

PALAUTERAPORTTI

**5026 Piippokeskuksen
asemakaavan muutos,
osallistumis- ja arviointi-
suunnitelman palaute**

7.4.2026



Sisällys

KOOSTE SAADUSTA PALAUTTEESTA	3
OAS-vaihe	3
Telia Finland Oyj.....	3
Jaakko Ryhänen -salin tuki ry.....	4
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	6
Pirkanmaan Liitto.....	7
Ympäristönsuojelu	9
Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä.....	10
Pelastustoimi	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Pirkanmaan Maakuntamuseo	12
Väylävirasto	14
Lempäälä-Seura ry	16
Crossing Piippokeskus	17
Mielipide 1	18
Mielipide 2	19

KOOSTE SAADUSTA PALAUTTEESTA

Saatuja palautteita on tarvittaessa lyhennetty ja tiivistetty. Vastineiden laatijalla on ollut käytössään palautteet kokonaisuudessaan. Alkuperäisiin palautteisiin on mahdollista tutustua tarvittaessa.

OAS-vaihe

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 liityntäpysäköinnin kokonaisuutta sekä kehittää viestintää suunnitelmista kuntalaisille kattavasti. Osa palautteista sisälsi myös ehdotuksia tulevien tilojen käyttötarkoituksista ja palveluista.

Palautteen antaja:

Telia Finland Oyj

16.4.2025

Sisältö:

Piippokeskuksen tontilla sijaitsee kaksi johtoreittiä. Nämä johtoreitit on otettava suunnittelussa huomioon, ettei niiden päälle rakenneta mitään.

Telian johtokartat ja tarvittaessa kaapelinäytöt toimittaa Johtotieto Oy
<https://johtotietopankki.fi/>.

Toimenpiteet:

Keskustellaan asemakaavan edetessä mahdollisista johtomuutoksista.

Vastine:

Kiitos lausunnosta. Johdon kohdalle ei ole esitetty uusia rakennuksia. Piha- ja ajoyhteysmuutosten vuoksi, johtojen sijaintiin ja korkeusasemaan voi tulla muutostarpeita.

5026 PIIPPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

Palautteen antaja:	
<p>Jaakko Ryhänen -salin tuki ry 16.5.2025</p>	
Sisältö:	Vastine:
<p>Yhdistyksemme sääntöjen mukaan yhdistyksen tarkoituksena on Lempäälän ja Pirkanmaan musiikkielämän perinteitä vaalien edistää konserttien, juhlien ja elokuvien sekä muiden korkeatasoisia olosuhteita vaativien esitysten toteuttamista Lempäälässä. Tätä tarkoitusta yhdistys on toteuttanut perustamisestaan vuodesta 2019 lähtien.</p> <p>Ensisijaisena tavoitteenaan yhdistys on pyrkinyt yhteistyössä Lempäälän kunnan kanssa vaikuttamaan niin, että yhteisesti sovituin hallinnollisin järjestelyin voidaan entiseen Piippo Oy:n tehdasrakennukseen, nykyiseen Piippokeskukseen, aikaansaada kulttuuritalo, jossa toimii muiden tarvittavien tilojen ohella ajanmukainen ja uusinta tekniikkaa hyödyntävä sali konserttien ja juhlien sekä elokuvien, tanssin ja muiden korkeatasoisia olosuhteita vaativien esitysten järjestämispaikkana.</p> <p>Nyt vireillä oleva Piippokeskusta koskeva kaavahanke on merkittävä askel tähän tavoitteeseen pääsemiseksi. Kulttuuri-talohankkeesta kunnan kanssa erittäin rakentavassa hengessä käytävän vuoropuhelun täydennykseksi haluamme kiinnittää kaavahankkeen jatkotoimia varten huomiota seuraaviin Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä Rakennushistoriallisessa selvityksessä (Ramboll Finland Oy) mainittuihin seikkoihin:</p> <p>- kuten yhteistyössä kunnan edustajien kanssa toteutetussa hankesuunnitelmassa on jo tuotu esille, sali on kulttuuritalon keskeisin tila, joka paitsi riittävän suuruisena (600–800 henkeä) myös mahdollisimman muunneltavissa olevana tilana tarjoaa itsessään toimivat puitteet moninaisesti, eri kulttuurimuotojen tarpeisiin soveltuviin ja erisuuruisia yleisöjä palveleviin tarkoituksiin. Osaltaan tämän mahdollistaa ajanmukaisen digi-/virtuaalitekniikan tehokas hyödyntäminen salin toteutuksessa. Myös logistisesti toimivat ratkaisut tulee tilasuunnittelussa ottaa riittävästi huomioon. Tähdellistä kulttuuritalon toteutuksessa on kiinnittää huomiota myös yleisötilojen, lämpiö-/ravintolatilojen ja yleisten taukotilojen riittävyteen, toimivuuteen ja</p>	<p>Kiitos arvokkaasta palautteestanne! Piippokeskuksen kehittäminen kulttuuritaloksi on keskeinen lähtökohta asemakaavan muutoksessa, ja yhdistyksen esiin nostamat näkökulmat konsertti- ja esityssalin roolista, muunneltavuudesta, logistisista ratkaisuista sekä yleisötilojen toimivuudesta ovat olleet keskeisesti mukana kaavatyön taustalla laaditussa tilaohjelmassa.</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa Piippokeskuksen tontille esitetään uuden kulttuuritalon sekä asuinkerrostalojen rakentamista. Kulttuuritalo sijoittuu nykyisen Piippokeskuksen eteläisen toimisto-osan ja junaradan väliin. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa toiminnallisesti ja akustisesti laadukas, nykyaikainen kulttuurirakennus, jossa voidaan toteuttaa muun muassa 600-paikkainen konsertti- ja esityssali sekä sitä täydentäviä monikäyttöisiä kulttuuri- ja yleisötiloja.</p> <p>Tehtyjen kunto- ja haitta-ainetutkimuksen perusteella vanhassa tehdasrakennuksessa on todettu laaja-alaisia terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita, kuten haitta-aineiden esiintymistä, kantavien rakenteiden pilaantumista sekä tiilimuurauksen korjauskelvottomuutta. Näistä syistä rakennuksen säilyttäminen kokonaisuudessaan ei ole terveydellisesti, teknisesti eikä taloudellisesti perusteltua.</p> <p>Savupiipun purkamista esitetään, koska sen tiilimuuraus on erityisesti yläosastaan voimakkaasti rapautunut. Piipulla ei ole enää käyttötarkoitusta rakennuksen osana. Laaja-alaista korjaamista ei pidetä tarkoituksenmukaisena, sillä tarvittavat toimenpiteet olisivat mittavia ja käytännössä uudelleenrakentamiseen verrattavia, eikä alkuperäisten rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen olisi tosiasiallisesti mahdollista.</p> <p>Purkamisen vaikutukset rakennetun kulttuuriympäristön ja teollisen rakennusperinnön säilymiseen on tunnistettu ja ne ovat paikallisesti merkittäviä.</p>

