



Linnakallion asemakaavan laajennus (nro 244) **EHDOTUS**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavaselostus, joka koskee 12.12.2019 päivättyä asemakaavaehdotusta.

- Vireille tulo ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2012
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, yhdyskuntalautakunta 30.8.2017 ja päivitetty 22.11.2017
- Valmisteluaineisto (Luonnos): yhdyskuntalautakunta 40.4.2019 12.6.2019
- Asemakaavaehdotus: yhdyskuntalautakunta 10.12.2019, kunnanhallitus 16.12.2019
- Kunnanvaltuuston hyväksyminen
- Lainvoimaisuuskuulutus

1.1 Tunnistetiedot

LINNAKALLION ASEMAKAAVAN LAAJENNUS, joka koskee Linnakallion osa-alueen tiloja 2:387, 1:177, 1:211, 1:435, 1:211.

ASEMAKAAVAN LAAJENNUKSELLA muodostuu korttelit 3009 ja 3010, retkeily- ja ulkoilualue ja katualuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan laajennus koskee Jasperintien eteläpuolista, Linnakallion asemakaavan ja Vähä-Vaitin asemakaavan rajaamaa rakentamatonta aluetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 40 ha. Alueen omistaa Pirkkalan kunta. Kaava-alueen sijainti selviää myös liitteestä 1 ja etusivun ilmakuvasta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kunnan tavoitteena on, että alueesta rakentuu kaupunkikuvallisesti laadukas yritysalue sekä osittain suojeltava lähivirkistysalue. Asemakaavan tavoitteena on työpaikkarakennusten rakentaminen Linnakallion kaavan laajennusalueille sekä Jasperinojan itäpuolelle. Kaavoitettava alue on rajattu siten, että se käsittää Linnakallion yritysalueen laajenemisalueet. Tavoitteena on päästä rakentamaan aloituskortteleita alueella vuosien 2020-21 aikana.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
2.1.3 Taajamakuva	6
2.1.4 Asuminen, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta.....	6
2.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	7
2.1.6 Liikenne.....	7
2.1.7 Tekninen huolto	7
2.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	7
2.1.9 Maanomistus	7
2.2 Suunnittelutilanne.....	7
3. ASEMAKAAVA.....	11
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.3.1 Osalliset	11
3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11

3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
4.1 Kaavan rakenne.....	13
4.1.1 Mitoitus	13
4.1.2 Liikenne.....	13
4.2 Kaavan vaikutukset	13
4.3 Ympäristön häiriötekijät.....	14
4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	15
4.5 Selvitystarve.....	15
5. Asemakaavan toteuttaminen	16

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Sijaintikartta, Pirkanmaan maakuntakaava (v.2017), Pirkkalan yleiskaava 1995.
2. Ote voimassa olevista asemakaavoista
3. Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö, pystyilmakuva 2017
4. Asemakaavakartta luonnos, a4
5. Asemakaavan luonnoksen havainnekuva
6. Oas
7. Vastineluettelo
8. Oas mielipiteet ja lausunnot
9. Luonnos mielipiteet ja lausunnot
10. Hulevesiselvitys, Ramboll 2019
11. Massatasapainoselvitys, Ramboll 2019
12. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Tekniset verkostot ja katusuunnitelmat, kunnallistekniikan osasto, alueen energiayritykset
- Maaperätiedot, Tampereen seudun GeoTIETO –aineisto, GTK 2009
- Maarekisteritiedot, maanmittaustoimiston aineisto 2008.
- Viisto- ja pystyilmakuvat, 2000-2017, Lentokuva Vallas Oy sekä BlomKartta Oy
- vt3 Tampereen läntinen kehätie, meluselvitys 2003.
- Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoituselvitys – päivitys (Pirkanmaan liitto), 2004, SKOY
- Vähä-Vaitin kaava-alueen hulevesiselvitys, Sito Oy, 2010
- Jasperintien jatkon aluevarausuunnitelma, Sito Oy, 2010
- Pirkkalan kehätien eteläpuolisen alueen eliöstö- ja biotooppiselvitys, Korte, 2003
- Erikoiskuljetusreittien kehittäminen Pirkkalan kunnan alueella, Sito, 2009
- Linnakallion alueen luontoselvitys 2011
- Vähävaitin alueen luontoselvitys, 2016 (netissä luonnosaineiston selvitysaineistona)
- Rakennettavuusselvitys, Taratest 2017 (netissä)
- Maanpinnan tasausselvitys, Ramboll 2018-19 (netissä)
- Lepakko- ja liito-oravaselvitys 2018, FCG Oy (netissä)
- Arkeologinen inventointi 2018, Mikroliitti Oy (netissä)

1.7 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen kaavoitus on aloitettu kaavoituskatsauksella 2012 ja se on tullut varsinaisesti ajankohitaiseksi vuoden 2017 aikana elinkeinotoimen sekä osin teknisen toimen aloitteesta kun Pirkkalan elinkeinolle varatut alueet alkoivat olla suurelta osin myytyjä tai varattuja ja myös Jasperintien rakentaminen alkoi ulottua kyseiselle alueelle. Alueen rajauksia on tämän jälkeen päivitetty ja alueella on tapahtunut ajan kuluessa myös kiinteistökauppoja. Yhdyskuntatekniikka on myös pidempään toivonut ylijäämämaiden käsittelyaluetta jota varsinaisesti ei kyseisestä alueesta olla kuitenkaan tekemässä. Alueen massatasapainoon on kiinnitetty erityishuomio, jottei ylijäämämaita tarvitsisi kuljettaa muualle.

