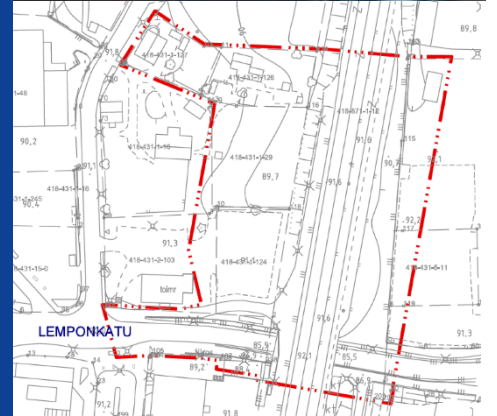




# PALAUTEKOONTI LUONNOSVAIHEESTA

4050/5025 Länsipuolinen pysäköintihalli  
5.3.2024



## LIITE 2

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 23.8.–24.9.2023 välisenä aikana. Aineistosta saatiin 10 kommenttia tai lausuntoa. Kannessa ilmakuva alueelta joulukuussa 2022.



# KOOSTE SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA KOMMENTEISTA

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 23.8.–24.9.2023 välisenä aikana. Aineistosta saatiin 10 kommenttia tai lausuntoa. Lisäksi yksi toimija kertoi, ettei sillä ole tarvetta kommentoida osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Saatuja kommentteja on tarvittaessa lyhennetty ja tiivistetty.

Kaavoituksen vastineissa kerrotaan, aiheuttiko palaute muutoksia. Vastineiden laatijalla on ollut käytössään palautteet kokonaisuudessaan. Alkuperäisiin palautteisiin on mahdollista tutustua tarvittaessa.



## Lausunto 1, Elisa Oyj 25.8.2023

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

### Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi.

## Lausunto 2, Lempäälän Vesi Oy, 22.9.2023

Lempäälän kunta / Yhdyskunnan palvelualue / Maankäytön suunnittelu on pyytänyt Lempäälän Vesi Oy:n lausuntoa hankkeesta: länsipuolen pysäköintihallin asemakaavan luonnos Liitteessä 1 on esitetty alueen vesijohto- ja jätevesilinjat. Radan varressa oleville vh-linjoille ei ole olemassa korvaavia yhteyksiä, eikä niitä ole mahdollista, järjestäen kustannuksin, siirtää uuteen paikkaan, joten pysäköintihalli täytyy toteuttaa niin, että vesihuoltolinjat voivat jäädä paikoilleen. Pysäköintihallitontin poikki kulkeva vesijohto- ja jätevesiviemäriin on käytössä. Linja palvelee liittyjiä (kuusitie 4 a ja b). Linjan mahdollinen siirto

vaatii tarkempaa suunnittelua. Alueen hulevesilinjat on esitetty liitteessä 2. Pysäköintihallin hulevedet täytyy johtaa Lemponkadun alla hulevesiviemäriin, jonka kapasiteetti on rajallinen. Näin ollen hulevesiä täytyy viivyttää pysäköintihallin tontilla.

### Kaavoituksen vastine

Kaava-alueen halki kulkevista vesijohto- ja jätevesilinjoista on käyty neuvottelut Lempäälän Vesi Oy:n kanssa ja sovittu niiden siirroista.

Kaavaan liittyen on tilattu hulevesiselvitys, jonka mukaan hulevesiä on mahdollista johtaa kolmeen eri suuntaan. Hulevesien johtamisen suunta varmistuu rakennus-suunnitteluvaiheessa, kun rakennukset tarkat korot ovat tiedossa. Hulevesien viivytyksestä määrätään kaavamääräyksessä.

## Lausunto 3, Pirkanmaan pelastuslaitos, 15.9.2023

Pirkanmaan pelastuslaitos kiittää sille osoitetusta lausuntopyynnöstä. Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan luonnoksesta.

### Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi.