5026 PIIPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

viihtyisyyteen. **Näkemyksemme mukaan tehdasrakennuksen suorakaitteen muotoisen perusosan kaksi alinta kerrosta tarjoaa toteutukselle erinomaiset lähtökohdat.**

- Kiinteistön nykyisessä asemakaavassa tehdasrakennuksen vanhimmat osat on suojeltu merkinnällä s-4. *”Kulttuurihistoriallisesti ja taajama-kuvallisesti merkittävä rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Rakennusta koskevissa muutos- ja korjaustöissä tulee huolehtia siitä, ettei rakennuksen em. arvoja vaaranneta, erityisesti julkisivujen säilyttämiseen tulee kiinnittää huomiota.”*

Lempäälän keskustaaajamassa ei ole Piippokeskus-kiinteistöä vastaavaa, kunnan teollista ja laajemminkin elinkeinotoiminnan ja yhdyskuntarakenteen kehitystä ilmentävää rakennusta. Sen punatiiliset ja halliosan pitkät, tasaisin ruutuikkunoin aukotetut julkisivut antavat rakennukselle persoonallisen ilmeen, johon ei rakennuksen poikkeuksellisen keskeisen ja näkyvän sijainnin vuoksi voi olla kiinnittämättä huomiota. Tämän vuoksi koko keskustaaajaman rakennuskannan monimuotoisuuden, ja aivan erityisesti kulttuuritalotoiminnan näkökulmasta **on erityisen toivottavaa, että nykyisistä suojelumääräyksistä pidettäisiin kiinni mahdollisimman pitkälle.** Selvityksessäkin mainittu **tiilinen savupiippu on myös olennainen osa tehdasrakennuksen luonnetta ja näkyvyyttä kaupunkikuvassa.** Hanke-selvitykseen tehdyssä kiinteistön rakenneselvityksessä myös todettiin, **että tehdaskiinteistön perusrakenteet mahdollistavat suunniteltujen kulttuuritilojen toteutuksen.**

Näitä vaikutuksia on pyritty lieventämään siten, että Piippokeskuksen keskustakuvan ja maiseman kannalta merkittävin, näkyvin toimisto-osa säilytetään ja osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavassa. Säilytettävä osa toimii jatkossa alueen teollisen historian muistumana ja kiintopisteenä osana uutta korttelikonaisuutta.

Kulttuuritalon tarkempi sisältö, salien mitoitus, tekniset ratkaisut sekä yleisö- ja oheistilojen toiminnalliset tavoitteet täsmentyvät jatkosuunnittelussa. Kaavaratkaisulla luodaan edellytykset korkeatasoiselle ja monikäyttöiselle kulttuurirakennukselle, joka tukee Lempäälän kulttuurielämän kehittymistä, kunnan elinvoimaa ja keskustan aseman vahvistumista.

Toimenpiteet:

Täsmennetään salin ja yleisötilojen toiminnalliset tavoitteet jatkotyössä. Esitetään purkamisen perustelut ja säilyvien osien ratkaisut koottuna kaava-aineiston liitteissä.

Palautteen antaja:

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
16.4.2025

Sisältö:	Vastine:
<p>Piippokeskuksella on paikallista kulttuurihistoriallista arvoa paikkakunnan teollisuushistorian ja yhdyskuntarakenteen kehityksen kuvaajana. ELY-keskus kannattaa rakennuksen tai sen alkuperäisen osan ja sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä.</p> <p>Alueen sijoituessa rautatien läheisyyteen tulee kaavoituksessa riittävällä tavalla huomioida kantautuva melu ja värinä.</p> <p>Rakennuksen purkamisen ja uudisrakentamisen ilmastovaikutukset tulisi ottaa huomioon suunnittelussa. Tukena työskentelyyn voi jo aivan kaavoituksen käynnistymisvaiheessa käyttää esimerkiksi Pirkanmaan ELY-keskuksen julkaisemaa KILVA-työkalua (www.ymparisto.fi/KILVA). Työkalun lopputuloksena syntyy tarkistuslista seikoista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Tulokset toimivat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle.</p> <p>Luontoarvot Kaavan laatimisessa tulee ottaa huomioon, että rakennuksessa voi olla lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Mikäli purettava rakennus on lepakoiden esiintymiseen soveltuva (ominaisuksiltaan sellainen, että lepakot pääsevät rakenteisiin), ennen rakennuksen purkamista on tarpeen tarkastaa mahdollinen lepakoiden esiintyminen rakennuksissa (rakennusten havainnointi + dektektoirihavainnointi). Suomen lepakkotieteellinen yhdistys on laatinut vuonna 2023 ohjeet lepakoiden esiintymisen kartoittamiseksi. Sähköinen julkaisu löytyy osoitteesta: https://lepakko.fi/lepakot/Aineistot/SLTY_lepakkokartoitusohjeet_2023.pdf</p> <p>Hulevedet Alueidenkäyttölain mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueilla.</p>	<p>Vastine:</p> <p>Kiitos lausunnostanne! Piippokeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa tontille esitetään uuden kulttuuritalon ja asuinkerrostalojen toteuttamista. Kulttuuritalo sijoittuu nykyisen Piippokeskuksen eteläisen toimisto-osan ja junaradan väliin rautatieaseman välittömään läheisyyteen.</p> <p>Tehtyjen kunto- ja haitta-ainetutkimuksen perusteella vanhassa tehdasrakennuksessa on todettu laaja-alaisia terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita, kuten haitta-aineiden esiintymistä, kantavien rakenteiden pilaantumista sekä tiilimuurauksen korjauskelvottomuutta. Näistä syistä rakennuksen säilyttäminen kokonaisuudessaan ei ole terveydellisesti, teknisesti eikä taloudellisesti perusteltua, eikä rakennukselle olisi löydettävissä turvallista ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaista käyttötarkoitusta. Rakennuksen purkamista on arvioitu asemakaavoituksen yhteydessä myös yleiskaavallisesti, ja yleiskaavan suojelumerkinnän ajanmukaisuutta on tarkasteltu erillisessä liitteessä.</p> <p>Purkamisen vaikutukset kulttuuriympäristöön ja teollisen rakennusperinnön säilymiseen on tunnistettu ja ne ovat paikallisesti merkittäviä. Näitä vaikutuksia on pyritty lieventämään siten, että Piippokeskuksen keskustakuvan ja maiseman kannalta merkittävien, näkyvien toimisto-osa säilytetään ja osoitetaan asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi. Säilytettävä osa muodostaa jatkossa keskeisen viittauksen alueen teolliseen historiaan ja toimii tunnistettavana kiintopisteenä uudessa korttelikokonaisuudessa.</p> <p>Savupiipun purkamista esitetään, koska sen tiilimuuraus on erityisesti yläosastaan voimakkaasti rapautunut. Piipulla ei ole enää käyttötarkoitusta rakennuksen osana. Laaja-alaista korjaamista ei pidetä tarkoituksenmukaisena, sillä tarvittavat toimenpiteet olisivat mittavia ja käytännössä</p>

