



Asemakaavan selostus  
Kaava nro 5026

# Piippokeskuksen asema- kaavan muutos

LUONNOSVAIHE 7.4.2026



## Perus- ja tunnistetiedot

<b>Asemakaavan nimi:</b> 5026 Piippokeskuksen asemakaavan muutos	
<b>Kunta:</b> Lempäälä	
<b>Sijaintialue:</b> 418 / 431	
<b>Kaava-alue:</b> Ryynikkä	
<b>Asemakaavan muutos koskee:</b> Korttelin 106, tonttia 1 sekä katualueita.	
<b>Asemakaavan muutoksella muodostuu:</b> Korttelin 106 tontit 3,4 ja 5 sekä katualueita.	
<b>Vireilletulosta ilmoitettu:</b> 16.4.2025	
<b>Kaavan vaiheet:</b> Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.4.–18.5.2025 Luonnos nähtävillä XX.4. – XX.5.2026, yhdyskuntalautakunta 14.4.2026 Ehdotus nähtävillä XX.XX. – XX.XX.20XX	
<b>Hyväksyminen:</b> Yhdyskuntalautakunta XX.XX.20XX Kunnanhallitus XX.XX.20XX Kunnanvaltuusto XX.XX.20XX	
<b>Kunnan kaavoittaja:</b> Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä puh. 044 486 3418 sähköposti: teija.makela@lempaala.fi	<b>Asemakaavan suunnittelija:</b> Kehittämisarkkitehti Maija Villanen puh. 040 133 7764 sähköposti: maija.villanen@lempaala.fi
<b>Lempäälän kunta</b> PL 36 (Manttaalitie 15), 37501 Lempäälä puh. 03 565 51000	

## Tiivistelmä

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin julkisesti nähtävillä 16.4.–18.5.2025. Nähtävillä oloaikana jätettiin 13 lausuntoa, kommenttia ja mielipidettä. Palautteissa korostettiin Piippokeskuksen kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä sekä huolta purkamisen vaikutuksista. Esille tuotiin rautatien läheisyyden melu- ja värinävaikutukset, luonto- ja ympäristöasiat kuten lepakkoselvitykset ja ilmastovaikutukset sekä liityntäpysäköinnin tarkastelu. Lisäksi ehdotettiin käyttötarkoituksia ja palveluita uusille tiloille. Saapunut palaute otettiin huolelliseen harkintaan asemakaavan valmistelua käynnistettäessä.

Piippokeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa tontille suunnitellaan uutta kulttuuritaloa sekä kerrostalorakentamista. Kulttuuritalo sijoittuu nykyisen Piippokeskuksen eteläisen toimisto-osan ja junaradan väliin. Selvitysten perusteella vanhan tehdasrakennuksen laajamittainen purkaminen on osoittautunut välttämättömäksi, koska rakennuksessa on merkittäviä terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita, joita ei voida luotettavasti tai kustannustehokkaasti korjata terveyttä vaarantamattomaksi. Rakennukseen on tehty tarkat kunto- ja haitta-ainetutkimukset.

Kulttuuritalolle varattu alue mahdollistaa 600-paikkaisen konsertti- ja esityssalin, 200–300 hengen monitoimitilan, harjoitustiloja, näyttely- ja galleriatiloja, tiloja musiikin toteuttamiseen, työskentelytiloja, varastotiloja, pukuhuonetiloja sekä ravintola- ja yleisötiloja. Uusien kulttuuritilojen toteuttaminen edistää kuntakeskuksen elinvoimaa ja monipuolistaa Lempäälän palvelutarjontaa. Kulttuuritalo tarjoaa mahdollisuuden monenlaisiin tapahtumiin ja yhteisölliseen toimintaan, mikä vahvistaa alueen sosiaalista yhteenkuuluvuutta ja lisää asukkaiden hyvinvointia. Tilat palvelevat sekä paikallisia että ulkopuolelta tulevia kävijöitä, tuoden eloa keskustaan ja tukien alueen tiivistymistä. Lisäksi monipuolinen kulttuuritarjonta houkuttelee uusia asukkaita ja yrityksiä, mikä näkyy positiivisena vaikutuksena kunnan vetovoimaan ja talouteen. Rakennuksen alustavassa suunnittelussa on kiinnitetty huomiota melu- ja värinävaikutusten hallintaan sekä toiminnalliseen joustavuuteen, mikä varmistaa tilojen pitkän aikavälin käyttökelpoisuuden ja viihtyisyyden.

Tontin pohjoisosaan osoitetaan kerrostaloasumista, noin 124 uutta asuntoa ja arviolta 175 asukasta. Huolto- ja lastausliikenne ohjataan tontin pohjoisreunasta radan puolelle siten, että raskaat ajoneuvot pääsevät kulttuuritalon lastauspaikalle turvallisesti ja häiritsemättä ympäristöä. Tontin pääasiallinen kulkusuunta on Piiponraitin suunnasta, mutta nykyinen asemakaava mahdollistaa uuden jalankulun sillan toteuttamisen junaradan yli siten, että muodostuu sujuva yhteys tämän tontin ja uuden pysäköintihallin välille. Mahdolliset Lempäälän aseman kehittämistoimet voivat mahdollistaa jatkossa tontille kulun myös suoraan junalaiturilta tai parantaa jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteyksiä Lemponkadun tunnelin pohjoisreunalla.

Kaavamuutos tukee kuntakeskuksen tiivistymistä, uusien kulttuuritilojen toteuttamista ja keskustan elinvoimaa. Purkamisella on paikallisesti merkittäviä vaikutuksia teollisen rakennusperinnön säilymiseen, ja monille alueen asukkaille sekä kulttuuriperinnöstä välittävälle

tahoille vanhan tehdasrakennuksen menetys saattaa tuntua raskaalta. Näkyvin toimisto-osa pyritään kuitenkin säilyttämään osana kuntakeskustan tuttua ilmettä ja paikallista identiteettiä. Uudisrakentaminen tuo alueelle uuden kulttuuritoiminnan keskittymän, mikä vahvistaa alueen kulttuurista identiteettiä, vaikka historiallinen kerrostuma vähenee. Kulttuuritalon toiminta luo uutta aineetonta kulttuuriperintöä.

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.4.2026, päivitys 7.4.2026
- Liite 2: Palauteraportti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 7.4.2026
- Liite 3: Piippokeskuksen rakennushistoriallinen selvitys 23.1.2024
- Liite 4: Kuntotutkimus 24.10.2025
- Liite 5: Haitta-ainetutkimus 10.10.2025
- Liite 6: Arvio melu-, värinä- ja runkomeluvaikutuksista 18.9.2025
- Liite 7: Akustinen tarkastelu 22.10.2025
- Liite 8: Viitesuunnitelma LSV Arkkitehdit oy 29.12.2025
- Liite 9: Seurantalomake 7.4.2026
- Liite 10: Yleiskaavallinen tarkastelu 7.4.2026

## Muut kaavaa koskevat asiakirjat

- Elinvoimalaskennan tulokset Lempäälä 2024, 14.10.2024 [www.lempaala.fi/selvitykset](http://www.lempaala.fi/selvitykset)

## Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot .....	2
Tiivistelmä .....	3
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
Muut kaavaa koskevat asiakirjat .....	4
Sisällysluettelo .....	5
1. Lähtökohdat .....	7
1.1. Selvitys alueen oloista .....	7
1.2. Luonnonympäristö .....	7
1.2.1. Maaperä ja rakennettavuus .....	7
1.2.2. Kasvillisuus .....	7
1.2.3. Vesiolot .....	8
1.2.4. Melu- ja ääriä .....	8
1.3. Rakennettu ympäristö .....	9
1.3.1. Taajamakuva .....	10
1.3.2. Rakennukset .....	11
1.3.3. Liikenne ja pysäköinti .....	12
1.4. Väestö ja palvelut .....	14
1.5. Maanomistus .....	14
1.6. Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	15
1.6.1. Maakuntakaava .....	15
1.6.2. Yleiskaava .....	15
1.6.3. Asemakaava .....	16
1.6.4. Muut suunnitelmat .....	16
1.6.5. Pohjakartta ja kiinteistörekisteri .....	16
2. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	17
2.1. Asemakaavan muutoksen tausta .....	17
2.2. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen .....	18
2.3. Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	18
2.4. Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	18
2.5. Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	18
2.5.1. Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen .....	18
2.5.2. Valmisteluvaiheen palaute ja kaavan ehdotusaineiston laatiminen .....	20

2.5.3.	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioonottaminen .....	21
2.5.4.	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen .....	21
3.	Asemakaavan kuvaus.....	21
3.1.	Kaavan rakenne .....	21
3.1.1.	Mitoitus .....	22
3.1.2.	Asukasmäärä .....	22
3.1.3.	Palvelut.....	23
3.2.	Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	23
3.3.	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	24
4.	Asemakaavan vaikutukset .....	24
4.1.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	24
4.2.	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	24
4.3.	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	25
4.4.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	25
4.5.	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	25
4.6.	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	25
4.7.	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	26
4.8.	Vaikutukset lapsiin .....	27
5.	Asemakaavan toteutus .....	27
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	28
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	28
6.	Pienennös asemakaavasta.....	29

# 1. Lähtökohdat

## 1.1. Selvitys alueen oloista

Piippokeskuksen tontti sijaitsee Lempäälän rautatieaseman ja pääradan vieressä. Junalaituri 3 on radan itäpuolella Lemponkadun eteläpuolella, mutta sille ei ole suoraa yhteyttä tontilta tai Lemponkadun pohjoispuolelta. Alue toimii nykyisin liityntäpysäköintialueena.