## Lausunto 4, Väylävirasto, 21.9.2023

Väylävirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen luonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

**Radan läheisyyteen rakentaminen ja radan stabiliteetti**

Kaavaluonnoksessa esitetyn radan läheisyyteen osoitetun rakentamisen osalta on otettava jatkosuunnittelun osalta huomioon, ettei siitä saa aiheutua turvallisuusrisiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä alueiden jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on huomioitava suunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Väylävirastossa asiasta lisätietoja antaa ja tehdyt suunnitelmat sekä selvitykset hyväksyy geoasiantuntija Mauri Kulman (p. 029 534 3363).

### **Rautatiealueen ylittävä yhteys ja laitetaraken-**

Asemakaavan luonnoksessa on osoitettu rautatiealueen ylittävä jalankulun ja pyöräilyn yhteys (y-1/pp). Kaavaan merkitty ylittävä yhteys sijoittuu vuonna 2017 rakennetun laitetaraken kohdalle. Ylittävän yhteyden tarkemmasta sijainnista ja sen sijoittumisesta laitetarakenukseen nähden ei ole kaava-aineiston yhteydessä tarkempia suunnitelmia. Laitetarakenuksen sijainti tulee huomioida rautatiealueen ylittävän jalankulun ja pyöräilyn yhteyden suunnittelussa ja toteutuksessa. Väylävirasto pyytää saada nähtäväksi ja kommentoitavaksi mahdolliset kyseistä jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä var-ten teetettävät tarkemmat suunnitelmat. Väylävirasto on kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jättämässään lausunnossa ottanut kantaa kiinteistölle 418-431-5-105 sijoittuvan laitetarakenuksen huomioimisesta rautatiealueen ulottu-

vuutta määritettäessä. Laitetila on huomioitu kaavaluonnoksen rautatiealueen rajauksessa, mutta Väylävirasto pyytää kaavassa edelleen varmistamaan laitetarakenukselle riittävän laajan alueen. Riihimäki – Tampere -radan lisäraidevaraus Väylävirasto pitää hyvänä radan lisäraidevarauksien huomioimista asemakaavan muutosluonnoksessa. Väylävirasto muistuttaa, että Suomi-rata Oy lausuu alueelle kohdistuvien suunnitelmien osalta viireillä olevista kaavoista.

### **Kaavoituksen vastine**

**Radan stabiliteetti tullaan huomioimaan toteutussuunnittelussa.**

**Rautatiealueen ylittävä jalankulun ja pyöräilyn yhteys (y-1/pp) tullaan toteuttamaan vasta Piippokeskuksen alueen kehittämisen yhteydessä tulevaisuudessa. Laitetarakenuksen sijainti tullaan huomioimaan rautatiealueen ylittävän jalankulun ja pyöräilyn yhteyden suunnittelussa ja toteutuksessa.**

**Laitetilan aluevarausta on laajennettu asemakaavaehdotukseen ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus.**

### **Lausunto 5, Telia Finland Oyj, 25.8.2023**

Teliällä ei ole kaapeleita, putkia tms suunnitellun pysäköintihallin alueella, joten ei huomautettavaa.

### **Kaavoituksen vastine**

**Merkitään tiedoksi.**

## Lausunto 6, ELY-keskus, 4.9.2023

ELY-keskuksella ei ole tarvetta antaa läntisen pysäköintihallin kaavaluonnoksesta palautetta.

### Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi.

## Lausunto 7, Viranomaislautakunta, 19.9.2023

Suomen Lajitietokeskuksen tietokantaan ei ole kirjattu havaintoja suunnittelualueelta uhanalaisista tai muuten huomionarvoisista eliölajeista. Viranomaislautakunta katsoo, että alueen luontoarvot on kartoitettu riittävällä tavalla asemakaavatyön yhteydessä.

