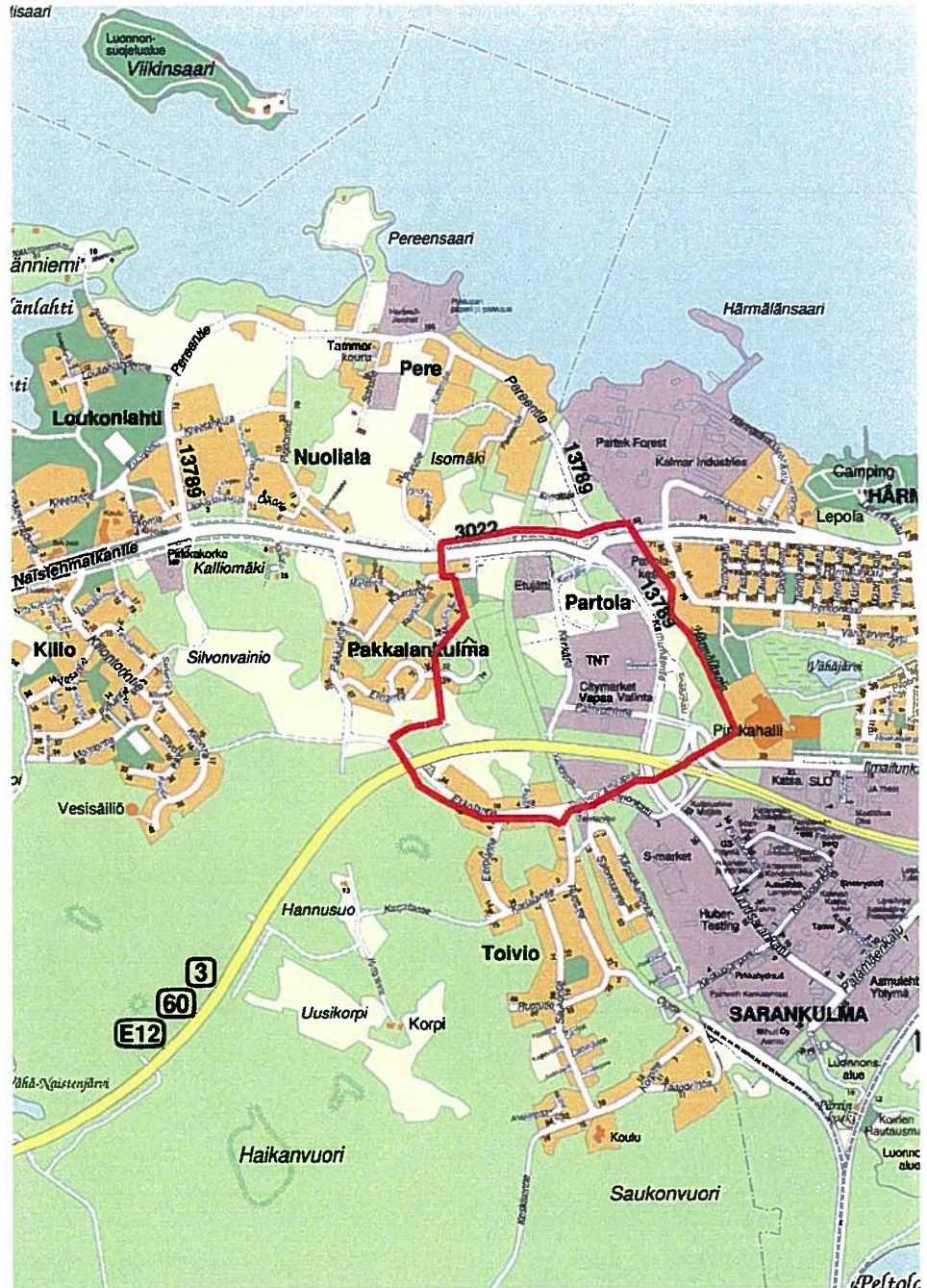


# PIRKKALA

## PARTOLAN OSAYLEISKAAVA



KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

PIRKKALAN KUNTA  
EHDOTUS 9.2.2001  
TARKISTETTU 15.6.2001  
JA 5.12.2001



Yleiskaavan selostus, joka koskee 9.2.2001 päivättyä,  
15.6.2001 ja 5.12.2001 tarkistettua yleiskaavakarttaa.

## **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

PIRKKALAN KUNTA  
PARTOLAN OSAYLEISKAAVA (YLEISKAAVAN MUUTOS)  
Pirkkalan kunta , suunnittelutoimisto  
Kaavan vireilletulo, kaav.katsaus ympltk 15.12.1999  
Kaavoituspäätös, valtuusto 13.12.1999  
Kaavaehdotus (MRA 19 §) nähtävillä 25.4.-25.5.2001  
Ympäristöministeriön suostumus yleiskaavan hyväksymiseen  
seutukaavasta poiketen 12.10.2001  
Kaavan hyväksyminen valtuusto

Kaavan laatija  
PIRKKALAN KUNTA  
Maankäytön suunnittelu  
Kunnanarkkitehti Matti Roivainen  
Kaavoitusjohtaja Pekka Harstila

### **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Kaava-alue käsittää noin 88 hehtaarin laajuisen alueen, jonka rajoina on idässä Härmälänoja/Tampereen kaupungin raja, etelässä Toiviontien-Eskolantie, lännessä Mustimäen puisto-Mustimäentie-Naistenmatkantie ja entinen teollisuusraide. Sijaintikartta kansilehdessä. Pohjoisosiltaan kaava-alue on 5.12.2001 tehdyllä tarkistuksella rajattu Naistenmatkantiehen.

### **1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus**

Partolan osayleiskaavan tarkoituksena on Partolan alueen maankäytön ja liikenteen yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen kuntastrategian kehitystavoitteiden mukaisesti. Alueesta on tarkoitus kehittää monipuolinen liike- ja toimistovaltaisen yritystoiminnan alue. Osayleiskaava laaditaan yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun perustaksi.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	
1.2	Kaava-alueen sijainti	
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	
1.5	Luettelo selostuksen liitteistä	
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	
2.2	Yleiskaava	
2.3	Yleiskaavan toteuttaminen	
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	
3.1.2	Luonnonympäristö	
3.1.3	Rakennettu ympäristö	
3.1.4	Maanomistus	
3.2	Suunnittelutilanne	
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat	
<b>4</b>	<b>YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>8</b>
4.1	Yleiskaavan suunnittelun tarve	
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	
4.3.1	Osalliset	
4.3.2	Vireilletulo	
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	
4.4	Yleiskaavan tavoitteet	10
4.5	Yleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	11
4.5.2	Yleiskaavan vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
4.5.3	Yleiskaavaratkaisun valinta ja perusteet	
	Erityiset syyt ja perustelut osayleiskaavan poikkeamiselle seutukaavasta	
	Selvitys osayleiskaavan vaikutuksista seudulliseen alakeskusjärjestelmään	
4.5.4	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	21
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	
<b>5</b>	<b>YLEISKAAVAN KUVAUS</b>	<b>40</b>
5.1	Kaavan rakenne	
5.1.1	Mitoitus	
5.1.2	Palvelut	
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	
5.3	Aluevaraukset	
5.4	Kaavan vaikutukset	
5.5	Ympäristön häiriötekijät	
5.6	kaavamerkinnot ja määräykset	
<b>6</b>	<b>YLEISKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>44</b>

## 1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

Osana kaavaselostusta:

- 1 Ote Pirkanmaan 3. seutukaavasta
- 2 Ote voimassaolevasta yleiskaavasta
- 3 Maanomistuskartta
- 4 Luonnonympäristö
- 5 Rakennettu ympäristö, nykytilannekartta
- 6-7 Rakennettu ja luonnonympäristö, viistokuvakuvia
- 8 Teknisen huollon verkostot
- 9 Ote asemakaavasta
- 10 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 11 Ympäristöministeriön suostumus yleiskaavan hyväksymiseen seutukaavasta poiketen (ym 12.10.2001 / Dnro 1/5232/2001)
- 12 Partolan yleiskaava
- 13 Havainnollistamispiirros

Erillisenä liitteenä

Partolan liikealueen vaikutusten arviointi kaavoituksen pohjaksi  
Partolan liikennesuunnitelma 2000

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavan vireilletulon ja valtuuston kaavoituspäätöksen jälkeen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustavia maankäyttöluonnoksia. Niiden pohjalta on kuultu osallisia ja käyty viranomaisneuvotteluja.

Kaavaluonnos on käsitelty ympäristölautakunnassa ja kunnanhallituksessa ja esitelty yleisötilaisuudessa. Luonnoksen perusteella on arvioitu kaavan toteuttamisen vaikutuksia ja laadittu Partolan liikennesuunnitelma liikenneverkkovalintojen tarkastelemiseksi. Viranomaisia ja osallisia on kuultu ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kaavaehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä ja siitä on hankittu tarpeelliset lausunnot.

Ympäristöministeriö on 12.10.2001 antanut suostumuksen Partolan osayleiskaavan hyväksymiseen Pirkanmaan seutukaavasta poiketen suostumuspyynnössä ja 15.6.2001 päivätyssä osayleiskaavaehdotuskartassa esitetyllä tavalla siten, että osayleiskaavaehdotuskartassa esitetyt virkistysalueyhteydet ja kevyen liikenteen yhteydet säilyvät, ja että vähittäiskaupan suuryksiköiden sallittu enimmäiskerrosala ei laajene 15.6.2001 kaavaehdotuksen mukaisesta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotusta on tarkistettu 5.12.2001 siten, että alueen asukkaiden ja muistuttajien näkökohdat on mahdollisuuksien mukaan voitu ottaa huomioon. Suunnitelmaa ei kuitenkaan ole muutettu siinä määrin, että yleiskaava tulisi asettaa uudelleen nähtäväksi. Yleiskaavan vaikutukset on arvioitu (liite).

Kaavaehdotuksen hyväksyy valtuusto. Valtuuston päätös on lainvoimainen 30 vrk kuluttua päätöksen julkistamisesta kuulutuksella (MRA 93§), mikäli siitä ei ole valitettu Hämeen hallinto-oikeudelle.

### **2.2 Yleiskaava**

Osayleiskaavan mukainen kokonaisrakenne noudattaa nykyistä yleiskaavaa. Rakentamisalueiden pääasiallinen käyttötarkoitus on kaupalliset palvelut, tarkoituksena sallia monipuolinen liike- toimisto ja muu työpaikkarakentaminen. Vähittäistavarakaupan suuryksiköitä varten osoitetaan vain jo olemassa olevat kohteet. Laajimmat virkistysalueet ovat kaupungin rajan pinnassa ja Pakkalankulman asuntoalueen sivustalla. Ajoneuvoliikenne painottuu Sarankulman liittymään, Naistenmatkantielle ja Ilmailunkadulle. Kevytliikenteen osalta tavoitteena on sujuva ja turvallinen kevyen liikenteen verkosto,

joka kytkee Partolan liike- ja toimistoalueen olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

## **2.3 Yleiskaavan toteuttaminen**

Yleiskaava ohjaa yksityiskohtaista kaavoitusta ja muuta suunnittelua. Yleiskaavan tultua hyväksytyksi alueelle ryhdytään laatimaan asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia sitä mukaa kuin alueen kehitys edellyttää.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Partolan alue muodostaa Pirkkalan portin Tampereelta päin tultaessa. Alueen poikki kulkee vanha Tampere-Pirkkala maantie, joka johti Tampereen Härmälän kautta Pirkkalan kuntakeskukseen Naistenmatkassa. Viimeisimmän tiejärjestelyn jälkeen Naistenmatkantie kääntyy pääsuuntana Tampereen läntiselle ohikulkutielle (Vt 3, jatkossa kehätie) Sarankulman liittymään.

Alue on vanhastaan metsäsaarekkeiden ja entisen Valmetin teollisuusraiteen jaottelemaa viljelysalueita, jonka ympäristössä iäkkäintä rakennuskantaa ovat olleet Partolan kartanon rakennukset ja kenkätehdas Pereentien varrella sekä pikku-Pispalan mäki ja Pakkalankulman vanha asutus Naistenmatkantien molemmin puolin. Tampereen puolella lähimpänä on Härmälän asuntoalue, Kalmar Industriesin (entinen Valmet) teollisuuskiinteistö sekä Pirkkahalli ja Sarankulman teollisuusalue entisen Härmälän lentokentän tienoilla.

Nykytilanteessa Partolan alueella on kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, tukkuvarasto sekä kolme muuta yritys kiinteistöä. Lähiympäristössä on Toivion, Pakkalankulman, Pereen ja Härmälän asuntoalueet sekä jo edellä mainitut Kalmar Industries ja Sarankulman teollisuusalueet sekä Pirkkahalli. Merkittävää asuntorakennustoimintaa on käynnissä Pereen ja Härmälän alueilla. Yritysrakennushankkeita on vireillä. Liikenne kehätiellä ja Naistenmatkantiellä on vilkasta.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö (liitekartta)**

Alueen pinnanmuodostus on Härmälänojasta lähtien länttä kohti kohoavaa loivasti kumpuilevaa peltovaltaista maastoa. Länsireunassa pelto päättyy muuta maastoa 15-20 metriä korkeampiin Mustimäen ja Isomäen metsäisiin rinteisiin lukuun

ottamatta Naistenmatkantien vartta, jossa avoin maisema jatkuu kuntakeskuksen suuntaan.

Peltoalueiden maaperä on hieta- ja hiesuvaltaista. Härmälänojan varressa ja joillakin laskuojien alueilla on lieju- tai mutaesiintymiä. Metsäalueilla maaperä on moreenia ja osittain avokalliota. Maaperä soveltuu tavanomaiseen rakentamiseen yleensä maanvaraisperustuksin. Alavimmilla alueilla saattaa paaluperustus olla tarpeen

Osayleiskaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai sellaisia luontokohteita tai luonnonmuistomerkkejä jotka olisi inventoitu Pirkkalan kunnan ympäristönhoito-suunnitelmassa. Huomiota vaativana kohteena voi kuitenkin pitää Härmälänojaa rantavyöhykkeineen, missä tulisi välttää muutoksia luonto-olosuhteissa. Maisemallisesti selväpiirteisiä maamerkkejä ovat myös metsäsaarekkeet Naistenmatkantien molemmin puolin Partola-Keskuksen kohdalla.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö (liitekartta)

#### Väestö

Osayleiskaava-alueen lähimmässä vaikutuspiirissä noin 2 kilometrin säteellä on nyt noin 9500 asukasta ja arvio vuodelle 2010 on noin 11000 asukasta. Varsinaisella osayleiskaava-alueella on noin 150 asukasta Toivion Eskolantien ja Pakkalankulman Mustimäentien alueilla.

#### Yhdyskuntarakenne

Rakennettu ympäristö on hajanainen ja epätaloudellinen kun voimassa olevan asemakaavan työpaikkarakennusoikeudesta vain noin kolmannes on toteutettu. Samasta syystä myös taajamakuva näyttää keskeneräiseltä.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella on kuusi rakennettua yritysikiinteistöä ja niissä yhteensä noin 250 työpaikkaa.

#### Virkistysalueet

Alueella ei ole toiminnallisia virkistysalueita, vaan rakentamattomat alueet ovat lähinnä suojavihervyöhykkeitä asunto- ja työpaikka-alueiden välissä tai merkittäviä maisemakohtia.

#### Liikenne

Liikenneverkon rungon muodostavat kehätie (Vt 3), Sarankulman eritasoliittymä ja Naistenmatkantie (Mt 3022). Pereentie, Kenkätie, Palmrothintie ja Toiviontie johtavat liikennettä osayleiskaavan maankäyttöalueelle ja Nuutisarankatu, Ilmailunkatu ja Nuolialantie johtavat liikennettä Tampereen suuntaan. Pääväylien varressa on



kevytliikennekaistat ja alueelle on sujuvat ja turvalliset kevytliikenneyhteydet ympäröiviltä asuntoalueilta. Alue on joukkoliikennereittien varrella.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennussuojelualueita tai -kohteita eikä muinaisjäänöksiä. Lähiympäristössä historiallisesti mielenkiintoisia kohteita ovat Partolan entinen kenkätehdas ja Partolan kartanon alueet Pereentien varrella sekä ns. Pikku-Pispalan mäkkiasutus Naistenmatkantien varrella. Puretun teollisuusraiteen linja on maisemaa muovaavana rakenteena ja historialliselta merkitykseltään huomion arvoinen.

#### Tekninen huolto

Pääosalla aluetta on valmiina vesi- ja jätevesiverkosto. Alue on myös sähkö- maakaasu ja tietoliikenneverkostojen ja alueellisen jätehuollon piirissä.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Luonnoympäristön tilanne kts. kohta 3.1.2.

### 3.1.4 Maanomistus

Valtio omistaa Kehätien, Naistenmatkantien ja Pereentien liikennealueet. Kunta omistaa alueen halki johtavan puretun teollisuusraiteen alueen ja siihen rajoittuvan maa-alueen kehätien varressa sekä asemakaavan mukaisia katu- ja virkistysalueita. Tampereen kaupunki omistaa alueita Pirkkahallin vieressä sekä kehätien varressa. Muu alue on yritysten ja yksityishenkilöiden omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat päätökset ja selvitykset

- Pirkanmaan 3. Seutukaava, Ympäristöministeriö 6.6.1997
- Pirkkalan yleiskaava, valtuusto 16.3.1996
- voimassa oleva asemakaava:
  - Partolan teollisuusalueen asemakaava 17.6.1986, 5.5.1989, 12.6.1991, 6.2.1992, 5.5.1995, 3.5.1996, 15.3.1999
  - Toivion asemakaava 15.7.1988, 15.6.1989
  - Pakkalankulman asemakaava 17.10.1990, 4.9.1992, 7.9.1995
- Pirkkalan rakennusjärjestys, voimaantulopvm. 1.1.2001
- rakennuskieltoja tai suojelupäätöksiä ei ole
- Partolan liikennesuunnitelma 2000, liikenne-ennuste 2015, A-tie, 2000
- ym:n suostumus yleiskaavan hyväksymiseen seutukaavasta poiketen 12.10.2001, Dnro 1/5232/2001
- Partolan liikealueen vaikutusten arviointi kaavoituksen pohjaksi, Suunnittelukeskus Oy, 2001
- Partolan liikennealueselvitys, A-tie, 2001

## **4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve**

- Alunperin teollisuusalueeksi kaavoitetulle alueelle on asemakaavan muutoksin ja poikkeusluvin rakennettu pääasiallisesti liikerakennuksia.
- Junaliikenteeltä vapautuneen raidealueen uusi käyttötarkoitus vaatii selvitystä.
- Aloitteita kaavan muuttamiseksi: Notex-Yhtiöt Oy 1.4.1999. Tampereen kaupungin kiinteistötoimi 12.10.1999. Yksityisiä kiinteistönomistajia 18.2.1999.

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

Pirkkalan kunnanvaltuusto on tehnyt päätöksen 13.12.1999 Partolan teollisuusalueen asemakaavan muuttamiseksi. Päätös on käsitelty ympäristölautakunnassa 24.11.1999 ja kunnanhallituksessa 29.11.1999. Vuoden 2000 alusta voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa viranomaisneuvottelussa 15.3.2000 todettiin, että seutukaavasta poikkeavaa kaavan muutosta ei voi tehdä suoraan asemakaavana vaan ensin on laadittava yleiskaava. Sen jälkeen kaavan muutosta on valmisteltu Partolan osayleiskaavana.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

- kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Toivion ja Nuolialan omakotiyhdistykset
- Pirkkala-Seura
- Pirkkalan ympäristöyhdistys
- Tielaitos
- Tampereen kaupunki
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Tekninen lautakunta

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaavoitus on tullut vireille valtuuston päätöksellä 13.12.1999 ja kaavoituskatsauksessa, ympäristölautakunta 15.12.1999. Kaavoituskatsauksesta on kuulutettu Pirkkalainen -lehdessä 5.1.2000.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallisille on varattu tilaisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää mielipiteensä seuraavasti:

Keskeisiä viranomaisia ja alueen maanomistajia on kuultu kahdenkeskisissä keskusteluissa tammikuusta 2000 alkaen. Mielipiteitä on saatu suullisesti ja kirjallisesti. Lähiympäristön asukasyhdistyksille ja yhteisöille on toimitettu valmisteluaineisto nähtäväksi 23.5.2000. Kaikkien kuntalaisten osallistumista varten on pidetty kaavaa koskeva julkinen esittelytilaisuus 23.5.2000 ja valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavan laadintaan ovat kunnan organisaatiossa osallistuneet lähinnä maankäytön ja kunnallistekniikan vastuualueet. Liikennekysymyksistä käytyihin neuvotteluihin 25.2.2000 ja 17.7.2000 on osallistunut myös Tielaitoksen ja Tampereen kaupungin edustajat.

Kaavaluonnos on käsitelty ympäristölautakunnassa 12.4.2000 ja kunnanhallituksessa 2.5.2000. Tielaitos on antanut alustavan lausunnon Partolan liikennekysymyksistä 16.10.2000. Partolan kaavoituksesta on ollut artikkeleita ja julkista keskustelua Pirkkalainen -lehdessä.

Osayleiskaavaehdotus nähtävillä (MRA 19 §) 25.4.-25.5.2001. Muistutusten ja lausuntojen johdosta kaavaehdotusta on tarkistettu 15.6.2001 ja 5.12.2001 Killon yhdystien ja kehätien varressa olevan työpaikka-alueen osalta. Työpaikka-alueen länsiosa on maisemallisten tekijöiden perusteella muutettu lähivirkistysalueeksi. Tarkistuksen yhteydessä on kuultu muistuttajia ja järjestetty asukastilaisuus Pakkalankulman asukkaille. Maanomistajan aloitteesta yleiskaava-alue on supistettu pohjoisosiltaan rajaamalla osayleiskaava-alue Naistenmatkantiehen. Tarkistukset eivät muuta yleiskaava oleellisesti, ja niistä on neuvoteltu Pirkanmaan ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön kanssa.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettuja viranomaisneuvotteluja on käyty Pirkanmaan ympäristökeskuksessa 15.3.2000, Pirkanmaan liitossa 30.3.2000. Ympäristöministeriön kanssa on neuvoteltu seutukaavasta poikkeamiseen liittyvistä kysymyksistä 14.4.2000 ja 16.2.2001. Neuvottelujen tuloksena Partolan kaavan uudistaminen tehdään ensin yleiskaavana, johon liittyy riittävät selvitykset kaavan toteuttamisen vaikutuksista.

