

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

1. Suunnittelualue

Kunta:	Lempäälä
Kaava-alue:	Ryynikkä
Korttelinumero:	106
Kaavanumero ja -nimi (kiinteistö):	5026 Piippokeskus (418-431-5-11, 418-431-5-105)
Kunnan diaarinumero:	710 / 2024



Suunnittelualan likimääräinen sijainti.

2. Kaavahankkeen tavoitteet

2.1 Tavoitteet kaavalle

Piippokeskuksen tontille suunnitellaan asumista ja kulttuuritaloa asemakaavan muutoksella. Samalla selvitetään Piippokeskuksen rakennuksen suojelu-merkinnän poistamista ja osittaista 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.

2.2 Tavoitteet kuntakeskuksessa

Tavoitteena on muuttaa asemakaavoja kuntakeskuksessa siten, että alueelle sijoittuu uusia palveluja, liiketiloja, työpaikkoja ja asuntoja siten, että kuntakeskuksesta muodostuu elinvoimainen ja

viihtyisä. Kasvatamme asemanseutuja ja keskittämmme kaavoitusta lähijuna-asemien sekä joukkoliikennereittien varteen.

Kehitämme kuntakeskuksesta merkittävän palvelukeskittymän. Asukasluvun hallittu kasvu vahvistaa myös kaupallisia palveluja. Kuntakeskuksesta rakentuu viihtyisä, vihreä ja yhteisöllinen.

Kuntakeskuksen suunnittelua ohjaava keskustan yleissuunnitelma vuodelta 2015 ei kata Piippokeskuksen aluetta, vaan rajautuu sen eteläpuoliseen Lemponkatuun. Piippokeskuksen tontin tulevaisuutta on visioitu kuitenkin keskustan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä vuosina 2008–2011. Tuolloin tontista on laadittu kehityskuvia, joissa Piippokeskuksen rakennus säilyy. Piippokeskuksen nykyisessä asemakaavassa nro 5016 vuodelta 2004 rakennus on suojeltu, lukuun ottamatta rakennuksen pohjoisinta laajennusosaa.

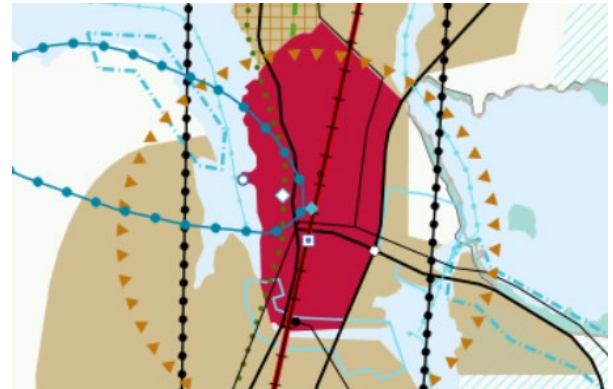
3. Lähtökohdat

3.1 Kaavoitustilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Kaavamuuotosalue sijoittuu maakuntakaavan kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissuunnitelmaan (kk1). Lempäälän keskustaan on osoitettu Tiivistettävä asemanseutu -merkintä, vähintään seudullisesti merkittävän rautatieasema 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/>



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/>

3.1.2 Yleiskaava

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 soitettu taajamarakenteen runkoyhteys, olemassa oleva tärkeä ekologinen yhteys sekä Birgitan polku.

Lisätietoja: www.lempaala.fi/14002.

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.

3.1.3 Asemakaava

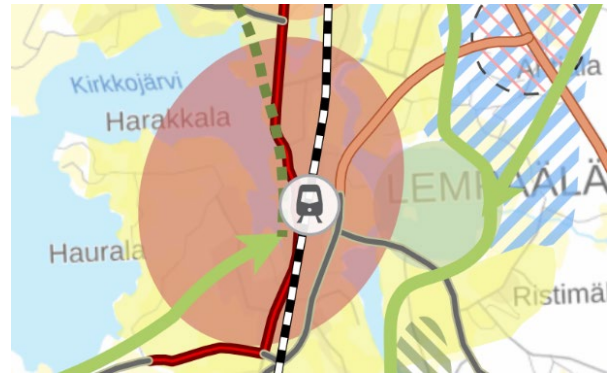
Alueella ovat voimassa asemakaavat 5016, 5017, 5018 sekä 4050/5025, joiden mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-7), jolle on sallittu julkisia palveluita, liike-, opetus-, näyttely- ja kokoontumistiloja. Lisäksi kaava sallii hotelli- ja majoitustilojen toteuttamista. Alueelle sijoittuu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

