvainion asemakaavan valmistelua varten kunta on saanut ympäristöministeriön rahoituspäätöksen syyskuussa 2022, minkä avulla asemakaava lämmöntuotantoa varten on tarkoitus tehdä.

Asemakaavaehdotus löytyy piennettynä tämän selostuksen lopusta.

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan hyväksymisen ja voimaan tuleamisen jälkeen. Korttelien rakentaminen edellyttää kuitenkin lämpölaitoksen purkamista.

4. Lähtökohdat

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Alueen yleiskuvaus

Keskeisin osa suunnittelualueesta on tällä hetkellä rajattu työmaa-alueeksi ja toimii läheisten työmaiden lisä- ja varastointialueena. Alueella sijaitsee Lempäälän Lämpö oy:n edelleen käytössä oleva lämpölaitos, joka on tarkoitus purkaa. Valkeakoskentie on ELY-keskuksen hallinnoima tiealue alueen eteläreunassa. Pohjoisessa alue rajautuu Lempäälä-talon eteläpuoliseen Erik Ednerin toriin ja puistoon. Alueen itäreunalla sijaitsee Manttaali-

talo. Lisäksi suunnittelualueeseen on otettu Valkeakoskentie eteläpuolinen viheralue kevyen liikenteen alikulun läheisyydessä. Tällä viheralueella sijaitsee vanha pullomakasiinirakennus.

Pohjoispuolinen puiston ja torin sekä Lempäälä-talon kokonaisuus on juuri valmistunutta uutta kuntakeskustan aluetta, jolle tavoiteltiin uutta ja tunnistettavaa ulkoasua. Suunnittelualue jatkaa samaa tavoitetta, ja sen toivotaan liittyvän saumattomasti samaan kokonaisuuteen siten, että jalankulun ja pyöräilyn väylät yhdistyvät toisiinsa.



Näkymä suunnittelualueelle Lempäälä-talon pysäköintihallin viherkatolta, Erik Ednerin puiston ja torin yli kesäkuussa 2021. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy Manttaalitalo ja sen edustalla torilla sijaitseva Pauhupaviljonki. Kuvan keskiosassa reunassa näkyy purettava lämpölaitos. Pysäköintihallin viherkatolla on kulkuväylä, liikuntavälineitä sekä taitelija Paula Salmelan pronssiveistos Tarkalla korvalla. Pysäköintihallin yläsanteelta pääsee torille katsomoportaiden avulla.

4.2 Luonnonympäristö

4.2.1 Maaperä ja rakennettavuus

Alue on jo rakennettua aluetta. maaperä on savea, hiekkamoreenia ja hiekkaa Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan 1:20 000 mukaan (25.11.2020).

Läheisellä Lempäälä-talon tontilla rakentamista varten tehdyissä tutkimuksissa todettiin kolmessa näytteessä eri tutkimuspisteillä ylemmän ohjearvon ylittävät pitoisuudet raskasmetalleilla. Näytteissä todettiin myös kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia koboltilla, antimoniilla, kadmiumilla, kromilla, arseenilla, elohopealla ja nikkelillä. Lempäälä-talon alueella on tehty selvitysten ja lainsäädännön vaatimat toimenpiteet pilaantuneiden maiden osalta. Lähde: Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi 7.12.2017 A-Insinöörit Suunnittelu oy.

Alueelta on vuonna 2017 purettu polttonesteen jakeluasema. Polttoainesäiliön poiston yhteydessä on laadittu raportti, jossa todetaan, että kohteeseen ei jää säiliön poiston jälkeen tehtyjen tutkimusten perusteella pilaantuneita maita, eikä siellä ole tarvetta jatkotoimenpiteille eikä tarkkailulle.

4.2.2 Kasvillisuus

Alueen kasvipintaisten osien kasvillisuus on istutettua rakennetun ympäristön puistomaista kasvillisuutta. Erik Ednerin puisto ja torialue on kulkuväyliltään kivettyä sekä nurmipintaista aluetta, johon on sijoitettu myös eri aikoina kukkivia sipulikasveja, perennoja ja pensaita. Alueelle on istutettu paratiisiomenapuita, pilvi- ja rusokirsikkapuita sekä Lempäälän kunnan tunnuskasveja metsälehmuksia. Valkeakoskentien varressa ja eteläpuolisella viheralueella sijaitsee erilaisia pensaita ja puita. Osa puista on kaadettu vanhan S-marketin rakennuksen purkamisen yhteydessä.

4.2.3 Vesiolot

Lempäälän keskusta sijoittuu kapealle etelä-pohjoissuuntaiselle saarelle, jonka länsipuoli laskee järkkähkösti Kirkkojärveen ja itäpuoli loivasti Ah-tialanjärveen. Saarta kiertää pohjoisessa ja koillisessa sarja koskia. Etelässä keskustaa rajaa kaksisulkuinen kanava. Vanajaveden-Pyhäjärven reitti on teollisuuden, yhdyskuntien ja hajakuormituksen johdosta yksi Pirkanmaan kuormitetuimpia alueita ja luokitellaan vedenlaadultaan tyydyttäväksi. Alueelta on noin 300 metrin etäisyys länsipuoliselle Kirkkolahdelle ja itäpuoliselle Havaslahdelle.

4.3 Rakennettu ympäristö

4.3.1 Taajamakuva

Alueen yleisilmeestä ovat tunnistettavissa alueen rautatiehen sidottu teollisuushistoria, joka näkyy vielä alueen mittakaavassa ja viimeisenä jäänteinä olevasta lämpölaitoksesta. Tunnistettava rautatiehistoria hahmottuu rata-alueella sekä vanhan puisen rautatieasemarakennuksen kohdalla junaradan länsipuolella. Lämpölaitos rajaa rautatien kuitenkin visuaalisesti erilleen suunniteltavasta alueesta. Alueen keskeisestä sijainnista kunnassa sekä pidemmästä historiasta taas kertovat lähelle sijoittuva Manttaalitalo ja alueen vanha pullomakasiini. Laajojen marketrakennusten aikakausi jäi tällä kohdin varsin lyhyeksi 20 vuoden ajanjaksoksi, jolloin nykyisin purettu S-marketin rakennus ja siihen liittynyt polttoaineen jakelupiste sijaitsevat alueella. Paikan nykyinen ulkoasu kertoo odotustilassa ja väliaikaiskäytössä olevasta alueesta, eikä vastaa keskeisen sijaintinsa antamia toimintamahdollisuuksia. Lisäksi alueelle leimallisen ilmeen antaa muuta ympäristöä selvästi korkeammalla sijaitseva Valkeakoskentien maantiealue. Tiehen nähden keskeisin suunnittelualue vaikuttaa olevan kuopassa.

4.3.2 Rakennukset

Suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen sijoittuu neljä eri rakennuskohdetta.



Kuva Manttaalitalosta etelästä, Valkeakoskentien suunnasta loppuvuonna 2018.

4.3.2.1 Manttaalitalo

Suunnittelualueen itäreunalla sijaitsee Manttaalitalo. Vuonna 1933 rakennettu talo on suojeltu sekä keskustan osayleiskaavassa sekä asemakaavassa.

vassa. Rakennuksen toteuttivat Lempäälän suojeluskunta ja Lempäälän Lotta Svärd -osasto vuonna 1933 suojeluskunnan taloksi. Ulkoasultaan ja sisätilojen jäsentelyltään Lempäälän suojeluskunnan talo on kuitenkin varsin tyypillinen suojeluskunnan talo. Talossa on iso juhlasali, jota voitiin käyttää erilaisissa kokoontumisissa ja harjoituksissa. Juhlasalin vieressä on kanttiini ja iso keittiö, joka mahdollisti suuren joukon ruokkimisen. Esikunnalle oli toimistohuoneita yläkerrassa. Yläkertaan sijoitui myös vahtimestarin asunto. Kellarissa oli ampu- marata ja keskuslämmitystä varten hiilivarasto.

Rakennus on Lempäälän historian kannalta keskeinen, sillä sekä Talvisotaan että Jatkosotaan läheneet Lempäälän miehet koottiin suojeluskunnan talolle. Lempäälän suojeluskunta lakkautti toimintansa 4.11.1944. Suojeluskunnan talo myytiin nimellistä korvausta vastaan Maataloustuottajain Lempäälän yhdistykselle, joka omistaa rakennuksen edelleen. Talo nimettiin tällöin Manttaalitaloksi ja sitä käytettiin seurantalona. Rakennuksen tilat sopivat hyvin ilman muutoksia mm. tanssien ja erilaisten esitysten järjestämiseen.

Sodan jälkeen vuosina 1949–1953 Manttaalitaloa käytettiin myös kouluna, kun viereinen Lempoisten koulu kävi ahtaaksi kouluikäen ehtineille suurille ikäluokille. Manttaalitalon yläkerrassa sijaitsevat toimistohuoneet toimivat luokkina. Uusi koulurakennus valmistui vuonna 1953 Lempäälän kanavan eteläpuolelle, eikä Manttaalitalon lisätiloille enää ollut tarvetta.

Manttaalitalon yläkerta on käytetty toimistotilana ja alakerran aulaa osin Säästöpankin tiloina 1990-luvun loppupuolelta alkaen. Yläkertaan sijoittuu myös asunto. Rakennus toimii tällä hetkellä juhla- ja toimistokäytössä.

Lähde Kulttuuriympäristöselvitys: FCG Suunnittelu ja tekniikka oy 2019.

4.3.2.2 Lämpölaitos

Suunnittelualueen länsireunalla sijaitsee Lempäälän Lämpö oy:n lämpölaitosrakennus, joka on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä. Maakuntamuseo lausui (18.11.2021) asemakaavan luonnosvaiheessa, että lämpölaitoksella ei maakuntamuseon näkemyksen mukaan ole merkittäviä rakennus- tai ympäristöarvoja.