Kaavaluonnos käsitellään lautakunnassa, joka asettaa luonnoksen nähtäville. Tavoitteena on, että kaavaluonnos pidetään julkisesti nähtävänä 2019 aikana. Kaavaluonnoksesta saadut muistutukset käsitellään ennen kaavaehdotusvaihetta. Tällöin on osallisilla mahdollista antaa ehdotuksesta muistutus. Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen johdosta tehtävien tarkistusten jälkeen kaavan hyväksyy valtuusto. Valtuuston päätös on lainvoimainen 30 vrk kuluttua päätöksen julkistamisesta kuulutuksella (MRA 93§), mikäli siitä ei ole valitettu Hämeen hallinto-oikeuteen.

2. Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Kokonaisrakenne

Nykyinen kokonaisrakenne on esitetty selostuksen etusivulla v.2017 otetussa alueen ilmakeinossa sekä liitteessä "rakennettu- ja luonnonympäristö".

2.1.2 Luonnonolot

Kaavoitettava alue sijaitsee Pirkkalan kunnan keskustan ohittavan kehätien eteläpuolella lentokentälle menevän tien ja Vähävaitin yritysalueen itäpuolella. Selvitysalueen kokonaispinta-ala on noin 40 ha. Alue on matalimmillaan sen läntisellä reunalla, jossa korkeutta on noin 110 mpy ja korkeimmillaan Kurikkakallioilla, jossa korkeutta on noin 151 mpy eli korkeuseroa alueen sisällä muodostuu noin 40 metriä. Pyhäjärven pinta on 77 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy).

Kaakkois-luode-suuntainen Jasperinoja sen itäpuolisine rinteine muodostaa jyrkähkön vaihtelutumisvyöhykkeen, jonka länsipuolella maasto on huomattavasti alavampaa kuin itäpuolella. Jasperinojan länsipuolella kasvupaikkatyyppi vaihtuu lehtomaisesta kankaasta tuoreeseen kankaaseen eikä karumpia tyyppisiä juurikaan tapaa. Ojan itäpuolella kasvupaikkatyyppi on lähinnä tuoretta kangasta höystettynä kuivahkoilla ja kuivilla kankailla ja jopa jäkälillä, mutta lehtomaista kangasta ei juurikaan esiinny. Jasperinojan varrella kasvupaikkatyyppi vaihtuu paikoin lehdoksi.

Selvitysalueen metsiä on osittain käsitelty melko voimaperäisesti ja suurin osa sen metsistä on tavallista talousmetsää. Varttuneet metsät ovat pääasiassa kuusta, mutta vaihtuvat kuivemmillä, karummilla ja yleensä mäkisillä kasvupaikoilla männyksi. Voimakkaasti käsiteltynä alueena nuorissa metsissä kasvaa runsaasti pioneerilajina koivua. Iäkkäintä ja luonnontilaisen kaltaista metsää kasvaa Jasperinojan varrella ja Jasperinojan sekä Vesalan tilan välisellä alueella. Vesistöistä merkittävin alueella on Jasperinojan pienvesistö. Jasperinoja laskee etelästä Keskenkulman laajahkoilta soilta. Kyseiset suot ovat ojitettuja, mutta varsinaisen Jasperinoja valuu suurelta osin luonnontilaisessa uomassaan.



Kuva 1. näkymä luontopolulta (kuvattuna 25.11.2016)



Kuva 2. näkymä luontopolulta (kuvattuna 25.11.2016)

2.1.3 Taajamakuva

Keskeiset tiedot alueen rakennuskannasta käy ilmi liitteestä rakennettu- ja luonnonympäristö. Valtatie 3:n suunnasta alue hahmottuu melko yhtenäisenä, rakentamattomana metsäalueena.

2.1.4 Asuminen, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettava alue on täysin rakentamatonta.

2.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ollut ennestään tiedossa olevia muinaismuistoja tai muita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä. Alueelle teetettiin ennen luonnosta arkeologinen tarkkuusinventointi. Tarkkuusinventoinnin mukaan alueella ei ole erityisiä arkeologisia arvoja lukuun ottamatta alueen eteläosassa sijaitsevia vanhoja historiallisten kylien rajapyykkejä (7kpl). Näistä 6 merkitään kaavakarttaan muinaismuistoina ja niiden ympärille merkitään vähintään 5 metrin suoja-alue. Lisäksi kyseisiä alueita koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

2.1.6 Liikenne

Kaavoitettavan alueen syöttöliikenteestä huolehtii Vähävaitin ja Linnakallion läpi menevä Jasperintie joka on vielä toistaiseksi rakennusvaiheessa keskiosaltaan.

2.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole kunnallistekniikkaa kuin rakenteilla olevan Jasperintien osalla.

Kaava-alue on Elenia Oy:n sähköverkoston piirissä, Elisa Oyj:n tietoliikenneverkossa ja se on alueellisen jätehuollon piirissä.

2.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella on ympäristönsuojelukohteita ja luonnonsuojelulain nojalla suojeltavia alueita, näihin luo-alueisiin ei kohdistu jatkossa rakentamistoimenpiteitä vaan ne tullaan myös asemakaavalla suojelemaan. Alueen pohjoispuolella oleva vt3 tuottaa alueen pohjoisosaan jonkin verran liikennemelua.

