



Asemakaavan selostus
Kaava nro 5024

Ratavarsi

HYVÄKSYMISKÄSITTELY 2.5.2023





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 26.10.–27.11.2022, yhdyskuntalautakunta 11.10.2022 § 142	
Hyväksyminen: Kunnanhallitus: 8.5.2023 Kunnanvaltuusto: 22.5.2023	
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	7
3.1.2	Ehdotusvaihe.....	7
3.1.3	Hyväksyminen	9
3.2	Asemakaavaratkaisu	9
3.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	9
4.	Lähtökohdat.....	10
4.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	10
4.1.1	Alueen yleiskuvaus	10
4.2	Luonnonympäristö.....	11
4.2.1	Maaperä ja rakennettavuus.....	11
4.2.2	Kasvillisuus.....	11
4.2.3	Vesiolot	11
4.3	Rakennettu ympäristö.....	11
4.3.1	Taajamakuva.....	11
4.3.2	Rakennukset.....	12
4.3.3	Liikenne ja pysäköinti.....	14
4.4	Maanomistus.....	15
4.5	Suunnittelutilanne	15
4.6	Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
4.6.1	Maakuntakaava	15
4.6.2	Osayleiskaava	16
4.6.3	Asemakaava.....	17
4.6.1	Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040.....	18
4.6.2	MAL-sopimus 2020–2023	18

4.6.3	Keskustan yleissuunnitelma 2015	19
4.6.4	Lempäälän kunnan rakennusjärjestys	19
4.6.5	Pohjakartta ja kiinteistörekisteri	19
5.	Asemakaavan kuvaus	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.1.1	Mitoitus	20
5.1.1	Asukasmäärä	20
5.1.1	Palvelut	21
5.2	Aluevaraukset	21
5.2.1	Korttelialueet	21
5.2.2	Muut alueet	22
5.3	Asemakaavamääräykset	22
5.3.1	Kaavan nimistö	22
5.3.2	Rakentamisen laatu	22
5.3.3	Asumisen laatu	22
5.3.4	Liiketilat	22
5.3.5	Melun huomioiminen	22
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 lämpölaite, 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 Havainneaineisto 4.10.2022
- Liite 2 Ehdotusvaiheen palautekoonti, vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin 2.5.2023
- Liite 3 Luonnosvaiheen palautekoonti 4.10.2022
- Liite 4 Valkeakoskentien liikenteen yleissuunnitelma 20.5.2022
- Liite 5 Pysäköintihallin suunnitelma
- Liite 6 Meluselvitys
- Liite 7 Rakennetun kulttuuriympäristö selvitys 14.1.2019
- Liite 8 Tärinäselvitys 8.10.2020
- Liite 9 Hulevesiselvitys 23.4.2021
- Liite 10 Seurantalomake 4.10.2022
- Liite 11 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.4.2017, päivitetty 9.9.2021, päivitetty 4.10.2022

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

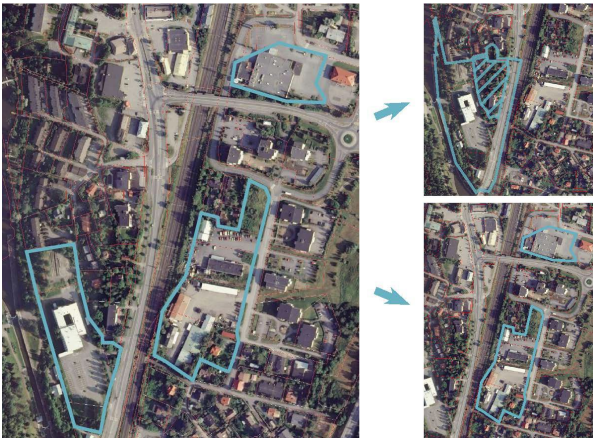
3. Tiivistelmä

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 kehittämisen voisi olla yksi kaavojen kirjatuihin tavoitteistakin. Tiivistävässä 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

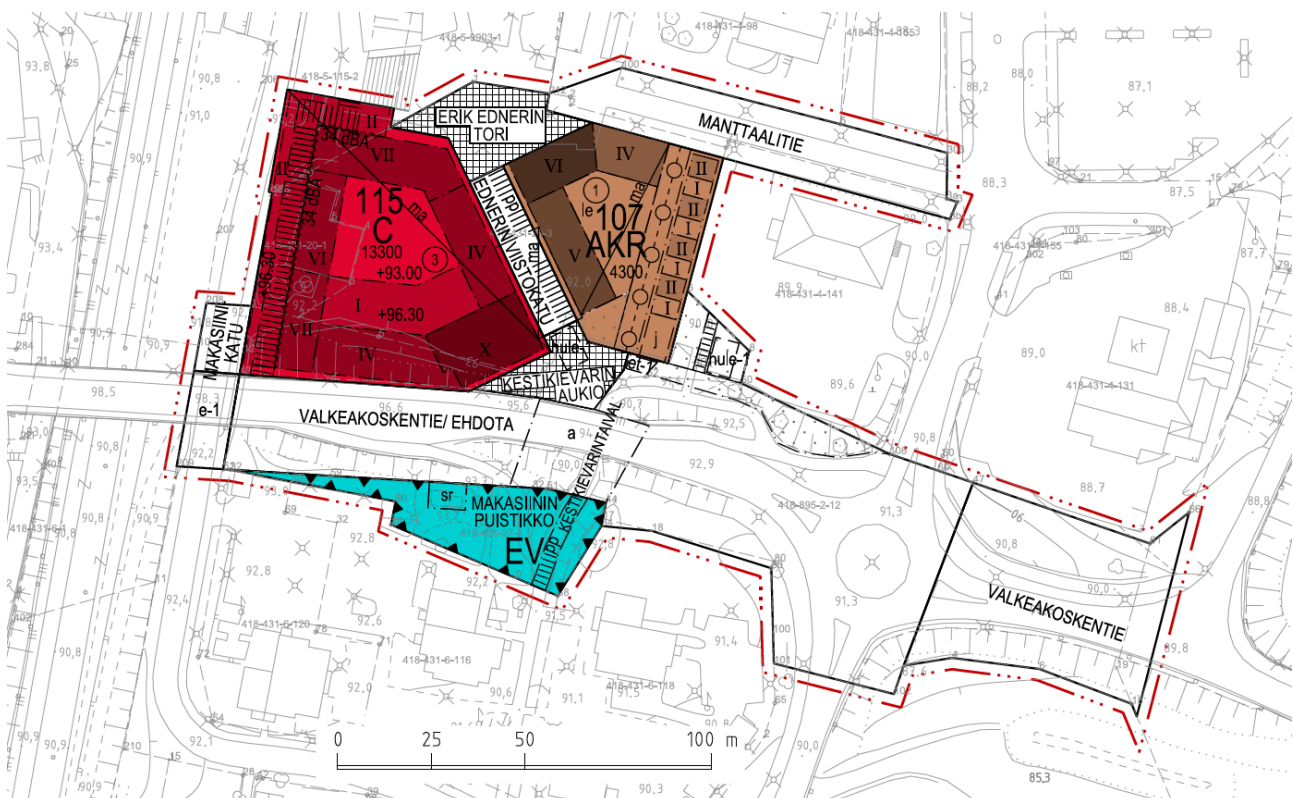
Asemakaavan muutoksen luonnosvalmistelu tehtiin vähitellen Lempäälä-talon ja Erik Ednerin torin ja puiston rakentuessa suunnittelualueen pohjoispuolelle. Kaavaa varten laadittuja selvityksiä tehtiin yhdessä muiden kaavojen selvitysten kanssa rinnakkain. Selvitykset ovat tämän vuoksi valmistuneet eri 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 asemakaavaluonnoksen kartta.

