



©Lentokuva Vallas Oy 2012

## Naistenmatkan asemakaavan muutos (nro 243) Kortteli 703 tontti 2

### 1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavaselostus, joka koskee 5.3.2016 päivättyä asemakaavaluonnosta.

- Vireille tulo kaavoituskatsauksessa 2011, Kh 2.5.2011 § 150,
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ympäristölautakunta 25.8.2015 § 95,
- Valmisteluaineisto (Luonnos): ympäristölautakunta 17.11.2015 § 142
- Asemakaavaehdotus: ympäristölautakunta 22.3.2016 § 34, kunnanhallitus 4.4.2016 § 85
- Kunnanvaltuuston hyväksyminen 12.9.2016 § 74
- Lainvoimaisuuskuulutus 2.11.2016

Dnro YMP 649/1103/2015  
PIR/41/1103/2015



Kuva 1. Havainnekuva, visio uudesta asuin- ja liiketalosta torin kulmalla.

## 1.1 Sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1 Sisällysluettelo .....	4
1.2 Tunnistetiedot .....	5
1.3 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.4 Kaavan tarkoitus .....	5
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä .....	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista .....	5
1.7 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
<b>2. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
2.2 Suunnittelutilanne .....	12
<b>3. SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	15
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	15
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
3.4 Asemakaavan tavoitteet .....	21
3.5 Asemakaava luonnos .....	21
<b>4. ASEMAKAAVA .....</b>	<b>24</b>
4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	24
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	24
4.3 Aluevaraukset .....	24
4.4 Kaavan vaikutukset .....	25
4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	27
4.6 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	27
<b>5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>28</b>
5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	28
5.2 Toteuttaminen, ajoitus ja toteutuksen seuranta .....	31

## 1.2 Tunnistetiedot

### NAISTENMATKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muutetaan  
19.8.1998 voimaan tullutta asemakaava nro 121

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muodostuu Naistenmatkan alueen kortteliin 703 tontti 3.

## 1.3 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutos käsittää ns. vanhan kirjaston tontin numero 703/2 (604-408-4-266) Suupankujan ja Suupantien kulmauksessa Suupantorin kulmalla. Rakennuksessa on tällä hetkellä Pirkkalan kunnan hallintotiloja. Tontti on osa korttelia 703, jolle sijoittuu ko. kiinteistön lisäksi kaksi asuinkerrostaloa käsittävä kiinteistö nro 604-408-4-265 tontille 1. Alue on rajattu liitekartalle. Alueen pinta-ala on n. 2017 m<sup>2</sup> ja maanomistajana on kunta.

## 1.4 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontti asuinkerrostalotontiksi, jolle on lisäksi mahdollista rakentaa liiketiloja katutasoon. Määrällisiksi tavoitteiksi on alustavasti kaavailtu korttelin mahdollistavan asumista ja liiketiloja n. 3500 k-m<sup>2</sup>.

## 1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Sijaintikartta, Pirkanmaan maakuntakaava (v.2008), Pirkkalan taajama yleiskaava 2020,
2. Ote voimassa olevista asemakaavoista
3. Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö, pystyilmakuva 2014
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 17.8.2015
5. Asemakaavakartta a4-pienennös, ehdotus
6. Asemakaavan havainnekuvat
7. Lausunnot OAS, luonnos ja ehdotusvaiheet
8. Liikenneselvitys Pirkkalan kunnanviraston tontin asemakaavamuutoksen liikenneselvitys, (Sito 2013-14)

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tekniset verkostot ja katusuunnitelmat, kunnallistekniikan osasto, alueen energiayritykset
- Maaperätiedot, Tampereen seudun GeoTIETO –aineisto, GTK 2009,
- Maarekisteritiedot, maanmittaustoimiston aineisto 2008,
- Viisto- ja pystyilmakuvat, 2000-2012, Lentokuva Vallas Oy sekä BlomKartta Oy,
- Naistenmatkantien (mt 3022) liikenneselvitys (Sito Oy, 2007-09),
- Väestötiedot, Tilastokeskus 2011-14,
- Yleiskaava 2020 luontoselvitys, (Ramboll Oy, 2010),
- Pirkkalan valuma-alue selvitys, (FCG Oy, 2013),
- Keskusta-alueen yleissuunnitelma, (A-konsultit, 2004),
- Pirkkala – liikenne-ennusteen päivitys vuodelle 2030, (Kalenoja, 2008),
- Erikoiskuljetusreittien kehittäminen Pirkkalan kunnan alueella, (Sito, 2009),
- Pirkkalan keskustan luontoselvitys Yleiskaavaan, (Ramboll Oy, 2009),
- Modernin rakennusperinnön selvitys (M. Hinnerichsen, 2008)

## 1.7 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen kaavoitus on tullut vireille vuoden 2011 kaavoituskatsauksella, KH 2.5.2011 § 150. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä vuoden vaihteessa syksyllä 2015 jonka jälkeen on laadittu asemakaavaluonnos. Valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) käsiteltiin ympäristölautakunnassa, joka asetti sen nähtävälle, jolloin osallisilla on mahdollisuus jättää valmisteluaineistosta mielipide. Valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävänä. Valmisteluaineistosta saadut

mielipiteet käsiteltiin ennen kaavaehdotusvaihetta. Kaavaehdotuksesta on osallisilla mahdollista antaa ehdotuksesta muistutus. Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen johdosta mahdollisesti tehtävien tarkistusten jälkeen kaavan hyväksyy valtuusto. Valtuuston päätös on lainvoimainen 30 vrk kuluttua päätöksen julkistamisesta kuulutuksella (MRA 93§), mikäli siitä ei ole valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

## 2. Lähtökohdat

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Kokonaisrakenne ja taajamakuva

Nykyinen kokonaisrakenne on esitetty liitteessä "rakennettu ympäristö". Tontti on osa keskustan korttelia 703, johon vanhan liikerakennuksen lisäksi kuuluu kaksi 70-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa. Kortteli on melko väljä ja puistomainen. Vanhan kirjasto sijoittuu 5-6 kerroksisten asuinkerrostalojen välissä 2-kerroksisena Suupan rakennuskantaan ja toriin yhtenäisessä koordinaatistossa. Rakennus sijoittuu myös keskeisesti katukuvaan tullessa Lentoasemantieltä torille. Suupantien varteen jää rakennuksen eteen pieni aukio ja mm. suupantien bussit pysähtyvät tontin kohdalla.

Kuntakeskus on yleissuunnitelma 2004 jälkeen ollut suurten muutosten keskellä. Keskusta-aluetta on täydennysrakennettu purkamalla vanhoja matalia liikekiinteistöjä. Yleissuunnitelmassa ko. tontin osalle on hahmoteltu asuntotornitaloa.



Kuva 2, Suupantieltä idän suunnasta.



Kuva 3, Suupantieltä lännen suunnalta.



Kuva 4, Suupantorilta.



Kuva 5, Länsipuolelle sijoittuvan kerrostalon 5. kerroksesta.



Kuva 6, Suupankujalta kohti toria.

### 2.1.2 Luonnonolot

Kaavamuutosalue on topologialtaan hyvin tasainen, miedosti etelään viettävä. Korkein kohta sijoittuu suupantien varteen ollen n. + 98 metriä merenpinnasta. Matalimmillaan korttelialueen eteläosassa tontin taso on n. +96,4 metriä merenpinnasta. Alue on kokonaisuudessaan rakennettu ja istutetut osat tonttia on voimaperäisesti muokattuja.

### 2.1.3 Rakennukset



Tontilla oleva rakennus on valmistunut 1978 alun perin kaupan tiloiksi. Kirjasto sijoittui rakennukseen 1985 (rakennuslupa), jossa käytössä rakennus oli vuoteen 2010, kunnes kirjasto muutti nykyisiin tiloihin. Vapautuviin tiloihin saneerattiin nykyiset toimistotilat vuonna 2010. Rakennus on huonokuntoinen ja toisen kerroksen tiloissa on todettu kosteusvaurioita minkä vuoksi osa tiloista on poissa käytöstä.

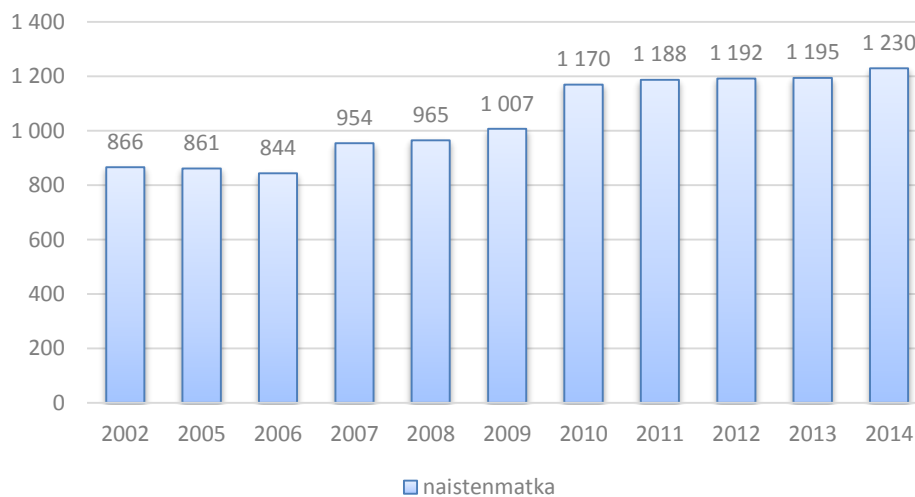
Vanhentuneen 1970-luvun rakennuksen kunto, remontoimisen kalleus sekä remonteilla saavutettava elinkaaren lyhyys ovat johtaneet arvioimaan tontin kehitysmahdollisuuksia uudisrakentamisen keinoin.

