Asemakaava

Pereen asemakaavan muutos (nro 255)

As Oy Pirkkalan Partolanhovi

Päivityshistoria luonnos 09.09.2020, ehdotus 10.05.2021 tark.2.2.2022

PIRKKALA

1.1 Sisällysluettelo

1.1 Sisällysluettelo 3

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4

1.2 Tunnistetiedot 4

1.3 Kaava-alueen sijainti 4

1.4 Kaavan tarkoitus 4

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä 4

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista 5

1.7 Kaavaprosessin vaiheet 5

2. LÄHTÖKOHDAT 5

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5

2.2 Suunnittelutilanne 7

3. SUUNNITTELUN VAIHEET 11

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 11

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 11

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö 11

4. ASEMAKAAVA 12

4.1 Asemakaavan tavoitteet 12

4.2 Asemakaavan kuvaus 12

4.3 Kaavan vaikutukset 12

4.4 Ympäristön häiriötekijät 13

4.5 Kaavamerkinnät ja määräykset 14

4.6 Asemakaavan toteuttaminen 14

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavaselostus, joka koskee 17.02.2021 päivättyä asemakaavaehdotusta.

- Vireille tulo kaavoituskatsauksessa 2019, KH 27.5.2019 § 145,
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, YLa 15.4.2020 § 52,
- Valmisteluaineisto (Luonnos): YLa 18.08.2020 nähtävillä 9.9.-9.10.2020
- Asemakaavaehdotus: YLa 24.02.2021, KH 31.5.2021 §163, KH 14.3.2022 §64
- Kunnanvaltuuston hyväksyminen 25.4.2022 §41
- Lainvoimaisuuskuulutus 13.7.2022

1.2 Tunnistetiedot

PEREEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 255

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muutetaan 2.7.1999 hyväksyttyä asemakaavaa nro 126.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muodostuu Pereen korttelin 1419 tontit 2,4,5,6

1.3 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen suunnittelualue sijaitsee Pereen alueella. Matkaa Partolaan on n. 0,5 km . Suunnittelualue käsittää tontin 604-412-1-471. Tontit rajoittuvat pohjoisreunaltaan tonttiin nro 1, länsireunaltaan Partolantiehen sekä kunnan puistoalueeseen ja itäreunaltaan kunnan puistoalueeseen. Alueen pinta-ala on 2,138 ha

Kuva 2, alueen ilmakuva, MML 2019.

1.4 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on mahdollistaa kunnan ja maanomistajan yhteisen täydennysrakentamistavoitteen toteutuminen. Kaavoitettavan täydennysrakentamisen laajuus on 6200 kem2 sekä autohalli.

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Sijaintikartta, Pirkkalan taajama yleiskaava 2020,
2. Ote voimassa olevista asemakaavoista
3. Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö, pystyilmakuva 2017

4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 24.3.2020
5. Asemakaavakartta a4-pienennös, luonnos
6. Asemakaavan havainnekuvat
7. Lausunnot OAS:sta
8. Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta
9. Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta
10. Vastineluettelo
11. Liikennetarkastelu, Ramboll 2021

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tekniset verkostot ja katusuunnitelmat, kunnallistekniikan osasto
- Maarekisteritiedot, maanmittaustoimiston aineisto 2019,
- Viisto- ja pystyilmakuvat, 2000-2018, Lentokuva Vallas Oy, sekä BlomKartta Oy,
- Väestötiedot, Tilastokeskus 2019
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Sitowise 2019

1.7 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen kaavoitus on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksella. Yhdyskuntalautakunta asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 15.4.2020, minkä jälkeen laaditaan asemakaavaluonnos. Valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, joka asettaa sen nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus jättää valmisteluaineistosta mielipide. Valmisteluaineisto pidetään julkisesti nähtävänä. Valmisteluaineistosta saadut mielipiteet käsitellään ennen kaavaehdotusvaihetta. 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 Hämeen hallinto-oikeuteen.

2. Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kokonaisrakenne, taajamakuva ja luonnonolot
Nykyinen kokonaisrakenne on esitetty liitteessä ”rakennettu ympäristö”. Kuvasta käy ilmi myös suunnittelualueen sekä ympäristön nykyinen rakennuskanta.