2.1.9 Maanomistus

Kaava-alueen maanomistajat:

Omistaja	tilan nimi	r:no
Pirkkalan kunta	SANKILA	604-418-1-435
Pirkkalan kunta	OLLINAHONMETSÄ	604-408-1-177
Pirkkalan kunta	Kyösti	604-408-2-387
Pirkkalan kunta	Ollilan palstat	604-408-1-211

2.2 Suunnittelutilanne

Valtioneuvoston alueidenkäyttötavoitteet

Uudet tarkastetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 14.12.2017) tulevat voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet:

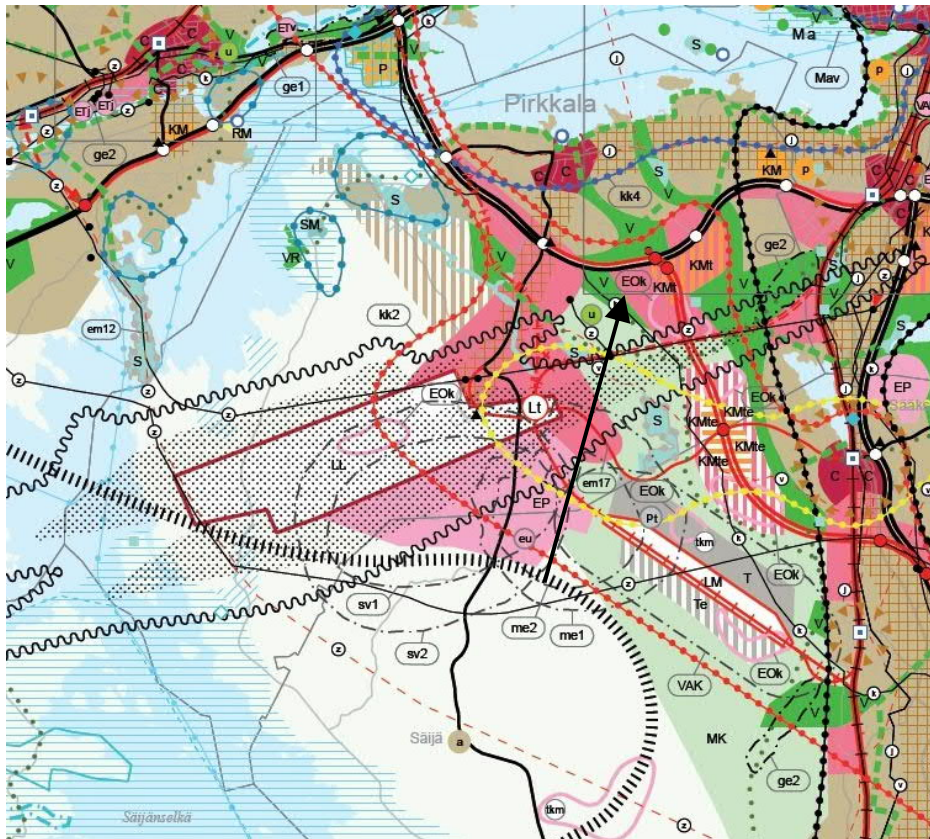
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavaluonnoksessa on pyritty kyseisiä kohtia mahdollisuuksien mukaan huomioimaan siten, että lopputuloksena olisi alueiden käyttötavoitteet täyttävä elinkeinoalue. Lisäksi on huomioitava jo olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen Jasperintien muodossa.

Maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 27.3.2017 uuden maakuntakaava 2040:n joka on 2. kokonaismaakuntakaava Pirkanmaalla. Pirkanmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 29.5.2017 (§71) määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 201§:n nojalla Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaavasta valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen joka ei kieltänyt päätöksen täytäntöönpanoa. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa käsitellään yksittäisiä maakuntakaavan merkintöjä koskevia valituksia jotka eivät liity nyt kaavoituksessa käsiteltäviin asioihin.

Voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumoaa Pirkanmaan 1.maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.



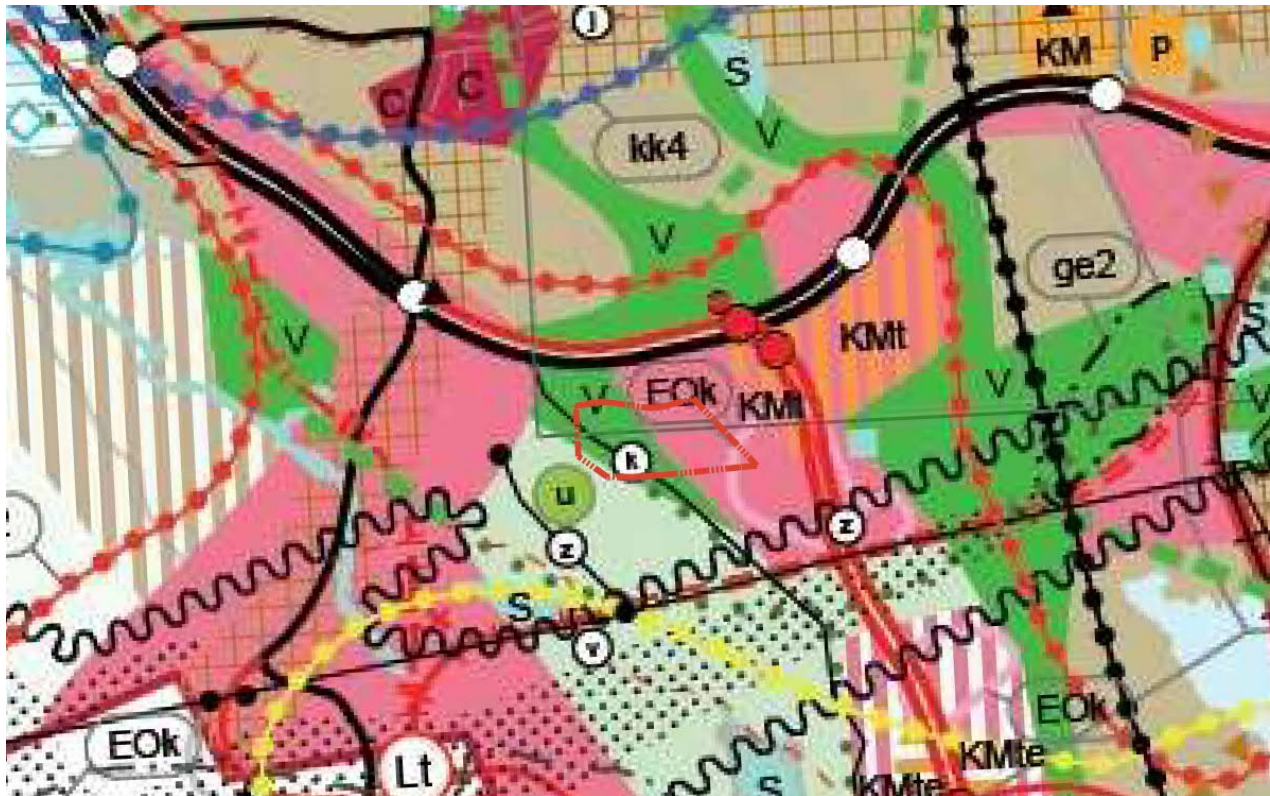
Kuva 3. Ote maakuntakaava 2040:sta. Kaavoitettava alue nuolen kohdalla.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen itäosa on osoitettu Työpaikka-alueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Tampereen Pärinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti. "Lisäksi määrätään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä. Aivan itäisin osa on osoitettu Kiviaineshuollon kannalta tärkeäksi alueeksi. Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla sijaitsee maakunnan kiviaines-huollon kannalta

merkittäviä, tutkittuja maaperän tai kallioperän kiviainesvaroja. Alueiden rajaukset ovat yleispiirteisiä, ja ne tarkentuvat arvioitaessa ottamisedellytyksiä maa-aineslain edellyttämällä tavalla. Suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kiviainesten ottamisedellytysten säilymiseen. Kiviainesten ottamista suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon alueen jälkikäyttö. Toiminnan loputtua alueiden jälkikäyttö tulee sovittaa yhteen ympäröivien alueiden maankäytön kanssa. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon toiminnan liikenteelliset vaikutukset, vaikutukset lähi-asutukseen sekä luonnon- ja kulttuuriympäristön arvoihin. Merkintään sisältyy maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus."

Keskiosa on osoitettu Virkistysalueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. Suunnittelumääräys: "Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittävien ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta." Koska Virkistysalue-varaus jatkuu etelässä Ulkoilureitti-merkinnällä, on ulkoilureitin jatkuttava myös kyseisellä virkistysalueella. Varsinainen Ulkoilureitti-merkintä on osoitettu nykyisen golf-kentän eteläreunalle. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräys: "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maa-kunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille."

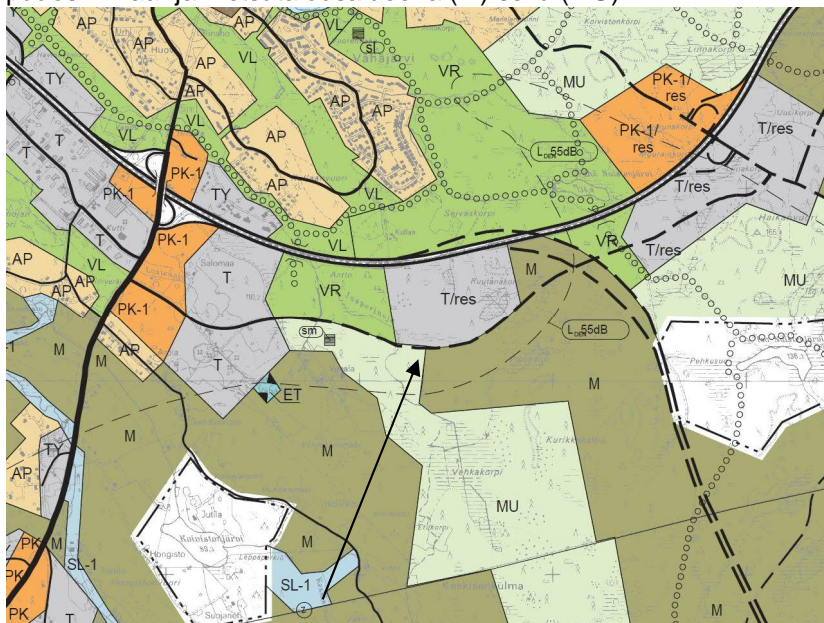
Länsiosa on osoitettu Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, joka on ekosysteemi- ja palvelujen kannalta merkittävä. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat yhtenäiset luonnon ydinalueet tai luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, joilla on tarvetta retkeily- ja ulkoilun järjestämiseen. Alueet ovat osa maakunnan ekologian verkostoa, ja ne tukevat luonnon-ympäristöjen kytkeytyvyyttä, säilymistä ja virkistyskäyttöä. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalousoikeutta tai käyttöä vakituiseen tai loma-asumiseen. Suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten turvaamiseen sekä ulkoilumahdollisuuksia parantavien polku- ja reittiverkostojen ja näihin liittyvien palvelujen järjestämiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä välttää luonnonympäristöjen pirstoutumista."