*Kuva 1 Yhdistelmäkuva, jossa Piippokeskuksen tontti sekä viereiset korttelit on kuvattu junalaiturilta 1. Kuvan perspektiiviä on muokattu laajemman kokonaisuuden esittämiseksi.*

## 1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

### 1.2.1. Maaperä ja rakennettavuus

Alue on toiminut aiemmin tehdasympäristönä, minkä vuoksi siellä on pilaantuneisuuden riskiä.

### 1.2.2. Kasvillisuus

Tontin rakennettujen osien kasvillisuus koostuu harvoista, istutetusta puista. Junaradan varressa sijaitsee hoitamattomalta ja vapaasti kehittyneeltä vaikuttava puustoinen ja vehreä vyöhyke. Tämä kasvillisuus sijoittuu pääosin levennetylle rata-alueelle, tämän kaava-alueen ulkopuolelle.



Kuva 2 Ortoilmakuva, jossa näkyy tontin kasvillisuus sekä junaradan varren puustoisempi vyöhyke, tontin ulkopuolella. Kuvassa taustalla nykyinen asemakaavajhdistelmän tonttiraja.

### 1.2.3. Vesiolot

Asfaltoidun pinnan vuoksi hulevedet eivät imeydy maaperään. Piiponraitin puolelta tontti liittyy hulevesiverkostoon.

### 1.2.4. Melu- ja värinä

Tontti rajoittuu länsisivultaan päärataan, jolta rakennuspaikalle leviää melua sekä maan kautta värinää ja runkomelua. Lempäälän keskustan alueella on aiemmin selvitetty melutasoa, ja sen mukaan rakennuspaikalla kuuluu päivisin melua, joka on ennusteiden mukaan vuonna 2040 rakennuksen ulkoseinän vieressä noin 70–75 desibeliä. Kun juna menee ohi, melu voi hetkellisesti nousta jopa 85 desibeliin.

Aiemmissa selvityksissä Lempäälän kunnassa on todettu, että junien aiheuttama värinä voi olla paikoin melko voimakasta ja mittaukselliset arvot ylittäneet arvon 0,11 mm/s, ja joskus yksittäisen junan ohittaessa heilahdus voi olla tätäkin kovempi. Runkomelu taas on radan puoleisella tontin reunalla yli 35 desibeliä, ja koko tontilla todennäköisesti yli 30 desibeliä. Konserttisalin puolella nämä lukemat eivät saisi kuitenkaan ylittää 25 desibeliä runkomelun osalta, ja värinän pitäisi pysyä alle 0,10 mm/s, jotta tilassa olisi miellyttävä olla ja musiikki kuulostaisi hyvältä. Koska alueen arvot ylittävät nämä suositukset, konserttisalihankkeen onnistumiseksi tarvitaan ratkaisuja, jotka vaimentavat sekä värinää että runkomelua.

Kulttuuritalorakennuksen toteuttaminen määrätun rajoituksella on mahdollista eivätkä raideliikennemelun, tärinän ja runkomelun eristämiseen tarvittavien ratkaisujen rakennuskustannukset nosta välttämättä merkittävästi kokonaiskustannuksia. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että nämä ilmiöt otetaan kaikessa suunnittelussa huomioon alusta lähtien.

Lisätietoja: Liite 6 Arvio melu-, tärinä- ja runkomeluvaikutuksista.

### 1.3. Rakennettu ympäristö

Alueen rakennettua ympäristöä on kuvattu Piippokeskuksen rakennushistoriallisessa selvityksessä seuraavasti:

Lempäälän kirkko on 1500-luvulta. Vesireitin lisäksi kirkko sijaitsi kahden tärkeän tien risteyksessä. Etelä-pohjoissuunnassa kirkon ohi kulki Hiidentie (Hämeenlinna-Akaa-Lempäälä-Tampere). Kirkon kohdalla Hiidentiehen ristejä harjaa seuraileva Valkeakoskelle johtava tie. Kuninkaan kartaston mukaan teiden risteyksessä kirkon kaakkoispuolella ja Valkeakoskentien varrella on ollut asutusta 1700-luvun lopulla. Senaatin kartan mukaan asutus on levinnyt etenkin teiden varsilla 1910-luvulle mennessä.

Lempäälän kunnallishallinto perustettiin vuonna 1866. Seuraavalla vuosikymmenellä usea tekijä kiihdytti Lempäälän keskustaajaman eli Lempoisten kylän kehitystä. Vuonna 1873 avattiin Lempoisten kanava, joka yhdisti Vanajaveden ja Pyhäjärven vesireitit toisiinsa; vuonna 1876 valmistui rautatie ja Lempäälän asema. Maakaupan vapauduttua kaupankäynti sallittiin myös maaseudulla ja kirkonkylään alettiin perustaa kauppapuoteja. Samoihin aikoihin perustettiin ensimmäiset teollisuuslaitokset, jotka olivat sahoja.

1900-luvun alussa asutus keskittyi yhä Tampereentien ja Valkeakoskentien varrelle. Rakennuskanta alkoi täydentyä mm. erilaisten yhdistysten taloilla ja osuuskaupalla. Rautatietä pitkin saapuneet kesäasukkaat rakensivat huviloita saaren länsirannalle.

Radan itäpuolta alettiin 1900-luvun puolivälissä kehittää teollisuusalueena. Piippo Oy rakensi tehtaansa vuonna 1946, ja sen eteläpuolelle sijoittui mm. konepaja ja tavaramakasiini. 1960-luvulla teollisuusalueelle rakennettiin sähkömylly ja puhelinkeskus.

Tarkemmin liitteessä 3 Piippokeskus Rakennushistoriallinen selvitys 2024.



*Kuva 3 Ilmakuva vuodelta 1955. Keskustasaaren ilme on vielä pitkälti maaseutumainen. Radan itäpuoli on pääosin peltoa, Piippo Oy:n tehdas hallitsee avaraa maisemaa. (Kuvälähde: Paikkatietoikkuna)*

### 1.3.1. Taajamakuva

Piippokeskus sijoittuu kunnassa palvelujen näkökulmasta keskeiselle paikalle rautatien varteen ja aseman ääreen kuntakeskuksen ytimeen. Kuntakeskuksen taajamakuva on muuttunut entistä urbaanimmaksi ja monimuotoisemmaksi. Rakennuskannan kirjo on laajentunut, ja alueella voi havaita sekä perinteisiä, vanhoja rakennuksia että uudempia, modernimpia tiloja. Taajaman reunoilla näkyy edelleen maaseutumaisen ympäristön piirteitä, mutta ydinkeskustan ilme on selvästi tiivistynyt ja kaupungistunut.

Alueen taajamakuvan kehitystä on kuvattu Piippokeskuksen rakennushistoriallisessa selvityksessä seuraavasti:

Keskustasaaren ilme oli vuonna 1955, (kymmenen vuotta Piippokeskuksen jälkeen) vielä pitkälti maaseutumainen. Asutus keskittyi Tampereentien ja Valkeakoskentie varrelle,

pohjoisosaan oli alkanut muodostua rintamamiesasutusta. Radan itäpuoli on pääosin peltoa, Piippo Oy:n tehdas hallitsi avaraa maisemaa.

Keskustan ilmeessä tapahtui huomattavia muutoksia 1900-luvun lopun vuosikymmeninä ja 2000-luvun alussa. Voimakas autoistuminen edellytti laajoja pysäköintialueita, ja tiiviimmin rakennettu Tampereentien varsi alkoi menettää houkuttelevuuttaan. Kaupallinen keskus alkoi siirtyä takaisin radan itäpuolelle, jonne rakennettiin useita marketteja parkkialueineen.



*Kuva 4 Piippokeskus kaakkoiskulmasta kuvattuna. Tehtaan alkuperäinen savupiippu on rakennuksen katujulkisivun huomiota herättävin elementti. Etualalla Pekka Jylhän taideteos, joka viittaa tehtaan valmistamiin tikkataulut tuotteisiin.*

Lisätietoja: liitteessä 3 Piippokeskus Rakennushistoriallinen selvitys.

### 1.3.2. Rakennukset

Piippokeskuksen rakennusta on kuvattu Piippokeskuksen rakennushistoriallisessa selvityksessä seuraavasti:

Piippokeskus on vuonna 1946 valmistunut entinen tehdasrakennus, joka sijaitsee Lempäälän keskustassa rautatieaseman tuntumassa. Piippo Oy lopetti toimintansa tehtaassa vuonna 2005, minkä jälkeen rakennus on ollut vaihtelevassa käytössä mm. toimisto-, varasto- ja liiketiloina. Rakennus kärsi pahasti tulipalossa vuonna 1951, ja sen katto on muuttanut muotoaan useampaan otteeseen. 1960-luvulla rakennusta laajennettiin matalilla lisäosilla. Tontilla on aiemmin sijainnut myös muita, sittemmin purettuja rakennuksia. Paperinjalostukseen erikoistuneen tehtaan vanhin, tiilinen osa valmistui 1946. Tehdas oli sahojen jälkeen Lempäälän keskustan ensimmäinen suurehko teollisuusyritys, ja sen voi katsoa aloittaneen Lempäälän teollistumisen. Tehdas on ollut merkittävä työnantaja kunnassa.

