



Kannen kuva © Pirkkalan kunta, Suomen Ilmakuva Oy 2023

Asemakaavaluonnos

Naistenmatkan asemakaavan muutos (nro 275)

Suupankuja 12-14

4.12.2023

PIRKKALA


1.1 Sisällysluettelo

1.1 Sisällysluettelo	2
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.2 Tunnistetiedot	3
1.3 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.4 Kaavan tarkoitus	4
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	4
1.7 Kaavaprosessin vaiheet	4
2. LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	11
3. SUUNNITTELUN VAIHEET	17
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4. ASEMAKAAVA	19
4.1 Asemakaavan tavoitteet	19
4.2 Asemakaavan kuvaus	20
4.3 Kaavan vaikutukset	22
4.3.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen	23
4.3.2 Vaikutukset taajama- ja kaupunkikuvaan.....	23
4.3.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöarvoihin.....	23
4.3.4 Vaikutukset liikkumiseen.....	25
4.3.5 Vaikutukset luontoon	25
4.3.6 Vaikutukset hulevesien hallintaan.....	25
4.4 Ympäristön häiriötekijät	25
4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset	25
4.6 Asemakaavan toteuttaminen	26

1.4 Kaavan tarkoitus

Alue sijoittuu Pirkkalan keskustarakenteessa n. 0,25 km etäisyydelle joukkoliikennekäytävästä ja palveluiden osalta Pirkkalan keskustasta n. 0,5 km ja Partolasta n. 5 km etäisyydelle.

Tavoitteena on laatia asemakaavamuutos, joka mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämistä ja laadukasta kaupunkiympäristöä yleiskaava 2020 ja maakuntakaava 2040 tavoitteiden mukaisesti.

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Sijaintikartta, Pirkkalan taajamayleiskaava 2020
2. Ote voimassa olevista asemakaavoista
3. Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö, pystyilmakuva 2023
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 6.11.2023
5. Asemakaavakartta a4-pienennös, luonnos
6. Asemakaavan havainnekuva
7. Lausunnot OAS:sta
8. Meluselvitys laaditaan ehdotusvaiheessa
9. Liikenneselvitys laaditaan ehdotusvaiheessa
10. Hulevesiselvitys laaditaan tarvittaessa

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tekniset verkostot ja katusuunnitelmat, kunnallistekniikan osasto, alueen energia-yritykset
- Maarekisteritiedot, maanmittaustoimiston aineisto 2023
- Viisto- ja pystyilmakuvat, Röni-kuva Oy (2021) ja Suomen Ilmakuva Oy (2023)
- Väestötiedot, Tilastokeskus 2023
- Yleiskaava 2020 luontoselvitys, Ramboll Oy, 2010
- Pirkkalan moderni rakennusperintö, Rakennetun ympäristön selvitys 2008 (Pirkanmaan maakuntamuseo / Hinnerichsen, Miia)

1.7 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen kaavoitus on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksella. Yhdyskuntalautakunta asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville, minkä jälkeen on laadittu asemakaavaluonnos. Valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, joka asettaa sen nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus jättää valmisteluaineistosta mielipide. Valmisteluaineisto pidetään julkisesti nähtävänä. Valmisteluaineistosta saadut mielipiteet käsitellään ennen kaavaehdotusvaihetta. Yhdyskuntalautakunta esittää, että kunnanhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksen ja laittaa sen nähtäville. Tällöin on osallisilla mahdollista antaa asemakaavaehdotuksesta muistutus. Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen johdosta tehtävien tarkistusten jälkeen kunnanhallitus ottaa asian uudelleen käsittelyyn, jonka esityksestä asemakaavan hyväksyy valtuusto. Valtuuston päätös on lainvoimainen 30 vrk kuluttua päätöksen julkistamisesta kuulutuksella (MRA 93§), mikäli siitä ei ole valitettu Hämeen hallinto-oikeuteen.

2. Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kokonaisrakenne, taajamakuva ja luonnonolot

Suunnittelualueen ja lähiympäristön kokonaisrakenne on esitetty liitteessä 3. Rakennettu- ja luonnonympäristö, sekä alla näkyvässä viistoilmakuvassa.

Suupankujan varren rakennukset sijoittuvat Pirkkalan keskustaun rajautuen etelässä Pyhäojan puistoon, idässä Suupankujaan ja lännessä Lentoasemantiehen, sekä pohjoisessa Suupantieen.

Asunkerrostalojen kortteli 708 on kiinteä osa keskustaa. Tontin 2 miljöö koostuu avarien piha-alueiden ja kahden asunkerrostalorakennuksen, sekä pihaistutusten ja pysäköintialueen muodostamasta kokonaisuudesta.



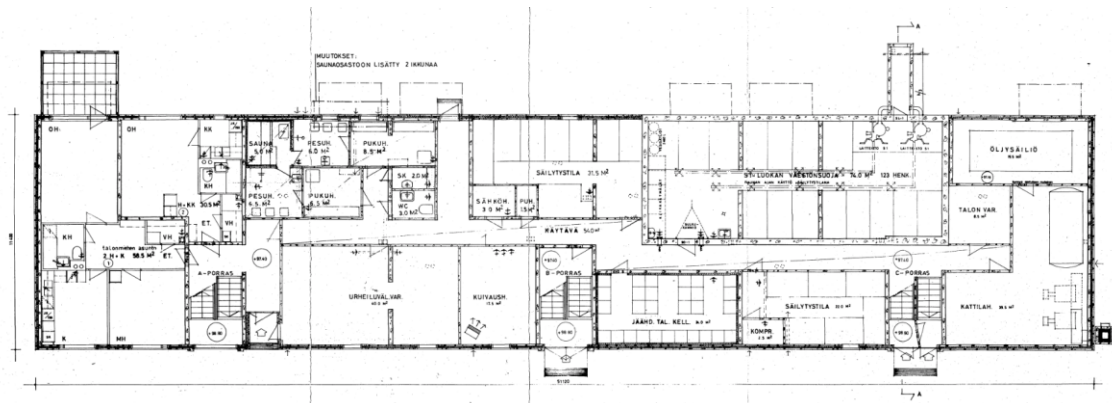
Kuva 2. Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakennuskanta. Pirkkalan kunta, Suomen Ilmakuva Oy 2023.

Rakennukset

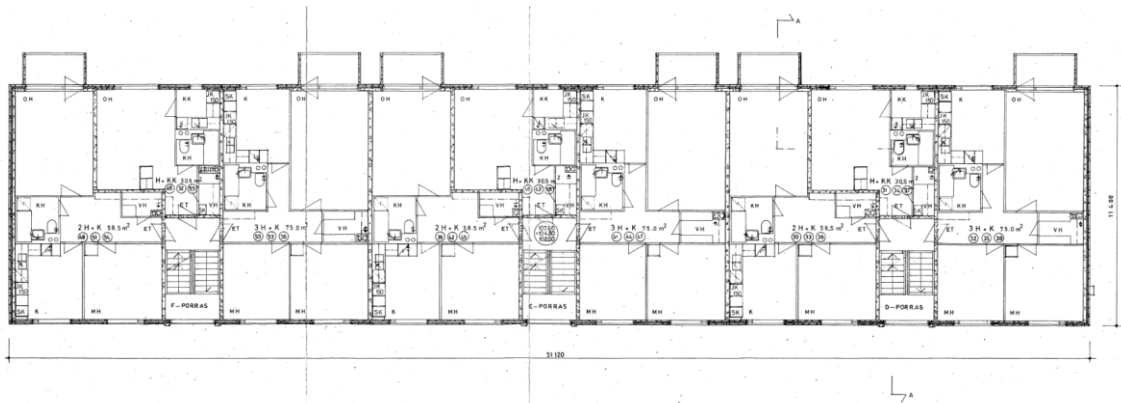
Taloyhtiön, Asunto Oy Suupansato, kaksi elementtirakenteista kerrostaloa on rakennettu 1970- luvulla.