Maakuntakaava, kaavarajaus merkittynä

Yleiskaava, osayleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Pirkkalan yleiskaava 1996. Siinä alue on merkitty pääosin maa- ja metsätalousalueena (M) sekä (MU).



Kuva 4. Ote yleiskaavasta (1995). Kaavoitettava alue nuolen kohdalla.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Pirkkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2016.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueella ei ole muita suunnitelmia. Koko Pirkkalan kuntaa koskeva strateginen yleiskaavoitus on lähtenyt liikkeelle vuoden 2019 aikana. Luonnos tästä strategisesta yleiskaavasta tulossa keväällä 2020 nähtäville.

Pohjakartta

Pohjakarttakuvaus on suoritettu 22.4.2007. Kehätien osalta on tehty täydennyskuvaus 2009. Em. aineistosta on laadittu pohjakartta vuosina 2007 – 2010. Asemakaavan pohjakartan hyväksyi täydennettynä 15.1.2019 maanmittausinsinööri Jouko Lehto.

3. Asemakaava

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitettavalla alueella on tehty pitkäjänteisesti kunnan maanhankintaa. Alue on nähty Pyhäjärventien (Vt3) suunnitelmista lähtien potentiaalisena, koko kaupunkiseudun mittakaavassa merkittävänä yritysalueena. Alueella toteutuneiden maakauppojen johdosta kunnan omistukseen on siirtynyt laajat alueet moottoritien vartta ja niin sen kaavoittaminen, yleiskaavojen hengessä, myytäväksi tonttivarannoksi yhtenä kokonaisuutena on tullut mahdolliseksi.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on laitettu vireille alun perin jo kaavoituskatsaus 2012:n yhteydessä. Varsinainen asemakaavatyö oas-muodossa on aloitettu vuoden 2017 aikana. Vuoden 2018 aikana on tehty pääasiassa selvityksiä rakennettavuuden sekä massatasapainon osalta.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty ympäristölautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Ks. Liitteenä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

3.3.1 Osalliset

- Pirkkalan kunta
- Naapuritonttien omistajat
- Pirkkalan yhdyskuntalautakunta
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan Ely-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkkalan ympäristöyhdistys ry
- Pirkkala-seura ry
- Elenia Oy
- Elisa oyj

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan valmisteluasiakirjat on päivätty 29.3.2019. Ne käsitellään yhdyskuntalautakunnassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille mielipiteitä varten. Valmisteluasiakirjat pidetään nähtävillä keväällä 2019 kuntalaisten ja muiden osallisten mielipiteitä varten. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Palautteen huomioon ottaminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet otetaan huomioon kaavan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Lausunnot Oas/Luonnos päivitetystä Oasista (5.12.2017- 5.1.2018) on kirjattu erilliseen vastineluetteloon jossa myös kaavoittajan vastineet.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkiseudun kokonaisuuteen keskeisesti. Tampereen eteläinen ohitustie ja lentoasemalle vievän maantien seutu on maakuntakaavassa merkitty kaupunkikehittämisen kohdealueeksi. Pirkkalan kunnan yleiskaavatyössä sekä kaupunkiseudun yhteisessä rakennemallityössä on nähty keskeiseksi liikenneverkolliseksi ratkaisuksi Tampereen eteläisen ohitustien (vt3:n) rinnakkaistie, joka jatkuu Partolasta Lentoasemantien risteykseen ja siitä edelleen aina Anian rantatielle eli Pirkkalan läntiselle sisääntuloväylälle asti. Alueen maankäytön suunnitteluväri on kaupunkiseudun kokonaisuudessa merkittävä.

Kunnan tavoitteena on, että alueesta rakentuu kaupunkikuvallisesti laadukas yritysalue. Asemakaavan tavoitteena on liike- ja teollisuusrakentaminen Vähä-Vaitin ja Linnakallion laajennetulla yritysalueella. Vireille tuleva alue on rajattu siten, että se jää Vähä-Vaitin ja Linnakallion yritysalueiden väliselle alueelle Jasperintien eteläpuolelle. Alueen maankäyttöä on mahdollista viedä eteenpäin kokonaisuutena. Tavoitteena on päästä alueen pohjarakentamiseen vuoden 2020 aikana. Aluetta täytyy esirakentaa kunnan toimesta ennen kuin tontteja aletaan luovuttaa.

Kuntatalouden näkökulmasta tärkeänä tavoitteena on saada asemakaavoitettua alue myytäväksi yritystonttialueeksi, jotta päästään realisoimaan alueen maanhankintaan käytettyjä euroja. Kunnassa on puute elinkeinoalueiden tonteista.

Asemakaava ja asemakaavan sisällölliset tavoitteet ovat sopusuhteissa aiemman Pirkkala CLX -hankkeen suunnitelmien kanssa, missä Vähä-Vaitin asemakaava-alue nähdään monipuolisena liike-, toimisto- ja työpaikka-alueena kaupallisten palveluiden painottuessa yritysten väliseen kauppaan sekä moottoritien varsi teollisuuden suuryksiköiden toimintaympäristönä painotuksena tuotanto, kokoonpano ja logistiikka.