Rakennettu ympäristö:
Partolan Isomäen rakennuskanta muodostui pitkälti 2000 -luvun alkuun asti Palmrothin kenkätehtaasta ja Vähämäen 1900 alkupuolella rakentuneesta idyllisestä pientalokylästä, Partolan kartanon, sahan ja kenkätehtaan työntekijöiden asuinalueesta. Asemakaavan muutosalueen ympäristö on täydennysrakentunut voimakkaasti 1990 -luvun lopun ja 2000 -luvun alun myötä koostuen nykyisin Isonmäen ympärille kehämäisesti sijoitettujen kerros-, rivi-, pari- ja omakotitalojen muodostamasta kokonaisuudesta.

Palmrothin punatiilinen kenkätehdasrakennus rakennettiin vuonna 1938 ja sitä laajennettiin 1950 -luvulla lisäsiivellä ja kolmannella kerroksella. Vuonna 1990 tehdasrakennus saneerattiin asunnoiksi. Rakennuksen mansardikattomuoto ja parvekejulkisivut ovat peräisin viimeisimmästä muutoksesta. Tehdasrakennus on inventoitu Pirkanmaan rakennetun ympäristön kohde, sen teollisuushistorian ja maisemallisesti keskeisen sijainnin vuoksi. Lähistöllä on Pirkkalan kulttuuriympäristöt taajamayleiskaavassa (Pirkkalan taajamayleiskaava 2020, Liite 6 Kulttuuriympäristöt/Pirkkalan kunta 2013) rakennetun ympäristön kohteet nr:o 78 Talo Palmroth osoitteessa Partolantie 4 ja kohde nr:o 79 Villa Palmroth osoitteessa Pereentie 4.

Luonnonympäristö:
Alueen topografia on suhteellisen vaihtelevaa. Pinnan korkeusasemat merenpinnasta vaihtelevat välillä n. +85,0 – +97,0. Kenkätehdasrakennuksen piha on noin korossa +95,5 suunniteltu täydennysrakentaminen sijaitsee korkeuskäyrien +86,0 - +90,0 tietämillä eli 2-3 kerroskorkeutta alempana.
Asemakaavan muutosalueella on jonkin verran sekä täysikasvuista, että nuorehkoa puustoa. Suurin osa täysikasvuisesta puustosta sijaitsee kenkätehdasrakennuksen lähipiirissä. Alueella ei ole todettu olevan

merkittäviä luontoarvoja lukuun ottamatta muutosalueen naapurikiinteistöllä 1:523 sijaitsevaa rauhoitetuksi merkittyä suurikokoista tammea.

Kuva 3, Ilmakuva 2018, Lentokuva Vallas Oy?

Asuminen, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Pereen asuinalue on kerros- ja rivitalovaltaista asuinaluetta Noin 500 m päässä sijaitsee Partolan kauppakeskus laajoine palveluineen. Isonmäen keskellä sijaitsee Pereen päiväkoti n. 250 m päässä. Nuolialan uusi yhtenäiskoulu sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä.

Väestön rakenne ja kehitys
Kaavamuutosalueella on asukkaita n.100

Liikenne
Pereen asuinalue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla, bussilla, kävellen ja pyöräillen. Joukkoliikenteellä saavutettavuus on erinomainen, lähin pysäkki on alle 200 m päässä ja 500 m säteellä on useamman linjan pysäkit.

Tekninen huolto
Sähköverkkoyhtiönä toimii Tampereen sähköverkko Oy, tietoliikenneverkot ovat Elisalla ja Pirkanmaan Jätehuolto Oy vastaa alueella jätehuollosta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Suunnittelualueella ei ole ympäristönsuojelukohteita.

Maanomistus
Tontti 604-412-1-471 on As Oy Pirkkalan Partolanhovin omistuksessa. As Oy Pirkkalan Partolanhovi c/o rakennusliike T2H Pirkanmaa Oy ja Pirkkalan kunta ovat sopineet kaavoituksen käynnistämissopimuksen asemakaavan muuttamiseksi. Sopimus on allekirjoitettu 30.3.2020.

