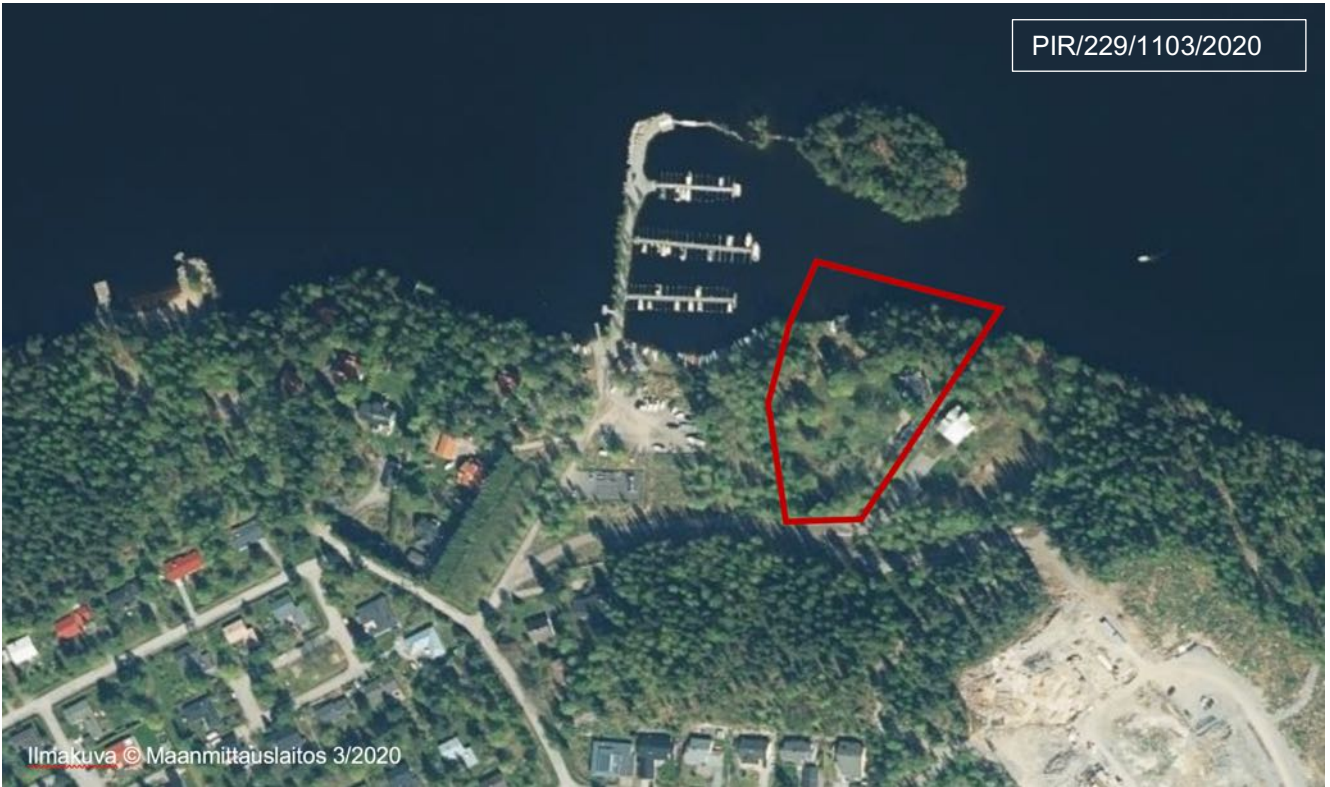


PIR/229/1103/2020



Ilmakuva © Maanmittauslaitos 3/2020



Asemakaava luonnos

Turrin asemakaavan muutos (nro 258)

Kivirannantie 3

Päivityshistoria 14.9.2020, 30.11.2020



PIRKKALA
PIRKKALA logo graphic

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
	TUNNISTETIEDOT	3
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.2	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
1.3	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1.4	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA	4
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	5
3.1.2	LUONNONYMPÄRISTÖ	5
3.1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	7
3.1.4	MAANOMISTUS	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	8
3.2.1	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.3.1	OSALLISET	13
4.3.2	VIREILLETULO	13
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	13
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
5	ASEMAKAAVA	16
5.1	ASEMAKAAVAN RAKENNE	17
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	17
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	18
5.5	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	18



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavaselostus, joka koskee 14.9.2020 päivättyä asemakaavaluonnosta.

- Vireilletulo kaavoituskatsauksessa 2020, KH 9.3.2020 § 47
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, YLA 15.4.2020 § 53
- Valmisteluaineisto (Luonnos), YLA 23.9.2020 § 124
- Asemakaavaehdotus, YLA xx.xx.2020, KH xx.xx.2020
- Kunnanvaltuuston hyväksyminen xx.xx.2020
- Lainvoimaisuuskuulutus xx.xx.2020

Tunnistetiedot

TURRIN ASEMAKAAVAN MUUTOS koskee kiinteistöä 604-408-2-218.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muutetaan asemakaavoja nro 157 (13.8.2008) ja nro 233 (5.2.2014)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muodostuvat TURRIN korttelin 117 tontit 6 ja 7.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Pyhäjärven rannalla n. 2 km luoteeseen Pirkkalan keskustasta. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Pyhäjärveen, idässä pientalotonttiin, etelässä Kivirannantiehen ja lännessä venesatama-alueeseen. Suunnittelualueella on yksi asuinrakennus, rantasauna, pihamökki sekä talourakennuksia. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Turrin asemakaavan muutos (nro 258).

Asemakaavan tavoitteena on lisätä kiinteistön rakennusoikeutta, muodostaa yksi uusi rakennuspaikka sekä säilyttää voimassa olevassa asemakaavassa olevat rakennusten suojelumääräykset. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa ympäristön rakennuskannan arvot huomioiva puutalorakentaminen.