4.3.2.3 Lempäälä-talo

Suunnittelualueen pohjoisreunalla sijaitsee vuonna 2020 valmistunut Lempäälä-talon rakennus. Kokonaisuus on juuri valmistunutta uutta kuntakeskustan aluetta, jolle tavoiteltiin uutta ja tunnistettavaa ulkoasua. Suunnittelualue jatkaa samaa tavoitetta, ja sen toivotaan liittyvän saumattomasti samaan

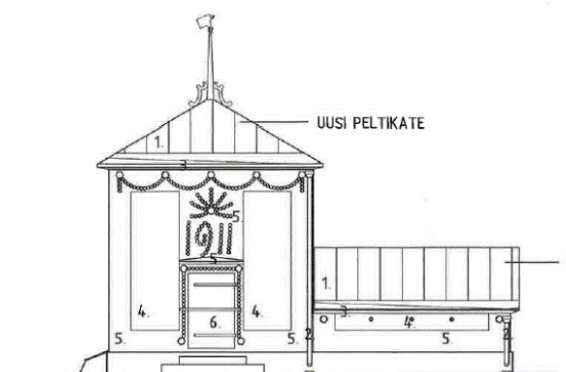
kokonaisuuteen siten, että kevyen liikenteen kulkuväylät yhdistyvät toisiinsa. Rakentamisella on tarkoitus jatkaa myös radan varren pysäköintihallia kohti etelää.



Ilmakuva lämpölaitoksesta elokuussa 2018. Kuvausajankohtana lämpölaitoksen vieressä sijainnut vanha S-marketin rakennus on nyt purettu.



Ilmakuva Lempäälä-talosta vuoden 2021 alussa. Kuvassa keskellä on Lempäälä-talon pääsisäänkäynti palveluulaan sekä sen yläpuolella sijaitseva pääkirjasto. Taustalla näkyvät rakennuksen muut osat, joihin sijoittuu muun muassa toimisto- ja liiketiloja. Rakennuksen edessä sijaitsee Erik Ednerin puisto ja tori, sekä niitä junaradan varressa rajaava matalampi pysäköintihalli.



Piirros Pullomakasiinin eteläjulkisivu, 24.1.2003.

4.3.2.4 Pullomakasiini

Suunnittelualueen eteläreunalla sijaitsee vanha makasiinirakennus, jonka julkisivuun on upotettu pullonpohjalaisia koristeluja ja vuosiluku 1911. Rakennuksella ei ole käyttöä tällä hetkellä. Sen julkisivut on korjattu ja maalattu vuonna 2003 ja katto on korjattu vuonna 2001. Rakennus on Lempäälän kunnan omistuksessa. Rakennusta voidaan hyödyntää tulevaisuudessa esimerkiksi teknisenä rakennuksena tai pienenä huoltovarastona.

4.3.2.5 Rautatieasemarakennus

Asemarakennus valmistui samana vuonna rautatien vihkimisen kanssa 1876. Se vuorattiin ja maallattiin vuonna 1879. Rakennusta laajennettiin pohjoispäästä vuonna 1908.

Lempäälän asema sijoitettiin kirkon kohdalle, maanteiden risteykseen. Asemarakennus on rakennettu kyseistä rataosuutta varten laadittujen IV-luokan asemarakennusten tyyppiirustusten mukaan.

Asemarakennuksen pohjoispäässä on ollut pieni kioskirakennus sekä käymälärakennus matkustajille. Asemaa vastapäätä radan toisella puolella on sijainnut puinen tavaramakasiinirakennus, joka purettiin vanhan aseman jäätyä tyhjilleen 1980-luvulla.

Lähde Kulttuuriympäristöselvitys: FCG Suunnittelu ja tekniikka oy 2016.

4.3.3 Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueelle on kokonaisuudessaan erinomaiset liikenne yhteydet. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä Valkeakoskentielle on laadittu liikenteen yleissuunnitelma Valkeakoskientien maantien muuttamiseksi katualueeksi tällä kohdalla. Suunnitelma on kaavan liitteenä.

4.3.3.1 Jalankulku ja siihen rinnastettavat kulkutavat

Lempäälän keskustasaarella on hyvät jalankulun yhteydet, ja niitä kehitetään edelleen. Erityisenä kehityskohteenä on esteettömän ympäristön parantaminen. Alueen läheisyyteen on valmistunut uusi kevyen liikenteen silta Telkänlaival, joka kuitenkin odottaa vielä länsipuolen työmaan puoleista käyttöönottoa. Alueen ympäristössä on ajoradasta erilliset jalkakäytävät pääosin katujen molemmin puolin, lukuun ottamatta Halkolantietä ja Valkeakoskientietä, jossa kulkuväylä sijoittuu vain tien pohjoispuolelle sen maantieluonteeseen takia. Valkeakoskientien ali on järjestetty kuitenkin turvallinen alikulku, jota on tarkoitus hyödyntää myös jatkossa.

Alueen pohjoispuolelle, Lempäälä-talon ympäristöön ja Lukutoukanraitille on muodostettu uutta laadukasta jalankulku ympäristöä, jossa on myös useita penkkejä levähdystarpeisiin.



Kuvassa vanha asemarakennus Lempäälä-talolta, kirjaston pääsisäänkäynnin suunnasta 11/2020.



Kuvassa Valkeakoskientien alikulku 1/2021.

Valkeakoskientien liikenteen yleissuunnitelmassa alueen kadut ja jalankulun ja pyöräilyn reitit on suunniteltu esteettömiksi. Pituuskaltevuudet ovat reiteillä alle 8 %. Valkeakoskentielle on suunniteltu jatkossa pyöräliikenteen pääreittiä. Jalankulku ja pyöräliikenne on eroteltu toisistaan. Nykytilanteessa tien eteläpuolella kulkee erittäin kapea ja mitoitukseltaan suunnitteluohjeiden vastainen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kävelyliikenne osoitetaan kadun pohjoispuolelle ja nykyinen yhteys jätetään lumitilaksi. Liikenteen yleissuunnitelmassa alueen pinta alasta käytetään aiempaa enemmän tilaa jalankululle ja pyöräilylle.

4.3.3.2 Polkupyörä ja siihen rinnastettavat kulkutavat

Lempäälän seudullinen pyöräilyn pääreitti sijoittuu suunnittelualueen läheisyyteen Tampereentielle, kulkien Tampereelta aina Vesilahdelle asti. Tampereentieltä erkanee keskeinen pyöräväylä kohti Virta-kampusta, kulkien Valkeakoskientietä pitkin.

Alueelle on helppo saapua pyöräilyn pääreittiä pitkin. Valkeakoskentielle laaditussa liikenteen yleissuunnitelmassa katualueelle on pyritty varaamaan riittävät tilavaraukset pyöräväylän parantamiselle. Nykyisen rautatien ylityssillan leveys asettaa kuitenkin väylien leveyksille rajoitteita.

Kuntakeskukseen on valmistunut viime vuosina paljon uusia runkolukittavia pyöräpaikkoja, mutta kalliimpien pyörien turvalliseen julkiseen pysäköintiin ei ole vielä alueella panostettu.

4.3.3.3 Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijoittuu aivan Lempäälän rautatieaseman ääreen. Asemalla on syksyllä 2022 junien vuorotarjonta enimmillään neljää junaa tunnissa. [Linkki junien asemakohtaisen aikataulun verkkosivuille](#)

Suunnittelualueen läpi tai sen läheisyydessä kulkevat Nyssen palvelualueen bussit 50, 52A, 52B, 55, 56U, 63 ja 63A syksyllä 2022. Autot pysähtyvät Puistokadun Lempäälä-pysäkeillä ja osa myös Valkeakoskentie Manttaalitalon pysäkeillä. Puistokadun pysäkeillä on vuorovälit enimmillään seitsemän kertaa tunnissa. Manttaalitalon pysäkeillä vuoroväli on enimmillään kolme kertaa tunnissa syksyllä 2022. [Nyssen reittiopas \(tampere.fi \)](#)

Valkeakoskentielle laaditussa liikenteen yleissuunnitelmassa on varauduttu kehittämään bussipysäkejä siten, että molemmat pysäkit on sijoitettu vastapäätä toisiaan, lähelle kiertoliittymää. Suunnitelma on kaava-aineiston liitteenä.

4.3.3.4 Moottoriajoneuvoliikenne

Suunnittelualueelle on sujuvat henkilöautojen ja raskaan liikenteen yhteydet. Valkeakoskentie on osa keskustakehää, joka muodostuu yhdessä Puistokadun, Lemponkadun ja Tampereentien kanssa. Keskustakehän sisäpuolinen liikenne on rauhoitettu kävelyille, korttelien sisäiseen liikenteeseen sekä pysäköintilaitoksiin ajoihin. Kehän sisäpuolella, Lempäälä-talossa sijaitsee kunnan uusi 300-autopaikan pysäköintihalli, jota on tarkoitus jatkaa suunnittelualueelle siten, että samalla muodostetaan melun- ja värinäsuojaus rautatien suuntaan.

Valkeakoskentie toimii erikoiskuljetusten reittinä. Valkeakoskentie liikennesuunnitelmassa on varauduttu kaistojen väliseen istutuskaisaan, jolla liikenteen eri kulkusuunnat erotetaan toisistaan puurivin avulla. Suunnitelmaratkaisussa erikoiskuljetus kulkee osittain pyörätien päällä. Erikoiskuljetusten reitille haetaan myös vaihtoehtoisia reittejä.

4.4 Maanomistus

- osa kiinteistöstä Telkkä 115/2, **418-5-115-2**, omistus Lempäälän kunta
- osa kiinteistöstä Erik Ednerin puisto **418-5-9903-1**, omistus Lempäälän kunta
- osa kiinteistöstä Keskustan katalueet **418-1-9901-3**, omistus Lempäälän kunta



Ote Valkeakoskentie suunnitelmasta, liite 4.