Rakennushistoriaselvityksen 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. Lisätietoja: liitteessä 3 Piippokeskus Rakennushistoriallinen selvitys.



Kuva 5 Piippokeskus 11.11.2023, Ramboll / Paula Tiainen

### 1.3.3. Liikenne ja pysäköinti

Piippokeskuksen eteläpuolinen Lemponkatu on osa neljän kadun muodostamaa keskusta-kehää, joka muodostaa ajoneuvoliikenteen kehän Lempäälän rautatieaseman ympärille siten, että kehän keskelle muodostuu hitaamman liikkuamisen alue. Kehän sisäpuolelle on pyritty muodostamaan hidas jalankulkuturvallinen alue, jossa polkupyöräily tapahtuu ajoradoilla. Kehät ovat pääreittejä muun muassa bussien joukkoliikenteelle sekä pyöräilyn pääreittejä, joissa pyöräily on pyritty sijoittamaan omalle kaistalleen. Lemponkatu alittaa rautatien, ja on tämän vuoksi kaltevuudeltaan jyrkkä. Rautatien alikulun vuoksi, kadulta puuttuu jalkakäytävä ja pyöräkaista sen pohjoisreunasta. Eteläpuoliset kaistat ovat laadultaan kaapeita.

Piiponraitti on asuinalueelle johtava katu, joka yleiskaavassa on korostettu kevyen liikenteen reittinä. Piiponraitin länsireunassa on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn kaksisuuntainen väylä. Itäreunasta puuttuu jalkakäytävä.

Piippokeskuksen tontille sijoittuu nykyisin liityntäpysäköintiä maantasopysäköintinä. Liityntäpysäköinnin alue rakennettiin Lempäälä-talon rakentamisen yhteydessä 2020-luvun alussa laajentamalla Piippokeskuksen tontilla olemassa ollutta pysäköinnin aluetta, kun aiemmin liityntäpysäköinnin käytössä ollut alue jäi Lempäälä-talon käynnistyneen rakennustyömaan sisään. Piippokeskuksen liityntäpysäköinnin lisäksi muita liityntäpysäköinnin alueita ovat radan vastapuolinen Kuusitien kautta liikennöitävä Vanhan poliisitalon tontin maantasopysäköinti sekä eteläpuolella sijaitseva Lempon Parkin pysäköintihalli, joka palvelee myös liityntäpysäköintiä. Liityntäpysäköinti on siirtymässä hankkeen myötä pois tältä tontilta.

Piippokeskuksen tontin kehittäminen on huomioitu kuntakeskuksen pysäköintiratkaisussa siten, että junaradan toiselle puolelle kaavoitetun pysäköintilaitoksen tontin on ajateltu soveltuvan Piippokeskuksen kehittyvän tontin pysäköintiratkaisuksi. Hyväksytyssä asemakaavassa pysäköintilaitokselle on varattu kevyen liikenteen silta, jonka avulla muodostuu uusi yhteys tonttien välillä. Lisäksi Lemponkadun tunnelin uudistaminen rautatien lisäraiteen rakentamisen yhteydessä voi mahdollistaa paremmat kulkuyhteydet uuden pysäköintihallin suuntaan. Uusi pysäköintihalli palvelee eri pysäköintitarpeita rautatietä ja bussiliikennettä palvelevaa liityntäpysäköintiä, asiakaspysäköintiä, työpaikkapysäköintiä sekä asukas-pysäköintiä.



*Kuva 6 Näkymä Lemponkadun jalankulun ja pyöräilyn väylältä ajoradan yli Piippokeskuksen tontin pysäköintialueelle. Kuva 18.11.2020.*



*Kuva 7 Näkymä liityntäpysäköintialueen reunasta kohti Piippokeskusta ja Lemponkadun kerrostaloja 4.9.2025.*

## 1.4. Väestö ja palvelut

Tampereen kaupunkiseudun keskustabaronetrin mukaan Lempäälän keskustarajauksen sisällä asui noin 2 850 ihmistä vuonna 2023, ja alueella sijaitsi lähes 1 500 työpaikkaa. Vuosina 2018–2023 asukasmäärä nousi 22,3 prosentilla eli 520 henkilöllä. Samana ajanjaksona työpaikkojen määrä kasvoi 14,8 prosenttia, mikä tarkoittaa 177 uutta työpaikkaa. Asukasluku kasvoi Lempäälässä enemmän kuin muissa kaupunkiseudun keskustoissa keskimäärin, mutta työpaikkamäärän kasvu jäi hieman keskustojen keskiarvon alapuolelle. Piippokeskuksen tontilla ei tällä hetkellä ole asuamista.

Keskustabaronetrin mukaan Lempäälän kuntakeskuksen merkittävimmät toimialat työpaikkojen määrässä vuonna 2022 olivat terveys- ja sosiaalipalvelut (40,7 %), kauppa (10,2 %), hallinto- ja tukipalvelut (7,0 %), julkinen hallinto ja maanpuolustus (6,8 %) sekä muu palvelutoiminta (6,6 %). Taiteiden, viihteen ja virkistykseen osuus oli 2,5 %, mikä on hieman alhaisempi kuin seudun keskustoissa keskimäärin (3,1 %).

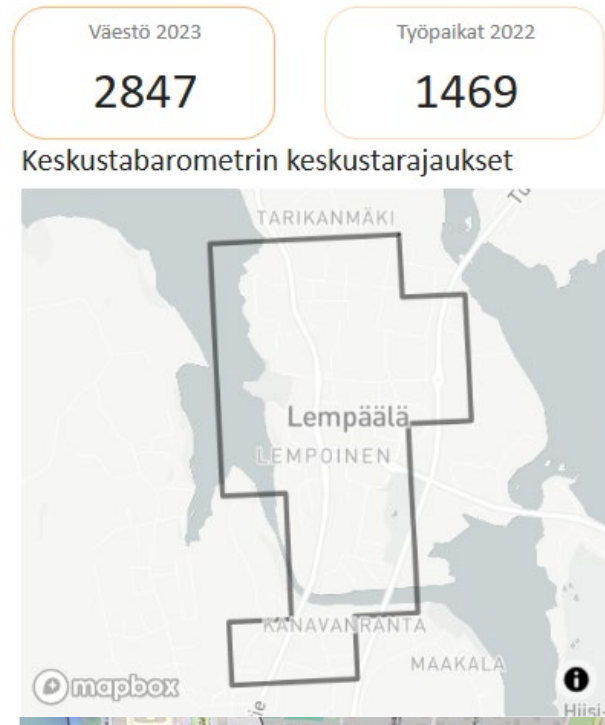
### [Keskustabaronetri - Tampereenseutu](#)

Lempäälän kuntakeskuksen elinvoimalaskennassa 2024 Piippokeskus muodostaa himmeänä havaittavan niin kutsutun kuuman korttelin, joka muodostuu lauantaicin palvelevista kaupoista tai ravintoloista.

Vaikutuksiltaan alue jää kuitenkin Lempäälän neljän muun keskeisemmän palvelukeskittymän varjoon.

## 1.5. Maanomistus

Piippokeskuksen tontti ja katualueet ovat Lempäälän kunnan omistuksessa.



Kuva 8 Ote Tampereen kaupunkiseudun keskustabaronetrin seuranta-aineistosta.

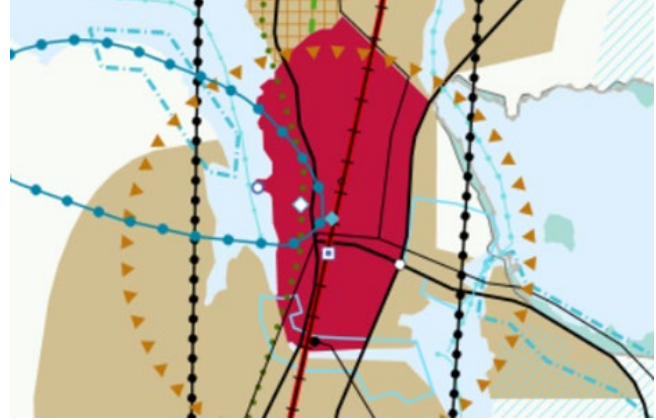


Kuva 9 Piippokeskus näkyy himmeänä niin kutsuttuna kuumana korttelina. Vaikutuksiltaan merkittävämpiä ovat: Tampereentien varren liiketilat kirkon eteläpuolella, Puistokadun itäpuoliset liiketilat, Lempäälä-talo ja Tampereentie Lemponkadun pohjoispuolella.