Kaavoitusprosessin aikana laaditaan maankäyttösopimus, mikäli kaavalla syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta, Pirkkalan taajama yleiskaava 2020
2. Ote voimassa olevista asemakaavoista
3. Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö, pystyilmakuva 2013
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Asemakaavakartta A4-pienennös, ehdotus



6. Asemakaavan havainnekuva
7. Vireilletulovaiheen palaute
8. Valmisteluvaiheen palaute
9. Seurantalomake
10. Liito-oravaselvitys, Kari Korte, 2020
11. Soljalan huvilatontin rakennusinventointi, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2020

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavan muutostyössä hyödynnetään alueelle aiemmin laadittuja selvityksiä:

- Pirkkalan keskustan yleiskaavan luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 24.10.2012
- Pirkkalan kaava-alueen lepakkoselvitys, BatHouse, 6.11.2009
- Pirkkalan taajama-alueen liito-oravaselvitys 2019, Agriborealis osuuskunta, 2019

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksella ja kunnanvaltuuston päätöksellä KH 9.3.2020 § 47. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.4.- 29.5.2020 ja siitä saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

Valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) käsiteltiin yhdyskuntalautakunnassa, joka asetti sen nähtäville 7.10.- 6.11.2020 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa.

Yhdyskuntalautakunta esittää, että kunnanhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksen ja laittaa sen nähtäville. Tällöin on osallisilla mahdollista antaa asemakaavaehdotuksesta muistutus. Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen johdosta tehtävien tarkistusten jälkeen kunnanhallitus ottaa asian uudelleen käsittelyyn, jonka esityksestä asemakaavan hyväksyy valtuusto. Valtuuston päätös on lainvoimainen 30 vrk kuluttua päätöksen julkistamisesta kuulutuksella (MRA 93§), mikäli siitä ei ole valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa erillispientalojen korttelialuetta (AO). Asemakaavassa muodostuu kaksi AO-tonttia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 140 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy 490 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on saada asemakaava hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2021. Kaavan toteutuksesta vastaa yksityinen maanomistaja. Kaavamääräysten ja rakentamisen laadun toteutumista ohjaa ja seuraa rakennusvalvonta.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Turrin alueella, Pyhäjärven rannalla n. 2 km luoteeseen Pirkkalan keskustasta. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Pyhäjärveen, idässä pientalotonttiin, etelässä Kivirannantien sekä lännessä venesataman alueeseen. Kaava-alue käsittää kiinteistön 604-408-2-218 osoitteessa Kivirannantie 3 (kiinteistötunnus: 604-408-2-218). Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,18 ha, josta maapinta-alaa on n. 1,0 ha. Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueella on asuinrakennus, ranta sauna, pihamökki sekä talousrakennuksia.



Ilmakuva © Maanmittauslaitos 3/2020
Rakennettu ja luonnonympäristö

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontti laskee pohjoiseen kohti Pyhäjärveä. Huvilaan liittyvä ranta-alue ja jyrkkä rinne ovat pääosin luonnontilassa ja siellä kasvaa suuria mäntyjä sekä yksittäisiä lehtikuusia ja koivuja. Länsireuna on luonnontilaista metsikköä, jossa on muutamia lehtikuusia. Tontti on kulkuväyliä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontin länsipuolella olevan venesatamaan alueelta puustoa kaadettu, Kivirannantien eteläpuoli on säilynyt metsäisenä.

Pirkkalan kunnan alueelle laaditussa lepakkoselvityksessä (Bathouse, 2009) kaava-alueen läheisyydessä on tavattu pohjanlepakoita sekä viiksisiippalaji. Suunnittelualue sijoittuu lepakko-alueelle luokka II, mikä käsittää tärkeitä ruokailualueita ja siirtymäreitit. Suunnittelualue on lepakoiden tärkeää ruokailualueita, mutta niiden siirtymäreitti sijoittuu suunnittelualueesta itään, Soljantielle. Alueen arvo lepakoille on huomioitava maankäytössä (EUROBATS -sopimus).

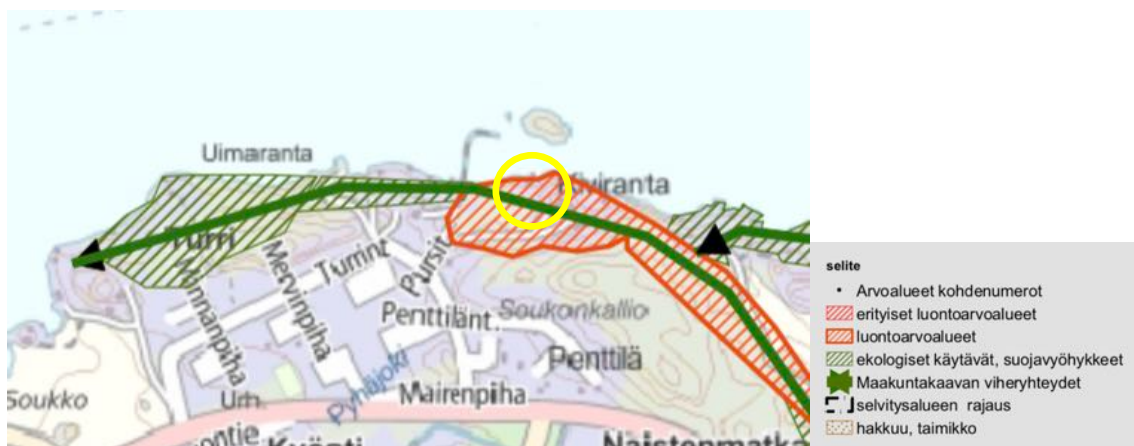


Turrin alueelta vuonna 2019 tehdyssä liito-oravaselvityksessä (Agriborealis osuuskunta, 2019) todettiin, että kaava-alueelta oli aikaisempia havaintoja liito-oravan esiintymisestä, mutta nykyalaisena (n. 0,4 ha) se ei soveltune liito-oravan ydinalueeksi. Kevättalvella 2020 kaava-alueella tehtiin uusi liito-oravaselvitys (Kari Korte, 2020), jossa alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta.



