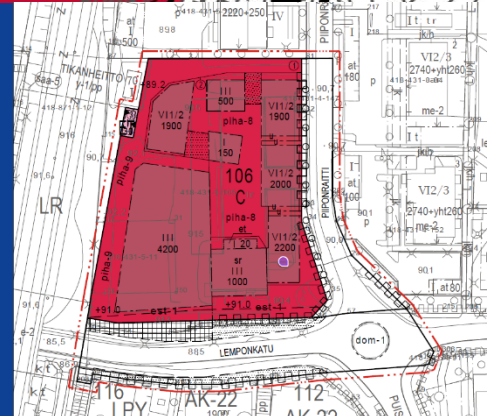




LIITE 10 Yleiskaavallinen tarkastelu

Kaava nro 5026, 7.4.2026

Piippokeskuksen asemakaavan muutos, luonnos





1. Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska asemakaava poikkeaa yleiskaavassa esitetystä ratkaisusta, tarvitaan yleiskaavallinen tarkastelu, jossa käydään läpi alueen ominaisuudet sekä asemakaavan sisältö peilattuna AKL:n mukaisiin yleiskaavan sisältövaatimuksiin. Yleiskaavalla määritetään alueen pitkän aikavälin yhdyskuntarakenteelliset ja maankäytölliset tavoitteet, jotka ovat osa laajempia seudullisia tavoitteita, sovitetaan niiden pohjalta yleispiirteisesti eri toiminnot yhteen ja arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia. Näin varmistetaan, että alueen tai sen lähiympäristön laajempien tavoitteiden toteuttaminen ei vaikeudu tarpeettomasti asemakaavoituksen seurauksena.

1.1 Yleiskaavan toimivuus ja ajanmukaisuus

Keskustan osayleiskaava on hyväksytty 2011 ja saanut lainvoiman 2013. Keskustan osayleiskaavaa valmisteltaessa ei ole ollut käytettävissä niitä tutkimuksia, jotka nyt osoittavat rakennuksen olevan terveydelle haitallinen ja teknisesti hyvin heikossa kunnossa. Rakennuksen kuntoa koskevat uudemmat selvitykset muuttavat olennaisesti lähtökohtia, joiden varaan yleiskaavan suojelumerkintä on aikanaan perustunut. Näin ollen yleiskaavan ohjausvaikutusta on tältä osin pidettävä osittain vanhentuneena, ja suojelumerkinnän ajanmukaisuus on perusteltua arvioida uudelleen asemakaavoituksen yhteydessä.

Voimassa olevat sekä vireillä olevat kaavat on listattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja asemakaava-selostuksessa.

Vireillä oleva asemakaavaluonnos on seuraavilta osilta tulkittavissa olevan voimassa olevan yleiskaavan mukainen:

- Asemakaavaluonnos vastaa hyvin voimassa olevan keskustatoimintojen aluetta C: Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä matkakeskusten. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyalueen ja torin muodostamiseen sekä pysäköintijärjestelyihin. Rakennukset tulee suunnitella katutilaa ja torialuetta selkeästi rajaaviksi.
- Esteetön yhteystarve radan yli on jo nykyisessä asemakaavassa mahdollista toteuttaa.
- Rautatiealueen levennys on jo nykyisessä asemakaavassa osoitettu.
- Asemakaavoituksella on edistettävä monipuolista taajamakuva ja viihtyisyyttä. Asemakaavoituksella on annettava selkeät määräykset arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen alueen rakentamiseen.

Vireillä oleva asemakaavaluonnos eroaa seuraavilta osilta voimassa olevasta yleiskaavasta:

- Piippokeskus on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä sr-2: Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maiseman kannalta edustava rakennus tai rakennusryhmä (kts. Kulttuuriympäristöt ja kohteet -luettelo) Rakennus tai rakennusryhmä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemallisesti paikallisesti arvokas. Lähtökohtana tulee olla kulttuuriympäristön rakennuskannan säilyttäminen. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Suojelutarve tarkistetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu Lempoisten koulu, Kanavan koulu, vanha paloasema, Tenkasen mylly, Viisuskallio, Piippokeskus ja Kumpula.

