

## 5026 Piippokeskuksen asemakaavan lisääminen kaavoitusohjelmaan

Kunnanhallitus 02.09.2024 § 183  
710/10.02.03/2024

### Piippokeskuksen asemakaavan lisääminen kaavoitusohjelmaan

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue yhdessä yhteisöpalvelujen palvelualueen kanssa, kehittämisarkkitehti Maija Villanen

Yhdyskunnan palvelualue esittää kunnanhallitukselle asemakaavan muutoksen käynnistämistä Piippokeskuksen tontilla. Tavoitteena on sijoittaa tontille asumista ja kulttuuritalo. Lisäksi tavoitteena on tarkastella nykyisen toimitilakäytössä olevan Piippokeskuksen rakennuksen osittaista purkamista. Tontille tavoiteltavan kulttuuritaloon suunnitellaan kulttuuri- ja esiintymissalia, ravintolaa sekä muita kulttuuritiloja. Hankkeeseen tavoitellaan myös yksityistä investoria.

### Kulttuurikeskus

Lempäälän kunnanhallitus on aiemmin kokouksessaan 8.8.2022 § 185 päättänyt, että Piippokeskus on kulttuurikeskukselle soveltuvin kohde jatkoselvitystä varten. Tuolloin Jaakko Ryhänen -salin tuki ry esitti käynnistettäväksi hanketta Piippokeskuksen korjaamiseksi ja muuttamiseksi esittävien taiteiden kulttuuritiloille.

Kulttuuritoiminta on yksi tärkeä osa kunnan elinvoimaa, vetovoimaa ja identiteettiä. Kulttuuritarjonta lisää asukkaiden viihtyvyyttä, hyvinvointia ja osallisuutta sekä houkuttelee vierailijoita ja matkailijoita. Kulttuuritilojen sijainti keskeisellä paikalla on myös kestävän liikkumisen edistämisen kannalta oleellista.

Kulttuuritalon toteuttaminen Piippokeskuksen tontilla mahdollistaisi esitetyllä tavalla nykyisen rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen osittain. Samalla kulttuuritalo luo synergiaetuja läheisten palvelujen, kuten kirjaston ja muiden Lempäälä-talon toimintojen kanssa. Tontille kaavoitettava asuminen puolestaan tukee keskustan tiivistymistä ja elävöittämistä.

Kunnalla on intressi asemakaavoittaa tiloja kulttuuritoiminnalle ja mahdollisesti myös osin investoida niiden toteuttamiseen, koska kunta on vastuussa kulttuuripalveluiden tuottamisesta ja kehittämisestä. Laki kuntien kulttuuritoiminnasta 166/2019 velvoittaa kuntaa luomaan edellytyksiä ammattimaiselle taiteelliselle työlle ja toiminnalle, edistämään kulttuuri-perinnön ylläpitämistä ja käyttöä sekä paikallista identiteettiä tukevaa ja kehittävää toimintaa ja edistämään kulttuuria ja taidetta osana paikallista ja alueellista elinvoimaa. Lisäksi kunnan panos voi olla ratkaiseva kulttuuritilojen toteutumiselle, sillä yksityiset toimijat eivät välttämättä näe niitä riittävän tuottoisina tai houkuttelevina kohteina. Kulttuuritilat ovat osa kunnan pitkäaikaista infrastruktuuria, jonka hyödyt ulottuvat monille eri aloille, kuten elinkeinoelämälle, matkailulle, koulutukselle ja sosiaaliselle hyvinvoinnille. Vuonna 2023 toteutetussa kulttuuripalveluiden asiakas-kyselyssä selvitettiin, millaisia kulttuuritiloja asukkaat toivovat Lempäälään tulevaisuudessa. Vastauksissa korostui monikäyttöisten ja muunneltavien, erityisesti ammattimaiseen toimintaan soveltuvien kulttuuritilojen tarve. Toive Piippokeskuksen kehittämisestä kulttuuritilana esiintyi useassa vastauksessa.