#### 2.1.4 Asuminen, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

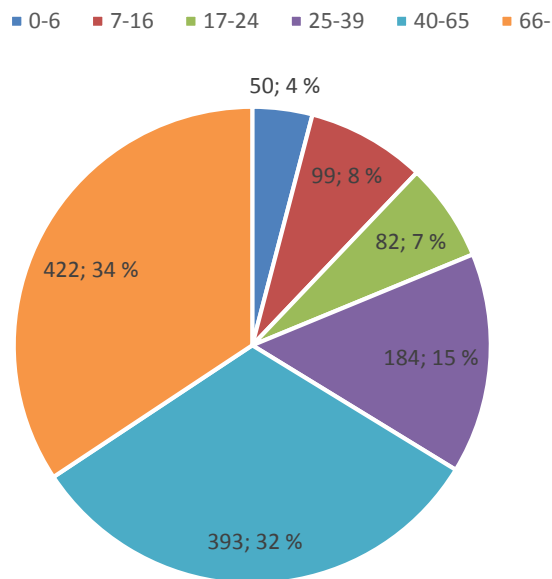
Kaavamuuotosalue sijoittuu kuntakeskukseen, joka on kunnan keskeisin, kehitettävä palvelukeskus. Keskustaan (Naistenmatkan osa-alue) sijoittuu asumisen lisäksi neljä lounasravintolaa, kahvila, kaksi anniskeluravintolaa, apteekki, Alko, kolme päivittäistavarakauppaa, kolme parturia/kampaamoja, elintarvikekioski, videovuokraamo, kolme pankkia sekä joitakin muita liike- ja toimistotiloja. Keskustassa on lisäksi suurin osa kunnan virastojen tiloista, kirjasto, seurakunnan tiloja, tori sekä koulukeskus ja urheilutalo.

Tontilla sijaitsevaan rakennukseen sijoittuu tällä hetkellä kunnan hallintoa.

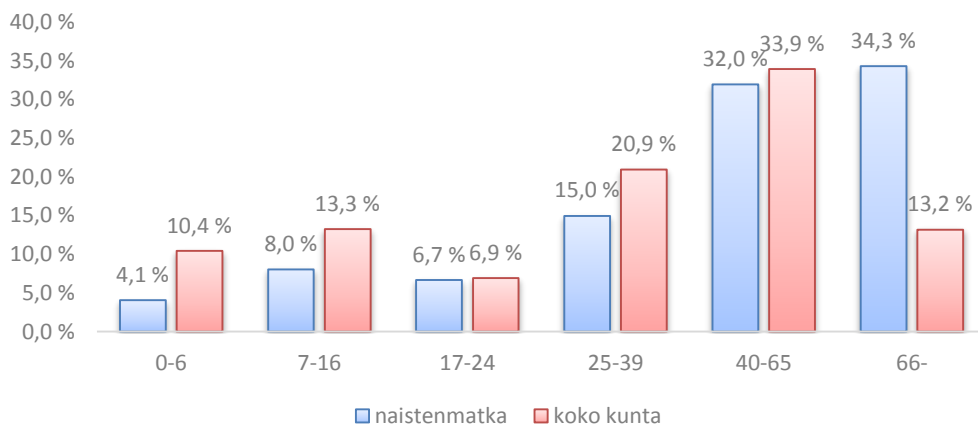
#### 2.1.5 Väestön rakenne ja kehitys



Taulukko 7, asukasluvun kehitys Naistenmatkan osa-alueella vuodesta 2002.



Taulukko 8, Eri ikäryhmien asukasmäärä ja %-osuus koko osa-alueen väestöstä, 2014.



Taulukko 9, väestön ikäryhmien %-osuus koko osa-alueen väestöstä sekä vertailuna koko kunnan vastaavat osuudet, 2014.

Keskustassa (Naistenmatkan osa-alue) asuu 1230 asukasta (Tilastokeskus, 31.12.2014). Viimeisen kymmenen vuoden asukaslisäys perustuu pitkälti kuntakeskuksen kerrostalovaltaiseen asuntotuotantoon. Alle kouluikäisiä osa-alueen väestöstä on 4,1 % ja kouluikäisiä 8 %. Tyypillinen piirre keskusta-alueen asukasjakaumassa on vanhusväestön painottuminen. Keskusta-alueella seniori-ikäisten (+65) osuus on 34,3 % kun se koko kunnan väestöstä on 13,2%. Vastaavasti 0-16 vuotiaiden osuus keskustassa on 12 % kun se koko kunnassa on 23,7 %.

#### 2.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskusta-alueen rakennuskantaa on inventoitu modernin rakennusperinnön selvityksessä, (Hinnerichsen, 2008). Tontille sijoittuvaa vanhaa liikerakennusta ei ole alueen selvityksessä luokiteltu arvoluokkiin. Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

#### 2.1.7 Liikenne

#### Yleistä

Pirkkalan kuntakeskus on hyvin saavutettavissa henkilöautolla, lähiseudulta kävellen ja pyöräillen. Joukkoliikenteellä saavutettavuus on hyvä, kesällä 2014 Pirkkalan siirryttyä vaihteittain Tampereen joukkoliikenteen järjestämän liikennöinnin piiriin.

Tulevaisuudessa joukkoliikenneyhteydet Pirkkalan keskustaan tulevat paranemaan oleellisesti. Pirkkala on kuulunut 1.1.2011 lähtien Tampereen kaupunkiseudun yhteistoiminta-alueeseen. Pirkkalan linjat kytketään Tampereen järjestelmään vuosien 2014–2020 aikana. Suuri parannus Pirkkalan kuntakeskuksen palvelutasoon tapahtui 1.7.2014, kun Tampereen linjaa 16 ryhdyttiin liikennöimään arkisin ruuhka-aikaan 7–8 minuutin välein Tampereen keskustaan ja keskussairaalaan. Pirkkalan taajama-alueella on käytössä Tampereen sisäiset lipputuotteet ja lippujen hinnat. Kuntakeskuksen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Suupantiellä. Myös Naistenmatkantieta kulkee joukkoliikennettä, koska osa vuoroista lähtee lentoasemalta.

Pirkkalassa autonomistusaste on korkea, vaikkakin keskusta-alueella autonomistusaste on hieman muuta seutua pienempi. Keskustakortteleissa pääsee kulkemaan henkilöautolla sujuvasti, eikä pysäköintipaikoista ole pulaa. Yhteydet sekä seudulliseen että valtakunnalliseen tieverkkoon ovat hyvät.

Pirkkalan keskustassa on hyvät edellytykset kävellen ja pyörällä kulkemiseen. Kevyen liikenteen verkosto on kattava eikä keskusta-alueella ole epäjatkuvuuskohtia. Kulkumuotojen toisistaan erottelussa on kuitenkin parantamisen varaa. Nykyisin keskustassa Naistenmatkantiellä ja Lentoasemantiellä on yhdistetyt kevyen liikenteen väylät. Suupantiellä on erotettu kevyen liikenteen väylä tien molemmin puolin. Suupankujan viera kulkee korotettu jalkakäytävä.

Liikennemäärien selvittämiseksi Pirkkalan keskustassa toteutettiin liikennelaskennat marraskuussa 2013. Suurimmat liikennemäärät ovat keskustan pohjoispuolella olevalla Naistenmatkantiellä (8 800–12 200 ajo./vrk). joka toimii alueellisena pääväylänä ja vaihtoehtoisena reittinä kehätielle. Keskustan pääkadulla Suupantiellä kulkee noin 4800–5300 ajon./vrk ja huipputunnin osuus liikenteestä on noin 10 %. Suupankujan liikennemäärä on 1000 ajon./vrk. Suupankujan osalta tavoitetilassa 2030 ko. katu on katkaistu läpiajolta Pyhäojan kohdalla ja koulun sekä Suupankujan eteläosan asuin kerrostalojen syöttöliikenne järjestetään etelän suunnasta Ollikantieltä.

Liikenneselvityksen mukaan tarkasteltujen liittymien palvelutasot ja kuormitusasteet iltahuipputunnin aikana nykytilanteessa on kaikissa liittymissä erittäin hyvä. Suupantien päissä, Lentoasemantien ja Naistenmatkantien liittymissä, kuormitusaste on koko liittymän osalta hieman yli 50 % ja sivusuuntien osalta selvästi korkeammat, jolloin ruuhkia voi satunnaisesti esiintyä. Liikenneselvityksen perusteella olemassa oleva liikenneverkko mahdollistaa suunnitellun keskusta-alueen täydennysrakentamisen.

#### 2.1.8 Tekninen huolto

Tonttijohdot voidaan liittää runkovesijohtoon Suupankujalla tai korttelin etelärajalla. Verkoston painetaso ei ole riittävä, rakennettaessa korkeampia rakennuksia, ylempiin kerroksiin, joten korttelissa tarvitaan kiinteistökohtaista paineenkorotusta. Jätevesiviemärit voidaan liittää runkoviemäriin Suupankujalla tai korttelin etelärajalla. Hulevesien purku on mahdollista eteläpuolella kulkevaan Pyhäojaan joko suoraan tai Suupankujan hulevesiviemäriin kautta.

Tampereen Kaukolämpö Oy:n kaukolämpölinja on tuotu korttelin kiinteistöille. Sähköverkkoyhtiönä toimii Elenia Oy, tietoliikenneverkot ovat Elisalla ja Pirkanmaan Jätehuolto Oy vastaa alueella jätehuollosta.

Korttelin eteläreunan runkolinja menee tontin puolella. Muut korttelin sisällä olevat putket ovat kiinteistöjen putkia.