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 asuinkortteleiden yhteensovittamiseksi sekä hallia että kortteileita oli tarpeen suunnitella eteenpäin. Pysäköintihallin si-

säänajon 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.

Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotuksessa rautatien puoleinen umpikorttelin kulma Erik Ednerin torin suuntaan oli avattu. Itäpuolinen kortteli oli käännetty avautumaan Manttaalitalon suuntaan siten, että luonnoksessa esitetyt kaupunkipientalot on poistettu rajalta. Lisäksi pysäköintihallin sisäänajon vuoksi kaavan suunnittelualuetta laajennettiin luonnosvaiheen jälkeen. Myös Erik Ednerin torialueen määräyksiä lisättiin.

Ehdotus asetettiin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville 26.10.–27.11.2022 väliseksi ajaksi.

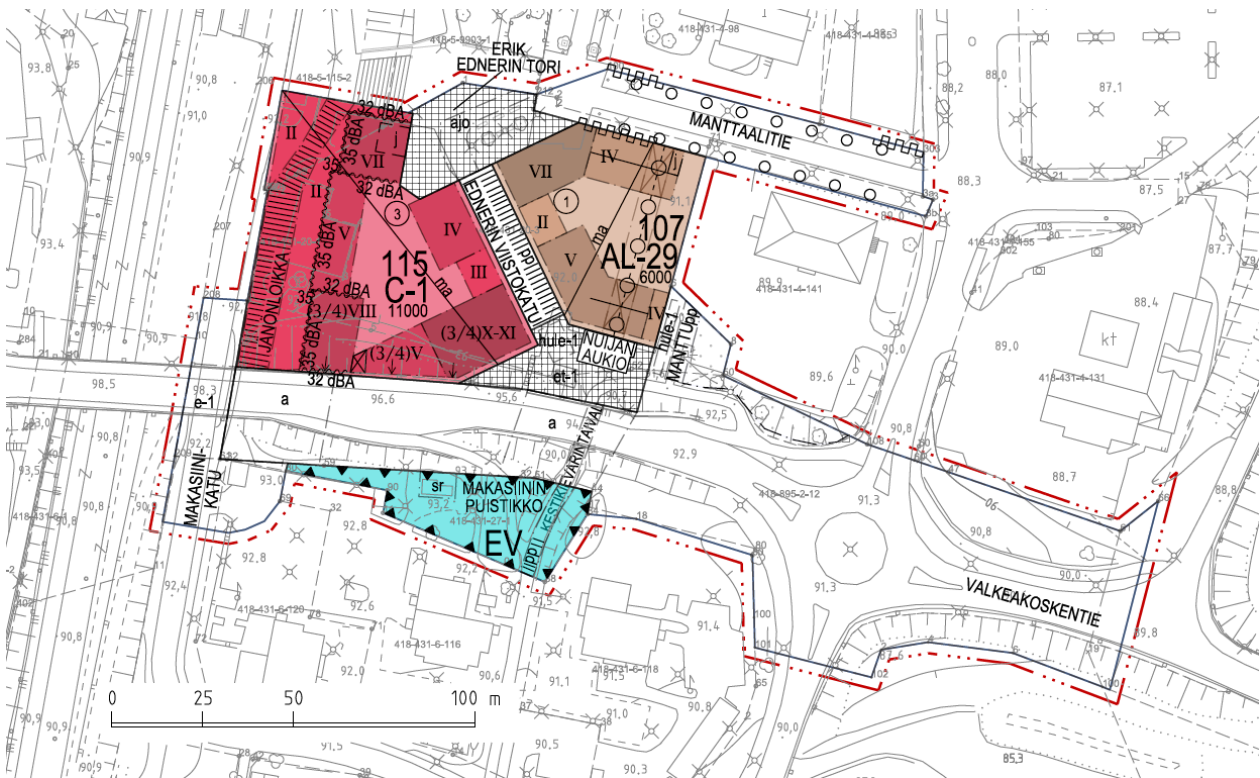
Ehdotuksen nähtävilläoloaikana 8.11.2022 järjestettiin avoin yleisötilaisuus kunnan pääkirjastossa.

Tilaisuudessa käytiin keskustelua ja vastattiin kysymyksiin, mutta varsinainen palaute saatiin vasta virallisina muistutuksina tilaisuuden jälkeen.

Lisäksi ehdotusvaiheessa järjestettiin viranomaisten yhteinen työneuvottelu kaavaratkaisusta 22.11.2022.



Kuvassa on hetki yleisötilaisuudesta 8.11.2022, jossa kävijät ovat kerääntyneet kaava-aineistojen äärelle.



Kuvassa loppuvuonna 2022 nähtävillä ollut asemakaavaehdotuksen kartta.