5026 PIIPPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

Hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla vastaa kunta. **Hulevedet tulee ottaa huomioon sekä alueiden käytön suunnittelussa että rakentamisessa. Asemakaavaa varten tulee olla laadittuna hulevesien hallintasuunnitelma.**

uudelleenrakentamiseen verrattavia, eikä alkuperäisten rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen olisi tosiasiallisesti mahdollista. Rautatien läheisyydestä aiheutuvat melu-, runkomelu- ja värinävaikutukset huomioidaan asemakaavatyön edetessä. Asemakaavan liitteeksi on laadittu alustavia melu- ja värinävaikutustarkasteluja, ja tarkentavat selvitykset laaditaan jatkovaiheissa. Selvitysten tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa ja niitä vastaavissa kaavamääräyksissä. Myös hulevesien hallinta, lepakoitten mahdollinen esiintyminen sekä ilmastovaikutukset huomioidaan asemakaavan jatkovalmistelussa laadittavien selvitysten perusteella.

Asemakaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa terveellinen, turvallinen ja toiminnallisesti kestävä elinympäristö sekä tukea kuntakeskuksen tiivistymistä ja kulttuuritoimintojen kehittymistä joukkoliikenteen solmukohdan välittömässä läheisyydessä.

Toimenpiteet:

Laaditaan tarkentavat melu- ja värinäselvitykset ja kytketään niihin tarvittavat kaavamääräykset. Toteutetaan lepakkoselvitys (kesä 2026) ja huomioidaan tulokset kaavaehdotuksessa. Valmistellaan hulevesien hallintasuunnitelma. Paneudutaan tarkemmin esitettyyn ilmastovaikutusten arvioinnin menettelyyn.

Palautteen antaja:

Pirkanmaan Liitto
21.5.2025

Sisältö:

- Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella Lempäälän keskustaan sijoittuvalle korttelialueelle asumista ja kulttuuritalotoimintoja. **Kaavatyössä on tarkoitus selvittää myös Piippokeskuksen rakennuksen suojelumerkinnän poistamista ja osittaista purkamista, joka tavoitteena poikkeaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan kaavamerkintöjen sisällöstä. Mikäli katsotaan, että vuonna 2013 voimaantullut yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, on asemakaavatyön yhteydessä tarpeen laatia erillinen yleiskaavallinen tarkastelu (MRL 42 § ja 39 § mukaisesti).**

Vastine:

Kiitos lausunnostanne! Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Lempäälän keskustaan sijoittuvaa Piippokeskuksen korttelialuetta asumisen ja kulttuuritalotoimintojen käyttöön. Samalla asemakaavatyössä tarkastellaan Piippokeskuksen rakennusta koskevan suojelumerkinnän ajankäytön mukaisuutta sekä osittaista purkamista, mikä poikkeaa voimassa olevan osayleiskaavan suojelumerkinnästä.

5026 PIIPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 3.1.1 *Maakuntakaava* olisi voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 lisäksi **hyvä todeta vaihemaakuntakaavojen suunnittelutilanne**. Pirkanmaan vaihemaakunta-kaava (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. Vaihe-maakuntakaavatyöhön voit tutustua nettisivulla: <https://kaava.pirkanmaa.fi/>

Pirkanmaan liitto toteaa, ettei tässä vaiheessa anna viranhaltijapäätöstä kaavaasiasta.

Koska asemakaavan muutos sisältää poikkeamisen osayleiskaavassa esitetystä ratkaisusta, on asemakaavan liitteeksi laadittu erillinen yleiskaavallinen tarkastelu. Yleiskaavallisessa tarkastelussa on arvioitu kaavaratkaisun suhdetta yleiskaavan tavoitteisiin sekä asemakaavan hyväksyttävyyttä yleiskaavan sisältövaatimusten näkökulmasta.