#### 2.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristönsuojelukohteita.

#### 2.1.10 Maanomistus

Kunta omistaa kaavamuutosalueen kiinteistön.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Valtioneuvoston alueidenkäyttötavoitteet

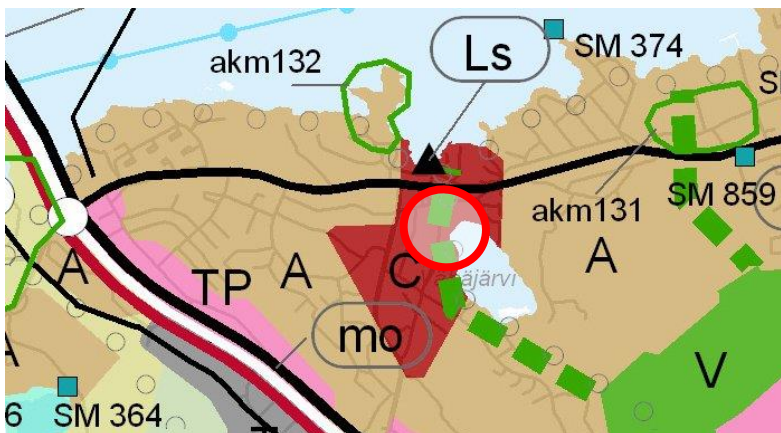
Tarkastetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 13.11.2008) ovat saaneet lainvoiman 1.3.2009. Tavoitteet on ryhmitelty sisällön perusteella kuuteen eri asiakokonaisuuteen:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

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

### 2.2.2 Maakuntakaava

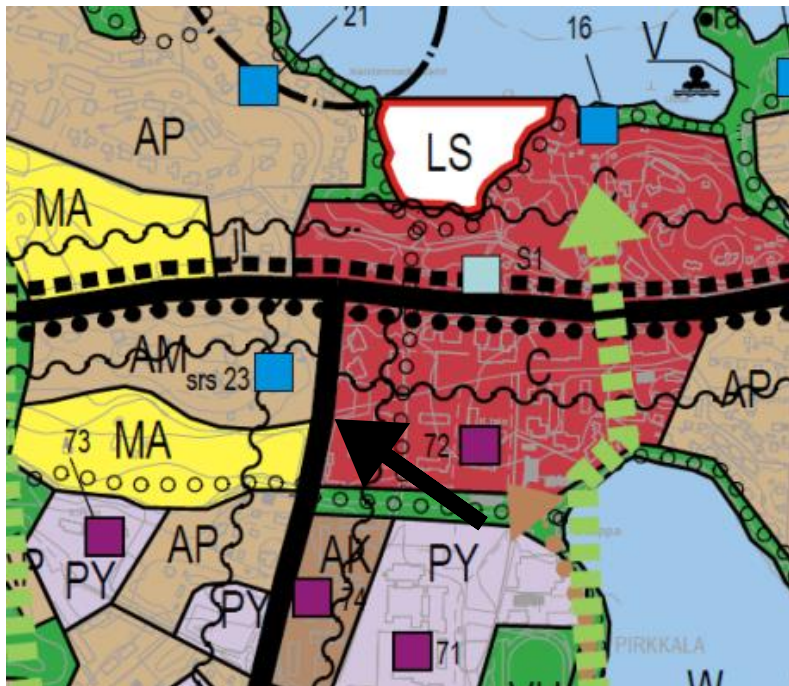
Pirkanmaan 1. maakuntakaava on valtioneuvoston vahvistama 2007 (kuva 10). Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Kuva 10. Ote maakuntakaavasta.

### 2.2.3 Taajamayleiskaava 2020

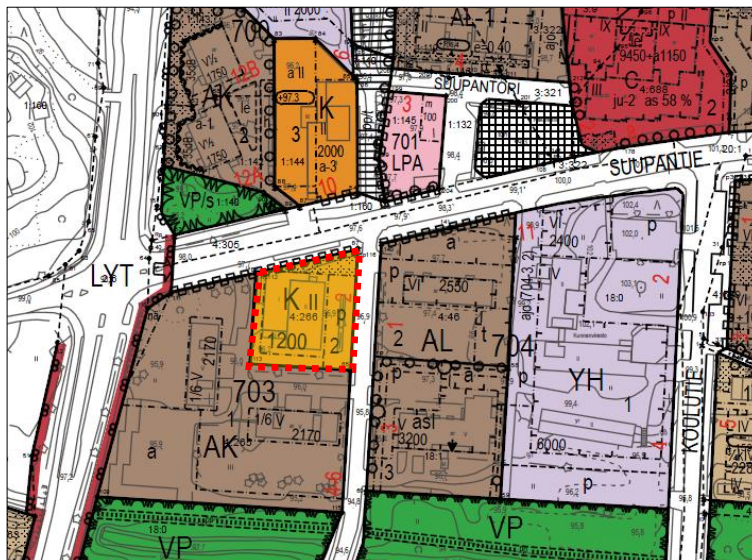
Valtuusto on hyväksynyt 9.12.2013 taajamaosayleiskaavan, joka on vahvistuttuaan 17.2.2016 oikeusvaikutteinen. Siinä alue on merkitty merkinnällä keskustatoimintojen alue (C). Alueelle saa osoittaa palveluja, hallintoa, keskustaan soveltuvaa asumista, keskustaan soveltuvaa ympäristöhäiriötä tuottamatonta työpaikkatoimintaa, näihin liittyvää liikennettä ja virkistystä sekä yhdyskuntateknistä huoltoa. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristöselvityksissä luokkaan I ja II arvetut rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. Merkintä viittaa kunnanvirastoon ja virkailijataloon.



Kuva 11. Ote taajamayleiskaava2020:ta

#### 2.2.4 Asemakaava

Kaavamuutosalue koskee tonttia Naistenmatka-703-2, jolla on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan 19.8.1998. Tontti on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeutta tontilla on 1200 ja sallittu kerroskorkeus kaksi.



Kuva 12. Asemakaavayhdistelmä.

#### 2.2.5 Rakennusjärjestys

Pirkkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2001. Uusi rakennusjärjestys on työn alla

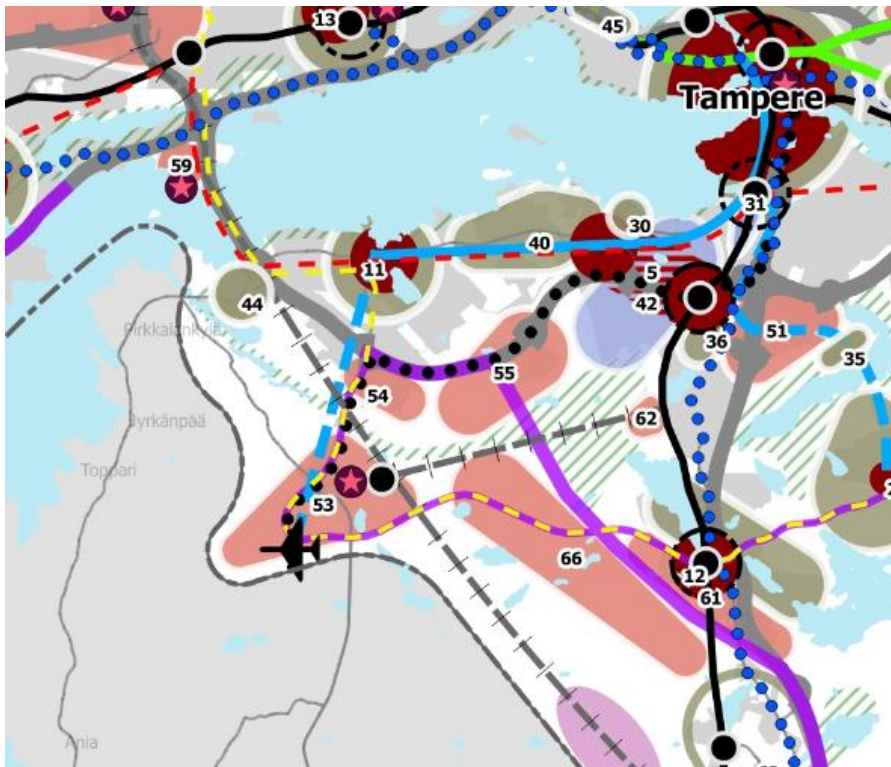
## 2.2.6 Rakennuskiellot

Aluetta koskien ei ole rakennuskielloja.

## 2.2.7 Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Seutuhallitus hyväksyi osaltaan *rakennesuunnitelman 2040* joulukuussa 2014. Pirkkalan kunta- valtuusto hyväksyi rakennesuunnitelman 16.2.2015 § 3. Rakennesuunnitelma 2040 on Tampe- reen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ohjaava strateginen suunnitelma. Siinä tarkastellaan seudun taajamarakennetta taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympä- ristöllisesti 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 va- raudutaan 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 joukkoliikennedyhteyksien varrella. Pääosa uusista asunnoista sijoittuu kuntien keskustoihin ja muihin vahvoihin alueellisiin keskuksiin, mukaan lukien lähijunan asemanseuduille sekä seudul- listen raitiotie- ja bussiyhteyksien varrelle. Asuin ympäristöistä tehdään houkuttelevia monipuoli- sella asuntotuotannolla. Yhdyskuntarakenteen täydentyminen parantaa myös kävelyn ja pyöräi- lyn olosuhteita.



Kuva 13. Rakennesuunnitelma 2040.

Ko. suunnittelualue sijoittuu rakennesuunnitelmassa numerolla 11 merkitylle rajaukselle, jolla on merkintä *seutukeskus*. Keskustaa sivuaa lisäksi *kehäbussi 1*, *kehäbussi 2* sekä *raitiotien 2. vaihe*.