3.1.3 Hyväksyminen

Asemakaavan viimeistely hyväksymiskäsittelyä varten tehtiin keväällä 2023. Saapunut palaute eli lausunnot ja muistutukset koottiin palauteraporttiin. Palautteiden ja tarkentuneen suunnittelun pohjalta tehtiin tarvittavat muutokset kaavakartalle sekä laadittiin palautteeseen vastineet.

Asemakaavan melumääräystä sekä makasiinirakennuksen suojelumääräystä tarkennettiin. Lisäksi pyrittiin huomioimaan saatua palautetta tarkentamalla mm. rakentamisen laatuun liittyviä määräyksiä.

Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle lähetettiin hyväksymiskäsittelyä varten valmisteltu asemakaavakartta vielä tiedoksi, jotta heille tuli mahdollisuus vielä harkita viranomaisneuvottelun tarve. ELY-keskus kommentoi viestissään vielä melumääräystä, jota päivitettiin hyväksymiskäsittelyä varten vielä kommenttien pohjalta. Myös makasiinirakennuksen suojelumääräystä tarkennettiin maakuntamuseon kanssa käydyn puhelun pohjalta. Viranomaisneuvottelulle ei ollut enää tarvetta.

3.2 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisun mukainen suunnittelualue rajattiin siten, että uudisrakentaminen kohdistuu Valkeakoskentien pohjoispuoliselle, rakentamattomalle alueelle sekä lämpölaitoksen alueelle.

Manttaalitalon omistajilla ei ollut valmisteluvaiheessa erityisiä tarpeita suuremmalle uudisrakentamiselle, minkä vuoksi tontti jätettiin rajauksen ulkopuolelle, jo luonnosvaiheessa. Valkeakoskentien osalta mukaan otettiin kohdat, joilla yleisen tien alue osoitettiin kaavassa katualueeksi, ja se tulee hyväksymiskäsittelyn ja tarpeellisten toimenpiteiden jälkeen siirtymään kunnan kunnossapitoon.

Rautatiesilta jäi kuitenkin rautatiealueeksi, eikä siten siirtyisi kunnan vastuulle.

Asemakaavaratkaisu päädyttiin valmistelemaan tiiviiksi korttelialueiksi rautatien ääreen. Suunnittelu työssä huomioitiin rautatieliikenteen meluhäiriö siten, että muodostettiin suojaisa sisäpiha rakennusten keskelle ja pysäköintihallin suojaan.

Liikennetarkaisu perustettiin Lempäälä-talon pysäköintihallin jatkamiseen. Suunnittelualueelle osoitettiin väylä maanpinnan tasoon jalankulkua ja pyöräilyä varten. Lisäksi muodostettiin kulkureitti pysäköintihallin katolle Lempäälä-talon ylätasolta etelään Valkeakoskentielle saakka. Tavoitteena oli myös muodostaa rakennusten sisäänkäyntejä Valkeakoskentien tasolle.

Lämpölaitoksen poistuminen ja uudisrakentaminen tulevat lisäämään tarpeita uusien kaukolämpölaitosten toteuttamiselle. Uusi Ahtialan lämpölaitoksen asemakaava nro 17002 hyväksyttiin kunnassa joulukuussa 2022, mutta kaavasta on jätetty valitus. Lisäksi valmistelussa on Myllyvainion asemakaava nro 8046, jossa osoitetaan aluetta energiantuotantoa varten. Lisäksi Lempäälän kunta on hankkinut energiahuollon alueeksi varatun maan alueen Lempäälän seurakunnalta, Katepalin tehtaan lähetyviltä.

Hyväksyntävä asemakaavakartta 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. Purkamisen ajankohta ei ole vielä tiedossa.

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 Valkeakoskentien 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, antimonilla, 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 jyrkähkösti 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. Rautatieasemarakennus on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). 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 sijaitsivat 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.

Lempäälä-talon ja Erik Ednerin puiston sekä torin kokonaisuus luo vahvan 2020-luvun alun tiiviin keskustarakentamisen identiteetin alueen pohjoispuolella. Erik Ednerin torialue on keskeinen julkisten tapahtumien paikka.



Kuvassa Erik Ednerin tori ja puisto 2.6.2022.

4.3.2 Rakennukset

Suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen sijoittuu neljä eri rakennuskohdetta.

4.3.2.1 Manttaalitalo

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



Kuva Manttaalitalosta etelästä, Valkeakoskientien suunnasta loppuvuonna 2018.

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.



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

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 Lempäälä-talosta vuoden 2021 alussa. Kuvassa keskellä on Lempäälä-talon pääsisäänkäynti palveluaukaan 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.

4.3.2.4 Pullomakasiini

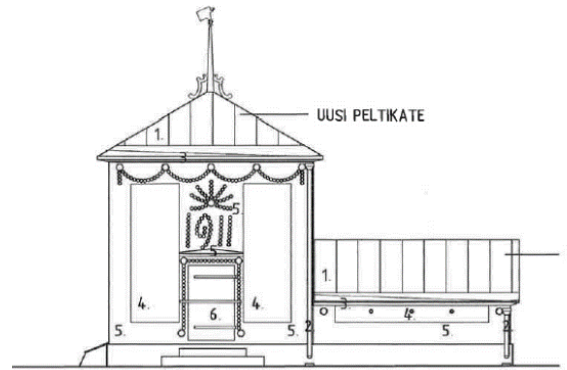
Suunnittelualueen eteläreunalla sijaitsee vanha makasiinirakennus, jonka julkisivuun on upotettu pullonpohjalaisia koristeluja ja vuosiluku 1911. Rakennuksella ei ole käyttöä tällä hetkellä. Sen julkisivut on korjattu ja maalattu vuonna 2003 ja katto on korjattu vuonna 2001. Rakennus on Lempäälän kunnan omistuksessa. Rakennus on jo nykyisessä asemakaavassa suojeltu. Rakennusta on aikaisemmin käytetty viljojen ja ilmeisesti juuresten säilyttämiseen. Puset rakenteet ovat säilyneet hyvin. Matalampi rakennusosa on kellaria, jonne on oma erillinen sisäänkäynti.

4.3.2.5 Rautatieasemarakennus

Asemarakennus valmistui samana vuonna rautatien vihkimisen kanssa 1876. Se vuorattiin ja maalattiin 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. Asemarakennus sijoittuu suunnittelualueen läheisyyteen, junaradan toiselle puolelle.

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.



Piirros Pullomakasiinin eteläjulkisivu, 24.1.2003.