- Rankala **418-431-20-3**, omistus Lempäälän kunta
- Lämpöset **418-431-20-1**, omistus Lempäälän Lämpö oy
- osa kiinteistöstä Yleinen tie **418-895-2-12**, omistus Lempäälän kunta
- osa kiinteistöstä Yleinen tie **418-895-2-22**, omistus Suomen valtio
- osa kiinteistöstä Suojeluskuntatalo **418-431-4-141**, omistus Lempäälän Maataloustuottajain yhdistys r.y.
- osa kiinteistöstä Makasiinilaakso **418-431-6-118**, omistus Asunto Oy Lempäälän Makasiinilaakso
- osa kiinteistöstä Makasiiniportti **418-431-6-120**, omistus Lempäälän kunta
- osa kiinteistöstä Halkolantie **418-431-27-1**, omistus Lempäälän kunta

4.5 Suunnittelutilanne

Alueelle on aiemmin laadittu keskustan yleissuunnitelma sekä liikenteen yleissuunnitelma. Keskustan yleissuunnitelma on tarkemmin esitelty kohdassa 4.6.3.

Asemakaavavalmistelu yhteydessä kunta on tilannut tarkasteluja korttelien sijoittumisesta alueelle ensin luonnosvaiheen pohjaksi ja tämän jälkeen suunnitelmia on päivitetty kaavaehdotuksen

liitteeksi havainnollistamaan asemakaavan suunnitteluratkaisua. Suunnitelmat on laatinut Arkkitehdit MY oy.



Ote havainneaineistosta, liite 2, jossa on kuva kolmiulotteisesta tietokonemallinnuksesta.

4.6 Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4.6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu useita merkintöjä ja määräyksiä. Lisätietoja: <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/>

4.6.1.1 Keskustatoimintojen alue

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

4.6.1.2 Tiivistettävä asemanseutu

Maakuntakaavassa alue on osoitettu myös merkinnällä tiivistettävä asemanseutu, jolla osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Alueen

suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

4.6.1.3 Asema

Kohdemerkinnällä on osoitettu vähintään seudullisesti merkittävät rautatieliikenteen asemat. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon liityntäpysäköinnin tarpeet, saattoliikenteen ratkaisut sekä joukkoliikenteen vaihtomatkojen sujuvuus ja esteettömyys.

4.6.1.4 Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke

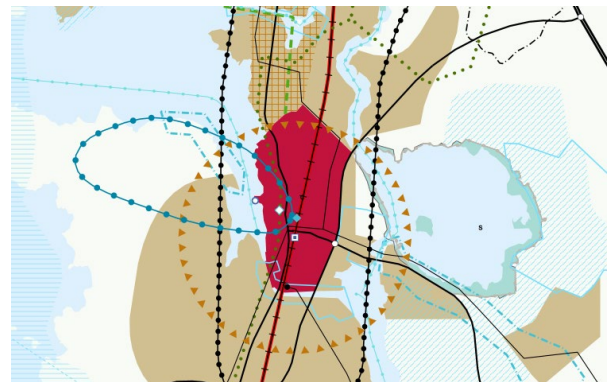
Maakuntakaavassa alue sijoittuu merkinnän kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke sisään. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjoiseta-läsuuntainen kehittämisvyöhyke.

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävinä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoituttua yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

4.6.1.5 Merkittävästi parannettava päärata

Alue sijoittuu rautatien viereen, jossa on merkittävästi parannettava päärata merkintä, jolla osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen sekä tasoristeysten poistamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Rataosalla Tampere–eteläinen maakunnan raja on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen.

4.6.1.6 Muut merkinnät

Lisäksi alue sijoittuu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle. Läheisyyteen sijoittuu myös Lempäälä-Vesilahti-Akaa yhdysvesijohdon merkintä sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli Lempäälän vanha rautatieasema.

4.6.2 Osayleiskaava

Alueella on voimassa Lempäälän keskustan osayleiskaava nro 12015, joka sai lainvoiman 28.1.2013.

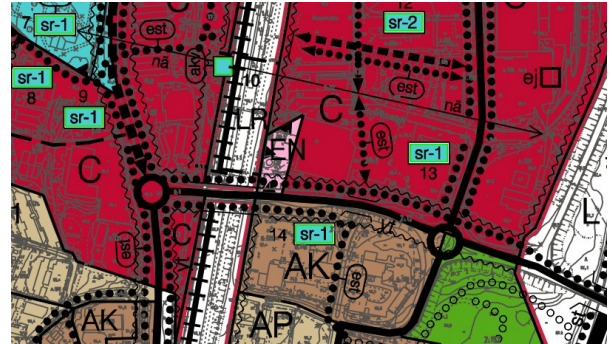
4.6.2.1 Käyttötarkoitusaluet

Suunniteltava alue sijoittuu pääosin keskustatointojen alueelle, jolle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä matkakeskuksen. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyalueen ja torin muodostamiseen sekä pysäköintijärjestelyihin. Rakennukset tulee suunnitella katutilaa ja torialuetta selkeästi rajaaviksi.

Suunnittelualue on myös poistuvaa energiahuollon aluetta, rautatieliikenteen aluetta sekä pienialaisesti kerrostalovaltaista asuinalueutta, jonka suunnittelussa on otettava huomioon uudisrakentamisen mittakaavan suhde taajamakuvaan.

4.6.2.2 Muut merkinnät ja määräykset

Suunnittelualueelle on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen esteetön kevyen liikenteen yhteystarve Valkeakoskientien alikulun kautta. Alikulku on osoitettu merkinnällä kartalle. Nykyiset kevyen liikenteen eli jalankulun tiet ja pyörätiet Valkeakoskientien ja Puistokadun varressa on osoitettu yleiskaavassa palloviivoin nykytilanne todeten. Samoin on toteavasti osoitettu päärata ja liikennepaikka Asemtien päähän.



Ote keskustan osayleiskaavasta nro 12015.

Meluntorjunnan tarve on yleiskaavassa osoitettu aaltoviivalla rautatien ja Valkeakoskientien varteen. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu näkymäakselin nuolimerkintä (nä), jolla on tavoiteltu yhteinäistä näkymälinjaa kirkon, vanhan asemarakennuksen ja alueen itäpuolen välille.

Manttaalitalolle on yleiskaavassa osoitettu suojelumerkintä sr-1. Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2. momentin nojalla määrätään, että alueen arvokas rakennuskanta tulee säilyttää. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Rakennuksissa tehtävien korjaus- ja muutostöiden sekä ympäristön uudisrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuskannan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja taajamakuvaan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksella.

Yleismääräyksiin on tarkennettu, että maankäyttövaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi: muita asemakaavalla tarkemmin määrittäviä käyttötarkoituksia; alueen sisäisiä liikenneväyliä, kevyen liikenteen väyliä ja pysäköintialueita; alueen asukkaita palvelevia julkisia ja yksityisiä palveluita sekä virkistys- ja puistoalueita reitteineen; yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon meluntorjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Asuimiseen tarkoitetuilla alueilla tulee mahdollinen liikenteen aiheuttama ääniä selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset äärihäirit. Uusia asuinrakennuksia tehtäessä ja nykyisiä rakennuksia korjattaessa on huolehdittava siitä, että alapohjaan järjestetään radonkaasujen poistamiseksi

riittävä tuuletus. Osayleiskaava-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

Asemakaavoituksella on edistettävä monipuolista taajamakuvaa ja viihtyisyyttä. Asemakaavoituksessa on annettava selkeät määräykset arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen alueen rakentamiseen.

4.6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja seuraavia pääkäyttötarkoituksialueita: Yleistä tiealuetta vierialueineen (LYT), keskustatoimintojen korttelialuetta (C), huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV-1), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-9), rakennuskaavatietä, katualuetta, puistoa (VP) ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-11).

- 4002
- 4021 24.6.1985
- 4024 14.10.1986
- 4026 1.4.1989
- 5009 22.2.1994
- 5010 22.2.1994
- 5013 18.12.1997
- 5014 19.12.1997
- 5021 14.12.2016
- 5022 17.8.2016
- 6005 29.10.1993
- 6008 9.11.1998

4.6.1 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

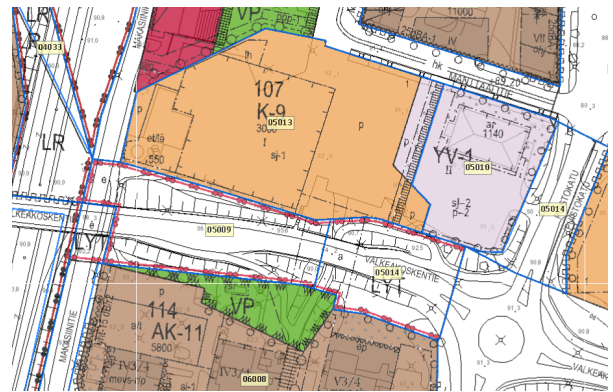
Seudun rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustoissa vuoden 2015 alussa. Rakennesuunnitelma on kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ohjaava seudullinen suunnitelma. Rakennesuunnitelman päivitys tapahtuu vuosina 2021–2023. Lisätietoja löytyy verkkosivulta: [Rakennesuunnitelma 2040 - Tampereenseutu](#)

Rakennesuunnitelmassa Lempäälän kuntakeskukseen on osoitettu juna-asema ja joukkoliikenteen solmupiste sekä seudullinen runkobussin linja. Keskus on osoitettu merkinnällä seutukeskus, jota ympäröi uusi tai merkittävästi kehitettävä asuinalue.

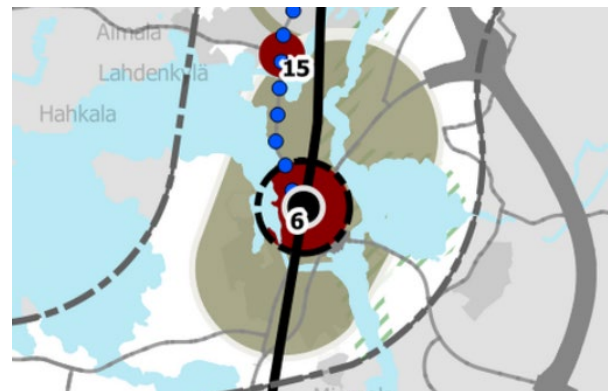
Rakennesuunnitelmassa Lempäälän keskusta on mitoitettu 10.000 asukkaan väestönkasvu ja 5.000 asunnon lisäys siten, että 25 prosenttia lisäyksestä tapahtuu vuosina 2013–2020, 40 pro-

senttia vuosina 2021–2030 ja 35 prosenttia vuosina 2031–2040. Lisäksi tavoitteena on toteuttaa 20 prosenttia asuntotuotannosta kohtuuhintaisena vuokratuotantona vuosina 2021–2040.

Kuntakeskukseen on arvioitu myös 500 uutta julkista ja yksityistä työpaikkaa kauden 2021–2030 aikana. Lähi- ja taajamajunaliikenteen osalta kaudella 2021–2030 on tavoite saada 1 tunnin vuoroväli junille.



Ote asemakaavaehdistelmästä



Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040

4.6.2 MAL-sopimus 2020–2023

Sopimuksen päätavoitteena on edistää eheää ja toimivaa yhdyskuntarakennetta, riittävää asuntotuotantoa ja kestäviä kulkumuotoja kaupunkiseudulla. Sopimus vahvistaa kuntien keskinäistä yhteistyötä myös kansallisten tavoitteiden, kuten Hii-lineutraali Suomi –tavoitteen saavuttamisessa.

Valtioneuvosto hyväksyi neljännen MAL-sopimuksen 8.10.2020. Sopimus hyväksyttiin kaupunkiseudun kuntien valtuustoissa aiemmin syksyllä 2020.

Tavoitetilaksi on määritelty, että asuminen, työvoima- ja palveluintensiiviset työpaikat sekä palvelut on suunnattu pääosin keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle, erityisesti kehitettäville asemanseduille ja raitiotiekäytäviin. Keskusta-alueet ovat turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä ympäristöjä.

Kehityspolkuna on, että kävelyn ja pyöräilyn laatu- ja ympäristöolosuhteet kuntien keskuksissa ja niiden välillä nousee.

Kestävää kasvua ja asuntotuotantoa ohjataan seuraavin toimenpitein keskuksissa:

2. Kunnat kaavoittavat asumisen uudistuotannon pääosin olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen. Uudesta asuinkerrosalasta vähintään 80 % sijoitetaan keskustoihin, aluekeskuksiin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

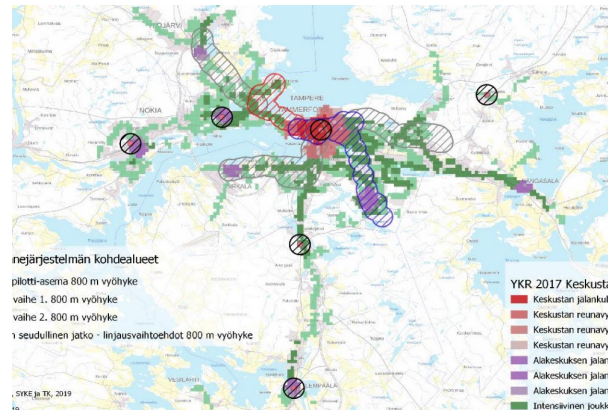
3. Kunnat edistävät keskustavyöhykkeiden kehittämistä ja ohjaavat työvoima- ja palveluintensiivistä työpaikkarakentamista keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja tavaraliikennettä tuottavaa työpaikkatoimintaa kehälle ja sisääntuloväylille.

5. Kunnat kehittävät yhteistyössä keskuksia ja asemanseduja seudullisesti tuotettavien tilanekuvia hyödyntäen.

19. Valtio osoittaa keskusta- ja joukkoliikennevyöhykkeelle rakennettaville tavallisille 40-vuotuisille korkotukivuokra-asunnoille 3 000 € asunto-kohtaisen käynnistysavustuksen ja puurakenteisille kerrostaloille 20 % korotuksen käynnistysavustukseen.

20. Valtio osoittaa kunnille kunnallistekniikka-avustusta keskusta- ja joukkoliikennevyöhykkeillä sijaitseville kohdealueille. Kunnallistekniikka-avustusta on jaossa Tampereen, Helsingin, Turun ja Oulun seuduille yhteensä 60 milj. euroa vuosille 2020–23. Painopiste avustusten kohdentamisessa on täydennysrakentamisen alueilla, missä rakennetaan myös kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntotuotantoa.

Vuosille 2020–2023 määritetty kuntakohtainen asuntotuotanto/kuntakohtaiset vähimmäistavoitteet. Lempäälässä keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle rakennettavien asuntojen kuntakohtainen minimi tavoite vuodessa 150 kpl.



Ote MAL-sopimuksen liitekartasta.

4.6.3 Keskustan yleissuunnitelma 2015

Keskustan yleissuunnitelma on keskustakehän osalta hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 2015. Yleissuunnitelma laadittiin keskustan osayleiskaavatyön jälkeen tarkemmaksi suunnitelmarungoksi tulevaa asemakaavoittamista varten. Keskustan yleissuunnitelma näkyy kuvassa alla.

4.6.4 Lempäälän kunnan rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019 ja sillä kumottiin 3.6.2002 voimaan astunut rakennusjärjestys ja 26.10.2012 voimaan astunut Lempäälän kunnan suunnittelutarvealueet.

4.6.5 Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

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



Keskustan yleissuunnitelma vuodelta 2015 © Aihio arkkitehdit oy 2014.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotuksessa puistoalueet muuttuvat sekä suojaviheralueeksi sekä pieneltä osin torialueeksi. Yleisen tien alue osoitetaan luonnoksessa katualueeksi. Liikekorttelin alue muuttuu keskustatoimintojen kortteliksi sekä asuin- ja liikekortteliksi. Nykyisessä liikekorttelissa on rakennusoikeutta 3550 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus nousee 17 000 kerrosneliometriin.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset: Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on selostuksen liitteenä.

Kaavamerkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (kem ²)
AL-29	Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä tuottamattomia työtiloja. Rakennuksiin ei saa sijoittaa tehostettua palveluasumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä.	0,2300	6 000
C-1	Keskustatoimintojen korttelialue. Rakennuksiin ei saa sijoittaa tehostettua palveluasumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä.	0,4433	11 000
Kadut		1,3014	
Katuaukiot / torit		0,1578	
Kevyen liikenteen kadut		0,0458	
EV	Suojaviheralue	0,1206	
Aluetehokkuus e=0.74		Yhteensä	2,2989
			17 000

5.1.1 Asukasmäärä

Asukasmäärä alueella kasvaa arviolta 330 uudella asukkaalla. Tämä aiheuttaa arviolta tarpeen 20 uudelle päivähoitopaikalle, 13 alakoulupaikalle sekä 9 yläkoulupaikalle, jos alueen ikäjakauma noudattaa kuntakeskuksen uusien kerrostalojen nykyistä ikäjakaumaa.

Laskukaava	Rakennusoikeus asumiselle n. 16 000 kem ² , kun vähennetään liiketilojen osuus
1 asunto / 70 kem ² (keskustan uusien kerrostalojen mukaisesti arvioitu)	n. 236 asuntoa
1,25 asukasta / asunto (keskustan uusien kerrostalojen mukaisesti arvioitu)	n. 330 uutta asukasta
Ikäjakauma (alueella 8 / 2022)	Uudet asukkaat alueen nykyisen ikäjakauman mukaisesti
0–6	6,0 %
7–13	4,0 %
14–16	2,7 %
17–19	6,0 %
20–65	51,7 %
66+	29,5 %
Yhteensä	100 %

5.1.1 Palvelut

Lisääntyvä asuminen ja uudet asukkaat lisäävät palvelujen kysyntää alueen läheisyydessä. Kuntakeskuksessa on erinomainen palvelutarjonta.

Lähimmät päiväkodit Pilke Playschool Lempäälä ja Saturanta sijaitsevat 0,15 kilometrin ja 0,9 kilometrin etäisyydellä. Lähin alakoulu Lempoisten koulu sijaitsee 1,3 kilometrin etäisyydellä. Lähin yläkoulu Kanavan koulu sijaitsee 0,9 kilometrin etäisyydellä. Lukio ja ammattikoulukampus sijaitsee 0,85 kilometrin etäisyydellä. Terveyskeskus sijaitsee 1,0 kilometrin etäisyydellä. Liikuntapalveluita sijoittuu lähikoulujen yhteyteen sekä laajennettavaan Halkolannotkon puistoon 0,35 kilometrin etäisyydelle. Halkolannotkon puiston kehittämistä varten on laadittu puistosuunnitelma, mutta sen toteuttamispäätöstä ei ole vielä tehtynä. Kunnan monipuolisin liikuntakeskus Hakkarissa sijaitsee 3,6 kilometrin etäisyydellä.

Lähimmät puistot Myllyranta ja Halkolannotko sijaitsevat 0,85 kilometrin ja 0,35 kilometrin etäisyydellä. Erik Ednerin puisto ja tori sijaitsevat aivan alueen välittömässä läheisyydessä. Ahtialanjärven lintutorni sijaitsee 0,95 kilometrin etäisyydellä. Lähin koirapuisto sijaitsee 1,7 kilometrin etäisyydellä. Golfkenttä ja ratsastuskoulu sijaitsevat 2,6 kilometrin etäisyydellä.

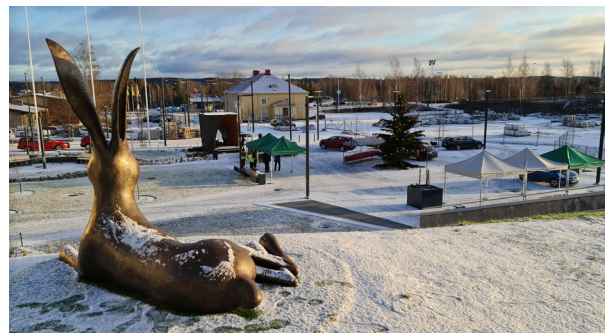
Alueen vieressä sijaitsee myös Lempäälä-talo, jossa sijaitsevat kirjastopalvelut, kunnanvirasto, perhetupa, kelan, verohallinnon sekä TE-palvelut sekä pysäköintilaitos. Kaupalliset palvelut ja ravintolat sijaitsevat suunnittelualueen ympäristössä. Uudelle korttelialueelle on tavoitteena sijoittaa myös liiketiloja, jotka lisäisivät kaupallisia palveluita kuntakeskukseen.