## **Piippokeskuksen rakennus ja tontti**

Yhdyskunnan palvelualue on tutkinut erilaisia vaihtoehtoja Piippokeskuksen kunnostamiseksi tiukassa talousraamissa. Nykyisten tilojen heikko kunto edellyttäisi koko rakennuksessa hyvin merkittäviä korjauksia ja siten korkeita korjauskustannuksia, joihin tässä talous-tilanteessa ei ole varaa. Siksi esitetään, että asemakaavan muutosta lähdeittäisiin valmistelemaan siten, että varauduttaisiin Piippokeskuksen osittaiseen purkuun. Osittaisella uudisrakentamisella voidaan toteuttaa toiminnan kannalta optimaalisia tiloja sen sijaan, että tiloja muokataan olemassa olevista tiloista. Säilyvän osan korjauskustannuksia olisi mahdollista pyrkiä rahoittamaan kaavoittamalla myytäviä kerrostalotontteja samalle kiinteistölle.

Yhdyskunnan palvelualue esittää, että Piippokeskuksen tontille tutkitaan asumista ja kulttuuritalon toteuttamista asemakaavan muutoshankkeen avulla. Tontille voidaan tarkastella myös pysäköinnin ratkaisuja, mutta lähtökohtaisesti hanke tukeutuisi uuteen, junaradan länsipuolelle sijoittuvaan pysäköintihalliin, jonka asemakaavan muutos on ollut vireillä. Pysäköintihallin yhteyteen on varattu mahdollisuus kevyen liikenteen sillan toteuttamiseen tarvittaessa junaradan ylitse, Piippokeskuksen tontille.

## **Kuntakeskuksen kehittäminen ja tontin kaavatilanne**

Kuntakeskuksen suunnittelua ohjaava keskustan yleissuunnitelma vuodelta 2015 ei kata Piippokeskuksen aluetta, vaan rajautuu sen eteläpuoliseen Lemponkatuun. Piippokeskuksen tontin tulevaisuutta on visioitu kuitenkin keskustan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä vuosina 2008–2011. Tuolloin tontista on laadittu kehityskuvia, joissa Piippokeskuksen rakennus säilyy. Piippokeskuksen nykyisessä asemakaavassa nro 5016 vuodelta 2004 rakennus on suojeltu, lukuun ottamatta rakennuksen pohjoisinta laajennusosaa. Asemakaavan muutos-hankkeessa voitaisiin tutkia Piippokeskuksen rakennuksen suojelumerkinnän poistamista siten, että se mahdollistaisi rakennuksen osittaisen purkamisen ja sen rinnalle uudisrakentamista. Tällöin huomioitaisiin kuitenkin alueen kulttuurihistorialliset arvot. Rakennuksesta on laadittu tuore rakennushistoriaselvitys, jonka suosituksissa todetaan, että aikanaan vaiheittain toteutunut rakennus kestää hyvin muutoksia ja esimerkiksi uudisosan liittämistä vanhempaan. Lisäksi selvitys toteaa, että rakennusta ei olisi välttämätöntä suojella asemakaavassa.

## **Ennakkovaikutusten arviointi**

Asemakaavan käynnistäminen antaisi mahdollisuuden ratkaista Piippokeskuksen rakennuksen suojelun, korjaustarpeen, käyttö-tarkoituksen ja omistajuuden kysymyksiä, jotka ovat olleet pitkään harkinnassa. Hankkeen edistäminen edellyttää kaavoituksen suunnittelu-resurssien käyttämistä sekä taloudellisia panostuksia selvityksiin, mikä voi olla jossakin tapauksessa pois muista ajankohtaisista hankkeista resurssien rajallisuuden vuoksi. Hankkeessa tullaan arvioimaan vaikutuksia asemakaavan vaatimalla tasolla.

## **Toimivalta ja lainsäädäntö**

Päätös ei ole valituskelpoinen, vaan vain valmistelua ja täytäntöönpanoa koskeva päätös. (MRL 51 §, kuntalaki 91 §, KHO:2003:16).

Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.7.2024) mukaan kunnanhallitus hyväksyy muutokset kaavoitusohjelmaan ja kunnanvaltuusto hyväksyy myöhemmin asemakaavan, mikäli kaavalla on merkittävää vaikutusta elinkeinoelämään, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristön arvoihin (5. luku 1 §).

Lisätietoja kehittämisarkkitehti Maija Villanen, puh. 040 133 7764

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää lisätä Piippokeskuksen asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelman A-koriin ja päättää tehdä asemakaavan laadinnan kunnan kustannuksella. Asemakaavan hyväksymisestä päättää myöhemmin kunnanvaltuusto.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.
Otteet	kehittämisarkkitehti, hankejohtaja kuntakeskus, kulttuuripäällikkö, elinvoimapäällikkö, yhteisöjohtaja, rakennuttajapäällikkö, toimitusjohtaja Lempäälän Kehitys