Makasiinirakennuksen sisätilat ovat hyvin säilyneet ja kertovat hienosti rakennuksen historiasta. Kuva pääovelta 19.4.2023.



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

Asemarakennus on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Lisäksi se on asemakaavalla suojeltu.

Lähde Kulttuuriympäristöselvitys: FCG Suunnittelu ja tekniikka oy 2016.

4.3.3 Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueelle on kokonaisuudessaan erinomaiset liikenneyhteydet. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä Valkeakoskentielle on laadittu liikenteen yleissuunnitelma Valkeakoskentien 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, jonka avajaisia juhlittiin maaliskuussa 2023. Avattu uusi kulkuyhteys parantaa saavutettavuutta erityisesti jalan kulkiessa. Alueen ympäristössä on ajoradasta erilliset jalkakäytävät pääosin katujen molemmin puolin, lukuun ottamatta Halkolantietä ja Valkeakoskentietä, jossa kulkuväylä sijoittuu vain tien pohjoispuolelle sen maantieluonteen takia. Valkeakoskentien ali on järjestetty kuitenkin turvallinen alikulku, jota on tarkoitus hyödyntää myös jatkossa. Alueen pohjoispuolelle, Lempäälä-talon ympäristöön ja Lukutoukanraitille on muodostettu uutta laadukasta jalankulkuympäristöä, jossa on myös useita penkkejä levähdystarpeisiin.

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



Kuvassa Valkeakoskentien alikulku 1/2021.

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 Valkeakoskentien 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 Valkeakoskentien bussipysäkkejä siten, että molemmat pysäkit on sijoitettu vastapäätä toisiaan, lähelle nykyistä kiertoliittymää. Suunnitelma on aineiston liitteenä.

4.3.3.4 Moottoriajoneuvoliikenne

Alueelle on sujuvat henkilöautojen ja raskaan liikenteen yhteydet. Valkeakoskentie on osa keskustakehää, joka muodostuu yhdessä Puistokadun, Lemponkadun ja Tampereentien kanssa. Keskustakehän sisäpuolinen liikenne on rauhoitettu kävelylle, 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 tärinänsuojaus rautatien suuntaan.

Valkeakoskentie toimii erikoiskuljetusten reittinä. Valkeakoskentien liikennesuunnitelmassa on va-

rauduttu kaistojen väliseen istutuskaistaan, jolla liikenteen eri kulkusuunnat erotetaan toisistaan puurivin avulla. Suunnitelmaratkaisussa erikoiskuljetus kulkee osittain pyörätien päällä. Erikoiskuljetusten reitille haetaan myös vaihtoehtoista reittiä.

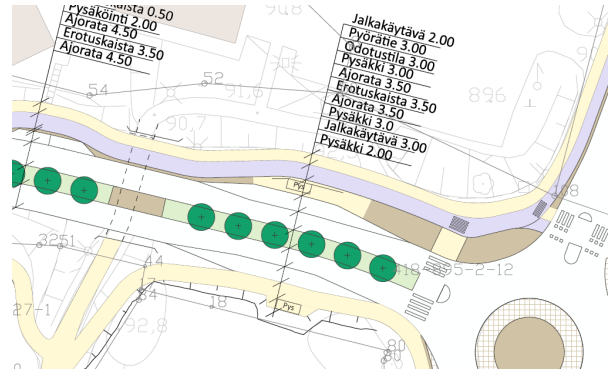
4.4 Maanomistus

- 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 katualueet **418-1-9901-3**, omistus Lempäälän kunta
- 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.

Asemakaavavalmisteluun yhteydessä kunta on ti-lannut 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 Valkeakoskentien suunnitelmasta, liite 4.



Ote havainneaineistosta, liite 1, 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 puistoinen.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön 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 kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke.

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

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, 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 Käyttötarkoitualueet

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 pienialai-

sesti kerrostalovaltaista asuinalueetta, jonka suunnittelussa on otettava huomioon uudisrakentamisen mittakaavan suhde taajamakuvaan.

4.6.2.2 Muut merkinnät ja määräykset

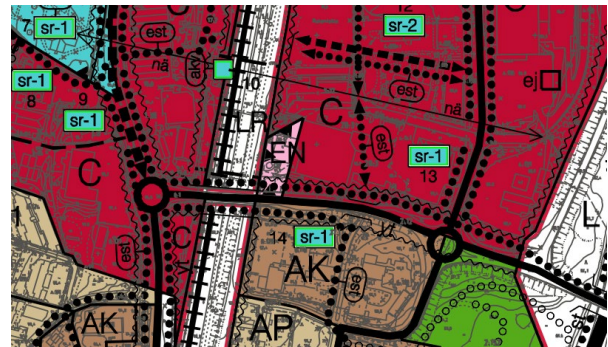
Suunnittelualueelle on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen esteetön kevyen liikenteen yhteystarve Valkeakoskentie alikulun kautta. Alikulku on osoitettu merkinnällä kartalle. Nykyiset kevyen liikenteen eli jalankulun tiet ja pyörätiet Valkeakoskentie ja Puistokadun varressa on osoitettu yleiskaavassa palloviivoin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

Meluntorjunnan tarve on yleiskaavassa osoitettu aaltoviivalla rautatien ja Valkeakoskentie varteen. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu näkymä-akselin 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. Asumiseen tarkoitetuilla alueilla tulee mahdollinen liikenteen aiheuttama tärinä selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset tärinähaitat.



Ote keskustan osayleiskaavasta nro 12015.

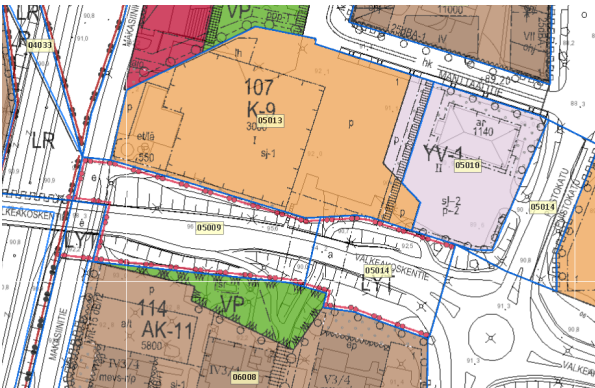
Uusia asuinrakennuksia tehtäessä ja nykyisiä rakennuksia korjattaessa on huolehdittava siitä, että alapohjaan järjestetään radonkaasujen poistamiseksi riittävä tuuletus. Osayleiskaava-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

Asemakaavoituksella on edistettävä monipuolista taajamakuva 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 asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK-11).

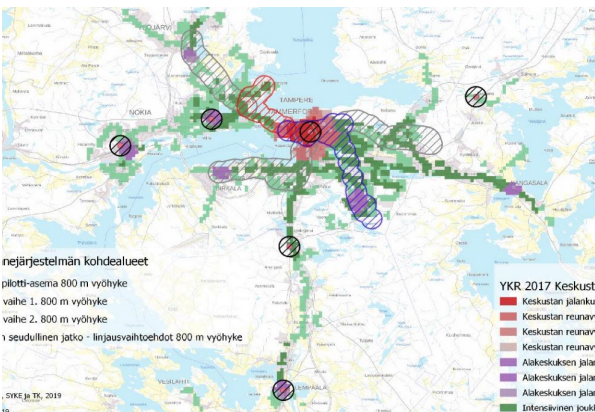
- 4002
- 4021 24.6.1985
- 4024 14.10.1986
- 4026 1.4.1989
- 5009 22.2.1994
- 5010 22.2.1994
- 5013 18.12.1997
- 5014 19.12.1997
- 5021 14.12.2016
- 5022 17.8.2016
- 6005 29.10.1993
- 6008 9.11.1998



Ote asemakaava-yhdistelmästä



Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040



Ote MAL-sopimuksen liitekartasta.

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 asuin-alue.

Rakennesuunnitelmassa Lempäälän keskusta on mitoitettu 10.000 asukkaan väestönkasvu ja 5.000 asunnon lisäys siten, että 25 prosenttia lisäyksestä tapahtuu vuosina 2013–2020, 40 prosenttia 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 taajamajoukkoliikenteen osalta kaudella 2021–2030 on tavoite saada 1 tunnin vuoroväli junille.

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 Hiilineutraali 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 palveluintensiviset työpaikat sekä palvelut on suunnattu pääosin keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle, erityisesti kehitettäville asemanseuduille ja raitiotiekäytäviin. Keskusta-alueet ovat turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä ympäristöjä.

Kehityspolku on, että kävelyn ja pyöräilyn laatu- ja palvelutaso kuntien keskuksissa ja niiden välillä nousee.

Kestävää kasvua ja asuntotuotantoa ohjataan seuraavin toimenpitein keskustoissa:

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 sisään tuloväylille.

5. Kunnat kehittävät yhteistyössä keskustoja ja asemanseutuja seudullisesti tuotettavien tilan- kuvia hyödyntäen.

19. Valtio osoittaa keskusta- ja joukkoliikennevyöhykkeelle rakennettaville tavallisille 40-vuoti- sille korkotukivuokra-asunnoille 3 000 € asunto- kohtaisen käynnistysavustuksen ja puurakentei- sille kerrostaloille 20 % korotuksen käynnistys- avustukseen.

20. Valtio osoittaa kunnille kunnallistekniikka-avus- tusta keskusta- ja joukkoliikennevyöhykkeillä sijait- seville kohdealueille. Kunnallistekniikka-avustusta on jaossa Tampereen, Helsingin, Turun ja Oulun seuduille yhteensä 60 milj. euroa vuosille 2020–23. Painopiste avustusten kohdentamisessa on täy- dennysrakentamisen alueilla, missä rakennetaan myös kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntotuotan- toa.

Vuosille 2020–2023 määritetty kuntakohtainen asuntotuotanto/kuntakohtaiset vähimmäistavoit- teet. Lempäälässä keskustoihin ja joukkoliikenne- vyöhykkeelle rakennettavien asuntojen kuntakoh- tainen minimimitavoite vuodessa 150 kpl.

4.6.3 Keskustan yleissuunnitelma 2015

Keskustan yleissuunnitelma on keskustakehän osalta hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 2015. Yleissuunnitelma laadittiin keskustan osayleiskaavatyön jälkeen tarkemmaksi suunnitel- marungoksi 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 raken- nusjärjestys ja 26.10.2012 voimaan astunut Lem- päälän kunnan suunnittelutarvealueet.

4.6.5 Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmit- tausasetuksen 1284/1999 määräykset. Suunnitte- lualueen kiinteistöt kuuluvat valtion kiinteistörekis- teriin.



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 ympäristöhairiötä 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. Korttelin Valkeakoskentie puoleisella sivulla tulee varautua jäteveden kiinteistökohtaiseen pumppaukseen.	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 %	20 päivähoitoikäistä
7–13	4,0 %	13 alakouluikäistä
14–16	2,7 %	9 yläkouluikäistä
17–19	6,0 %	20
20–65	51,7 %	171
66+	29,5 %	97
Yhteensä	100 %	330

5.1.1 Palvelut

Lisääntyvä asuminen ja uudet asukkaat lisäävät palvelujen kysyntää alueen läheisyydessä, millä on elinvoimaa lisäävä vaikutus. 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 lisäävät kaupallisia palveluita kuntakeskukseen.

5.2 Aluevaraukset

Asemakaavaratkaisun suunnittelualue on rajattu siten, että uudisrakentaminen kohdistuu Valkeakoskientien pohjoispuoliselle, rakentamattomalle alueelle sekä lämpölaitoksen alueelle. Manttaalitalon 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.



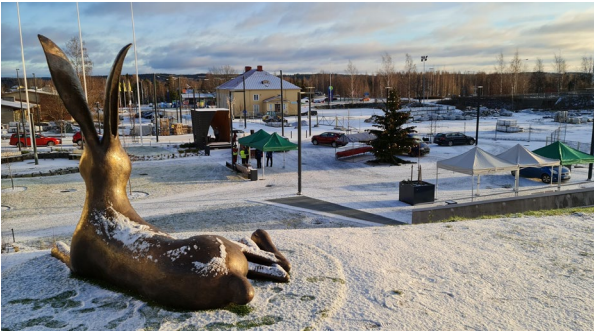
Kuvassa Erik Ednerin tori lastentapahtuman aikana kesäkuussa 2022.

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. Eteläisempi Nuijanaukio muodostuu olemassa olevan Valkeakoskentie alikulun edustalle. Torialueet ovat esteettömästi kuljettavissa Valkeakoskentie alikulusta aina Erik Ednerin torille saakka. Valkeakoskentie eteläpuolelle on osoitettu suojaviheralue, jossa sijaitsee vanha jo aiemmassa asemakaavassa suojeltu pullomakasiinirakennus. Valkeakoskentie yleisen tien alue muutuu katualueeksi. Lisäksi katualueet laajenevat nykyisestä kahdelle korttelialueelle.



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

5.3 Asemakaavamääräykset

5.3.1 Kaavan nimistö

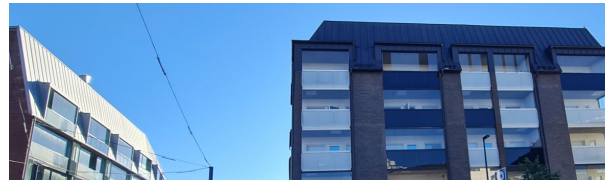
Asemakaavaehdotuksessa on esitetty seuraavat nimet alueelle luonnosvaiheen palautteen ja lausuntojen pohjalta: Erik Ednerin tori, Ednerin viistokatu, Valkeakoskentie, Nuijanaukio, Kestikievarintaival, Makasiinin puistikko, Manttu, Jänönloikka.

Kestikievarin aukio on lausuntojen pohjalta muutettu kaavaehdotuksessa Nuijanaukioksi. 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 -tai-deteokseen.

5.3.2 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.

5.3.3 Asumisen laatu

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

5.3.4 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 sisäänkäyntejä torin suuntaan.

5.3.5 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.

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, jossa 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, millä on elinvoimaa lisäävä vaikutus. 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 Valkeakoskentien sillan välillä. Tällä on positiivinen vaikutus virkistysalueen äänimaisemaan.

Kuntakeskuksen kehittäminen erityisesti jalankulun edistämisen lähtökohdista vastaa myös virkistysalueen 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 Valkeakoskentien sillan välillä. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat lähelle rautatien ja Valkeakoskentien melunlähdeä, millä voi olla vaikutusta asuntojen 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 Valkeakoskentien 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 pääpyöräreitinä suunnittelualueella. Valkeakoskentien alikulun kautta on sujuva yhteys Valkeakoskentien 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 tulevat lisäämään tarpeita uusien kaukolämpölaitosten toteuttamiselle. Uusi Ahtialan lämpölaitoksen asemakaava nro 17002 hyväksyttiin kunnassa joulukuussa 2022, mutta kaavasta on jätetty vaihtus. Lisäksi valmistelussa on Myllyvainion asemakaava nro 8046, jossa osoitetaan aluetta energiantuotantoa varten. Lisäksi Lempäälän kunta on hankkinut energiahuollon alueeksi varatun maa-alueen Lempäälän seurakunnalta, Katepalin tehtaan lähetyviltä.

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

yrittäjätoiminnan 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. Asemakaavaratkaisu vastaa näin ollen hyvin kasvun tavoitteisiin.

6.12 Vaikutukset ilmastoon

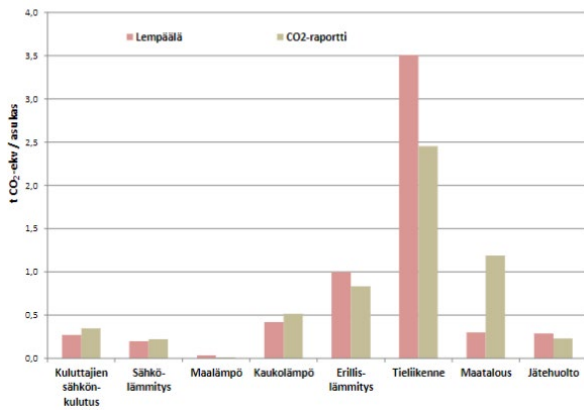
Asemakaavaratkaisu vastaa kuntastrategian tavoitteisiin vähentää kasvihuonekaasupäästöjä, kun uudisrakentaminen sijoittuu keskeiselle paikalle, hyvien julkisten kulkuyhteyksien varten. Tällä vaikutetaan tulevien asukkaiden mahdollisuuteen valita kestäviä liikkumisen tapoja. Lisäksi pyöräliikenteen ja 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 syn-

tyvä 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.