Näkymä suunnittelualueen rannasta

Pirkkalan keskustan yleiskaavan luontoselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2012) suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavan mukaiset viheryhteydet. Kaava-alue sijoittuu luontoarvoalueelle. Koko rantavyöhyke on suositeltu jätettäväksi suojavyöhykkeeksi ja rakentamisen ulkopuolelle. Selvityksen mukaan alueelta ei ole kuitenkaan todettu arvokkaita luontokohteita.



Ote Pirkkalan keskustan yleiskaavan luontoselvityksen liitekartasta 3, arvokkaat luontokohteet, rakentamisen ulkopuolelle jätettäväksi suositeltavat alueet (Ramboll Finland Oy, 2012). Kartassa on osoitettu punaisella rasterilla luontoarvoalueet, vihreällä rasterilla ekologiset käytävät ja suojavyöhykkeet sekä vihreällä nuolella Pirkanmaan maakuntakaavan mukaiset viheryhteydet. Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on 1920-luvulla rakennettu huvila sekä 1920-30-luvuilla valmistuneet pikkuhuvila, saunarakennus sekä kellari. Autotalli on rakennettu 1970-luvulla ja autokatos 2010-luvulla. Näiden lisäksi tontilla on vanha autotalli sekä kaksi varastoa. Huvila on lähellä rantaan viettävän jyrkän rinteen reunaa ja siltä on hyvät näköalat Pyhäjärvelle ja läheiseen Soukonsaareen. Mäellä olevaa huvilaa ja autotalleja yhdistää avoin nurmi- ja hiekkapiha. Tontin alavampi etelä- ja länsi-osa ovat alavaa notkelmaa, jossa on laaja nurmikenttä koristekasveineen ja vanhoine omenapuineen. Huvilaan liittyvä ranta-alue ja jyrkkä rinne ovat pääosin luonnontilassa ja siellä kasvaa suuria mäntyjä sekä yksittäisiä lehtikuusia ja koivuja. Alhaalla rannassa on huvilan saunarakennus ja sen vieressä kesäkäytössä oleva majoitustila ja tontin länsiosassa vanha kellari. Länsireuna on luonnontilaista metsikköä, jossa on muutamia lehtikuusia sekä 1970-luvulla siirretty huvilan vanha autotalli.



Kuva rannan rakennuksista, etualalla sauna ja taaempänä pihamökki

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsevalla Soljalan huvilalla ja pihapiirillä on rakennus-, maisema- ja historiallisia arvoja. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan Kivirannantien kautta. Lähimmät joukkoliikenteen linjat kulkevat Naistenmatkantiellä noin 0,5 km etäisyydellä.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikan verkosto ulottuu kaavamuutosalueelle.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriöitä.



3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtioneuvoston alueidenkäyttötavoitteet

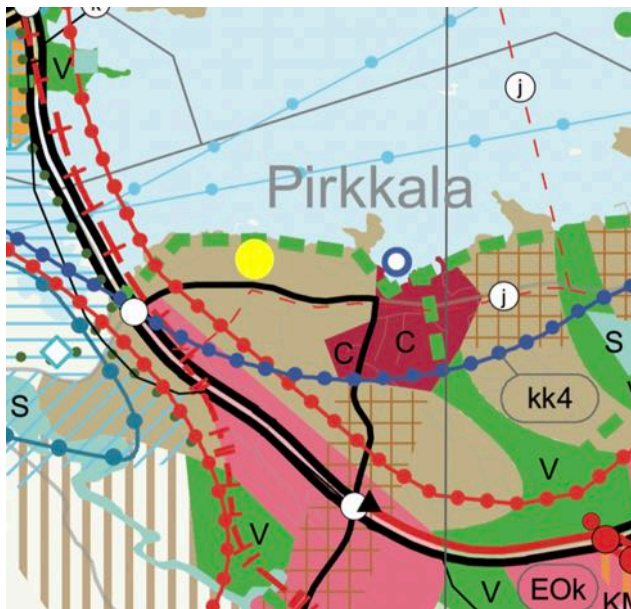
Tarkastetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Uuden VAT:n tavoitteet on ryhmitelty viiteen ryhmään:

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

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

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan 2. maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Rantaan on merkitty viheryhteys. Kaava-alue sijoittuu Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeelle.



Maakuntakaava 2040. Kaava-alue merkitty keltaisella ympyrällä.



Taajamatoimintojen alue:

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät



liikennealueet, yhdys- kuntateknisen huollon alueet, paikalliset merkittävät ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

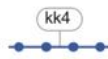
Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

— — — — Viheryhteys:

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ja alueeltaan laajat taajamarakenteen ulkopuolella sijaitsevat retkeilyn ja ulkoilun alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mitta-kaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.