Kaavamuutoksessa on myönteistä, että pysäköintihalli toimii rakenteellisena meluesteenä ja parantaa ääniympäristöä radan länsipuolen vanhalla alueella. Suunnitellun pysäköintihallin julkisivusta heijastuvan melun vaikutuksia radan itäpuolelle ja heijastuvan melun vähentämiskeinoja on vielä hyvä tarkastella asemakaavatyön yhteydessä. Julkisivusta heijastuvaa melua on mahdollista vähentää esimerkiksi ääntä sirottavilla julkisivumuotoiluilla tai ääntä vaimentavilla materiaaleilla.

Keskustan osayleiskaavan yleismääräyksessä edellytetään, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Viranomaislautakunta katsoo, että hulevesien osalta tulee tarkemmin tarkastella niiden johtamisreittiä ja antaa kiinteistökohtaisesta hulevesien viivyttämisestä tarvittavat yleismääräykset.

Kaavaluonnoksessa ei ole tarkasteltu suunnittelualueen maaperän pilaantuneisuutta. Ottaen huomioon alueen sijainti rautatiealueella ja sen läheisyydessä sekä osittain entisen Piippo Oy:n toimintapaikalla, alueella on todennäköisesti maaperän pilaantuneisuuden selvittämistarve, jos maa-aineksia joudutaan rakentamisen yhteydessä kaivamaan. Keskustan osayleiskaavan aineistossa mm. pääradan varsi on merkitty selvitystarvealueeksi maaperän pilaantuneisuuden osalta. Piippo Oy:n tehdasalueella aiemmin tehdyissä maaperän pilaantuneisuusselvityksissä on todettu, että kohteen maaperä on paikoin pilaantunut raskasmetalleilla ja öljyjhiilivedyillä. Alueen maaperässä on myös todettu jätetäyttöä, joka sisältää kohonneita raskasmetallipitoisuuksia. Maaperän pilaantuneisuuden selvittämistarvetta ja sen tietoon saattamista kaava-aineistossa (kaavakartalla) tulee tarkastella jatkossa asemakaavatyön yhteydessä.

Yleismääräyksiin on hyvä täsmentää, että erillinen maisemasuunnitelma tulee liittää jo osaksi rakennuslupahakemusta.

### Kaavoituksen vastine

Kaavamääräyksiä julkisivujen käsittelystä on täydennetty.

Asemakaavaan liittyen on tilattu hulevesiselvitys (Destia Oy, 26.1.2024), missä on selvitetty hulevesien hallinnan yleiset periaatteet ja kaavaan on osoitettu selvityksen mukaiset tarvittavat kaavamääräykset.

Maaperän pilaantuneisuus tarkastellaan ennen pysäköintihallin toteutusta ja siitä on annettu kaavassa yleismääräys: ”Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.”

Yleismääräyksiin on täsmennetty, että erillinen maisemasuunnitelma tulee liittää osaksi rakennuslupahakemusta.

## Lausunto 8, Pirkanmaan maakuntamuseo, 25.9.2023

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa seuraavaa.

Maakuntamuseo on antanut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta aikaisemman lausunnon DIAR: 170/2023 (12.4.2023). Lausunnossa todettiin, että kaavaselostukseen tai sen liitteeksi tulee koota tiedot ja ajantasaiset valokuvat suunnittelualueella ja sen lähivaikutusalueella sijaitsevista rakennuksista. Kaavaan liittyen on toteutettu selvitys Rakennetun ympäristön selvitys, Kaava nro 4050/5025 Länsipuolisen pysäköintihallin asemakaavan muutos (Lempäälän kunta / Melina Avelin 2023).