Ympäristöministeriö on 12.10.2001 antanut suostumuksen Partolan osayleiskaavan hyväksymiseen Pirkanmaan seutukaavasta poiketen suostumuspyynnössä ja 15.6.2001 päivätyssä osayleiskaavaehdotuskartassa esitetyllä tavalla siten, että osayleiskaavakartassa esitetyt virkistysalueyhteydet ja kevyen liikenteen yhteydet säilyvät, ja että vähittäiskaupan suuryksiköiden sallittu enimmäiskerrosala ei laajene 15.6.2001 kaavaehdotuksen mukaisesta.

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnista ja keskeisen alueen asemakaavoituksesta on neuvoteltu 18.9. ja 5.10.2001 Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa. Naistenmatkantien pohjoispuolisten alueiden rajaamisesta yleiskaavan ulkopuolelle neuvoteltiin 16.11.2001. Ympäristöministeriötä kuultiin asiassa 19.11.2001.

#### 4.4 Yleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Partolan alueesta monipuolinen liike- ja toimistovaltaisen yritystoiminnan alue, joka liittyy kiinteästi kunnan ja Tampereen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteeseen. Tavoitteet ovat muodostuneet aiempien asema- ja yleiskaavoitusvaiheiden aikana ja kehittyneet toteutuneen rakentamisen ja yleisen kehityksen rinnalla.

Kunnan kehityksen yleiset tavoitteet on asetettu valtuuston 17.4.2000 hyväksymässä kuntastrategiassa.

- Päästrategian mukaan "Pirkkalan kunnan kehitys perustuu Tampereen kaupunkiseudun yleiseen vahvuuteen. Erityisesti hyödynnetään lentokentän, valtakunnallisten teiden ja Pyhäjärven tarjoamia logistisia mahdollisuuksia."
- Elinkeinoelämän kehittämisen päämääränä "Työpaikkaomavaraisuuden tasoa nostetaan, omaa ja seutukunnan kilpailukykyä vahvistetaan ja yksityisiä palveluja vahvistetaan ja monipuolistetaan."
- "Ympäristö pidetään taajamien ja teollisuusalueiden kehittämisestä huolimatta terveellisenä, turvallisena ja monimuotoisena. Asuinalueet ovat viihtyisiä. Luonto on lähellä."

Partolan kaavoituksen yleistavoitteet sisältyvät kaavoituspäätökseen 13.11.1999.

Osayleiskaavan tavoitteissa korostuvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitteiden osalta.

Pirkanmaan 3. seutukaavan ja Pirkkalan yleiskaavan 1996 rakenteelliset tavoitteet Partolan alueelle ovat edelleen ajankohtaiset. Sen sijaan niissä osoitettu teollisuusvaltainen maankäyttötarkoitus alueelle on auttamattomasti vanhentunut. Osayleiskaavan suhdetta seutukaavaan on tarkasteltu lähemmin kohdassa 4.5.3.

Kaavoitusprosessin aikana osalliset ovat tuoneet esiin omia tavoitteitaan. Alueen maanomistajien tavoitteet koskevat yleensä käyttötarkoitusta ja mitoitusta. Lähialueiden asukkaiden tavoitteena on asumisviihtyisyyden säilyminen, sujuvat kulkuyhteydet ja riittävät suoja- ja virkistysalueet. Tiehallinnon esittämät tavoitteet koskevat lähialueen tieverkoston toimivuutta

ja turvallisuutta. Osallisten tavoitteiden, mielipiteiden ja lausuntojen yksityiskohtaisempi käsittely kohdassa 4.5.4 mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.

## **4.5 Yleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Koska alue on vanhastaan kaavoitettu ja alueen päätiät, kunnallistekniikan runkoverkostot ja osa tonteista on rakennettu, ei maankäytön kokonaisrakennetta koskevia vaihtoehtoja ole ollut esillä, vaan tutkitut vaihtoehdot koskevat lähinnä alueen liikenteellistä järjestelyä ja kytkeytymistä muuhun tieverkkoon.

Yleiskaavoituksen pohjaksi on laadittu Partolan liikennesuunnitelma 2000/liikenne-ennuste 2015, joka on erillisraporttina yleiskaavan liitteenä. Alueen liikennejärjestelyitä on selvitetty edelleen yleiskaavatyön kuluessa Tiehallinnon ja Tampereen kaupungin kanssa. Kaavoituksen pohjaksi on laadittu Partolan liikennesuunnitelmaa 2000 tarkentava Partolan liikennealueselvitys 2001, jossa on osoitettu yksityiskohtaisesti kaava-alueen liikennejärjestelyt Naistenmatkantien, Ilmailunkadun, Saapastien ja Kenkätien osalta.

Yleiskaavassa osoitetun Killon yhdystien linjausta on tarkennettu työn edetessä yhteistyössä Pakkalankulman asukkaiden kanssa. Asemakaavoituksen pohjaksi yleiskaavassa esitetään vaihtoehto, joka mahdollistaa kehätien aiheuttaman liikennemelun torjumisen rakennusmassoilla kehätien varressa. Yhdystien linjauksessa on kiinnitetty erityistä huomiota maisemallisiin tekijöihin.

### **4.5.2 Kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöön**

Selvityksessä pyritään arvioimaan suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energia talouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Lisäksi yleiskaavan vaikutuksista on laadittu erillinen selvitys, Partolan liikealueen vaikutusten arviointi, jossa on selvitetty vaikutukset ympäristöön, talouteen ja ihmisiin (erillinen liiteraportti).

Pääosalla alueesta on voimassa oleva asemakaava. Asemakaavan kerrosalasta on toteutettu noin kolmannes, mm. kaksi vähittäistavarakaupan suuryksikköä. Niiden myötä alueen toteutuksen ympäristövaikutukset ovat esimerkiksi vähittäiskaupan palveluiden saavutettavuuden osalta jo muodostuneet ja muultakin osin hyvin arvioitavissa. Kun uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai ympäristövaikutuksiltaan merkittävää teollisuutta ei sallita, tulee täydennysrakentamisen suurin vaikutus näkymään liikennemäärien kasvuna.

Keskeinen lähtöaineisto vaikutusten arvioinnissa:

- Pirkanmaan 3.seutukaava 1997
- Pirkkalan yleiskaava 1996
- Partolan, Pereen ja Toivion asemakaavat vuosilta 1986-1999.
- Partolan liikennesuunnitelma 2000, A-Tie Oy.
- Pirkkalan ympäristöhoitosuunnitelma 1989
- Kauppa 2005 kauppa yhdyskuntasuunnittelussa, Edita 2000
- Tampereen kaupunkiseudun kauppatyöryhmän muistio 1996
- Tampereen kaupunkiseudun kauppatyöryhmän alustavat kaupan sijoituselvitykset, Suunnittelukeskus Oy 2001
- Tampereen kaupunkiseudun alustava rakenneselvitys, kaupunkiseudun yleiskaavayhteistyöryhmä, Pirkanmaan liitto, Suunnittelukeskus Oy 2001.
- Nokia kauppakeskusalueiden YVA-selvitys, Suunnittelukeskus Oy 1999.

Muutettavan yleiskaavan maankäyttö verrattuna nykytilanteeseen ja voimassaolevaan asemakaavaan ja yleiskaavaan.

Asemakaavan rakennusoikeus muutettavan yleiskaavan alueella on noin 126.000 krs-m<sup>2</sup>. Kerrosalasta on toteutettu noin 34.000 krs-m<sup>2</sup> ja toteuttamatta on noin 92.000 krs-m<sup>2</sup>. Kun "täyteen rakennetuilla" tonteilla on jäänyt käyttämättä noin 17.000 krs-m<sup>2</sup> mm. laajojen pysäköintialueiden takia, jää rakentamattomien tonttien kerrosalaksi noin 75.000 krs-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on joustava siten, että liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla K puolet kerrosalasta voi toteuttaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomana teollisuustilana (ty50%). Vastaavasti TY-korttelialueilla voi osan kerrosalasta toteuttaa liike- ja toimistotilana (k20% tai k50%).

Valtuuston 16.3.1996 hyväksymän yleiskaavan mukaiset toteuttamattomat rakentamisaluevaraukset TY ja TY/PK käsittävät 0,5 korttelitehokkuudella laskien noin 110.000 krs-m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Osayleiskaavaluonnoksen 8.2.2001 mukaiset K- ja TP-aluevaraukset käsittävät 0,5 korttelitehokkuudella laskien yhteensä noin 150.000 krs-m<sup>2</sup>. Muutettuna asemakaavamerkintöjä vastaaviksi yleiskaavaluonnos sallii liike-

ja toimistotilaa K noin 90.000 krs-m<sup>2</sup> ja muuta työpaikkatilaa TP noin 60.000 krs-m<sup>2</sup>.

Alueen ensimmäinen asemakaava on vahvistettu vuonna 1986 ja sitä on useassa vaiheessa muutettu vuosina 1991-1996. Yleiskaava on valtuuston hyväksymä vuonna 1996. Asemakaavojen osoittama käyttötarkoitus jakautuu jokseenkin tasan liike- ja toimistorakentamisen ja teollisuusrakentamisen välillä. Yleiskaava 1996 ja 3. Seutukaava painottavat teollisuusrakentamista. Osayleiskaava taas on selvästi liike- ja toimistopainotteinen.

#### Työpaikkakerrosalan kokonaismitoitus, vertailutaulukko

	K,PK	TY,T,TP	Yhteensä
Toteutettu	19.000	15.000	34.000
("Täyteen rakennettujen" tonttien rakennusoikeus käyttämättä jäänyt kerrosala mukaan luettuna)			46.000)
Toteuttamaton kerrosala eri kaavoissa			
Asemakaava	22.000-53.000	27.000-58.000	80.000
Yleiskaava 1996	0 -45.000	65.000-110.000	110.000
Osayleiskaava 2000	90.000	60.000	150.000

Toteutettu kerrosala käsittää mm. kaksi vähittäistavarakaupan suuryksikköä. Niiden vetovoiman ja alueen liikenteellisen sijainnin vuoksi Partola on muodostunut houkuttelevaksi muullekin kaupalle mm. paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle. Osayleiskaava varautuu tämän suuntaiseen kehitykseen. Uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä alueelle ei osoiteta.

#### Osayleiskaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Arvioinnin perustana kuntien osa-alueittaiset väestötilastot, yleiskaavojen väestösuunnitteet ja Partolan liikennesuunnitelma 2000, A-Tie Oy.

Partolan osayleiskaava-alueen lähivaikutuspiirin noin 2 km säteellä voidaan lukea Pirkkalan kunnan puolella Loukonlahden, Killon, Preen, Pakkalankulman ja Toivion alueet ja Tampereen kaupungin puolella Härmälän ja Rantaperkiön alueet. Mainituilla alueilla on nyt noin 9500 asukasta. Yleiskaavan aluevarausten perusteella arvio vuonna 2010 on noin 11.000 asukasta. Alueiden lähikaupat ovat lakanneet toiminnasta pääasiallisesti kaupan yleisen

rakennemuutoksen takia jo ennen Partolan markettien rakentamista.

Myönteisenä seikkana lähialueiden asukkaiden kannalta, Partolaan rakennetut kaksi vähittäistavarakaupan suuryksikköä ovat nostaneet kaupallisten palveluiden saatavuuden kokonaan uudelle tasolle. Osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu muu rakentaminen tulee edelleen monipuolistamaan palvelutarjontaa.

Kielteinen asia lähiasukkaille on liikenteen voimakas lisääntyminen, koska Partola kerää asiakkaita laajalta alueelta kaupunkiseudun eteläosista. Ulkopuolinen liikenne ohjautuu kuitenkin pääasiallisesti Sarankulman liittymän kautta ja lisäksi asuntoalueet on erotettu muusta toiminnasta riittävin vihervyöhykkein. Osayleiskaavan liikenteelliset vaikutukset on selvitetty erillisessä liiteraportissa, Partolan liikennesuunnitelma 2000.

#### Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Arvio perustuu geologiseen karttaan ja rakentamisen yhteydessä 1995- 1999 suoritettuihin maaperätutkimuksiin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään rajoittuvat tavanomaiseen rakennusten, liikenneväylien ja piha-alueiden rakentamiseen. Pirkkalassa ei ole merkittäviä pohjavesialueita, joten pohjaveden oton kannalta Partolan alueella ei ole merkitystä. Sen sijaan valumavesien määrä liikenneväylyiltä ja laajoilta pysäköinti- ja muilta päällystetyiltä piha-alueilta voi olla ajoittain runsasta ja sisältää haitallisia aineita. Tarvittavat erityistoimet valumavesien käsittelemiseksi ennen niiden vesistöön pääsyä on selvitettävä rakennustoimien yhteydessä. Alueelle ei osoiteta ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä teollisuustoimintoja. Vaikutukset ilman laatuun aiheutuvat pääasiallisesti liikenteestä.

#### Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Arvio perustuu Pirkkalan kunnan ympäristönhoitosuunnitelmaan, luonnon inventointi ja suojeltavat alueet 1989.

Osayleiskaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, jotka olisi inventoitu kunnan ympäristönhoitosuunnitelmassa. Huomiota vaativana kohteena voi kuitenkin pitää Härmälänojan aluetta, mikä on tarkoitus jättää lähivirkistysalueeksi osayleiskaavan rakennusmaavarausten ulkopuolelle. Partolan metsä- ja viljelysalueilla ei ole suurta merkitystä maa- ja metsätaloudelliselta kannalta.



## Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Pirkkalan yhdyskuntarakenteessa Partolan palvelu- ja työpaikka-alue tukee Nuolialan alueen kehitystä. Nuoliala on luokiteltu paikalliskeskukseksi Pirkanmaan 3. seutukaavassa. Nuolialan kehitys ei enää nykytilanteessa ole merkittävä uhka kuntakeskukselle, jossa väestön määrä suhteellisen suppealla alueella tulee nousemaan 8000 asukkaaseen vuoteen 2010 mennessä ja turvaa palvelujen kehittymisen.

Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitusselvityksen mukaan Pirkkalan kunnan ostovoima ja kauppojen määrä on tällä hetkellä jokseenkin tasapainossa päivittäistavara-kaupan osalta. Erikoistavara-kaupan osalta ostovoimaa siirtyy paljon kunnan ulkopuolelle. Partolan rakentaminen tyrehdyttää ostovoiman vuotoa tältä osin.

Partolan alueen sijainti on yhdyskuntataloudellisesti edullinen. Yhdyskuntarakenteen eheytyessä sen toimivuus ja taloudellisuus paranee. Palveluiden ja työpaikkojen lisääntyminen lyhentää Pirkkalan ja osin Tampereen puoleisen taajamaväestön asiointi- ja työmatkoja. Partolan sijainti tukee kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen mahdollisuuksia. Alueen toteuttaminen käyttää hyödyksi olemassa olevia yhdyskuntateknisen huollon verkostoja.

## Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Pirkanmaan kulttuurihistorialliset kohteet, Tampereen seutukaavaliitto 1990.

Vielä 1980-luvulla Partolan viljelysaukeat muodostivat voimakkaan maaseutumaisen vastakohtan tulvaessa kaupunkimaisen Härmälän suunnalta Pirkkalan puolelle. Rakentaminen 1990-luvulla on jo muuttanut maisemaa ja jatkossa alue tulee muodostumaan tehokkaaksi kaupan ja muun yritystoiminnan alueeksi. Luonnonmaisema säilyy laajoilla lähivirkistysalueilla. Härmälänoja on aikoinaan ollut vesireitti Lempäälän suuntaan.

Reitin varrelta on vanhoja esinelöytöjä. Ojan varren maisema säilyy yhtenäisenä ja yhtyy Härmälän Vähäjärven virkistysalueeseen. Metsäinen Mustimäen rinne Pakkalankulman puoleisella sivulla sekä metsäiset saarekkeet alueen sisällä säilyvät tunnusomaisina kohtina maisemassa. Partolan rakentamisella ei ole vaikutusta ns. Pikku-Pispalan mäki-asutuksen maisemaan eikä Partolan entisen kenkätehtaan lähiympäristöön. Rakennetun ympäristön kohteista alueen sisällä, vanha teollisuusraiteen linja nivoutuu soveltuvin osin

kaavaan kevytliikenneväylänä. Asumista yritysalueen puristuksessa ei voi pitää tarkoituksenmukaisena. Siksi alueella olevat kaksi pientä loma-asuntokiinteistöä on jo asemakaavassa vuodelta 1986 katsottu väistyväksi maankäytöksi.

#### 4.5.3 Yleiskaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kokonaisrakenteen pohjana on 3. Seutukaavassa, yleiskaavassa ja voimassaolevassa asemakaavassa esitetyt periaatteet.

Erityiset syyt ja perustelut osayleiskaavan poikkeamiselle Pirkanmaan 3.seutukaavasta (MRL 210 §)

Seutukaavan maankäyttöratkaisu on vanhentunut

Alue on merkitty seutukaavassa pääasiallisesti teollisuustoimintojen alueeksi T ja osittain palvelujen ja teollisuustoimintojen alueeksi PT. Alueelle on kuitenkin rakennettu kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä eli se on jo suurelta osalta toteutunut kaupallisten palveluiden alueena.

Alueelle ei ole yli kymmeneen vuoteen rakennettu teollisuustoimintaa, eikä sille ole merkittävää kysyntää. Nykytilanteessa ajatus teollisuusvaltaisen toiminnan sijoittamisesta asiakashakuisten liikerakennusten lomaan ei ole toiminnallisesti tai ympäristökuvallisesti järkevä.

Yleiskaava sopeutuu seutukaavan kokonaisuuteen

Osayleiskaavan ratkaisussa on otettu huomioon seuraavat 3. seutukaavan mukaiset Partolan alueen kannalta olennaiset alueiden käytön yleisperiaatteet.

Seutukaavan yleisperiaatteiden mukaan tavoitteena on:  
 \*\* uusien rakentamisalueiden sijoittamisessa vältetään tarpeetonta hajauttamista  
 \* olevan infrastruktuurin käyttöä tehostetaan  
 \* tarpeetonta liikennöintiä pyritään vähentämään."

Seutukaavan mitoituksessa korostetaan ohjevuoden sijasta:  
 \*\* seutukaavan yleispiirteisyyttä  
 \* toiminnallista ja yhdyskuntarakenteellista näkökulmaa  
 \* alemmanasteisen jatkosuunnittelun tärkeyttä ja sille asetettavia vaatimuksia."

Seutukaavan työpaikka- palvelu- ja erityistoimintojen alueilla tavoitteena on mm.:  
 \*\* osoittaa riittävät teollisuus- ja palvelualuevaraukset, laajentamismahdollisuudet ja vaihtoehtoiset alueet

\* osoittaa toiminnallisesti edullisia teollisuus- ja palvelualueita mm. liikenteellisesti edullinen sijainti, sujuvat yhteydet keskusta- ja asuntoalueille  
 \* edesauttaa hyvien teollisuusympäristöjen muodostumista."

Seutukaavan virkistys- ja matkailualueiden tavoitteena on mm.:  
 \*\* kasvavien taajamien virkistysmahdollisuuksien turvaaminen  
 \* luontosuhteiltaan hyvin virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden suojaaminen muulta maankäytöltä.  
 \* valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien ulkoilureittien osoittaminen

Virkistysalueiden suunnitteluperusteena mainitaan mm.:  
 "Taajamien yhteyteen varattujen virkistysalueiden (V ja VL) sijoittamisen tärkeimpiä perusteita ovat hyvä saavutettavuus virkistykseen ja liittyminen laajempaan ulkoilualueverkostoon."

Osayleiskaavan virkistysalueet on mitoitettu viereisten asuntoalueiden lähivirkistys- ja suojavyöhyketarpeen mukaan. Härmälänojan virkistysalueella on myös ylikunnallista merkitystä.

Suunnittelualueen keskivaiheilla oleva seutukaavakarttaankin merkitty itä-länsisuuntainen vihervyöhyke säilytetään, mutta se kavennetaan sisäiseksi kevytliikennereitiksi virkistysalueiden välillä. Reitillä ei ole seudullista merkitystä, koska kuntarajan yli jatkuvia reittiyhteyksiä on useita ja ne sijoittuvat sekä Tampereen että Pirkkalan suunnitelmissa sujuvampiin kohtiin, kuten Nuolialantien - Naistenmatkantien linjalle, Vähäjävenguiston - Saapastien linjalle, Ilmailunkadun - Palmrothintien linjalle ja Nuutisarankadun - Toiviontien linjalle. Vihervyöhykeen tehtävänä on ollut myös alueen sisällä olevan asutuksen suojaaminen. Asutuksen poistuttua leveää suojavyöhykettä ei tarvita.

#### Selvitys osayleiskaavan vaikutuksista seudulliseen alakeskusjärjestelmään

Partolan osayleiskaavan palvelurakenteella ei ole elinkeinotoimen tekemän selvityksen mukaan haitallisia vaikutuksia päivittäistavarakauppaan Tampereen, Sääksjärven ja Pirkkalan kuntakeskuksen kannalta. Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan laajeneminen alueella ei tuota haittaa Tampereen ja Sääksjärven keskusten vastaavaa kaupan palveluihin. Pirkkalan kuntakeskukseen ei ole mahdollista sijoittaa Partolan yksiköiden kokoisia kauppapalveluja, koska nykyiset kuntakeskuksen vähittäiskaupan palvelut ovat jo alueella tai syntyvässä sinne ja muut keskustatoimintojen palvelut tarvitsevat kuntakeskuksessa tilaa.

Seutukaavassa on osoitettu Partolan alueesta noin 1 km kuntakeskukseen päin Nuolialan paikalliskeskus. Se on

Partolan ja kuntakeskuksen voimakkaan kasvun myötä menettänyt merkitystään, paikalliskeskuksena voidaan pitää pikemminkin Partolan aluetta, jonka lähialueille Tampereen Härmälään ja Pirkkalan Pereelle on myös syntynyt ja syntyy paljon asuntoja. Lisäksi Partolan alueen kevyenliikenteen yhteydet Tampereen ja Pirkkalan suuntiin ovat kunnossa juuri valmistuneen Naistenmatkantien perusrakennuksen myötä. Nuolialan paikalliskeskuksen liikepalvelut ovat käytännössä nykyisin Partolassa ja Nuolialan paikalliskeskuksen liikerakentamisen tontteja on muutettu vuonna 2000 asuinrakentamiseen asemakaavamuutoksilla.

Ensimmäinen päivittäistavarakauppa Partolaan syntyi kolmen K:n supermarkettina vuonna 1996. Samoihin aikoihin avattiin vieressä Tampereen puolella S-Market. Sesto pienempi oheisliikkeineen syntyi vuonna 1999. Vuonna 2000 laajentui kolmen K:n supermarket Citymarketiksi. Näin muodostui Partolasta kiinteästi kaupunkirakenteessa oleva, hyvän liikenteellisen sijainnin omaava kaupan alue. Partola on siis jo olemassa oleva kaupan alue olemassa olevine kaupan asiakasvirtoineen. Kaavan muutoksella pyritään lähinnä hyödyntämään olemassa olevat asiakasvirrat ja tukemaan päivittäistavarakauppojen säilymistä alueella. Kiinnostusta aluetta kohtaan ovat osoittaneet huonekaluliikkeet, rautakaupat, autoliikkeet jne. Pohjoisosan TP-alueelle pyritään synnyttämään teknologiayritysten keskittymä oheispalveluineen (Partola Business Park).