Vireillä oleva asemakaavaluonnoksen valmistelussa ei ole vielä ehditty selvittää näitä yleiskaavan vaatimuksia:

- Melu- ja värinäselvityksiä on vielä tarpeen tarkentaa: Asumiseen tarkoitetuilla alueilla tulee mahdollisen liikenteen aiheuttama värinä selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset värinähaitat. Kortteliin on osoitettu meluntorjunnantarve-merkintä.
- Hulevesisuunnitelma on tekemättä: Osayleiskaava-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

Nämä selvitykset ovat kuitenkin asemakaavavaiheessa tavanomaisia, eivätkä ne estä yleiskaavallista hyväksyttävyyttä, kun ne täydennetään jatkovaiheessa.

1.1.1 Poikkeamisen hyväksyttävyys yleiskaavan tavoitteiden kokonaisuuden kannalta

Piippokeskuksen suojelu koko rakennuksen osalta ei ole enää realistista, koska kuntotutkimuksissa on havaittu vakavia rakenteellisia puutteita, kuten laaja-alainen haitta-aineiden esiintyminen, kantavien rakenteiden pilaantuminen sekä tiilimuurauksen korjauskelvottomuus. Näiden terveys-, teknisten ja taloudellisten syiden vuoksi rakennuksen säilyttäminen ei ole perusteltua. Lisäksi yleiskaavamerkinnän sr-2 mukaan suojelutarve tarkistetaan asemakaavoituksen yhteydessä, mikä indikoi, että asiaan liittyy asemakaavavaiheessa harkinnan mahdollisuus. Vaikka kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset ovat paikallisesti merkittäviä, ne eivät ole seudullisesti tai maakunnallisesti merkittäviä, ja ne on katsottu hyväksyttäväksi suhteessa asemakaavaratkaisun tuottamiin yhdyskuntarakenteellisiin ja toiminnallisiin hyötyihin.

Osayleiskaavan suojelumääräystä ei voida toteuttaa, koska rakennuksen terveellisestä käytöstä ei voida varmistua edes korjaustoimien jälkeen, joten rakennuksella ei olisi käyttötarkoitusta. Korjaaminen edellyttäisi lähes uudelleenrakentamista ja alkuperäisten rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen ei ole tosiasiallisesti mahdollista. Myös suojelu aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa, jos suojelu estää rakennuksen käytön kokonaan tai lähes kokonaan tai rakennukselle ei ole löydettävissä taloudellisesti tai toiminnallisesti realistista käyttöä. Myös jos suojelusta aiheutuu suhteettoman suuri haitta saavutettavaan yleiseen etuun nähden, on kohtuutonta haittaa maanomistajalle (AKL 39 §).

Rakennuksen käyttäminen ainoastaan varastointitarkoituksiin kyseisellä sijainnilla ei ole tarkoituksenmukaista. Lisäksi rakennuksen korjauskustannukset olisivat varastointikäyttöön nähden suhteettoman suuret. Keskustantontin varaaminen pelkästään varastotoimintaan olisi yhdyskuntarakenteen kannalta kestävämpi, vaan tontti tulisi varata keskustan toimintoja, tiivistämistä, kasvua ja joukkoliikennettä tukeviin toimintoihin, sillä osayleiskaavaan liittyy suojelun lisäksi myös muita tavoitteita, kuten keskustan elinvoima, yhdyskuntarakenteen eheys ja joukkoliikenteen toimintaedellytykset, jotka omalta osaltaan tukevat suunnitteluratkaisua.

Osayleiskaavan valmistumisen jälkeen raideliikenteen rooli on entisestään korostunut. Länsipuolinen junalaituri on pidennetty ja M-junaliikenne on käynnistynyt. Tämä osaltaan tekee tarpeelliseksi tarkastella kiinteistöjen käyttötarkoituksia. Jos vanhan tehdasosan ainoa käyttötarkoitus korjattunakin olisi vain varastointi, se ei olisi riittävä tukevaa raideliikennettä ja keskustan tiivistämistä ja palveluja ja asukasluvun kasvua. Asemakaavaluonnos vastaa paremmin alueen nykyisiä tarpeita ja tukee keskustan kehittämistä, tiivistämistä, kasvua sekä joukkoliikennettä.