4.4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Vireilletulo kaavoituskatsauksella 2012
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä ensimmäisen kerran 13.9.-13.10.2017 ja uudella pienemmällä rajauksella päivitettyinä versiona 5.12.2017 – 5.1.2018
- Valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.7.-5.8.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille mielipiteitä varten. Valmisteluasiakirjat pidettiin nähtävillä 2019 kesällä kuntalaisten ja muiden osallisten mielipiteitä varten. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnot ja mielipiteet löytyvät erillisestä vastineraportista.

4.Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaava rakentuu VT3:n rinnakkaiskehätien Jasperintien varaan josta on yksi pääsyöttötie Kurikkakalliontie/Pihtikorventie alueelle. Lisäksi kahden liittymän kautta on suora ajo Jasperintieltä korttelin 3009 tonteille 1-4.

Asemakaavan perusrungon muodostaa Lentoasemantieltä Linnakallion asemakaava-alueelle jatkuva rinnakkaiskehätie (Jasperintie). Jasperintie liittyy idässä Linnakallion autokaupan keskuksen asemakaavan samannimiseen katuun ja edelleen Kurikantiehen. Länsiosassa suunnitelluuta Jasperintie on linjattu kulkemaan nykyisen Vähä-Vaitin yritysalueen pohjoispuolitse ja se liittyy Lentoasemantiehen nykyisen Vesalantien liittymän pohjoispuolella. Jasperintien eteläpuolelle syntyy Vähä-Vaitin KTY-korttelin tonttien lisäksi teollisuus- ja liikerakennustontteja.

Kaava-alueen länsireunaan jää Jasperinojan notko, joka kuuluu laajempaan Pulkajärveltä asti ulottuvaan kokonaisuuteen ja se toimii ekologisena- sekä viheryhteytenä vt3:n pohjoispuolisilta ulkoilualueilta Keskisenkulman suuntaan. Jasperinojan notkon luontokokonaisuus on rajattu vähintään 300 metriä leveänä kaistana virkistys- ja retkeilykäyttöön.

Jasperintien linjauksen ja korttelinmuodostuksen pohjana on konsulttityönä 2009-10 teetetty aluevaraussuunnitelma, jossa lähtöarvoina on ollut mm. alueella tehty luontoselvitysmateriaali. Alueelta on teetetty 2012 valmistunut luontoselvitys. Alueella on teetetty lisäksi vuonna 2016 uusi luontoselvitys Sito Oy:llä jota on täydennetty FCG:n toimesta 2018 kesällä tehdyillä lepakko- ja liito-oravaselvityksellä. Kaava-aluetta on tutkittu rakennettavuuden ja massatasapainojen näkökulmasta Taratest Oy:n ja Ramboll Oy:llä teetetyillä selvityksillä. Alueen massatasapainoja on tutkittu huolellisesti ja pyritty pitämään tasapainossa.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on ehdotuksen mukaan n. 40 ha. Korttelialueet jakautuvat käyttötarkoituksiltaan siten, että Liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden (KT-1) pinta-ala on 5,1743 ha ja rakennusoikeutta niissä on 36220 m². Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T-1) pinta-ala on n.9,6410 ha ja rakennusoikeutta niissä on n. 48205 krs-m². Katualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 28089 m², viheralueita (VR-1) alueella on n. 171163 m². Lisäksi EV-aluetta 77071 m².

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa monipuolisten työpaikkojen keskittymän Vähä-Vaitin ja Linnakallion yritysalueiden jatkeeksi. Kaupalliset palvelut rajoittuvat yritysten väliseen kauppaan ja teollisuustoimintaan liittyvään myymälärakentamiseen. Vähittäismyynti ei ole alueen profiiliin muodostuksessa lähtökohtana. Kuluttajaa palveleva kauppa keskittyy Vt3:n varressa Pirkkalan osalta Partolan alueelle.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen tuo alueelle useita kymmeniä työpaikkoja.

4.1.2 Liikenne

Jasperintie on mitoitettu toimimaan myöhemmin erikoiskuljetusreitteinä siten, että nykyisin Naismatkantietä kulkevat erikoiskuljetukset on mahdollista siirtää kulkemaan Pirkkalan ohi rinnakaistietä pitkin.

4.2 Kaavan vaikutukset

Kaavaratkaisun vaikutukset

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueen rakentaminen sijoittuu vt3:n eteläpuolelle, Jasperintien välittömään yhteyteen.

Asemakaavalla ei ole merkitystä kunnan asuinalueisiin. Rakentamisaikana ei pitäisi aiheutua haittoja muualle kunnassa. Lähialueen asukkaiden näkökulmasta ulkoilumaastojen ja lähimetsien kaventuminen aiheuttaa muutoksia asukkaiden elinympäristöön. Kaava-alueella olemassa olevat ja sitä sivuavat ulkoilu- ja latureitistöt säilyvät osin yhteyksinä. Alueella oleva luontopolku poistuu käytöstä.

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakennettavat alueet ovat osin kalliota ja moreenia ja alueen rakentaminen edellyttää mittavaa louhintaa ja maansiirtotöitä. Pintamaa poistetaan ja kallion pintaa louhitaan. Kiviainesten oton ja täyttöjen seurauksena maanpinnan topografia muuttuu. Koska alueelle sijoitetaan vain puhtaita maa-aineksia, sadeveden mukana ei huuhtoudu tai suodu viereisiin pintavesiin aineita, jotka aiheuttaisivat pilaantumisen vaaraa tai uhkaa ihmisten terveydelle.