Tampereen kaupunkiseudun päivittäistavarakaupan ostovoima oli vuonna 1999 3,2 miljardia mk ja erikoistavarakaupan 3,9 miljardia mk. Vuoteen 2010 mennessä kaupunkiseudun päivittäistavarakaupan ostovoiman on arvioitu kasvavan 0,6 miljardilla mk:lla ja erikoistavarakaupan 1,2 miljardilla mk:lla. Erikoistavarakaupan kasvuennuste perustuu varovaiseen 2 %:n yksityisen kulutuksen vuosikasvuun.

Pirkkalan kunnan päivittäistavaroiden ostovoima oli vuonna 1999 136 miljoonaa mk. Ostovoiman vuoto (lähinnä Tampereelle) oli tuolloin 28 miljoonaa mk. Vuoto on tosin pienentynyt ajankohdan jälkeen. Vuoteen 2010 mennessä ostovoiman on arvioitu kasvavan 41 miljoonalla mk:lla. Erikoistavarakaupan ostovoima oli vuonna 1999 168 miljoonaa mk ja vuoto peräti 62 % eli 105 miljoonaa mk. Vuodon suhteellinen osuus oli selvästi kaupunkiseudun korkein. 40 % ylittyy Pirkkalan lisäksi vain Ylöjärvellä (46 %) ja Kangasalla (43 %). Erikoistavarakaupan ostovoiman on arvioitu kasvavan vuoteen 2010 mennessä 74 miljoonaa mk. Nykyinen vuoto ja lähiaikojen ostovoiman kasvu ovat yhteensä 180 miljoonaa mk. Sijainnista ja vuodosta johtuen yhdeksi kunnan elinkeinopolitiikan painopistealoista on asetettu paljon tilaa vaativa kauppa. Partolan osayleiskaavamuutoksen

tavoitteena on estää vielä jäljellä olevilla tonteilla edes osa erikoistavarakaupan ostovoimavuodosta.

Pirkkalan kunnan keskeisenä tavoitteena on kehittää kuntakeskusta monipuolisena kaupan, julkisten ja vapaa-ajan palvelujen sekä asumisen keskuksena. Kunnan väestö on sijoittunut lähes kokonaan suppealle alueelle kaupunkiseudun kehätien ja Pyhäjärven rannan väliin. Kunnan taajama-aste on noin 97 %. Etäisyys kuntakeskuksen ja Partolan välillä on noin 4 km. Kunnan väestön ja työpaikkojen kasvunopeus on ollut jo monta vuotta maan kärkeä. Alkuvuoden väestönkasvu on ollut absoluuttisinakin lukuina kaupunkiseudun korkein. Asuntorakentaminen on painottunut ja painottuu jatkossakin kuntakeskuksen ympärille. Samoin työpaikkakasvu painottuu kehätien varsille kuntakeskuksen tuntumaan ja lentoasemantien varsille. Kuntakeskukseen on juuri valmistunut 2000 m<sup>2</sup>:n uusi liikerakennus, johon on sijoittunut mm. kunnan ensimmäinen Alko. Lisäksi kunta on kevään aikana varannut liiketontin Pirkanmaan Osuuskaupan liikerakennushanketta varten.

Kuntakeskuksen merkitys vapaa-ajan keskuksena on myös kasvanut viimeisen vuoden aikana. Kuntakeskukseen on valmistunut urheilutalo ja jäähalli. Golfkentän ja sataman rakentaminen käynnistyy lähiaikoina. Lisäksi kuntakeskukseen suunnitellaan mittavan kylpylän rakentamista. Edellä oleva huomioon ottaen Partolan kasvu ei ole kuihduttanut kuntakeskusta eikä tule jatkossakaan sitä tekemään Partolassa esillä olevat liiketyypit huomioon ottaen. Paljon tilaa vaativa kauppa voidaan jatkossakin sijoittaa kunnan alueella vain Partolaan ja kehätien varsille.

Arvioitaessa Partolan vaikutuksia noin 8 km:n etäisyydellä olevaan Lempäälän Sääksjärveen voidaan todeta, että Tampereen keskustan mittava kaupallisten palvelujen tarjonta on suunnilleen samalla etäisyydellä Sääksjärveltä kuin Partolakin. Sääksjärven ja Tampereen keskustan välisen moottoritien varsilla on mittavaa päivittäistavarakaupan tarjontaa ja Tampereen rautakaupan keskus sekä toinen autokaupan keskus. Sääksjärven näkökulmasta Partolan vähäinen erikoistavarakaupan tarjonta suhteutettuna Tampereen tarjontaan tulee olemaan jatkossakin sivussa. Tampereen Lahdesjärvelle kaavaillut huomattavat päivittäis- ja erikoistavarakaupan hankkeet sekä Vuoreksen alueen kaavoitus tulevat vaikuttamaan olennaisemmin Sääksjärven kehitykseen. Lempäälän erikoistavarakaupan ostovoiman siirtymä on alhainen Pirkkalaan verrattuna eli 37 %. Sääksjärven kaupallisten palvelujen tarjonta (Siwa, apteekki, kukkakauppa, kaksi pubia, ravintola ja kahvio/leipomomyymäläkokonaisuus) on suhteellisen

vähäinen. Partolaan tuskin tulee sijoittumaan uutta Sääksjärven tarjonnan kanssa kilpailevaa toimintaa.

Tampereen kaupungin päivittäistavarakaupan ostovoima oli vuonna 1999 2,1 miljardia mk ja ostovoiman siirtymä Tampereelle 191 miljoonaa mk. Erikoistavarakaupan ostovoima oli 2,6 miljardia mk ja siirtymä Tampereelle 1,7 miljardia mk eli erikoistavarakaupan myynti oli 4,3 miljardia mk. Vuoteen 2010 mennessä erikoistavarakaupan ostovoiman on arvioitu kasvavan Tampereella 361 miljoonaa mk. Partolaan kaavaillut paljon tilaa vaativan eri alojen erikoistavarakaupan yksiköt eivät ole uhka Tampereen ja sen keskustan kehitykselle. Vaikka alueelle sijoittuisi useitakin saman alan liikkeitä eivät nekään muodostaisi uhkaa. Ottaen huomioon Partolan jäljellä olevan vapaan tonttimaan vähäisyyden ja esillä olevat erikoistavarakaupan hankkeet on alueelle odotettavissa yhteensä kymmenien ehkä sadan, mutta ei kuitenkaan satojen miljoonien markkojen myynnin lisäys. Kunnan tavoitteena on Partolan kaavan muutoksella supistaa erikoistavarakaupan ostovoiman siirtymää ja tarjota lähellä sellaisia erikoistavarakaupan palveluja, jotka eivät voi sijoittua kuntakeskukseen eivätkä myöskään Tampereen ydinkeskustaan.

Yleiskaavassa on otettava soveltuvin osin huomioon, mitä 28 §:ssä säädetään

MRL 28 § Maakuntakaavan sisältövaatimukset.

"Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota mm.:

- 1) maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen;
- 2) alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN;
- 3) ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin;
- 4) vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväään käyttöön;
- 5) maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- 6) maiseman, luonnonvarojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen; sekä
- 7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyYTEEN."

Partolan osayleiskaavarakaisussa huomioon otettuja "soveltuvia osia" ovat erityisesti kohdat :

- 1) Partolan toteuttaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta maakunnallisesti keskeisellä paikalla.
- 2) Rakentaminen ei valtaa käyttöön uusia alueita
- 3) Toteuttaminen käyttää hyväksi olemassa olevaa tiestöä ja teknisen huollon rakenteita.
- 5) Osayleiskaava vastaa suoraan elinkeinoelämän haasteeseen luomalla kaavalliset edellytykset toiminnalle.
- 6) Toteuttaminen ei hävitä maiseman, luonnon- tai kulttuuriarvoja.

Aluevarausten pääkäyttötarkoituksen muutos kaupallisia palveluita varten perustuu jo osittain toteutettuun toimintaan ja sen luomaan kysyntään alueella.

Aluevarauksia on laajennettu alueen sisällä kaavatalouden takia, ja vastaavasti virkistysalueet on muodostettu yhtenäisiksi vyöhykkeiksi ympäröivien asuntoalueiden suojaksi. Mitoitus perustuu ennestään yleisesti käytettyyn korttelitehokkuuteen.

Osayleiskaavan liikenneratkaisun valinta perustuu Partolan liikennesuunnitelmaan 2000 ja siihen liittyvään lisätarkasteluun. Selvityksen perusteella on valittu vaihtoehto, jossa Ilmailunkatu jatkuu Pirkkalan puolella nykyisen City-Marketin pohjoispuolitse ja edelleen kehätien rinnakkaistienä Pakkalankulman eteläpuolitse. Ratkaisu keskittää suurimmat liikennevirrat Naistenmatkantielle ja vähentää läpiajoliikennettä Härmälän suuntaan.

Tielaitoksen lausunnossa 16.10.2000 Partolan liikennesuunnitelmasta kiinnitetään erityistä huomiota maantien 3022, Palmrothintien ja valtatie 3 rampin nelikaaraliittymään. Tieverkon jatkosuunnittelussa esitetään tutkittavaksi vaihtoehtoja, miten Palmrothintiellä liikennemääriä pystytään vähentämään niin, ettei liittymän liikenne aiheuta ramppien kautta liikenneturvallisuusongelmia valtatielle 3.

Yleiskaava osoittaa liikenteen yhteystarpeet ja tieverkon perusratkaisun. Naistenmatkantien alkuosassa varaudutaan mahdollisuuteen tien nelikaistaistamiseksi. Yksityiskohtainen liikenne- ja katualueiden tilantarve ja liittymien toimivuus selvitetään asemakaavoituksessa ja siihen liittyvässä toimivuustarkastelussa.

Partolan liikennesuunnitelma 2000 ja siihen liittyvä lisätarkastelu, joulukuu 2000 sekä tielaitoksen lausunto 16.10.2000 kokonaisuudessaan erillisenä liitteenä.

#### 4.5.4 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kannanottoja on pyydetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Katso myös kohdat 4.3.1 ja 4.3.3. Yhteenvedossa on lyhennelmä olennaisista kannanotoista ja kaavoittajan vastineet niihin.

1. Pasi-Antti Vainio, Karhumäentie 4 33950 Pirkkala ja Helena ja Rainer Backström, Koivukuja 31, 33900 Tampere  
Mielipiteet 18.2.1999, 29.3.2000, 19.12.2000

Esittävät, että heidän omistamansa tilat, Karimäki Rnro 1:17 ja Saaristo Rnro 1:8 jotka on vuonna 1986 vahvistetussa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi VL, muutettaisiin asuintonteiksi.

**Kaavoittajan vastine**

Tilojen sijainti yritysalueen sisällä ei vastaa asumiselle asetettavia ympäristövaatimuksia. Asuminen on jo vuoden 1986 asemakaavassa osoitettu väistyväksi maankäytöksi alueella.

**2. Notex-Yhtiöt Oy, Juha Malminen, Palmrothintie 2, 33950 Pirkkala  
Mielipide 6.4.1999, 21.1.2000**

Esittää, että "alueen vilkas kehitys huomioonottaen luovuttaisiin teollisuuskaavoista ja alue osoitettaisiin kaavassa uuden lain mukaiseksi vähittäiskaupan suuryksiköiden alueeksi".  
Esittää kaupallisten palvelujen aluevarauksen laajentamista pohjoiseen osalle nykyistä lähivirkistysaluetta.

**Kaavoittajan vastine**

Partolan alueelle ei osoiteta uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta alueelle voidaan sijoittaa muiden kaupallisten palvelujen, kuten esim. paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimitiloja.  
Kyseinen viheralue on turvannut alueella olevan omakotitalon ympäristön niin kauan kuin talo on asuttu. Kun talo nyt on autio ja Notex-yhtiöiden omistuksessa, ei estettä aluevarauksen laajentamiselle ole. Kevytliikenneyhteys Kenkätieltä jäljelle jäävälle viheralueelle on kuitenkin säilytettävä.

**3. Pertti Telkki, puh. 050-5695239 (Kari Palmrothin asiamiehenä)  
Mielipide 13.3.2000**

Esittää liike- ja toimistorakentamisen mahdollistavaa aluevarauksen laajentamista tilan Pakkalankulma Rnro 1:442 alueelle Kenkätien varressa.

**Kaavoittajan vastine**

Aluevaraus voidaan osoittaa, kuitenkin niin että itä-länsisuuntainen kevytliikenneyhteys Kenkätieltä tilan 1:442 pohjoisreunassa säilytetään.

**4. Pertti Telkki, puh. 050-5695239 (Harri Palmrothin asiamiehenä)  
Mielipide 7.2.2000, 13.3.2000, 12.4.2000**

Esittää, että tilan Hevoshaka Rnro 1:398 alueelle osoitettaisiin pientalovaltaisen asuntoalueen varaus Mustimäen rinteeseen ja liike- ja toimistoaluevaraus tilan eteläosaan.

**Kaavoittajan vastine**

Aluevaraukset voidaan osoittaa tarvittavan vihersuojavyöhykkeen ja moottoritien rinnakkaistien asettamien vaatimusten rajoissa.

**5. Pertti Telkki, puh. 050-5695239 (Sinikka Sinirannan asiamiehenä)  
Mielipide 13.3.2000, 12.4.2000**



Esittää, että asemakaavan mukainen kortteli K1605 Naistenmätkantien ja Kaartotien kulmassa muutettaisiin kerrostai rivitaloalueeksi.

**Kaavoittajan vastine**

Kortteli soveltuu hyvin muutettavaksi asumistarkoitukseen. Edellytyksenä on, että korttelin itäpuoli muodostuu virkistysalueeksi.

**6. Jorma Karhumäki, Partola 33950 Pirkkala**

Mielipide 19.4.2000, 23.8.2000, 30.1.2001

Esittää, että korttelien 122 ja 1420-1422 alueelle olisi mahdollista toteuttaa monipuolisia liike-, tsto-, ja tuotantotiloja.

**Kaavoittajan vastine**

Nykyinen asemakaava sallii ajatellun käyttötarkoituksen. Yleiskaavaluonnoksessa esitetty Korkokujan katualueen siirto korttelialueen keskeltä sen pohjoisreunaan parantaa alueen toiminnallisia mahdollisuuksia.

**7. Hartela Oy/Heikki Rajaniemi, Humalistonkatu 9, 20100 Turku**

Mielipide 29.5.2000

Rakennusliike suostuu osayleiskaavaluonnoksen 30.3.2000 edellyttämään muutokseen, jolla Pereen asemakaavan tontille 1419/3 johtava Korkokuja niminen katu siirretään uuteen paikkaan korttelin 1420 pohjoisreunaan.

**8. Kapiteeli Oy, Aleksanterinkatu 32 B, PL 741, 33101 Tampere**

Mielipide 20.4.2000, 16.8.2000, 1.2.2001

Maanomistajaa kiinnostaa alueen arvon ja rakentamismahdollisuuksien säilyminen vähintään voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

**Kaavoittajan vastine**

Muutoksena asemakaavaan Kehätien rinnakkaistie (Saapastie) jakaa alueen kahteen osaan. Vastaavasti Palmrothintien jatke alueen eteläreunasta poistuu ja alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakentamiseen paranee.

**9. Osayleiskaavan yleisötilaisuus 23.5.2000 Päiväkotiki Pakkalanlyhdyssä**

Osanottajia 28. Esille tulleet mielipiteet

a) Kehätien rinnakkaistie tulisi johtaa Ilmailunkadun päähän eikä Partolan liittymään, jossa se lisää Nuolialantien kuormitusta.

b) Kehätien rinnakkaistie tulisi sijoittaa kehätien viereen Mustimäentien ja Elinantien asutuksen kohdalla ja lähivirkistysalueen riittävyys suojavyöhykkeenä. suhteessa työpaikka-aluevarauksen tulisi selvittää.

c) Kevytliikenneväylä voisi noudattaa ratalinjaa koko pituudeltaan.

d) Kehätien ja As Oy Toivionrivin välinen työpaikka-aluevaraus halutaan poistaa. Myös Välitien päässä oleva pientaloalueen laajennus halutaan poistaa.

e) Uudet järjestelyt eivät saa aiheuttaa häiritsevää läpiajoa Eskolantielle ja Pakkalantielle.

f) Onko virkistysalueiden määrä kaiken kaikkiaan riittävä.

g) Mustimäentieltä halutaan oikopolkuyhteys rinnakkaistielle.

#### Kaavoittajan vastine

a) Rinnakkaistie linjataan mielipiteen mukaisesti.

Liikennesuunnitelma tukee muutettua linjausta.

b) Rinnakkaistien johtaminen kehätien varteen huonontaisi työpaikkarakentamisen mahdollisuuksia ja tekisi rinnakkaistien ja Eskolantien liittymästä vaarallisen. Rinnakkaistien melutaso on alhainen ja sen ja asutuksen väliin jää riittävä suojavyöhyke. Katso myös vastine 10, Pakkalankulman alueet asukkaat

c) Katso vastine 11, Pirkkalan ympäristöyhdistys ry ja 12 b)

d) Katso vastine 12 c), Toivion Omakotiyhdistys

e) Osayleiskaavaan valittu tieverkkovaihtoehto ei suuntaa lisää liikennettä Pakkalantielle tai Eskolantielle. Uusia tieyhteyksiä toteutettaessa on kuitenkin tärkeää, että samalla kun rinnakkaistie rakennetaan Kenkätieltä Eskolantien alikäytävän tasalle on myös tien jatke toteutettava Killon sivuitse Naistenmatkantielle asti. Tie vähentää Pakkalantien läpiajoa. Eskolantien läpiajoa voidaan rajoittaa katusuunnittelun keinoin.

f) Alueen reunoille asuntoalueiden suojaksi jää laajat yhtenäiset vihervyöhykkeet. Alueen keskelle jää virkistysalueiksi maisemassa merkittävät metsäiset mäet. Kaupallisten palveluiden ja muun työpaikka-alueen keskellä ei tarvita laajoja virkistysalueita. Virkistysalueiden osuus koko kaava-alueen pinta-alasta on noin 23%, mitä suhteessa asutuksen sijaintiin ja muutoin työpaikkavaltaiseen maankäyttöön voidaan pitää riittävänä.

g) Reitti Mustimäentieltä rinnakkaistielle ja muutkin oikopolut lähivirkistysalueiden kautta ovat mahdollisia toteuttaa.

Yleiskaavakarttaan lisätään ohjeellinen jalankulku- ja pyörätieyhteys Mustimäentieltä rinnakkaistielle ja edelleen työpaikka-alueen poikki Kenkäpolun alikulkutunnelille.

#### 10. Pakkalankulman alueen asukkaat/Risto Reinikka, Mustimäentie 28 B, 33950 Pirkkala, Mieli-pide 30.5.2000, 73 allekirjoittajaa.

Mielipiteessä esitetään, että kehätien pohjoispuolella Eskolantiestä itäänpäin oleva maa-alue muutettaisiin lähivirkistysalueeksi ja rinnakkaistie, joka on suunniteltu kulkeväksi läheltä Pakkalankulman asuin-alueetta muutettaisiin kulkeväksi nykyistä Kenkätien linjaa ja päätettäisiin lähelle kehätietä, eikä jatkettaisi Eskolantielle asti. Mustimäeltä lähtevä kevytliikenneväylä yhtyisi ratalinjaa noudattavaan väylään ja jatkuisi kehätien varteen ja edelleen kehätien ali Toivion puolelle. Perusteluna mielipiteelle esitetään, että Elinantien ja Mustimäentien ja osin Pakkalantien alueiden luonnonläheisyys

ja viihtyisyys kärsii ja meluhaitta muodostuu kohtuuttomaksi jos moottoritien pohjoispuolen metsikkö kaadetaan ja tilalle rakennetaan liike- ja toimistorakennuksia.

#### **Kaavoittajan vastine**

Suunnitelma kehätien parantamisesta moottoritieksi sisältää melusteiden rakentamisen tien varteen. Esteiden toteuduttua koko Pakkalankulman asutus jää 55 dB melutasoalueen ulkopuolelle. Sen lisäksi, toisin kuin mielipiteessä arvellaan, moottoritien varteen rakennettavat rakennukset toimivat puustoa tehokkaammin melusteena. Kehätien varsi on toiminnallisesti sopiva ja arvostettu paikka työpaikkakentämiseksi. Rinnakkaistie tarvitaan työpaikka-alueen tonttiliittymiä varten, koska suoria liittymiä moottoritiehen ei sallita. Rinnakkaistie vähentää Pakkalantien läpiajoa. Rinnakkaistien melutaso on alhainen ja sen ja asutuksen väliin suojavyöhykkeeksi jää kapeimmillaankin noin 60 metrin levyinen lähivirkistysalue. Lähivirkistysalueen puistosuunnittelulla on mahdollisuus vielä lisätä sen suojaavaa vaikutusta.

Yleiskaavakarttaan lisätään jalankulku- ja pyörätieyhteys Mustimäentieltä rinnakkaistien ja työpaikka-alueen poikki kehätien varteen ja Kenkäpolun tunnelille. Muulta osin mielipide ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.

11. Pirkkalan Ympäristöyhdistys ry c/o Perkiönkatu 32, 33960 Pirkkala  
Mielipide 9.6.2000 (lyhentämätön)

"Kaava-alueen kevyen liikenteen osalta näkisimme Partolan ja Toivion asuinalueen välisen väylän mieluummin jatkuvan yhtenäisenä nykyistä rautatien linjaa myöten ollen näin turvallisempi sekä palvelevan paremmin välittävää liikennettä asuinalueen ja liikekeskuksen välillä. Asunto-, suurkauppa- ja työpaikka-alueen liikenneongelmia voidaan helpottaa tuntuvasti huolella suunniteltujen kevyen liikenteen väylien avulla."

#### **Kaavoittajan vastine**

Kenkätiestä välillä Palmrothintie-Naistenmatkantie tulee muodostumaan alueen keskeinen asiointiraitti, joita palveluiden sisäänkäynnit on parhaiten saavutettavissa. Sen vuoksi kevyt liikenne ympäröiviltä asuntoalueilta pyritään johtamaan mahdollisimman sujuvasti Kenkätielle. Ratalinja lyhyellä osuudella lähinnä Kenkäpolun alikulkutunnelia ei hyödytä tätä tarkoitusta. Kyseiseen kohtaan Palmrothintien päätteeksi on pyritty muodostamaan mahdollisimman suuri yhtenäinen kaupallisten palvelujen aluevaraus. Kehätien eteläpuolella muutetaan jalankulku- ja pyöräreitin merkintä ratalinjan kohdalle.