Asemakaavan muutos toteuttaa myös maakuntakaavan tavoitteita erityisen hyvin, sillä se vahvistaa keskustan asemaa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeellä ja tukee tiivistettävän asemanseutumerkinnän mukaisia kehityspyrkimyksiä. Uudet suunnitteluratkaisut parantavat yhdyskuntarakenteen eheyttä ja monipuolistavat palvelutarjontaa, mikä edistää Lempäälän keskustan elinvoimaa ja kasvua. Alueen kulttuuriympäristön arvojen osittaiseen säilymiseen on lisäksi pyritty.

1.2 Piippokeskuksen asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

1.2.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavaluonnoksen ratkaisu ei heikennä yhdyskuntarakenteen toimivuutta nykytilanteeseen nähden, vaan tiivistää keskusta-alueen rakennetta ja monipuolistaa palvelutarjontaa rautatieaseman ja muiden kuntakeskuksen palvelujen äärellä, olemassa olevien verkostojen ääressä.

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.

Vanhojen rakennusten säilyttäminen olisi käytettyjen luonnonvarojen näkökulmasta kestävä, mutta tämä ei terveydellisistä, teknisistä eikä taloudellisista syistä ole mahdollista, minkä vuoksi keskeiselle paikalle sijoittuvan tontin jalostaminen uuteen käyttöön voidaan nähdä myös kestäväna vaihtoehtona, kun rakentaminen ohjataan, jo aiemmin rakennetulle alueelle. Samalla parannetaan haitallisten aineiden jo pilaamaa ympäristöä ja huolehditaan terveellisestä elinympäristöstä asianmukaisella haitallisten materiaalien käsittelyllä. Uudet rakennukset ovat myös usein vanhoja rakennuksia energiatehokkaampia ja uusiutuvan energian hyödyntäminen on helpompaa suunnitella uudisrakentamisen kanssa samanaikaisesti.

1.2.2 Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavaluonnos hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja erinomaista tontin sijaintia. Alueelle on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet ja se on helposti saavutettavissa.

1.2.3 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavaluonnos vastaa asumisen tarpeisiin lisäämällä asumista ja palveluja kuntakeskuksen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ääreen helposti saavutettavaksi. 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 kohteja 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 kaiken-ikäisille asukkaille. Kokonaisuus lisää Lempäälän kuntakeskuksen elinvoimaa.

1.2.4 Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Asemakaavaluonnoksen mukainen tontti sijoittuu katujen ja rautatiealueen rajaamalle alueelle, mikä tarkoittaa, että verkostot on tuotavissa tontille helposti katualueilta. Sijainti katujen ja kulkuyhteyksien ääressä tarkoittaa erinomaista saavutettavuutta eri suunnista tultaessa. Tontin keskeinen sijainti on kehittämistä aktivoiva tekijä ja mahdollisuus.

1.2.5 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavaluonnos antaa mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen ympäristöön, kun asemakaavan jatkovaiheissa huomioidaan melun, tärinän ja hulevesien hallinnan ratkaisut. Keskeinen sijainti voi houkuttaa tiettytyypistä väestöryhmää, joka hakeutuu palvelujen välittömään läheisyyteen. Väestöryhmän monipuolisuutta on pyritty huomioimaan asemakaavaluonnoksen asuntotyyppijakaumaa koskevassa kaavamääräyksessä.

1.2.6 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavaluonnos ja keskusta-alueen tiivistyminen ja kulttuuritilojen ja -palvelujen monipuolistuminen vahvistavat Lempäälän kuntakeskuksen elinvoimaa, mikä luo edellytyksiä uusien yritysten syntymiselle sekä olemassa olevien liiketoimintojen kasvulle. 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.

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.

1.2.7 Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavaluonnos antaa mahdollisuudet ympäristöhaittojen vähentämiseen, kun asemakaavan jatkovaiheissa huomioidaan melun, tärinän ja hulevesien hallinnan ratkaisut. Samalla parannetaan haitallisten aineiden jo pilaamaa ympäristöä ja huolehditaan terveellisestä elinympäristöstä asianmukaisella haitallisten materiaalien käsittelyllä.

1.2.8 Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

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 tarvittava korjaaminen edellyttäisi lähes uudelleenrakentamista ja alkuperäisten rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen ei ole tosiasiallisesti mahdollista.