Alueen pintavedet valuvat Jasperinojaa kohden.

Vettä läpäisemättömän pinnan lisääntyminen rakentamisen myötä on alueella siinä määrin merkittävää, että sateen aiheuttama välitön pintavalunta tulee lisääntymään. Hulevesien hallitsemiseksi tehdään aluetta koskien hulevesiselvitys joka kaavaehdotuksen liitteenä.

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Ilmanlaadun kannalta suunnittelualueella luonnehtivat syrjäisyys suhteessa asutukseen sekä valtatie 3:n läheisyys. Eniten haittaa ilman laadun näkökulmasta aiheutuu rakennusaikaisesta louhinnasta (pöly) aluetta sivuaville ulkoilureiteille.

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueelle on tehty eliöstö- ja biotooppiselvitys, liito-oravaselvitys ja lepakkoselvitys 2016-18.

Alueella ei havaittu lainkaan liito-oravia tai niiden jätöksiä.

Lepakkoselvityksen mukaan alueella on lepakoiden ruokailualueita.

Kaavassa VL ja luo-merkinnöin varustetuilla alueilla luonnon monimuotoisuus säilyy entisellään.

Korttelialueilla eliöstö ja kasvit joutuvat pääosin väistymään rakennetun ympäristön tieltä.

Yhdyskuntarakenteen leviää kehän varrella syvemmälle rakentamattomille metsäalueille maakuntakaavan hengessä.

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue yhdistää Vähävaitin ja Linnakallion yritysalueita ja toimii luontevana jatkeena näiden alueiden työpaikkavaltaiselle vt3:n kehätietä reunustavalle rakentamiselle.

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueella ei ole rakennuksia, eikä sellaisia rakennettuun ympäristöön liittyviä kulttuurihistoriallisia arvoja joihin kaava vaikuttaisi. Kiinteitä muinaisjäännöksiä laskettaviksi rajapyykkejä esiintyy alueen eteläreunassa ja ne on merkitty kaavassa suojeltaviksi.

6) muut vaikutukset

Ei muita vaikutuksia.

4.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueen pohjoispuolella kulkee vt3.

4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa. Kaavaan liittyvät olennaiset kaavamerkinnot:

KT-1	Toimitilarakennusten korttelialue Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia ja teollisuus- ja varastorakennuksia sekä näihin liittyviä myymälätiloja. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Korttelialueelle rakennettaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä Jasperintien varren julkisivuihin.
T-1	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja palvelutiloja enintään 15 % tontin rakennetusta kerrosalasta. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.
VR	Retkeily- ja ulkoilualue.
EV-1	Suojaviheralue. Alueelle sallitaan puhtaiden ylijäämämaiden täyttö erikseen laadittavan puistosuunnitelman mukaisesti. Alueelle saa sijoittaa hulevesijärjestelmiä, kunnallisteknisiä järjestelmiä ja niiden osia, pitkospuita ja ulkoilureittejä. Alueen toteutuksessa on huomioitava vesilain noron muuttamista koskevat lupaehtot.
hule-2	Kortteleissa on esitettävä viivytyksaltaita ja -painanteita hulevesille siten, että niiden mitoitustilavuus on 1 m ³ jokaista 180 katto- ja päällysteneliometriä kohden ja hulevedet on ensisijaisesti ohjattava alueen keskitettyihin hulevesialtaisiin
luo-1	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsänä säilytettävä alueen osa. Alueelle sijoittuu Jasperinojan notko elinympäristöineen. Luo-alue jatkuu jatkossa edelleen kaava-alueen ulkopuolelle etelään.

4.5 Selvitystarve

Maakuntamuseo edellytti oas-vaiheen lausunnossaan alueelle tehtävää arkeologista inventointia joka suoritettiin keväällä 2018 Ramboll/Mikroliitti toimesta.

Hulevesien käsittelystä tehdään kaavoituksen edetessä selvitys tarvittavassa laajuudessa. Tavoitteena on, että asemakaava antaa perusteet hulevesien käsittelyn järjestämiseksi korttelialueilla. Alustavien selvitysten perusteella kaavaan on laitettu hulevesien viivytystä koskevia kaavamerkintöjä ja alueen hulevedet pyritään ohjaamaan pääasiallisesti alueelle rakennettaviin hulevesi-altaisiin (1 ja 2).

Alue vaatii korkotasojensa huomattavan vaihtelun vuoksi mittavia maanrakennustoimenpiteitä josta johtuen alueella on teetetty sekä pohjarakennus selvitystä, että maanpinnan tasausselvitystä. Näitä selvityksiä ovat suorittaneet Taratest Oy ja Ramboll Oy. Kyseiset selvitykset antavat riittävät lähtötiedot alueen toteuttamiseksi.

Kaavan vaikutuksia kuntatalouteen on laskettu ja analysoitu edellä mainittujen selvityksien pohjalta sekä kunnallistekniikan rakentamiskustannusten pohjalta.

5. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan laajennuksen toteuttaminen aloitetaan heti kaavan saatua lainvoiman. Arvioitu rakentamisen aloittamisajankohta kunnallistekniikan osalta on 2021. Tavoitteena on, että asemakaavan kunnallistekniikan toteutuksesta sekä pääosin tonttien esirakentamisesta vastaa kunta. Hulevesien viivytyksrakenteet sekä maanrakennus muilta osin tonteilla kuuluu rakentajalle. Tarkemmat asemakaavan toteutusta ohjaavat periaatteet laaditaan ehdotusvaiheessa.

5.1.1. Rakennustapaohje RTO-3009-10

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on asemakaavamääräysten ja havainnekuvien lisäksi ohjata rakentamista siten, että Vähävairin ja Linnakallion laajennuksen asemakaava-alueelle syntyy viimeistelty ja kiinnostava työpaikka-alue. Rakentamistapaohjeet ovat lähtökohtana rakennuslupaa edeltävässä lupatarkastuksessa ja ne sitovat tontin toteuttajaa. Kaava-alue sijoittuu Vähävairin ja Linnakallion jo toteutettujen alueiden jatkeeksi. Pätevän arkkitehtisuunnittelijan ohella tulee suunnittelutyössä käyttää myös ammattitaitoista vihersuunnittelijaa.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää erillinen tontin käyttösunnitelma. Siinä tulee esittää rakennusten sijoittelu tontille/kortteliin, mahdollisten myöhempien laajennusten sijoittelu tontilla, sovittaminen muihin rakennuksiin, kerroskoko, kerrosala, rakennuksen käyttötarkoitus, autopaikoituksen järjestelyt, ajoyhteydet tontin sisällä, istutukset ja viheralueet, tontin rajausta ja aidat, jätehuolto, mainoslaitteet, pihan pintamateriaalit, rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat, pintavesien kuivatus, lumenkasausalueet, tontille tulevat teknisen huollon verkostot, huoltoliikenteen alueet, pelastusreitit sekä tontin mahdollinen muu käyttö. Tontin käyttösunnitelmalla voidaan arvioida toteutuksen laatua sekä jatkorakentamista.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet ja muut rakentamistapaohjeet

Korttelit

Alueen sisältöön liittyvät väistämättä laajat paikoituskentät, varastorakentamista sekä huoltoliikenteen ja logistiikan alueita. Kortteleiden viihtyisyyden kannalta keskeisiä keinoja on rakennusten massoittelu ja viherrakentamisen toimenpiteet.

Pihajärjestelyt kuten ajoväylät, jalankulkuväylät sekä istutukset sijoitetaan havainnekuvan periaatteita soveltaen siten, että piha-alue jäsentyy selkeästi erilaisiin osa-alueisiin.

Maastoon sovitus

Pysäköintialueiden ja kulkureittien korkeusasemat sovitetaan yhteen korkojen kanssa. Tontin korot suhteessa Jasperintiehen sekä muihin alueen sisäisiin teihin tulee sovittaa siten, että hulevesien johtaminen myös tulvatilanteessa on mahdollista. Alueen vesitasapainon toteuttaminen siten, ettei nykyinen vesitasapaino häiriinny tai aiheuta välillisesti muutoksia Jasperinnotkon puroalueelle on olennaisen tärkeää. Kortteli 3009 tonttien 7 ja 8 välinen putkirasitimerkintä on myös tulvareitille varattua tontin osaa, tämä on tärkeä huomioida tonttien toteutuksessa.

Liikenne

Alueen sisäiset liikennejärjestelyt sovitetaan yhteen ympäröivien katualueiden katusuunnitelmien kanssa.

Lähelle sisäänkäyntejä tulee sijoittaa riittävästi liikuntaesteisille varattuja pysäköimispaikkoja. Sisäänkäynnit tulee suunnitella siten, että niihin on luonteva ja turvallinen yhteys pysäköintipaikoilta. Myös ympäröivästä kevyen liikenteen reitistöstä ja bussipysäkeiltä tulee olla lyhyt ja turvallinen kulkureitti jollekin sisäänkäynnille.

Arkkitehtuuri

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita liike/teollisuusrakennuksia. Laadukkaalla tarkoitetaan viimeisteltyä julkisivumaailmaa sekä massoittelua. Rakennuksille on määritetty kaksi eri julkisivumääräystä. KT-1-alueella ju-1-määräyksellä varustetulla alueella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää joko sinkkimetalli- tai alumiinikasettia. Materiaali on hintava mutta toisaalta erittäin kestävä, näyttävä sekä oikein toteutettuna huoltovapaa. T-1-alu-

eella ju-2-määräyksen alueella julkisivumateriaalina tulee käyttää metallikasettia ja/tai metallilasijärjestelmää. Ratkaisulla on pyritty nostamaan Jasperintien ohikulkutielle välittömästi sijoituvien rakennusten kaupunkikuvallista näkymää ja saavuttamaan laadukkaan sekä mielenkiintoisen yritysalueen maisemanäkymä.

Toteuttamisjärjestys

Alueen toteuttaminen on korkotasojen puolesta erittäin haastavaa. Lähes jokaisella tontilla on sekä leikkausta että täyttöä jotta tasot saadaan liikerakentamisen kannalta rakennettaviksi. Kunta toteuttaa esirakentamisen tonttien osalta. Kortteli 3010 sisältää alueen suurimmat kallioleikkaukset. Tästä johtuen korttelin 3010 tontteja ei tulisi toteuttaa eikä luovuttaa ennen kuin alueen muut tontit on kunnallistekniikan osalta toteutettu.

Pirkkalassa 12.12.2019



Kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen



Toimistoarkkitehti Mika Raatikainen