12. Toivion Omakotiyhdistys, c/o Tuuli Rajala, Ruotutie 7, 33950 Pirkkala  
Mielipide 13.6.2000

- a) Mielipiteessä toivotaan, että vanha ratapohja olisi koko pituudeltaan kevyen liikenteen reittinä. Suunnitelmassa oleva väylä on Toivolaisten kannalta kovin mutkikas.
- b) Myös Toivion puolella kehätietä toivotaan kevyen liikenteen reitin jatkuvan Kenkäpolun alikulkutunnelilta suoraan rataa pitkin Toiviontielle ja edelleen etelään päin.
- c) Mielipiteessä vastustetaan asuntoalueen laajennusta Välitien päässä ja työpaikka-aluevarausta kehätien eteläpuolella Toivionrivin kohdalla. Perusteluna esitetään, että jos alueelle rakennetaan, joudutaan tieltä suojaava metsä kaatamaan ja moottoritielle tulee suora näkyvyys.  
Toivion Omakotiyhdistyksen mielipiteen liitteenä on Välitie 1 ja 2 asukkaiden mielipide, jossa edellä mainitun lisäksi epäillään asuntoalueen laajennuksen sopivuutta 50-luvun asuntoalueen viereen, mahdollisia rakennusaikaisia vesi- ja viemäryöstä aiheutuvia häiriöitä ja Välitien riittävyttä liikenteen lisääntyessä.
- d) Mielipiteessä halutaan kiinnittää huomiota Eskolantien liikennejärjestelyihin tilanteessa, jolloin uudet tiet toteutuvat Eskolantien länsipäässä ja liikenne, erityisesti läpiajoliikenne tulee lisääntymään.

Kaavoittajan vastine

- a) Kevyt liikenne on johdettu mahdollisimman sujuvasti Kenkäpolun alikulkutunnelilta Kenkätielle, josta tulee muodostumaan alueen keskeinen asiointiraitti. Katso myös vastine kohtaan 10.
- b) Kehätien eteläpuolella merkitään jalankulku- ja pyöräilytie mielipiteen mukaisesti ratalinjan kohdalle.
- c) Asuntoalueen laajennus on vain 40-50 metrin levyinen ulottuen samalle tasalle kuin olemassa oleva As Oy Toivionrivin tontti. Laajennuksen ja kehätien väliin jää alueen ylävin metsää kasvava kohta. Työpaikka-aluevaraus on pääasiallisesti vanhan pellon tai muuten puuttoman alueen kohdalla. Aiotut rakennukset ovat tehokas melusuoja niiden kohdalla olevalle asutukselle. Uusia asuntoja Välitien päähän voi toteutustavasta riippuen tulla 4-8 kpl. Ympäristöön sopeuttaminen, liikenteen järjestely ja muu yksityiskohtainen suunnittelu tehdään asemakaavoitusvaiheessa.
- d) Eskolantielle mahdollisesti suuntautuvaa läpiajoa voidaan rajoittaa katusuunnittelun keinoin.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 25.4.-25.5.2001 (MRA 19 §)

Kaavaehdotusta koskevat muistutukset vastineineen

Helena ja Rainer Backströmin muistutus 25.5.2001:

Os. Satakunnankatu 14 A 6, 33100 Tampere

Kaava ei ehdotetussa muodossa ota huomioon alueen maanomistajien yhdenvertaisuutta; kaava lähtee yksipuolisesti liikerakentamisen tarpeista ja unohtaa jo alueella olemassa olevan asutuksen ja sen tarpeet; alue ei ole vain "monipuolinen liike- ja toimistopalvelujen alue" vaan on myöskin ympärivuotisen asumisen alue ainakin kolmelle perheelle.

Muutosehdotuksemme:

1. Viheralueeseen tulisi kokonaisuudessaan sisällyttää eteläinen metsäsaareke; sitä ei maisemallisista syistä missään tapauksessa saisi rikkoa ehdotuksen esittämällä tavalla. Ko. metsäsaareke täydentää olennaisella tavalla maisemallisesti ja periaatteellisesti tavoiteltua "lähivirkistysaluevaikutusta".
2. Mahdollinen kevyen liikenteen väylä tulisi siten siirtymään vastaavasti etelämmäksi.
3. Tilamme (Saaristo 1:6) kohdalla tulisi rakentaa n. kymmenen metriä leveä suojavyöhyke, jolle esim. puustutuksin/vallein yms. ehkäistäisiin liikenne ja meluhäiriöiden kohtuuton kantautuminen piha-alueellemme.
4. Kuntalaisten yleisen tasavertaisuuden nimissä kaavoitusratkaisuja tehtäessä tulisi tilamme erottaa lähivirkistysalueesta omaksi itsenäiseksi rakennuspaikakseen ja merkitä se myös valmisteille aikanaan tulevaan asemakaavaan.
5. Toivomme kuntalaisina, että kaavoittaja - Pirkkalan kunta - riittävästi huolehtii esim. valvontatoimin siitä, että tonttien välinen peltoalue, joka jää rakentamisen ulkopuolelle - myöskin maisemallisesti viherretään esim. nurmikko yms. istutuksin. Näin menetellen kaavan tarkoittamat maisema - ja viherarvot eivät jää vain kuolleeksi kirjaimeksi ja siten yksinomaan taloudellisten arvojen jalkoihin.

Kaavoittajan vastine 28.5.2001

Backströmit ovat ostaneet loma-asunnokseen tilan Saaristo Rnro 1:6 tietoisina asemakaavasta, jossa tila on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) jo vuonna 1986. Lähivirkistysalue oli osalta tarkoitettu turvaamaan kolmen asutun tilan olemassaolo tietyn siirtymäkauden ajan. Yksi tiloista on myyty ja lähivirkistysaluetta on siltä osin muutettu rakennusmaatarkoitukseen. Backströmien tila jää edelleen lähivirkistysalueelle, mutta kaupallisten palvelujen alue laajenee aivan rajalle. Tilaa ei voi kaavassa osoittaa asumistarkoitukseen. Asemakaavoituksessa on mahdollista määrätä rajalle suojaksi aita, puurivi tms.

Muistutuksessa ei ole tuotu esiin sellaisia uusia seikkoja tai perusteluja, jotka antaisivat aihetta muuttaa yleiskaavaehdotusta.

Pasi-Antti Vainion muistutus 14.5.2001:  
Os. Karhumäentie 4, 33950 Pirkkala

Viittaan edelleen tässä asiassa aiempiin hakemuksiini sekä kirjeenvaihtoon Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa siitä, että mm. kiinteistöni ja naapurikiinteistöni samalla mäellä kaavoitetaan pientalovaltaiseksi asuin alueeksi, eli kiinteistömme tunnustetaan omiksi rakennuspaikoikseen. Nuo hakemusteni asiat ja vaateet ovat vielä tämänkin muistutuksen perustana. Perustelen muutostarvetta vielä em. kirjelmien lisäksi seuraavasti:

Asumme kiinteistölläni ympärivuotisesti kihlattuni kanssa ja olemme remontoineet kiinteistö asuinrakennuksen läpikotaisin viime vuosien aikana. Kaavoittaja väittää, että tilojen sijainti ei vastaa asumiselle asetettavia vaatimuksia ja että asuminen on jo vuoden 1986 asemakaavassa osoitettu väistyväksi maankäytöksi alueella.

Silloin kuitenkin, kun olin ostamassa kiinteistöäni 1997 kunnanarkkitehti Roivainen oli sitä mieltä, että tilani muuttaminen lähivirkistysalueesta rakennuspaikaksi ei tuota ongelmia.

Täysin remontoitu asuinrakennus, jossa asuu kaksi työssäkäyvää kolmekymppistä ihmistä ei mielestäni vastaa käsitystä "väistyvästä" tai "asuinkelvottomasta." Vaikka alueen painopiste on yritystoiminnalla, on kohtuullista huomioida alueella asuvien elinolot eli Partolaa kehitetään myös huomioiden alueen asukkaiden tarpeet. En siis edelleenkään vastusta alueen kehittymistä, mutta vaadin, että tarpeeni alueen paikallisena asukkaana otetaan myös huomioon.

Pirkkalan kunta on viime aikoina näyttävästi ollut esillä turvallisuuteen liittyvissä asioissa. Kunnan tulisi muistaa, että turvallisuuteen kuuluu myös kaavoitusasiat. Kun evätään rakennuspaikkaoikeustilalta, se on haavoittuvampi, eikä se silloin voi nauttia perustuslaissa kiinteistölle kuuluvaa täyttä ja yhdenvertaista oikeutta. Tuo perustuslain takaama oikeus mm. omaisuuden suojasta kuuluu myös kiistattomasti kiinteistölleni.

Totean vielä, että vuoden 1986 kaavamuutos po. kiinteistöllä, joka muutti rakennuspaikat yhtenäiseksi lähivirkistysalueeksi oli varmasti silloisen lain mukainen, mutta se ei varmasti ollut oikeudenmukainen. Tulen tekemään kaikkeni, että kiinteistöni saa taas oman rakennuspaikan, joka sillä on jo vuodesta 1928 lähtien ollut ja joka sille myös nykyisellään kuuluu

yhdenvertaisuuden nimissä verrattuna alueen muihin maankäyttäjiin. Tämän päivän hyvään viranomaiskulttuuriin ja hallintotoimeen kuuluu lainmukaisuuden ohella myös päätösten oikeudenmukaisuus. Moitteettomassa päätöksenteossa nämä kaksi asiaa kulkevat käsi kädessä.

Muistutukseen liittyy kaksi karttapohjaa kysymyksineen. Kysymys 1 koskee eroa Pakkalankulman asuntoalueella olevan asemakaavan mukaisen asuintontin ja Partolan teollisuusalueen asemakaavassa lähivirkistysalueeksi kaavoitetun tilan välillä?

Kysymys 2 koskee Kenkätiestä länteen virkistysalueelle johtavan virkistysaluekaistan ja sille merkityn kevyen liikenteen yhteystarpeen sijaintia. Väylä tulisi sijoittaa virkistysaluekaistan eteläpuolelle tai virkistysaluetta levennettävä väylän verran etelään.

#### **Kaavoittajan vastine 28.5.2001**

Pasi-Antti Vainio on ostanut tilan Karimäki Rnro 1:17 vuonna 1997 tietoisena asemakaavasta, jolla tilan alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) jo vuoden 1986 asemakaavassa. Toisin kuin Vainio väittää, en ole luvannut, eikä toimivallassani olisi ollut antaa lupausta virkistysalueen muuttamisesta asuintontiksi.

Asemakaavan maankäyttömerkintä ei ole estänyt Vainiota peruskorjaamasta tilan asuinrakennusta eikä asumasta tilalla. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Asumisen ja häiritseväksi koettavan yritysrakentamisen kaavoittaminen lähekkäin ei ole yleiskaavan tarkoituksen mukaista. Yleiskaava ei osoita Vainion tilan asemaa tai arvoa muutettavaksi siitä mitä se oli tilaa ostettaessa eikä siten loukkaa maanomistajan oikeutta. Vainion vaatimus virkistysalueen kaavoittamisesta asuintontiksi sen sijaan tuottaisi Vainiolle hyötyä tilan arvon nousuna ja olisi kaavoitusperiaatteiden vastaisuuden lisäksi väärin edellistä omistajaa kohtaan.

Vastaus Vainion esittämään kysymykseen 1 sisältyy jo kysymykseen. Toinen kiinteistö on asemakaavan mukainen omakotitalon tontti asuntoalueella ja toinen kiinteistö on asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta muutoin työpaikkavaltaisella alueella. Siinä ero. Vastaus kysymykseen 2: Lähivirkistysalueeksi ja alueen maamerkiksi jätetylle metsäsaarekkeelle on varattu puistokaistaa pitkin kevyen liikenteen pääsy myös Kenkätien suunnalta. Kevyt liikenne porrastuu Kenkätien kohdalla liikenneturvallisuuden takia. Yksityiskohdat muotoutuvat asemakaavoituksessa.

Muistutuksessa ei ole tuotu esiin sellaisia uusia seikkoja tai perusteluja, jotka antaisivat aihetta muuttaa yleiskaavaehdotusta.

Olli ja Anita Karoluodon muistutus 21.5.2001:

Os. Solkikatu 8 C 60, 33710 Tampere

Kaava on rajattu väärin, koska suunnitellulla tielinjalla osayleiskaava-alueen ulkopuolelle on vain haitallisia vaikutuksia asumisellemme. Katsomme, että tonttimme arvo alenee. Lisäksi tie aiheuttaa melu- ja pölyhaittaa.

Tonttikaupamme on tehty toukokuussa 2000. Tampereelle muutimme 4.6.2000. Ennen kaupantekoa olimme kaavoitustilanteesta puhelimitse yhteydessä kuntaan, josta kuitenkin ei kerrottu mitään olevan suunnitteilla tonttimme lähialueelle. Nyt on selvinnyt, että osayleiskaava on ollut vireillä jo vuodesta 1999, mm. ympäristölautakunta on käsitellyt sitä 12.4.2000. Vielä heinäkuussa 2000 uudisrakennuksemme nurkkapaalutuksen yhteydessä kunnan mittamies ei tiennyt tielinjauksen sijainnista mitään. Kunta ei myöskään ole ollut millään tavoin yhteydessä meihin koko osayleiskaavan suunnitteluvaiheen aikana. Katsomme, että kaavasta ei meille ole tiedotettu.

Kaavoittajan vastine 5.12.2001

Tiedottaminen osayleiskaavan vireille tulosta 13.12.1999, kaavaluonnoksen käsittely ja julkinen esittelytilaisuus 23.5.2000 ja muu kaavan valmisteluun liittyvä osallisten kuuleminen on tapahtunut ennen Karoluotojen omistusaikaa. Seuraavassa vaiheessa kaavaehdotuksen nähtävänä pidosta on kuulutettu normaaliin tapaan.

Yleiskaavaehdotusta ja siinä osoitetun tievarauksen linjausta on käsitelty Olli ja Anita Karoluodon kanssa 18.10.2001. Samalla suoritettiin katselmus paikan päällä. Käytyjen keskusteluiden perusteella yleiskaavassa osoitetun Killon yhdystien tielinjausta on tarkennettu ja työpaikka-alueen länsiosa muutettu TP-alueesta VL-alueeksi, jotta maisemallisesti merkittävä metsäsaareke kehätien varressa soidaan säilyttää.

Pakkalankulman alueen asukkaiden muistutus 23.5.2001:

Yhteyshenkilöt Risto Reinikka, Mustimäentie 28 B,  
Kari Kupiainen, Mustimäentie 27,  
Arto Laitinen, Elinantie 24

Katsomme Partolan osayleiskaavaehdotusta Mustimäentien ja Elinantien asukkaiden kannalta, etenkin liikennemelun ja maisemallisten arvojen kannalta, kuten Pirkkalan kuntastrategiassa on tavoitteeksi asetettu "Ympäristö pidetään



taajamien ja teollisuusalueiden kehittämisestä huolimatta terveellisenä, turvallisena ja monimuotoisena. Asuinalueen ovat viihtyisiä. Luonto on lähellä."

Rinnakkaistien linjaus Mustimäentien ja Elinantien asuntoalueen kohdalla tulisi linjata kehätien viereen Eskolantien alikululle saakka, kuten ympäristölautakuntakin lausunnossaan kaavaehdotuksesta oli esittänyt.

Kehätien pohjoispuolen metsä (TP-alue) Mustimäentien ja Elinantien kohdalla tulisi muuttaa lähivirkistysalueeksi. Osayleiskaavaehdotuksessa varattu työpaikkarakentamiseen osoitettu rakennusmassa voitaisiin aivan hyvin sijoittaa muualle. Kun rinnakkaistie linjataan Kehätien viereen niin jäljelle jäävä metsikkö toimii huomattavasti parempana meluvallina kehätien kasvavalle liikennemelulle kuin kaavaehdotuksessa aiotut rakennukset, metsä toimii osin luonnollisena suodattimena liikenteestä syntyviä saasteita vastaan. Nyt vilkasliikenteinen rinnakkaistie (katso liikenneennuste 2015) tulisi lähimmillään 60 metrin etäisyydelle asuntoalueesta, välillä ainoastaan avointa peltoa. Tällä hetkellä asuntoalueella mitatut meluarvot ovat jo 55 dB:n luokkaa. Maisemallisesti katsottuna alue turmeltuu todella pahoin osayleiskaavaehdotuksen mukaisessa vaihtoehdossa.

Seutukaavassa virkistysalueiden tavoitteena on mm, "kasvavien taajamien virkistysmahdollisuuksien turvaaminen, luontosuhteiltaan hyvin virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden suojaaminen muulta maankäytöltä sekä virkistysalueiden hyvä saavutettavuus." Osayleiskaavassa esitetyistä piirroksista, joissa on kuvattu kaava-alueen virkistysalueita saa virheellisen kuvan ja todellisuudessa kokonaisvaikutus tulee heikentämään asuinviihtyisyyttä huomattavasti, jos kaava toteutuu suunnitellun mukaisesti. Tältä osin tuntuu ettei kuntastrategiassa asetetulla asuinalueiden viihtyisyydellä ole mitään painoarvoa. Muistutukseen liitteenä on kaksi piirrosta ja asukkaiden nimilista (69 nimeä).

**Kaavoittajan vastine 28.5.2001**

Muistutuksen keskeiset vaatimukset ovat kehätien ja Pakkalankulman asuntoalueen välisen alueen muuttaminen kokonaan lähivirkistysalueeksi ja rinnakkaistien linjaaminen välittömästi kehätien viereen.

Osayleiskaavaan sisältyy Pakkalankulman asuntonttimaata noin 4 ha ja virkistysalueita noin 7 ha. Virkistysalueiden suhteellinen määrä on paljon suurempi kuin kunnan muilla asuntoalueilla keskimäärin. Vaatimus lähivirkistysalueen laajentamisesta on kohtuuton myös kehätien varren maanomistajia kohtaan, joiden koko alue muodostuisi

virkestysalueeksi. Toisin kuin muistutuksen perustelussa meluntorjunnan osalta väitetään, umpinainen rakennus on kiistattomasti parempi meluste kuin metsä.

Mustimäentien ja Elinantien alueiden meluhaitta aiheutuu kehätien liikenteestä. Moottoritieosuunnitelma sisältää melusteiden rakentamisen tien varteen jolloin koko Pakkalankulman asutus jää 55 dB melutasoalueen ulkopuolelle. Työpaikkarakentaminen kehätien varressa alentaa melutasoa vielä siitäkkin.

Toisin kuin muistutuksessa väitetään, rinnakkaistie on vähäliikenteinen (eri vaihtoehdoissa 1600-2600 ajoneuvoyksikköä/vrk v. 2015). Kun tien nopeusrajoitus on enintään 50 km/h ja asuintonttien suojana on vähintään 60 metrin metsävyöhyke, on tien melu- tai muu haittavaikutus asuntoalueelle marginaalinen. Liikennemääriltään vastaavia teitä ovat esimerkiksi Takamaantie ja Ollikantien loppupää, missä tontit rajoittuvat suoraan tiehen.

Edellä mainituista syistä rinnakkaistien sijoituksella kehätien varteen ei saavuteta mitään konkreettista hyötyä. Päinvastoin tie on pitempi ja linjaus aiheuttaa ongelmia Eskolan tien alitustunnelin luona. Kaavataloutta heikentää myös tehokkaan tonttimaan väheneminen ja sen myötä liittymismaksutulojen aleneminen. Tien rakentaminen pelkästään virkestysalueen sivuitse olisi täysin tuottamaton hanke.

Verrattuna nykyiseen yleiskaavaan, osayleiskaavaehdotus täsmentää maankäyttöä Pakkalankulman asuntoalueen eteläpuolella ja turvaa lähiasukkaiden asuinviihtyisyyden unohtamatta myöskään kunnan työpaikkastrategian, kaavatalouden tai maanomistajien näkökulmaa. Lähivirkistysalueen istuttaminen metsäksi, niin kuin havainnollistamispiirroskin vihjaa, lisää omalta osaltaan asumisviihtyisyyttä.

Yleiskaavakarttaan merkitään meluntorjuntatarvetta osoittava merkintä rinnakkaistien varteen. Muistutus ei anna aihetta muuttaa yleiskaavaa muulta osin.

Lisäkeskustelu asukkaiden edustajien kanssa 6.6.2001

Asukkaat eivät pidä esitettyä rinnakkaistien meluntorjuntaa riittävänä ja pysyvät vaatimuksessaan TP-alueen muuttamisesta lähivirkistysalueeksi. Asukkaat pitävät myönnytyksenä omalta puoleltaan jo sitä, että eivät enää vaadi rinnakkaistien poistamista kokonaan.

Kaavoittajan vastine 5.12.2001

Yleiskaavaehdotusta on kehitetty ja tarkennettu yhteistyössä Pakkalankulman asukasyhdistyksen ja asukkaiden kanssa.

Asuntoalueella nykyisin vallitsevia melumääriä on mitattu paikan päällä 19.10.2001 Pirkkalan kunnan ympäristönsuojelusihteerin toimesta. Tieliikelaitoksen edustaja on ollut kertomassa asukkaille kehätien liikennemelun selvittämisestä ja mahdollisuuksista ehkäistä meluhaittoja kaavoituksella.

Esille tulleiden tekijöiden perusteella yleiskaavaehdotusta on tarkistettu Killon yhdystien linjauksen osalta siten, että asemakaavoituksella voidaan jatkossa ehkäistä tehokkaasti kehätien liikenteen aiheuttamia meluhaittoja. Linjauksen tarkistamisessa on otettu huomioon myös maisemalliset tekijät ja Pakkalankulman asuntoaleen viihtyisyys. Kehätien varteen osoitetun työpaikka-alueen länsiosa on muutettu lähivirkistysalueeksi maisemallisten tekijöiden perusteella.

Alueen myöhempi asemakaavoitus tullaan suorittamaan tiiviissä yhteistyössä Pakkalankulman asukkaiden ja asukas yhdistyksen kanssa. Asemakaavoituksessa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota liikennemeluntorjuntaan, maisemallisiin tekijöihin sekä Killon yhdystien varsien istutuksiin.