3.2 Muut suunnitelmat

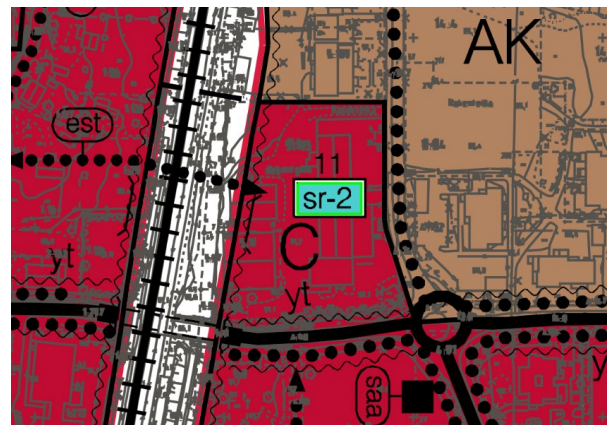
3.2.1 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+

Rakennesuunnitelman 2040+ kokoavassa teemakartassa Lempäälän kuntakeskus on seudullisesti merkittävien palveluiden keskus, jota kehitetään myös monipuolisena työpaikkojen alueena. Keskus yhdistyy muihin keskuksiin kestävästä liikkumisen seudullisin laatuikäytävien. Keskus sijoittuu toiminnallisesti ja rakennetyypeiltään monimuotoisena kehitettävän merkittävän kasvun vyöhykkeelle. Kehitettävänä on seudullinen ekologinen, vapaa-ajan ja virkistysverkosto.

Lisätietoja: <https://tampereenseutu.fi/tulevaisuus/rakennesuunnitelma-2040/>.



Ote strategisesta yleiskaavasta.



Ote keskustan osayleiskaavasta



Ote asemakaavayhdistelmästä.



Ote rakennesuunnitelma 2040+ kartasta.

3.2.2 MAL-sopimus 2024–2027

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa (MAL) tavoitteena on, että Tampereen kaupunkiseudulle on rakennettu vähintään 13 400 asuntoa, joista vähintään 80 % kohdennetaan Rakennussuunnitelman 2040+ merkittävän kasvun vyöhykkeelle. Seudullisesti merkittävien keskustojen verkostoa kehitetään edistämällä keskustoihin liittyviä joukkoliikenne-, virkistys- ja viheryhteyksiä. Kunnat kohdentavat ylikunnallisten palvelujen tarjonnan seudullisesti merkittäviin keskustoihin. Kunnat ja valtio kehittävät asema-alueita liikenteen solmupisteinä matkaketju- sekä matkustajapalveluiden näkökulmasta.

Lisätietoja: www.tampereenseutu.fi/tulevaisuus/mal-sopimus

3.2.3 Kuntastrategia

Lempäälän kunnan kuntastrategiassa kehitämme kuntakeskusta. Kuntakeskuksesta muodostuu merkittävä palvelukeskittymä. Asukasluvun hallittu kasvu vahvistaa myös kaupallisia palveluja. Kuntakeskuksesta rakentuu viihtyisä, vehreä ja yhteisöllinen. Rakennamme toimivat puitteet. Tarjoamme monipuolisia sijoittumispaikkoja ja toimitiloja yrityksille ja yhdistyksille. Hyödynnämme sijainnin ja kuluyhteyksien tuomat mahdollisuudet. Kasvatamme asemansetuja ja keskitämme kaavoitusta lähijuna-asemien sekä joukkoliikennereittien varteen.

Vahvistamme Lempäälän asemaa Pirkanmaan matkailukuntana.