## 1.6. Kaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 1.6.1. Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka on hyväksytty 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Kaavamuuotosalue sijoittuu maakuntakaavan kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle (kk1). Lempäälän keskusta on osoitettu Tiivistettävä asemaseutu -merkintä, vähintään seudullisesti merkittävän rautatie-asema sekä merkittävästi parannettavan päärata. Keskustatoimintojen alueella (C) 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. Suunnittelualueen läheisyydessä ovat valtakunnallisesti merkittävä rautatieasema (kohde 70) sekä maakunnallisesti merkittävä Lempäälän kirkon ympäristö (kohde 96). Keskusta-alueelle on osoitettu myös maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä ulkoilureitti tai reittitarve. Lisätietoja: <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/>



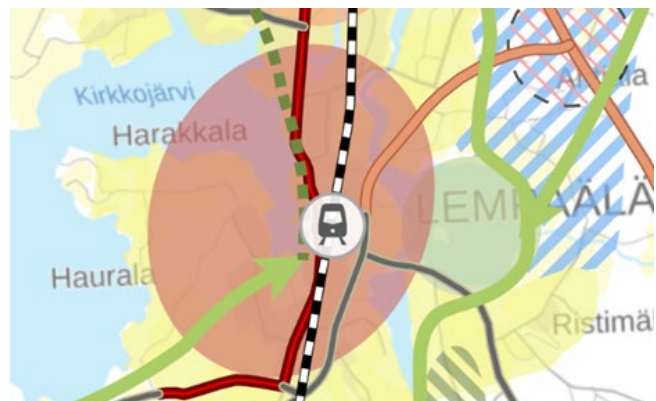
Kuva 10 Ote maakuntakaavasta.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (Elonkirjo ja energia), jossa on päivitetty mm. Keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksen sisältöä, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025, mutta kaava ei ole vielä ehtinyt tulla voimaan. Lisäksi Pirkanmaalla on vireillä toinenkin vaihemaakuntakaava (Teollisuuden uudet sijaintipaikat), jonka OAS on nähtävillä touko-kesäkuussa 2025. Lisätietoja: Vaihemaakuntakaavat: <https://kaava.pirkanmaa.fi/>

### 1.6.2. Yleiskaava

#### Strateginen yleiskaava

Strateginen yleiskaava on koko kunnan kattava yleiskaava, joka ohjaa osayleiskaavoitusta, asemakaavoitusta sekä muuta maankäytön suunnittelua. Lempäälän kunnan strateginen yleiskaava on astunut voimaan 18.8.2021.



Kuva 11 Ote strategisesta yleiskaavasta.

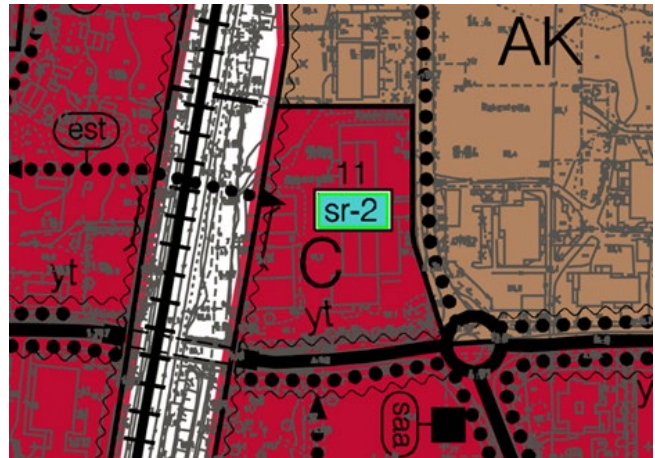
Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu Kuntakeskuksen helmenä, jota tiivistetään ja kehitetään vireänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Alueella on merkittävästi parannettava valtakunnallinen rata ja asema. Kuntakeskukseen on soitetu

taajamarakenteen runkoyhteys, olemassa oleva tärkeä ekologinen yhteys sekä Birgitan polku. Lisätietoja: [www.lempaala.fi/14002](http://www.lempaala.fi/14002)

### Osayleiskaava

Suunnittelualue sisältyy Lempäälän keskustan osayleiskaavaan, jossa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Piippokeskuksen rakennuksella on suojeltavan rakennuksen merkintä (sr-2). Radan yli on osoitettu esteettömän kevyen liikenteen yhteystarve (est). Alueella on meluntorjuntatarvetta.

Lisätietoja: [www.lempaala.fi/12015](http://www.lempaala.fi/12015)



Kuva 12 Ote keskustan osayleiskaavasta.

### 1.6.3. Asemakaava

Alueella ovat voimassa asemakaavat 5016, 5017, 5018 sekä 4050/5025, joiden mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-7), jolle on sallittu julkisia palveluita, liike-, opetus-, näyttely- ja koontumistiloja. Lisäksi kaava sallii hotelli- ja majoitustilojen toteuttamista. Alueelle sijoittuu myös pieni yhdys-kuntatekninen alue (ET) ja kaavakatuja: Piiponraitti ja Lemponkatu. Alue rajautuu rautatiealueeseen ja asuinkortteleihin.



Kuva 13 Ote asemakaavayhdistelmästä ilmakuvan päällä.

Lisätietoja: [www.lempaala.fi/kaavayhdistelma](http://www.lempaala.fi/kaavayhdistelma)

### 1.6.4. Muut suunnitelmat

Rakennusjärjestys on astunut voimaan 19.6.2019 ja sillä kumottiin 3.6.2002 voimaan astunut rakennusjärjestys ja 26.10.2012 voimaan astunut "Lempäälän kunnan suunnittelutarvealueet". Lempäälän kunnassa on vireillä rakennusjärjestyksen uudistaminen 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaiseksi. [www.lempaala.fi/rakennusjarjestys](http://www.lempaala.fi/rakennusjarjestys)

### 1.6.5. Pohjakartta ja kiinteistörekisteri

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu 6.2.2026. Suunnittelualueen kiinteistöt kuuluvat valtion kiinteistörekisteriin.

## 2. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 2.1. Asemakaavan muutoksen tausta

Kunnanhallitus lisäsi Piippokeskuksen asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelman A-koriin 2.9.2024 § 183. Tuolloin hanketta kuvattiin muun muassa seuraavasti.

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 kulttuurituloille.

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 taloustilanteessa ei ole varaa. Siksi esitetään, että asemakaavan muutosta lähdettäisiin valmistelemaan siten, että varauduttaisiin Piippokeskuksen osittaiseen purkuun. Säilyvän osan korjauskustannuksia olisi mahdollista pyrkiä rahoittamaan kaavoittamalla myytäviä kerrostalontontteja samalle kiinteistölle.

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 kulttuuriperinnön 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 asiakaskyselyssä 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.

## 2.2. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen

Kunnanhallitus lisäsi Piippokeskuksen asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelman A-koriin 2.9.2024 § 183. Asemakaava kuulutettiin vireille ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 16.4.–18.5.2025.

## 2.3. Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattiin seuraavasti.

Piippokeskuksen tontille suunnitellaan asumista ja kulttuuritaloa asemakaavan muutoksella. Samalla selvitetään Piippokeskuksen rakennuksen suojelumerkinnän poistamista ja osittaisen purkamista. Tontille voidaan tarkastella myös pysäköinnin ratkaisuja, mutta lähtökohtaisesti hanke tukeutuisi uuteen, junaradan länsipuolelle sijoittuvaan pysäköintihalliin. Pysäköintihallin yhteyteen on varattu mahdollisuus kevyen liikenteen sillan toteuttamiseen tarvittaessa junaradan ylitse, Piippokeskuksen tontille.

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 laajennusosa

## 2.4. Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

## 2.5. Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

### 2.5.1. Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Yhdyskunnan palvelualue on useamman vuoden ajan tutkinut erilaisia vaihtoehtoja Piippokeskuksen kunnostamiseksi. Rakennukseen ei ole tehty viime vuosina suurempia kunnostustoimia, minkä vuoksi rakennus on huonossa kunnossa ja sen peruskorjaustarve on merkittävä. Rakennus ei ole sellaisenaan pitkäaikaiseen käyttöön soveltuva ilman laajoja korjauksia. Erityisesti vesikatto ja yläpohja, ikkunat, julkisivujen tiilimuuraukset, sokkelit ja savupiippu ovat heikossa kunnossa. Kantava runko ja massiivitiiliseinät ovat periaatteessa

korjattavissa, mutta niiden ympärillä olevat rakenteet ovat vaurioituneet. Selvitysten perusteella vanhan tehdasrakennuksen laajamittainen purkaminen on kuitenkin todettavissa välttämättömäksi, koska rakennuksessa on merkittäviä terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita, joita ei voida luotettavasti tai kustannustehokkaasti korjata terveyttä vaarantamattomaksi. Näitä selvitettiin tutkimusten avulla vielä tarkemmin asemakaavan valmisteluvaiheessa.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin julkisesti nähtävillä 16.4.–18.5.2025. Nähtävillä oloaikana jätettiin 13 lausuntoa, kommenttia ja mielipidettä. Palautteissa tuotiin esille erityisesti Piippokeskuksen kulttuurihistoriallisen arvon ja kaupunkikuvan säilyttämisen tärkeys sekä huoli suunnitellun purkamisen mahdollisista vaikutuksista. Useissa lausunnoissa korostettiin tarvetta arvioida rautatien läheisyyden aiheuttamia vaikutuksia, kuten melua, runkomelua ja tärinää, sekä luonto- ja ympäristökysymyksiä, joihin sisältyvät esimerkiksi lepakkoselvitykset, maaperän pilaantuneisuus, hulevesien hallinta ja ilmastovaikutusten tarkastelu. Lisäksi palautteet nostivat esiin tarpeen tarkastella liityntä-pysäköinnin kokonaisuutta sekä kehittää viestintää suunnitelmista kuntalaisille kattavasti. Osa palautteista sisälsi myös ehdotuksia tulevien tilojen käyttötarkoituksista ja palveluista.