5.2 Aluevaraukset

Asemakaavaluonnoksen suunnittelualue on rajattu siten, että uudisrakentaminen kohdistuu Valkeakoskientien pohjoispuoliselle, rakentamattomalle alueelle sekä lämpölaitoksen alueelle. Mantaalitalon omistajilla ei ollut valmisteluvaiheessa erityisiä tarpeita suuremmalle uudisrakentamiselle, minkä vuoksi tontti on jätetty rajauksen ulkopuolelle. Valkeakoskientien osalta on mukaan otettu kohdat, joilla yleisen tien alue osoitetaan kaavassa katualueeksi, ja tulisi siirtymään sitä myöten kunnan kunnossapitoon. Rautatiesilta jäisi kuitenkin rautatiealueeksi, eikä siten siirtyisi kunnan vastuulle.



Kuvassa Erik Ednerin tori lastentapahtuman aikana kesäkuussa 2022.



Kuvassa Tarkalla korvalla -teoksen jänöhahmo Lempon Parkki -pysäköintihallin katolla, mikä inspiroi väylänimeä Jänönloikka.

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen korttelialuetta C, jonka kerrosluku vaihtelee kolmesta yhteentoista kerrokseen ja asuin-, liike- toimisto- ja palvelurakennusten korttelialuetta AL, jonka kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään.

5.2.2 Muut alueet

Suunnitelmassa alueelle on osoitettu torialueita, joista Erik Ednerin tori laajentaa jo rakennettua torialuetta noin 200 neliometriä etelään sekä muuttaa puistoa torialueeksi toteutuneen tilanteen mukaisesti. Torialueet ovat esteettömästi kuljettavissa Valkeakoskientien alikulusta aina Erik Ednerin torille saakka. Valkeakoskientien eteläpuolelle on osoitettu suojaviheralue, jossa sijaitsee vanha jo aiemmassa asemakaavassa suojeltu pullomakasiinirakennus. Valkeakoskientien yleisen tien alue

muuttuu katualueeksi. Lisäksi katualueet laajenevat nykyisestä kahdelle korttelialueelle.

5.2.3 Kaavan nimistö

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty seuraavat nimet alueelle luonnosvaiheen palautteen ja lausuntojen pohjalta: Erik Ednerin tori, Ednerin viistokatu, Valkeakoskentie, Nuijan aukio, Kestikievarintaival, Makasiinin puistikko, Manttu, Jänönloikka.

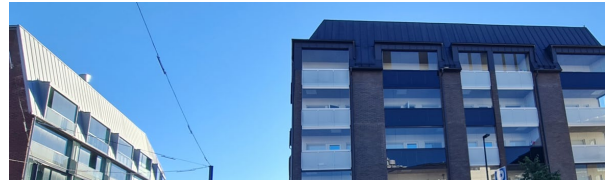
Kestikievarin aukio on lausuntojen pohjalta muutettu kaavaehdotuksessa Nuijan aukioksi. Lisäksi ehdotuksessa on osoitettu nimi Manttu olemassa olevalle Manttaalitalon viereiselle julkiselle jalankulun ja pyöräilyn väylälle. Myös pysäköintihallin katolle osoitetulle väylälle on osoitettu ehdotuksessa nimi Jänönloikka, joka viittaa pysäköintihallin katolla olevaan Paula Salmelan Tarkalla korvalla -taideteokseen.

5.3 Asemakaavamääräykset

5.3.1 Rakentamisen laatu

Kuntakeskukseen tavoitellaan laadukasta rakennusten ulkoasua siten, että suunnittelussa tulee huomioida sijainti taajamakuvallisesti keskeisellä paikalla ja arkkitehtonisesti korkeatasoiset katu- ja korttelitilat. Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti osaksi arkkitehtuuria. Korkein materiaalien taso tulee sijoittaa kosketusetäisyydelle: maantasoon, sisäänkäynteihin ja parvekkeisiin. Kaupallisen ilmeen tulee olla hallittu.

Kaupunkimaista ulkoasua tavoitellaan voimakkaiden kattomuotojen ja niitä koskevien määräysten avulla. Tavoitteena on epäsymmetrinen harjakatto.



Kuvassa uusien kerrostalojen kattomuotoja Aavankadun ja Manttaalitien risteysalueella.

5.3.2 Asumisen laatu

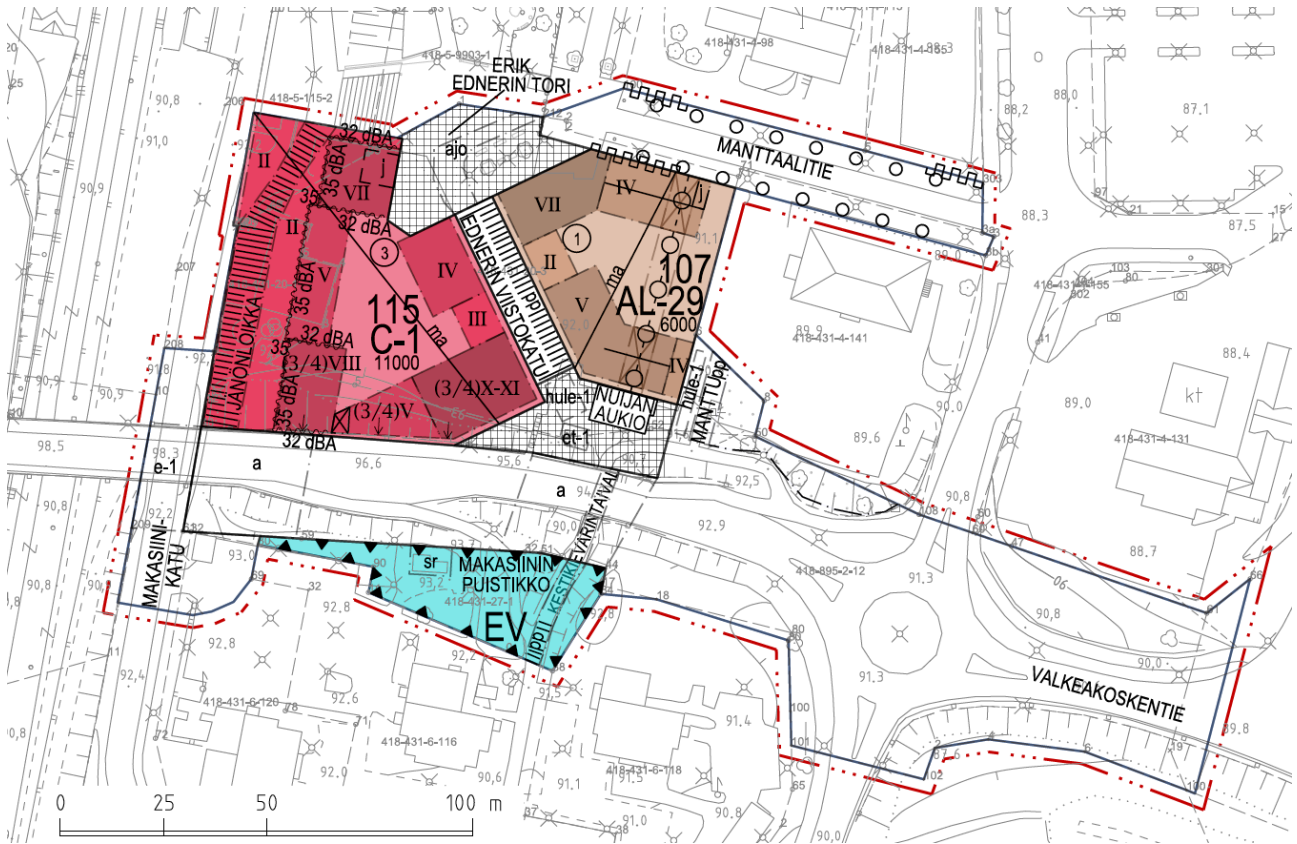
Asuntokokoa on rajoitettu siten, että alueelle edellytetään perheasuntoja, eikä pienimpiä asuntoja sallita.

5.3.3 Liiketilat

Kortteleista 4 % tulee toteuttaa liiketiloina maantasokerrokseen niin sanottuun kivijalkaliiketilään. Maantasokerroksista halutaan avoimia ja kutsuvia ja niiden kerroskorkeus tulee olla korkeampi. Lisäksi liiketiloihin edellytetään riittävästi sisäänkäyntiä torin suuntaan.

5.3.4 Melun huomioiminen

Asemakaavassa on esitetty määräykset melulta suojautumiseksi. Määräyksellä on edellytetty, että rakentamisella muodostetaan vain yhteen suuntaan avautuvia umpikortteleita, joiden minimikerroskorkeus on kaksi. Meluselvityksen mukaan itäpuoleisen korttelin voi rakentaa ennen länsipuolista korttelia ja pysäköintihallia vaiheittain. Korttelin autopaikat on kuitenkin huomioitava. Asemakaavakartalle on lisäksi laitettu kaaviot melunsuojauksen tarve julkisivuissa sekä parvekelasituksissa. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa.



Ote asemakaavan muutosehdotuksesta

6. Kaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset luonnonoloihin

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonoloihin alueella. Suunnittelualue on jo aiemmin rakennettua ympäristöä, eikä sillä ole erityisiä luonnonarvoja. Alue muuttuu kuitenkin suunnitelmien myötä huomattavasti tiiviimmin rakennetuksi, eikä alueelle sijoitu uusia merkittäviä kasvipintaisia alueen osia.

6.2 Vaikutukset taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön

Kaavaratkaisu muuttaa aluetta nykyistä huomattavasti tiiviimmin rakennetuksi. Läheisyyteen sijoittuu suojeltu Manttaalitalo, jolla on kulttuuriympäristöarvoja. Kaavaratkaisun matalin uudisrakentaminen sijoittuu Manttaalitalon läheisyyteen. Tällä on pyrittävä huomioimaan Manttaalitalon mittakaava. Kaavaehdotuksen korkein rakennus on yksitoista kerrosta korkea. Uudisrakentamisella ei ole juurikaan vaikutusta Valkeakoskientien eteläpuolella sijaitsevaan suojeltuun Pullomakasiiniin, joka sijoittuu jo nykyisin lähelle kerrostaloja. Uudisrakentamisen pysäköintihalli rajaa rautatiealueen erilleen. Myös vanhan rautatieaseman näkyvyys radan itäpuolelle rajoittuu, mutta ei merkittäväällä tavalla muutu nykytilanteesta, jolloin lämpölaitos rajaa aluetta rautatien ääressä. Vanha rautatieasema ei enää hahmotu visuaalisesti rautatiealueen poikki, kun jo aiemmin rakennettu Lempäälä-talon ja pysäköintihallin kokonaisuus erottaa aseman erilleen rautatien itäpuolisesta keskustasta.

6.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta keskeisellä paikalla kuntakeskuksessa, jo olemassa olevien verkostojen ääressä ja on kaikkialta hyvin saavutettavissa. Uudisrakentamisella lisätään asuntoja ja liiketiloja joukkoliikenteen kannalta keskeisimmille paikoille rautatieaseman ja linja-autoliikenteen ääreen.



Kuvassa havainnelliitteen näkymä kolmiulotteisesta tietokonemallista, jossa katselupaikkana Telkântaipaleen silta, radan länsipuolella. Kuvassa vanha asemarakennus oikealla. Kuva: Arkkitehdit MY oy.

Alueella sijaitsee Lempäälän Lämpö oy:n edelleen käytössä oleva lämpölaitos, joka on tarkoitus purkaa. Uudisrakentamisella muodostetaan melulta suojaavaa rakennetta rautatien suuntaan, sijoittamalla pysäköintihalli melunsuojaksi ja yhdistämällä halli yhtenäiseksi kokonaisuudeksi tuoreen Lempon Parkki -pysäköintihallin jatkoksi. Alueen rakentaminen parantaa Erik Ednerin torin ja puiston melutilannetta, kun ratavarsi sulkeutuu Lempäälä-talon ja Valkeakoskientien sillan välillä.

6.4 Vaikutukset palveluihin

Lisääntyvä asuminen ja uudet asukkaat lisäävät palvelujen kysyntää alueen läheisyydessä. Kuntakeskuksessa on erinomainen palvelutarjonta. Korttelissa edellytetyt liiketilat mahdollistavat palvelutarjonnan lisääntymisen.

6.5 Vaikutukset ihmisiin

Alueen rakentaminen lisää asuntoja asukkaalle kuntakeskukseen, erinomaisten joukkoliikennetyksien ääreen. Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman mukaan tavoiteltu asukasmäärä kuntakeskukseen, rautatieaseman läheisyyteen on 8 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä.

Asemakaavaratkaisu lisää asukkaita kuntakeskuksen alueella. Lisääntyvä asukasmäärä lisää alueella liikkujia myös ilta-aikaan, jolloin suurin osa nykyisistä liike- ja toimistotiloista on ollut kiinni. Lisääntyvä ihmisten liikkuminen kuntakeskuksen alueella voi vaikuttaa alueen sosiaaliseen ympäristöön positiivisesti rautatieasemaympäristössä, jossa riskinä on häiriökäyttäytyminen.

Lähellä asuville alueen rakentuminen ja rakennustyömaat voivat tuntua haitallisilta. Työmaa-aika on kuitenkin väliaikaista. Työmaat voivat haitata myös torialueen toimintaa.

6.6 Vaikutukset virkistykseen

Uudisrakentamisella muodostetaan melulta suojaavaa rakenne rautatien suuntaan, sijoittamalla pysäköintihalli melunsuojaksi ja yhdistämällä halli yhtenäiseksi kokonaisuudeksi tuoreen Lempon parkin pysäköintihallin jatkoksi. Alueen rakentaminen parantaa Erik Ednerin torin ja puiston melutilannetta, kun ratavarsi sulkeutuu Lempäälä-talon ja Valkeakoskentie sillan välillä. Tällä on positiivinen vaikutus virkistysalueen äänimaisemaan.

Kuntakeskuksen kehittäminen erityisesti jalankulun edistämisen lähtökohdista vastaa myös virkistykseen tarpeisiin, kun jalankulun reitistöt paranevat ja monipuolistuvat. Lempäälän kuntakeskuksessa erityinen virkistysmahdollisuus on keskustasaarta joka suunnassa ympäröivät vesialueet, jotka mahdollistavat kauniit näkymät vesialueen ylitse sekä erilaisten vesiliikunnan ja -lajien harrastamisen.

6.7 Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin

Uudisrakentamisella muodostetaan melulta suojaavaa rakennetta rautatien suuntaan, sijoittamalla pysäköintihalli melunsuojaksi ja yhdistämällä halli yhtenäiseksi kokonaisuudeksi tuoreen Lempon Parkin pysäköintihallin jatkoksi. Alueen rakentaminen parantaa Erik Ednerin torin ja puiston melutilannetta, kun ratavarsi sulkeutuu Lempäälä-talon ja Valkeakoskentie sillan välillä. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat lähelle rautatien ja Valkeakoskentie melunlähdeä, millä voi olla vaikutusta asunton suuntaamiseen. Tämä voi edellyttää esimerkiksi kerrostalon sivukäytäväratkaisua, jossa porraskäytävä sijoittuu melun puolelle ja asunnot käytävän taakse, hiljaiselle puolelle.

6.8 Vaikutukset talouteen

Aluetta ympäröivät katuja on uudistettu merkittävä tavalla viime vuosina. Näissä on huomioitu suunnittelualueen kehittäminen. Alueen uudistaminen edellyttää toimenpiteitä myös Valkeakoskentie alueella, missä muutoksia ei ole tehty. Rakentaminen kiinni teialueeseen aiheuttaa muutostarpeita. Lisäksi suunnittelualueen sisäiset kulkuyhteydet ja aukiot aiheuttavat suunnittelu- ja rakennuskustannuksia. Alueella on tehty teknisten verkostojen siirtoja, siten ettei merkittäviä muutoksia näyttäisi olevan enää tarpeen toteuttaa. Alueelle on kuitenkin osoitettu keskitettyjä huleveden hallintaratenteita, mistä aiheutuu kustannuksia.

Merkittäviä kustannuksia liittyy pysäköintihallin toteuttamiseen. Pysäköintihallin jatkon toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Kaava mahdollistaa sekä yksityisen että julkisen toteutustavan. Lisäksi lämpöläitöksen purku aiheuttaa kustannuksia.

6.9 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen, liikenteen järjestämiseen ja saavutettavuuteen

Asemakaavaehdotuksen mukaisella 330 uudella asukkaalla on liikennettä lisäävä vaikutus. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen juna-aseman sekä linja-autoliikenteen pääreitit läheisyydessä mahdollistaa kestävien liikennemuotojen valitsemisen. Toisaalta käyttäjämäärän lisääminen on kehittyvän lähijunaliikenteen edellytys. Alueelle on mahdollista saapua myös yksityisautolla Makasiinikadun kautta. Pelastusliikenne on tarkoitus järjestää myös Manttaalitien puolelta.

Asemakaavaratkaisu perustuu olemassa olevien liikenneväylien hyödyntämiseen. Asemakaavaratkaisu rajaa rautatiealuetta siten, että syntyy voimakkaasti rautatietä rajaava pysäköintihalli, joka jakaa ulkotilat rata- ja laiturialueeksi sekä suojaisaksi korttelien ja torialueen puoleksi, joka houkuttelee oleskeluun. Tämä voi vähentää kiinnostusta viettää aikaa meluisalla asema-alueella.

Valkeakoskentie on osa keskustakehää, joka muodostuu yhdessä Puistokadun, Lemponkadun ja Tampereentien kanssa. Keskustakehän sisäpuolinen liikenne on rauhoitettu kävelyille, korttelien sisäiseen liikenteeseen sekä pysäköintilaitoksiin ajoihin. Tähän kokonaisuuteen asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää muutosvaikutusta.

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota miellyttävän jalankulun ympäristön luomiseen korttelin ympärillä. Koska jalankulun kulkutapaosuuden kasvattaminen on yhteiskunnallisesti järkevää, on kuntakeskuksen suunnittelussa pyritty kaikilla tasoilla edistämään kävelyä. Vuonna 2019 tehdyssä ruotsalaistutkimuksessa on laskettu, että terveysvaikutuksesta johtuen jokainen kävelty kilometri tuottaa yhteiskunnalle 0,37 euroa.

Tampereentien seudullinen pyöräreitti palvelee kasvavaa käyttäjämäärää. Valkeakoskentie palvelee sujuvana pääpyöräreittinä suunnittelualueella. Valkeakoskentie alikulun kautta on sujuva yhteys Valkeakoskentie alitse etelään. Myös pyöräilyä pyritään edistämään eri suunnittelutasoilla, sillä ruotsalaistutkimuksessa jokainen pyöräilty kilometri tuottaa yhteiskunnalle 0,18 euroa.

6.10 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Lämpölaitoksen poistuminen ja uudisrakentaminen lisää tarpeita uusien kaukolämpölaitosten toteuttamiselle. Kunnassa on käynnissä kaksi uutta lämpölaitoksiin liittyvää asemakaavahanketta. Ahtialan lämpölaitoskaava nro 17002 on valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Myllyvainion asemakaavan valmistelua varten kunta on saanut ympäristöministeriön rahoituspäätöksen syyskuussa 2022, minkä avulla asemakaava lämmöntuotantoa varten on tarkoitus tehdä.