Säilytettävä toimisto-osa muodostaa jatkossa tärkeän rakennetun ympäristön kiintopisteen ja viittauksen alueen teolliseen historiaan. Toimisto-osa on helposti havaittavissa juna-aseman laitureilta sekä Asematien päästä. Lisäksi se erottuu selkeästi Lemponkadun kiertoliittymästä, tunnetun tikkatauluaiheisen Pekka Jylhän My Way -taideteoksen taustalla. Se toimii muistumana Piippokeskuksen alkuperäisestä 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 keskus-rakenteeseen ja on silti selkeästi tunnistettava.

Kulttuuriperinnön näkökulmasta purkamisen vaikutukset ovat paikallisesti merkittäviä: ajallinen kerroksellisuus vähenee ja teollisen ympäristön autenttisuus heikkenee. Kulttuuriympäristöön kohdistuvia haitallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään asemakaavarakentamisessa useilla keinoilla. Rakennuksen näkyvimmän ja kaupunkikuvallisesti merkittävimmän toimisto-osan säilyttäminen turvaa osaltaan alueen teollisen historian luettavuutta ja muodostaa jatkossa paikallisen kiintopisteen. Lisäksi uudisrakentamisen sijoittelussa, mittakaavassa ja massoittelussa on pyritty huomioimaan alueen historiallinen kerroksellisuus sekä radan suuntaan avautuvan kaupunkikuvan merkitys. Näin ollen kulttuuriperinnön säilymistä on tarkasteltu kokonaisuutena, jossa fyysisen rakennusperinnön osittaisen säilyttämisen ohella alueelle syntyy uutta kulttuurista toimintaa ja aineetonta kulttuuriperintöä kulttuuritalon toiminnan myötä.

1.2.9 Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Osayleiskaava ei edellytä viheraluetta tähän kortteliin. Asemakaavaluonnoksella muodostetaan uutta asu-mista kuntakeskukseen, mikä on osayleiskaavan mukaisesti mahdollista. Keskustasaaren alueella keskeisiä virkistysalueita ovat Myllyranta, Halkolan liikuntapuisto ja Keskusenttä sekä saarta ympäröivä vesistö. Suuremmat viherkokonaisuudet löytyvät pyöräilyetäisyydeltä kanavan eteläpuolelta, Kuokkalankoskelta ja Hakkarista.

1.3 Yhteenveto yleiskaavallisesta tarkastelusta

Asemakaavaluonnoksen tarkastelussa on arvioitu sekä rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista että virkistysalueiden riittävyttä alueella. Rakennetun ympäristön osalta todetaan, että Piippokeskuksen laajamittainen purkaminen, lukuun ottamatta toimisto-osan säilyttämistä, muuttaa olennaisesti kuntakeskuksen maisemaa ja vähentää teollisen rakennusperinnön määrää. Purkaminen poikkeaa yleiskaavan suojelutavoitteista, mutta perustuu rakennuksen vakaviin rakenteellisiin puutteisiin ja terveydellisiin sekä taloudellisiin syihin. Säilytettävä toimisto-osa jää alueen historialliseksi kiintopisteeksi. Uudisrakentaminen mahdollistaa monikäyttöisen korttelikokonaisuuden ja vahvistaa alueen kulttuurista identiteettiä, vaikka historiallisia kerroksia menetetään.

Virkistysalueiden osalta todetaan, että osayleiskaava ei edellytä viheraluetta kyseiseen kortteliin, mutta alueen asukkaille on saavutettavissa useita merkittäviä virkistysalueita kävely- ja pyöräilymatkan päässä. Näin ollen suunnitelma tukee kuntakeskuksen täydennysrakentamista ilman, että virkistysmahdollisuudet vaarantuvat.

Kokonaisuutena asemakaavaluonnos täyttää yleiskaavan pääperiaatteet ja mahdollistaa sekä asuin- että kulttuuritoimintojen kehittämisen, samalla kun se huomioi terveellisen elinympäristön vaatimukset ja pyrkii lieventämään negatiivisia vaikutuksia säilyttämisratkaisulla. Ratkaisu perustuu kokonaisvaltaiseen arviointiin, jossa on tasapainotettu suojeluarvot, tekniset ja taloudelliset realiteetit sekä kuntakeskuksen kehittämistarpeet.