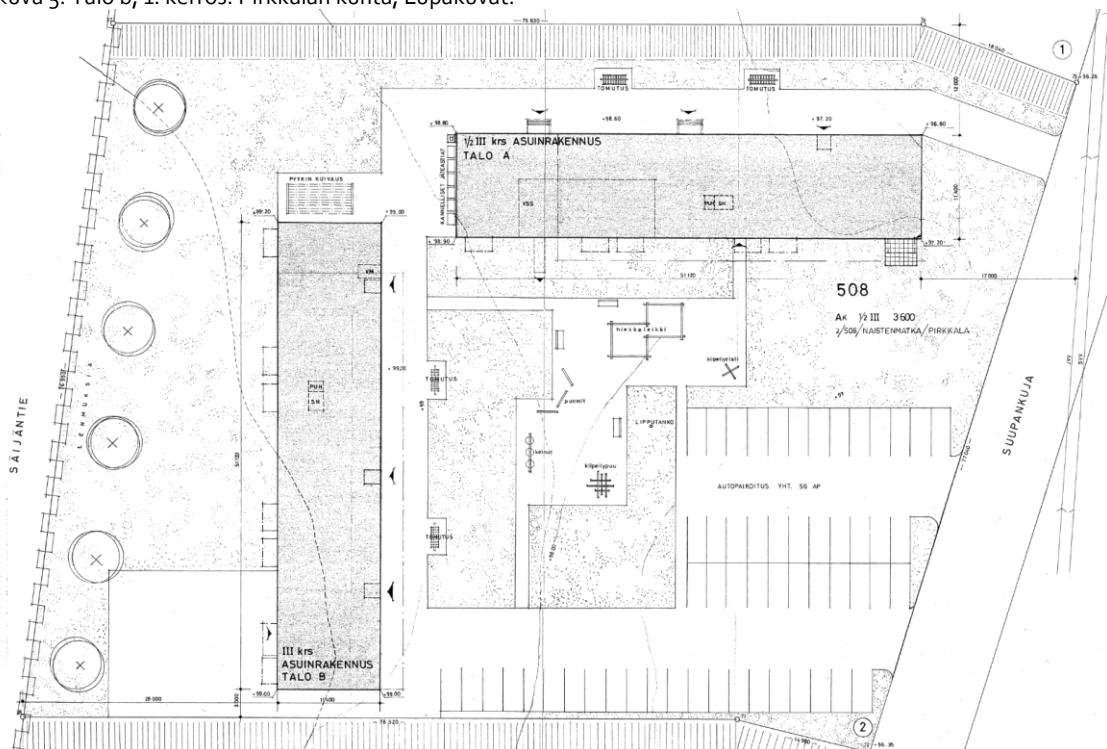
Kuva 3. Talo b, julkisivu itään. Pirkkalan kunta, Lupakuvat.



Kuva 4. Talo a, kellarikerros. Pirkkalan kunta, Lupakuvat.



Kuva 5. Talo b, 1. kerros. Pirkkalan kunta, Lupakuvat.



Kuva 6. asemapiirros. Pirkkalan kunta, Lupakuvat.

Modernin rakennusperinnön selvitys 2008

Pirkkalan modernin rakennusperinnön selvityksen mukaan suunnittelualue sijoittuu osaksi 1960-1970-luvuilla rakentunutta Pirkkalan kuntakeskuksen kokonaisuutta. Kyseinen aikakausi on ollut keskeinen Pirkkalan taajaman kehityksessä. Tuolloin on kaavoitettu ja rakennettu kuntakeskuksen lisäksi mm. Loukonlahden, Huovin, Kyöstin ja Turrin asuinalueet. Kortteli 708 muodostaa ympäröivien kortteleiden kanssa ajallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Suunnittelualueen ympäristön arvoja

Modernin rakennusperinnön selvityksen mukaan kulttuurihistoriallisia arvoja alueella ovat rakennushistorialliset, historialliset, rakennusperinteiden arvot ja ympäristöarvot. Perusteluina ovat 1950 – 1980 lukujen aikana syntynyt Suupan keskusta-alueen rakennettu ympäristö, joka edustaa pääosin tyypillistä sotienjälkeistä modernismia ja maa-seututaajaman suunnittelua.

Toimenpidesuosituksina ja lisätietoina selvityksessä on mainittu seuraavaa:

”Keskustan voimakas uudistaminen ja täydentäminen ovat käynnissä. Muutosten yhteydessä tulisi pyrkiä säilyttämään olemassa olevan rakennuskannan arkkitehtoniset ominaispiirteet ja sopeuttaa uudisrakennukset niihin. ”

”Keskustan rakennetun ympäristön moni-ilmeisyys ja ajalliset kerrostumat ovat sen keskeinen ominaispiirre, jonka tulisi säilyä myös tulevaisuudessa.”

Suunnittelualueella sijaitsevat Suupankujan kerrostalot, joiden on em. selvityksessä arvioitu säilyneen esimerkillisesti alkuperäisessä asussaan ja kertovan siksi hyvin aikansa rakennustekniikasta ja asuinalue suunnittelusta. Suupankuja 8-10 ja 12-14 rakennusten suunnittelusta vastasi arkkitehti SAFA Pekka Ilveskoski ja Suupankuja 16-18 kerrostalot on suunnitellut arkkitehti SAFA Olavi Suvitie. Kaikki rakennukset, mutta erityisesti arkkitehti Taito Uusitalon suunnittelema Suupankuja 1, sijaitsevat näkyvillä paikoilla. Suupankujan rakennuksilla on selvityksen mukaan rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, ja ne ovat merkittävä osa kuntakeskuksen rakennettua ympäristöä.



Kuva 7. Suupankuja 12-14 kerrostalot. Arkkitehtitoimisto Q'Ark Oy, 2023.

Alueen kehitys vuoden 2008 inventoinnin jälkeen

Vuonna 2008 tehdyn selvityksen jälkeen suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta on kehittynyt voimakkaasti ja nyt muutoksen alla olevaa asemakaavaa 121 on uudistettu erillisin muutoksin myös viime vuosina. Suunnittelualueen osalta olennaisimpina mainittakoon pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 703 asemakaava nro 243 vuodelta 2016, itäpuolella sijaitsevan korttelin 709 asemakaava nro 257 vuodelta 2021 sekä kunnantalon korttelin 732 asemakaava nro 232 vuodelta 2017. Nämä muutokset mahdollistavat pohjoispuolen kortteliin täydennysrakentamisen 9-10 kerroksisen asuinkerrostalon muodossa, itäpuolelle sijoittuvan Pirkkalan uuden koulukampuksen, uuden kunnantalon sekä asuin- liike- ja toimistorakennukset, joista korkein on 16-kerroksinen asuinkerrostalo.

Edellä mainituista Pirkkalan koulukampus on valmistumassa vuonna 2024 ja keskustakorttelin hankkeista kunnantalo ja osa asuinkerrostaloista ovat valmistuneet tai rakenteilla 2020 -luvun alkupuolella.



Kuva 8. Kuvassa rakenteilla oleva koulukampus ja keskustakortteli. Pirkkalan kunta, Suomen Ilmakuva Oy 2023.

Luonnonolot

Kaavamuutosalue on topologiaaltaan tasainen ja matalasti rakennettu 3 kerroksisesti. Alueen korkeus on koko alueella n. + 98-100 metriä merenpinnasta. Alue on lähes kokonaisuudessaan rakennettu ja istutetut osat tonttia on muokattu. Maaperä on koko alueella savimaata.

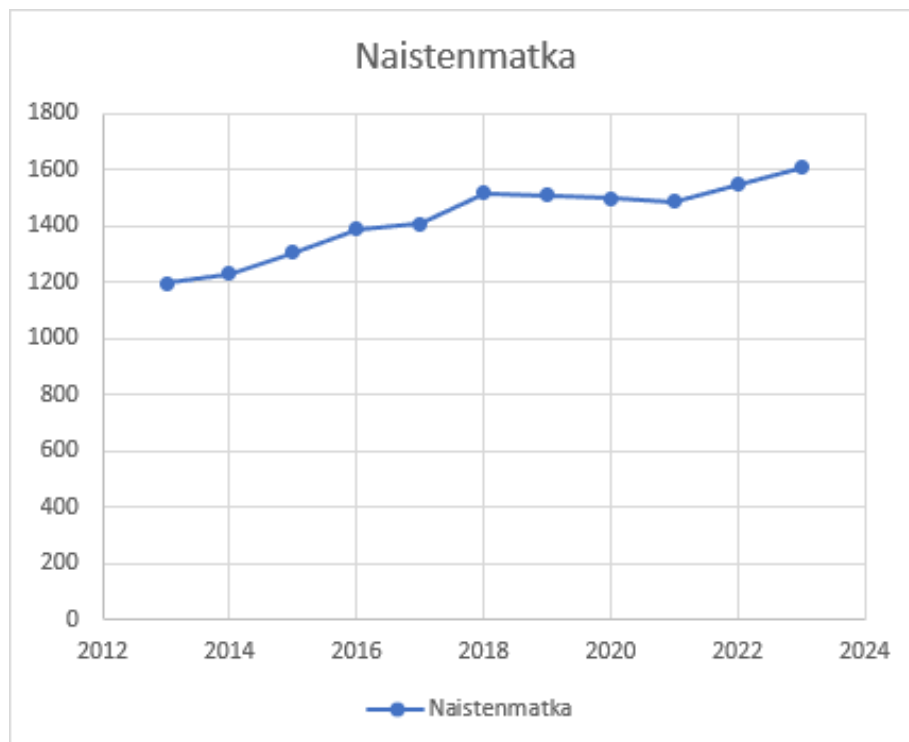
Asuminen, palvelut, koulut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalue sijoittuu Pirkkalan kuntakeskukseen jossa on monipuolisesti palveluja, asumista sekä liiketoimintaa. Alueen lähelle sijoittuvat Naistenmatkan ja Suupanniin koulut, liikunta- ja vapaa-aikakeskus sekä keskusta yleisurheilukenttä.

Naistenmatkan koulu on suurin kunnan alakouluista. Oppilasmäärä on ollut viime vuosina yli 600 oppilasta ja henkilökuntaan lähes 80 työntekijää. Vuonna 2024 suunniteltu alueen viereen valmistuu uusi koulukampus, joka yhdistää Naistenmatkan koulun (0-6 luokat) ja Suupanniin koulun opetuksen (7-9 luokat). Kampus tulee sisältämään varhaiskasvatuksen, nuorison ja liikunnan tiloja sekä tapahtumatiloja kokous-, kulttuuri- ja koulutuskäyttöön. Uudessa koulussa tulee olemaan noin 1000 oppilasta, 200 henkilöstöön kuuluvaa, 200 esi- ja alkuopetuksen lasta sekä 168 varhaiskasvatuksen hoitopaikkaa.

Väestön rakenne ja kehitys

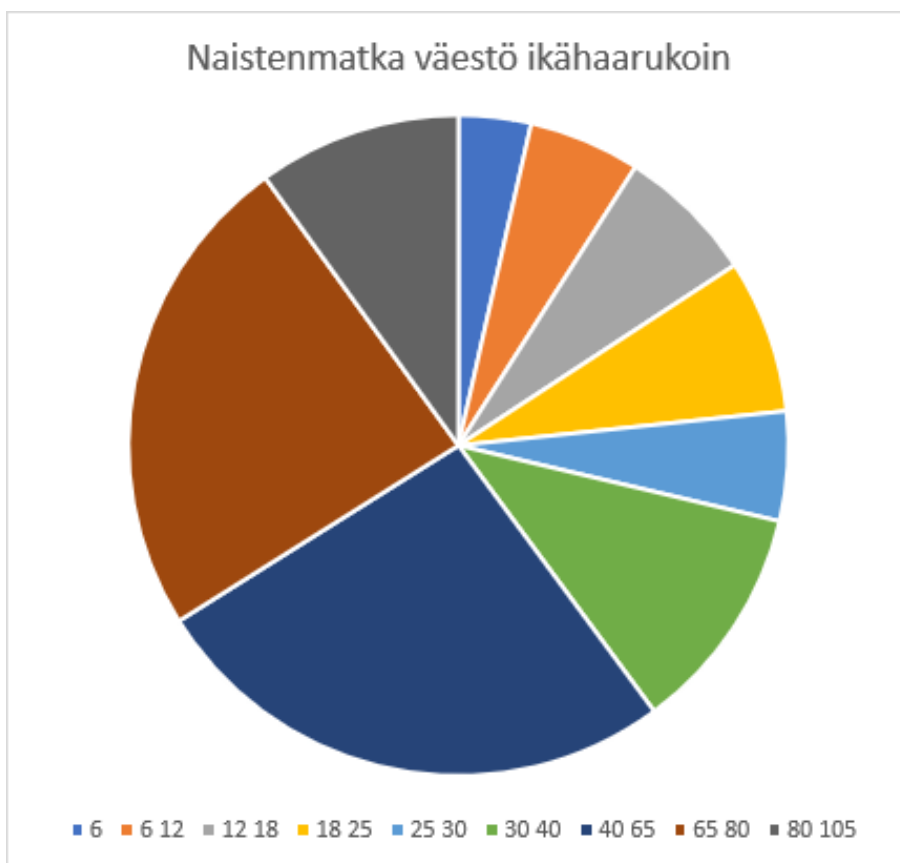
Asukasluku Naistenmatkan osa-alueella on vuosina 2013-2023 kasvanut 412 asukkaalla; 1195:sta 1607:een. Ajanjaksolla 2013-2022 kunnan väkiluku on noussut n. 2036 hengellä 18369:sta 20405:een. (Tilastokeskus, 30.8.2023.)



Kuva 9. Naistenmatkan osa-alueen väestön kehitys vuosina 2013-2023, Pirkkalan kunta, 2023.



Kuva 10. Pirkkalan kokonaisväestön kehitys vuosina 2013-2023, Pirkkalan kunta, 2023.



Kuva 11. Naistenmatkan osa-alueen väestöjakauma ikäryhmittäin, Pirkkalan kunta, 2023.

Naistenmatkan osa-alueella väestökehitys on ollut tasaisen positiivista edellisen kymmenen vuoden aikana. On siis perusteltua mahdollistaa väestönkasvu myös jatkossa alueen elinvoimaisuuden turvaamiseksi ja kasvattamiseksi täydennysrakentamisen ja tiivistämisen kautta.

Liikenne

Pirkkalan kuntakeskus on hyvin saavutettavissa henkilöautolla, lähiseudulta kävellen ja pyöräillen. Joukkoliikenteellä saavutettavuus on suunnasta riippuen vähintään kohtalaista, ja se parani kesällä 2014 Pirkkalan siirryttyä vaiheittain Tampereen joukkoliikenteen järjestämän liikennöinnin piiriin.

Liikennemäärien selvittämiseksi Pirkkalan keskustassa toteutettiin liikennelaskennat marraskuussa 2013. Suurimmat liikennemäärät olivat vuonna 2013 keskustan pohjoispuolella olevalla Naistenmatkantiellä (8 800–12 200 ajo./vrk), joka toimii alueellisena pääväylänä ja vaihtoehtoisena reittinä kehätielle. Keskustan pääkadulla Suupantiellä kulki noin 4800–5300 ajon./vrk ja huipputunnin osuus liikenteestä oli noin 10 %. Myös Koulutien liikennemäärät ovat kohtalaisen suuret, 3700 ajon./vrk, josta huipputunnin osuus 11 %. Koulutien huipputunnin ajankohta eroaa muista väylistä Koulukeskuksen opiskelijoiden tuottaman liikenteen vuoksi, ollen noin kello 14–15. Koulutiellä mopojen ja mopoautojen osuus huipputuntina on jopa 23 % liikennemäärästä. Myös Urheilutiellä mopoja ja mopoautoja on 9 % huipputunnin liikenteestä. Liikenneselvityksen mukaan tarkasteltujen liittymien palvelutasot ja kuormitusasteet iltahuipputunnin aikana nykytilanteessa on kaikissa liittymissä erittäin hyvä.

Suunnittelualueen läheisyyden asuntomäärät ovat vuoden 2013 liikenneselvityksen jälkeen kasvaneet ja vuonna 2024 valmistuva koulukeskus tuo alueelle entistä enemmän käyttäjiä. Näillä muutoksilla tulee olemaan vaikutusta alueen liikennemääriin ja kaavan ehdotusvaiheessa on tarkoitus tarkastella näiden kehitystä uuden liikenneselvityksen kautta. Täydennysrakentamisella tulee olemaan välitön vaikutus etenkin Suupankujan ja Ollikantien liikennemääriin, joihin tulee myös vaikuttaman koulukeskuksen valmistuminen.

Tekninen huolto

Nykyiset Tampereen Kaukolämpö Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuverkot kulkevat Urheilutien varressa. Sähköverkkoyhtiönä toimii Elenia Verkko Oy, tietoliikenneverkot ovat Elisalla ja Pirkanmaan Jätehuolto Oy vastaa alueella jätehuollosta. Alueen eteläosassa, Ollikantien varressa on Tampereen sähkölaitoksen kaukolämpölaitos. Laitoksen teho on 8 MW ja polttoaineena on maakaasu. Kaava-alueen pohjoispuolella on kaukolämpöjohto, joka pitää huomioida joko siirrettävinä, tai muuten suunnitelmissa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristönsuojelukohteita.

Maanomistus

Asunto Oy Suupansato omistaa kaavamuutosalueen kiinteistön.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtioneuvoston alueidenkäyttötavoitteet

Tarkastetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Uuden VAT:n tavoitteet on ryhmitelty viiteen ryhmään:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 § 2. mom. mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

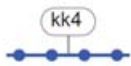
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alueella on seuraavat merkinnät:



Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.



Pyhäjärven ympäristön kehittämissuositus

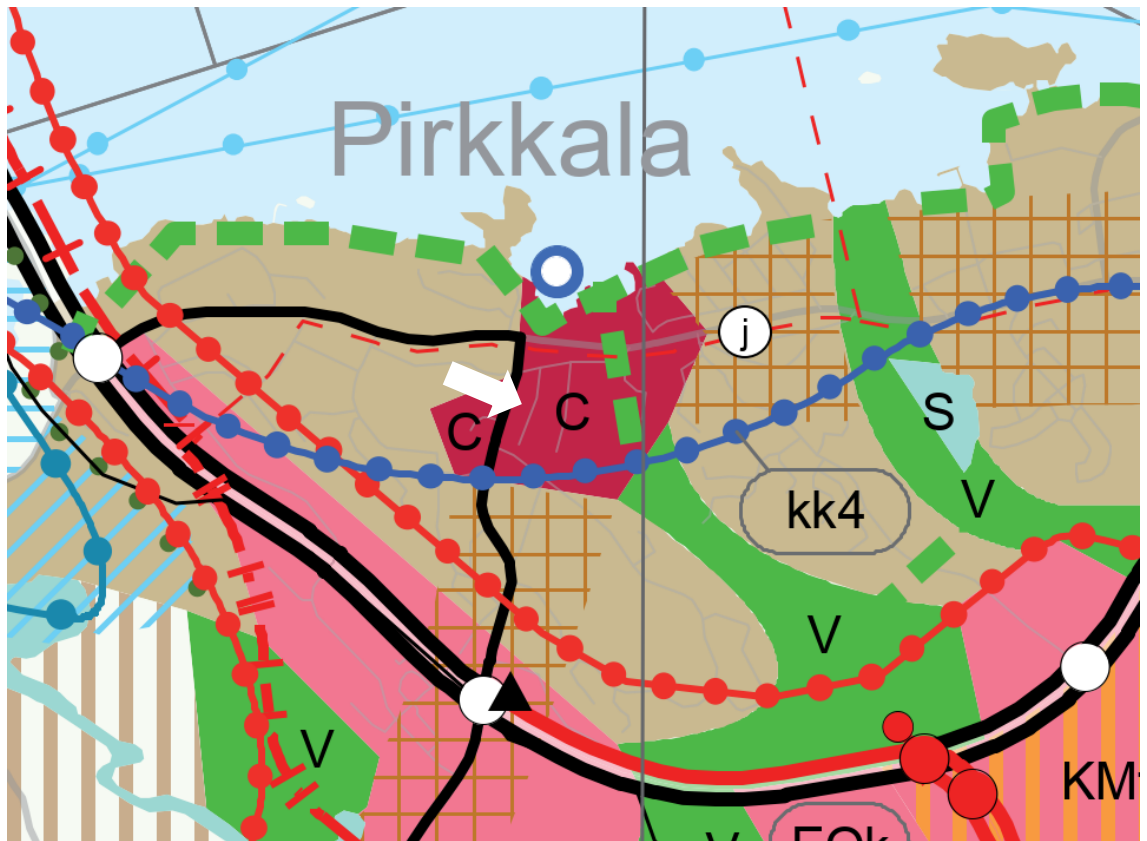
Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärven kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistyksen laatuvoimavaroja.

Kehittämissuositus:

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä ja toteutumista sekä sujuvaa ja esteetöntä liikkumista alueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriarvojen säilymiseen. Alueen maankäyttöä tulee kehittää yhtenä kokonaisuutena tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa.

Tärkeä seutu- tai yhdystie.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät seututiet ja yhdystiet sekä niihin kuuluvat katuosuudet ja yhdystieluonteiset kadut. Tärkeät seutu- ja yhdystiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä.



Kuva 12. Ote, maakuntakaava 2040.

Taajamayleiskaava 2020

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2020:ssä alue on osoitettu merkinnällä:



76

Modernin rakennusperinnön kulttuurihistoriallisesti arvokas kulttuuriympäristön kohde. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden yhteydessä tulee pyrkiä siihen, että alueen ja rakennusten rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Lähtökohtana tulee olla kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen, kuten inventoinnissa arvokkaaksi määriteltyjen rakennusten säilyttäminen. Rakennusten purkamiseen tarvitaan lupa. Numerointi viittaa kaavaselostuksen ja kulttuuriympäristöliitteen kohdenumerointiin.



AK

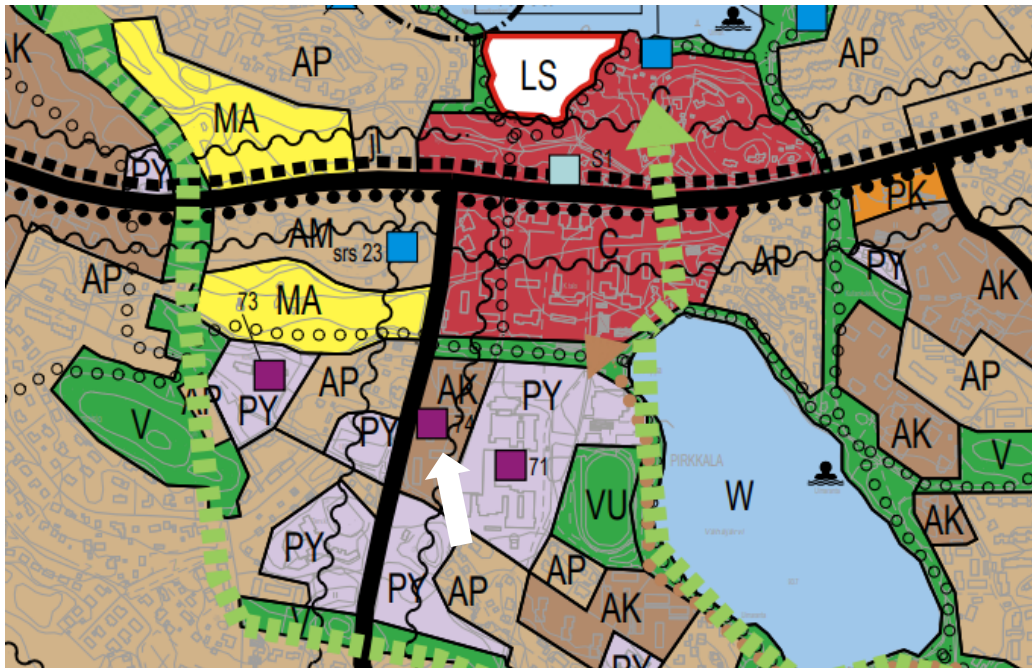
Kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Meluntorjuntatarve. Alueelle on laadittava asemakaava, jolla ratkaistaan alueen rakennusten ja pihojen riittävä suojaus melulta.



Seututie/Pääkatu.



Kuva 13. Ote, taajama yleiskaava 2020.

Asemakaava

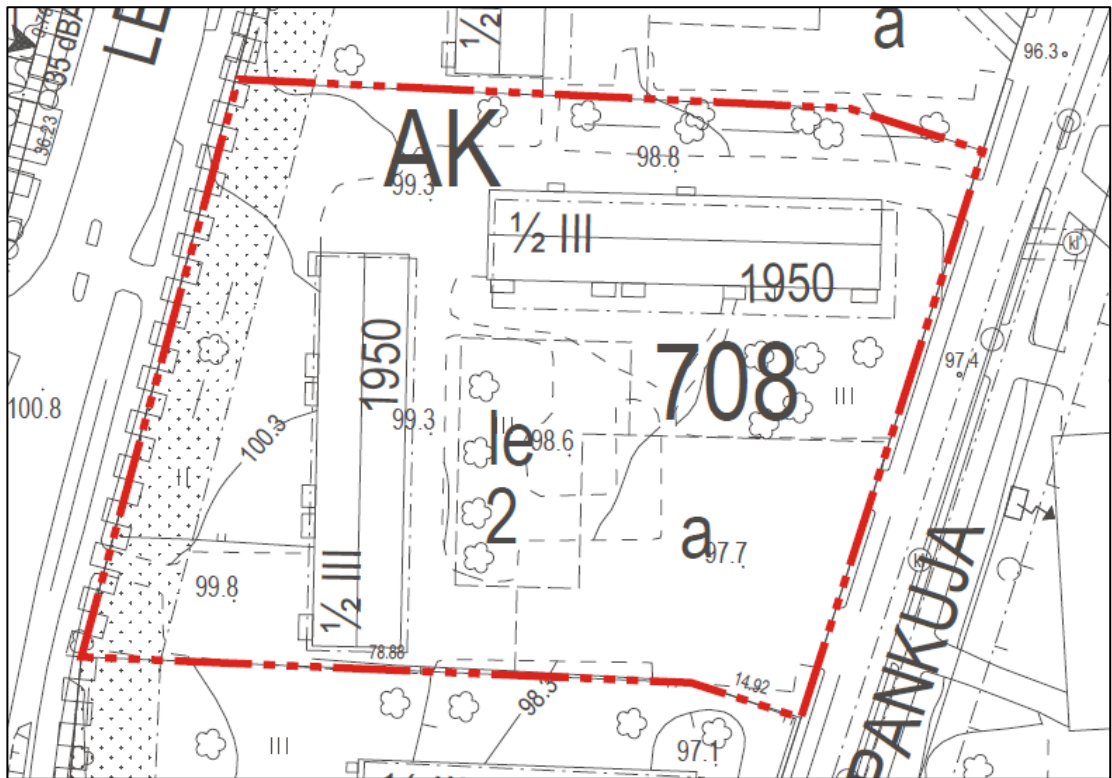
Alueella on asemakaavoja 1970 luvulta asti. Suunnittelualan voimassa oleva asemakaava on osa vuonna 1998 vahvistunutta Suupan alueen asemakaavaa (nro 121)

- AK** Asuinrakennusten korttelialue. Rakennuspaikalla tulee olla yhtenäistä lasten leikkitilaa 20 % asuinhuoneistojen huoneistoalasta, kuitenkin vähintään 10 m² / asunto.
- 1/2 III** Suurin sallittu kerrosluku. Murtoluku osoittaa, kuinka paljon ns. maanpäällisessä kellarikerroksessa saa olla rakennusoikeutta suhteessa sen yläpuolella olevan kerroksen kerrosalaan.
- le** Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa
- a** Auton säilytyspaikan rakennusala

Autopaikkoja on AK-alueella rakennettava yksi kutakin asuinkerrosalan 75 m² kohti, yksi kutakin liikekerrosalan 40 m² kohti, yksi kutakin toimistokerrosalan 60 m² kohti ja yksi kutakin julkisten palvelujen kerrosalan 100 m² kohti.

Alueelle on osoitettu istutettava alueen osa Lentoasemantien suuntaisesti.

Lentoasemantien suuntaisen rajan merkinnän mukaisesti tiealueen rajan osalle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Pirkkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2016.

Rakennuskiellot

Aluetta koskien on voimassa asemakaavan vireillepanon yhteydessä asetettu rakennuskielto asemakaavan laadinnan ajaksi.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Seutuhallitus hyväksyi osaltaan *rakennesuunnitelman 2040* joulukuussa 2014. Pirkkalan kunnanvaltuusto hyväksyi rakennesuunnitelman 16.2.2015 § 3. Rakennesuunnitelma 2040 on Tampereen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ohjaava strateginen suunnitelma. Siinä tarkastellaan seudun taajamarakennetta taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväksi sekä arjen sujuvuutta edistäväksi kokonaisuutena.

Tärkeitä osia ovat esimerkiksi raideliikennettä ja palveluverkkoa koskevat seudulliset ratkaisut sekä monipuolinen asuntotuotanto. Kunnat huomioivat rakennesuunnitelman kaavoissaan, liikenteen ja palveluverkon suunnitelmissaan sekä asuntotuotannossaan. Rakennesuunnitelmassa varaudutaan 2000-luvulla toteutuneen väestönkasvun jatkumiseen, eli hieman yli 4000 asukkaan vuotuisen kasvuun. Seudulla arvioidaan

olevan noin 480 000 asukasta vuonna 2040. Uusia asuntoja tarvitaan noin 91 000 kappaletta. Asuntorakentamisen painopistealueet ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Pääosa uusista asunnoista sijoittuu kuntien keskustoihin ja muihin vahvoihin alueellisiin keskuksiin, mukaan lukien lähijunan asemaseuduille sekä seudullisten raitiotie- ja bussiyhteyksien varrelle. Asuinympäristöistä tehdään houkuttelevia monipuolisella asuntotuotannolla. Yhdyskuntarakenteen täydentyminen parantaa myös kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.



Kuva 15. Rakennesuunnitelma 2040.

Ko. suunnittelualue sijoittuu rakennesuunnitelmassa numerolla 11 merkityn rajauksen (Pirkkalan kuntakeskus) ytimeen, jolla on merkintä *keskukset*. Lisäksi rakennesuunnitelman merkinnät kehäbussit 1 ja 2 sivuavat suunnittelualueetta.

MAL-aiesopimus 2016-2019

Kuntien ja valtion solmimaa maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimusta toteutetaan sovituin toimenpitein. Aiesopimuksen kärkiä ovat elinvoimainen seutu, vahvat yhdyskunnat ja sujuva arki. Sopimusosapuolet laativat yhdessä edellisvuotta koskeva seurantaraportin ja valmistelevat seuraavan aiesopimuksen.

Kaavoituskatsaus

Asemakaavamuutos on Pirkkalan kunnan vuoden 2023 kaavoituskatsauksen kohde numero 275.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on ilmakuvakartoitettu vuosina 2007, 2009, 2013 ja 2018 sekä kartta on täydennysmitattu ajantasaiseksi maastomittauskartoituksena, joten

pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja sen on hyväksynyt 6.11.2023 maanmittausinsinööri Jouko Lehto.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue sijoittuu Pirkkalan keskustarakenteessa n. 0,25 km etäisyydelle joukkoliikennekäytävästä ja palveluiden osalta tukeutuu hyvin Pirkkalan keskustaan (n. 0,5 km) ja Partolaan (n. 5 km)

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on laittanut asemakaavan vireille kaavoituskatsauksella 2023. Yhdyskuntalautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan 16.6.2023 ja hyväksyi sen jatkovalmistelujen pohjaksi sekä asetti sen nähtäville.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia asiassa ovat suunnittelualueen lähiasukkaat sekä toimijat, joiden olosuhteisiin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavoituksen yhteydessä tapahtuvat etupäässä neuvotteluiden ja lausuntojen kautta sekä kaavoituksesta tiedottamalla eri vaiheissa. Asemakaavan laajennuksesta tiedotetaan seuraaville osapuolille:

- Alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat
- Kunnan hallintokunnat
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Elenia Oy
- Tampereen Energia
- Alueella toimivat tietoliikenneoperaattorit
- Pirkanmaan Ely-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkkala-Seura Ry
- Muut ilmoituksen mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saadut palautteet nähtävillä oloajalta 28.6.-10.8.2023.

Palautteen OAS:sta jätti Pirkanmaan Ely-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Sähkölaitos ja Asunto Oy Pirkkalan Kruunu.

Alustavat lausunnot Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

Pirkanmaan Ely-keskus, 10.8.2023, Niina Kangas, Ylitarkastaja

Lausunnossa todettiin mm. että kaupunkikuvan yhtenäisen kehityksen kannalta muutosta tulisi tarkastella laajempaan, vähintään korttelitasoisena kokonaisuutena. Myös laajemmat hulevesivaikutukset ja rakentamisen ilmastovaikutukset huomioitava selvityksissä. Myös mahdolliselle olemassa olevien rakennusten purkamiselle täytyy osoittaa perusteellisia syitä ja ilmastovaikutukset on otettava huomioon.

Kaavoittajan vastine:

- Keskustan kokonaiskuvaa täydennysrakentamisen osalta on havainnollistettu kohdassa selostuksen 4.3.3. Laadittavia selvityksiä, kuten liikennetarkastelu ja hulevesien suunnittelu tehdään huomioiden tulevat täydennysrakentamiskohdeet. Varsinaista asemakaavoitusta ei olla nähty tarkoituksenmukaiseksi tehdä etupainotteisesti taloyhtiöille, joissa hankkeet eivät syystä tai toisesta ole ajankohtaisia.
- Hulevesitarkastelut ja liikennetarkastelut päivitetään luonnosvaiheen jälkeen.
- Kaavaluonnoksen lähtökohtana on säilyttää tontin olemassa olevat asuinkerrostalot.

Pirkanmaan maakuntamuseo, 19.7.2023, Vadim Adel, Yksikön päällikön varahenkilö, Miinu Mäkelä, tutkija

Lausunnossa todettiin mm. että kaava-alueen rakennetulla ympäristöllä on todettu olevan rakennusperinteistä ja maisemallisesti keskeiseen sijaintiin liittyvää arvoa. Täydennysrakentamisessa tulisi pyrkiä säilyttämään alueen ja rakennusten rakennus- ja kulttuurishistoriallisesti arvokas luonne. Maakuntamuseo toteaa myös, että suunnittelualueen rakennuksilla on erityinen arvo osana kuntakeskuksen 1960-70 luvuilla rakennettua kokonaisuutta ja kehottaa Pirkkalan kuntaa noudattamaan yleiskaavan ohjausta ja lisäämään kaavan tavoitteisiin kulttuuriympäristön arvojen vaalimisen. Maakuntamuseo esittää myös huolensa korkeasta rakentamisesta kuntakeskuksen muuhun rakennuskantaan verrattuna ja, että korkean rakentamisen laadun tulisi olla kaupunki- ja yhdyskuntasuunnittelun osalta korkeaa.

Kaavoittajan vastine:

- Keskustan kokonaiskuvaa täydennysrakentamisen osalta on havainnollistettu ja perusteltu kohdassa selostuksen 4.3.3. Vanhan 70-luvun korttelirakenteen ja asuinkerrostalojen arvot on tunnistettu ja tiedossa kaavamutosta laadittaessa. Asuinkerrostalokortteleiden rakennukset ovat hyvässä kunnossa ja saneerattu aikojen kuluessa. Pirkkalan kunnassa on nähty, että rakennussuojelu ja täydennysrakentaminen on sovittavissa niin, että arvoja menettämättä voidaan lisätä rakentamisen ajallisia kerroksia uudisrakentaen vanhoja kortteleita. Tässä se tarkoittaa siis olemassa olevien rakennusten säilyttämistä. Samalla luodaan elinvoimaa keskustaan ja hyödynnetään keskustan hyviä verkostoja, kuten joukkoliikenne, katuverkko, ja muuta infrastruktuuria.
- Korkean rakentamisen laatu on myös ollut tavoitteena toteutuneissa hankkeissa ja sitä pyritään vaalimaan tässäkin hankkeessa.