Merja Paukkusen ja Pentti Lehtosen muistutus 4.5.2001:

Os. Pirjolantie 15 Vanha Rantatie 51

33980 Pirkkala 37500 Lempäälä

Muistuttajat ovat Eskolan tilan 3:241 omistajia

Tämän muistutuksen liitteenä olevaan karttapohjaan olemme luonnostelleet ehdotuksemme kaavaluonnoksen eteläosan osittaisesta maankäytöstä, johon liittyviä perusteluja seuraavassa:

1. Moottoritien pohjoispuolella oleva kaavaluonnoksen mukainen paikallistie jakaa selkeästi työpaikka-alueen (TP) ja pientalovaltaisen asuntoalueen (AP), josta olemme täysin samaa mieltä.
2. Moottoriliikennetien eteläpuoleiselle alueelle (pellolle) ehdotamme istutettavaksi n. 90 m leveän metsäkaistaleen rajautuen idässä vanhaan ratapohjaan, lännessä Eskolantiehen ja etelässä pientalovaltaiseen asuntoalueeseen. Metsäkaistale toimisi varsin tehokkaana lisämelusuojana mahdollisesti rakennettavan varsinaisen melusuojan lisäksi ja toisaalta viheralue eristäisi moottoriliikennetien ja asuntoalueen toisistaan muodostaen VL-luonteisen lähivirkistysalueen.
3. Metsäkaistaleen eteläpuolelle voisi sijoittaa ensimmäiseen riviin kuusi pientaloa ja yhden rivi-/pienkerros-talon ja seuraavaan riviin neljä pientaloa. Pientalotonttien koko n. 1100-1300 m<sup>2</sup>. Näin saataisiin muodostettua yhtenäinen pientalovaltainen AP-alue ja toisaalta TP-työpaikka-alueet voitaisiin pitää riittävästi erillään pientaloalueesta.

**Kaavoittajan vastine 29.5.2001**

Kohtiin 2. ja 3. Moottoritien suunnitelmaan sisältyy melusteiden rakentaminen. Siitä huolimatta 55dB:n melutaso ulottuu niin kauas tiestä, että asuntoalueen laajentaminen muistutuksen laajuudessa ei ole mahdollista.

Osayleiskaavassa on osoitettu AP-alueen pieni laajennus melun kannalta suojaisimmassa kohdassa. Melualueelle soveltuu paremmin sijoitettavaksi työpaikka-alue, joka osaltaan parantaa vanhan asuntoalueen melusuojaa. Rakennusmaan osuus Eskolan tilan alueella on kohtuullinen.

Lähivirkistysalueen metsittäminen, niin kuin muistuttajat esittävät, on hyvä ajatus. Muistutus ei anna aihetta muuttaa yleiskaavaehdotusta.

**Jorma Karhumäen muistutus 25.05.2001:**

Os. Korkokuva 1, 33950 Pirkkala

Esitän, että kaavamerkintään tehdään lisäys/täydennys, mikä sallii asuntorakentamista alueella, mikä rajoittuu nykyisen korkokujan alueelle ja sen pohjoispuolelle. Perusteena on ko. alueen liittyminen tällöin paremmin alueella kehittyvään asuntotuotantoon ja liikerakentamiseen.

**Kaavoittajan vastine 5.12.2001**

Osayleiskaavaa tarkistetaan muistutuksen perusteella siten, että Karhumäen omistamat, Naistenmatkan tien pohjoispuolella sijaitsevat alueet rajataan pois osayleiskaava-alueesta.

Osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu kulkuyhteys Karhumäen maa-alueiden länsipuolella sijaitsevalle, asemakaavassa AP-kortteliksi osoitetulle alueelle katkaisisi vanhan rautatien pohjalle osoitetun kevyen liikenteen yhteyden. Karhumäen omistamien alueiden mahdollinen käyttö asumiseen on perusteltua selvittää erikseen. Täten ei ole syytä osoittaa alueita ko. yleiskaavassa työpaikkarakentamiselle. Yleiskaava-alueen tarkistuksesta on neuvoteltu Pirkanmaan ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön kanssa.

**Sinikka Sinirannan muistutus 25.5.2001:**

Asiamies Pertti Telkki

os. Kuohuntie 2, 35100 Orivesi as.

Esitän kohteliaimmin, että omistamani maa-alueen kaavamerkintää ei muuteta, vaan sillä pidetään voimassa nykyinen kaava ja sen mukaiset merkinnät.

**Kaavoittajan vastine 30.5.2001**

Sinikka Sinirannan omistama alue on asemakaavassa merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Yleiskaavaehdotusta muutetaan vastaamaan asemakaavan mukaista maankäyttöä muulta osin,

mutta Mustimäentien linjauksen muutos pidetään ennallaan. Muutos ei ole olennainen ja koskee vain yksityistä etua, ja osallisia, joita muutos koskee on kuultu erikseen. Yleiskaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäväksi.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadut lausunnot vastineineen

Ympäristölautakunnan lausunto 23.4.2001

Ympäristölautakunta esittää, että ennen kaavan lopullista hyväksymistä selvitetään Pakkalankulman asuntoalueen eteläpuolella rinnakkaistien vaihtoehtoinen linjaus, jossa tie johdettaisiin kehätien vieressä Eskolantien alikululle asti.

Kaavoittajan vastine 11.6.2001

Pakkalankulman asukkaat ovat huolissaan tieliikennemelusta, joka kuitenkin aiheutuu käytännössä kokonaan kehätien liikenteestä. Rinnakkaistien meluhaitta on marginaalinen, koska tie on vähäliikenteinen, ja nopeusrajoitus on 50 km/h, ja sen ja asuntotonttien välissä on vähintään 60 metrin levyinen suojametsävyöhyke. Rinnakkaistien sijoittamisella välittömästi kehätien viereen ei saavuteta hyötyä. Haittoja sen sijaan voidaan osoittaa. Tie on pitempi ja siten kalliimpi, ja linjaus aiheuttaa näkemäongelmia Eskolantien alitustunnelin luona. Kaavataloutta heikentää myös tehokkaan tonttimaan väheneminen ja sen myötä liittymismaksutulojen aleneminen. Jos rinnakkaistie olisi kehätien varressa, tulisivat työpaikkatonttien takapihat asutuksen puoleiselle sivulle. Lähivirkistysalueen rajaus meluvalliin, istutuksiin ja kevytliikennekaistalla varustettuun tiehen on maisemallisesti miellyttävämpi kuin TP-tontin takapiha tai aita.

Osayleiskaavaehdotusta on käsitelty ympäristölautakunnassa 19.6.2001. Ympäristölautakunnan mukaan yleiskaava tulee käsitellä alkuperäisessä laajuudessaan.

Yleiskaavaratkaisua on sittemmin käsitelty alkuperäisessä laajuudessaan ja tarkennettu 5.12.2001 Pakkalankulman asukkaiden kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella. Killon yhdystievarauksen linjauksessa on otettu huomioon asukkaiden esille tuomat näkökohdat ja maisemalliset tekijät. Osayleiskaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset ovat niin vähäisiä, että yleiskaavaa ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi.

Tampereen aluepelastuslaitoksen lausunto 28.5.2001:

Partolan alue on muotoutunut ja edelleen kasvamassa liike- ja kaupalliseksi keskukseksi. Pelastustoimen palvelutasopäätöksen mukaan alue muotoutuu rakennuskannan ja mahdollisesti myös liikenteen osalta II-riskiluokan alueeksi.

II-riskiluokan alue edellyttää pelastustoimen palvelutasopäätöksen mukaan palokunnalta 10 minuutin toimintavalmiutta. Tampereen aluepelastuslaitoksen toimintavalmiusaika Partolan alueelle on alle 10 minuuttia.

Aluepelastuslaitoksella ei ole huomauttamista osayleiskaavaluonnoksesta palo- ja henkilöturvallisuuden osalta.

Teknisen lautakunnan lausunto 16.5.2001:

Tekninen lautakunta esittää, että Ilmailukadun itäpuolelle merkitään kevyen liikenteen reitti.

Kaavoittajan vastine 11.6.2001

Reittimerkinnän puuttuminen Ilmailukadun varresta osuudella Pirkkahallilta Naistenmatkantien liittymään on huomaamattomuusvirhe. Merkintä lisätään kaavakarttaan lausunnon mukaisesti.

Tiehallinnon Hämeen tiepiirin lausunto 12.6.2001:

Osayleiskaava-alue sijaitsee pääosin Helsingin – Vaasan valtatie 3 pohjoispuolella Tampereen kaupungin rajalla. Alueella kulkevien muita yleisiä teitä ovat Tampereen – Nurmen maantie 3022 ja Preen paikallistie 13789.

Osayleiskaavatyöhön liittyen tehtiin Partolan liikennesuunnitelma 2000, josta Hämeen tiepiiri on antanut 16.10.2000 päivätyn lausunnon (1669/2000/04).

Liikennesuunnitelmassa selvitettiin maankäytön vaikutuksia vuoden 2015 tieverkon liikennemääriin ja liittymien toimivuuteen.

Osayleiskaava-alueella kulkeva valtatie 3, läntinen ohikulkutie, rakennetaan moottoritieksi lähivuosina ja tässä yhteydessä tehdään muullekin tieverkolle muutoksia. Merkittävin kaava-alueen maankäytön liikenteellinen vaikutus kohdistuu valtatie 3 liikenteeseen maantien 3022 / Palmrothintien / valtatie 3 rampin nelihaaraliittymän kautta. Liikennesuunnitelman ja osayleiskaavan tieverkkoratkaisuilla voidaan vaarantaa tulevan moottoritien rampin toimivuus. Alueen jatkosuunnittelussa onkin tutkittava miten Palmrothintiellä liikennemääriä pystytään vähentämään niin, ettei liittymän liikenne aiheuta rampin kautta liikenneturvallisuusongelmia valtatielle 3. Koska Saapaskuja on jatkuva yhteys Partolan alueelle, pitäisi Kenkätien ja Palmrothintien liittymät rakentaa porrastettuna niin, ettei tätä kautta ohjaudu Palmrothintielle läpiajoliikennettä.

Lisäksi Palmrothintiellä on tehtävä rakenteellisia läpiajoa estäviä ratkaisuja. Näitä voisi olla mm. tien epäjatkuvuuskohdat, sivuttaissiirtymät. Härmälän aluetta on pyritty rauhoittamaan läpiajoliikenteeltä, joten Partolan maankäytön synnyttämän liikenteen ohjautuminen Härmälään on pyrittävä estämään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 83 § 4 momentin mukaan yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Lain 213 § 3 momentissa kuitenkin säädettiin 10 vuoden siirtymäaika asemakaavamuutosalueille liikennealueiden osoittamisesta.

Maantie 3022 ja paikallistie 13789 on tielaitoksen toiminnallisen luokituksen mukaan yhdysteitä, jotka palvelevat suuressa määrin paikallista liikennettä. Tämän vuoksi ne on kaavoitettava kaduksi uusilla asemakaava-alueilla ja asemakaavan muutoksissa 10 vuoden siirtymäajan jälkeen.

Koska osayleiskaava on pidemmän tähtäimen maankäytön suunnittelua, on maantie 3022 ja paikallistie 13789 esitettävässä osayleiskaavassa katuna. LT –merkintä, yleisen tien alue, voidaan näyttää tässä osayleiskaavassa ainoastaan valtatielle 3. Osayleiskaavan pohjalta tehtävissä asemakaavan muutoksissa maantielle 3022 ja paikallistielle 13789 voidaan vielä vuoteen 2010 asti osoittaa yleisen tien alue.

Saapaskujan liittymän siirrosta aiheutuvien muutosten kustannukset Ilmailukadun uuteen linjaukseen kuuluvat osayleiskaavan toteuttajalle.

#### Kaavoittajan vastine 12.6.2001

Palmrothintielle suuntautuvan läpiajoliikenteen rajoittamiseksi, yleiskaavaan lisätään Kenkätielle Saapastien ja Palmrothintien kääntöpaikan väliin rajoitusmerkintä ja määräys: "Läpiajoliikenteen rajoitustarve". Liikenneväylien merkintöjä muutetaan siten, että yleisen tien alueeksi LT merkitään vain valtatie 3 liittymäalueineen. Muut ajoväylät merkitään katualueeksi.

Muutokset eivät ole siinä määrin olennaisia, että yleiskaava olisi tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Osayleiskaavaehdotuksesta on jo aikaisemmin saatu maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n mukainen Pirkanmaan liiton lausunto, mikä on edellytyksenä saman lainkohdan tarkoittamalle ympäristöministeriön suostumukselle laatia seutukaavasta poikkeava yleiskaava.

Pirkanmaan liiton lausunto 27.3.2001:

Maakuntahallitus esittää maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n mukaisena lausuntonaan seuraavaa:

Koska Partolan alue on aikaisempien kaavamuutosten ja poikkeuslupien seurauksena muotoutunut kaupalliseksi keskittymäksi on perusteltua kehittää maankäyttöä edelleen liike- ja kaupallisena keskuksena.

Kuten seutukaavaselostuksesta ilmenee seutukaavan teollisuusaluemerkintä on varsin yleispiirteinen ja mahdollistaa myös paikallinen oleva tilanne huomioiden toimisto- ja kauppatyöpaikkojen toteutuksen alueelle.

Tärkeätä on, että yleiskaavan pohjaksi laaditaan riittävän kattava vaikutus- ja liikennetarkastelu hankkeiden seudullisten vaikutusten arvioimiseksi. Kokonaisuutena osayleiskaavan ratkaisut eivät vaikeuta seutukaavan periaatteiden toteuttamista, eivätkä haittaa maakuntakaavan kaupan suuryksiköiden yleisperiaatteiden määrittelyä.

Kaavoittajan vastine 14.6.2001

Pirkanmaan liiton lausunto ei aiheuta muutoksia yleiskaavaehdotukseen.

Tampereen kaupungin lausunto 25.6.2001:

Tampereen kaupunginhallitus päätti 25.6.2001, että lausuntona Pirkkalan kunnalle ilmoitetaan, ettei Tampereen kaupungilla ole huomautettavaa Partolan osayleiskaavaluonnoksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto 19.7.2001:

Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut Partolan osayleiskaavamuutosta koskeviin suunnitelmiin ja toteaa seuraavaa. Alueelta ei tunneta esihistoriallisia, kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten näiltä osin museolla ei ole suunnitelmasta huomautettavaa. Muun kulttuuriympäristön osalta maakuntamuseo toteaa, että suunnitelmat ovat MRL 9§:n mukaisten perusselvitysten osalta sikäli puutteelliset, ettei kaavaselostuksesta käy ilmi millaista rakennuskantaa VL-alueelle jäävillä tiloilla 1:17 ja 1:8 on. Selvityksen täydentämiseksi tulee olla yhteydessä maakuntamuseoon. Lisäksi museo huomauttaa, että välittömästi kaava-alueesta länteen sijoittuu arvokas kulttuuriympäristö, jonka maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää jättämällä riittävä suojavyöhyke uuden rakennetun ympäristön ja vanhan viljelysmaiseman väliin. Kaava-alueen koillisosan kerrostalovaltaisen asuinalueen rakennusten mittakaava tulee sovittaa vanhan rakennuskannan mittakaavaan ja rakennukset sijoittaa riittävälle etäisyydelle lähellä sijaitsevasta ns. Pikku-Pispalan alueesta.



#### Kaavoittajan vastine 5.12.2001

Tiloilla 1:17 ja 1:8 sijaitsevat rakennukset sijoittuvat yleiskaavassa VL-alueelle. Alueella on voimassa asemakaava, jossa alue on osoitettu VL-alueeksi. Yleiskaava ei aiheuta muutoksia rakennusten lähiympäristölle. Rakennusten kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo tullaan selvittämään myöhemmin Pirkkalan rakennus- ja kulttuuriympäristöä koskevassa inventoinnissa.

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristölautakunta	24.11.1999	kaavoituspäätökset lähtökohdat
Kunnanhallitus	29.11.1999	"
Valtuusto	13.12.1999	kaavoituspäätös
Ympäristölautakunta	15.12.1999	vireille tulo (kaavoituskatsaus)
Ympäristölautakunta	16.02.2000	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Ympäristölautakunta	12.04.2000	alustava kaavaluonnos 30.3.2000 vuorovaikutuksen pohjaksi
Kunnanhallitus	02.05.2000	"
Ympäristölautakunta	10.4.2001	kaavaehdotus nähtäville (MRA 19 §)
Kunnanhallitus	23.4.2001	"
Ympäristölautakunta	19.6.2001	
Ympäristöministeriö	12.10.2001	suostumus yleiskaavan hyväksymiseen seutukaavasta poiketen

## 5 YLEISKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rungon muodostaa pääosin olemassa oleva tiestö, josta päätieluokkaisia ovat, kehätie (Kt60,Vt3) ja siitä Sarankulman liittymästä eroava Naistenmatkantie (Mt 3022). Naistenmatkantie johtaa Pirkkalan kuntakeskukseen. Kaava-alue liittyy Pirkkalan maankäyttöön lisäksi Saapastien, Pereentien ja Toiviontien kautta. Tampereen kaupungin maankäyttöön johtavat pääkokoojaluokkaiset Nuolialantie, Ilmailunkatu ja Nuutisarankatu.

Kaupallisten palveluiden aluevaraukset sijoittuvat pääasiallisesti kehätien ja Naistenmatkantien muodostamaan kulmaan. Työpaikka-alueita on osoitettu kehätien varteen. Kokonaismaankäyttöön nähden suhteellisen pienet asuntoaluevaraukset täydentävät Pakkalankulman ja Toivion nykyistä asutusta. Kaupallisten palvelujen ja muut työpaikka-alueet on eristetty ympäröivistä asuntoalueista yhtenäisin vihervyöhykkein.

#### 5.1.1 Mitoitus

##### Väestön määrä ja kehitysarvio

Osayleiskaava-alueen lähimmässä vaikutuspiirissä noin 2 kilometrin säteellä on nyt noin 9500 asukasta ja arvio vuodelle 2010 on noin 11000 asukasta. Varsinaisella osayleiskaava-alueella on noin 150 asukasta. Asuntoaluevaraukset mahdollistavat yhteensä noin 120 asukkaan lisäyksen, josta Pakkalankulman alueelle noin 100 asukasta ja Toivion puolelle noin 20.

##### Työpaikkojen määrä ja kehitysarvio

Työpaikkojen määrä alueella on nyt noin 270. Jos oletetaan, että rakennusoikeudesta jatkossakin toteutuu keskimäärin 65%, ja työpaikkoja kerrosalaa kohti muodostuu samassa suhteessa kuin tähän asti, voidaan osayleiskaava-alueelle odottaa muodostuvan noin 820 uutta työpaikkaa. Jos edelleen oletetaan alueen rakentuvan valmiiksi 10 vuoden kuluessa on keskimääräinen työpaikkalisäys vuodessa noin 80.

Valtuuston 17.4.2000 hyväksymän kuntastrategian tavoitteena on kunnan suhteellisen alhaisen (n. 64%) työpaikkaomavaraisuuden lisääminen. Taloussuunnitelmassa 2000-2002 tavoitteeksi on asetettu 160 työpaikan nettolisäys vuodessa, jolloin työpaikkaomavaraisuuden kasvu olisi prosenttiyksikön verran vuodessa. Jos Partolan työpaikkakehitys toteutuu edellisessä kappaleessa esitetyn

arvion mukaisena, se kattaa noin puolet koko kunnan tavoitteesta.

#### Osayleiskaavan maankäytön jakauma

Asuntoalueet AP	6,9 ha	8%
Työpaikka-alueet KM,K,TP,TY	35,2 ha	40%
Julkiset palvelut PY	2,1 ha	2%
Virkistysalueet VL, EV	17,8 ha	20%
<u>Liikenne ja katualueet</u>	<u>26,0 ha</u>	<u>30%</u>
Osayleiskaava-alue yhteensä	88,0 ha	100%

#### 5.1.2 Palvelut

Osayleiskaava-alue koostuu pääasiallisesti kaupallisten palvelujen alueista ja muista työpaikka-alueista, joiden lähivaikutuspiiri käsittää Pirkkalan Nuolialan ja Toivion alueen ja Tampereen Härmälän alueen. Osa alueelle tulevista yrityksistä tulee hyvien liikenneyhteyksien vuoksi palvelemaan vielä kauempaakin tulevia asiakkaita. Julkisia palveluita alueelle ei ole suunniteltu lukuun ottamatta Pirkkahallin yhteyteen kuuluvaa piha-aluetta Ilmailunkadun varrella.

#### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena on keskittää alueelle monipuolista liike- ja toimistorakentamista ja parantaa alueen saavutettavuutta lähialueilta eri liikennemuodoin.

Osayleiskaavan aluevaraukset täydentävät ja tiivistävät voimassa olevan asemakaavan mukaista maankäyttöä. Alueelle ei osoiteta aluevarauksia uusia vähittäistavarakaupan suuryksiköjä varten vaan alueelle pyritään ohjaamaan paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan rakentamista ja toimistovaltaista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkarakentamista.

Alueen saavutettavuutta koskevan tavoite toteutuu kun todetaan, että alueelle on ympäröiviltä alueilta ajoneuvoyhteys Sarankulman moottoriteliittymän lisäksi seitsemää eri tietä ja turvallinen kevytliikenneyhteys mm. viiden alikulkutunnelin kautta.

#### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle kuvatut toiminnot ja niiden aluevaraukset on kuvattu kohdassa 5.1.

#### 5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan ympäristövaikutukset on selvitetty pääosin kohdassa 4.5.2 sekä erillisessä Partolan liikealueen vaikutusten arviointi-raportissa, joka on yleiskaava erillisliitteenä.

Ympäristöministeriön suostumuksessa yleiskaavan hyväksymiseen seutukaavasta poiketen todetaan, että Partolan yleiskaava-alue soveltuu sijaintinsa puolesta paljon tilaa vaativan kaupan alueeksi. Alueen toteuttamisessa voidaan hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntateknisen huollon verkostoja. Partola liittyy siten Pirkkalan ja Tampereen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteeseen, eikä osayleiskaava hajauta yhdyskuntarakennetta.