2.2 Suunnittelutilanne

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 maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alueella on seuraavat merkinnät:

Taajamatoimintojen alue

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

Tiivis joukkoliikennevyöhyke

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

kk4

Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärveen kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistyksen laatuvyöhyke.
Kehittämissuositus:
Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä ja toteutumista sekä sujuvaa ja esteetöntä liikkumista alueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriarvojen säilymiseen. Alueen maankäyttöä tulee kehittää yhtenä kokonaisuutena tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa.

kk1

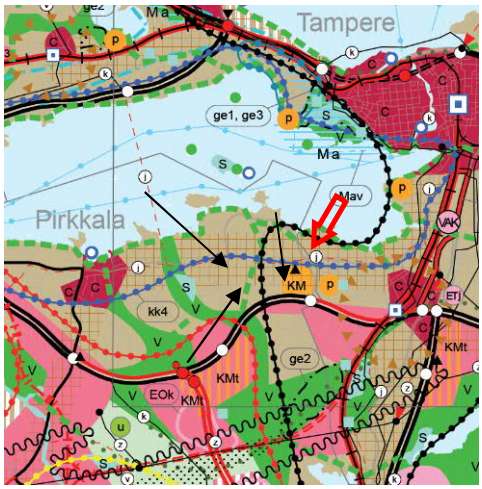
Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-Lakalaivan alakeskuksen ja henkilöliikenteen aseman sekä Sääksjärven alakeskuksen kautta Lempäälän keskustaan. Etelä-Pirkanmaalla vyöhyke jatkuu Akaan taajamassa.

Suunnittelumääräys:
Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävinä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina. Tampereen keskustan asemaa valtakunnallisesti merkittävänä kaupunkikeskuksena vahvistetaan. Tampereen eteläisen alakeskuksen, siihen liittyvän henkilöliikenteen aseman, Sarankulman, Härmälän ja Partolan ympäristöä kehitetään vetovoimaisena messukeskusalueena sekä monipuolisena kaupallisten ja muiden palveluiden, työpaikkojen ja asumisen kasvualueena. Alueen liikennejärjestelyjen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sääksjärven alakeskusta kehitetään tiiviinä alakeskuksena ja joukkoliikenteen terminaalina, joka kytkee vaiheittain toteutuvan 2-kehän välityksellä läntistä ja itäistä kaupunkiseutua keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Akaassa tiivistetään asemanseutuja sekä Viialan ja Toijalan keskusten välisen alueen yhdyskuntarakennetta sekä kehitetään Yritys-Konhon aluetta hyvin saavutettavana työpaikka-alueena. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Viheryhteys.
Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys:
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti
sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.
Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuudenkannalta.



Kuva 11, maakuntakaava.

Taajamayleiskaava 2020
Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2020:ssä alue on osoitettu merkinnällä:

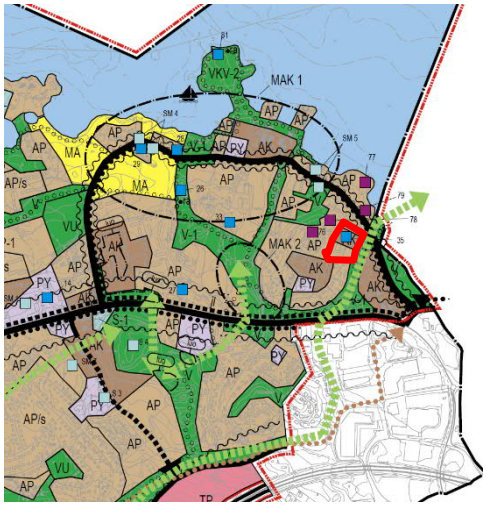
AK *Kerrostalovaltainen asuinalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi*

AP *Pientalovaltainen asuinalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.*

