

# PIIPPOKESKUS

## Asemakaavaluonnos

Yhdyskuntalautakunta 14.4.2026



# Asemakaavan eteneminen

Kaavoitusohjelmaan ottaminen 2.9.2024 kunnanhallitus

Vireilletulo ja OAS 16.4.–18.5.2025 kaavoituspäällikkö

Luonnos

Ehdotus

Hyväksyminen

Voimaantulo

# OAS-vaiheen palaute

- Nähtävilläoloaikana saatiin **13 lausuntoa ja kommenttia**
- Palautteissa korostui **Piippokeskuksen kulttuurihistoriallinen merkitys**
- Esiin nousi **huoli purkamisen vaikutuksista**
- **Melu- ja tärinäkysymykset** rautatien läheisyyden vuoksi
- Tarve **lepakkoselvitykset** ja ilmastovaikutukset
- Huoli **liityntäpysäköinnin järjestämisestä**
- Ehdotettiin **käyttötarkoituksia ja palveluja uusille tiloille**



# Luonnosratkaisu

- 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.



# Luonnosratkaisu

- Piippokeskuksen **tehdasrakennus puretaan, mutta sen eteläinen toimisto-osa säilyy.**
- Näkyvin toimisto-osa säilyttää kuntakeskustan **tuttua ilmettä ja paikallista identiteettiä.** Toimisto-osalle osoitetaan suojelumerkintä.
- Nykyisessä osayleiskaavassa tehdasosa on suojeltu, minkä vuoksi on laadittu yleiskaavallinen tarkastelu liitteeksi.
- Purkamisella on **paikallisesti merkittäviä vaikutuksia teollisen rakennusperinnön säilymiseen**, ja monille alueen asukkaille sekä kulttuuriperinnöstä välittävillä tahoilla vanhan tehdasrakennuksen menetys saattaa tuntua raskaalta.
- Uudisrakentaminen tuo **alueelle uuden kulttuuri-toiminnan keskittymän, mikä vahvistaa alueen kulttuurista identiteettiä, vaikka historiallinen kerrostuma vähenee.**
- Kulttuuritalon toiminta luo **uutta aineetonta kulttuuriperintöä.**



# Luonnosratkaisu

- 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.**





# Luonnosratkaisu

- 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.

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.



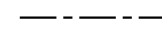
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja  
laitosten alue.



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

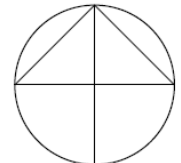
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen  
tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

lpa80

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

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain  
54 a §:n vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24  
Korkeusjärjestelmä N2000



0 10 20 30 40 50

100

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.



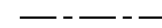
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja  
laitosten alue.



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

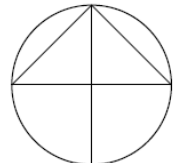
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen  
tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

lpa80

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

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain  
54 a §:n vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24  
Korkeusjärjestelmä N2000



0 10 20 30 40 50

100

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.



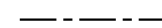
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja  
laitosten alue.



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.

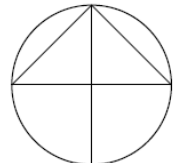
lpa80

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

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain  
54 a §:n vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24  
Korkeusjärjestelmä N2000

0 10 20 30 40 50



100

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.



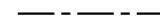
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja  
laitosten alue.



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

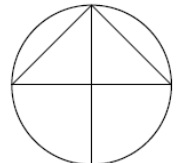
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen  
tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