Palveluverkko perustuu seutukeskukseen (ydin-Tampere), aluekeskuksiin ja lähipalvelukeskuk- siin. Palvelujen saavutettavuus turvataan hyvillä kulkuyhteyksillä ja julkisten ja kaupallisten pal- velujen sijoittamisella lähelle toisiaan. Työpaikka-alueista esitetään elinkeinojen uudistumista ja työpaikkojen lisääntymistä tukeva ratkaisu. Uudet työpaikat sijoittuvat pääosin keskustoihin ja tie-

tointensiivisiin osaamiskeskittyisiin, kuten Kaupin kampus ja Kolmenkulma, mutta myös valmistavan teollisuuden ja logistiikan tarpeet on huomioitu isojen väylien läheisyydessä. Rakennesuunnitelmakartta näyttää kuvan kaupunkiseudusta vuonna 2040 sekä eräitä vuoden 2040 jälkeen toteutuvia strategisia kohteita. Rakennesuunnitelmaraportissa kuvataan tarkemmin toteutuksen painottumiset eri vuosikymmenillä. Aineistoon voi tutustua rakennesuunnitelman sivustolla [www.tampereenseutu2040.fi](http://www.tampereenseutu2040.fi).

#### MAL-aiesopimus 2013-2015

Kuntien ja valtion solmimaa maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimusta toteutetaan sovituin toimenpitein. Aiesopimuksen kärkiä ovat muun muassa keskustojen kehittäminen, joukkoliikennekäytävien maankäytön tehostaminen, vuokra-asuntotarjonnan turvaaminen, elinkeinoelämän kasvun tukeminen sekä liikkumisen tapojen uudistaminen. Sopimusosapuolet laativat yhdessä edellisvuotta koskeva seurantaraportin ja valmistelevat seuraavan aiesopimuksen.

#### 2.2.8 Kaavoituskatsaus

Asemakaavamuutos on Pirkkalan kunnan vuoden 2015 kaavoituskatsauksen kohde numero 243.

#### 2.2.9 Pohjakartta

Pohjakarttakuvaus on suoritettu 22.4.2007. Kehätien osalta on tehty täydennyskuvaus 2009. Em. aineistosta on laadittu pohjakartta vuosina 2007 – 2010. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja sen on hyväksynyt 31.7.2014 maanmittausinsinööri Jouko Lehto.

### 3. Suunnittelun vaiheet

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pirkkalan kirjasto siirtyi kiinteistöllä sijainneesta rakennuksesta nykyisiin tiloihinsa torin itäreunaan 2010. Tiloihin saneerattiin väliaikaisratkaisuna kunnan palvelupiste ja hallinnon tiloja. Kunnanviraston hankkeen edetessä toteutukseen ko. tilat vapautuvat ja kiinteistön kehittäminen uudelta pohjalta on mahdollista. Tontti sijoittuu kuntakeskukseen erinomaiselle paikalle ja sen kaavamuutostarve nähtiin tarpeelliseksi jo 2011. Tontissa on potentiaalia, jolla voidaan kehittää Suuppaa asumisen ja palveluiden keskuksena. Tilojen ollessa hallinnon väistötiloina ei kaavamuutosta ole kiirehditty.

#### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on laittanut asemakaavan vireille kaavoituskatsauksella 2011. Ympäristölautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan 25.8.2015 ja hyväksyi sen jatkovalmistelujen pohjaksi.

#### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 3.3.1 Osalliset

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

- Alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat (5 asunto-osakeyhtiötä)
- Kunnan hallintokunnat
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Elenia Oy
- Tampereen Sähkölaitoksen kaukolämpötoiminta

- Tampereen vesi liikelaitos
- Pirkanmaan Ely-keskus
- Pirkkalan vanhus- ja vammaisneuvostot
- Seniorifoorumi
- Pirkkala-seura Ry
- Muut ilmoituksen mukaan

### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty ympäristölautakunnassa 25.8.2015 § 95. OAS on asetettu nähtäville ajalle 2.9.-2.10.2015.

#### 3.3.2.1 Alustavat lausunnot Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

##### Pirkanmaan maakuntamuseo, Tuija-Liisa Soininen, 9.10.2015:

1. Tontilla oleva rakennus edustaa oman aikansa julkista arkkitehtuuria, mutta on arvoiltaan vaatimaton. Maakuntamuseo katsoo, että rakennuksen purkamiselle ja tontin muuttamiselle asuinkerrostalotontiksi ei ole erityistä estettä. Kaupunkikuvallisesti maakuntamuseo pitää suositeltavana, että suunnitellun asuinrakennuksen katutasoon sijoitetaan liiketilöjä.
2. Arkeologisen perinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

##### Mielipiteet:

##### Asunto Oy Pirkkalan Suuppa, Hallitus ja Juha Toivanen Isännöitsijä, 1.10.2015

Haluamme täten saattaa tietoonne seuraavat seikat, jotka mielestämme tulisi ottaa huomioon uutta asemakaavaa valmisteltaessa:

- 1) Onko olemassa jokin kokonaisvaltainen "kaupunkikuva" korttelista, jonka muodostavat vanhan kirjastotalon tontti sekä saman korttelin kerrostaloyhtiö?
- 2) Voidaanko asemakaavamuutos n:o 243 yhteydessä huomioida, hahmotella ja määritellä Asunto Oy Pirkkalan Suupan tontille mahdollista tiivistämistä sekä täydennysrakentamista siten, että se tukisi korttelin yhteistä kokonaiskuvaa nimenomaan silloin, kun päädytään kehittämään keskustan laadukasta sekä omaleimaista, joukkoliikennettä tukevaa kaupunkikuvaa?

##### Kaavoittajan vastine:

- 1) Laadittava kaavaluonnos perustuu väljästi keskusta-alueen yleissuunnitelmään 2004, A-Konsultit Oy. Luonnoksen yhteydessä esitetään kaavamuutoksen kaupunkikuvallinen periaate sekä liittyminen ympäristöön.
- 2) Korttelikokonaisuuden kokonaisvaltainen suunnittelu ei ole välttämätöntä eikä asemakaavamuutos estä korttelin loppuosan kehittämistä jatkossa. Olemassa olevan korttelirakenteen ja rakennetun ympäristön muutoksissa on hyväksyttävä, ettei kovinkaan laajoja yhtenäisiä korttelikokonaisuuksia ole mahdollista laatia samanaikaisesti. Aikataulut, eri omistajien tarpeet sekä olemassa oleva asuntokanta johtaa siihen tarkoituksenmukaiseen päätelmään, että tällaisissa tilanteissa asemakaavamuutoksia kannattaa tehdä pieninä palasina. Nyt käsillä olevan asemakaavaluonnoksen perusteella naapurikiinteistöt voivat lausua mielipiteensä muutoshankkeesta.

Mikäli asunto-osakeyhtiö Pirkkalan Suupalla on tarvetta asemakaavamuutosta edellyttäviin muutoksiin kiinteistöllään, hanketta tulee viedä omanaan ja anoa asiassa kaavamuutosta kunnanhallitukselta. Hanke etenisi tällöin kaavoituskatsauksen kautta omalla aikataululla.

#### 3.3.2.2 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Ympäristölautakunta käsittelee kokouksessaan 17.11.2015 luonnosvaiheen aineiston, jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville 25.11.2015 – 28.12.2015 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olleille osallisille varattiin mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä ja kaavaluonnoksesta pyydettiin alustavat viranomaislausunnot.

Luonnosvaiheessa saatiin yksi lausunto, yksi osallisten jättämä mielipide sekä teknisen lautakunnan ja vammaisneuvoston lausunnot. Viranomaislausunto tuli Pirkanmaan maakuntamuseolta.



Ohessa on mielipide ja lausunto sekä kaavoittajan vastineet niihin. Jäljennökset alkuperäisistä ovat kaavaselostuksen liitteenä 7.

Pirkanmaan maakuntamuseo, Ulla Lähdesmäki, 5.1.2016.

- Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaehdotusta ei ole välttämätöntä toimittaa lausunolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Teknisen lautakunta, 7.12.2015

Kaavaluonnoksen aineistoon on perehdytty liikenteen, katujen ja vesihuollon näkökulmasta.

- 1) Asemakaavaluonnos sijoittuu olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden keskelle. Kaavan toteuttaminen ei vaadi merkittäviä investointeja katuverkkoon tai vesihuoltoon. Investoinnit rajoittunevat valaistuksen siirtämiseen ja kadun pintarakenteiden muutoksiin.
- 2) Suupantien nykyistä bussipysäkkiä ei ole mitoitettu esteettömyysohjeiden mukaisesti. Jos tähän halutaan varautua, bussipysäkki vaatisi lisätilaa syvyysuunnassa noin 1.5 m, katualueen leveyttä vastaavasti. Pysäkki on merkittävä solmukohta Pirkkalan joukkoliikenteessä.
- 3) Jalkakäytävät jäävät kapeiksi sekä Suupantiella että Suupankujalla (seinälinjasta alle 3 metriä), mikä aiheuttaa haasteita katujen hoidolle.
- 4) Kaavan mukaisessa tilanteessa yleisessä käytössä olevien pysäköintipaikkojen määrä vähenee. Katualue ei mahdollista kadunvarsipysäköintiä Suupankujalla.