Hankkeessa suunnittelu käynnistettiin hieman poikkeuksellisesti tilaohjelman laatimisella, jotta asemakaavaa varten saatiin tarkka käsitys kulttuuritalon ja muiden toimintojen tilatarpeista, mikä mahdollisti rakennusvolyymin, massoittelemisen ja tontinkäytön realistisemmän suunnittelun. Kevään ja kesän 2025 aikana tilaohjelman sisällöstä käytiin keskustelua yhdyskunnan palvelualueen sekä hyvinvoinnin ja elinvoiman palvelualueen asiantuntijoiden kesken, ja sen pohjalta tarkennettiin konserttisalin kokoa, teknisiä vaatimuksia, akustiikkaa, yleisötilojen toimivuutta sekä tilojen muuntojoustavuutta. Tärkeää palautetta kerättiin myös 24.4.2026 järjestetyssä kulttuurifoorumissa. Kulttuurifoorumissa korostettiin, että Piippokeskukseen tarvitaan muunneltava 600–800 hengen sali ja sen rinnalle monipuolisia, eri kokoisia ja eri kohderyhmille soveltuvia kulttuuritiloja; tilojen käyttäjikseen toivottiin laajaa joukkoa ammattilaisista yhdistyksiin ja harrastajiin, ja niiden toivottiin mahdollistavan toimintaa aamusta iltaan tukien yhteisöllisyyttä, luovaa työskentelyä, monialaista yhteistyötä sekä alueelle syntyvää rouheaa, omaleimaista ja asukkaat mukaan kutsuvaa kulttuurikeskittymää.

600 hengen konserttisalin tilavaatimukset, korkeustarpeet sekä muiden erityistilojen, kuten bändihuoneiden, näyttelytilojen ja mahdollisten ideakeskuksen toimintojen, linjaukset vaikuttivat asemakaavan rakennusten massoittelemiseen ja tontinkäytön suunnitteluun. Salin sijoittaminen tontin keskiosaan ja puskurivyöhykkeiden tarve radan suuntaan nousivat tärkeiksi suunnitteluperusteiksi. Myös ravintolatoiminnan ja yhteiskäyttötilojen mahdollisuudet otettiin huomioon rakennusten kerrosjakoja ja käyttötarkoituksia suunniteltaessa.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella suunnittelua tarkennettiin. Kuntalaisten odotettua vähäisempi palaute ja viranomaisilta saadut yksityiskohtaiset lausunnot nostivat esiin erityisesti suojelumerkinnän purkamisen vaikutukset, melu- ja tärinäolosuhteet, maaperän pilaantuneisuuden sekä pelastusreittien vaatimukset. Pirkanmaan liitto, ympäristönsuojelu, maakuntamuseo ja muut viranomaiset painottivat sekä rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja että teknisiä selvitystarpeita kuten lepakkoselvitys, tarkemmat melu- ja tärinäanalyysit ja maaperäselvitykset.

Loppuvuonna 2025 tontinkäyttöä tarkennettiin kahden vaihtoehdoisen tontinkäyttöluonnoksen avulla, joissa tutkittiin ajoneuvoliikenteen järjestämistä, rakennusten sijoittumista ja asumisen mitoittamista. Huoltoajon järjestämisellä oli keskeinen vaikutus tontin käytettävyyteen. Tilaohjelman pohjalta tehtyjen luonnosten kautta varmistettiin, että kulttuuritalon tilavaatimukset ja yleisövirrat voidaan sovittaa yhteen asumisen kanssa.

Loppuvuonna 2025 valmistuneet selvitykset Piippokeskuksen rakennuksen kunnosta osoittivat laaja-alaisia rakenteellisia vaurioita: asbestia lähes kaikkialla rakennuksessa, öljyhiilivetyjä kantavissa rakenteissa ja tiilimuurauksissa sekä vakavia sisäilman ja kosteuden ongelmia. Korjaamisen kustannusten arvioitiin nousevan kohtuuttomiksi suhteessa saavutettaviin hyötyihin, eikä rakennuksen pysyvää käyttöturvallisuutta voitu taata. Nämä selvitykset muodostivat keskeisen perustelun asemakaavaratkaisussa sille, että rakennuksen purkamisen nähtiin kokonaistaloudellisesti ja terveydellisesti perustelluksi ratkaisuksi.

Vuodenvaihteessa 2026 valmisteltiin tontinkäyttöön perustuva viitesuunnitelma, joka jalosti aiempia luonnoksia ja asiantuntijakeskusteluja. Suunnitelmassa rakennusmassoja tarkennettiin siten, että salitilat, näyttelytilat, ravintola- ja työtilat sekä asuinrakennukset muodostavat toiminnallisen ja logistisesti toimivan kokonaisuuden. Huolto- ja lastausreitit, pelastustiet, autopaikat ja kevyen liikenteen yhteydet sovitettiin yhteen uudisrakentamisen kanssa. Lisäksi liityntäpysäköinnin tulevaisuus kirjattiin kaavaselostuksessa huomioitavaksi kysymykseksi.

Kaavaluonnoksen ratkaisussa on yhdistetty tilaohjelmalliset vaatimukset, kulttuuritoiminnan tarpeet, kaupunkikuvalliset tavoitteet, tekniset selvitykset, viranomaislausunnot sekä reunaehdot terveelliselle ja turvalliselle rakentamiselle aluevarauksiksi, jotka mahdollistavat esimerkiksi viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun. Suunnittelun aikana kaavaratkaisu on muuttunut varhaisesta suojelumerkinnän purkua tavoittelevasta kehittämisajatuksista kohti tarkempaa rakennusmassoittelua ja realistisempia toteuttamisvaihtoehtoja, joissa kulttuuritalo, asuminen ja alueen liikennejärjestelyt muodostavat toimivan kokonaisuuden.

Piippokeskuksen kuntotutkimuksen perusteella on todettu, että rakennuksen vanhan savupiipun tiilimuuraus on laaja-alaisesti rapautunut. Rakenteen osittainen sortumisriski on toistaiseksi estetty verkotuksella, mutta savupiipun kunto aiheuttaa turvallisuusriskin alueella liikkuville. Näin ollen Lempäälän kunta on hakenut savupiipulle purkulupaa, jonka käsittely tapahtuu asemakaavavalmistelusta erillisenä prosessina.

Koska asemakaavan muutosluonnos poikkeaa osayleiskaavasta, on asemakaavan liitteeksi laadittu yleiskaavallinen tarkastelu.

### 2.5.2. Valmisteluvaiheen palaute ja kaavan ehdotusaineiston laatiminen

Täydentyä asemakaavan edistyessä.

### 2.5.3. Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioonottaminen

Täydentyy asemakaavan edistyessä.

### 2.5.4. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy asemakaavan edistyessä.

## 3. Asemakaavan kuvaus

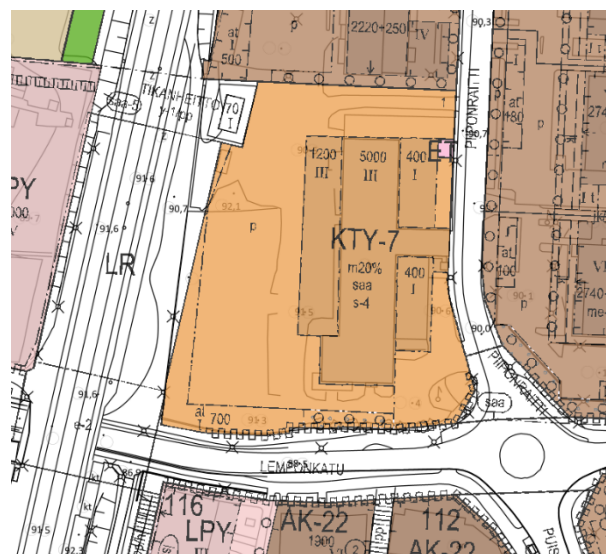
Kaavaluonnoksen mukaan kulttuuritalolle osoitetaan 4 200 kem<sup>2</sup> ja Piippokeskuksen säilytettävälle toimisto-osalle 1 000 kem<sup>2</sup>. Lisäksi toimisto-osa merkitään suojelumerkinnällä sr. Kulttuuritalolle varattu alue mahdollistaa 600-paikkaisen konsertti- ja esityssalin, 200–300 hengen monitoimitilan, harjoitustiloja, näyttely- ja galleriatiloja, tiloja musiikin toteuttamiseen, työskentelytiloja, varastotiloja, pukuhuonetiloja sekä ravintola- ja yleisötiloja.

Tontin pohjoisosaan osoitetaan kerrostaloasumista, noin 124 uutta asuntoa ja arviolta 175 asukasta. Huolto- ja lastausliikenne ohjataan radan puolelle siten, että raskaat ajoneuvot käyttävät erillistä alas laskevaa reittiä tunneliin johtavalle tasolle.

### 3.1. Kaavan rakenne

#### Poistuva asemakaava

- Suunnittelualue on nykyisin toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-7 ja pieneltä osalta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi ET. Lisäksi alueella on Lemponkadun ja Piiponraitin katualuetta.
- Suunnittelualue koostuu yhdestä korttelialueesta ja tontista.
- Suurin sallittu kerroskorkeus on kolme kerrosta.
- Rakennusoikeutta on 7 700 kem<sup>2</sup>



## Uusi asemakaava

- Suunnittelualue on osoitettu keskustatointojen korttelialueeksi C ja pieneltä osalta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi ET. Lisäksi Lemponkadun ja Piiponraitin katualuetta on levennetty nykyisestä.
- Suunnittelualue koostuu yhdestä korttelialueesta, jolle on muodostettu 3 tonttia.
- Suurin sallittu kerroskorkeus on kuusi kerrosta ja ullakko.
- Rakennusoikeutta on 13 900 kem<sup>2</sup>



### 3.1.1. Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu kulttuuritalolle 5 200, asumiselle 8 650 ja 50 kerrosneliometriä teknisille laitteille.

### 3.1.2. Asukasmäärä

Asukasmäärä alueella kasvaa arviolta 124 uudella asunnolla ja 175 uudella asukkaalla. Tämä aiheuttaa arviolta tarpeen 10 uudelle päivähoitopaikalle, 7 alakoulupaikalle sekä 5 yläkoulupaikalle, jos kaava-alueiden ikäjakauma noudattaa alla esitettyä keskustan uusien kerrostalojen ikäjakaumaa.

Laskukaava		Lisääntyvä asukasmäärä
1,4 asukasta / asunto ja 49,5 kem <sup>2</sup> / asukas		175 uutta asukasta
Ikäjakauma alueen uusissa kerrostaloissa		Uudet asukkaat alueen nykyisen alueen ikäjakauman mukaisesti arvioituna
0–6	6,0 %	10 päivähoitoikäistä
7–13	4,0 %	7 alakouluikäistä
14–16	2,7 %	5 yläkouluikäistä
17–19	6,0 %	10
20–65	51,8 %	91
66+	29,5 %	52
<b>Yhteensä</b>	<b>100 %</b>	<b>175</b>

### 3.1.3. Palvelut

Kaavaluonnoksen mukaan kulttuuritalolle osoitetaan 4 200 kem<sup>2</sup> ja Piippokeskuksen säilytettävälle toimisto-osalle 1 000 kem<sup>2</sup>. Lisäksi toimisto-osa merkitään suojelumerkinnällä sr. Kulttuuritalolle varattu alue mahdollistaa 600-paikkaisen konsertti- ja esityssalin, 200–300 hengen monitoimitilan, harjoitustiloja, näyttely- ja galleriatiloja, tiloja musiikin toteuttamiseen, työskentelytiloja, varastotiloja, pukuhuonetiloja sekä ravintola- ja yleisötiloja.

Uusi kulttuuritalo tarjoaa laaja-alaisen ja muunneltavan kulttuuri- sekä tapahtumakokonaisuuden, jonka keskeisenä osana toimii 600-paikkainen konsertti- ja esityssali. Salin akustiikka ja monikäyttöisyys on suunniteltu vastaamaan vaativia esitys- ja käyttötarpeita. Salia täydentää 200–300 hengen tapahtumatila, joka soveltuu erityisesti klubikeikoille, pienemmille konserteille ja joustaville tilaisuuksille. 600 hengen konserttisalon koon ja mitoituksen osalta on huomioitu akustiikka. Selvitys on selostuksen liitteenä numerona 7.

Rakennukseen sisältyy näyttely- ja galleriatiloja, yleisötilat (lämpiö, ravintola/kahvila, saniteettitilat, vaatesäilytys), sekä työtiloja ja pajoja taiteilijoille (kokous- ja liiketilat). Lisäksi kulttuuritaloon suunnitellaan tiloja musiikin toteuttamiseen, varasto- ja pukuhuonetilat ja harjoitustiloja, jotka tukevat paikallista musiikkitoimintaa. Kokonaisuus palvelee laajaa käyttäjäjoukkoa: ammattilaisia, yhdistyksiä, harrastajia, taiteen perusopetuksen toimijoita, oppilaitosyhteistyötä, eri-ikäisiä kuntalaisia sekä tapahtumajärjestäjiä. Ravintolapalvelut ja mahdollisesti pienimuotoiset kaupalliset luovat alat tukevat talon elävyyttä.

Selvitysten perusteella vanhan tehdasrakennuksen laajamittainen purkaminen on osoittautunut välttämättömäksi, koska rakennuksessa on merkittäviä terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita, joita ei voida luotettavasti tai kustannustehokkaasti korjata terveyttä vaarantamattomaksi. Korttelin rakennustöiden käynnistymisen myötä Piippokeskuksen nykyisten palveluiden on arvioitu poistuvan alueelta. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä ravintola-alan, autohuollon, liikunta-alan, isännöintialan, ohjelmistoalan sekä valokuva-alan yrityksiä, joiden lisäksi tiloista on mahdollista vuokrata juhlatila.

Lisääntyvä asukasmäärä lisää tarvetta palvelujen kysynnälle.

## 3.2. Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset:

Kaavamerkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (kem <sup>2</sup> )
C	Keskustatoimintojen korttelialue.	0,8845	13 870
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	0,0065	30
kadut		0,5293	0
<b>Aluetehokkuus e = 0.98</b>		<b>Yhteensä</b>	<b>1,4203</b>
			<b>13 900</b>

Tilastotiedot ilmenevät tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on selostuksen liitteenä.

### 3.3. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on, että rakennusten, ulkotilojen ja katutilojen arkkitehtuurissa huomioidaan alueen keskeinen sijainti näkyvällä paikalla Lempäälän kuntakeskuksessa. Tavoitteena on, että rakennusten ja rakenteiden ulkoasulla luodaan arkkitehtonisesti korkeatasoista ja keskustamaista tilaa.

## 4. Asemakaavan vaikutukset

### 4.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uusi kulttuuritalo tuo alueelle monipuolisia mahdollisuuksia vapaa-ajan viettoon, lisää yhteisöllisyyttä ja tarjoaa tiloja erilaisten tapahtumien ja harrastusten järjestämiseen, mikä vahvistaa paikallista identiteettiä. Asuinkerrostalot puolestaan tarjoavat nykyaikaisia koteja erilaisten elämäntilanteiden tarpeisiin, ja niiden sijainti rautatieaseman äärellä helpottaa arjen liikkumista, vähentää yksityisautoilun tarvetta sekä tukee kestävästä yhdyskuntarakennetta. Läheiset palvelut, julkiset alueet, viheralueet ja hyvät kulkuyhteydet edistävät asumismukavuutta sekä mahdollistavat aktiivisen ja turvallisen elinympäristön kaikenikäisille asukkaille. Kokonaisuus lisää Lempäälän kuntakeskuksen elinvoimaa.

Asemakaavaluonnoksen meluratkaisuna konserttisali muodostaa rakennuksen sisälle muusta rakennusmassasta irrotetun erillisen tilan, jonka ympärille sijoitetaan kulttuuritalossa tarvittavia muita toimintoja. Näiden muiden tilojen ulkovaippa voidaan toteuttaa melko tavanomaisena rakentamisena. Lähtökohtaisesti näiden tilojen ulkoseinärakenteiden tulisi olla betonirakenteisia. Samalla ne toimivat konserttisalia raidemelulta eristävänä vyöhykkeenä.

### 4.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Teollisen alueen uudisrakentamisen yhteydessä voidaan havaita pilaantuneita maa-alueita tai materiaaleja, jotka edellyttävät asianmukaista puhdistusta. Kun maaperän kunnostus on suoritettu, alueen turvallisuus ihmisille varmistetaan. Piippokeskuksen tehdasrakennuksessa on havaittu kemikaalipitoisuuksia, jotka voivat olla haitallisia. Rakennuksen purkamisen estäisi jatkossa ihmisten altistumisen näille aineille.

#### 4.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Lepakkoselvitys ei ole vielä valmistunut. Tämä täydentyy asemakaavan edetessä.

#### 4.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Uudistuva asemakaava tiivistää keskusta-alueen rakennetta sekä monipuolistaa palvelutarjontaa, mikä osaltaan vahvistaa Lempäälän kuntakeskuksen asemaa elinvoimaisena ja kehittyvänä alueena. Rakennusten sijoittuminen rautatieaseman ja muiden palvelujen ääreen, yhteen monipuoliseen tilojen kokonaisuuteen, rakentaa kulttuuritoiminnan yhteisöllisyyttä sekä helpottaa palveluiden saavutettavuutta. Kulttuuritalon ja asuinkerrostalojen sijoittaminen rautatieaseman läheisyyteen tarjoaa käyttäjille ja asukkaille monipuoliset mahdollisuudet liikkua eri tavoin, kuten kävellen, pyöräillen ja julkista liikennettä hyödyntäen. Tämä helpottaa arkea ja edistää kestävästä kaupunkirakennetta, samalla vähentäen yksityisautoilun tarvetta niille, joilla se on vaihtoehto. Energiatalouden kannalta uudet rakennukset mahdollistavat ympäristöystävällisten ratkaisujen hyödyntämisen, ja alueen teknisten verkostojen uudistaminen tukee energiatehokkuutta sekä resurssiviisasta rakentamista.

Junaradan ja rautatieaseman välitön läheisyys parantaa kulttuuritalon saavutettavuutta myös Lempäälän ulkopuolelta. Hyvät raideliikenneyhteydet mahdollistavat kävijöiden saapumisen Tampereen kaupunkiseudulta ja laajemmin Pirkanmaalta sekä muualta maakunnista, mikä lisää tapahtumien kävijämääriä ja tuo alueelle ostovoimaa. Tällä on myönteisiä vaikutuksia Lempäälän keskustan elinvoimaan ja palveluiden kysyntään. Liityntäpysäköinti-alueen poistuminen tältä kohdilta heikentää kuitenkin liityntäpysäköinnin käytettävyyttä asemalla.