Selvitykseen on koottu rakennuslupa-aineistoon perustuvat tiedot kaava-alueen rakennuksista (Kuusitie 8 ja 10) sekä lähivaikutusalueen osalta muusta Kuusitien varren rakennuskannasta (poislukien Kuusitie 14), Piippo-keskuksesta, Rautatieasemasta ja Lempäälän kirkosta. Lisäksi selvitykseen sisältyy näkymätarkasteluja Lemponkadulta. Selvityksessä kuvataan lyhyesti Lempoisten yleistä historiaa ja kuvataan tienoolle luonteenomaista kehitystä ensin mäkitupa-asutuksen keskittymänä ja sittemmin itsenäistymisen jälkeen palstoitettujen omakotitonttien alueena, joka edelleen täydentyi jälleerakennuskaudella. Suuri osa pientaloista korvautui 1960-luvulta alkaen ker-

rostaloilla ja muulla tehokkaammalla rakentamisella. Osa inventoiduista rakennuksista on peräisin jälleerakennuskaudelta tai sitä myöhäisemmältä ajalta, mutta osa on tätä vanhempia. Vanhimpien rakennusten rakennusajankohtia ei ole selvitetty, eikä inventointiin sisälly esimerkiksi historiallista kartta-aineistoa tai ilmakuvia. Tämä tekee rakennusten iän kulttuurihistoriallisten arvojen määrittelystä haasteellista. Aineistosta ei käy myöskään ilmi, kytkeytyykö jokin rakennuksista Piipon tehtaaseen. Nyt ensi kertaa inventoitujen kohteiden arvoja ei ole systemaattisesti arvioitu, ainoastaan entisen poliisiaseman talolla ja Piippo Oy:n tehdasrakennuksella on todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Näiltä osin selvitystä olisi hyvä vielä täydentää.

Tampereentien ja rautatien varrella sijainneesta varhaisesta pientalokannasta on säilynyt katkonaisia osia mm. Tampereentien ja Rypyntien tuntumassa sekä radan varressa. Lemponkadun, Kuusitien ja rautatien rajaamalla alueella sijaitsee vielä joukko pienimittakaavaisia rakennuksia, joista suurin osa on yksityisiä asuinrakennuksia. Asemakaavaluonnoksessa kaava-alueella sijaitsevien Kuusitie 8:n ja 10:n rakennusten kohdalle on osoitettu kevyenliikenteenväylä. Rakennusten purkaminen merkitsisi sitä, että vanhoista asuinrakennuksista jäisi jäljelle enää Kuusitie 4a ja 4b sekä niistä hieman erillään sijaitseva, inventoimatta jätetty Kuusitie 14. Maakuntamuseo ilmaisee huolensa siitä, että pientalojen purkaminen kaavaluonnoksen mukaisesti kohdistaisi ennen pitkää purkupaineita myös muihin Kuusitien ja radan välillä sijaitseviin rakennuksiin, jotka nyt on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle – etenkin, kun halli tulisi kaavaratkaisun mukaisesti sijoitettuaan erit-

täin lähellä Kuusitie 4b:tä. Jälleenrakennuskauden, 1920-luvun ja mahdollisesti jopa mäkitupalaiskaudelta juontuvan pientaloasutuksen katoaminen tarkoittaisi siten merkittävän rakennetun ympäristön kerrostuman häviämistä alueelta. Purettaviksi aiottujen rakennusten pohjoispuolella sijaitsee rakentamaton tontti. Maakuntamuseo esittääkin tutkittavaksi kevyenliikenteenväylän sijoittamista sen puolelle.

Maakuntamuseo totesi edellisessä lausunnossaan, että pysäköintihallin soveltumista osaksi kaupunkikuvaa ja osin hyvin pienipiirteistä rakennettua ympäristöä tulee tarkastella huolellisesti. Kaavan vaikutustenarvioinnissa on todettu, että pysäköintihallin laadukas suunnittelu voisi parantaa kaupunkikuvaa. Tästä huolimatta kaavassa ei ole annettu hallin arkkitehtonista laatua ohjaavia määräyksiä. Kaavan ja mahdollisesti viitesuunnittelun jatkokehittämissä on syytä kiinnittää huomiota arkkitehtonisiin keinoihin, joilla pysäköintihalli voitaisiin saada sopeutumaan ympäröiviin rakennuksiin.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaehdotus täydennettyine aineistoinen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

### Kaavoituksen vastine

Rakennetun ympäristön selvitystä täydennettiin ilmakuvilla. Osasta rakennuksia ei ole saatavilla tarkkoja tietoja niiden rakennusajankohdasta. Rakennusvalvonnan arkistot ovat osittain puutteelliset. Piippokeskuksesta laaditaan erillinen rakennushistoriallinen selvitys.