Pyhäjärven ympäristön kehittämissuositus:

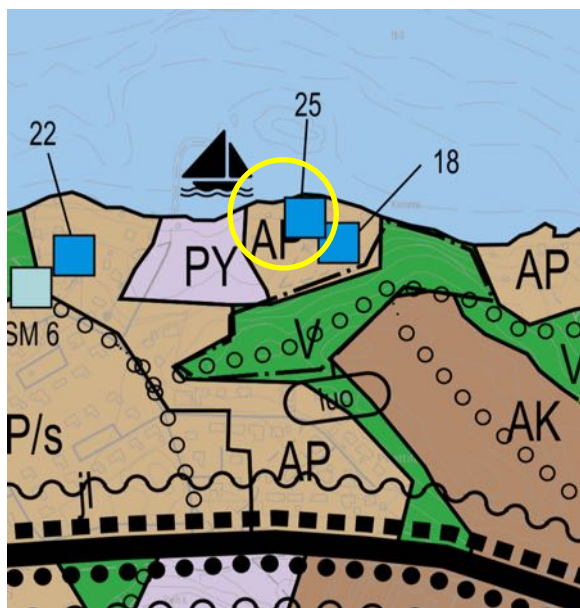
Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärven kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistys- ja laatualue.

Kehittämissuositus:

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

Yleiskaava

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa taajamayleiskaava 2020:ssä alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP). Tontilla sijaitseva asuinrakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi.

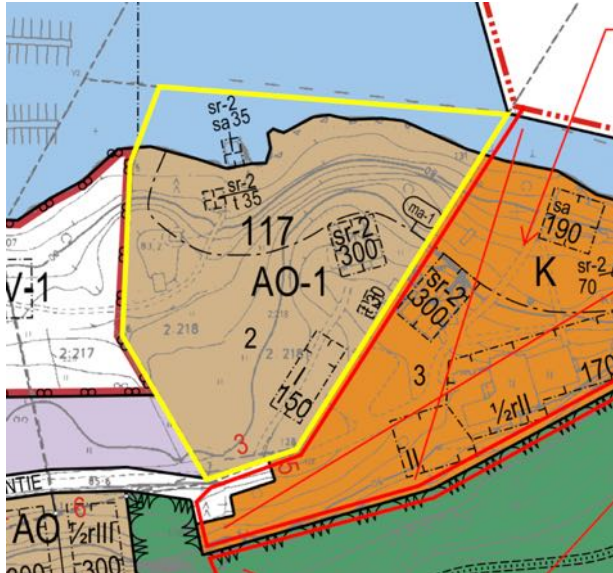


Pirkkalan taajamaosayleiskaava 2020. Kaava-alue merkitty keltaisella ympyrällä.

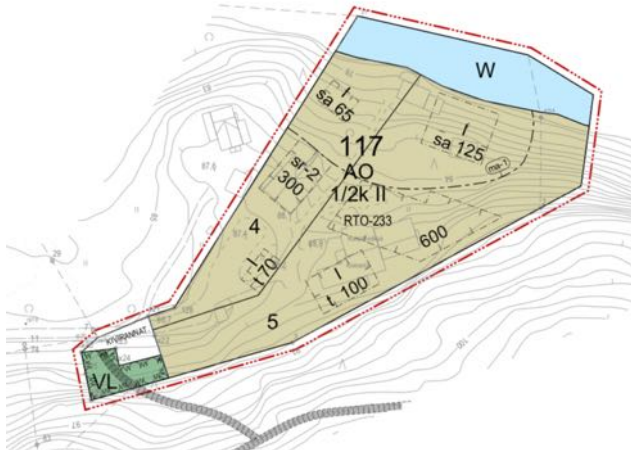


Asemakaava

Tontilla ovat voimassa asemakaavat nro 157 (13.8.2008) ja nro 233 (5.2.2014). Asemakaavassa nro 157 tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa talousrakennuksia yhteensä 100 kerrosalaneliometriä sen lisäksi, mitä rakennusaloilla on merkitty (AO-1). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 650 k-m². Tontin asuinrakennukselle, rantasaunalle sekä pihamökille on annettu suojelumääräys. Asemakaavassa nro 233 kaava-alue on osittain mukana Kivirannantien tiealueen linjauksen johdosta.



Asemakaava nro 157. Kaava-alue rajattu keltaisella



Asemakaava nro 233

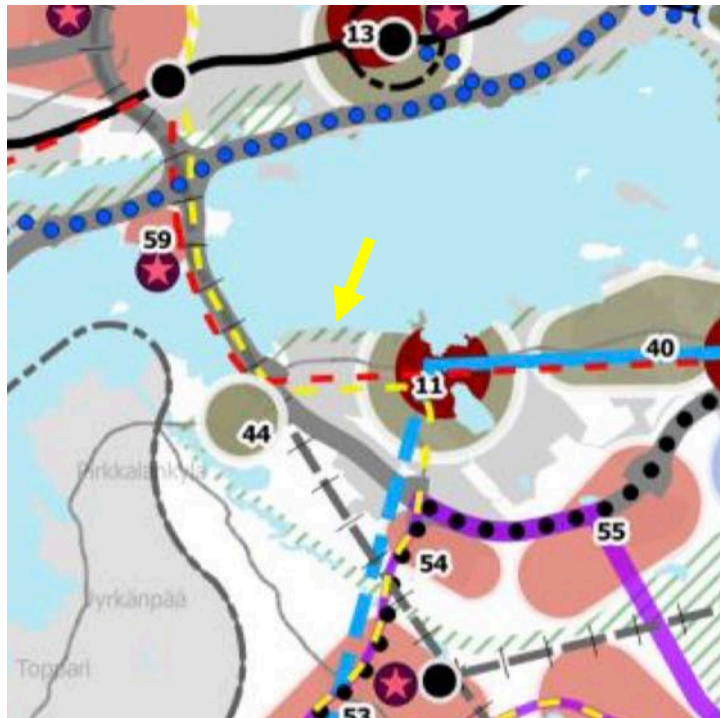
Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma

Seutuhallitus hyväksyi osaltaan Rakennesuunnitelman 2040 joulukuussa 2014. Pirkkalan kunnanvaltuusto hyväksyi rakennesuunnitelman 16.2.2015 § 3. Rakennesuunnitelma 2040 on Tampereen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ohjaava strateginen suunnitelma. Siinä tarkastellaan seudun taajamarakennetta taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväenä sekä arjen sujuvuutta edistävänä kokonaisuutena. Tärkeitä osia ovat esimerkiksi raideliikennettä ja palveluverkkoa koskevat seudulliset ratkaisut sekä monipuolinen asuntotuotanto. Kunnat huomioivat rakennesuunnitelman kaavoissaan, liikenteen ja palveluverkon suunnitelmissaan sekä asuntotuotannossaan. Rakennesuunnitelmassa varaudutaan 2000-

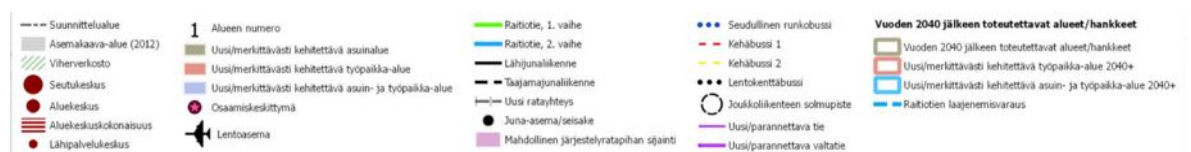


luvulla toteutuneen väestönkasvun jatkumiseen, eli hieman yli 4000 asukkaan vuotuisen kasvuun. Seudulla arvioidaan olevan noin 480 000 asukasta vuonna 2040. Uusia asuntoja tarvitaan noin 91 000 kappaletta. Asuntorakentamisen painopistealueet ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Pääosa uusista asunnoista sijoittuu kuntien keskustoihin ja muihin vahvoihin alueellisiin keskuksiin, mukaan lukien lähijunan asemaseuduille sekä seudullisten raitiotie- ja bussiyhteyksien varrelle. Asuinympäristöistä tehdään houkuttelevia monipuolisella asuntotuotannolla. Yhdyskuntarakenteen täydentyminen parantaa myös kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.

Suunnittelualue sijoittuu rakennesuunnitelmassa asemakaava-alueelle sekä viherverkoston alueelle.



Ote rakennesuunnitelmasta. Kaava-alue merkitty nuolella



Kaavoituskatsaus

Kunnanhallitus on laittanut asemakaavan vireille kaavoituskatsauksella vuonna 2020.

Rakennusjärjestys

Pirkkalan rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2016.

Tonttijako

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa tonttijakoa.



Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Pohjakartta on tarkistettu asemakaavan laadinnan yhteydessä 12.5.2020.

Soljalan huvilatontin rakennusinventointi

Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy on laatinut rakennetun ympäristön inventoinnin kaava-alueelta vuonna 2020. Soljala on rakennettu muistitiedon mukaan kesähuvilaksi 1920-luvulla. Se on osa laajempaa Pyhäjärven huvilarannikkoa, joka rakentui 1900-luvun vaihteesta alkaen, kun Tampereen porvaristo rakennutti ja osti lukuisia huviloita kaupunkia lähellä, höyrylaivareittien varrella olevasta Tampereen Härmälästä ja Pirkkalasta.

Soljalan huvila on ajalle tyypillinen, huvilarakennus rakennettiin näkyvälle ja hallitsevalle paikalle jyrkän rinteen päälle ja sen ympäristöön sijoitettiin tarvittavat pienemmät rakennukset, ranta-sauna, kellarirakennus ja pieniä talousrakennuksia. Huvilan ominaispiirteitä ovat rannanpuolella korkea kivijalka, vesistömaiseman pääsuuntiin suuntautuvat lasikuisti ja parveke. Parvekkeen kaide, lasikuisti ja vuorilaudat ovat puuleikkauksin koristellut, poikkipäädyn katolla huvilan pää- ja rantajulkisivuihin liittyvät tympanon-koriste ja sen harjapiikki. Tontti säilytettiin osin luonnontilaisena, mäntyvaltaisena rantamaisemana, tontin länsiosan suojainen, alava notko muutettiin puutarhaksi, jossa oli runsaasti omenapuita sekä yksittäisiä lehtikuusia.

Huvilarakennuksen säilyneet ja osin peruskorjauksessa uusitut rakennuspiirteet ja -detaljit viittaavat 1800-luvun lopun kertaustyyliin. Alkuperäisestä asusta ei ole tietoa, mm. peiterima ja väriyty ovat todennäköisesti rakennusta nuorempia. Tyylipiirteistä päätellen rakennus on mahdollisesti siirretty, ei rakennettu 1920-luvulla, mutta asiaa ei pystytty selvittämään. Huvilarakennus peruskorjattiin 1970-luvulla, jolloin rakennuksen sokkeli muutettiin umpinaiseksi ja itäpuolelle lisättiin lasikuisti. Vanha länsipuolen lasikuisti muutettiin sisätilaksi. Ikkunat ja julkisivun harja-, tympanon-, aitakoristeet uusittiin vanhan mallin mukaan. Huvila-ajan ominaispiirteet ovat yhä nähtävissä rakennuksessa.

Myös huvila-ajan sauna, kellari, autotalli ja kaksi varistorakennusta ovat säilyttäneet hyvin ominaispiirteensä. Rantaan sijoittuva ns. pikkuhuvila on samalta ajalta, mutta sen huvilaa mukailtava ulkoasu on vasta 1900-luvun lopulta. Rakennuksia nykyisin yhdistävä okranvärinen väriyty on nykykäytön ajalta. Saunan hirsirungossa on nähtävissä perinteisen punamullan jäänteitä. Yleisesti Soljalan huvilakauden keskeiset ominaispiirteet, huvilarakennus ja pienet apurakennukset ovat säilyneet. Pihapiirin ominaispiirteet, rannan luonnonpuusto ja notkelman puu- ja omenatarha edustavat myös huvila-aikaa. Puustoon kuuluu vanhojen omenapuiden lisäksi kookas tammi ja lehtikuusi. Soljalan huvilalla ja pihapiirillä on rakennus-, maisema- ja historiallisia arvoja.