Ympäristöministeriön mukaan Partolaan suunniteltu palvelu- ja työpaikka-alue täydentää Nuolialan ja Partolan yhdessä muodostaman kokonaisuuden palvelutarjontaa ja tukee tämän alueen kehitystä. Nuolialan ja Partolan kehityksen ei kuitenkaan arvioida olevan uhka Pirkkalan kuntakeskukselle ja sen palvelujen säilymiselle. Osayleiskaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia Lempäälän Sääksjärven kannalta. Seudullista alakeskusjärjestelmää koskevan selvityksen mukaan Partolaan kaavailut paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksiköt eivät myöskään ole uhka Tampereen ja sen keskustan kehitykselle. Näin ollen ja ottaen huomioon Pirkanmaan liiton kannan osayleiskaava ei ympäristöministeriön mukaan aiheuta sellaisia vaikutuksia, mitkä vaikeuttaisivat seutukaavan alakeskusjärjestelmää koskevan periaatteen toteuttamista.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen toteuttamisesta aiheutuva asiointi- ja työssäkäyntiliikenteen kasvu on häiriötekijöistä merkittävin. Sen haittoja vähentää liikenteen ohjaus pääväylille ja lähiympäristön asuntoalueiden suojaksi osoitetut vihervyöhykkeet.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

### Alueiden käyttötarkoitukset

AP	Pientalovaltainen asuntoalue
KM	Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
km/15000	Vähittäiskaupan suuryksikön sallittu enimmäiskerrosala
K	Kaupallisten palveluiden alue, jolle ei saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikköä.
PY	Julkisten lähipalvelujen ja hallinnon alue
TP	Työpaikka-alue Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia

TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia
VL	Lähivirkistysalue
EV	Suojaviheralue
LT	Liikennealue
	Katualue
	Läpiajoliikenteen rajoittamistarve

#### Kohde- ja viivamerkinnot

mo	Moottori- tai moottoriliikennetie
st/pk	Kaksiajoratainen päätie/-katu
st/pk	Seututie/pääkatu
yt/kk	Yhdystie/kokoojakatu
	Muu ajoväylä
	Liittymä
	Eritasoristeys ilman liittymää
	Kevyen liikenteen tunneli
	Kevyenliikenteen reitti
	Kevyen liikenteen yhteystarve
	Meluntorjuntatarve
	Kunnan raja
	Yleiskaava-alueen raja

## 6 YLEISKAAVAN TOTEUTUS

Partolan osayleiskaavan tarkoituksena on alueen maankäytön ja liikenteen yleispiirteinen järjestäminen. Osayleiskaava-alueen toteuttamista varten laaditaan yleiskaavan ratkaisuperiaatteita noudattavia asemakaavoja tarkoituksenmukaisina toiminnallisina kokonaisuuksina sitä mukaa kuin alueen kehitys vaatii.

Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota suunnitellun maankäytön aiheuttaman liikenteen järjestämiseen yhteistyössä tieviranomaisten. Kehätien varteen asemakaavoitettavien työpaikka-alueiden kaavoitus tulee suorittaa tiiviissä yhteistyössä Pakkalankulman asukkaiden kanssa. Asemakaavoituksessa tulee erityisesti ottaa huomioon liikenteen aiheuttamien haittojen ehkäiseminen ja torjunta sekä maisemalliset tekijät.

**LIITTEET**

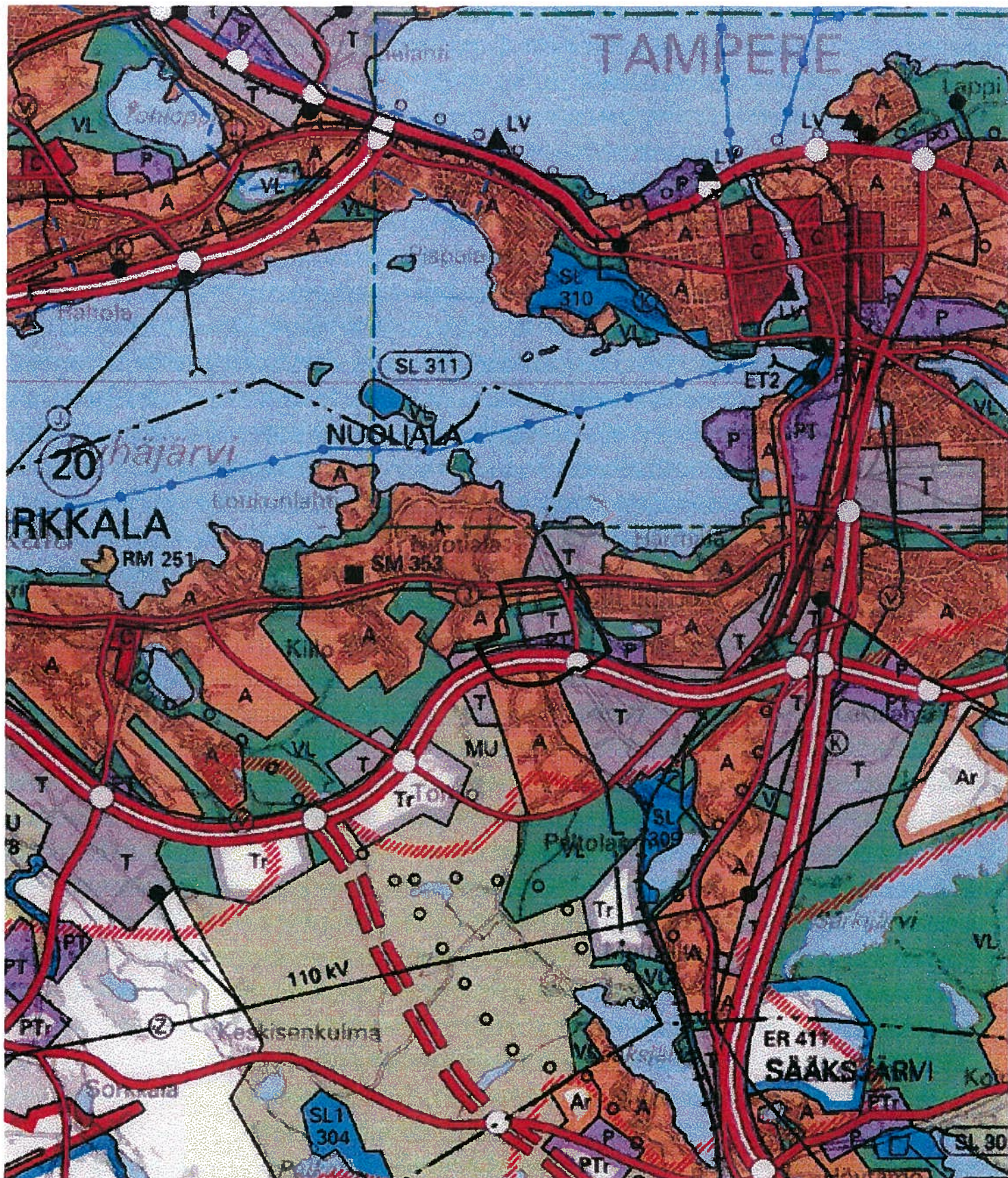
- 1 Ote Pirkanmaan 3. seutukaavasta
- 2 Ote voimassaolevasta yleiskaavasta
- 3 Maanomistuskartta
- 4 Luonnonympäristö
- 5 Rakennettu ympäristö, nykytilannekartta
- 6-7 Rakennettu ja luonnonympäristö, viistokuvakuvia
- 8 Teknisen huollon verkostot
- 9 Ote asemakaavasta
- 10 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 14 Ympäristöministeriön suostumus yleiskaavan hyväksymiseen seutukaavasta poiketen (ym 12.10.2001 / Dnro 1/5232/2001)
- 15 Partolan yleiskaava
- 16 Havainnollistamispiirros

**Erillisenä liitteenä**

Partolan liikealueen vaikutusten arviointi kaavoituksen pohjaksi  
Partolan liikennesuunnitelma jaettu erillisliitteenä aiemmin





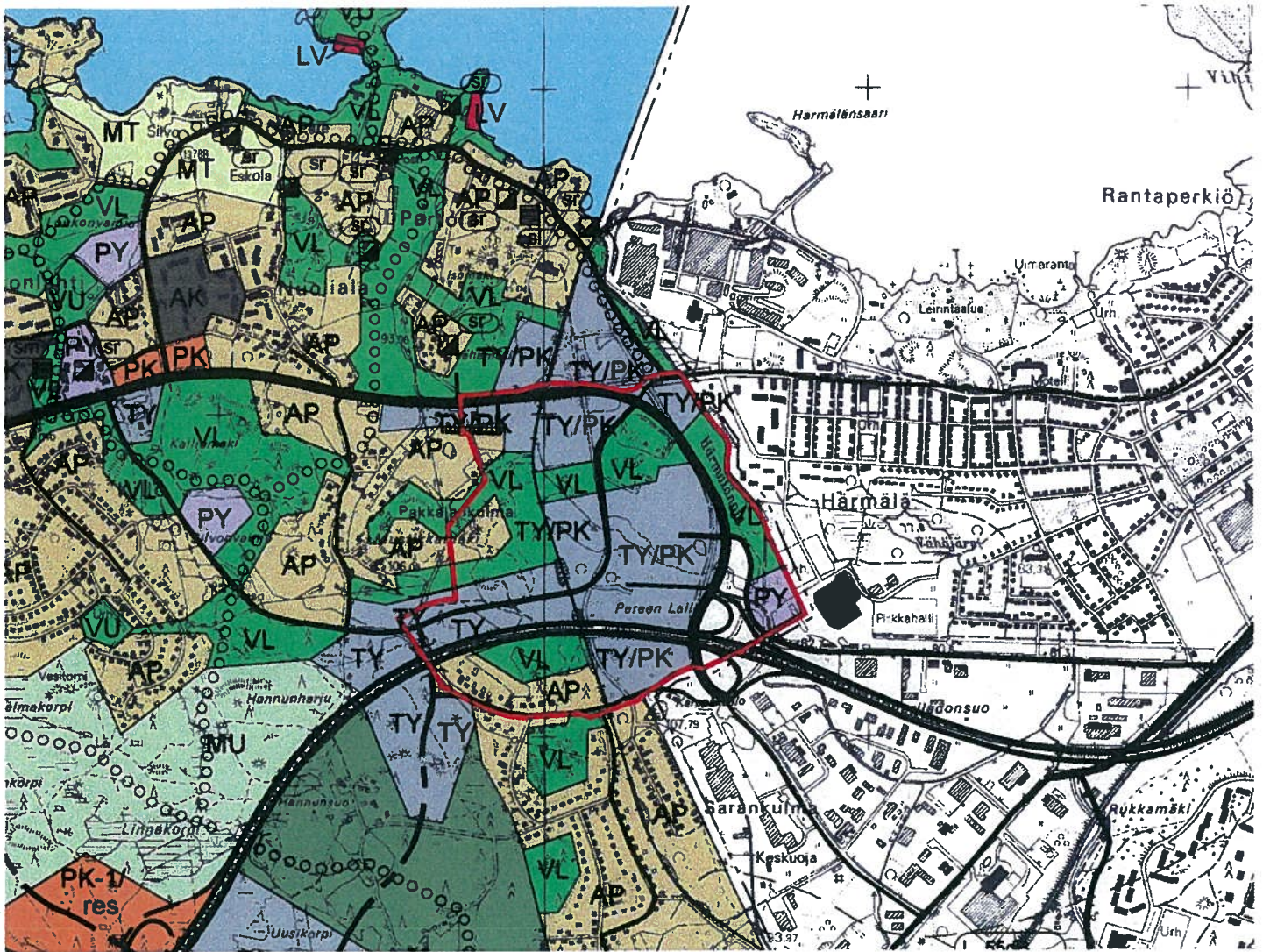


Pirkanmaan liiton 3. seutukaava 1994

- A Taajamatoimintojen alue
- PT Palvelujen ja teollisuustoimintojen alue
- T Teollisuustoimintojen alue
- VL Lähivirkistysalue
- alueraja

**PARTOLAN OYK**  
1:40 000

PIRKALAN KUNTA 5.12.2001  
SUUNNITTELU-TOIMISTO  
**SEUTUKAAVAOTE**



**YLEISKAAVA 1995**

20.9.1995 VALTUUSTO 16.3.1996 § 6

1:20 000

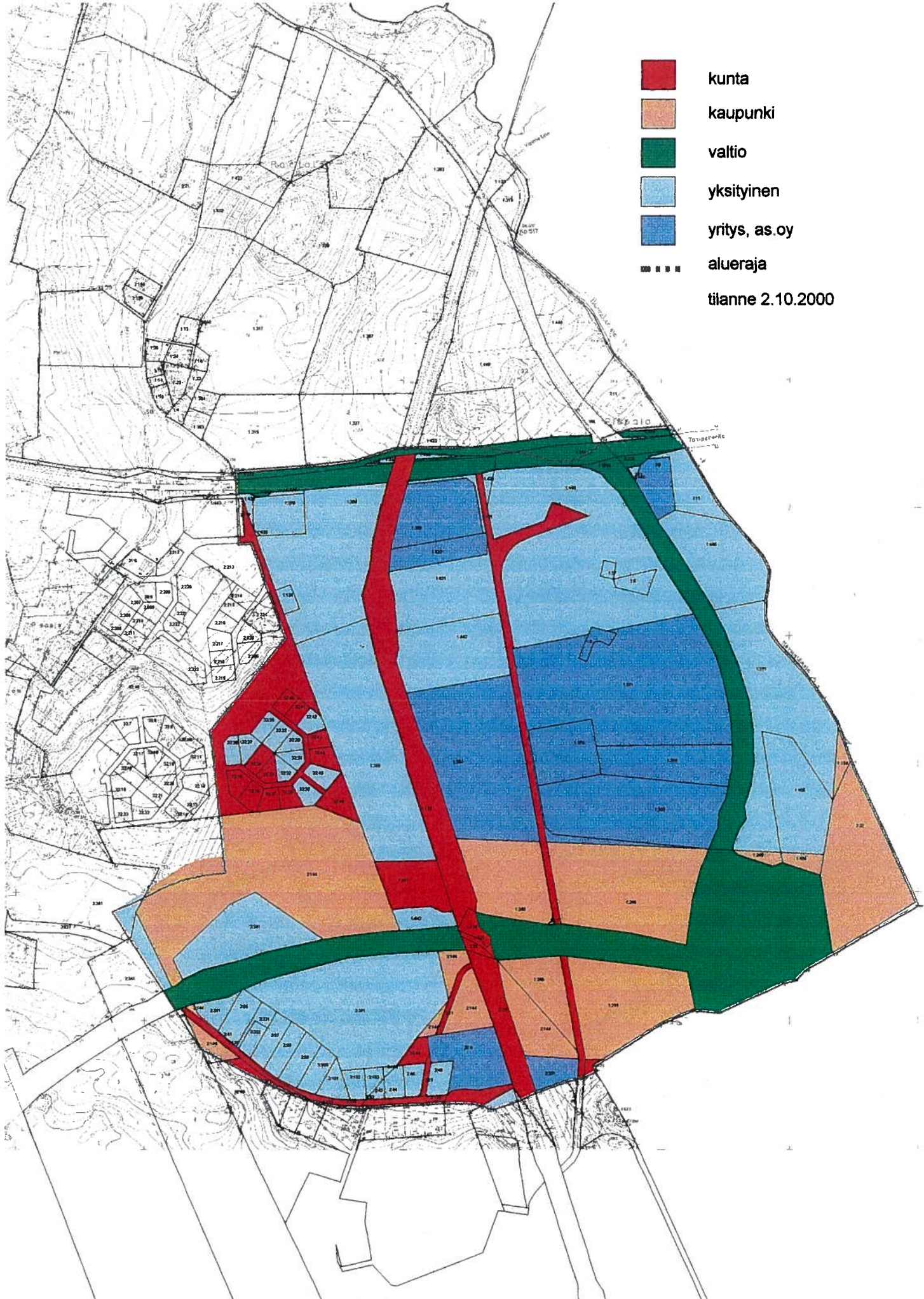
**YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:**

- Kerrostalovalmainen asuinalue.
- AP Pientalovalmainen asuinalue.
- AP-1 Pientalovalmainen asuinalue.
- Aue varataan kyttämiselle asuutakuu.
- Aue tuu suurimittala stien, ett ympäristön kyttäsuuonue ja maisemakuu säilyvät.
- C Keskuuolomintion aue.
- PY Julisten palvelujen ja hallinnon aue.
- PK Yksitysten palvelujen ja hallinnon aue.
- PK-1 Yksitysten palvelujen ja hallinnon aue.
- Auee ei tuu sjoittaa automerkittyyppistä pölvittisvarakuun suurikokkuu.
- T Teollisuus- ja varakuu.
- TY Ympäristöhuuolittu aueuttamattoman teollisuuden aue.
- Auee saadun sjoittaa teollisuustion teollisuuolomintion.
- TY/PK Ympäristöhuuolittu aueuttamattoman teollisuuden aue.
- Auee kerrostalusta voidun erittään 50% varuu lkkollie.
- Auee ei tuu sjoittaa automerkittyyppistä pölvittisvarakuun suurikokkuu.
- VL Lähiviridystakuu.
- VU Urheilu- ja viridystalvelujen aue.
- VR Retelö- ja ulokkuu.
- UV Uimaranta-aue.
- RM Melkkalutalvelujen aue.
- LL Lentokentteen aue.
- LV Vesilkkenteen aue.
- ET Yhdyskuntatekniseen huuolun aue.
- EP Puokustuuolmien aue.
- SL Luonnonsuojelutakuu.

- SR Rakennusluuolomintion nojella suojeltava aue.
- M Maa- ja metsätaluuolmainen aue.
- M-LL Maa- ja metsätaluuolmainen aue, joka pitkällä aikavälillä varataan lentokentteen laajanomissuueksi.
- Aueeella sallitaan rakentaminen vain maa- ja metsätaluuolun kyttäkohtukkuu.
- MT Maa- ja metsätaluuolm.
- MU Maa- ja metsätaluuolmainen aue, ulokun ohjauuistaruvelta tai ympäristöaruvelta.
- W Vesilaku.
- Res Reservilaku.
- Kurruu raja.
- Yksitakuu-alueu raja.
- Aueu raja.
- Moottorivälly.
- Seuduullinen pälvälly.
- Aueullinen pälvälly.
- Pölvökokuu.
- Kokuu.
- Tieuvaruu.
- Rauu.
- Pölvökokuu.
- 110-400 kV:n sätköruu.
- Lentokenttelakuu, jonka maankäyttöu ja rakentamiseen suurimittala on sovellettu veluonuuolun antamaa melkkun ohjauu (893/92).
- Merittävö kultuurimaisema.
- Yksityskohdeuissa kaavuluuossa, rakentamissuuee sekä rakentamun ympäristön ja maiseman huudossa tuu edistää kohteun kulttuurillisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.
- Muuunuuolmattoman rauhoittama huudie muuunuuolm.
- Luonnonsuojelukohte.
- Merittävö rakennusrakennusryhmä, mjoitokohde.

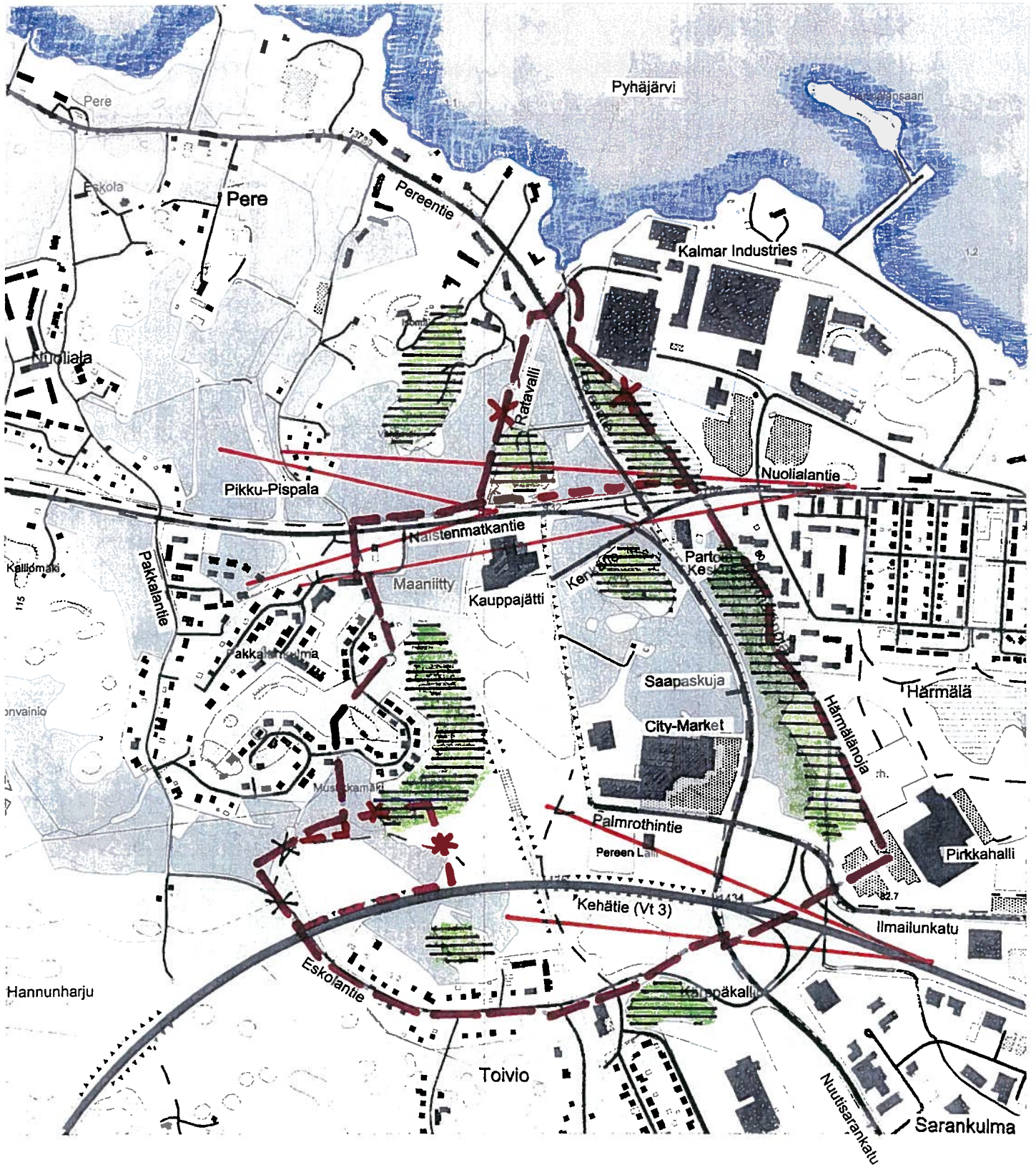
**PARTOLAN OYK**  
1:20 000

PIRKKALAN KUNTA 5.12.2001  
SUUNNITTELUOIMISTO  
**YLEISKAAVAOTE**


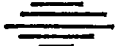



**PARTOLAN OYK**  
**1:7500**

PIRKKALAN KUNTA 5.12.2001  
 SUUNNITTELU-TOIMISTO  
**MAANOMISTUS**

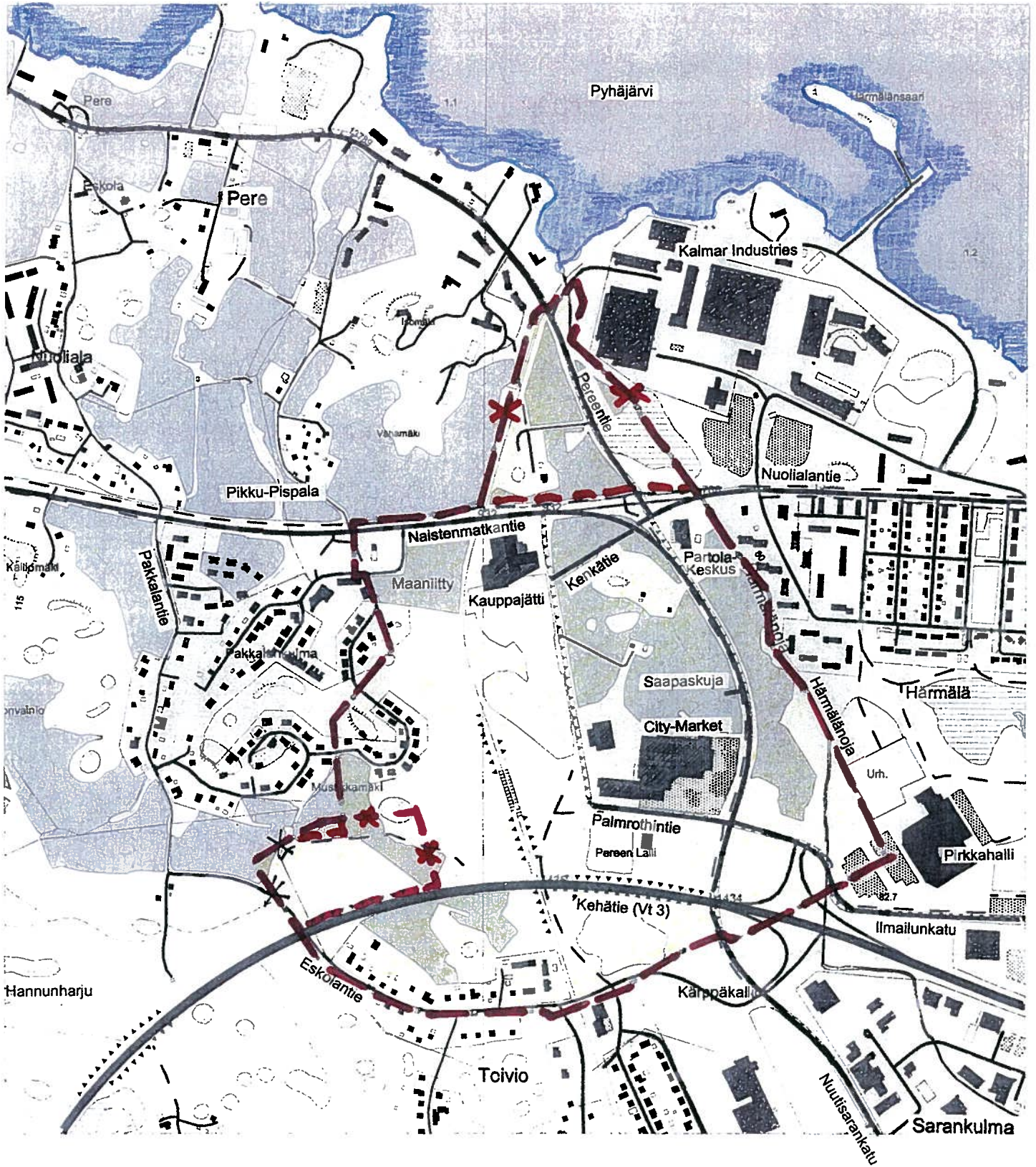


**PARTOLAN OSAYLEISKAAVA**  
**1:10000**

-  Kaava-alueen raja, tark. 15.6.01  
 x tark. 5.12.01
-  Maisemallisesti arvokas alue
-  Tärkeä näkymä

PIRKKALAN KUNTA 9.2.2001  
 SUUNNITTELU-TOIMISTO

**LUONNONYMPÄRISTÖ**



**PARTOLAN OSAYLEISKAAVA  
1:10000**

— Kaava-alueen raja, tark. 15.6.2001  
 X tark. 5.12.01

PIRKKALAN KUNTA 9.2.2001  
 SUUNNITTELUTOIMISTO

**RAKENNETTU YMPÄRISTÖ**



**PARTOLA - HÄRMÄLÄ**

**(ILMAKUVAT HANNU VALLAS)**

**PARTOLAN OYK**

**9.2.2001  
PIRKKALAN KUNTA  
SUUNNITTELU-TOIMISTO  
RAKENNETTU JA  
LUONNONYMPÄRISTÖ**



**PARTOLA - PERE**

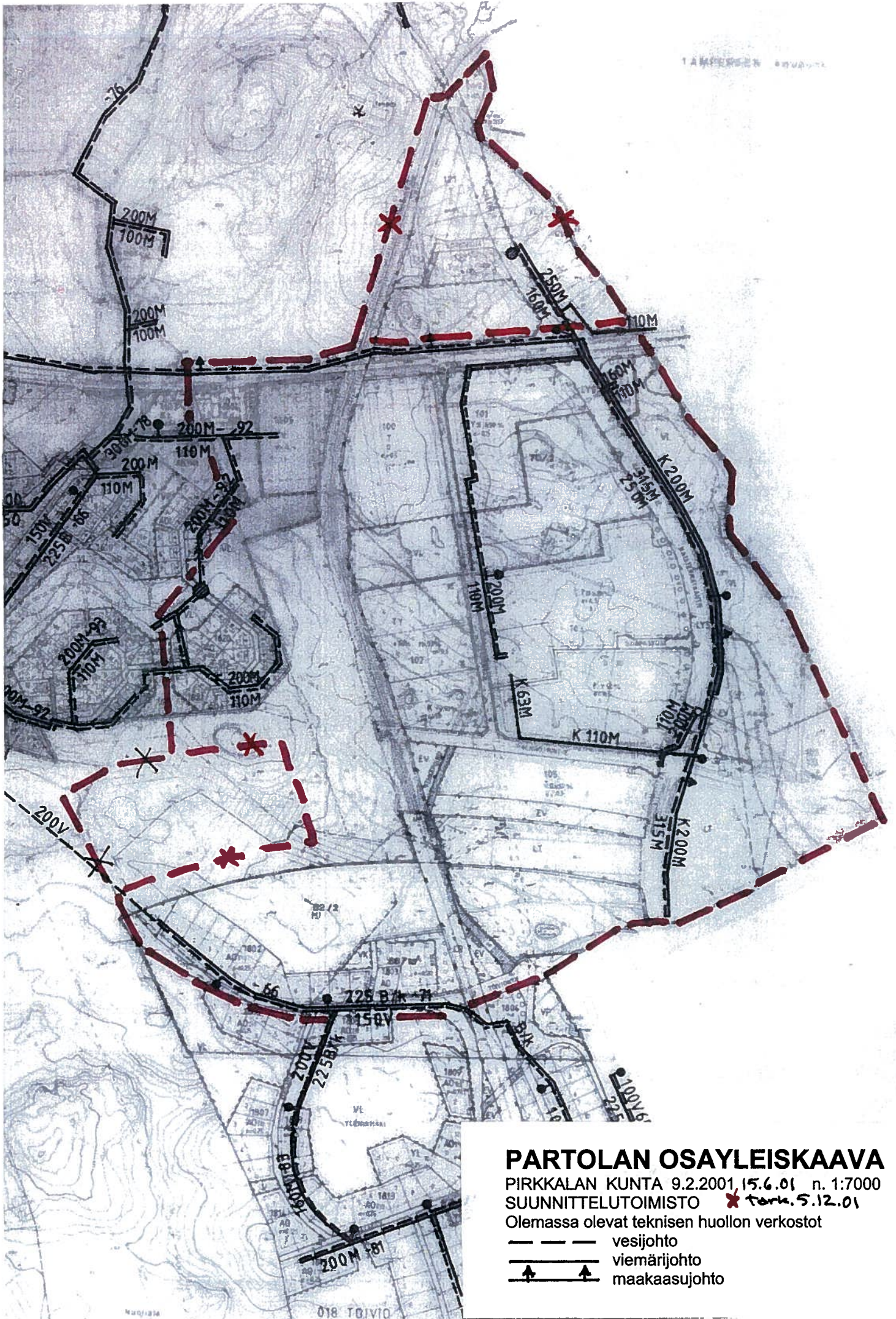


**PAKKALANKUMA - TOIVIO**

(ILMAKUVAT HANNU VALLAS)

**PARTOLAN OYK**

9.2.2001  
PIRKKALAN KUNTA  
SUUNNITTELU-TOIMISTO  
**RAKENNETTU JA  
LUONNONYMPÄRISTÖ**



### PARTOLAN OSAYLEISKAAVA

PIRKKALAN KUNTA 9.2.2001, 15.6.01 n. 1:7000

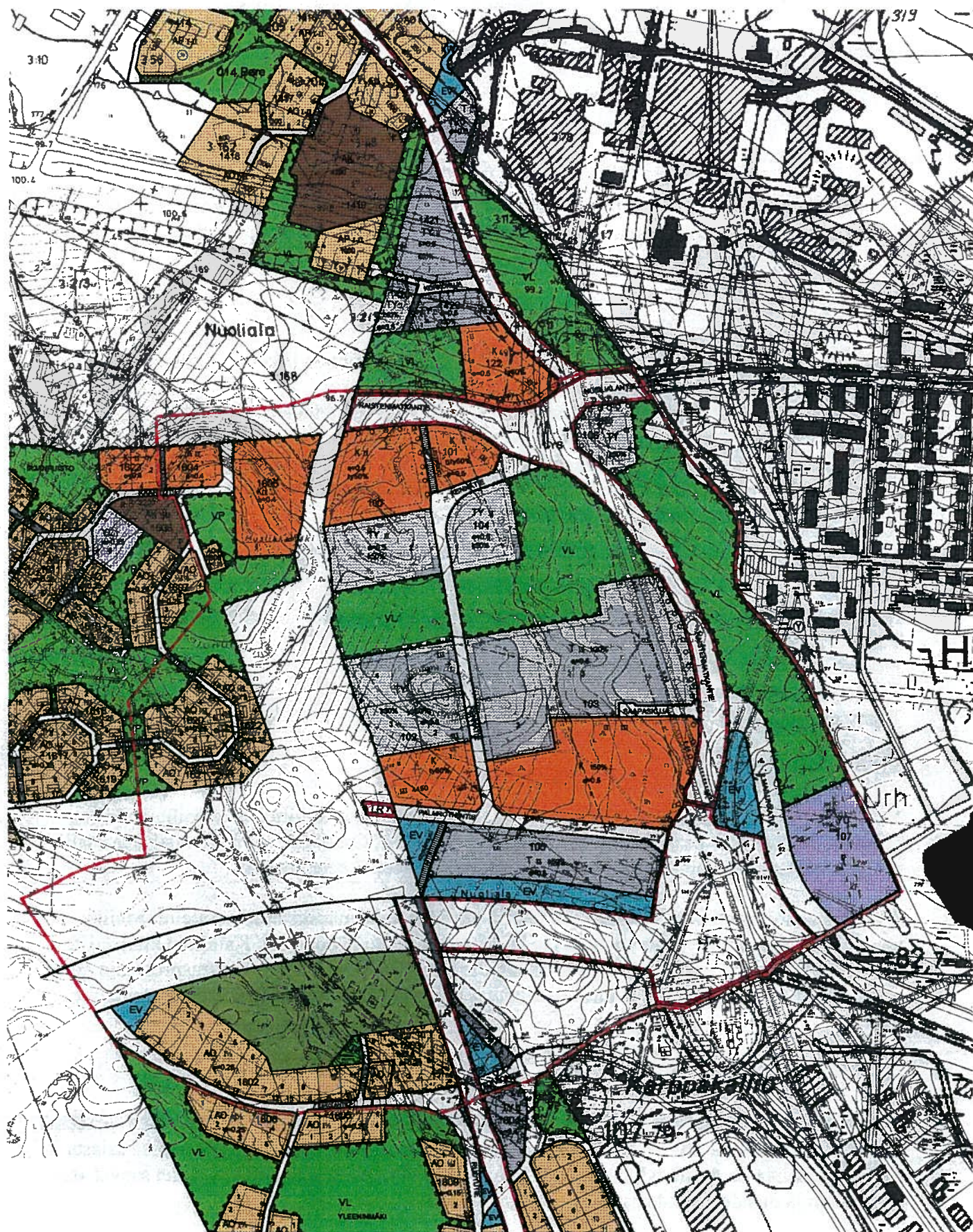
SUUNNITTELU-TOIMISTO ✖ tark. 5.12.01

Olemassa olevat teknisen huollon verkostot

- — — vesijohto
- — — viemärijohto
- ↑ ↑ maakaasujohdo



Ote voimassa olevasta ajantasa-  
asemakaavasta



----- alueraja

**PARTOLAN OYK**  
1:7500

PIRKKALAN KUNTA 5.12.2001  
SUUNNITTELU-TOIMISTO  
**ASEMAKAAVA**

# **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.2.2001** **PARTOLAN OSAYLEISKAAVA, EHDOTUS**

Kunnanarkkitehti 9.2.2000

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

### 1. Suunnittelualue

Suunnittelun kohdealue on määritelty valtuuston päätöksen 13.12.1999 liitekartassa. Alueen rajoina on Pereentie ja Naistenmatkantie idässä, Toiviontie etelässä, vanha teollisuusraide ja osittain Kaartotie lännessä.

### 2. Vaikutukset

Kaavam muutoksen tavoitteena on muodostaa alueesta monipuolinen liike- ja toimistopalvelujen alue. Huomioon otettavia vaikutuksia:

- alueen sisällä ja lähiympäristössä olevien asukkaiden elinolosuhteiden muutokset
- palveluiden saavutettavuus lähialueiden asukkaille ja laajemminkin kehätien piirissä
- taajamarakenne, kunnallistekniikan toteutus
- työmatka- ja asiointiliikenteen vaikutus liikennemääriin ja -turvallisuuteen
- muutokset luontosuhteissa ja maisemassa

### 3. Osalliset

Kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat  
Toivion ja Nuolialan omakotiyhdistykset.  
Pirkkala-Seura, Pirkkalan ympäristöyhdistys.  
Tielaitos, Tampereen aluepelastuslaitos.  
Tekninen lautakunta

### 4. Vuorovaikutustavat

Ympäristöosasto kokoaa aineiston suunnitelman lähtökohdista, tavoitteista ja vaihtoehtoista, mukaanluettuna tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallisille varataan tilaisuus osallistua valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja esittää mielipiteensä seuraavasti:

Alueen maanomistajien ja Tielaitoksen kanssa käydään kahdenkeskiset neuvottelut. Muille maanomistajille ja yhteisöille toimitetaan keskeinen aineisto nähtäväksi. Kaikkien kuntalaisten osallistumista varten aineisto asetetaan nähtäville kuulutuksella. Koko kaavoitusprosessin ajan on mahdollista ottaa yhteyttä kunnanarkkitehtiin ja tuoda esiin tärkeitä näkökulmia suunnitteluun.

### 5. Ilmoittaminen

Kaavoituksen vireilletulosta (valtuuston kaavoituspäätös) on jo tiedotettu Pirkkalainen -lehdessä, ja asiasta on maininta myös vuoden 1999 kaavoituskatsauksessa. Valmisteluvaiheessa asiasta ilmoitetaan kohdassa 4 esitetyllä tavalla. Olennaista ilmoittamisessa on, että osalliset saavat asiasta tiedon ja mahdollisuuden vaikuttaa valmisteluun.

**-Osallistuminen ja yhteistyö on selostettu ajantasaisesti kaavaselostuksessa kohdassa 43 sivu 7.**



12.10.2001

1/5232/2001

Pirkkalan kunnanhallitus  
Suupantie 11  
33960 Pirkkala

PIRKKALAN KUNTA HALLINTO - KIRJAAMO	
Saapumispyynti.	Diiaaritunnus
17.10.2001	1417/073
Käsitelty:	
Kh	
Valtuusto	
Muu	

Viite  
Hänvisning Pirkkalan kunnan kirje 28.3.2001

Asia  
Ärende SUOSTUMUS YLEISKAAVAN HYVÄKSYMISEEN SEUTUKAAVASTA POIKETEN

### Suostumuspyyntö ja sen täydennys

Pirkkalan kunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n 2 momentin mukaista suostumusta, jotta Partolan osayleiskaava voitaisiin hyväksyä Pirkanmaan seutukaavasta poiketen. Kunnan tavoitteena on kehittää Partolan alueesta monipuolinen liike- ja toimistovaltaisen yritystoiminnan alue.

Kunta on ympäristöministeriön pyynnöstä täydentänyt hakemusta seudullista alakeskusjärjestelmää koskevalla vaikutusselvityksellä. Samalla osayleiskaavasta on toimitettu tarkennettu 15.6.2001 päivätty ehdotus.

### Kaavatilanne

Pääosalle osayleiskaava-alueesta on laadittu asemakaava. Asemakaavassa muut kuin asumiseen osoitetut rakentamisalueet jakautuvat käyttötarkoitukseltaan jokseenkin tasan liike- ja toimistorakentamisen sekä teollisuusrakentamisen välillä.

Vuonna 1997 vahvistetussa Pirkanmaan 3. seutukaavassa Partolan alue on varattu pääasiallisesti teollisuustoimintojen alueeksi (T). Teollisuustoimintojen alueeksi on seutukaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, toimisto- ym. vastaavaan käyttöön laajoja alueita niihin kuuluvine liikennealueineen, suojavyöhykkeineen ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen. Kehätien varteen on seutukaavassa osoitettu palvelu- ja teollisuustoimintojen alue (PT). Lisäksi alueella on itä-länsisuuntainen virkistysaluevarausta (VL).

Partolan osayleiskaavaehdotuksessa seutukaavan mukaiselle teollisuustoimintojen alueelle on osoitettu kaupallisten palvelujen alueita (K) sekä kaupallisten palveluiden alueita, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Näiden lisäksi osayleiskaavassa on varauksia työpaikka-alueille (TP) ja pienialaisille asuntoalueiden täydennyksille. Osayleiskaava-alueen keskiosassa oleva itä-länsisuuntainen virkistysalue on kaventunut seutukaavassa osoitetusta.

*Kopio 19.10.2001*  
*- kunnanjoht.*  
*- elinkeinot.joht.*  
*- kaavoitusjoht.*

## **Pirkanmaan liiton lausunnot**

Pirkanmaan liitto toteaa lausunnossaan 27.3.2001, että seutukaavan teollisuusaluemerkintä on varsin yleispiirteinen ja mahdollistaa myös paikallinen oleva tilanne huomioiden toimisto- ja kauppatyöpaikkojen toteutuksen alueelle. Liitto katsoo, että Partolan maankäyttöä on perusteltua kehittää edelleen liike- ja kaupallisena keskuksena, koska alue on aikaisempien kaavamuutosten ja poikkeuslupien seurauksena muotoutunut kaupalliseksi keskittymäksi. Kokonaisuutena osayleiskaavan ratkaisut eivät vaikeuta seutukaavan periaatteiden toteuttamista, eivätkä haittaa maakuntakaavan kaupan suuryksiköiden yleisperiaatteiden määrittelyä.

Pirkanmaan liiton virasto katsoo lisäselvityksen johdosta antamassaan lausunnossa, että viraston näkemyksen mukaan yleiskaavan vaikutuksista seudulliseen alakeskusjärjestelmään tehty selvitys on periaatteiltaan oikea ja liiton kannan mukainen. Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman vaihtoehtovertailun tulokset osoittavat, että jatkossakin Tampereen kaupunkiseutua tulee kehittää monikeskusmallin mukaisesti, jossa Tampereen ydinkeskusta on palvelutasoltaan selkeästi valtakunnanosakeskus, ja vastaavasti kuntakeskusten väestöpohjan vahvistuminen antaa mahdollisuudet niiden palvelutason nostamiseen ja monipuolistamiseen.

## **Ympäristöministeriön vastaus**

Ympäristöministeriö antaa suostumuksen Partolan osayleiskaavan hyväksymiseen Pirkanmaan seutukaavasta poiketen suostumuspyynnössä ja 15.6.2001 päivätyssä osayleiskaavaehdotuskartassa esitetyllä tavalla siten, että osayleiskaavaehdotuskartassa esitetyt virkistysalueyhteydet ja kevyen liikenteen yhteydet säilyvät, ja että vähittäiskaupan suuryksiköiden sallittu enimmäiskerrosala ei laajene 15.6.2001 kaavaehdotuksen mukaisesta.

## **Perustelut**

Pirkanmaan 3. seutukaavan tarkistus käynnistyi vuonna 1992 ja ympäristöministeriö vahvisti seutukaavan 6.6.1997. Seutukaavan laatimisen aikana Partolan alueelle myönnettiin poikkeuslupa, jolla sallittiin elintarvikkeiden myynti alueella toimivassa varastomyymälässä. Liikerakennusta on myöhemmin laajennettu, ja se on nykyisin maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö. Vuonna 1996 alueelle laadittiin kaavamuutos, jolla muutettiin teollisuuskortteli liikerakennusten korttelialueeksi. Nykyisin tällä alueella on alueen toinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Koska olosuhteet alueella näin ollen ovat muuttuneet seutukaavan suunnittelutilanteesta, voidaan seutukaavan Partolaa koskeva maankäyttöratkaisu katsoa vanhentuneeksi.

Osayleiskaavassa ei ole osoitettu aluevarauksia uusille vähittäiskaupan suuryksiköille, sillä kaavassa osoitetut varaukset koskevat edellä mainittuja jo toteutuneita suuryksiköitä. Nämä jo toteutuneet vähittäiskaupan suuryksiköt ovat kooltaan 14086 k-m<sup>2</sup> ja 8712 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavan KM-alueilla suuryksiköiden koko on rajattu osoittamalla niiden sallittu enimmäiskerrosala (9000 k-m<sup>2</sup> ja 15000 k-m<sup>2</sup>). Kun otetaan huomioon suuryksiköissä jo toteutunut kerrosala, mahdollistaa kaava nykyisten suuryksiköiden vain vähäisen laajentamisen (yhteensä 1202 k-m<sup>2</sup>).

Pinta-alaltaan 98 ha suuruinen osayleiskaava-alue sijaitsee läntisen kehätien (Vt 3) varressa Tampereen kaupungin rajalla. Partolan alueelle on tarkoitus ohjata paljon tilaa vaativan

erikoistavarakaupan rakentamista ja toimistovaltaista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkarakentamista. Sijaintinsa puolesta Partolan alue soveltuu paljon tilaa vaativan kaupan alueeksi. Osayleiskaavassa esitetty liikenneverkko on myös seutukaavan mukainen.

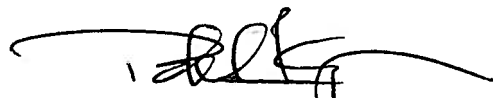
Partolan rakentamisalueet ovat vanhentuneen maankäyttöratkaisun takia toteutuneet hajanaisesti. Kaava-alue liittyy Pirkkalan puolelta rakennettuihin asuntoalueisiin. Heti yleiskaava-alueen itäpuolelta alkaa Tampereen Härmälän kaupunginosa. Alueen toteuttamisessa voidaan hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntateknisen huollon verkostoja. Partola liittyy siten Pirkkalan ja Tampereen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteeseen, eikä osayleiskaava hajauta yhdyskuntarakennetta.

Seutukaavassa paikalliskeskukseksi luokiteltu Nuoliala sijaitsee noin kilometrin päässä Partolan alueesta. Partolaan suunniteltu palvelu- ja työpaikka-alue täydentää Nuolialan ja Partolan yhdessä muodostaman kokonaisuuden palvelutarjontaa ja tukee tämän alueen kehitystä. Nuolialan ja Partolan kehityksen ei kuitenkaan arvioida olevan uhka Pirkkalan kuntakeskukselle ja sen palvelujen säilymiselle. Osayleiskaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia Lempäälän Sääksjärven kannalta. Seudullista alakeskusjärjestelmää koskevan selvityksen mukaan Partolaan kaavailut paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksiköt eivät myöskään ole uhka Tampereen ja sen keskustan kehitykselle. Näin ollen ja ottaen huomioon Pirkanmaan liiton kannan osayleiskaava ei vaikeuta seutukaavan alakeskusjärjestelmää koskevan periaatteen toteuttamista.

Edellä esitetyn perusteella ympäristöministeriö katsoo, että seutukaavasta poikkeamiseen on erityisiä syitä ja että seutukaavasta poikkeamiselle maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n 2 momentissa säädetty edellytykset täyttyvät.

Seutukaavasta poikkeamisen on käytävä selkeästi ilmi osayleiskaavan kaavaselostuksesta ja ympäristöministeriön suostumus on liitettävä kaavaselostukseen.

Osaston päällikkö  
Ylijohtaja



Pekka Kangas

Ylitarkastaja



Maaret Stenström

Liite: Ote Partolan osayleiskaavaehdotuskartasta

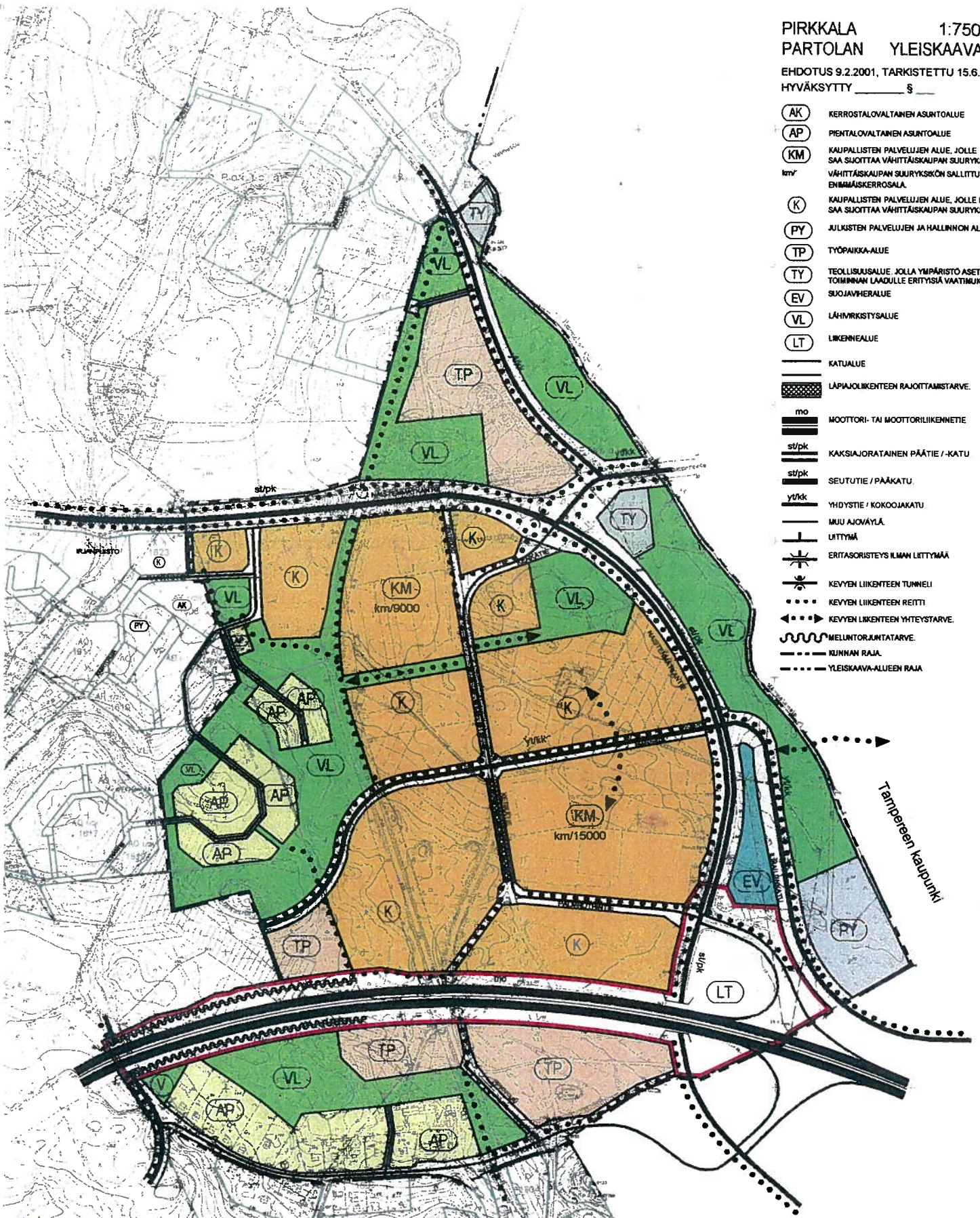
Tiedoksi: Pirkanmaan liitto  
Pirkanmaan ympäristökeskus

mst.pik.m.pir1.sykh

PIRKKALA 1:7500  
PARTOLAN YLEISKAAVA

EHDOTUS 9.2.2001, TARKISTETTU 15.6.2001  
HYVÄKSYTTY \_\_\_\_\_ § \_\_\_\_\_

- (AK) KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
- (AP) PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
- (KM) KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SUOJITTAA VÄHITTÄISKAAPAN SUURYKSIKÖN VÄHITTÄISKAAPAN SUURYKSIKÖN SALLITTU ENIMMÄSKERROSALA.
- (K) KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE EI SAA SUOJITTAA VÄHITTÄISKAAPAN SUURYKSIKÖÄ
- (PY) JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
- (TP) TYÖPAIKKA-ALUE
- (TY) TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
- (EV) SUOJAVHERALUE
- (VL) LÄHVIKISTYSALUE
- (LT) LIKENEALUE
- KATUALUE
- ▨ LAPIAJOLIKENTEEN RAJOITTIMSTARVE.
- mo MOOTTORI- TAI MOOTTORILIKENNETIE
- st/pk KAKSIAJORATAINEN PÄÄTIE / KATU
- st/pk SEUTUTIE / PÄÄKATU
- yt/pk YHDYSTIE / KOKOAJAKATU
- MUU AJOVÄYLÄ
- LITTYMÄ
- ERITASORISTEYS ILMAN LITTYMÄÄ
- KEVYEN LIIKENTEEN TUNNELI
- KEVYEN LIIKENTEEN REIETTI
- KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE.
- MELUNTORJUNTATARVE.
- KUNNAN RAJA.
- YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.



Tämä kartta liittyy ympäristöministeriön tänään antamaan päätökseen.  
n:o 7/5232/2001  
Todistaa Helsingissä ympäristöministeriössä  
loka kuun 12. päivänä 2001  
*Maaret Stenström*  
Ylitarkastaja Maaret Stenström

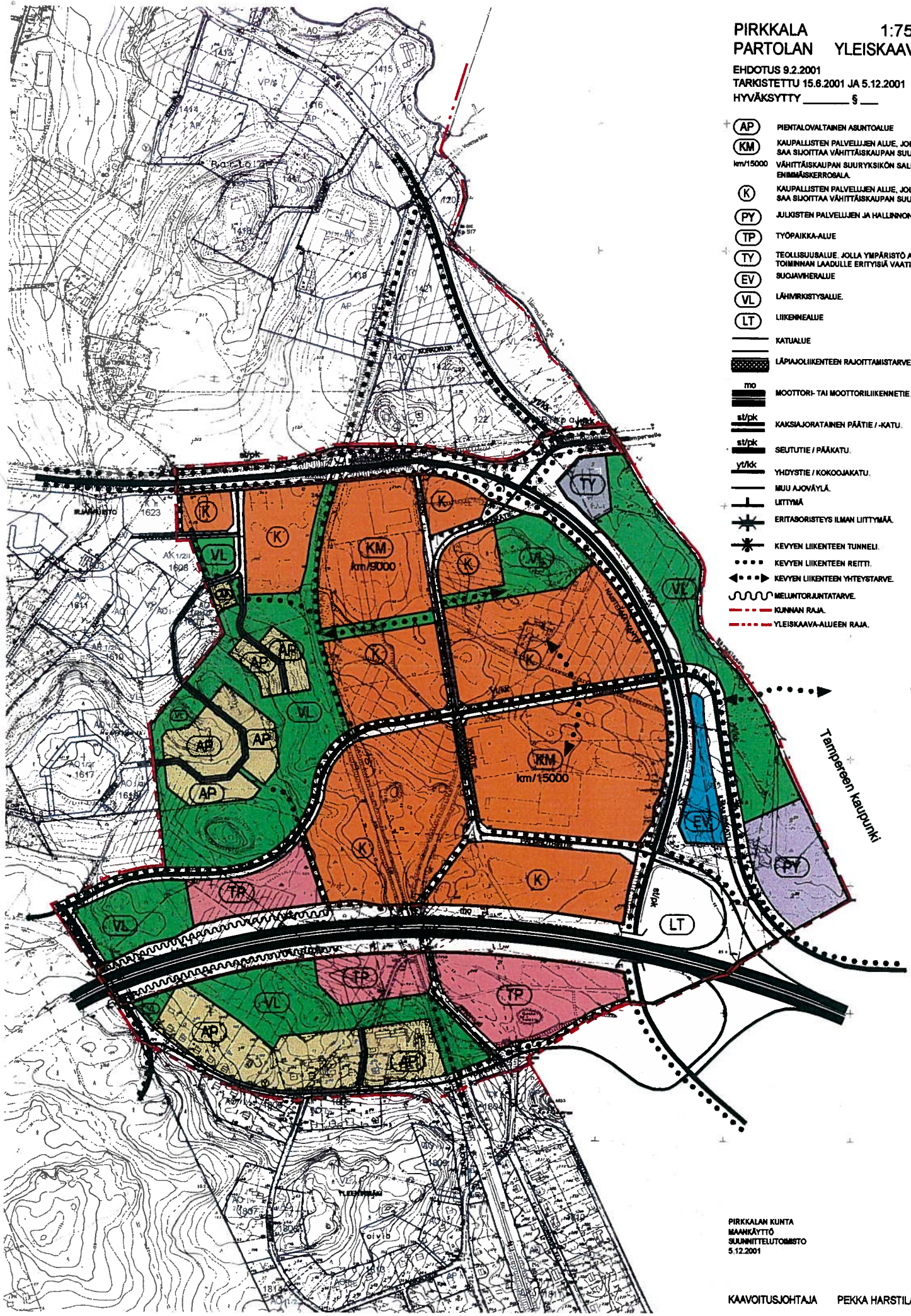
PIRKKALAN KUNTA  
MAANKÄYTTÖ  
SUUNNITTELUOSASTO  
15.6.2001

KUNNANARKKITEHTI MATTI ROIVAINEN

# PIRKKALA 1:7500 PARTOLAN YLEISKAAVA

EHDOTUS 9.2.2001  
TARKISTETTU 15.6.2001 JA 5.12.2001  
HYVÄKSYTTY \_\_\_\_\_ § \_\_\_\_\_

- ⊕ (AP) PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
- (KM) KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SUIJOTTAA VÄHITTÄISKAUPLAN SUURYKSIKÖN. VÄHITTÄISKAUPLAN SUURYKSIKÖN SALLITTU ENIMMÄISKERROBALA. km/15000
- (K) KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE EI SAA SUIJOTTAA VÄHITTÄISKAUPLAN SUURYKSIKÖKÄ.
- (PY) JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
- (TP) TYÖPAIKKA-ALUE
- (TY) TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
- (EV) SUOJAVERHALLUE
- (VL) LÄHVIKISTYSALUE.
- (LT) LIIKENNEALUE
- KATUALUE
- ▨ LÄPIAJOLIIKENTEEN RAJOITTIMISTARVE.
- mo MOOTTORI- TAI MOOTTORILIIKENNETIE.
- st/pk KAKSAJORATAINEN PÄÄTIE / -KATU.
- st/pk SEUTUTIE / PÄÄKATU.
- yt/kk YHDYSTIE / KOKOAJAKATU.
- MUU AJOVÄYLÄ.
- LIITTYMÄ
- ⊕ ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.
- KEVYEN LIIKENTEEN TUNNELI.
- KEVYEN LIIKENTEEN RETTI.
- ◄••••• KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE.
- ~ MELUNTORJUNTATARVE
- - - - - KUNNAN RAJA.
- - - - - YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.



Tampereen kaupunki

PIRKKALAN KUNTA  
MAANKÄYTTÖ  
SUUNNITTELUOSASTO  
5.12.2001

KAAVOITUSJOHTAJA PEKKA HARSTILA

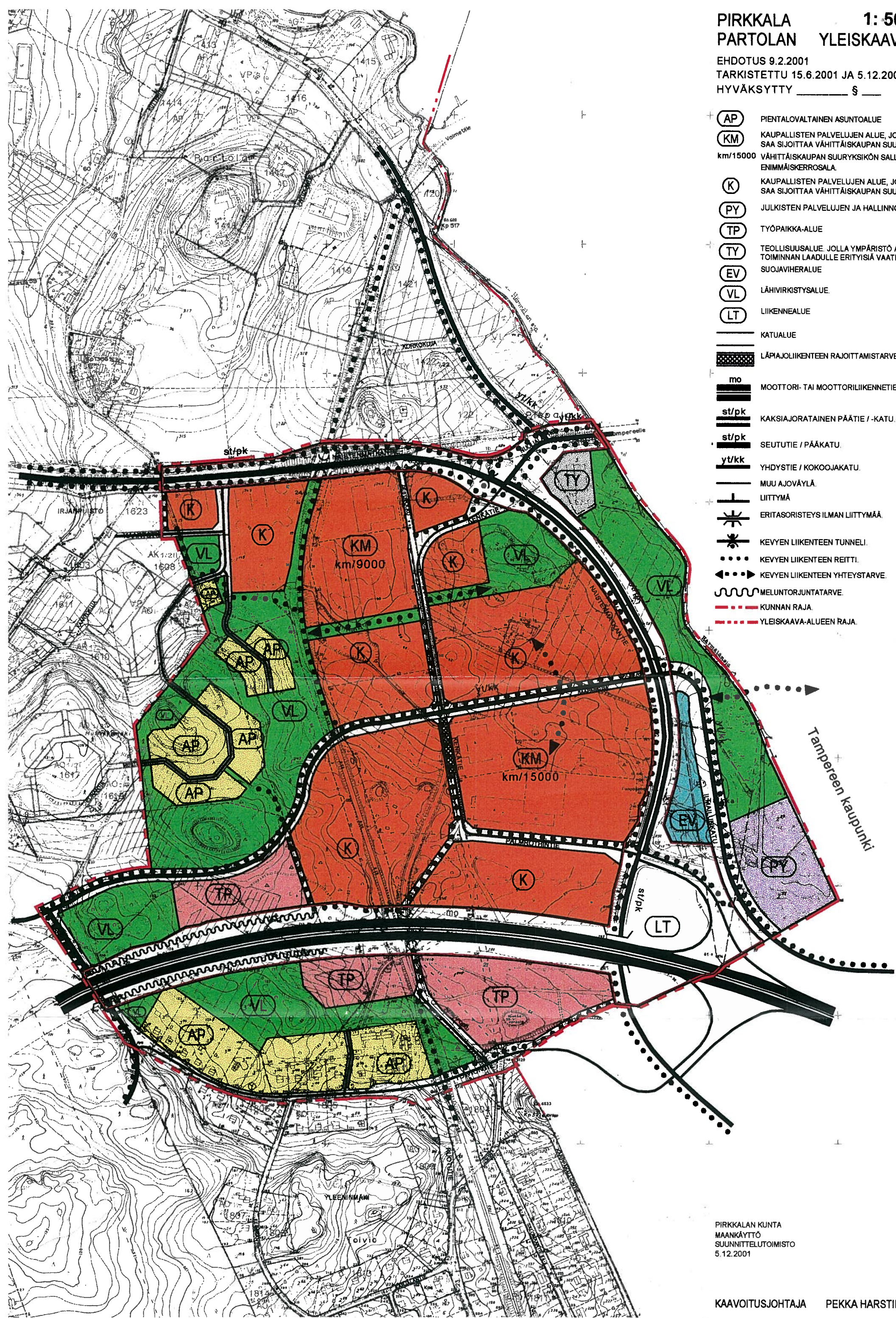




# PIRKKALA 1: 5000 PARTOLAN YLEISKAAVA

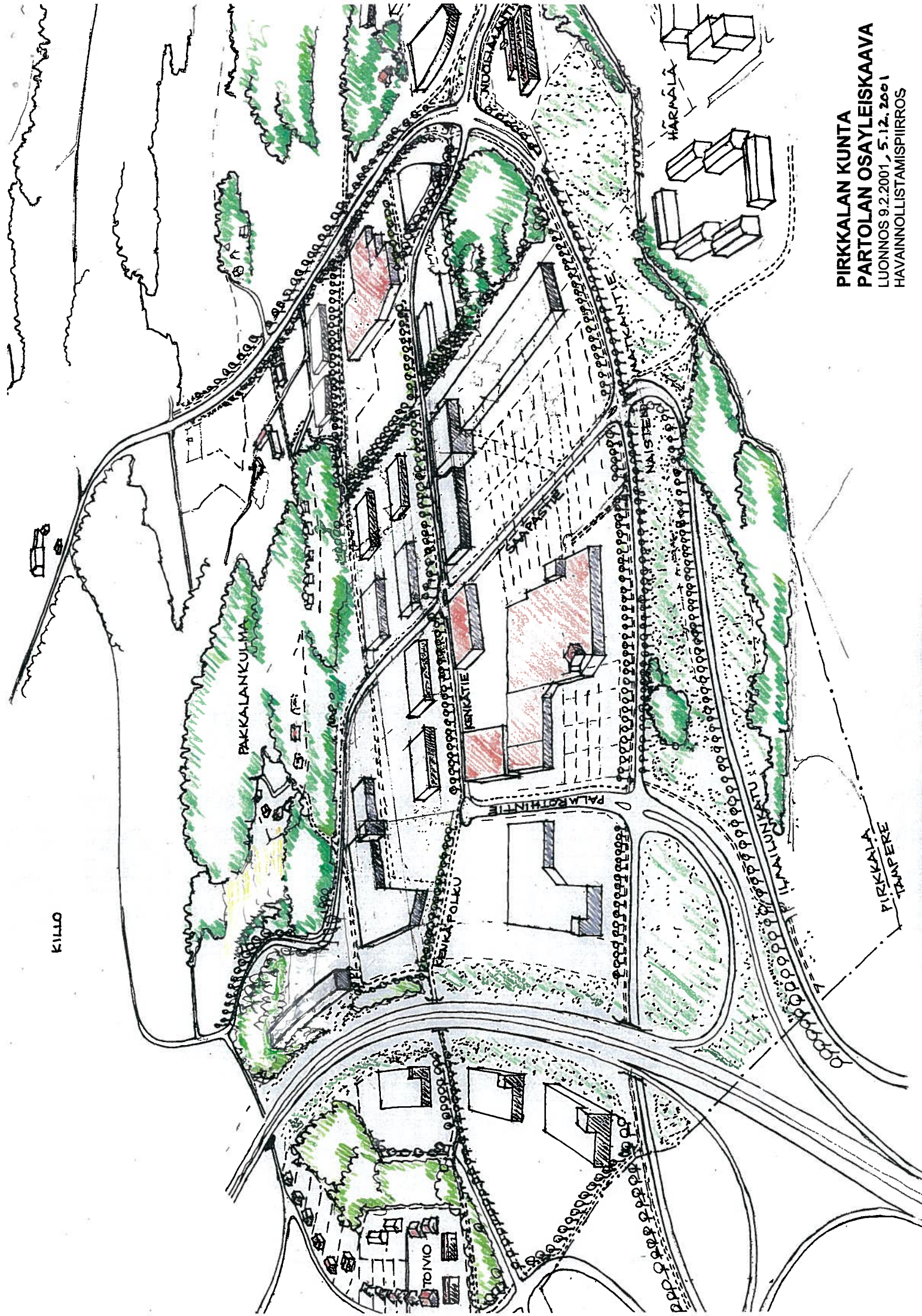
EHDOTUS 9.2.2001  
TARKISTETTU 15.6.2001 JA 5.12.2001  
HYVÄKSYTTY \_\_\_\_\_ § \_\_\_\_\_

- (AP)** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
- (KM)** KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN. km/15000 VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN SALLITTU ENIMMÄISKERROSALA.
- (K)** KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE EI SAA SIIJOITAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖÄ.
- (PY)** JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- (TP)** TYÖPAIKKA-ALUE
- (TY)** TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
- (EV)** SUOJAVIHERALUE
- (VL)** LÄHIVIRKISTYSALUE
- (LT)** LIIKENNEALUE
- KATUALUE
- ▨** LÄPIAJOLIIKENTEEN RAJOITTIMISTARVE
- mo** MOOTTORI- TAI MOOTTORILIIKENNETIE
- st/pk** KAKSIAJORATAINEN PÄÄTIE / -KATU.
- st/pk** SEUTUTIE / PÄÄKATU.
- yt/kk** YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.
- MUU AJOVÄYLÄ.
- +** LIITTYMÄ
- ⊥** ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.
- ⊥** KEVYEN LIIKENTEEN TUNNELI.
- ⋯** KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
- ⬄** KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
- ⋈** MELUNTORJUNTATARVE
- KUNNAN RAJA
- YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.



PIRKKALAN KUNTA  
MAANKÄYTTÖ  
SUUNNITTELUOIMISTO  
5.12.2001

KAAVOITUSJOHTAJA PEKKA HARSTILA



KILLO

PAKKALANKULMA

KENKÄTIE

PALMROHTINTIE

KENKÄTIE

SUKUPASTIE

NAISTENKATU

ILMAVAIKKAUKATU

PIRKKALA  
TAMPERE

PIRKKALAN KUNTA  
PARTOLAN OSAYLEISKAAVA  
LUONNOS 9.2.2001, 5.12.2001  
HAVAINNOLLISTAMISPIIRROS