12

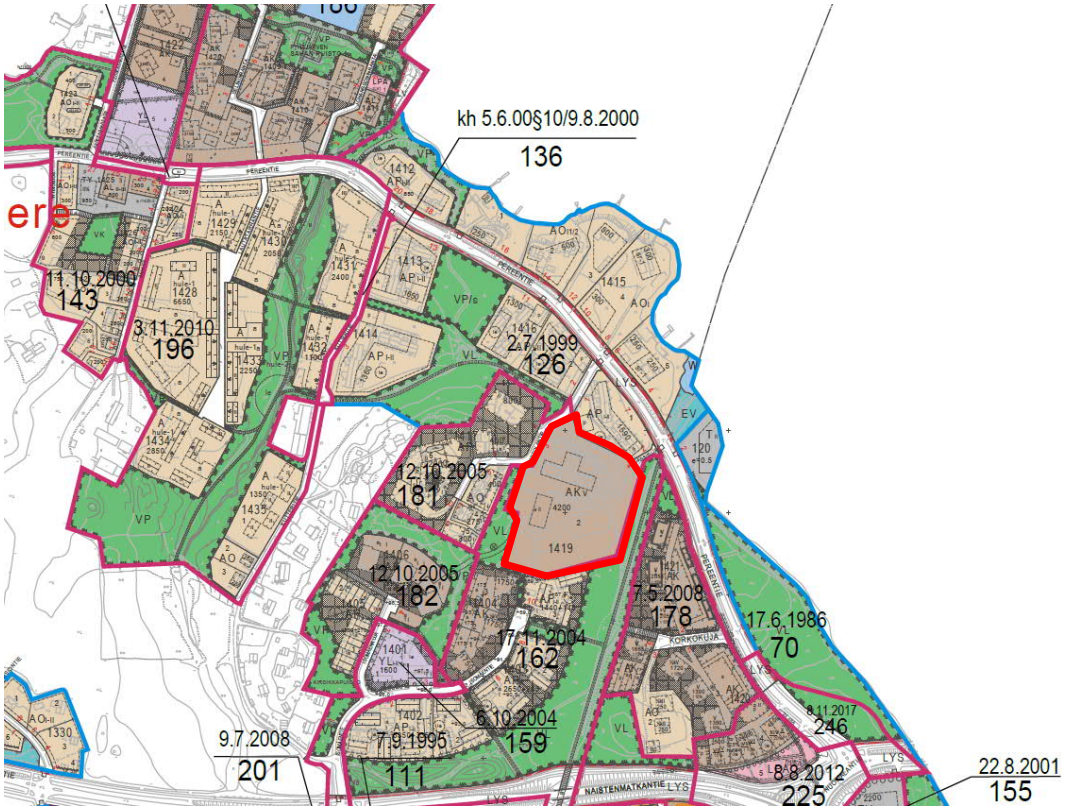
Kultuurihistoriallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde.
Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen ja rakennusten rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Lähtökohtana tulee olla kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen, kuten inventoinnissa arvokkaiksi määriteltyjen rakennusten säilyttäminen.

Rakennusten purkamiseen tarvitaan lupa. Numerointi viittaa kaavaselostuksen ja kulttuuriympäristöliitteen kohdenumerointiin.



Kuva 12. Ote taajama yleiskaavasta 2020.

Asemakaava
Alueelle on vahvistunut asemakaavoja vuosina (nro 126) 2.7.1999.