Kaavassa tulisi huomioida säilyttämismerkinnöillä huvilarakennus ja saunarakennus, myös huvila-ajan hyvin säilyneiden talousrakennusten sekä pihan ominaispiirteiden, rakenteiden ja näkymien (luonnonpuusto, omenatarha, kivirakenteet ja näkymät) säilyttämistä tulisi suosittelaa.

Liito-oravaselvitys

Kari Korte on tehnyt kaava-alueelta liito-oravaselvityksen kevättalvella 2020. Selvityksen mukaan liito-oravan esiintymistä tontilla ei voi pitää todennäköisenä. Tämä koskee myös tontin eteläreunan risupesäkuusien mahdollista roolia lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Tontin ja lähialueen biotoopiltaan lajin elinympäristöksi soveltuva metsäinen ala on liian pieni. Tutkimuksessa on todettu, että liito-oravanaaras ei pesi alle neljän hehtaarin metsiköissä; tyypillisimmillään naaraan elinympäristö on 4 – 10 hehtaaria. Risupesäkuuset sijaitsevat melko avoimella paikalla, jotta liito-orava kokisi ne turvallisiksi. Lisäksi tontin ja sen lähiympäristön metsiköt ovat liian pirstaloituneita, jotta ne tarjoaisivat riittävästi suojaa ja riittävän yhtenäisen elinympäristön. Vaikuttaisi kuitenkin siltä, että suurin osa lähialueen liito-oravalle soveltuvista metsistä olisi kaadettu menneinä vuosina (satama-alue ja Soukonkallion asuinalue sekä uudet kulkuväylät).



Loppuyhteenvedona voi sanoa, että varsin todennäköisesti Kivirannantie 3 tontti ei ole liito-oravan elinympäristöä eikä sen jakamisella ja länsiosan mahdollisella rakentamisella ole todennäköisesti vaikutusta Turrin-Soukonkallion alueen liito-oravatilanteeseen. Tontin rakentaminen ei hävitä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä myöskään heikennä liito-oravan laajempaa itä-länsi-suuntaista kulkuyhteyttä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan kiinteistön 604-408-2-218 omistajien tekemästä aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksella ja kunnanvaltuuston päätöksellä KH 9.3.2020 § 47. Kaavan suunnittelutyö on aloitettu keväällä 2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

- Naapuritonttien omistajat
- Kunnan hallintokunnat
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Alueen asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksella ja kunnanvaltuuston päätöksellä KH 9.3.2020 § 47.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulovaihe

Yhdyskuntalautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan 15.4.2020 ja hyväksyi sen jatkovalmistelujen pohjaksi sekä asetti sen nähtäville 29.4.-29.5.2020 väliseksi ajaksi mm. kuntalaisten ja asukkaiden mielipiteiden antamista varten. Lisäksi lähiympäristön maanomistajille lähetettiin kirjeitse tieto asiasta. Viranomaisilta pyydettiin viralliset lausunnot.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide.



Pirkanmaan maakuntamuseo:

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että asemakaavan tavoitteissa huomioidaan tontin kulttuurihistorialliset arvot riittävällä tavalla. Maakuntamuseo pitää myönteisenä, että suojelumääräys aiotaan edelleen osoittaa useammalle Soljalan pihapiirin rakennukselle. Suojelumääräyksen sisällön määrittelyä varten maakuntamuseo esittää, että kaavaselostukseen liitetään päivitetty inventointitiedot rakennuksista. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Asemakaavaluonnos viitesuunnitelmineen ja inventointitiedot sisältävä kaavaselostus tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vastine:

Rakennusten inventointitiedot on päivitetty. Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausunto luonnosvaiheessa.

Pirkanmaan liitto:

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. suunnitelmasta. Teknisluonteisena korjauksena pyydetään lisäämään Osallistumis- ja arviointisuunnitelman maakuntakaavaa koskevaan osaan Pyhäjärven kehittämisvyöhykkeen.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty esitetysti.

Pirkanmaan ELY-keskus:

ELY-keskus ei anna kaavan OAS-vaiheessa lausuntoa. Kaava pyydetään toimittamaan luonnosvaiheessa tiedoksi.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Pirkkala-Seura ry:

Voimassa olevassa asemakaavassa 157 on annettu suojelumääräys asuinrakennukselle, rantasaunalle sekä yhdelle talousrakennukselle: *”Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää”*. Pirkkala-Seura pitää tärkeänä, että nämä suojelumääräykset säilyvät myös uudessa asemakaavassa 258. Suojellun asuinrakennuksen rakennustapa- ja tyyli tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen kaavamääräyksissä. Niin ikään ranta-alueen kaavamääräys tulee säilyttää asemakaavassa ennallaan: *”Maisemallisesti arvokas alue, joka liittyy kulttuurihistoriallisesti merkittävään huvilaympäristöön. Aluetta tulee hoitaa puoliavoimena, näkyvät rantaan säilyttään.”*

Vastine:

Rakennusten suojelumääräys sekä maisemallisesti arvokkaan alueen määräykset ovat asemakaavassa esitetysti.

Vanhusneuvosto:

Turrin asemakaavan muutoksessa on tärkeintä luontoarvot: luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen.

Vastine:

Kaavamuutos mahdollistaa luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen.