Poistuvaa pientaloasutusta ei ole huomioitu ylemmillä kaavatasoilla, eikä niille ole osoitettu suojelumerkintöjä. Erittäin pienimittakaavaisen ja osin huonokuntoisen rakennuskannan säilyttäminen aivan kuntakeskuksessa ja pääradan varressa ei ole Lempäälän kunnan tavoitteiden mukaista. Keskustan tiivistämisellä ja luodaan edellytyksiä kestäväälle kasvulle hyvien joukko-liikenneyhteyksien äärellä ja vähennetään tarvetta yhdyskuntarakenteen hajautumiselle.

Kevyenliikenteenväylän sijoittaminen pohjoispuoleisen tyhjän tontin puolelle ei sinänsä ratkaise tarvetta rakennusten purkamiselle. Joka tapauksessa pysäköintihallin ajoneuvoliittymä tulee sijoittumaan osoitettuun paikkaan.

Pysäköintihallin arkkitehtonista laatua ohjaavia kaavamääräyksiä on täydennetty.

### Kommentti 9, Pirkanmaan liitto, 18.9.2023

Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta.

Kommenttina Pirkanmaan liitto kuitenkin esittää, että asemakaavasunnittelussa ja uudisrakennuksen muodonannossa painotettaisiin vahvemmin yhdyskuntarakenteen eheyden näkökulmaa, jossa myös Lempäälän keskusta-alueen nykyinen pienipiirteisyys tulisi huomioon otetuksi.

Lisäksi pysäköintihallin viherjulkisivujen toteutumista olisi hyvä edistää asemakaavamääräyksin.

### Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi.

## Kommentti 10, Jaakko Ryhänen-salin tuki ry, 21.9.2023

Yhdistyksemme on tutustunut Uuden pysäköintihallin suunnitelmaluonnoksiin ja olemme tyydytyksellä huomioineet seuraavan kohdan:

”Pysäköintihallin pohjoisreunassa on varauduttu lisäksi mahdollisella sillalla kulku-yhteyden toteuttamiseen Piippo-keskuksen suuntaan, mikä lisää kunnan omistaman Piippo-keskuksen erilaisia kehittämismahdollisuuksia.”

Jaakko Ryhänen -salin tuki ry on perustettu vuonna 2019. Yhdistys laati yhteistyössä kunnan edustajien kanssa esiselvityksen, jonka tavoitteena oli saada Lempäälän keskustaan konserttisali ja esittävän taiteen kulttuuritiloja. Kunnanhallitus hyväksyi esiselvityksen ja totesi, että jatkoselvitystä varten Piippokeskus on soveltuvin kohde. Vuonna 2022 hankesuunnitelmaa käsiteltiin kunnanhallituksessa. Yhdistys toimii aktiivisesti saadakseen tavoitteen toteutetuksi ja selvittää hankkeen toimintamallia, rahoitusta ja liiketoimintasuunnitelmaa. Yhteistyötä tehdään Lempäälän Kehityksen kanssa.

Jaakko Ryhänen -salin tuki ry:

Asemakaavassa otetaan mahdollisimman hyvin huomioon Piippokeskus-kiinteistön kehittämissuunnitelmissa esille tulevat kiinteistön tulevat, pysyvät käyttötarkoitukset. Erittäin tärkeää on kulttuuritalotoimijoiden ja -käyttäjien huomioon ottaminen pysäköintimahdollisuuksien osalta.

**Kaavoituksen vastine**

Merkitään tiedoksi.



**Lempäälän kunta**  
PL 36, 37501 Lempäälä  
03 565 51 000  
[kunta@lempaala.fi](mailto:kunta@lempaala.fi)  
[www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi)