

## Haikan asemakaavan muutos (nro 273)

Asemakaavaselostus, hyväksytty 11.12.2023 §99



## 1.1 Sisällysluettelo

1.1 Sisällysluettelo.....	3
<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.2 Tunnistetiedot .....	4
1.3 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.4 Kaavan tarkoitus.....	4
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä.....	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista .....	4
1.7 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
<b>2. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne .....	5
<b>3. SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>8</b>
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	8
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
<b>4. ASEMAKAAVA .....</b>	<b>10</b>
4.1 Asemakaavan tavoitteet .....	10
4.2 Asemakaavan kuvaus.....	10
4.3 Kaavan vaikutukset.....	11
4.4 Ympäristön häiriötekijät .....	11
4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	11
4.6 Asemakaavan toteuttaminen.....	12

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavaselostus, joka koskee 10.10.2023 päivättyä asemakaavaehdotusta.

- Vireille tulo kaavoituskatsauksessa 2023, KH 7.3.2023 § 63,
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Yla 12.4.2023 § 36,
- Asemakaavaehdotus: yhdyskuntalautakunta 23.8.2023, kunnanhallitus 28.8.2023
- Kunnanvaltuuston hyväksyminen 11.12.2023 §99
- Lainvoimaisuuskuulutus 7.2.2024

## 1.2 Tunnistetiedot

### HAIKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Haikan ASEMAKAAVAN MUUTOS koskee Satamakadulla sijaitsevaa pumppamolaitosta. MUUTOKSELLA muodostuu ET-alueita ja VL-alueita sekä kevyen liikenteen kulkureitti. Muutetaan 11.10.2000 vahvistettua asemakaavaa nro 133.

## 1.3 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue käsittää Haikan pumppamolaitoksen alueen sekä siihen välittömästi liittyvän puistoalueen.

Alueen pinta-ala on n. 2229 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Kaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Haikan pumppamolaitoksen uusiminen kaavan mukaiselle ET-alueelle. Pumppamolaitos on tarkoitus uusida vuoden -23 aikana.

## 1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Sijaintikartta, Pirkkalan taajamayleiskaava 2016
2. Ote voimassa olevista asemakaavoista
3. Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö, pystyilmakuva 2022
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Asemakaavakartta a4-pienennös, luonnos
6. Luonnoksen lausunnot
7. Ehdotuksen lausunnot
8. Seurantalomake

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tekniset verkostot ja katusuunnitelmat, kunnallistekniikan osasto, alueen energiayritykset,
- Maarekisteritiedot, maanmittaustoimiston aineisto 2018,
- Viisto- ja pystyilmakuvat, 2000-2022, Lentokuva Vallas Oy, Lentokuva Kurikka, sekä Terratek Oy
- Pumppamolaitoksen rakennussuunnitelmat, Ramboll 2/2023

## 1.7 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen kaavoitus on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksella. Yhdyskuntalautakunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtäville, minkä jälkeen laaditaan asemakaavaehdotus. Kunnanhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksen ja laittaa sen nähtäville. Tällöin on osallisilla mahdollista antaa ehdotuksesta muistutus. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen johdosta tehtävien tarkistusten jälkeen kaavan 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**

Nykyinen kokonaisrakenne on esitetty liitteessä 3, ”rakennettu ympäristö”. Kuvasta käy ilmi pumppamolaitoksen alue ja nykyinen rakennuskanta.

#### **Rakennukset**

Alueelle sijoittuu pumppamolaitos ja sen toimintoihin liittyviä rakenteita.

#### **Luonnonolot**

Alue rajautuu puistoalueisiin sekä Satamakatuun ja on ET-alueita eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä osittain VL, lähivirkistysaluetta. Alueella ei erityisiä luontoarvoja.

#### **Asuminen, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta**

Alue sijoittuu Haikan asuinalueen reunalle ja rannan tuntumaan. Alueella ei yhdyskuntateknisten toimintojen lisäksi muuta.

#### **Väestön rakenne ja kehitys**

Kunnan väkiluku 31.12.2022 oli 20404 asukasta. Kasvua edellisvuoteen oli 198 henkeä. Tavoitteena on enintään 1,5 % kasvu vuosittain (n.300 henkeä).

#### **Liikenne**

Liikenne alueelle tapahtuu Satamakadun kautta. Alueen liikenne on lähinnä satunnaista huoltoajoa.

#### **Tekninen huolto**

Sähköverkkoyhtiönä toimii Elenia Verkko Oy.

#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueella ei ole ympäristönsuojelukohteita. Pumppamolaitoksesta ei aiheudu häiriötä naapurustolle.

#### **Maanomistus**

Maanomistajana on kunta.

### 2.2 Suunnittelutilanne

#### **Valtioneuvoston alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

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. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Maakuntakaavassa alueella on seuraavat merkinnät:

### **Taajamatoimintojen alue** (Ruskea aluevarausmerkintä).

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

### **Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke**

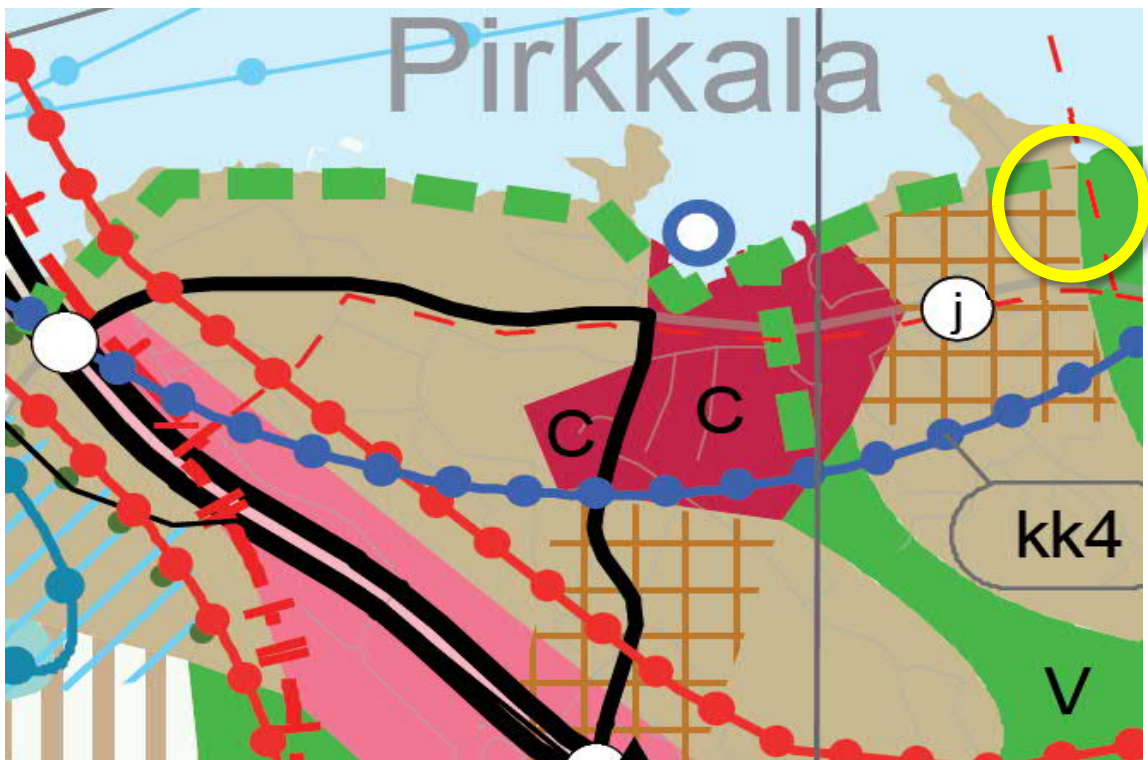
Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärven kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistys- ja suojelun kehittämisvyöhyke.

**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 kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Alueen maankäyttöä tulee kehittää yhtenäisenä kokonaisuutena tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa.

### **Siertoviemäri**

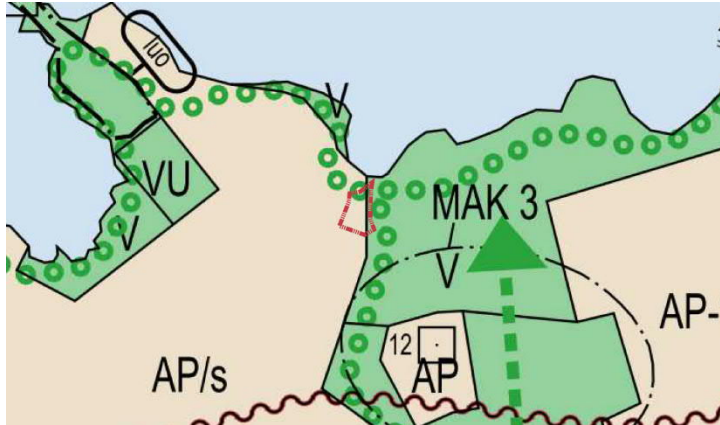
Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät seudullisesti merkittävät viemäriyhteydet.



Kuva 2, maakuntakaava.

### **Taajamayleiskaava 2020**

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2020:ssä alue on osoitettu merkinnällä Pientalovaltainen asuntoalue (AP/s), jolla ympäristö säilytetään.

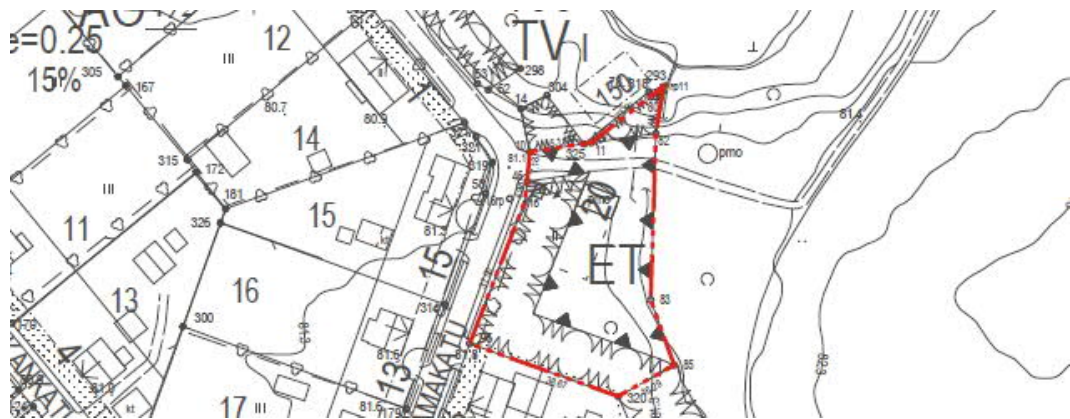


Kuva 3. Ote taajama yleiskaavasta 2020.

### Asemakaava

Alueella voimassa olevat asemakaavat ja merkinnät:

- Haikan asemakaava (nro 133) 11.10.2000, ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alue on varattu jätevedenpumppaamolle ja maanalaiselle jäteveden tasausaltaalle.)  
VL, Lähivirkistysalue.



Kuva 4. Asemakaavayhdistelmä.

### Rakennusjärjestys

Pirkkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2017.

### Rakennuskiellot

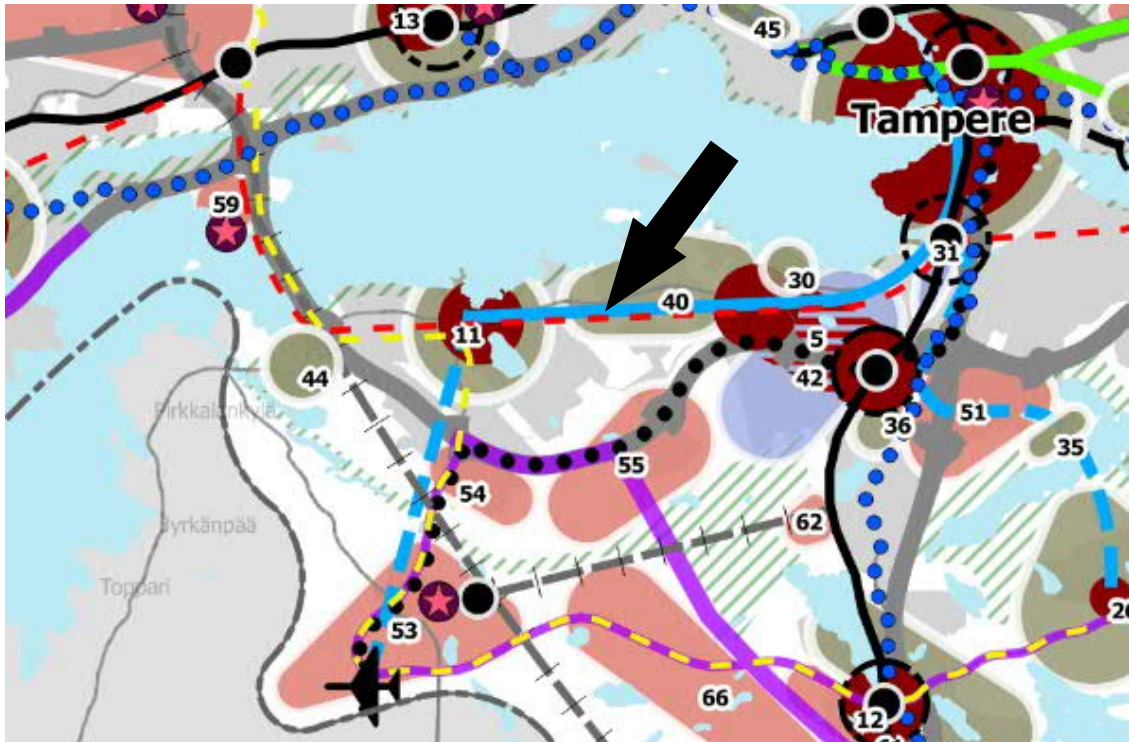
Alue on asetettu rakennuskieltoon asemakaavoituksen ajaksi.

### 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 kestävässä sekä arjen sujuvuutta edistävänä 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 asemansuoduille

sekä seudullisten raitiotie- ja bussiyhteyksien varrelle. Asuin ympäristöistä tehdään houkuttelevia monipuolisella asuntotuotannolla. Yhdyskuntarakenteen täydentyminen parantaa myös kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.



Kuva 5. Rakennesuunnitelma 2040.

Ko. suunnittelualue sijoittuu rakennesuunnitelmassa numerolla 40 merkityn kohdalle (Partola-Naistenmatkantie), jolla on merkintä *muut uudet/merkittävästi kehitettävät asuinalueet tai asuin- ja työpaikka-alueet*. Lisäksi rakennesuunnitelman merkintä kehäbussi 1 sivuaa suunnittelualueetta.

#### *MAL-aiesopimus 2020-2023*

Sopimus on jatkoa 2019 päättyneelle MAL-sopimukselle. Sen päätavoitteena on edistää eheää ja toimivaa yhdyskuntarakennetta, riittävää asuntotuotantoa ja kestäviä kulkumuotoja kaupunkiseudulla. Sopimus vahvistaa kuntien keskinäistä yhteistyötä myös kansallisten tavoitteiden, kuten Hiilineutraali Suomi –tavoitteen saavuttamisessa.

#### **Kaavoituskatsaus**

Asemakaavamuutos on Pirkkalan kunnan vuoden 2023 kaavoituskatsauksen kohde numero 273.

#### **Pohjakartta**

Pohjakarttakuvaus on suoritettu 22.4.2007. Kehätien osalta on tehty täydennyskuvaus 2009. Em. aineistosta on laadittu pohjakartta vuosina 2007 – 2010. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja sen on hyväksynyt 21.7.2022 maanmittausinsinööri Jouko Lehto.

## **3. Suunnittelun vaiheet**

### **3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavamuutoksen tarve johtuu kunnan tarpeesta uusia Haikan jäteveden pumppaamorakennus. Uusi rakennus ei mahdu vanhan asemakaavan ET-alueelle, vaan osa rakennuksesta ulottuu kaavan puistoalueelle. Puistoalueelle rakentaminen ei ole mahdollista poikkeusluvallakaan, joten siitä johtuen on päädytty muuttamaan voimassa olevaa Haikan asemakaavaa.

### **3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kunnanhallitus on laittanut asemakaavan vireille kaavoituskatsauksella 2023 kh 7.3.2023 §63.



### 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 sähkölaitos
- Tampereen vesi liikelaitos
- Pirkanmaan Ely-keskus
- Muut ilmoituksen mukaan

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä valmisteluaineistoon saadut palautteet nähtävillä oloajalta 26.4.– 26.5.2023 nähtävillä alla

#### Pirkanmaan Ely-keskus/Ylitarkastaja Paula Piirainen 22.5.2023

Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Haikan asemakaavan muutoksesta (nro 273). ELY-keskus on perehtynyt kaavaluonnokseen ja sillä ei ole lausuttavaa kaavamuutoksesta. ELY-keskus puoltaa asemakaavan toteuttamista. Kyseinen jätevedenpumppaamon on välttämätön viemäroinnille, joten sen kehittäminen ja toiminnan mahdollistaminen myös jatkossa on varmistettava.

#### Pirkanmaan maakuntamuseo/Yksikön päällikkö Anna Lyyra-Seppänen ja tutkija Anna-Leena Lehto 26.5.2023

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaava-aineistosta. Maakuntamuseo on tutustunut sille toimitettuun aineistoon, suorittanut alueella arkeologisen maastokatselmuksen (4.5.2023) ja toteaa seuraavaa.

Kunnan tavoitteena on uudistaa Haikan pumppaamolaitos. Uusi jätevesipumppaamo ei mahtuisi kokonaisuudessaan asemakaavan määrittelemälle ET-alueelle, vaan ulottuisi osittain nykyisen asemakaavan puistoalueelle, mistä syystä asemakaavaa täytyy muuttaa.

Suunnittelualue sijaitsee Haikan asuinalueen, tanssilavan ja kartanon alueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella (Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016/Pirkanmaan liitto). Uusi pumppaamorakennus on kaavan vaikutustendarvioinnin mukaan vanhaa suurempi ja näkyvämpi, mutta maisemaan soveltuva. Pumppaamon maanpäällisten rakenteiden koosta tai ulkonäöstä ei ole annettu tarkempia tietoja. Maakuntamuseo katsoo, että ehdotettu kaavaratkaisu on rakennetun ympäristön ja maiseman osalta mahdollinen. Museo esittää kuitenkin, että mikäli mahdollista, Satamakadun varteen olisi hyvä osoittaa suojakasvillisuudeksi esim. pensas- tai puurivi.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

#### Pirkanmaan pelastuslaitos/Johtava palotarkastaja Tapio Sten 25.05.2023

Pirkanmaan pelastuslaitos kiittää sille osoitetusta lausuntopyynnöstä.

Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

#### Pirkkalan vammaisneuvosto 29.5.2023

Vammaisneuvostolla ei ole lausuttavaa Haikan asemakaavan muutokseen

## **Viranomaisyhteistyö**

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

Lausunnot ehdotusvaiheesta 6.9-6.10.2023:

### Pirkanmaan Ely-keskus/Ylitarkastaja Paula Piirainen 27.9.2023

Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Haikan asemakaavan muutoksen (nro 273) kaavaehdotuksesta. ELY-keskus on kommentoinut kaavahanketta luonnosvaiheessa ja nähnyt hyvänä kaavan tavoitteen taata tarpeellinen tila pumppaamolle. Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaavan ehdotusvaiheessa.

### Pirkanmaan maakuntamuseo/Yksikön päällikkö Anna Lyyra-Seppänen ja tutkija Anna-Leena Lehto 5.10.2023

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa seuraavaa.

Maakuntamuseo on antanut hankkeesta aikaisemman lausunnon diar. 277/2023. Siinä maakuntamuseo katsoi, että ehdotettu kaavaratkaisu on rakennetun ympäristön ja maiseman osalta mahdollinen. Museo esitti kuitenkin, että Satamakadun varteen osoitettaisiin alueen maakunnallisesti merkittävien rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vuoksi suojakasvillisuudeksi esim. pensas- tai puurivi. Kaavaehdotukseen on merkitty puurivi, mutta kaavakartalta puuttuu merkintään liittyvä määräys, joka on tarpeen selkeyden vuoksi lisätä.

Muilta osin maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

### Kaavoittajan vastine

Säilytettävä/istutettava puurivi merkitty kaavakarttaan ja määräyksiin.

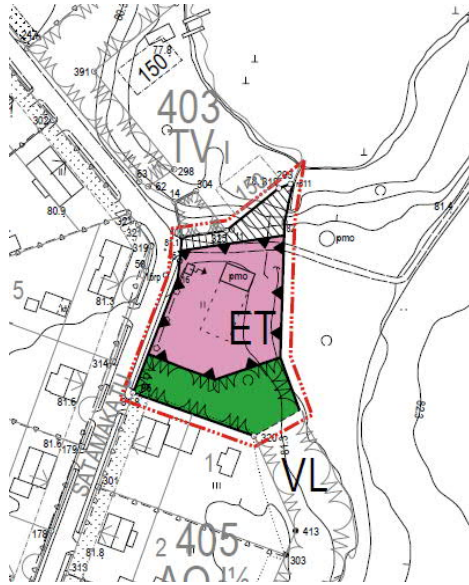
## **4. Asemakaava**

### **4.1 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavoituksen tavoitteena on muuttaa ET-aluetta sekä puistoalueita siten, että sekä nykyiset ja tulevat pumppamolaitoksen tarpeet täyttyvät.

### **4.2 Asemakaavan kuvaus**

#### **Asemakaavaluonnos**



kuva 6, kaavaluonnos

### **Mitoitus**

Kaavamuutoksen kohteena olevien alueiden pinta-ala on 2229 m<sup>2</sup>.

### **4.3 Kaavan vaikutukset**

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava toteuttaa yleiskaavaa.

Asemakaavan vaikutukset ovat vähäiset.

#### **Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Ei merkittäviä vaikutuksia.

#### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon sekä kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Ei vaikutusta.

#### **Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Käyttötarkoitukset eivät muutu nykyisestä. Mahdollistaa välttämättömän yhdyskuntateknisen huollon jatkossa.

#### **Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Ei merkittäviä vaikutuksia. Uusi pumppaamorakennus on vanhaa näkyvämpi ja suurempi mutta soveltuu maisemaan.

#### **Kaupalliset vaikutukset**

Ei merkittäviä vaikutuksia

### **4.4 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

### **4.5 Kaavamerkinnät ja määräykset**

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

#### **4.6 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan muutos mahdollistaa jo laadittujen toteutussuunnitelmien toteutuksen. Alueen laitossuunnittelusta ja toteutuksesta vastaa yhdyskuntapalvelut. Tavoitteena on saada asemakaava ehdotusvaiheeseen syksyllä 2023 ja valtuuston hyväksymäksi myös syksyn -23 aikana.

Pirkkalassa 24.10.2023

Arkkitehti Mika Raatikainen