Yleiskaavallisessa tarkastelussa todetaan, että keskustan osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2011 ja saanut lainvoiman vuonna 2013, eikä sen laatimisvaiheessa ole ollut käytettävissä nyt käytössä olevia rakennuksen kuntoa koskevia selvityksiä. Rakennuksessa on kuntotutkimusten ja haitta-ainetutkimusten perusteella todettu laaja-alaisia terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita, kuten haitta-aineiden esiintymistä, kantavien rakenteiden pilaantumista sekä tiilimuurauksen korjauskelvottomuutta. Näistä syistä rakennuksen säilyttäminen kokonaisuudessaan ei ole terveydellisesti, teknisesti eikä taloudellisesti perusteltua, eikä sille olisi löydettävissä toiminnallisesti realistista käyttötarkoitusta. Osayleiskaavassa todetaan lisäksi, että suojelutarve tarkistetaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Purkamisen vaikutukset kulttuuriympäristöön ja teollisen rakennusperinnön säilymiseen on tunnistettu ja ne ovat paikallisesti merkittäviä. Näitä vaikutuksia on pyritty lieventämään asemakaavaratkaisussa siten, että Piippokeskukseen keskustakuvan ja maiseman kannalta merkittävin, näkyvin toimisto-osa säilytetään ja osoitetaan asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi. Säilytettävä osa muodostaa jatkossa alueen teollista historiaa ilmentävän kiintopisteen ja tunnistettavan osan uutta korttelikonaisuutta.

Savupiipun purkamista esitetään, koska sen tiilimuuraus on erityisesti yläosastaan voimakkaasti rapautunut. Piipulla ei ole enää käyttötarkoitusta rakennuksen osana. Laaja-alaista korjaamista ei pidetä tarkoituksenmukaisena, sillä tarvittavat toimenpiteet olisivat mittavia ja käytännössä uudelleenrakentamiseen verrattavia, eikä alkuperäisten rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen olisi tosiasiallisesti mahdollista.

5026 PIIPPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty Pirkanmaan liiton lausunnossa esitettyjen huomioiden osalta, ja asemakaavan kaava-aineistoon on liitetty yleiskaavallinen tarkastelu. Lisäksi kaavaselostuksessa on täydennetty maakuntakaavaa koskevia tietoja, mukaan lukien vaihemaa-kuntakaavojen ajantasainen tilanne.

Asemakaavaratkaisun kokonaisuutena katsotaan täyttävän yleiskaavan keskeiset tavoitteet ja maakuntakaavan linjaukset keskustatoimintojen alueen kehittämistä, yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä sekä joukkoliikenteeseen tukeutuvasta maankäytöstä, samalla kun kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia on pyritty lieventämään säilyttämisratkaisuin.

Toimenpiteet:

Liitetty yleiskaavallinen tarkastelu kaava-aineistoon. Päivitetty OAS ja kaavaselostus.

Palautteen antaja:

Ympäristönsuojelu

21.5.2025

Sisältö:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty, että kaavan mahdollisia **lisäselvitystarpeita ovat melu, tärinä ja raideturvallisuus**. Ottaen huomioon, että alueelle ollaan osoittamassa asutusta nämä selvitykset ovat tarpeellisia toteuttaa, jotta voidaan varmistaa edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Alue sijoittuu melualueelle, johon kohdistuu varsin suurelle osasta aluetta yli 65 dB melutasoja (Lempäälän kunnan liikennemeluselvytyksen, ennustemelutilanne 2040).
- Ottaen huomioon alueen aiempi käyttöhistoria sekä alla esitetty nykyisen asemakaavan maaperän pilaantuneisuutta koskeva merkintä "saa", alueen maaperän pilaantuneisuutta sekä kunnostusta tulee selvittää.



Puhdistettava maa-alue. Alue tulee puhdistaa ympäristöviranomaisten määräämällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Vastine:

Kiitos lausunnostanne! Piippokeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa tontille esitetään uuden kulttuuritalon ja asuinkerrostalojen toteuttamista rautatieaseman välittömään läheisyyteen. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa terveellinen, turvallinen ja toiminnallisesti kestävä elinympäristö keskusta-alueella.

Maaperän pilaantuneisuus, melu- ja tärinävaikutukset, hulevesien hallinta sekä lepakoiden mahdollinen esiintyminen huomioidaan asemakaavatyön edetessä laadittavien selvitysten perusteella. Selvitysten tulokset otetaan huomioon kaavaehdotuksessa ja niitä vastaavissa kaavamääräyksissä. Raideturvallisuusselvityksen tarpeellisuus arvioidaan jatkossa mahdollisiin lausuntoihin perustuen.

5026 PIIPPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

- Alueelta ollaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella purkamassa osa vanhasta rakennuskannasta. **Kaavoituksen yhteydessä tulisi toteuttaa lepakkoselvitys.**

Toimenpiteet:

Laaditaan tarkentavat melu- ja värinäselvitykset ja kytketään niihin tarvittavat kaavamääräykset. Toteutetaan lepakkoselvitys (kesä 2026) ja huomioidaan tulokset kaavaehdotuksessa. Käynnistetään PIMA-selvitys ja huomioidaan kunnostustarpeet.

Palautteen antaja:

Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä
23.5.2025

Sisältö:

Tampereen kaupunkiseutu pitää erittäin hyvänä, että Lempäälän asemanseutua kehitetään ja tiivistetään kaupunkiseudun Rakennesuunnitelman linjausten mukaisesti.

Lempäälän asemalle kohdistuu merkittävä autoliityntäpysäköintitarve ja asema on seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue. Toisaalta erittäin hyvien raideyhteyksien varrella on tarkoituksenmukaista tiivistää rakennetta. Tampereen kaupunkiseutu kannustaa jatkosuunnittelussa tutkimaan asukas-pysäköinnin ja liityntäpysäköinnin vuorottaiskäyttöä, jotta autopysäköintipaikkojen käyttö arvokkaalla maalla olisi tehokasta.

Vastine:

Kiitos lausunnostanne! Piippokeskuksen asemakaavan muutos tukee kaupunkiseudun rakennesuunnitelman tavoitteita tiivistää maankäyttöä ja kehittää keskustatoimintoja hyvien raide- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Tällä hetkellä Piippokeskuksen tontilla on käytössä maantasopysäköinti liityntäpysäköintiä varten. Lisäksi alueella on muita liityntäpysäköintipaikkoja, kuten radan vastapuolella Kuusitien kautta saavutettava Vanhan poliisitalon tontin pysäköintialue sekä eteläpuolella sijaitseva Lempon Parkin pysäköintihalli, joka palvelee myös liityntäpysäköinnin tarpeita. Hankkeen myötä liityntäpysäköinti tulee poistumaan Piippokeskuksen tontilta, mutta jatkossa junaradan toiselle puolelle suunniteltu pysäköintilaitos mahdollistaa liityntäpysäköinnin edelleen alueella. Uutta vastaavaa maantasopysäköintiä ei kuitenkaan ole tässä vaiheessa suunniteltu.