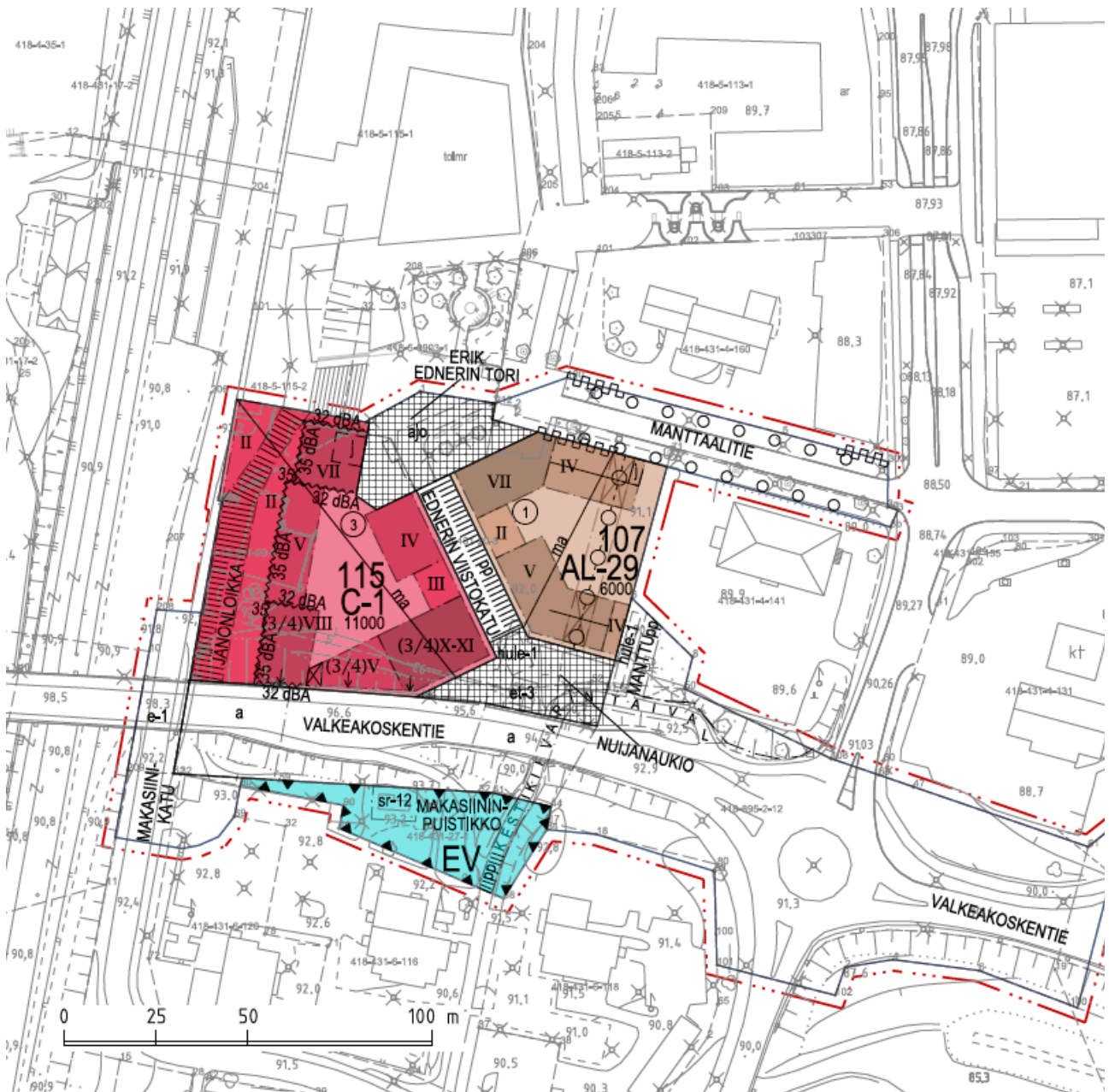
Lähde: Lempäälän kasvihuonekaasupäästöt 2007, 2017–2020 ennakkotieto vuodelta 2021 – Co2-raportti 2022 Sitowise

6.13 Vaikutukset elinvoimaan, ja yrittäjyyteen

Asemakaavaratkaisu vähentää toimisto- ja liiketilän 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 hyväksyttävästä asemakaavasta.

5024 RATAVARSI

Kaava-alue: Ryyinkkä

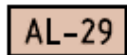
Sijaintialue; 418-5, 418-431, 418-895, 418-1-9901

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

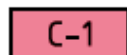
yleistä tlealuetta ja pulstoa

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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Rakennuksiin ei saa sijoittaa tehostettua palveluasumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä. Korttelin eteläreunan II, V ja IV-kerroksisella osalla tulee varautua jäteveden kiinteistökohtaiseen pumppaukseen.



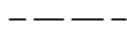
Keskustatoimintojen korttelialue. Rakennuksiin ei saa sijoittaa tehostettua palveluasumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä. Korttelin Valkeakosken tien puoleisella sivulla tulee varautua jäteveden kiinteistökohtaiseen pumppaukseen.



Suojaviheralue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

115

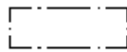
Korttelin numero.

Kestiklevarintaival

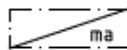
Kadun, tien, katuauklon, torin, pulston tai muun yleisen alueen nimi.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



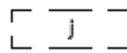
Rakennusala.



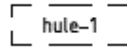
Maanalainen tila.

11000

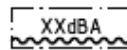
Rakennusolkeus kerrosalanelömetreinä.



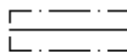
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jättöiden yhteiskeräysastioita.



Ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivytämiseen varattu alueen osa.



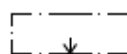
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkosienien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään XX dB (A).



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



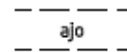
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

(3/4)X-XI

Sulkelssa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



ajo

Ohjeellinen ajoyhteys.

	Katu.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Istutettava alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
	Katuaukio / tori.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Eritasoristeys jolla sijaitsee rautatiesilta.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusala. Rakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.
	Maanalasta johtoa varten varattu alueen osa.
	Suojeltava rakennus. Taajamakuvalleisesti ja rakennustalteenllisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet ja julkisivut tulee korjaustöissä säilyttää.

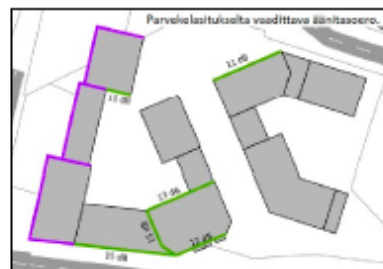
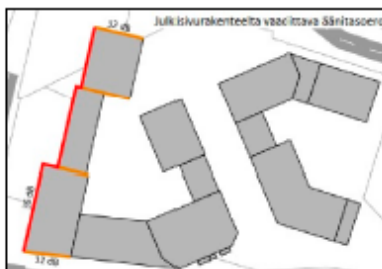
YLEISMÄÄRÄYKSET

Suojeltu makasiinirakennus

Makasiinirakennuksen sisältäen pulset historialliset rakenteet rajoittavat mahdollista tulevaa käyttöä.

Melu

Rakennusten julkisivuille on osoitettu erilliset äänitasoerovaatimukset kaavakarttaan (selventävät kaaviot alla). Kaikki kohteeseen tulevat parvekkeet tulee lasittaa. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaihteittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkelden ja terassien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.



Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65dB:n päiväaikainen tai yli 60dB:n yöaikainen keskiäänitaso, asuntojen tulee avautua myös julkisivulle, jonka ulkopuolella melun ohjearvot alittuvat.

Jos julkisivun melutilanne asunnon kohdalla ylittää jokaisella puolella keskiäänitason 55 dB, tulee tällä kohdin toteuttaa julkisivun muotoa siten, että parveke vedetään sisään massaan ja suljetaan parvekepieliin tai kiinteisiin osiin niin, että melutaso saavutetaan.