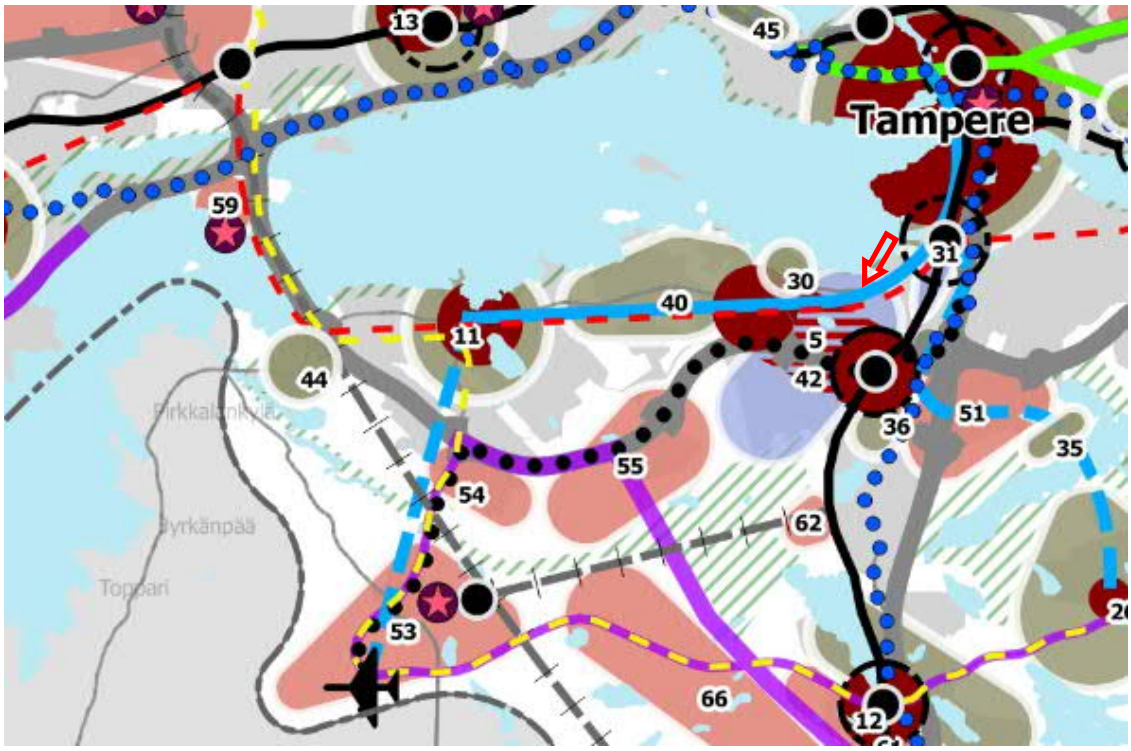
Kuva 13. Asemakaavayhdistelmä.

Rakennusjärjestys
Pirkkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2016.

Rakennuskiellot
Aluetta koskien on kaavoituksen aikainen rakennuskielto.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Seutuhallitus hyväksyi osaltaan *rakennesuunnitelman 2040* joulukuussa 2014. Pirkkalan kunnanvaltuusto hyväksyi rakennesuunnitelman 16.2.2015 § 3. Rakennesuunnitelma 2040 on Tampereen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ohjaava strateginen suunnitelma. Siinä tarkastellaan seudun taajamarakennetta taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävänä 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 vuotuiseen 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 asemanseuduille sekä seudullisten raitiotie- ja bussiyhteyksien varrelle. Asuinympäristöistä tehdään houkuttelevia monipuolisella asuntotuotannolla. Yhdyskuntarakenteen täydentyminen parantaa myös kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.



Kuva 14. Rakennesuunnitelma 2040.

Ko. suunnittelualue sijoittuu rakennesuunnitelmassa alueille 5: Lakalaiva-Härmälä-Partola ” Keskukset” ja 42 Rantaperkiö-Toivio ”Uusi/merkittävästi kehitettävä asuin- ja työpaikka-alue”

MAL-aiesopimus 2016-2019
Kuntien ja valtion solmimaa maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimusta toteutetaan sovituin toimenpitein. Aiesopimuksen kärkiä ovat elinvoimainen seutu, vahvat yhdyskunnat ja sujuva arki. Sopimusosapuolet laativat yhdessä edellisvuotta koskeva seurantaraportin ja valmistelevat seuraavan aiesopimuksen.

Kaavoituskatsaus
Asemakaavamuutos on Pirkkalan kunnan vuoden 2019 kaavoituskatsauksen kohde numero 255.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on ilmakuvakartoitettu vuosina 2007 ja 2010 sekä kartta on täydennysmitattu ajantasaiseksi maastomittauskartoituksena, joten pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja sen on hyväksynyt 14.1.2021 maanmittausinsinööri Jouko Lehto.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue on asemakaavoitettu, asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kunnan ja maanomistajan yhteinen alueen täydennysrakentamistavoite.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on laittanut asemakaavan vireille kaavoituskatsauksella 2019. Yhdyskuntalautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan 15.4.2020 ja hyväksyi sen jatkovalmistelujen pohjaksi sekä asetti sen nähtäville. Kaavaehdotus oli kertaalleen käsittelyssä Ylan kokouksessa 24.2.21, mutta lautakunta piti esitettyä liittymävaihtoehtoa Partolantieltä liikenneturvallisuuden kannalta arveluttavana ja palautti yksimielisesti sen valmisteluun.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