Toimenpiteet:

Arvioidaan liityntäpysäköinnin kokonaisratkaisua yhdessä seudun ja Väyläviraston toimijoiden kanssa.

5026 PIIPPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

Palautteen antaja:

Pirkanmaan pelastuslaitos

23.5.2025

Sisältö:

Asuntorakentamisen osalta on mahdollista tehdä vain yksi poistumisporras ja sen lisäksi varatie (parveke), josta pelastautuminen olisi mahdollista pelastustoimenpitein. Tämä olisi paloasetuksen mukaan mahdollista, kun ylimmän kerroksen lattiataso sisäänkäyntitasosta on enintään 24 m.

Tässä linkki pelastuslaitoksen pelastustieohjeeseen:

https://pelastustoimi.fi/documents/25266713/55623453/P%C3%A4ivOhje_1-2019_pelastustiet_V5_080922.pdf/adc62acc-6a7f-c418-8c67-4fc313535870/P%C3%A4ivOhje_1-2019_pelastustiet_V5_080922.pdf?t=1666253831111

Kuten ohjeen lopussa olevista kuvista voi päätellä, **pelastuslaitoksen kalustolla ei ole, ainakaan tällä hetkellä, riittävän nopeaa toimintavalmiutta edes teoreettisesti tälle alueelle.**

Johtopäätöksenä olisi, että **pelastautumisen suunnittelussa pitää panostaa omatoimiseen pelastautumiseen (esim. parvekeluukut). Paras vaihtoehto olisi kuitenkin kahden uloskäytävän toteuttaminen esteettisiin ja käyttäjystävällisiin seikkoihin vedoten niin, että henkilöturvallisuus tulee vähän niin kuin automaattisesti.**

Edellä mainittu koski siis vai asuntorakentamista ja esim. kokoontumistiloista uloskäytävä määräytyvät henkilömäärien mukaan.

Vastine:

Kiitos lausunnostanne! Asemakaavavaluonnoksen ratkaisuun ei ole esitetty tässä vaiheessa erityisvaatimuksia. Tarvittavista ratkaisuista on mahdollista keskustella, kun korttelin rakennusmassojen sijoittelusta on nyt kaavavaluonnoksessa tehty esitys.

Toimenpiteet:

Arvioidaan kaavamääräystarpeita esitetyn asemakaavavaluonnoksen pohjalta yhdessä pelastusviranomaisen kanssa.

Palautteen antaja:

Pirkanmaan maakuntamuseo

26.5.2025

Sisältö:

Pirkanmaan maakuntamuseo **katsoo tarpeelliseksi kommentoida selvityksen arvojen määrittelyyn liittyviä tulkintoja tietyiltä osin. Kaupunkikuvallisten arvojen analyysissä esitetään, että tehdas olisi katukuvassa melko huomaamaton. Maakuntamuseo toteaa, että vaikka ympäröivän rakentamisen mittakaava on muuttunut, eikä entinen tehdas enää kohoa lähialueen muun rakentamisen yläpuolelle, Piippokeskuksella on keskeinen asema Lempontien, Puistokadun ja Piiponraitin kiertoliittymässä, tärkeän keskustaan johtavan sisääntuloväylän varrella. Se on myös osa rautatieltä avautuvaa radanvarren näkymää.**

Piippokeskuksen säilyneisyys on arvioitu kohtalaisen hyväksi. Vaikka laajennuksia on tehty useita, alkuperäiset osat erottuvat hyvin kokonaisuudessa. **Analyysissä ei ole huomioitu lainkaan ajallista kerroksisuutta**, joka on yksi historiallisen arkkitehtuurin arvotekijöistä silloin, kun osat muodostavat luontevan kokonaisuuden. Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että **etenkin rakennuksen suojelluissa osissa kerroksisuuden voidaan katsoa olevan yksi rakennuksen arvoista**. Kerroksiset rakennukset kestävät usein muutosta paremmin, kuin hyvin alkuperäisinä säilyneet kohteet. Tämän **voidaan ajatella luovan mahdollisuuksia kehittää kiinteistöä sen arvot säilyttävällä tavalla. Myös teollisuussaleille tyypilliset avoimet pohjaratkaisut mahdollistavat rakennuksen muuntojoustavan käytön.**

Uusimman selvityksen mukaan *kohde suositellaan säilytettävän, mutta sitä ei ole välttämätöntä suojella asemakaavassa*. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että **suojelu asemakaavamääräyksellä on edelleen tarpeellista ja vain se turvaa rakennuksen säilymisen. Piippokeskuksen arvot ja suojelutarve on tunnistettu kahta aikaisempaa kaavaa laadittaessa. Niiden tultua voimaan rakennuksessa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden voitaisiin ajatella vähentävän ratkaisevasti rakennuksen arvoja. OAS:ssa ei vielä ole esitetty tarkempia purkamiseen liittyviä tavoitteita. Maakuntamuseo toteaa, että mikäli suojelun poistamista ja nyt suojeltujen osien purkamista perustellaan**

Vastine:

Kiitos lausunnostanne! Pirkanmaan maakuntamuseon esiin nostamat näkökulmat rakennuksen asemasta Lempäälän keskustarakenteessa, teollisen historian ilmentäjänä sekä osana rautatieltä ja keskeisiltä tulosuunnilta avautuvaa maisemaa on tunnistettu kaavatyössä olennaisina lähtökohtina. Piippokeskuksen rakennushistoriallinen selvitys on kaupunkikuvalliseen osaan liittyvästä kriitikkistä huolimatta pidetty ennallaan.

Piippokeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa tontille esitetään uuden kulttuuritalon ja asuinkerrostalojen toteuttamista. Kulttuuritalo sijoittuu nykyisen Piippokeskuksen eteläisen toimisto-osan ja junaradan väliin rautatieaseman välittömään läheisyyteen. Toimisto-osa on esitetty säilytettäväksi. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa toiminnallisesti ja keskustakuvassa laadukas korttelikonaisuus, joka tukee keskustan tiivistymistä ja kulttuuritoimintojen kehittymistä. Selvitysten perusteella vanhan tehdasrakennuksen laajamittainen purkaminen on osoittautunut välttämättömäksi, sillä rakennuksessa on todettu merkittäviä terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita, joita ei voida luotettavasti tai kustannustehokkaasti korjata terveyttä vaarantamattomaksi. Asemakaavan liitteeksi on lisätty purkamista perustelevat selvitykset.

Rakennuksen säilyttämismahdollisuudet on arvioitu kunto- ja haitta-ainetutkimuksen perusteella. Selvityksissä on todettu laaja-alaisia terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita, kuten haitta-aineiden esiintymistä, kantavien rakenteiden pilaantumista sekä tiilimuurauksen korjauskelvottomuutta. Näistä syistä rakennuksen säilyttäminen kokonaisuudessaan ei ole terveydellisesti, teknisesti eikä taloudellisesti perusteltua, eikä rakennukselle ole löydettävissä turvallista ja toiminnallisesti realistista käyttötarkoitusta. Rakennuksen purkamista on arvioitu asemakaavoituksen yhteydessä myös yleiskaavallisesti, ja yleiskaavan suojelumerkinnän ajanmukaisuutta on tarkasteltu erillisessä liitteessä.

5026 PIIPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

rakennuksen kunnolla, tulee kaavahankkeen yhteydessä laatia asianmukainen kuntotutkimus, jolla huono kunto todennetaan.

Pirkanmaan maakuntamuseo ilmaisee huolensa Lempäälän keskustan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen sekä niihin liittyvien, paikallisten titeettiä luovien piirteiden katoamisesta keskustaa voimakkaasti kehitettävässä. Hankkeen OAS:ssa on tunnistettu kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset yhtenä kaavaan olennaisesti liittyvinä vaikutuksina. Vaikutustenarvioinnissa tulee ottaa huomioon itse Piippokeskuksen ja sen välittömän lähiympäristön lisäksi myös se, millainen vaikutus kaavan toteuttamisella olisi Lempäälän keskusta-alueen teollisen rakennusperinnön säilymiseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaluonnosaineisto pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Purkamisen vaikutukset rakennetun kulttuuriympäristön säilymiseen on tunnistettu ja ne ovat paikallisesti merkittäviä. Näitä vaikutuksia on pyritty lieventämään asemakaavaratkaisussa siten, että Piippokeskuksen keskustakuvan ja maiseman kannalta merkittävien, näkyvien toimisto-osa säilytetään ja osoitetaan asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi. Säilytettävä osa muodostaa jatkossa tärkeän kiintopisteen Lempäälän keskusta-alueen maisemassa ja toimii viittauksena alueen teolliseen historiaan erityisesti rautatien ja keskeisten lähestymissuuntien suunnasta tarkasteltuna.

Savupiipun purkamista esitetään, koska sen tiilimuuraus on erityisesti yläosastaan voimakkaasti rapautunut. Piipulla ei ole enää käyttötarkoitusta rakennuksen osana. Laaja-alaista korjaamista ei pidetä tarkoituksenmukaisena, sillä tarvittavat toimenpiteet olisivat mittavia ja käytännössä uudelleenrakentamiseen verrattavia, eikä alkuperäisten rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen olisi tosiasiallisesti mahdollista. Piipun purkamista koskeva lupamenettely etenee asemakaavatyöstä erillisenä prosessina.

Kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia on tarkasteltu kokonaisuutena, jossa fyysisen rakennusperinnön osittaisen säilyttämisen ohella huomioidaan alueen kulttuurinen jatkuvuus ja uusi käyttö. Uusi kulttuuritalo luo alueelle edellytyksiä aineettoman kulttuuriperinnön syntymiselle ja tukee Lempäälän keskustan kulttuurielämän kehitystä, vaikka osa teollisen historian kerroksellisuudesta menetetään.

Asemakaavan liitteisiin on koottu purkamista koskevat selvitykset ja säilyttämisratkaisut. Tontin tulevaisuutta varten on laadittu viitesuunnitelma, jossa on havainnollistettu, miltä uudisrakentamisen, purkamisen ja säilyttämisen toimisto-osan sekä kerrostalojen kokonaisuus voisi näyttää. Suunnitelman on laatinut LSV Arkkitehdit Oy. Kaavaluonnosaineisto toimitetaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten asemakaavaprosessin edetessä.

Toimenpiteet:

5026 PIIPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

Koottu purkamisen perustelut ja säilyttämisratkaisut liitteisiin. Täsmennetty vaikutusten arviointia (ajallinen kerroksellisuus ja teollinen perintö keskusta-alueella). Toimitetaan kaavaluonnos maakuntamuseolle lausuttavaksi.

Palautteen antaja:

Väylävirasto

28.5.2025

Sisältö:

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että **kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat**. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Vastine:

Kiitos lausunnostanne! Rautatieliikenteen aiheuttamia melu-, runkomelu- ja tärinävaikutuksia on arvioitu asemakaavan liitteissä alustavasti, ja kaavatyön jatkovaiheissa laaditaan tarkentavat melu- ja tärinäselvitykset. Selvitysten tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa ja niitä vastaavissa kaavamääräyksissä siten, että asumiselle ja muille melulle tai tärinälle herkille toiminnoille voidaan varmistaa terveellinen ja viihtyisä elinympäristö.

Kulttuuritalon sijoittuminen ja rakennusten massoittelu on asemakaavaluonnoksessa suunniteltu siten, että rakennusmassat ja toiminnot muodostavat suojaavaa rakennetta radan suuntaan. Rakennussuunnittelussa melu- ja tärinävaikutusten hallinta, runkomelun vaimentaminen sekä tarvittavat rakenteelliset ratkaisut täsmentyvät edelleen.