lpa80

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

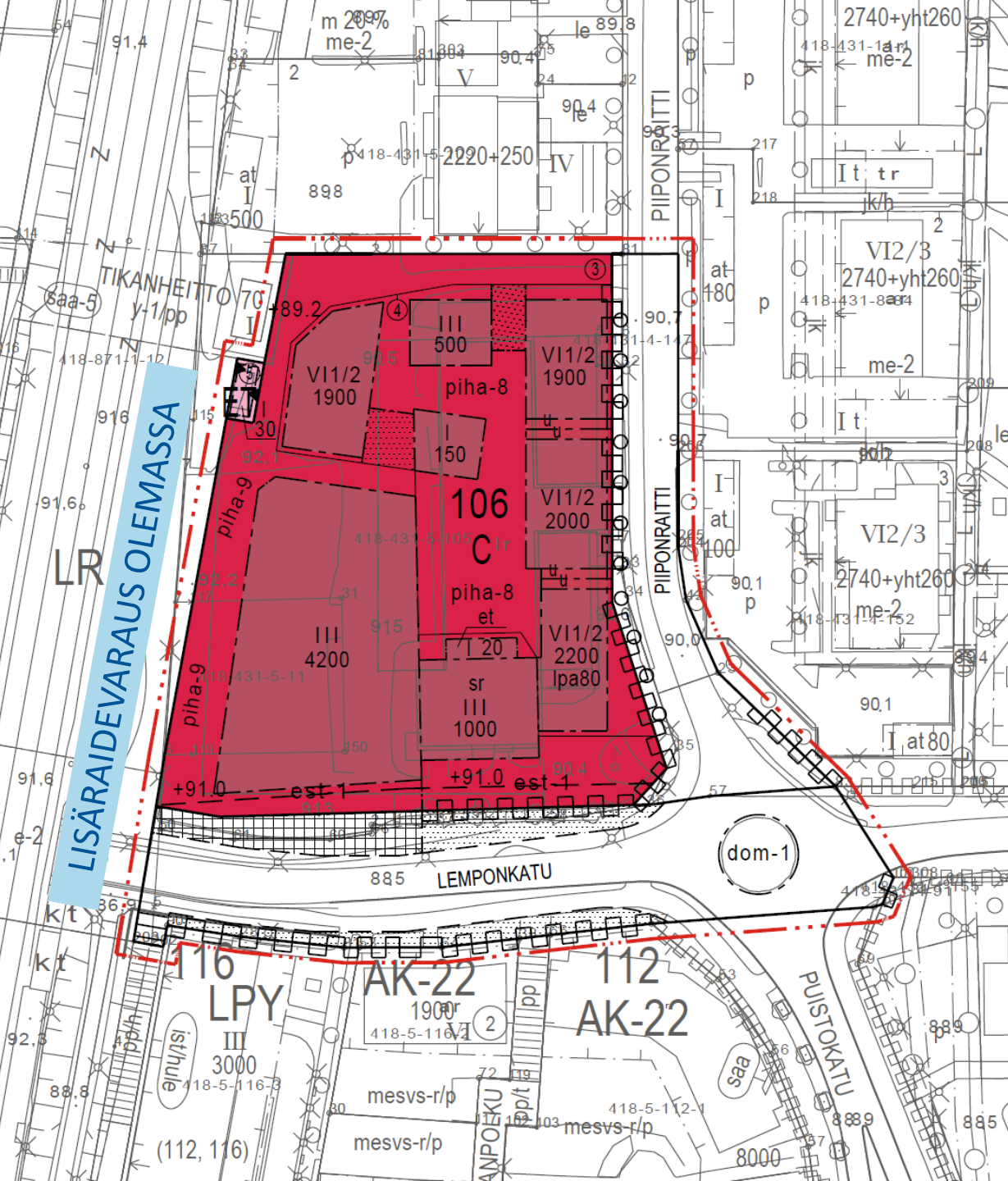
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain  
54 a §:n vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24  
Korkeusjärjestelmä N2000



0 10 20 30 40 50

100



LISÄRAIDEVARAUS OLEMASSA

# Pysäköintiratkaisu

- Tontille voidaan sijoittaa vähäisesti pysäköintipaikkoja, ja **lähtökohtaisesti hanke tukeutuu uuteen, junaradan länsipuolelle sijoittuvaan pysäköintihalliin.**
- Pysäköintihallin yhteyteen on jo nykyisessä asemakaavassa varattu **mahdollisuus kevyen liikenteen sillan toteuttamiseen tarvittaessa junaradan ylitse, Piippokeskuksen tontille.**
- Liityntäpysäköinnin siirtyminen pois tontilta **edellyttäne uutta maantasopysäköinnin aluetta toisaalle**, jos liityntäpysäköintiä ohjata pelkästään pysäköintihalleihin. **Tämä asemakaava ei ratkaise lopullista sijoittumista.**
- Liityntäpysäköinnin poistuminen tältä kohdin heikentää **liityntäpysäköinnin käytettävyyttä asemalla**