Kaavoittajan vastine

- 1) ok.
- 2) Kaavaehdotuksessa katualueen ja korttelin rajaus mitoitetaan niin, että esteettömän pysäkin sijoittaminen ko. kohtaan onnistuu.
- 3) Suupantiella kevyenliikenteen väylän tilavaraus nykyisellä Suupantien poikkileikkauksella on ajoradan reunasta katualueen reunaan n. 5,4 metriä. Tämän lisäksi tontilla on tilaa kadun jatkeena metrin verran ennen ulkoseinälinjaa ja rakennusalan rajaa. Suupantien ja Suupankujan kulmassa rakennuksen eteen jää edellistä leveämpi katutilan laajennus. em. tila mahdollistaa esteettömän pysäkin sekä jouhevan kevyenliikenteenväylän järjestelyt ko. kohdassa. Suupankujan katualue on nykyisellään 10 metriä. Tämän lisäksi tontille jää metri rakennuksen seinälinjan ja katualueen rajan väliin. Ko. metrin lisätila tulee kaavan mukaan toimimaan katualueen jatkeena. Suupankujan liikennemäärä tulee vähenemään osaltaan Suupankujan katkaisun myötä. Koulun sekä Suupan kerrostalojen (kortteli708) liikenne tapahtuu jatkossa Ollikantieltä etelän suunnasta. Suupankujan pienimuotoisuutta tukee kaavan mukainen ratkaisu, jossa katu muodostuu ajoradasta sekä molemminpuolisesta jalkakäytävästä.
- 4) Kaavan mukaisessa tilanteessa tällä hetkellä tontille sijoittuvien, yleisessä käytössä olevien, pysäköintipaikkojen määrä vähenee 11 autopaikalla. Ko. autopaikat ovat kuitenkin nykyisen tontin velvoitepaikkoja, eikä niihin ole osoitettu pysäköintirasitetta muilta tonteilta. Kaavamuutos muuttaa tontin käyttötarkoitusta pääosin asumiseen ja vähäisemmässä määrin palveluiksi ja liiketiloiksi. Tontille osoitetulle toiminnalle tulee esittää kaavassa velvoitetut autopaikat myös jatkossa.

Vammaisneuvosto 26.1.2016

Tulee huolehtia esteettömästä kulusta liikehuoneistoihin ja asuntoihin.

Kaavoittajan vastine

Tulee huomioiduksi asemakaavan mukaisessa ratkaisussa.

Asunto Oy Pirkkalan Suupan puolesta, Juha Toivanen, isännöitsijä 9.12.2015.

- 1) Näköyhteys olemassa olevaan ympäristöön heikkenee merkittävästi,
- 2) Muuttaa olemassa olevaa asuinympäristöä merkittävästi,
- 3) Syksystä kevääseen rajoittaa merkittävästi auringonpaistetta torille (varjostaa toria)

4) Liikenne lisääntyy merkittävästi Pirkkalan keskustan alueella

Kaavoittajan vastine

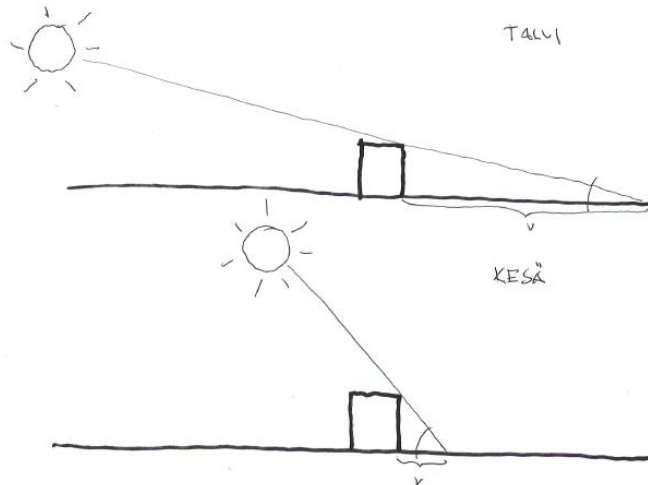
- 1) Uuden rakennuksen peittovaikutusta kahdesta eri pisteestä on pyritty havainnollistamaan kuvassa 14. Oranssi sektori kuvaa näkemäsektoria ja värittämätön sektori uuden rakennuksen peittovaikutusta. Jos ajatellaan, että näkemäsektori rakennusten a ja b itä ja pohjoisseinustalla on 180 astetta, ja uuden rakennuksen peitto on suurimmillaan 28 astetta toisin sanoen uusi rakennus peittää näkemäsektorista n. 15 %. Rakennusmassoittelussa kapea ja korkea torni on sijoitettu kaavamuutostontin koilliskulmaan, jolla on pyritty siihen, että sen näkemästevaikutus olisi mahdollisimman pieni.



Kuva 14, Näkemäsektori ja uuden rakennuksen peittovaikutus kahdesta saman korttelin rakennuksessa sijaitsevasta pisteestä.

Edellä on pyritty kuvaamaan asuntotornin vaikutusta ympäristöön, sekä erityisesti mielipiteen esittäjän kiinteistölle. Tiivistävässä kaupunkirakenteessa muutoksen haitta voidaan nähdä pienenä suhteessa niihin etuihin, jota kuntakeskuksen täydennysrakentamisella saavutetaan.

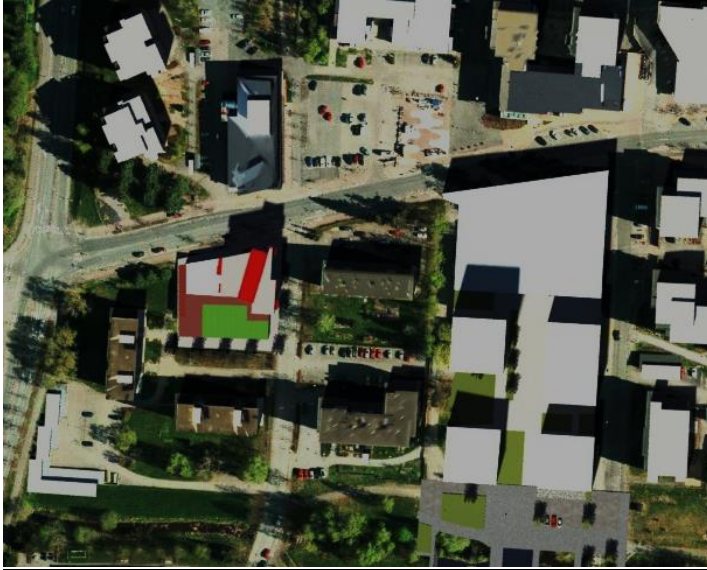
- 2) ks.1  
3) Kun on kyse auringon valosta ja varjostuksesta voidaan yksikäsitteisesti puhua aurinkokulmasta. Aurinkokulma on auringonvalon tulokulma suhteessa maanpintaan. Kesäpäivän seisauksen aikaan auringon kulma klo 12 on n. 53 astetta. Pirkkalan leveysasteilla Loppusyksystä alkukevääseen aurinkokulma on hyvin pieni ja siitä seuraa että rakennus varjostaa laajalle ympäristöönsä. Se on pohjoisten leveysasteiden ominaisuus, jolle ei voi mitään. Toisaalta kesäkuukausina valokulma kasvaa ja rakennusten varjostava vaikutus vähenee paljon. Kun huomio kiinnitetään vain talvikuukausien valokulmaan ja pyritään välttämään rakennusten varjostusta, tiivis kaupunkirakentaminen käy vaikeaksi.



Kuva 15, auringon korkeus ja varjostus eri vuodenaikoina. Ylemmässä tapauksessa talvipäivän seisauksen aikaan klo 12 auringon tulokulma on n. 6.5 astetta. Varjon pituus (v) on tällöin kaksikerroksisen talon kohdalla n. 60 metriä ja nelikerroksisen talon kohdalla luokkaa 120 metriä. Alemmassa tapauksessa kesäpäivän seisauksen aikaan klo 12 aurinkokulma on suurimmillaan 53 astetta ja rakennuksen varjo on lyhempi kuin rakennuksen korkeus.



Kuva 16, varjostus joulukuun 20. päivä klo 13. Kuvasta näkyy, kuinka olemassa oleva Suupantie 1:n kerrostalo varjostaa nykyisellään toria talviaikaan. Aurinko jää myöhemmin iltapäivällä torilta katsottuna myös olemassa olevien korttelin 703 rakennusten peittoon.



Kuva 17, varjostus kesäkuun 20. päivä klo 13. Aurinkokulma on korkea ja 9-kerroksisen tornin heittovarjo ei ylety Suupantien pohjoispuolen jalkakäytävälle.

Edellä esitetyllä on kuvattu toisaalta yleisesti sekä erityisesti tässä tilanteessa rakennusten varjostusvaikutuksia ja Suomen leveysasteiden vaihtelevia auringonvalo-olosuhteita. Suoran auringonvalon sijaan merkitystä on valoisuudella ja päivän pituudella. Sitä tosiasiassa, että talvipäivän pituus pohjoisilla leveysasteilla on masentavan lyhyt, ei ole hyödyllistä pyrkiä ratkaisemaan sillä, että rakennukset sijoitetaan mahdollisimman kauas toisistaan. Koko vuoden kierto huomioiden tiiviin rakentamisen positiiviset seuraukset tulevat ihmisistä, kohtaamisen paikoista, rajatuista suunnitelluista kaupunkitiloista ja turvallisuudesta ympäristöstä.

- 4) Keskusta-alueen liikenneratkaisuja on tutkittu Naistenmatkan asemakaavan muutoksen (nro 232) yhteydessä. Selvityksen lähtötietoina on huomioitu nyt käsillä olevan kaavamuutoksen tuoma asukasmäärän lisäys. Selvityksen yhteenvedossa todetaan:

*Keskustakorttelin asemakaavan muutos [nro 232] ei yksistään aiheuta liikenneverkon kehittämistarpeita. Kuitenkin yhdessä muun maankäytön kehittymisen kanssa asemakaavan muutos aiheuttaa liikenteellistä painetta Suupantien ja Naistenmatkantien sekä Suupantien ja Lentoasemantien liittymiin. Liittymiä voidaan parantaa kiertoliittymillä tai liikennevaloilla. Liikennemäärien kasvun aiheuttamaa painetta voidaan lieventää myös edistämällä jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.*

Alue sijoittuu Pirkkalan keskustaajamaan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, palvelujen ja asutuksen joukkoon. Sijainti edistää kestävästä kehitystä, koska se tukee joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn käyttöä henkilöauton sijaan. Jalankulun ja pyöräilyn sujuviin yhteyksiin ja laadukkaaseen infrastruktuuriin tulee kiinnittää huomiota.