Pääradan kehittämiseen liittyvät lisäraide- ja muut tilavaraukset on huomioitu tontin kohdalla jo aiemmissa asemakaavoissa, ja nämä varaukset säilyvät voimassa. Asemakaavan muutos ei estä pääradan kehittämistavoitteiden toteuttamista.

Asemakaavan tavoitteena on tukea asemanseutuun tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta ja joukkoliikenteen hyödyntämistä samalla, kun rautatieliikenteen vaikutukset ympäristöön otetaan huomioon suunnittelun eri vaiheissa.

5026 PIIPPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennus-toimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puoli-toista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdollista ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia.

Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun, runkomelun ja tärinäntorjunta-vastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnitteleminen toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Pääradan kehittämisen suunnittelu

5026 PIIPPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

Väylävirastossa on laadittu esiselvitys Riihimäki – Tampere -rataosuuden tavoitetilasta ja kehittämistarpeista vaiheistuksineen sekä selvityksen rinnalla laaditut liikenteelliset tarkastelut ja hankearviointi (<https://www.doria.fi/handle/10024/165333>). Kyseiset selvitykset on julkaistu 27.5.2025. **Väylävirasto pyytää huomioimaan kaava-alueen läheisyyteen sijoittuvat lisäraide- ja seisakevaraukset valmisteltavassa kaavassa.**

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Toimenpiteet:

Täydennetään melu-/tärinäselvitykset ja määritetään niitä vastaavat kaavamääräykset. Varmistetaan yhteensopivuus pääradan kehittämistavoitteiden kanssa (lisäraide- ja seisakevaraukset).

Palautteen antaja:

Lempäälä-Seura ry

7.5.2025

Sisältö:

Kulttuuritalohanketta Lempäälä-Seura pitää erinomaisena asiana. Kuitenkin Piippokeskuksen rakennuksen suojelumerkinnän poistaminen ja osittainen purkaminen on varsin huolestuttavaa.

Lempäälän keskustaajamassa on vain hyvin vähän arvokkaita maamerkkejä ja historiallista kerroksellisuutta. Pidämme tärkeänä, että osittaisen purkamisen ja ulkokuoren säilyttämisen vaihtoehtojen kustannuksia tarkastellaan huolellisesti ja niistä tiedotetaan kuntalaisille.

Näkisimme mielellämme Lempäälän tulevan Piippokeskuksen kulttuuritalon esimerkiksi Kangasalan urkutehtaan tapaisena jo **ulkoisesti houkuttelevana ja kävijänsä sisään tempaavana Lempäälän helmenä.** Aikanaan Lempäälän suurimpana teollisena työpaikkana toiminut Piipon tehdas toimisi näin tulevaisuudessaakin kunnioituksen osoituksena kotikuntamme sodan jälkeiselle vaurastumiselle.

Vastine:

Kiitos palautteestanne. Piippokeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa tontille on suunniteltu uutta kulttuuritaloa sekä kerrostalorakentamista. Kulttuuritalon on tarkoitus sijoittua nykyisen Piippokeskuksen eteläisen toimisto-osan ja junaradan väliin. Samalla asemakaavatyössä on arvioitu Piippokeskuksen nykyisen tehdasrakennuksen säilyttämismahdollisuudet perusteellisesti. Tehtyjen kuntotutkimusten ja haitta-ainetutkimusten perusteella rakennuksessa on todettu laaja-alaisia terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita, kuten haitta-aineiden esiintymistä, kantavien rakenteiden pilaantumista sekä tiilimuurauksen korjauskelvottomuutta. Näistä syistä rakennuksen säilyttäminen kokonaisuudessaan ei ole terveydellisesti, teknisesti eikä taloudellisesti perusteltua, eikä sille ole löydettävissä realistista ja turvallista käyttötarkoitusta.

Purkamisen vaikutukset rakennetun kulttuuriympäristön ja teollisen rakennusperinnön säilymiseen on tunnistettu ja ne ovat paikallisesti merkittäviä. Näitä vaikutuksia on pyritty lieventämään asemakaavaratkaisussa siten,

5026 PIIPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

että Piippokeskuksen keskustakuvan ja maiseman kannalta merkittävien, näkyvien toimisto-osa säilytetään ja osoitetaan asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi. Säilytettävä osa muodostaa jatkossa tärkeän viittauksen Lempäälän teolliseen historiaan ja tunnistettavan kiintopisteen keskusta-alueella.

Savupiipun purkamista esitetään, koska sen tiilimuuraus on erityisesti yläosastaan voimakkaasti rapautunut. Piipulla ei ole enää käyttötarkoitusta rakennuksen osana. Laaja-alaista korjaamista ei pidetä tarkoituksenmukaisena, sillä tarvittavat toimenpiteet olisivat mittavia ja käytännössä uudelleenrakentamiseen verrattavia, eikä alkuperäisten rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen olisi tosiasiallisesti mahdollista.

Tontin tulevaisuutta varten on laadittu viitesuunnitelma, jossa on havainnollistettu, miltä uudisrakentamisen, purkamisen ja säilyvän toimisto-osan sekä asuinkerrostalojen muodostama kokonaisuus voisi näyttää. Suunnitelman on laatinut LSV Arkkitehdit Oy. Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytykset korkeatasoiselle kulttuuritalolle keskeisellä sijainnilla rautatieaseman yhteydessä sekä tukea Lempäälän keskustan kehittämistä toiminnallisesti eheänä ja elävänä kokonaisuutena.

Toimenpiteet:

Koottu purkamisen perustelut ja säilyttämisratkaisut luonnoksen liitteisiin.

Palautteen antaja:

Crossing Piippokeskus

24.4.2025

Sisältö:

Hienoa, että aluetta kehitetään!
Minun yritykseni on jo monta vuotta kertonut, että **olisimme kovin kiinnostuneita laittamaan Piipolle oman kuntosalin ja yhdistetyn ryhmäliikunnan.** Meillä on tässä hyvä yhteistyökumppanikin tiedossa asialle, joka on valmis investoimaan.