Rakennamme viihtyisää asuinympäristöä. Lempäälässä arvostetaan monimuotoisia ja laadukkaita asuinympäristöjä. Elinvoimaiset kylät, omakotialueet ja monipuoliset asumismuodot ovat voimavaramme. Suhteellinen väestökasvu on Lempäälässä korkeampi kuin Tampereen seudulla keskimäärin ja väestönkasvun vuotuinen tavoite on yksi prosentti

Vähennämme 80 % kasvihuonepäästöjä vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

Lisätietoja: www.lempaala.fi/kuntastrategia

3.3 Selvitykset ja selvitystarpeet

Piippokeskukseen on vuonna 2024 laadittu rakennushistoriaselvitys tulevaa asemakaavaa silmällä pitäen.

Mahdollisia lisäselvitystarpeita ovat melu- tärinä ja raideturvallisuus. Kaava-alue on tiiviisti rakennettua keskusta-alueita. Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä.

4. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62 §). Osallisten listaa päivitetään tarvittaessa.

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tampereen kaupunkiseutu
- Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
- Lempäälän viranomaislautakunta
- Lempäälän kehitys oy
- Lempäälän lämpö oy
- Lempäälän vesi oy
- Lempäälän yrittäjät ry
- Lempäälä-seura
- Väylävirasto
- VR
- Elenia oy
- Elisa oyj
- Telia Finland oyj
- DNA oyj
- DNA Tower Finland oy
- Cinia oy
- Eltel Networks
- FNE-Finland oy
- ICT Elmo oy
- Digita oy
- alueen lähiseudun asukkaat ja yrittäjät
- Piippokeskuksen vuokralaiset
- kulttuuritoimijat

5. Tiedottaminen, osallistuminen ja yhteistyö

5.1 Tiedottamis- ja osallistumismenetelyt

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen sekä myöhemmin kaavaehdotuksen nähtävänä olosta ilmoitetaan

- Lempäälän-Vesilahden Sanomissa
- Lempäälän kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla
- kunnan verkkosivuilla, www.lempaala.fi

Alueen maanomistajia tiedotetaan tavallisella kirjeellä.

5.2 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan viranomaisille tiedoksi. Aloituskäytännön viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot. Erillisneuvotteluita järjestetään sektoriviranomaisten kanssa tarpeen mukaan.

5.3 Palautteen antaminen

Kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteen ja kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen kaavan nähtävillä olon aikana:

- sähköpostilla yhdyskunta@lempaala.fi
- postittamalla ne osoitteeseen
Lempäälä kunta
Yhdyskunnan palvelualue
PL 36
37501 Lempäälä
- toimittamalla kunnan palvelukäytävälle osoitteeseen Manttaalitie 15

Kaavaluonnokseen sekä myöhemmin kaavaehdotukseen voi tutustua:

- kunnan palvelukäytävällä sen aukioloaikoina osoitteessa Manttaalitie 15
- kunnan verkkosivuilla www.lempaala.fi/kaavoitus

6. Vaikutusten arviointi

6.1 Menetelmät

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on tunnistettu kaavaan olennaisesti liittyvät vaikutukset (lihavoituna). Kaavaselostuksessa arvioidaan vaikutukset:

- **ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;**
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- **alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;**
- **kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;**
- **elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.**

Arviointi tukeutuu olemassa olevaan lähtötietomateriaaliin. Arviointi tapahtuu kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenetelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen. Kaavan vaikutusalue vaihtelee riippuen arvioitavasta vaikutuksesta. Pääosin kaavahankkeen vaikutukset kohdistuvat vai alueen välittömään läheisyyteen.

7. Aikataulu ja päätöksenteko

Lempäälän kunnan hallinnon ja toiminnan järjestämisessä sekä päätöksenteko- ja kokousmenettelyssä noudatetaan kunnan hallintosäännön määräyksiä, ellei laissa ole toisin säädetty.

Kaavan vaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavaluonnos	kevät 2026
Kaavaehdotus	loppuvuosi 2026
Kaavan hyväksymiskäsittely	kevät 2027

YHTEYSTIEDOT

Lempäälän kunta

Yhdyskunnan palvelualue

PL 36, 37501 LEMPÄÄLÄ

www.lempaala.fi

www.lempaala.fi/kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Maija Villanen

puh. 040 1337764

majja.villanen@lempaala.fi

Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä

puh. 044 486 3418

teija.makela@lempaala.fi