Edellä olevassa yhteenvedossa mainittu muu maankäytön kehittäminen viittaa mm. juuri tähän kaavaprosessiin. Liikenteen lisääntymiseen on varauduttu ja toimenpiteet kirjattu mm. edellä olevassa selvityksen yhteenvedossa.

### 3.3.2.3 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan 22.3.2016 asemakaavaehdotuksen, jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville 13.4. – 16.5.2016 väliseksi ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus ja kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot.

Määräaikaan mennessä saatiin Elenia Oy:n ja Pirkanmaan pelastuslaitoksen lausunnot sekä yksi osallisten jättämä muistutus. Vastanneilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Jäljennökset alkuperäisistä ovat kaavaselostuksen liitteenä 7.

Lausunnot ja muistutukset:

Elenia Oy Tomi Hakala, 16.5.2016

Elenia Oy:llä ei ole lausuttavaa Naistenmatkan asemakaavan muutokseen (nro 243)

Asunto Oy Pirkkalan hopeakello, Isännöitsijä Heta Niskanen, 16.5.2016

Asunto Oy Pirkkalan Hopeakellon hallitus on käsitellyt sähköpostitse Naisten matkan asemakaava muutosta nro 243, kiinteistöä 604-408-4-266 koskien. Hallituksella ei ollut erityistä muistutettavaa.

Pirkanmaan pelastuslaitos, palotarkastusinsinööri Susanna Laukkanen, 15.4.2016

Pirkanmaan pelastuslaitoksen toimintavalmius suunnitelma-alueelle on riittävä suhteessa esitettyjen toimintojen riskeihin. Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa ehdotuksen suhteen. Alueen kunnallistekniikan suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee huomioida pelastustoimen sammutusveden tarve siten, että sammutusvettä on saatavilla enintään 250 m:n etäisyydellä sammutuskohteista.

3.3.2.4 Ehdotusvaiheen jälkeiset toimenpiteet ja muutokset

Asemakaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei tarvitse järjestää, sillä kaavan muutos on maakuntakaavan ja Pirkkalan kunnan yleiskaavan mukainen, kunnan keskustaajamaan liittyvä täydennysrakentamisalue. Maakuntamuseolta on pyydetty ja saatu alustava lausunto liittyen rakennussuojelukysymyksiin sekä mahdollisten muinaismuistojen suojeluun. Viranomaisia kuullaan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa lausuntopyynnöin.

### 3.4 Asemakaavan tavoitteet

Keskustan maankäytön tehostaminen, asumisen ja palveluiden kehittäminen kuntakeskuksessa sekä erityisesti kunnanviraston korttelin kehityshanke puoltavat ajatusta ko. tontin kehittämistä asuinkäyttöön. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia tontin muuttamista asumisen kortteliksi. Täydennysrakentamisen sovittaminen ympäröivään rakentamiseen, rakenteellinen autopaikeutus ja sen määrä sekä liikenteelliset ratkaisut ovat osaltaan tutkittavia asioita asemakaavamuutoksen laadinnassa. Kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuurin osalta tavoitteena on mahdollistaa laadukasta ja omaleimaista keskustarakentamista, viihtyisää ja urbaania asumista, sekä joukko-liikenteeseen tukeutuvaa ja esteetöntä kaupunkia. Määrällisiksi tavoitteiksi on alustavasti kaavailtu tontin mahdollistavan asumista n. 3000 ke-m<sup>2</sup>, liiketiloja katutasoon 300-500 ke-m<sup>2</sup> sekä pysäköinti rakenteellisena tontin omaan tarpeeseen.

### 3.5 Asemakaava luonnos

3.5.1 Yleistä

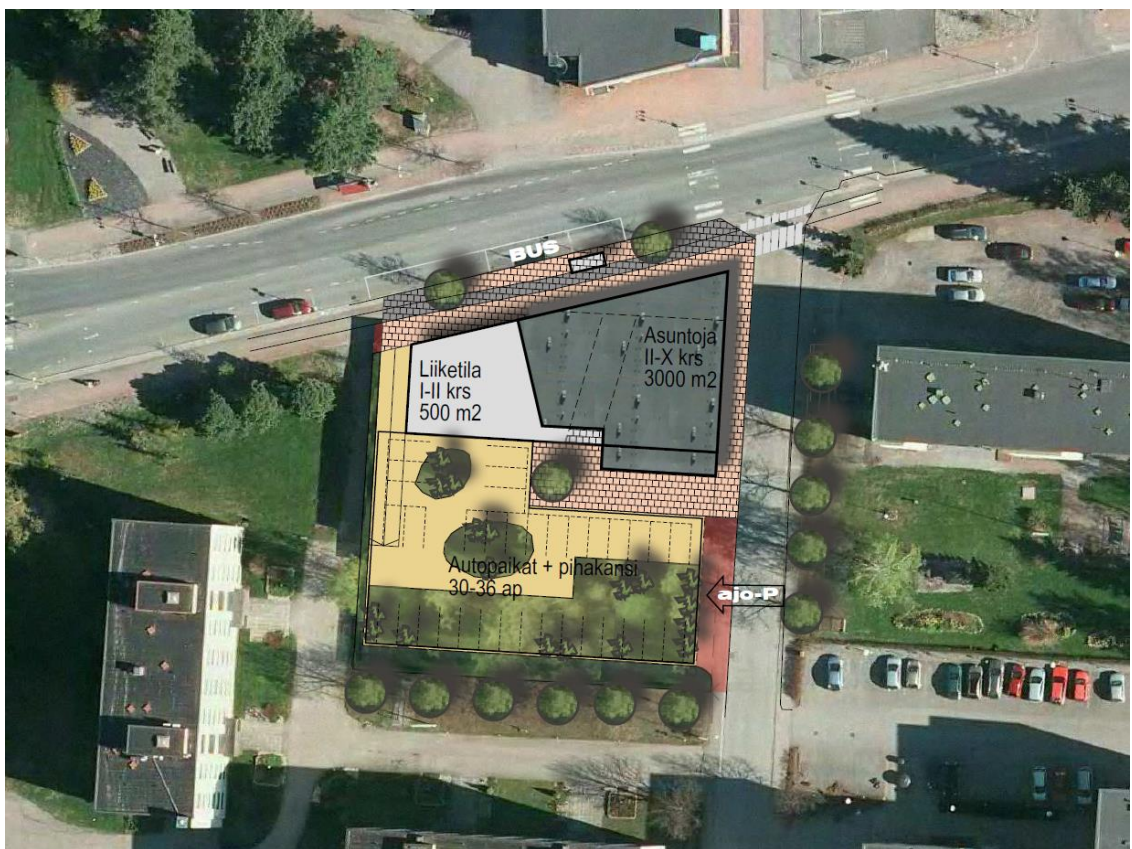
Alueen kokonaisratkaisu perustuu rakentamisen määrän suhteen tavoitetehtokkuuteen, jonka perusteet on johdettu kestävän yhdyskuntarakenteen yleisistä suunnitteluperusteista, kuten lyhyet etäisyydet palveluihin, mahdollisuus liikkua tasapuolisesti eri liikennevälinein, edulliset infran rakentamiskustannukset laskettuna rakennettua neliötä kohden sekä luonnonvarojen säästö. Edellisten kautta saavutetaan mahdollisuus sekä korkeatasoisen yleisten alueiden että laadukkaiden rakennusten toteutukseen. Asemakaavamuutos rajoittuu yhteen kunnan omistamaan tonttiin, joka on osa kuntakeskuksen kokonaisuutta. Kuntakeskusta on kehitetty pitkälti yleissuunnitelma

2004 pohjalta. Siinä ko. kohta on esitetty myös muutettavaksi asuin- ja liikerakentamiseen ja rakentamisen massoittelu luonnoksessa esitetyn mukaisesti pistemäisellä massoittelulla, useampi-kerroksisena.

### 3.5.2 Asemakaavaaluonnos ja ehdotus

Asemakaavaehdotus on pääpiirteiltään yhtenevä kaavaaluonnoksen kanssa. Tontin käyttötarkoitusmerkintä on muutettu luonnoksen jälkeen toimintaa paremmin kuvaavaksi. Luonnoksessa käyttötarkoitus oli *asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)*, kun se ehdotuksessa on *Asuin- liike ja toimistotilojen korttelialue (AL-1)*. Asumisen ja liike ja toimistorakentamisen määrät ovat ehdotuksessa ja luonnoksessa samat.

Kerroskorkeus asuntotornilla oli luonnoksessa ehdoton yhdeksän, kun ehdotukseen kerroskorkeudeksi on muutettu vähintään yhdeksän ja enintään kymmenen. Muutoksella on mahdollistettu rakennusmassan suunnittelu kapeammaksi ja korkeammaksi. Rakennusoikeuden määrä on sama kuin luonnoksessa. Seuraavat kuvat ovat asemakaavaehdotuksen havainneaineistoa.



Kuva 18. Asemakaavaillustraatio. Kaavaehdotus.



Kuva 19. Katunäkymä Suupantieltä. Kaavaehdotus.