Alueella on tehty teknisten verkostojen siirtoja, siten ettei merkittäviä muutoksia näyttäisi olevan enää tarpeen toteuttaa. Alueelle on kuitenkin osoitettu keskitettyjä huleveden hallintarakenteita.

6.11 Vaikutukset kuntastrategian toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu vastaa monelta osin kuntastrategian tavoitteisiin.

Kuntakeskus on keskeinen vetovoimatekijä ja elämysten paikka. Vahvistamme kuntakeskusta ja eri asumismuotoja siten, että asuinpaikka löytyy jokaiselle asumismuodosta riippumatta. Asemakaava edellyttää uusien liike- tai toimitilojen toteuttamista, mikä mahdollistaa entistä paremmin yritysten ja yhdistysten toimintaa sekä mahdollistaa jopa uuden yritystoiminnan käynnistämistä tiloissa. Kuntakeskuksessa hyödynnetään sijainnin ja kulkuyhteyksien tuomat mahdollisuudet.

Asemakaava pyrkii määräyksineen luomaan tiivistä mutta samalla viihtyisää ja laadukasta asuin-ympäristöä. Uusien asuntojen toteuttaminen rautatieaseman ääreen tukee joukkoliikenteen kehittämistä ja vahvistaa kestäviä työ- ja asiontiliikkumismahdollisuuksia. Alueelle muodostetaan uusia jalankulun reittejä ja kiinnostavalla ympäristöllä pyritään lisäämään kuljeskelua ja oleskelua alueella.

Työ kehittää kuntakeskusta palvelukeskittymän suuntaan. Ratkaisussa pyritään yhteisöllisyyteen. Vehreyttä on pyritty tiiviissä ympäristössä sijoittamaan erityisesti katupuina kadunvarsille.

Kuntastrategian väestönkasvutavoitteena on Tampereen seudun keskimääräistä korkeampi väestönkasvu ja vuotuisena tavoitteena yhden prosentin kasvu. Asemakaava mahdollistaa uusien asuntojen myötä kunnan väestömäärän kasvun.

Yhden prosentin kasvu kunnassa vastaa tällä hetkellä 244 asukkaan vuotuista kasvua. Asemakaava mahdollistaa 330 asukkaan kasvun. Asemakaavan toteutus jakautuu suurten rakentamisvolyyymien vuoksi luonnollisesti useammalle vuodelle. Asemakaava vastaa näin ollen hyvin kasvun tavoitteisiin.

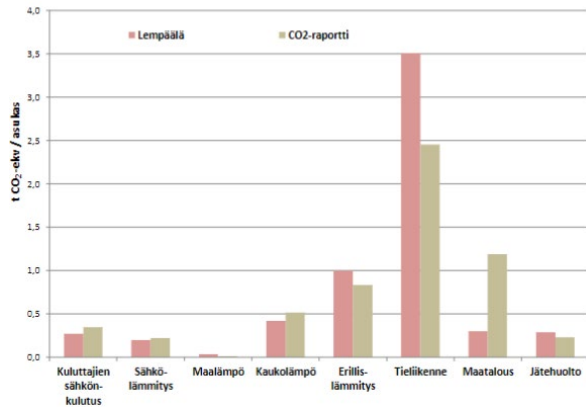
6.12 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavaratkaisu vastaa kuntastrategian tavoitteisiin vähentää kasvihuonekaasupäästöjä, kun uudisrakentaminen sijoittuu keskeiselle paikalle, hyvien julkisten kulkuyhteyksien varten. Tällä vaikutetaan tulevien asukkaiden mahdollisuuteen valita kestäviä liikkumisen tapoja. Lisäksi pyöräliikenteen ja kävelyreittien parantaminen ja uusien yhteyksien rakentaminen edistää hiilineutraaliustavoitteita.

Lempäälän päästöt tieliikenteestä vuonna 2020 olivat 3,5 t CO₂-ekv/asukas, eli noin 40 % suuremmat kuin verratuissa kunnissa keskimäärin.

Kuntakeskustan kerrostalojen lämmitysmuotona käytettävä kaukolämpö ja siihen liittyvät päästöt pienenevät vähitellen esimerkiksi modernisoimalla tekniikkaa. Toisaalta kuntakeskuksen kehittäminen lisää kaukolämmön kysyntää alueella, ja siten on omalta osaltaan lisäämässä lämmitysenergian käytön lisääntymistä kunnassa. Keskusta-asunnot ovat kuitenkin keskimäärin esimerkiksi omakoti-asuntoja pienempiä, jolloin asukasta kohden syntävä lämmitettävien asuintilojen määrä on suhteellisesti pienempi.

Kaukolämmön osuus Lempäälän kokonaispäästöistä oli 8 prosenttia vuonna 2020. Päästöt kaukolämmityksestä olivat noin 20 % pienemmät kuin vertailuissa kunnissa keskimäärin.



Kuva: Asukaskohtaisten päästöjen vertailu keskimääräiseen CO2-raportin kuntaan vuonna 2020. Kuvaajassa korostuu tieliikenteen merkitys.

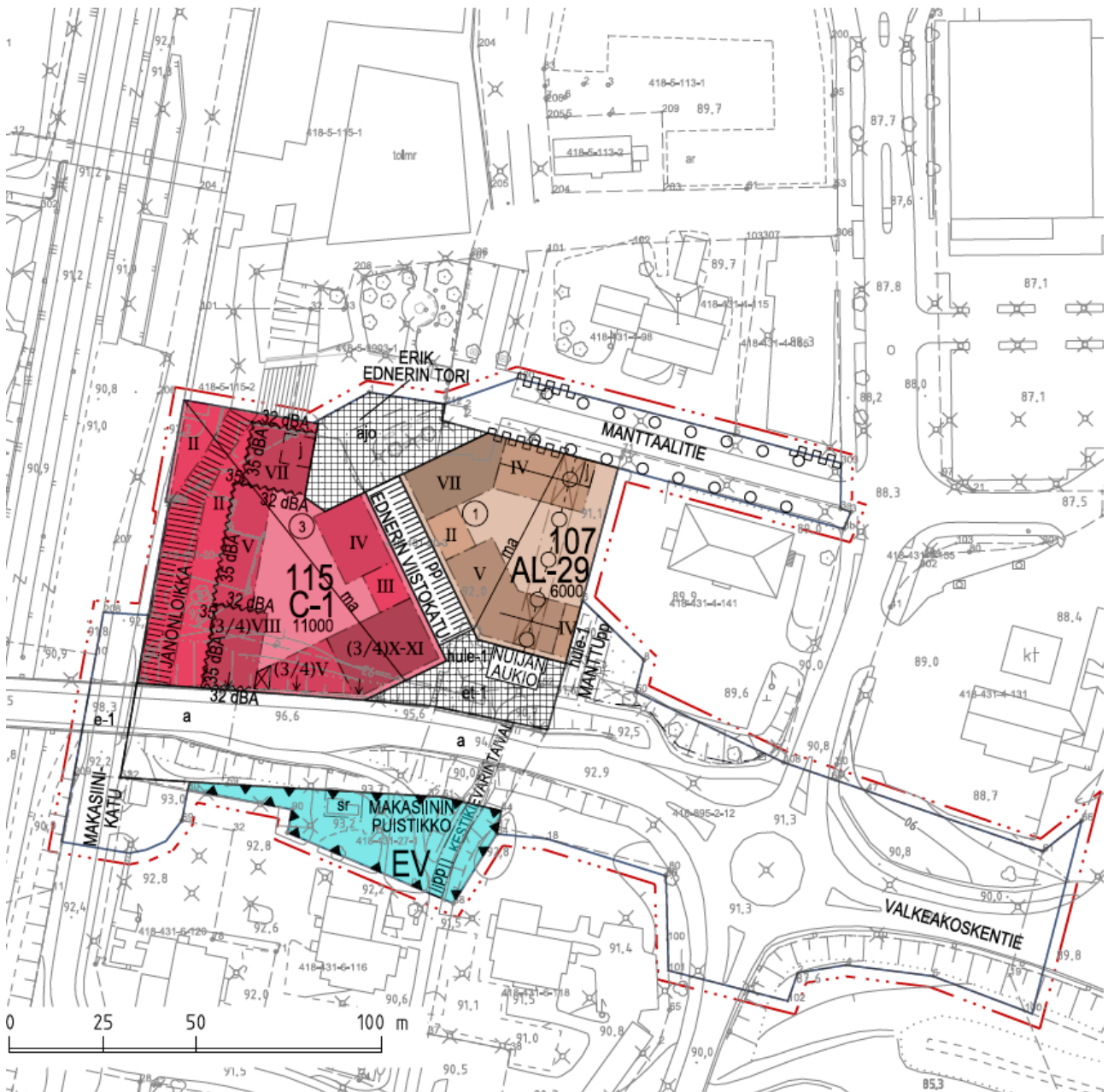
Lähde: Lempäälän kasvihuonekaasupäästöt 2007, 2017–2020 ennakkotieto vuodelta 2021 – Co2-raportti 2022 Sitowise

6.13 Vaikutukset elinvoimaan, ja yrittäjyyteen

Asemakaavaratkaisu vähentää toimisto- ja liiketilan määrää nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Nykyisessä kaavassa on osoitettu liike- ja toimistotiloille rakennusoikeutta yhteensä 3 550 kerrosneliometriä. Kivijalkaan edellytetään liiketiloja yhteensä 680 kerrosneliometriä, mikä on noin viidennes aiemmasta kokonaismäärästä.

Kaavaratkaisussa uudet liiketilat tulee toteuttaa kivijalkaan, joten toiveena on, että liiketilojen kuntakeskustaa aktivoiva vaikutus tällä kohdin liisääntyy, jos alueelle sijoittuisi ympäristöään aktivoivia yrityksiä.