- Naapuritonttien omistajat
- Kunnan hallintokunnat
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Elenia Oy
- Tampereen sähkölaitos ja kaukolämpötoiminta
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan Ely-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkkala-seura Ry
- Muut ilmoituksen mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saadut palautteet nähtävilläoloajalta 29.4.-29.5.2020:

Lausunnot Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jättivät:
- Elisa Oyj
- Pirkanmaan Ely-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Tampereen sähköverkko Oy
- Telia Finland Oyj

Palautteen OAS:sta jättivät:
- Pirkkala-Seura Ry
- Pirkkalan kunnan vanhusneuvosto
- As Oy Tavastinpuisto

Lausunnot asemakaavaluonnoksesta jättivät:
- Elisa Oyj
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto

Mielipiteen asemakaavaluonnoksesta jättivät:

- As Oy Pirkkalan Partolan Paronin hallitus
- 13 kpl yksityishenkilöiden mielipiteitä

- Lausuntoihin ja mielipiteisiin on vastattu kaavaehdotuksen liitteenä olevassa vastineluettelossa

- As Oy Partolanhovi jätti kantansa liikennetarkasteluun virallisen nähtävillä oloajan ulkopuolella, kun kaavaehdotus oli kertaalleen palautettu valmisteluun. Heidän kantansa oli liikennetarkastelun vaihtoehdoista ensimmäisenä joko VE2 (Varsikujan kautta) tai toisena mahdollisena VE3 (Partolantieltä liittyminen ajo Partolanhovin itäpuolelta). Nyt kaavaehdotuksessa on VE3.

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

4. Asemakaava

4.1 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan yleisenä tavoitteena on tehostaa maankäyttöratkaisuja Naistenmatkantien joukkoliikennekäytävän alueella (300 m Naistenmatkantiestä) taajamayleiskaavan määräyksen mukaisesti. Tontin omistajan ja kunnan tavoitteena asemakaavamuutoksessa on edellisen linjauksen mukaisesti saada tontille yhdistetty kerrostalo- sekä rivitalokaava, mikä mahdollistaisi tehokkaan, ympäristönsä ominaispiirteet huomioon ottavan ja vaiheittain toteutettavissa olevan lopputuloksen.

4.2 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavaluonnos

Mitoitus
Asemakaavamuutoksella muodostuvien aluevarausten pinta-alat ovat:

Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Autopaikat
2	AK	11865 m2	4200 k-m2	42
4	AK	7724 m2	5000 k-m2	50
5	AR		1200 k-m2	12
6	LPA	1795 m2	1200 k-m2	-
yhteensä		21385 m2	11600 k-m2	104

Rakentamisen määrä
Kaavan mahdollistaa uutta rakennusoikeutta 6200 k-m2 sekä 1200 m2 autohallirakennuksen

Liikenne ja paikoitus (LPA)

Rajautuvat alueet:
Etelässä Korttelin 1404 AP-alue
Lännessä Partolantien katualue ja VL-alue
Pohjoisessa AP-alue
Idässä VL -alue ja kevyen liikenteen väylä

4.3 Kaavan vaikutukset

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava toteuttaa yleiskaavaa.

4.3.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Asemakaava täydentää Partolan rakennetta luontevalla tavalla ja toteuttaa niin voimassa olevan yleiskaavan kuin seudullisen rakennesuunnitelman sekä Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteita. Olemassa olevat hyvät julkisen-, henkilöauto- ja kevyenliikenteen yhteydet sekä kunnallistekniikka luovat hyvät edellytykset alueen täydennysrakentamiselle taloudellisella ja ekologisesti kestävällä tavalla. Kortteli sijaitsee keskeisesti kuntarakenteessa ja se liittyy läheisesti Partolan aluekeskukseen.