Telia Finland Oy:

Aluerajauksen mukaan kaavamuutos ja rakentaminen ei näyttäisi vaikuttavan Telian verkkoon. Vesistöissä kulkee kaksi Telian kaapelia, mutta ne rantautuvat aallonmurtajan länsipuolelta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.



Valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) käsiteltiin 23.9.2020 yhdyskuntalautakunnassa, joka asetti sen nähtäville 7.10.-6.11.2020 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa.

Pirkanmaan liitto:

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. kaavan valmisteluaineistosta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Kaavaluonnoksessa osoitetaan tonttien rantaan kulttuurihistorialliseen huvilaympäristöön liittyvä maisemallisesti arvokas alueen osa (ma-1). Tällä pyritään turvaamaan rantamaiseman säilyminen. Ristiriitaista maisemallisten arvojen säilyttämiseen tavoitteisiin nähden on, että AO-1 korttelia koskevan kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa talousrakennuksia myös 100 kerrosalaneliometriä sen lisäksi, mitä rakennusaloille on merkitty. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan huvilaympäristön ja rantaan liittyvien maisema-arvojen kannalta rakentamista on tarpeen ohjata osoittamalla kaavamuutoksella täsmälliset rakennusalat, mikäli kaavalla mahdollistetaan uutta rakentamista AO-1 tontille. Lähtökohtaisesti uutta rakennuskantaa ei tulisi sallia maisemallisesti arvokkaalle (ma-1) tontin osalle lainkaan. Kaava pyydetään toimittamaan ELY-keskukseen ehdotusvaiheessa tiedoksi.

Vastine:

Kaavakarttaan on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus kaikille talousrakennuksille. Rakentaminen ei sijoitu maisemallisesti arvokkaalle alueen osalle (ma-1). Kaavaehdotus toimitetaan tiedoksi ELY-keskukseen.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa on kolmelle rakennukselle osoitettu merkintä sr-2 määräyksellä "Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää." Maakuntamuseo pitää merkintää muuten asianmukaisena ja riittävänä turvaamaan kohteen kulttuurihistorialliset arvot, mutta esittää siihen lisättäväksi muutostöiden ohjauksesta seuraavaa: "Rakennukseen tehtävien korjaus- tai muutostöiden suunnitelmista on kuultava museoviranomaista."

Suunnittelualueen länsiosaan muodostettava uusi tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennuspaikan huvilarakentamisesta kertovan historiallisen ilmeen säilymiseksi maakuntamuseo esittää, että kaavamääräystä täydennetään maininnalla "tontille tulee sijoittaa asuin- ja talousrakennuksia erillisinä rakennusmassoina" tai vastaavalla ilmauksella. Esimerkiksi luonnoksen liitteenä esitetystä viitesuunnitelmasta rakennusmassa jakaantuu asianmukaisesti asuin- ja talousrakennukseksi.

Soljalan rakennuksista pihapiireineen on laadittu rakennusinventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2020). Maakuntamuseo toteaa, että rakennusinventointi antaa selkeät ja riittävät tiedot kohteen ominaispiirteisiin kohdistuvien muutosten arviointia ja suojelutavoitteiden määrittelyä varten. Kaavaehdotus tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vastine:

sr-2-määräystä on täydennetty esitetyllä tavalla. Kaavakarttaan on lisätty yleismääräys: "Tontille tulee sijoittaa asuin- ja talousrakennuksia erillisinä rakennusmassoina." Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.



Vanhusneuvosto:

Alueella on suojeltuja rakennuksia sekä upea luonto ja puukasvusto. Vanhusneuvosto toivoisi, että alueelle rakennettaisiin vanhaa tyyliä kunnioittaen ja puustoa säästän.

Vastine:

Kaavamääräyksen mukaan uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen lähialueen rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kaavamääräys mahdollistaa rakentamisen vanhaa tyyliä kunnioittaen ja sallien rakennusajankohdan näkymisen julkisivuissa. Rannassa olevan maisemallisesti arvokkaan alueen kaavamääräys edellyttää alueen hoitamista puoliavoimena, näkymät rantaan säilyttäen. Uudella rakennuspaikalla on mahdollista säilyttää puustoa sekä tarvittaessa tehdä rakentamisen jälkeen puuston täydennysistutuksia.

Viranomaisyhteistyö

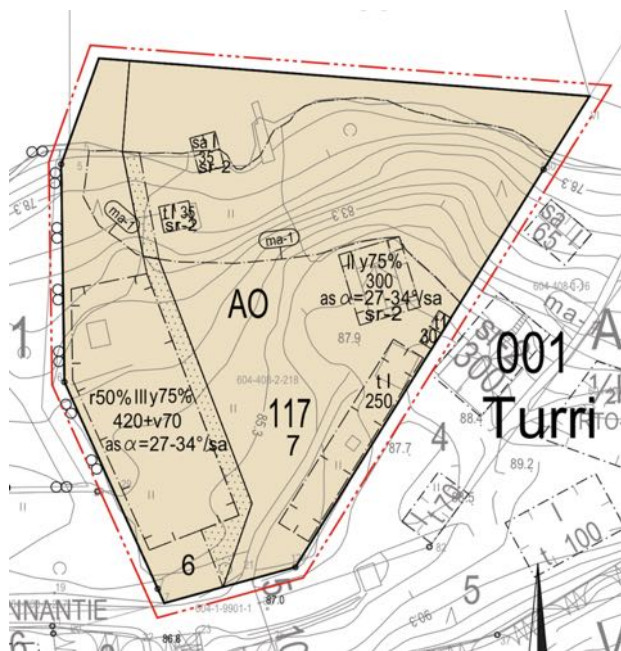
Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei tarvitse järjestää, sillä kaavan muutos on maakuntakaavan mukainen täydennysrakentaminen. ELY-keskukselta ja muilta tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot luonnoksen nähtävillä ollessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa yksi uusi rakennuspaikka, lisätä tontin rakennusoikeutta sekä säilyttää voimassa olevassa asemakaavassa olevat rakennusten suojelumääräykset. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa ympäristön rakennuskannan arvot huomioiva puutalorakentaminen.