7. Pienennös asemakaavasta



Ote asemakaavan muutosehdotuksesta

5024 RATAVARSI

Kaava-alue: Ryyinkkä

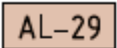
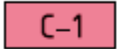


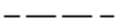



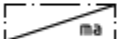

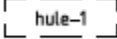
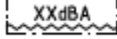
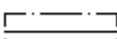

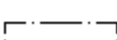
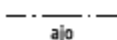
Sijaintialue: 418-5, 418-431, 418-895, 418-1-9901





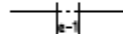
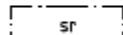
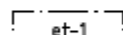
Asemakaavan muutos koskee: Korttelin 107 tonttia 1 ja osin tonttia 2, osin korttella 114, katualuetta,

yllestä tlealuetta ja pulstoa

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelin 107 tontti 1, korttelin 115 tontti 3 sekä katu- ja suojaviheraluetta

Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Rakennuksiin ei saa sijoittaa tehostettua palveluasumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä.
	Keskustatoimintojen korttelialue. Rakennuksiin ei saa sijoittaa tehostettua palveluasumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä.
	Suojaviheralue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
115	Korttelin numero.
Kestiklevarintaival	Kadun, tien, katuaukion, torin, pulston tai muun yleisen alueen nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Maanalainen tila.
11000	Rakennusolkeus kerrosalanelömetreinä.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
	Ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivytämiseen varattu alueen osa.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään XX dB (A).
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
(3/4)X-XI	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Ajoyhteys.

	Katu.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Istutettava alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
	Katuaukko / tori.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Kadun tai liikennealueen allttava kevyen liikenteen yhteys.
	Ertasarsteys jolla sijaitsee rautatieasema.
	Suojeltava rakennus.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusaika.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Melu

Melumääräykset perustuvat 23.9.2022 päivättyyn selvitykseen. Rakennusten julkisivuille on osoitettu erilliset äänitasoerovaatimukset kaavakarttaan.

Kaikki kohteeseen tulevat parvekkeet tulee lasittaa. Julkisivuille, joihin kohdistuva yöaikainen melutaso on yli 60 dB, ei suositella sijoittamaan parvekkeita. Lisäksi parvekelasituksen suurempia äänitasoerovaatimuksia kohdistuu osalle julkisivulsta molemmissa kortteleissa (kaavio).

Tulisi välttää asuntojen suuntautumista vain rautatlemelun suuntaan. Yhteiskäyttöön tulevat leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso on alle 55 dB(A) ja yöaikainen melutaso alle 45 dB(A).

Jos erillisellä selvityksellä osoitetaan meluhaitan tulevan torjutuksi, voi asemakaavan melumääräyksistä sallia poikkeuksia.



Taajamakuva ja laatu

Rakennusten arkkitehtuurissa tulee huomioida alueen sijainti taajamakuvaallisesti keskeisellä paikalla Lempäälän kuntakeskuksessa. Rakennusten ulkoasuun tulee ilmentää hyvää rakennus- ja kaupunkisuunnittelun sekä kestävä kehityksen tavoitetta siten, että syntyy arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Kortteilit ovat muodoltaan yhteen suuntaan avautuvia umpikortteleita, jotka tulee muuten toteuttaa yhtenäisenä rakennusmassana, vähintään kahden kerroksen korkeuksena. Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneeleja ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja saa rakentaa. Myös ilmanvaihtokonehuoneet, aidat ja muurit ovat osa rakennuksen arkkitehtuuria ja taajamakuvaava. Eri hallintayksiköiden huollon ja kunnossapidon rajapinnat tulee sopia selkeästi. Korkeiden materiaalien laatu tulee sijoittaa kosketusetäisyydelle ja kovimman kulutuksen kohtiin: maantasoon, sisäänkäynteihin ja parvekkeisiin. Maailonta keskustassa tulee olla hallittua. Kaupallisen ilmeen tulee olla innostava ja tyylikäs sekä huomioida paikalliset ominaispiirteet ja rakennettu ympäristö. Lupakuvien julkisivulussa tulee esittää maailosten sijoittuminen julkisivulussa sekä niiden kokotiedot.

Asuminen ja liiketilat

Rakennettavasta kerrosalasta vähintään 4% tulee toteuttaa liiketiloina katutasoon. Asuntojen lukumäärästä enintään 35 % saa olla yksiloita. Asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % tulee olla kolmiloita tai tätä suurempia perheasuntoja. Asuntojen ei tule olla huoneistoalaltaan alle 31 m².

Rakennusmassa ja julkisivu

Rakennusten julkisivulussa, maantasokerrosta ylemmissä kerroksissa tulee julkisivussa tehdä arkkitehtoninen muotoa antava sisäänveto, jonka syvyys on vähintään 1 m ja leveys vähintään 2,5 m, jokaiseen julkisivun pituudeltaan 15 metriä ylittävään osaan. Valhtoehtoisesti julkisivun kohdalle tulee toteuttaa ilmava, rakennuksen päämassasta lohkaltava kattoterassi, joka hahmottuu lasisena aukkona. Näillä tavoitellaan mittakaavan muutoksia ja pienpiirtelyä suurikokoiseen kortteiliin.

Kortteilin sisäpuolelle saa sijoittaa toisistaan erillisiä ulokeparvekkeita, joita ei saa kannattaa pilarein puhalta. Jos käytetään elementtitekniikkaa, tulee elementtien saumat häilyttää julkisivusta tai käyttää elementtirakoa julkisivusuunnittelun tehokkeinona. Julkisivumateriaaleina sallitaan rappaus, tiili ja puu. Lisäksi sallitaan kiiltäväksi hiottu betoni, jossa on ura-detaillointia.

Kortteileissa tulee jokaisen rakennuksen vähintään yhdessä julkisivulussa käyttää puuta. Rakennusluvan julkisivupilrustuksessa tulee esittää myös viereiset rakennukset ja liittyminen katuun. Erik Ednerin torin puoleisissa julkisivuissa tulee varautua torin valojen kiinnittämiseen julkisivulihin rasitteena.

Maantasokerros

Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee viestiä keskustamaisesta ja julkista ulkoasusta keskimääräistä korkeammalla kerroskorkeudella. Maantasokerrosten tulee Erik Ednerin torin puolella erottua muusta rakennusmassasta joko sisäänvedolla tai lippa- tai arkadirakentein. Torin suuntaan tulee toteuttaa ulko-ovi jokaista 4 julkisivumetriä kohden. Maantasokerrosten tulee Erik Ednerin torin ja viestikadun sekä Kestiklevarin auklon suuntaan olla avoimia ja kutsuvia. Läpinäkyvää lasipintaa tai aukkoa tulee olla yli 40 %. Sisäänkäynti on toteutettava selkeiden värien, materiaalien ja kontrastierojen havaittaviksi. Rakennusten kaikki sisäänkäynnit ja mahdolliset ulkoluisikat tulee kattaa. Ratkaisuna voivat olla arkadi, ulkoneva katos tai julkisivusyvennyks. Maantasokerroksen materiaalien ja pintakäsittelyjen tulee olla pitkäikäisiä, kestäviä ja kaunilisti ikäänntyviä. Soveltuvia materiaaleja ovat esimerkiksi luonnonkivipinnat, muurattu tiili, sääsuojattu puu tai sileäksi hiottu betoni. Maantason liiketiltojen terasseja saa sijoittaa torin ja auklon suuntaan.

Kattotaso

Alueella tavoitellaan omaperäisiä ja voimakkaalta kattomuotoja, jotka hahmottuvat maanpinnan tasolta. Kattomuodon tulee olla epäsymmetrinen harjakatto, jonka kadin tai torinpuoleisen lappeen jyrkkyyden on oltava vähintään 45°. Katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä. Katon harjan ja räystään korkeustason eron on oltava vähintään 4 metriä. Jyrkkälappesiin kattomuotoihin tavoitellaan julkisivujen nostoja tai kattolyhtyjä siten, että syntyy monilottelinen kattomaisema kuten Aavankadun ja Manttaalltien kulmauksessa. Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa pääasiallisesti kattomuodon sisään. Ullakolle saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja sallittun kerrosalan lisäksi.

Pysäköinti

Pysäköintihallin sijoitetaan Lempon parkin jatkeeksi maantasoon ja sen alapuolelle. Vähintään puolet asumisen sekä kolmannes myymälä- ja palvelutilan polkupyöräpalkoista tulee rakentaa katetuksi. Pyöräpysäköintipalkolle on oltava esteetön kulku. Pyöräpalkkojen tulee olla runkolukittavia. Asukkaiden yhteistilat, pysäköinnin tilat sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpalkkoja mitoitettavaa kerrosalaa.

Pysäköintihalliin tulee varata pysäköintipaikkoja liikkumis- ja toimimisesteisille pihan erityispaikkojen lisäksi.

Autopalkkoja tulee rakentaa tai varata

- 1 ap / 115 asumisen kem²
- 1 ap / 150 asumisolkeusasumisen kem²
- 1 ap / 180 vuokra-asumisen kem²
- 1 ap / 200 seniori-, opiskelija-asumisen kem²
- 1 ap / 75 ilke-, myymälä-, asiakaspalvelu-, toimistotilan kem²

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava

- 1 pp / 40 asumisen kem²
- 1 pp / 35 vuokra-, opiskelija-, asumisolkeusasumisen kem²
- 1 pp / 75 ilke-, myymälä-, asiakaspalvelu-, toimistotilan kem²

Piha-alue ja hulevesien hallinta

Piha-alueelle tulee sijoittaa mahdollisimman paljon viherpintaa ja kasveja, jotka vaikuttavat myös hulevesien hallintaan. Pihan pinnotteissa on käytettävä pitkäikäisiä luonnonkivipintoja. Piha-alueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Kortteleiden hulevedet tulee viivytellä sisäpihalla. Vettäläpäisemättömillä pinnollita muodostuvia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että viivytysrakenteloiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista vettäläpäisemätöntä 100 m² kohden. Täyttynneiden viivytysrakenteloiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa.

Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Erik Ednerin torialue

Torilla sallitaan lähtökohtaisesti vain kausliuontelsten toritoimintaa palvelevien rakennusten toteuttaminen.

Kilinteästi rakennettavia lava- tai muita torirakennelmia on mahdollista toteuttaa, jos ympäristön huolto- ja pelastusliikenteen reitit turvataan.