Pirkanmaan pelastuslaitos, 12.7.2023, Tapio Sten, Johtava palotarkastaja

Pelastuslaitos ei antanut erillistä lausuntoa. Jatkosuunnittelua varten todettiin, että suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen tilavaraus pelastustielle.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi

Tampereen Sähkölaitos Oy, 10.8.2023, Karo Kilpinen

Sähkölaitokselta huomautettiin, että muutosalueen pohjoisreunassa sijaitsee kauko-
lämpöjohto joka tulee huomioida alueen muutossuunnittelussa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi

Asunto Oy Pirkkalan Kruunu, 14.8.2023, Ari Rasmus, Isännöitsijä

As Oy esitti mielipiteen, ettei täydennysrakentaminen ylittäisi merkittävästi tontin nykyisten rakennusten kerroslukumäärää.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaluonnoksessa uudisrakentamisen korkeus on yhdeksän kerrosta. Tässä on haettu tehokkuutta raja-arvoina tontille toteutettavissa oleva paikoitus ja rakennus-
suojelun näkökulma. Ratkaisulla pistemäinen, ympäristöään korkeampi rakentaminen ei sulje näkymiä katutasossa tai 1-4 kerroksista tontin välittömässä läheisyydessä täysin. Korkeammalla verrattain kapea massa ei myöskään rajaa pitkiä näkymiä niin paljoa, sitä vähemmän, mitä kauempaa tarkastellaan. Asunto Oy Pirkkalan Kruunu, Perkiöntien alkupäässä sijoittuu yli 90 metrin päähän käsillä olevasta rakennuksesta. Näin ollen näkymien menetys ei ole kovinkaan merkittävä, varjostus vaikutukset olemattomat, ko. korttelin osalta.

Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei tarvitse järjestää, sillä asemakaavan laajennus on maakuntakaavan ja Pirkkalan kunnan yleiskaavan mukainen. Maakuntamuseolta on pyydetty ja saatu alustava lausunto liittyen rakennussuojelukysymyksiin. Viranomaisia kuullaan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa lausuntopyyntöin.

4. Asemakaava

4.1 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämistä. Tavoitteena on 9-kerroksisen asuinkerrostalon, 2-kerroksisen luhtitalon ja osittain maanalaisen rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen tontille. Kaavamuutoksessa huomioidaan ratkaisujen istuvuus korttelirakenteeseen ja sen kehittyminen yhtenäisenä kokonaisuutena myös tulevaisuudessa. Asemakaavasta laadittu

kunnan ja hankeosapuolen välinen yhteisesti hyväksytty kaavoituksen käynnistys sopimus ennen asemakaavahankkeen varsinaista aloitusta. Asemakaavan toteuttamisesta tehdään maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

4.2 Asemakaavan kuvaus

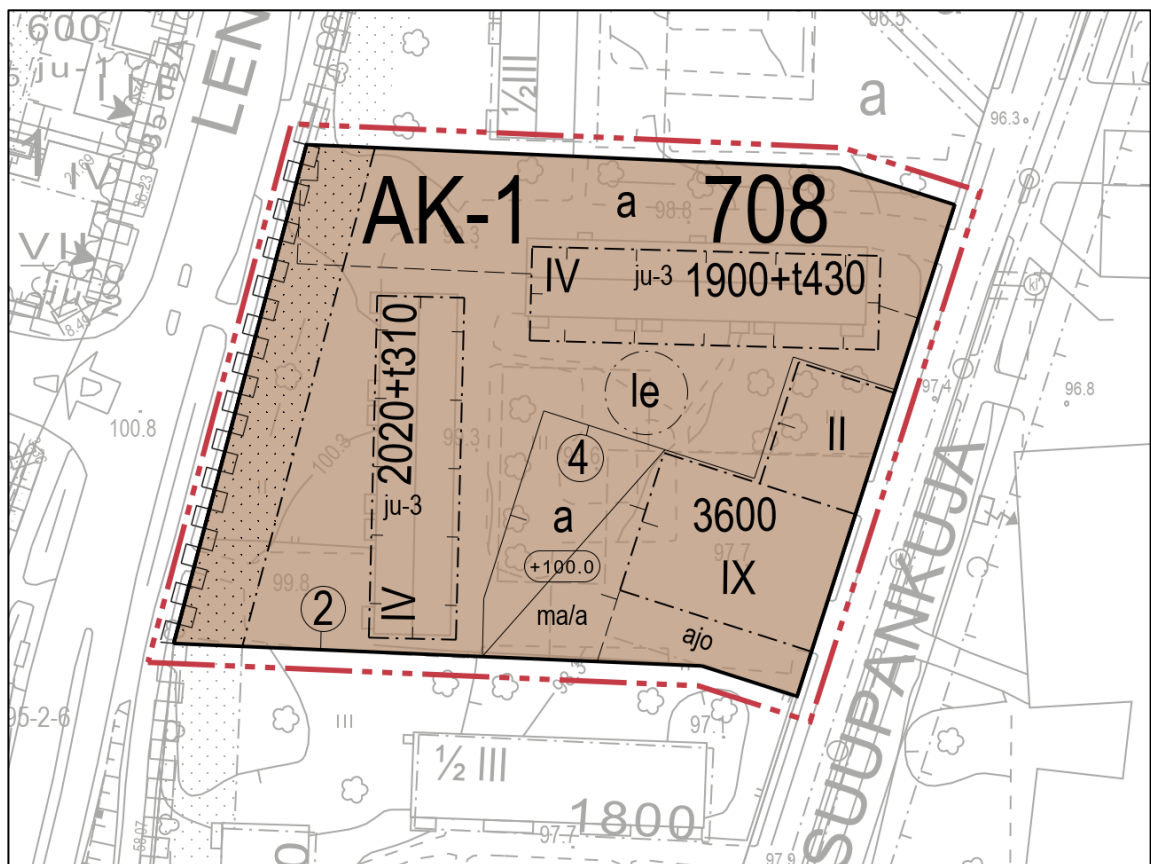
Asemakaavaluonnos

Asemakaavalla muodostetaan viitesuunnitelman mukaiselle kerrostalolle tontti, joka on tarkoitus muodostaa nykyisestä tontista 708-2. Samalla muodostetaan tontti olemassa olevalle kahdelle As Oy Suupansadon kerrostalolle. Asemakaavan pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1).

Mitoitus

Asemakaavamuutoksella muodostuvien aluevarausten pinta-alat ovat seuraavassa taulukossa:

Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Autopaikat	Muuta
708/2	AK-1	5351 m ²	3920 k-m ² t740 k-m ²	n. 39 kpl	Taloustiloja
708/4	AK-1	1869,5 m ²	3600 k-m ²	n. 36 kpl	
yhteensä		7220,5 m ²	8260 k-m ²	n. 75 kpl	



Kuva 16. Asemakaavaluonnos, Arkkitehtitoimisto Q'Ark Oy.

Rakentamisen määrä

Uusi kaava mahdollistaa 3600 kerrosneliömetrin asuinkerrostalon rakentamisen viite-suunnitelman pohjalta noin 55 asunnolle. Tonttitehokkuudet ovat vanhalla osalla $e=0,82$ ja uudisosalla $e=1,93$.

Vanhojen kerrostalojen osalta on päivitetty rakennusoikeus vastaamaan nykyhetken kerrosalan laskentatapaa. Vanhat kerrostalot ovat vanhoissa rakennusluvista ns. maanpäällisin kellarikerroksin. Tämän päivän laskentavalla ne muodostavat rakennusoikeutta kuten asuinkerrokset. Sen vuoksi rakennusoikeuksissa niiden osalta talousterojen rakennusoikeus on kaavassa merkitty erillisinä. Uudiskerrostalotontilla 4 talousteroja saa rakentaa 10% kaavassa osoitetusta kerrosalasta. Talousterojen kerrosala ei tyypillisesti edellytä autopaikkojen rakentamista. Kaavamuuos ei mahdollista vanhojen kerrostalojen osalta lisäkerroksen rakentamista.