Kaavoitusprosessin aikana laaditaan maankäyttösopimus, mikäli kaavalla syntyy merkittävää hyötyä maanomistajalle.

5 ASEMAKAAVA



Ote kaavaehdotuksen kaavakartasta



5.1 Asemakaavan rakenne

Tonttien pääkäyttötarkoitus on erillispientalotonttien korttelialue (AO), jolla vesialuetta ei saa täyttää.

Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 1 140 k-m². Olemassa oleville rakennuksille on annettu omat rakennusalat ja uudisrakennukselle on annettu yksi, hieman laajempi rakennusala. Kerros-luku vaihtelee välillä I-III. Uudisrakennukselle osoitettu kerros-luku mahdollistaa tarvittaessa asuintilojen rakentamisen myös osittain rinteeseen sijoittuvaan kerrokseen. Rantavyöhyke säilytetään rakentamattomana ja sille on annettu kaavamääräys, joka mukaan aluetta tulee hoitaa puoliavoimena, näkymät rantaan säilyttäen. Yleismääräyksillä ohjataan rakentamista sekä asuntojen ja autopaikkojen lukumäärää. Molemmille tonteille ajetaan Kivirannantien kautta.

Liikenne

Asemakaavaluonnoksen ratkaisu perustuu olemassa olevan katuverkon mahdollisuuksiin ja tonttiliittymiin Kivirannantieltä. Kaavamuutos ei edellytä uusien katujen tai tiejärjestelyiden rakentamista.

Autopaikoitus

Kaavan autopaikkavaatimuksena on 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Ranta-alueet

Asemakaavassa osoitettuihin AO-tontteihin kuuluu vesialuetta.

Mitoitus

Kaavalla muodostuvat korttelin 117 tontit 6 ja 7. Asemakaava mahdollistaa alueelle 2-4 asuntoa.

Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 6	3 056	490	0,16
Tontti 7	7 692	650	0,08

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksen mukaan asemakaavaan merkitty maisemallisesti arvokas alue tulee hoitaa puoliavoimena, näkymät rantaan säilyttäen. Hulevesien osalta määräyksen mukaan kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Pihojen päällysteiden tulee olla pääosin vettäläpäiseviä. Piha-alueiden nykyisen luonteen säilyttämiseksi piholla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikan alla.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Suunnittelualue sijaitsee Turrin pientaloalueella hieman erillään muusta rakennuskannasta, venesataman vieressä. Kaava-alueen käyttötarkoitus säilyy edelleen erillispientalojen korttelialueena ja rakennusoikeus noudattaa alueella jo olevaa tasoa. Kaavamääräyksen mukaan asuin- ja talousrakennuksia tulee sijoittaa tontille erillisinä rakennusmassoina, mikä jakaa rakennusoikeutta osiin ja muodostaa alueelle ominaista mosaiikkimaisuutta. Uudisrakentamisella on vain vähäisiä vaikutuksia järvelle näkyviin maisemiin, sillä tonteille osoitettavat rakennusoikeudet ovat pientaloalueille tavanomaisia. Kaavassa on osoitettu maisemallisesti arvokas alue, jota tulee hoitaa puoliavoimena, näkymät rantaan säilyttäen. Toisen rakennuspaikan muodostaminen tukee kunnan täydennysrakennustavoitteita.



Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on jo asuinkäytössä, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Vaikutukset asumiseen ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos säilyttää alueen vakituisen asumisen alueena. Uudisrakentaminen vastaa alueella jo olevaa pientalorakentamista. Uudisrakennus sijoittuu maastollisesti alueella jo olevaa asuinrakennusta alemmaksi, joten se jää alisteiseksi vanhalle asuinrakennukselle.

Vaikutukset liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutos hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa, eikä edellytä uusien katujen rakentamista. Kaavamuutoksen mahdollistama asuntomäärä ei merkittävästi lisää liikennettä verrattuna nykytilanteeseen eikä siten vaikuta haitallisesti alueen liikenneturvallisuuteen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteeseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisu täydentää ja tehostaa Turrin alueen yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla uuden asutorakentamisen keskelle valmista infrastruktuuria.

Vaikutus kunnallistekniikkaan

Kaavamuutosalueella sijaitseva asuinrakennus on jo liitetty Pirkkalan kunnan yhdyskuntatekniisiin verkostoihin. Uudisrakennukselle avataan omat liittymät.

Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaavamuutoksen myötä tontin vettäläpäisemätön pinta-ala kasvaa jonkin verran. Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Pihojen päällysteiden tulee olla pääosin vettäläpäiseviä eikä piholla sallita suuria päällystettyjä alueita. Kaavamuutoksella ei ole negatiivisia vaikutuksia vesistöön tai vesitalouteen.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa varten on laadittu havainnekuva, joka esittää yhden tavan toteuttaa asemakaavaa.



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on saada asemakaava hyväksymiskäsittelyyn talvella 2021. Kaavan toteutuksesta vastaa yksityinen maanomistaja. Kaavamääräysten ja rakentamisen laadun toteutumista ohjaa ja seuraa rakennusvalvonta.

Pirkkalassa 30.11.2020

Kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen

Arkkitehti Mika Raatikainen

Kaavakonsultti Merja Kinos, rakennusarkkitehti, YKS-517
T:mi Merja Kinos