Vastine:

Kiitos palautteestanne ja kiinnostuksestanne Piippokeskuksen tilojen kehittämiseen! Mikäli alueella toteutetaan laajempia rakennustöitä, nykyisille vuokralaisille voi tulla tarve etsiä tilapäisiä toimintatiloja työmaan ajaksi. Kulttuuritalon tarkempi suunnittelu antaa mahdollisuuden arvioida, millaisia kulttuuritoimintoja tiloissa voidaan tulevaisuudessa järjestää, jotta

5026 PIIPPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

Toivoisimme, että tilaan olisi mahdollista laittaa myös ruumiinkulttuuria. Koska tällä hetkellä olemme keskusta-alueen ainoa ryhmäliikuntaa tarjoava yritys. Liikutamme viikoittain satoja ihmisiä. Niin aikuisia kuin nuoriakin. Ihan yleishyödyllistä asiaa tämä. Iso osa näistä on kunnan työntekijöitä, joita pidämme työkykyisinä.

Olemme ilomielin mukana ideoimassa tiloihin laadukasta ruumiinkulttuuria. Kulttuurilla sekin.

Kuntosalille ja ryhmäliikunnalle olisi tarve saada jopa 600 neliötä. Pienempikin tila kiinnostaa, jos isoa ei löydy. Mieluiten toki alakerrasta. Olen pitkään haaveillut sellaisesta industrial-tyyppisestä yksinkertaisesta tilasta mikä olisi järjestettävissä esim. sinne sisäpihan puolelle maan tasalle. Minuun voi olla yhteydessä tästä asiasta.

Toimenpiteet:

Toimitetaan tiedot yrityksen tavoitteista tiedoksi kunnassa hanketta edistäville tahoille.

palvelut tukevat koko kulttuuriyhteisön elinvoimaisuutta parhaalla tavalla. Arvostamme ehdotuksianne ja otamme ne huomioon jatkokehityksessä.

Palautteen antaja:

Mielipide 1

24.4.2025

Sisältö:

Piippokeskukseen ei kajota!!!! Lopettakaa rakentaminen ja tehkää jotain kuntalaisten hyväksi. Koko keskusta on muutenkin aivan karsea!

Vastine:

Kiitos palautteesta. Tehtyjen selvitysten perusteella vanhan tehdasrakennuksen laajamittainen purkaminen on valitettavasti todettu välttämättömäksi, sillä rakennuksessa on havaittu merkittäviä terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita, joita ei voida luotettavasti tai kustannustehokkaasti korjata terveyttä vaarantamattomaksi. Jatkossa pyritään huomioimaan kuntalaisten näkemykset kehitystyössä.

Tulevaisuutta varten Piippokeskuksen tontille on laadittu viitesuunnitelma, joka havainnollistaa, miltä uudisrakentamisen, mahdollisen purkamisen sekä säilyvän toimisto-osan ja kerrostalojen kokonaisuus voisi näyttää. Suunnitelman on laatinut LSV Arkkitehdit oy.

5026 PIIPPOKESKUKSEN ASEMAKAAVA, MUUTOS – OAS-vaihe 23.6.2025

Toimenpiteet:

Pidetään kuntalaiset ajan tasalla suunnitelmien etenemisestä sekä perusteluista ratkaisujen taustalla.

Palautteen antaja:

Mielipide 2

24.4.2025

Sisältö:

**Vastustan maksuttomien liityntäpysäköintien poistamista Piippokeskuk-
sen yhteydestä. Eikä Piippokeskustakaan tule hävittää.**

Muutin pk-seudulta Vantaanlaaksosta landelle osin myös siksi, että pysäköinti voi olla (lue on) maksutonta. Aivan naurettavaa on sekin, ettei Maakalassa ole kunnolla vieraille pysäköintimahdollisuutta, ainakaan isommalle joukolle. Ajattatte tällä tavoin kuntalaisia muualle eli toisiin kuntiin!

**Pilaatte lisäksi Piippokeskuk-
sen ympäristössä olevien asuntojen viihty-
vyyden.** Kehitätte kuntaa aivan väärään suuntaan. Ideapark ei ole kunnan kes-
kus. P.S. Piipon ympyrässä ajetaan hullusti ja aivan liian lujaa. Eikö landelai-
silla ole tietoa, kuinka ympyröissä ajetaan...?

Vastine:

Kiitos palautteestanne ja huolenilmauksestanne liityntäpysäköinnin osalta! Tällä hetkellä Piippokeskuk-
sen tontilla on käytössä maantasopysäköinti lii-
tyntäpysäköintiä varten. Lisäksi alueella on muita liityntäpysäköintipaik-
koja, kuten radan vastapuolella Kuusitien kautta saavutettava Vanhan Parkin
poliisitalon tontin pysäköintialue sekä eteläpuolella sijaitseva Lempon Parkin
pysäköintihalli, joka palvelee myös liityntäpysäköinnin tarpeita. Hankkeen
myötä liityntäpysäköinti tulee poistumaan Piippokeskuk-
sen tontilta, mutta
jatkossa junaradan toiselle puolelle suunniteltu pysäköintilaitos mahdollis-
ta liityntäpysäköinnin edelleen alueella. Uutta vastaavaa maantaso-
pysäköintiä ei kuitenkaan ole tässä vaiheessa suunniteltu.

Maakalan pysäköintitilanne herättää kysymyksiä, mutta valitettavasti se ei liity nyt tämän suunnittelualan ratkaisuihin.

Tulevaisuutta varten Piippokeskuk-
sen tontille on laadittu viitesuunnitelma,
joka havainnollistaa, miltä uudisrakentamisen, mahdollisen purkamisen
sekä säilyvän toimisto-osan ja kerrostalojen kokonaisuus voisi näyttää.
Suunnitelman on laatinut LSV Arkkitehdit oy.

Kiitos myös liikenneturvallisuutta koskevasta palautteesta. Tässä vai-
heessa asemakaavaluonnoksessa ei ole esitetty muutoksia liikenneympy-
rään, mutta asia kirjataan ylös mahdollista jatkosuunnittelua varten.

Toimenpiteet:

Pidetään kuntalaiset ajan tasalla suunnitelmien etenemisestä sekä perusteluista ratkaisujen taustalla. Kirjataan liikenneturvallisuushavaintonne jatkosuunnitel-
lun lähtötietoihin.