Liikenne ja paikoitus (a, ma/a)

Tonteille ajo tapahtuu Suupankujan kautta. Pysäköinti on tonteilla kannella, kannen alla ja pihamaalla. Pihakannen voi toteuttaa osittain maanpäällisenä. Ylemmän paikoituskanen ylin taso on osoitettu asemakaavassa.

Kevyt liikenne ja ulkoiluyhteydet

Tontit liittyvät välittömästi alueen ympärillä olevaan kevyenliikenteen verkostoon.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Tontille 708/2 varataan asemakaavassa rakennusalat olemassa oleville kahdelle kerrostalolle, joiden kerrosalalu on IV ja rakennusoikeudet 2020 ja 1900 k-m². Uudisrakennukselle merkitään uudelle tontille 708/4 kerrosalalu IX/ II ja rakennusoikeudeksi 3600 k-m².

Pihakannen päälle ja piha-alueelle on merkitty autopaikkojen alueet (a) sekä leikki- ja oleskelualueet ohjeellisenä (le).



Kuva 17. Havainnekuva viitesuunnitelmasta, lounaan suunnasta.



Kuva 18. Havainnekuva viitesuunnitelmasta, kaakon suunnasta.

4.3 Kaavan vaikutukset

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava toteuttaa yleiskaavaa.

4.3.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Olemassa olevat hyvät julkisen-, henkilöauto- ja kevyenliikenteen yhteydet sekä kunnallistekniikka luovat hyvät edellytykset alueen täydennysrakentamiselle taloudellisesti ja ekologisesti. Kortteli sijaitsee keskeisesti kuntarakenteessa ja se liittyy läheisesti kuntakeskukseen. Lisärakentamisella on kaupunkirakennetta eheyttävä vaikutus.

4.3.2 Vaikutukset taajama- ja kaupunkikuvaan

Uudis- ja täydennysrakentamisen mahdollistamisella alueelle ei ole suurta vaikutusta taajamarakenteeseen. Asemakaavamuutos tulee alueella jo olemassa olevia toimintoja. Kaupunkikuvallisesti täydennysrakentaminen tuo kortteliin tehokkuutta korkeamman rakentamisen kautta.

4.3.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöarvoihin

Pirkkalan modernin rakennusperinnön selvityksen mukaan suunnittelualue sijoittuu osaksi 1960-1970 -luvulla rakentunutta Pirkkalan kuntakeskuksen kokonaisuutta. Kyseinen aikakausi on ollut keskeinen Pirkkalan taajaman kehityksessä. Tuolloin on kaavoitettu ja rakennettu kuntakeskuksen lisäksi mm. Loukonlahden, Huovin, Kyöstin ja Turrin asuinalueet. Kortteli 708 muodostaa ympäröivien kortteleiden kanssa ajallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Pirkkalan modernin rakennusperinnön selvityksessä määriteltyjen kuntakeskusta koskevien toimenpidesuosituksen mukaan muutosten yhteydessä tulisi pyrkiä säilyttämään olemassa olevan rakennuskannan arkkitehtoniset ominaispiirteet ja sopeuttamaan uudisrakennukset niihin.

Selvityksessä:

”Keskustan voimakas uudistaminen ja täydentäminen ovat käynnissä. Muutosten yhteydessä tulisi pyrkiä säilyttämään olemassa olevan rakennuskannan arkkitehtoniset ominaispiirteet ja sopeuttaa uudisrakennukset niihin. ”

”Keskustan rakennetun ympäristön moni-ilmeisyys ja ajalliset kerrostumat ovat sen keskeinen ominaispiirre, jonka tulisi säilyä myös tulevaisuudessa.”

Oleva Asunto Oy Suupansadon kerrostalot on määritelty asemakaavaan säilyttämisen arvoisiksi modernin rakennusperinnön kohteiksi. Rakennuksia ei saa purkaa ilman painavaa syytä. Rakennuksien ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennukseen tehtävien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on kuultava museoviranomaista (ju-3 määräys).

Täydennysrakentaminen tontilla ja korttelissa mahdollistaa kulttuuriympäristön vaalimisen, sillä näin kaupunkirakennetta saadaan tiivistettyä ja tehostettua samalla säilyttäen olemassa olevan rakennuskannan. Säilyttävä täydennysrakentaminen tuo kaupunkirakenteeseen kerroksellisuutta eri aikoina rakennettujen rakennusten limittyessä niin että ajallisesti eri aikana rakennetut kohteet ovat hyvin tunnistettavissa.

Keskusta-alueen täydennysrakentamista ja tiivistämistä on havainnollistettu seuraavissa kahdessa kuvassa. Modernin rakennusperinnön osalta periaatteena on täydennysrakentaa väljätköjä 60-70-lukujen asuinkortteleita pistemäisillä uudisrakennuksilla. Lentoasemantien varren neljä asuinkerrostalokorttelia täydentyy viidellä pistemäisellä korkeammalla massalla. 70-lukuinen avoin korttelirakenne ja massoittelu jää tunnistettavaksi rakenteeksi esimerkiksi Lentoasemantien suunnasta tai Suupankujalta tarkasteltuna. Samalla Suupankujan katutila muuttuu intiimiksi ja rakennusten rajaamaksi, kun koulun tontti on samanaikaisesti rakennettu (koulu) tai rakenteilla (Ollikantien pairoituslaitos). Tämän korttelin kaavamuutoksen periaatteita massoittelun ja määrän suhteen tullaan noudattamaan myös naapuritonttien (Suupankuja 8-10 ja 16-18) mahdollisten täydennysrakentamiskaavamuutosten kohdalla.



Kuva 19. Ilmakuva, viitesuunnitelman mukainen rakennusmassa osana kaupunkimallia. Lisäksi Naistenmatkanlahden kaavahanke (punainen rajaus) tulee sisältämään korkeaa rakentamista. Näkymä lounaan suunnasta.



Kuva 20. Viitesuunnitelman mukainen rakennusmassa osana kaupunkimallia. Näkymä etelän suunnasta.

4.3.4 Vaikutukset liikkumiseen

Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä, uudisrakentaminen luo noin 20 uutta auto-paikkaa Suupankujan ja Suupantien vaikutusalueelle. Hyvät kevyen liikenteen verkostot, joukkoliikenteen saavutettavuus, keskustapalveluiden ja koulun läheisyys sekä mahdollisuus yhteiskäyttöautoon vähentävät tarvetta yksityisautoilulle.

4.3.5 Vaikutukset luontoon

Alue on tällä hetkellä rakennettua eikä sisällä luonnontilaista aluetta. Alueen rakentamisella ei ole merkittäviä välittömiä vaikutuksia luontoon.

4.3.6 Vaikutukset hulevesien hallintaan

Suunnittelualan koko suhteessa Pyhäojan koko valuma-alueeseen on vähäinen. Näin ollen, vaikka asemakaavan toteuttaminen lisää ko. korttelin valuntaa tiiviiden pintojen lisääntymisen kautta, ei sillä kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia alueen hydrologiaan.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

4.6 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutos sijoittuu olemassa olevaan infrastruktuuriin, eikä edellytä uutta katurakentamista. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa välittömästi asemakaavan saatua lainvoiman.

Selostuksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Q'ARK Oy

Pirkkalassa 4.12.2023

Arkkitehti Santeri Kortelahti Pirkkalan kunta