### 3.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Vireille tulo kaavoituskatsauksessa 2011, Kh 2.5.2011 § 150,
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ympäristölautakunta 25.8.2015 § 95,
- Valmisteluaineisto (Luonnos): ympäristölautakunta 17.11.2015 § 142
- Kaavaluonnos nähtävillä 25.11.2015– 28.12.2015,
- Kaavaehdotus ympäristölautakunta 22.3.2016 § 34,
- Kaavaehdotus kunnanhallitus 4.4.2016 § 85,
- Kaavaehdotus nähtävillä 13.4.-16.5.2016,
- Hyväksymisesitys kunnanhallitus 4.4.2016. §85
- Hyväksyminen valtuusto 12.9.2016 §74
- Hyväksymiskuulutus 2.11.2016

## **4. Asemakaava**

### **4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**

#### 4.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksella muodostuvan AL-tontin pinta-ala on 2017 m<sup>2</sup>, asuinrakennusoikeutta sillä on 3000 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistorakentamiseen erityisesti osoitettua rakennusoikeutta on 500 k-m<sup>2</sup>. Lisämääräyksen mukaan asuinrakentamiseen osoitetusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistorakentamiseen 20%. Näinollen asumisen osuus voi vaihdella 2400-3000 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistorakentamisen välillä 500-1100 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 Asukasmäärä ja asunnot

Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan rakennukseen tulee rakentaa vähintään 4 yli 80 m<sup>2</sup> perheasuntoa. Asemakaavan mukainen rakentaminen mahdollistaa n. 40-50 asunnon (asunnon keskikoko 55m<sup>2</sup>) ja n. 60-80 uuden asukkaan lisäyksen.

#### 4.1.3 Liikenne

Asemakaavaluonnoksen ratkaisussa tontin syöttö tapahtuu Suupankujan puolelta, josta on tontin korkeustasot huomioiden luontevin yhteys tontin eteläosan paikoituskannelle.

#### 4.1.4 Kevyt liikenne ja ulkoilyyhteydet

Tontti liittyy kevyenliikenteen osalta Suupantien ja Suupankujan kevyenliikenteenväyliin.

#### 4.1.5 Autopaikoitus

Alueen autopaikoitusratkaisu perustuu keskusta-alueelle ominaiseen tiukkaan autopaikkanormiin ja rakenteelliseen pysäköintiin. Lähtöoletuksena on tulkittu alueen sijainti suhteessa palveluihin sellaiseksi, että tavanomaista niukempi autopaikkanormi on perusteltu (keskustan palvelut, joukkoliikenne). Autopaikkanormi on asemakaavan mukaan yksi autopaikka jokaista 100 k-m<sup>2</sup> kohti tai vähintään 0,75 autopaikkaa jokaista asuntoa kohti. Näin autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 35 kpl.

#### 4.1.6 Piha, oleskelu- ja leikkialueet

Korttelin sisäosaan muodostuu oleskelupiha autokannen päälle etelän suuntaan. Pihakansi tulee olla pääosin istutettu ja nurmipintainen.

## **4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavan tavoitteet on esitetty selostuksessa kohdassa 3.4. Asetetut tavoitteet toteutuvat asemakaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa.

## **4.3 Aluevaraukset**

### 4.3.1 AL-1

Asemakaavamuutoksella korttelin 703 tontti 2 muuttuu nykyisestä Liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). AL-kaavamerkintä mahdollistaa liiketilojen, toimistojen tai muiden palveluiden rakentamisen rakennuksen kahteen



alimpaan kerrokseen. Lisäksi asemakaava edellyttää maanalaisen kellaripaikoituksen rakentamisen pihakannen alle. Rakennuksen kerrosluku on Suupantien varressa 9-10 kerrosta ja tontin sisäosalla 1-2 kerrosta.

Ajo paikoitushalliin on kaavassa osoitettu Suupankujan puolelta.

#### **4.4 Kaavan vaikutukset**

##### **4.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu**

Taajamaosayleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 8.12.2013. Valtuuston päätöksestä valittiin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. KHO hylkäsi valituksen ja taajamayleiskaava sai lainvoiman tämän asemakaavanprosessin aikana, 17.2.2016. Luonnosvaiheessa on sen vuoksi tehty yleiskaavallinen tarkastelu, ennen taajamaosayleiskaavan lainvoimaiseksi tuloa, ja se on siksi mukana tässä.

Seuraavassa selvitetään, miten asemakaava toteuttaa 39 §:n vaatimukset.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Osoitetut toiminnot tukevat ja eheyttävät yhdyskuntarakennetta. Lisääsumisen sijoittaminen kuntakeskukseen tukee keskustan kehittymistä elinvoimaiseksi ja samalla mahdollistaa joukkoliikenteen kehittämisen alueella. Keskeinen sijainti, hyvät julkiset kulku- ja liikenne yhteydet, lyhentävät asioimismatkoja ja vähentävät liikkumistarpeita. Näin hanke edistää yhdyskuntarakenteen ekologista kestävyttä.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaavamuutos merkitsee keskustan täydennysrakentamista ja siten edistää olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Tontille sijoittuu sekä liikehuoneistoja että asuntoja. Alueen sijainti on edullinen työmatkojen kannalta. Suupalle, Pirkkalan keskustaan kulkee useita bussilinjoja, joten alue on hyvin joukkoliikenteen piirissä. Alue liittyy hyvin ympäröivään kevyen liikenteen reitistöön, joten kaikki keskustaa ympäröivät palvelut ovat helposti saavutettavissa kävellen tai pyöräillen. Alueelle muodostuva asuntokanta tukeutuu keskustan palveluihin, joka lisää keskustan palveluiden kysyntää.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Alueen olemassa olevan runkoliikenneverkon kapasiteetti riittää hyvin alueen liikennetuotoksiin.

Tarvittavien kuntateknisten linjojen pituus on vähäinen ja alueen uusi katuverkko taloudellinen suhteessa alueen tehokkuuteen. Alueen pohjarakentamisolosuhteet ovat kohtuullisen hyvät. Kustannuksia syntyy rakentamisen tiiveydestä, alueen sijoittumisesta rakennettuun ympäristöön, jolloin rakennusaikaisten haittojen minimointi tuottaa jonkin verran lisäkustannuksia. Hanke on ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävä ratkaisu.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Turvallisuuden ja terveyden kannalta asemakaavamuutos liittyy keskustan rakenteeseen, jossa on mm. kevyelle liikenteelle ajoneuvoliikenteestä erotetut kulkuväylät. Alueen meluhaitat / melusuojaus sekä sisäilman laatu varmistetaan rakenteellisin keinoin (korvausilmaventtiilien sijoitus melulta suojaiseen suuntaan).

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Pirkkalan keskustan elinvoimaisuutta pyritään kehittämään erityisesti asumisen ja palveluiden näkökulmista. Tämä asemakaava tukee niitä teemoja.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Pirkkalan keskustaan, erityisesti Suupantien eteläpuolelle, jonne tämä kaavamuutos kohdistuu, ei kohdistu merkittäviä ympäristöhaittoja.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Alueen nykyinen 2-tasoinen liikerakennus muuttuu kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa kiivijalkaliiketiloihin ylle nousevaksi tornitaloksi. Muutos nykyiseen taajamakuvaan on melko merkittävä. Olemassa olevaa rakennusta ei kuntosaa puolesta ole nähty riittävän juurevana, jotta sen säilyminen alueella olisi kiinnostavaa. Kaava täydentää olemassa olevaa maankäyttöä ja tiivistää kaupunkirakennetta.

Tontin nykyistä korkeampi rakentaminen merkitsee naapurikiinteistöjen maisemaan muutoksen. Tornitalo katkaisee väistämättä joidenkin naapurikiinteistöjen asuntojen näkymiä. Näitä haittoja voidaan minimoida tutkimalla huolellisesti rakennusmassojen sijoittelua tontilla. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

Ohitustien sisäpuolista viherverkkoa pyritään kehittämään yhtenäisenä, kaikkia kuntalaisia palvelevana virkistysaluekokonaisuutena (taajama osayleiskaava 2020). Viherverkon eri osat pyritään yhdistämään viherväylien ja ulkoilureittien avulla. Viherverkko ja ulkoilureitit yhdistetään viherkäytävien ja eritasoratkaisuin ohitustien ulkopuolisiin laajoihin metsäalueisiin. Maakuntakaavassa on Pyhäjärven rannalla sijaitseva seudullinen virkistysyhteys. Pyhäjärven ranta-alueet pyritään varamaan mahdollisuuksien mukaan yleiseen virkistyskäyttöön.

Suunnittelualue (Suuppa, Pirkkalan keskusta) sijaitsee erinomaisten virkistys- ja ulkoilualueiden välittömässä läheisyydessä (Vähäjärvi, Pyhäjärven ranta). Pyhäjoki muodostaa jatkuvan viheryhteyden idässä Vähäjärvelle ja lännessä Vt3:n liittymään asti.

Kaavaluonnoksessa esitetty asuntorakentamisen kasvu lisää paikallisesti ulkoilu- ja virkistysalueiden käyttöastetta. Keskusta-alueen ulkoilu- ja virkistyskäyttöön suunnitellut alueet ovat käytännössä rakennettuja reittejä joiden käyttöasteen lisääminen ei lisää luonnontilaisten alueiden eroosiota.

Yleiskaavan sisältövaatimuksia koskeva säännös (MRL 39 §) velvoittaa laatimaan yleiskaavan sellaiseksi, että säännöksen asettamat vaatimukset täyttyvät. Edellä tehdyn tarkastelun perusteella vireillä oleva asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

#### 4.4.2 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Olemassa olevat hyvät julkisen-, henkilöauto- ja kevyenliikenteen yhteydet sekä kunnallistekniikka luovat hyvät edellytykset alueen täydennysrakentamiselle taloudellisesti ja ekologisesti. Kortteli sijaitsee keskeisesti kuntarakenteessa sijoituessaan kuntakeskukseen. Tuleva uudisrakentaminen sijaitsee kauttaaltaan julkisen liikenteen lähipiirissä (0-50 m).

Kaupunkirakenteelliset vaikutukset muodostuvat alueen muuttumisesta matalasti rakennetusta, tontista tiiviiksi asuin- ja liikerakennukseksi. Vastaava kehitys on tapahtunut aiemmin kuntakeskuksessa Koulutien varressa sekä torin varressa kirjaston tontilla.