Taajamakuva ja laatu

Rakennusten arkkitehtuurissa tulee huomioida alueen sijainti taajamakuvallisesti keskeisellä paikalla Lempäälän kuntakeskuksessa. Rakennusten ulkoasuun tulee ilmentää hyviä rakennus- ja kaupunkisuunnittelun sekä kestävä kehityksen tavoitteita siten, että syntyy arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Korttelit ovat muodoltaan yhteen suuntaan avautuvia umpikortteleita, jotka tulee muuten toteuttaa yhtenäisenä rakennusmassana, vähintään kahden kerroksen korkuisena. Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuurin ja maankäyttöön. Aurinkopaneeleja ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja saa rakentaa. Myös ilmanvaihtokonehuoneet, aldat ja muurit ovat osa rakennuksen arkkitehtuuria ja taajamakuva. Eri hallintayksiköiden huollon ja kunnossapidon rajapinnat tulee sopia selkeästi. Korkeiden materiaalien laatu tulee sijoittaa kosketusvälikappaleille 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 julkisivulissa tulee esittää maaloisten sijoittuminen julkisivulissa sekä niiden kokotiedot.

Asuminen ja liiketilat

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

Rakennusmassa ja julkisivu

Rakennusten julkisivuissa, 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. Vaihtoehtoisesti julkisivun kohdalle tulee toteuttaa ilmava, rakennuksen päämassasta lohkaistava kattoterassi, joka hahmottuu lasisena aukkona. Näillä tavoitellaan mittakaavan muutoksia ja pienpiirteisyttä suurikokoiseen kortteliin.

Korttelin sisäpihan puolelle saa sijoittaa toisistaan erillisiä ulokeparvekkeita, joita ei saa kannattaa pilarein pihalta. Jos käytetään elementiteknikkaa, tulee elementtien saumat häivyttää julkisivusta tai käyttää elementtirakoa julkisivusuunnittelun tehokeltona. Julkisivumateriaaleina sallitaan rappaus, tiili ja puu. Lisäksi sallitaan kiiltäväksi hiottu betoni, jossa on ura-detaileja.

Kortteleissa tulee jokaisen rakennuksen vähintään yhdessä julkisivuissa käyttää puuta. Rakennusluvassa julkisivupiirustuksessa tulee esittää myös viereliset rakennukset ja liittyminen katuun. Eri Ednerin torin puoleisissa julkisivulissa tulee varautua torin valojen kiinnittämiseen julkisivuihin rasitteena.

Maantasokerros

Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee viestiä keskustamaisesta ja julkista ulkoasusta keskimääräistä korkeammalla kerroskorkeudella. Maantasokerrosten tulee Eri Ednerin torin puolella erottua muusta rakennusmassasta joko sisäänvedolla tai lippa- tai arkadrakentein. Torin suuntaan tulee toteuttaa ulko-ovi jokaista 4 julkisivumetriä kohden.

Maantasokerrosten tulee Eri Ednerin torin ja viestikadun sekä Kestiklevarin auklon suuntaan olla avoimia ja kutsuvia. Läpinäkyvää lasipintaa tai aukkoa tulee olla yli 40 %. Sisäänkäynti on toteutettava selkeiden väri-, materiaali- ja

kontrastieroin havaittaviksi. Rakennusten kaikki sisäänkäynnit ja mahdolliset ulkoluisat tulee kattaa. Ratkaisuna voivat olla arkadi, ulkoneva katos tai julkisivusyvennys. Maantasokerroksen materiaalien ja pintakäsittelyjen tulee olla pitkäikäisiä, kestäviä ja kauniisti ikääntyviä. Soveltuvia materiaaleja ovat esimerkiksi luonnonkivipinnat, muurattu tiili, sääsuojattu puu tai sileäksi hiottu betoni. Maantason ilkeilöjen terasseja saa sijoittaa torin ja auklon suuntaan.

Kattotaso

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

Pysäköinti

Pysäköintihallin sijoitetaan Lempon parkin jatkeeksi maantasoon ja sen alapuolelle. Pysäköintihallin tulee varata pysäköintipalkkoja liikumis- ja toimintakeskustalle ilman erityispalkkojen lisäksi. Vähintään puolet asumisen sekä kolmannes myymälä- ja palvelutilan polkupyöräpalkoista tulee rakentaa katetuiksi. Pyöräpysäköintipalkolle on oltava esteetön kulku.

Ovien ja tilan mitoituksessa tulee huomioida mahdollisten tavarapyörrien tilatarve. Pyöräpalkkojen tulee olla runkolukittavia. Asukkaiden yhteistilat, pysäköinnin tilat sekä ilmanvaihtokonehuoneet elvät muodosta auto- ja polkupyöräpalkkoja mitoitettavaa kerrosalaa.

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 liike-, myymälä-, asiakaspalvelu-, toimistotilan kem²

Polkupyöräpalkkoja on rakennettava

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

Piha-alue ja hulevesien hallinta

Piha-alueelle tulee sijoittaa mahdollisimman paljon viherpintaa ja kasveja, jotka vaikuttavat myös hulevesien hallintaan. Pihan pinnoitteissa on käytettävä pitkäikäisiä luonnonkivipintoja. Pinnoitteiden värityksellä ja materiaalein on ohjattava kulkusuunnat sisäänkäynnille. Piha-alueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Kortteleiden hulevedet tulee viivyttaa sisäpihalla. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaisesta vettäläpäisemättömältä 100 m² kohden.

Täytenneiden viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Erik Ednerin torialue

Torilla sallitaan lähtökohtaisesti vain kausiluonteisten toimintojen palvelevien rakennusten toteuttaminen.

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

Asemakaavan muutokseen liittyy sitova tonttijako joka vahvistuu kaavan yhteydessä.

Tämän asemakaavan muutoksen on Lempäälän kunnanvaltuusto hyväksynyt xx.xx.2023/§. Todistaa Lempäälässä __. __. ____, virallisesti

Riina Kivistö, hallintojohtaja

Tämä asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.xxxx

5024 RATAVARSI		1:1000			
LEMPÄÄLÄN KUNTA			Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä: ETRS-GK24 ja N2000		
Yhdyskunnan palvelualue			Kaavanumero: 5024	Diaarinumero: 167/2021	
Päivämäärä: 4.10.2022		Suunnittelija: Malja Viitanen			
Yhdistyk. 14.9.2021/§133		Pöytäkirja: Mira Puurtinen			
Nähtäville 29.9.-29.10.2021		Pöytäkirja: 26.10.-27.11.2022			
Yhdistyk. 11.10.2022/§142		Kval 8.5.2023/§			
		Kval 22.5.2023/§			