#### 4.5. Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteutus vaikuttaa alueen tekniseen huoltoon ja voi johtaa verkostojen uudistuksiin, jotka parantavat toimintavarmuutta sekä huoltoa. Asemakaavan muutos edellyttää uudistuksia Lemponkadun ja Piiponraitin katualueella.

#### 4.6. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutuessa osa yhteisestä kulttuuriperinnöstämme katoaa. Piippokeskuksen laajamittainen purkaminen ja vain näkyvimmän toimisto-osan säilyttäminen muuttaa kuntakeskuksen maisemaa huomattavasti. Alueen rakennettu ympäristö on muodostunut teollisen historian kerrostumista, ja maakuntamuseon lausunnon mukaan rakennus edustaa

paikallisesti arvokasta tehdasmiljöötä, jonka kaupunkikuvallinen merkitys on huomattava erityisesti radan suuntaan. Purkaminen poikkeaa yleiskaavan suojelumerkinnästä.

Kuntotutkimusten perusteella rakennuksessa on vakavia rakenteellisia puutteita, kuten laaja-alainen haitta-aineiden esiintyminen, öljyhiilivetyjen aiheuttama kantavien rakenteiden pilaantuminen sekä tiilimuurauksen korjaamiskelvottomuus. Näiden tekijöiden vuoksi rakennuksen säilyttäminen ei ole terveydellisistä, teknisistä eikä taloudellisista näkökulmista tarkasteltuna perusteltua. Siksi laaja purkaminen on katsottu perustelluksi, vaikka se merkitsee teollisen rakennusperinnön huomattavaa vähenemistä.

Savupiipun purkamista esitetään, koska tiilimuuraus on erityisesti yläosasta voimakkaasti rapautunut. Piipulla ei ole enää käyttötarkoitusta rakennuksen osana, eikä laaja-alaista korjaamista pidetä perusteltuna, sillä piippu ei palvele tulevaa käyttöä ja tarvittavat korjaukset olisivat mittavia ja uudelleen rakentamiseen verrattavaa, jolloin alkuperäisyys ja varsinainen kulttuuriperintö siltä osin tuhoutuisi.

Säilytettävä toimisto-osa muodostaa jatkossa tärkeän rakennetun ympäristön kiintopisteen ja viittauksen alueen teolliseen historiaan. Se toimii muistumana Piippokeskuksen alkupe-  
räisestä arkkitehtuurista ja rakenteellisesta identiteetistä, vaikka varsinainen tehdasosa poistuu. Uusi rakentaminen muuttaa maisemaa selkeästi kohti monikäyttöistä korttelikokonaisuutta, jossa kulttuuri-, asumis- ja palvelutoiminnot kytkeytyvät tiiviimmin ympäröivään rakenteeseen. Rakennusmassoittelussa ja sijoittelussa on pyritty huomioimaan paikalle ominainen mittakaava sekä radan suuntaan avautuva julkisivu, jotta kokonaisuus sulautuu tiiviiseen keskusrakenteeseen ja on silti selkeästi tunnistettava.

Kulttuuriperinnön näkökulmasta purkamisen vaikutukset ovat paikallisesti merkittäviä: ajallinen kerroksellisuus vähenee ja teollisen ympäristön autenttisuus heikkenee. Vaikutuksia on kuitenkin pyritty lieventämään säilyttämällä rakennuksen kuntakeskuksen kannalta merkittävin ja tunnistettava osa, joka on näkyvin osa junalaitureiden ja Asematien tulosuunnalle. Tämän rakennusosan kyltti kertoo jo ensi silmäyksellä historiaa myös ulkopaikkakuntalaisille.

Uudisrakentaminen tuo alueelle uuden kulttuuritoiminnan keskittymän, mikä vahvistaa alueen kulttuurista identiteettiä, vaikka historiallinen kerrostuma vähenee. Kulttuuritalon toiminnan myötä syntyy aineetonta kulttuuriperintöä.

#### 4.7. Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Keskusta-alueen tiivistyminen ja kulttuuritilojen ja -palvelujen monipuolistuminen vahvistavat Lempäälän kuntakeskuksen elinvoimaa, mikä luo edellytyksiä uusien yritysten syntymiselle sekä olemassa olevien liiketoimintojen kasvulle. Uusien kulttuuritilojen rakentamisella ja kehittämisellä on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia kunnalle. Kulttuuritilat tuovat kunnalle uusia tapahtumia ja tilaisuuksia, jotka lisäävät kävijämäärää ja luovat kysyntää esimerkiksi ravintola-, majoitus- ja palvelualueille. Tämä puolestaan vahvistaa paikallistaloutta ja tukee elinkeinoelämän monipuolistumista. Kun kulttuuritoiminnalle löytyy kunnasta soveltuvat tilat, se myös synnyttää uusia avauksia, jotka eivät ilman niitä olisi mahdollisia.

Kulttuuritilojen rakentaminen ja käyttöönotto edellyttävät investointeja, mutta ne lisäävät työllisyyttä erityisesti rakennusvaiheen aikana sekä kulttuuritoiminnan vahvistuessa. Työllisyysvaikutukset näkyvät myös palvelujen tuotannossa ja ylläpidossa, mikä voi kasvattaa kunnan verotuloja. Kulttuuritilat tukevat myös kunnallista kilpailukykyä, sillä ne tarjoavat mahdollisuuksia yhteisöllisyyteen, luovaan toimintaan ja yritysten verkostoitumiseen erityisesti kulttuurin saralla. Kulttuurirakennusten on havaittu lisäävän alueen kiinteistöjen arvoa.

Tampereen läheisyys tarjoaa kulttuuritalolle monia tilaisuuksia yhteistyön luomiseen sekä hyödyntämiseen niin suunnitteluvaiheessa, toteutuksessa kuin tulevan sisällön kehittämisessä. Tutkimukset osoittavat, että kulttuuri houkuttelee ympärilleen lisää kulttuuria. Siksi Tampereen läheistä sijaintia on perustellumpaa pitää mahdollisuutena kuin uhkana.

#### 4.8. Vaikutukset lapsiin

Keskustan tiivistyminen sekä uusien kulttuuritilojen rakentaminen lisäävät lasten mahdollisuuksia osallistua erilaisiin kulttuuri- ja yhteisötapahtumiin. Monipuolistuvat palvelut tukevat lasten ja nuorten hyvinvointia sekä tarjoavat tiloja harrastuksille ja vapaa-ajalle, mikä edistää sosiaalista kehitystä ja yhteisöllisyyttä.

Uudet kulttuuri- ja palvelutilat mahdollistavat lasten osallistumisen erilaisiin tapahtumiin ja toimintaan, joka voi tukea oppimista ja luovaa ajattelua. Yhteisölliset tilat tukevat lasten ja perheiden kohtaamista sekä vahvistavat paikallista identiteettiä, mikä on tärkeää lapsen kasvun ja kehityksen kannalta. Asemakaavamuutoksen myötä alueelle voi syntyä uusia harrastusmahdollisuuksia ja lapsille suunnattuja palveluita, jotka tukevat hyvinvointia ja ehkäisevät syrjäytymistä. Kulttuuritalo voi avata myös uusia koulutus- ja urasuuntautumismahdollisuuksia nuorille.

## 5. Asemakaavan toteutus

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutosluonnoksen liitteenä nro 8 on havainnollistavat suunnitelmat korttelin toteuttamisesta. Suunnitelman on laatinut Arkkitehdit LSV oy.



*Kuva 14 Havainnekuva uudesta kulttuuritalosta sekä asuinrakennuksista. Kuvassa näkyy säilyvä Piippokeskuksen toimisto-osa, joka liittyy osaksi uutta rakennusta. Muut tehdasrakennuksen osat on kuvassa purettu. Suunnitelma ja kuva Arkkitehdit LSV oy.*