#### 4.4.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Tontti sijoittuu kuntakeskuksen ytimeen, torin kulmalle. Asemakaavamuutoksen mahdollistama, 10-kerroksisen rakennusmassan rakentaminen nykyisen 2-kerroksisen liikerakennuksen tilalle, onkin paikallisesti merkittävä muutos kaupunkikuvaan. Kuntakeskuksen matalaa 60-70-luvun ra-

kennuskantaa ollaan uudistamassa ja matalat liikerakennukset ovat saaneet väistyä jo mm. Koulutien varresta sekä nykyisen kirjasto-liike- ja asuntokorttelin alta. Keskustan 70-lukuinen asuntorakennuskanta luo Pirkkalan keskustalle sen nykyisen, hieman lähiömäisen yleisilmeen. Uudisrakentamisella kaupunkikuva kohenee modernilla rakennuskannalla. Parhaimmillaan uudisrakentaminen luo uutta dynamiikkaa ydinkeskustaan ja torin seutuun. Vaikutukset ovatkin voittopuolisesti positiivisia.

#### 4.4.4 Vaikutukset asumiseen

Alueen rakentuminen tuo n. 60-80 asukkaan lisän Naistenmatkan osa-alueen (keskusta) väestömäärään. Asuntojen määrän lisääntyminen luo pohjaa palveluiden kehittymiselle keskustassa. Haasteena on väestöryhmien tasapainoinen jakauma.

#### 4.4.5 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja vaikutukset palveluihin

Alue tukeutuu keskustan palveluihin ja lisää keskustan palveluiden kysyntää sekä luo potentiaalia keskustan kehittämiseen. Tontin rakentuminen lisää keskustan vetovoimaisuutta sekä lisää kaupallisia palveluita keskustassa. Keskustan vahvistumisen vaikutukset ovat paitsi konkreettisella tasolla kysynnän ja tarjonnan lisäämistä myös mielikuvatasolla Pirkkalan keskustan elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta.

#### 4.4.6 Vaikutukset liikkumiseen

Keskustan liikenneverkkoa on tutkittu kunnanviraston tontin asemakaavamuutoksen (nro 232) yhteydessä, Sito Oy 2013-14. Siinä on varauduttu myös tämän asemakaavamuutoksen liikenne- tuotukseen. Liikenteen näkökulmasta kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

#### Kevyt liikenne ja jalankulku

Korttelialue kytkeytyy suoraan keskustan sekä Naistenmatkantien olemassa oleviin kevyen liikenteen väyliin eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia kuntakeskuksen kevyen liikenteen toimivuuteen. Suunniteltu maankäyttö mahdollistaa omalta osaltaan joukkoliikenteen kannattavuuden parantamisen, koska asuntoja syntyy olemassa olevien reittien läheisyyteen.

#### 4.4.7 Vaikutukset luontoon

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita, alue on valmiiksi rakennettu eikä alueen muutusrakentamisella hävitetä erityisesti huomioon otettavia luonnonarvoja. Alue rakennetaan tiiviisti ja tehokkaasti.

#### 4.4.8 Vaikutukset hulevesien hallintaan

Alueen rakentamisen seurauksena pintavalunnan muutokset ovat marginaaliset.

### 4.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

### 4.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

## 5. Asemakaavan toteutus

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan on merkitty juridisesti sitovana alueen rakentamistapaa koskevat määräykset ja merkinnät. Nämä rakentamistapaohjeet eivät tuo lisää määräyksiä mutta havainnollistavat asemakaavamääräyksiä ja niiden mukaista, yhtä mahdollista toteutusvaihtoehtoa.

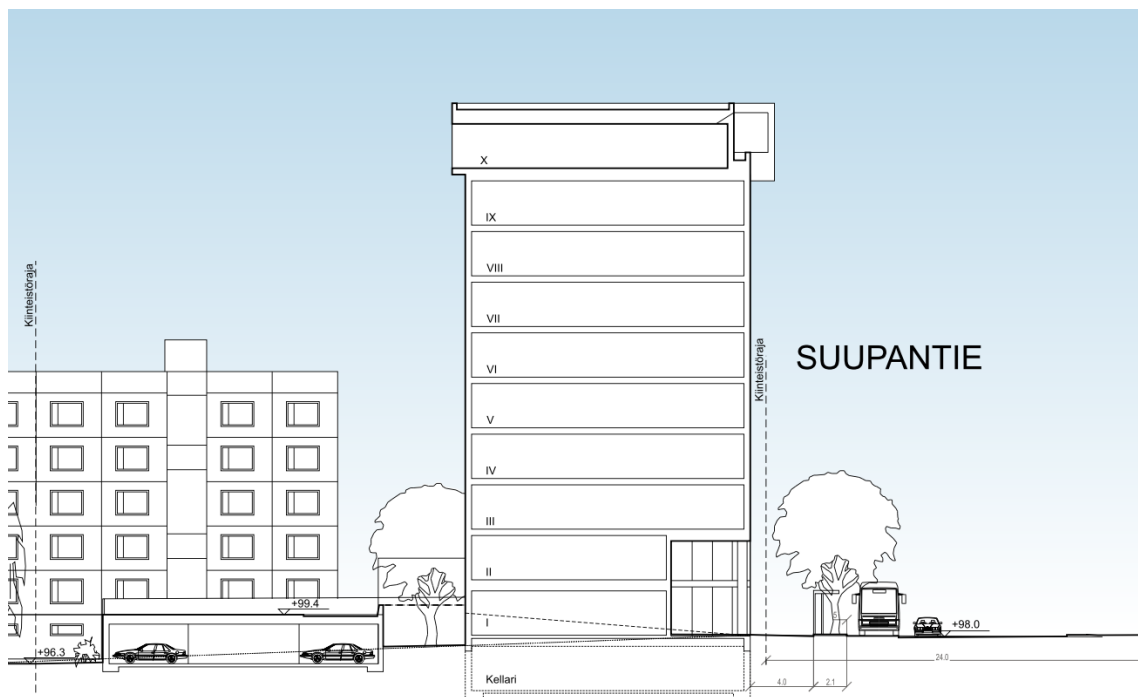


Kuva 20. Asemakaavaehdotuksen kaupunkikuvalliset periaatteet. Rakennuksen ensimmäinen kerros liittää sen julkiseen katutilaan. Kaavan lähtökohtana on, että tontin toiminta rikastaa keskustaa aktiivisesti. Tämä tarkoittaa, että arkkitehtonisesta ratkaisusta riippumatta katutasoon tulee rakentaa liike- tai toimistotilaa Suupankadun puolelle. Havainnekuvassa on esitetty ratkaisu, jossa 500 k-m<sup>2</sup>:n kahteen osaan jaettu liiketila

muodostaa rakennuksen ensimmäisen kerroksen ja jalustan asuinkerrostalotornille, joka sijoittuu tontin koilliskulmaan osittain pilarien varaan. Autopaikoitus sijoittuu tontin eteläosaan pihakannen alle. Ajo paikoitukseen on Suupankujan puolelta. Pihakannen päälle on esteetön kulku Suupantieltä. Luonnoksen ratkaisu asettaa tavoitetason asemakaavaehdotukselle ja pyryille laadulle. Lopullisen ratkaisun laadinnassa on tilaa rakennuttajan luovuudelle.



Kuva 21. Ilmakuvaupotus, johon on liitetty myös suunniteltu kunnanviraston tontin täydennysrakennushanke (Naistenmatkan asemakaavamuutos nro 232, ehdotusvaihe). Havainnekuvalla pyritään osoittamaan, miten kuntakeskusta voidaan täydentää omaleimaisella rakentamisella kokonaisuutta rikastuttaen. Kuvassa täydennysrakennus on 9 kerroksinen, jossa ylin kerros on kaavan mukaisesti vajaa kerros ja katutason rakennusmassa on kaksikerroksinen. Vaihtoehtoisesti on mahdollista rakentaa asuintornista 10-kerroksinen jolloin rungosta tulee kapeampi. Rakennustapaa ohjataan kaavalla siten, että rakennus erottuu suunnitellusta kunnanviraston tontin kokonaisuudesta ja on sille selkeästi alisteinen.



Kuva 22. Leikkauskuva, josta käy ilmi tontin massoittelemisen liittyminen Suupantiehen sekä korttelin 703 asuin-kerrostalojen piha-alueeseen. Pihakannen taso on laskettavissa tasolle +99-99.4 ja ajo saadaan Suupankujan puolelta minimiluiskin.



Kuva 23. Näkymä tontille viereisen kerrostalon 5. kerroksen parvekkeen tasolta. Pitkiä näkymiä säilyy pohjoisen suuntaan.

## 5.2 Toteuttaminen, ajoitus ja toteutuksen seuranta

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Rakentamisen purkutyöt voidaan käynnistää ennen kaavan lainvoimaisuutta. Kunnallistekniikan rakentamiseen tarvitaan aikaa 1-2 vuotta kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on saada asemakaava valtuuston hyväksymäksi vuoden 2016 loppuun mennessä. Arvioitu rakentamisen aloitamisajankohta kunnallistekniikan muutosten osalta on aikaisintaan talvi 2017. Asemakaavan toteutuksesta vastaa alueen esirakentamisen määrästä riippuen kunta maanomistajana sekä tontin ostaja erillisten sopimusten mukaan. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että keskusta-alueen ja erityisesti lähikortteleiden nykyisille asukkaille rakentamisaikainen häiriö on mahdollisimman pieni. Kaavamääräysten ja rakentamisen laadun toteutumista ohjaa ja seuraa rakennusvalvonta.

Pirkkalassa 26.5.2016

  
Kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen

  
Arkkitehti Santeri Kortelahti