4.3.2 Vaikutukset taajama- ja kaupunkikuvaan
Asemakaavamuutos tukee alueella jo olemassa olevia toimintoja. Kaupunkikuvallisesti täydennysrakentaminen tuo kortteliin tehokkuutta hieman korkeamman rakentamisen kautta. Uudisrakennusten korkeus ja laajuus sovitetaan olemassa olevien, erityisesti Palmrothin vanhan kenkätehtaan mittasuhteisiin.

4.3.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöarvoihin
Partolan ja Isomäen ympäristö on rakentunut voimakkaasti, mutta hallitusti viimeisen kahdenkymmenen vuoden kuluessa. Asemakaavan muutos ottaa huomioon ympäristön rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioimalla Palmrothin kenkätehdasrakennuksen aseman maisemakuvassa muodollaan ja materiaaleillaan.

4.3.4 Vaikutukset asumiseen
Alue täydentää luontevasti alueen asuntotarjontaa.

4.3.5 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja vaikutukset palveluihin
Alue tukeutuu Partolan palveluihin ja osaltaan ylläpitää aluekeskuksen palvelutarjontaa sekä luo lisäpotentiaalia alueen kehittämiseen. Alueen ylläpitäminen vaikuttaa välillisesti kunnan elinkeinotoimintaan positiivisesti.

4.3.6 Vaikutukset liikkumiseen
Alue liittyy olemassa olevin liikkumisen verkostoihin. Uusi liittymä lisää vähäisesti ajoneuvoliikennettä Partolantiellä ja edellyttää huolellista liittymäsuunnittelua näkemien ja kallistusten suhteen. Toisaalta kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä on kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä parannettu.

4.3.7 Vaikutukset luontoon
Uudisrakentamisen tieltä poistuu olemassa olevaa matalaa puustoa ja tontin topografisia suhteita muutetaan rakennusten maastoon sovittamisessa. Ekologiseen verkostoon kaava aiheuttaa väistämättä menetyksiä vähäisiltä osin, joita on mahdollista lieventää alueelle istutettavalla kasvillisuudella.

4.3.8 Vaikutukset hulevesien hallintaan
Uudisrakennusten kattopinnat ja kulkuväylien päällysteet sekä uudet pysäköintialueet lisäävät vettä läpäisemättömien pintojen määrää tontilla. Niiden pinta-alojen suhde vettä läpäisevien pintojen pinta-aloihin pysyy kuitenkin maltillisena ja pääosin alue saadaan liitettyä olemassa oleviin verkostoihin. Alueen pinnantasaukset tulee suunnitella siten, että hulevesiä viivytetään luontaisesti ja estetään tulvareittien ylikuormittuminen.

4.3.9 Vaikutukset maaperään
Alueella todettiin (Sitowise, raportti 2019) alemman ohjearvon ylittävä sinkkipitoisuus. Ohjearvovertailun perusteella alueella on kunnostustarve. Aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee ottaa huomioon selvityksessä todettu kunnostustarve sekä maa-ainesten käyttörajoitteet.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

4.4.1 Hulevedet

Alueen nykyiset hulevedet kulkeutuvat pääosin Partolantien hulevesiviemäriin. Uudisrakennusten ja pysäköintialueen puolelta vedet ohjautuvat ratapohjan varren avo-ojaan. Kaikki vedet valuvat Pereentien ali Pyhäjärveen. Vesimäärä ei vaadi tontilla viivytystä, se on kuitenkin sallittua. Purkuoja pystyy vastaanottamaan rakentamisen vuoksi lisääntyvän hulevesimäärän. Laadullisen käsittelyn hoitaa avo-oja (150m), jota kunta pitää kunnossa. Kaavakarttaan on lisätty sekä Elyn että osallisten vaatimuksesta viivytysmääräys hule-1, korttelialueelle on rakennettava hulevesien viivytystilavuutta 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysaltaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

4.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

4.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan laajennuksen toteuttaminen voidaan aloittaa välittömästi asemakaavan saatua lainvoiman.

Tämän selostuksen on laatinut kaavakonsultti, arkkitehti Jussi Toivola, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy. Sen on tarkistanut Pirkkalan kaavoitusarkkitehti Mika Raatikainen

2.2.2022
Arkkitehti Jussi Toivola