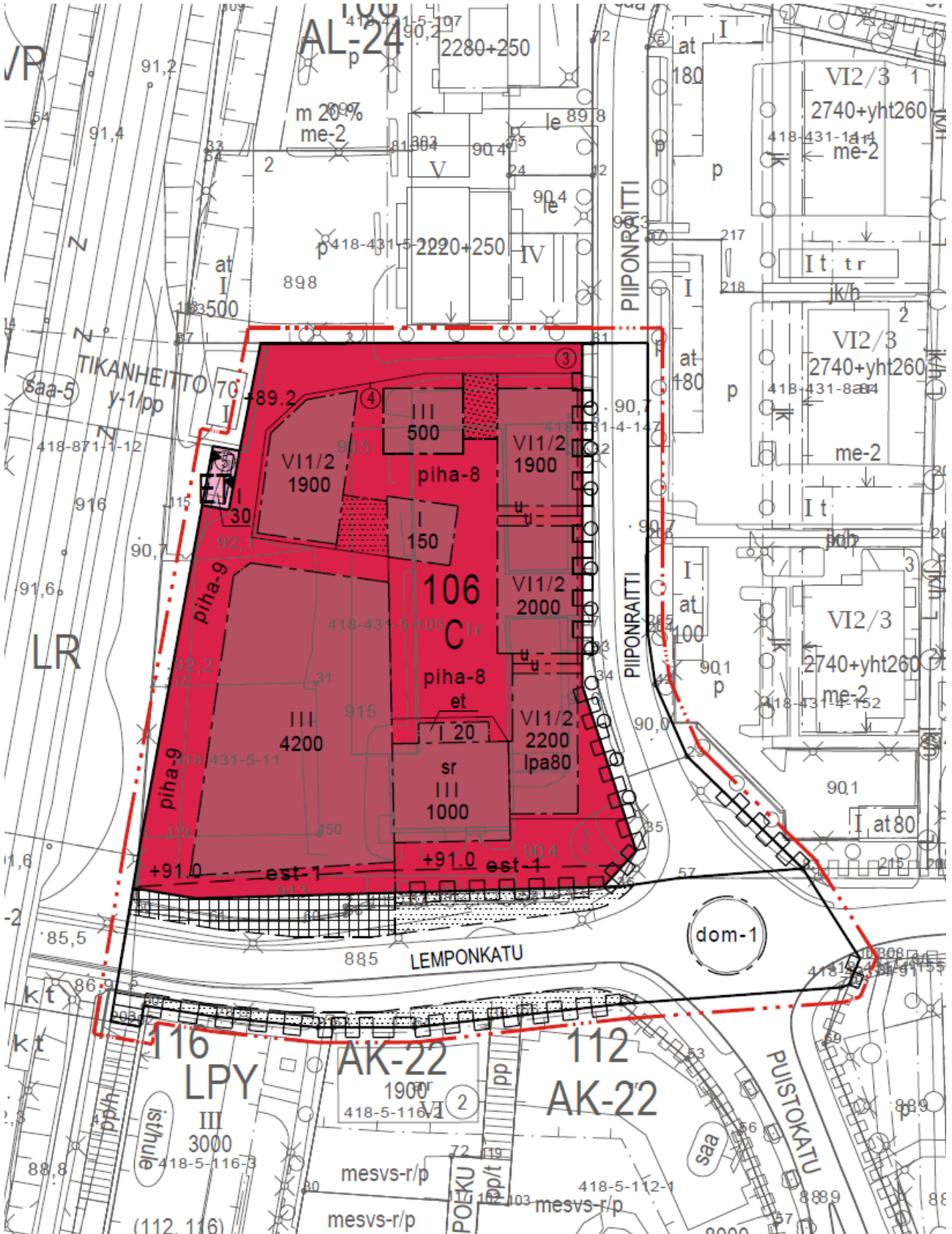
## 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman.

## 5.3. Toteutuksen seuranta

Tarkennetaan asemakaavan edetessä.

## 6. Pienennös asemakaavavaluonnoksesta



## 5026 PIIPPOKESKUS

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaava-alue: Ryynikkä  
Sijaintialue: 418-431

Asemakaavan muutos koskee: kiinteistöjä 418-431-5-11 ja 418-431-5-105  
Korttelin 106, tonttia 1 sekä katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelin 106 tontit 3, 4 ja 5 sekä katualuetta.



Keskustatoimintojen korttelialue.



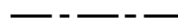
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



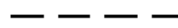
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



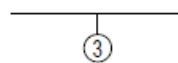
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

106

Korttelin numero.

LEMPONKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

lpa80

Merkintä osoittaa, kuinka paljon sallitusta kerrosalasta on vähintään käytettävä liike- ja palvelutiloina.

VI1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

piha-8 Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihat tulee toteuttaa niin, että yhtenäinen kokonaisuus on mahdollinen. Piha voidaan osittain korottaa pihakannelle niin, että sen alle voidaan sijoittaa pysäköinti-, varasto-, jäte- tai huoltotiloja. Yhtenäiset saatto- ja invapaikat.

piha-9 Kulttuuritalon huoltoväylä, joka sijoittuu osin kannen alle. Kannelle voidaan sijoittaa jalankulkuympäristön rakenteita ja istutuksia. Ajoyhteys tontille 4.



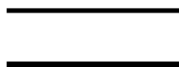
Rakennusala



Istutettava alueen osa.



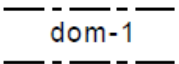
Säilytettävä/istutettava puurivi.



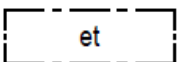
Katu



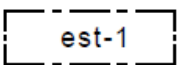
Katuaukio/tori



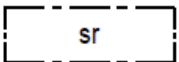
Merkintä osoittaa alueen osan, jolla on kiinnitettävä erityistä huomiota katumaisemaan.



Kunnallistekniselle laitteelle varattu alueen osa.



Esteetön ympärivuotinen kulkureitti, jonka suunnittelussa huomioidaan esteettömyyden perustason ratkaisuja sekä julkisten rakennusten sisäänkäyntien läheisyydessä esteettömyyden erikoistason ratkaisuja.



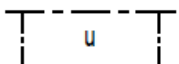
Suojeltava rakennus.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jalankululle varattu katu/tie.



Uloke

## YLEISMÄÄRÄYKSET

## TAAJAMAKUVA JA LAATU

Rakennusten, ulkotilojen ja katutilojen arkkitehtuurissa tulee huomioida alueen keskeinen sijainti näkyvällä paikalla Lempäälän kuntakeskustassa. Rakennusten ja rakenteiden ulkoasulla tulee luoda arkkitehtonisesti korkeatasoista ja keskustamaista tilaa. Korkealaatuisimmat materiaalit tulee sijoittaa näkyvimpiin julkisivuihin katujen, junaradan ja tärkeiden näkemälinjojen suuntaa sekä kosketusetäisyydelle maantasokerrokseen, sisäänkäynteihin ja parvekkeisiin. Rakennuksiin, joissa on palvelu- ja liiketiloja, maantasokerroksen kerrokorkeuden tulee olla muita kerroksia korkeampi liiketilojen ja julkisten toimintojen osalta keskustamaisuuden ja tilojen julkisen luonteen korostamiseksi. Maantasokerroksen kulttuuri- ja liiketilat tulee toteuttaa ulkoasultaan avoimiksi ja kutsuviksi. Sisäänkäyntejä tulee korostaa väri-, materiaali- ja/tai kontrastieroin.

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Myös ilmanvaihtokonehuoneet, aidat ja muurit ovat osa rakennuksen arkkitehtuuria ja taajamakuva. Aurinkopaneeleja ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja saa rakentaa.

Mainosten ja kaupallisen ilmeen tulee olla tyylikkäitä ja innostavia ja niissä tulee huomioida paikalliset ominaispiirteet ja rakennettu ympäristö. Lupakuvien julkisivuissa tulee esittää mainosten sijoittuminen sekä niiden kokotiedot.

## ASUINRAKENNUKSET RAKENNUSMASSA JA KATTOMUOTO

Asuntojen lukumäärästä enintään 35 % saa olla yksiöitä. Asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % tulee olla kolmioita tai tätä suurempia perheasuntoja. Asuntojen lukumäärät tarkastellaan rakennusaloittain. Asuntojen ei tule olla huoneistoalaltaan alle 31 m<sup>2</sup>. Piiponraitin puoleiset kerrostalot liitetään toisiinsa ulokeparvekkein. Parvekkeet tulee kannattaa siten, että muodostuu porttikonki muulle kuin autoliikenteelle. Maantasokerroksen julkisivumateriaalien tulee olla pitkäikäisiä, kestäviä ja kauniisti ikääntyviä materiaaleja. Asuinkerrostalojen julkisivumateriaaleina sallitaan rappaus, tiili ja puu. Lisäksi sallitaan kivi ja kiiltäväksi hiottu betoni, jossa on suuremmissa pinnassa uradetaljontia. Kattomuotojen tulee olla korttelin kokonaisarkkitehtuuria tukevia.

## PYSÄKÖINTI

Korttelin pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti junaradan vastapuolelle, kortteliin 23 toteutettavaan uuteen pysäköintihalliin. Pysäköintihallin erityispaikkojen lisäksi korttelin pihalle tulee varata autopaikkoja liikumis- ja toimimisesteisille. Osa korttelin autopaikoista on mahdollista toteuttaa pihakannen alle.

Kortteliin tulee toteuttaa polkupyöräpaikkoja siten, että vähintään puolet asumisen ja kolmannes kulttuuri- ja liiketilan polkupyöräpaikoista on katettu. Pyöräpysäköintiin on oltava esteetön kulku, ja mitoituksessa tulee huomioida mahdollisten tavarapyörien tilantarve sekä pyörien runkolukittavuus. Asukkaiden yhteistilat, pysäköinnin tilat sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Autopaikkoja tulee rakentaa tai varata:


- 1 ap / 115 asumisen kem<sup>2</sup>
- 1 ap / 180 vuokra-asumisen kem<sup>2</sup>
- 1 ap / 200 seniori-, opiskelija-asumisen kem<sup>2</sup>
- 1 ap / 75 liike-, myymälä-, asiakaspalvelu-, toimistotilan kem<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava:

- 1 pp / 40 asumisen kem<sup>2</sup>
- 1 pp / 35 vuokra-, opiskelija-, senioriasumisen kem<sup>2</sup>
- 1 pp / 75 liike-, myymälä-, asiakaspalvelu-, toimistotilan kem<sup>2</sup>

**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 kulku sisäänkäynneille. Piha-alueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Kortteleiden hulevedet tulee viivyttää sisäpihalla. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

5026 PIIPPOKESKUS		1:1000	
LEMPÄÄLÄN KUNTA Yhdyskunnan palvelualue		Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK24 ja N2000	
 Teija Mäkelä kaavoituspäällikkö			
		Suunnittelija: Maija Villanen	
Päivämäärä: 7.4.2026		Piirtäjä:	
yhdltk			