# Nykyinen asemakaava vs. kaavaluonnos

## NYKYINEN ASEMAKAAVA

- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-7) ja pieni ET-alue
- Yksi tontti, jossa suurin sallittu kerroskorkeus 3 kerrosta
- Rakennusoikeus yhteensä **7 700 kem<sup>2</sup>**

## ASEMAKAAVALUONNOS

- Keskustatoimintojen korttelialue (C) ja pieni ET-alue
- Kolme tonttia, jossa suurin sallittu kerroskorkeus 6 kerrosta + ullakko
- Rakennusoikeus yhteensä **13 900 kem<sup>2</sup>**
- Lemponkadun ja Piiponraitin katualueita levennetään



# Mitoitus ja asukasmäärä

## MITOITUSLUVUT

- **Kulttuuritoiminnoille osoitetaan yhteensä 5 200 kem<sup>2</sup>**
- Asumiseen osoitetaan yhteensä 8 650 kem<sup>2</sup>
- Alueelle sijoittuu noin 124 uutta asuntoa ja **uusia asukkaita arviolta 175**
- Esitetään määräys asuntokoosta
  - Asuntojen lukumäärästä enintään 35 % saa olla yksiöitä.
  - Asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % tulee olla kolmioita tai tätä suurempia perheasuntoja.
  - Ei määritelty tässä vaiheessa vuokra- tai omistusasumiselle.

## ARVIOITU PALVELUVAIKUTUS

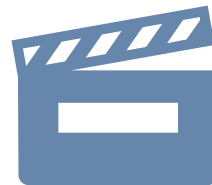
- 10 päivähoitopaikkaa, 7 alakoulupaikkaa, 5 yläkoulupaikkaa



# Keskeiset kaavan taustaselvitykset

Asemakaavaluonnos perustuu seuraaviin keskeisiin selvityksiin:

- Rakennushistoriallinen selvitys (2024)
- Kuntotutkimus (2025) ja haitta-ainetutkimus (2025)
- Melu-, värinä- ja runkomeluserveys (2025)
- Akustinen tarkastelu (2025)
- Viitesuunnitelma (LSV Arkkitehdit, 2025)
- Yleiskaavallinen tarkastelu (2026)

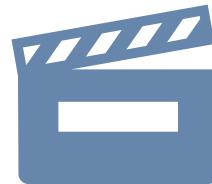


# Rakennusperintö ja purkamisen perusteet

- Piippokeskuksen rakennus on **paikallisesti merkittävä** teollisen historian kohde
- Laajamittainen säilyttäminen ei ole osoittautunut mahdolliseksi
  - **laaja-alaisia terveydellisiä, teknisiä ja rakenteellisia vaurioita**
  - **korjaaminen ei ole luotettavaa tai kustannustehokasta**
- Purkaminen vähentää rakennettua kulttuuriperintöä paikallisesti

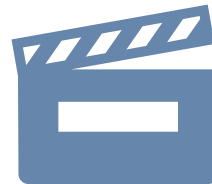
## VAIKUTUSTEN LIEVENTÄMINEN

- Rakennuksen **näkyvin toimisto-osa** säilytetään
- Säilytettävälle osalle osoitetaan **suojelumerkintä (sr)**
- Säilyvä osa muodostaa jatkossa alueen historiallisen kiintopisteen



# Savupiippu – erillinen prosessi käynnissä

- Savupiipun tilimuuraus on laaja-alaisesti rapautunut
- Rakenteeseen on liittynyt turvallisuusriski, jota on toistaiseksi hillitty verkotuksella
- Savupiipulla ei ole käyttötarkoitusta tulevassa kokonaisuudessa
- Savupiippua koskeva purkulupa käsitellään asemakaavasta erillisenä prosessina



# Jatkovaiheessa täydennettävät asiat

- Lepakkoselvitys
- Hulevesien hallinnan suunnitelmat
- Melu- ja värinäselvitysten tarkennukset
- Selvitetään tarpeelliset maaperän puhdistustoimet
- Liikenteen ja katujen tarkemmat mitoitustarkastelut Lemponkadulla ja Piiponraitilla

