

## VASTINELUETTELO 23.8.2022

- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA JÄTETYT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT NÄHTÄVILLÄOLOAIKA: 3.6.-7.8.2020
  - VALMISTELUAINEISTOSTA JÄTETYT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT NÄHTÄVILLÄOLOAIKA 11.5-10.6.2022

LINNAKORVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS.  
KAAVA NRO 263  
DNO:PIR:333/1103/2020

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA JÄTETYT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT

NÄHTÄVILLÄOLOAIKA: 3.6.-7.8.2020

## MIELIPITEET

nro	Lähtettäjä	Sisältö	Vastaus	Toimenpiteet
1.	<p>Lausunto 1 17.6.2020</p> <p>Pirkanmaan liitto/maakunta-arkkitehti Hanna Djupsjöbacka ja maakuntajohtaja Esa Halme</p>	<p>Pirkkalan kunta ilmoittaa 5.6.2020 Pirkanmaan liittoon saapuneella tiedotekirjeellä Linnakorven asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta. Mahdollisen palautteen antamiselle ei ole annettu määräaikaa, vaan se voidaan antaa milloin tahansa kaavan laadinnan aikana.</p> <p>Kaavan kuvaus, tavoitteet ja aikataulu</p> <p>Kaava-alue sijaitsee valtatie 3 varressa, Linnakorven eritasoliittymän pohjoispuolella, n.3 km kunnan keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue käsittää osan vielä toteutumattomasta Linnakorven työpaikka-alueesta. Alueen pinta-ala on n.12,5 ha.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan laadinnan alustavat tavoitteet liittyvät tilaa koskevaa kaupan merkintää koskevaan kaavamerkintään. Tilaa vievää kauppaa koskeva merkintä on tarkoitus poistaa kaava-alueelta, koska sen katsotaan olevan nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vanhentunut merkintä. Alueesta on tarkoitus muodostua kaupan aluetta.</p> <p>Asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 3.6.–7.8.2020. Tavoiteaikataulun mukaan kaavan hyväksymisvaihe olisi 3-4/2021.</p> <p>Kaavatilanne Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä sekä sitä koskenutta Hameenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisua koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellä pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisena, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin.</p> <p>Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu Työpaikka-alue ja Virkistysalue-merkinnät. Suunnittelualue sijoittuu Kaupunkiseudun läntiselle yritysalueiden kehittämisvyöhykkeelle (kk2).</p> <p>Maakuntakaavan kaavaselostuksessa todetaan, että maakuntakaavassa osoitetuille työpaikka-alueille voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta, ja että alueille voi sijoittua myös pienimuotoisia kaupan palveluita, mutta päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksiköjä niille ei voida toteuttaa. Työpaikka-alueet profiloituvat ensisijaisesti monipuolisina yritysalueina. Maakuntakaavan työpaikka-alueita koskevassa kaavamääräyksessä on määritetty seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on mm. Pirkkalan keskustaajaman alueella 15 000 k-m2. Kaavamääräys edellyttää, että alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.</p> <p>Maakuntakaavan yleismääräyksessä todetaan lisäksi, että seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m2, ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta ja ellei suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.</p> <p>Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Taajamayleiskaava 2020, jossa alueelle on osoitettu työpaikka- ja suojaviheralue -merkinnät (TP, EV). Lisäksi alueelle on osoitettu meluntorjuntatarve-, ohjeellinen ulkoilureitti- sekä alikulku -merkinnät.</p> <p>Alueella on voimassa 23.3.2016 vahvistunut asemakaava, jossa alueelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) sekä suojaviheraluetta (EV). Toimitilojen KTY-alueella on sallittu vain tilaa vievän kaupan myymälärakennukset</p>	<p>Oasin nähtävillä olon jälkeen pidettiin viranomaisneuvottelu 4.9.2020, jossa mukana oli Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan Ely-keskuksen edustaja Pirkkalan kunnan edustuksen kanssa. Kaupan osalta laadittu kaupallinen tarkastelu luonnosvaiheeseen. Kaava-alueen luontoa koskien laadittu luontoselvitys.</p>	<p>Esitetty lausunto on kirjattu ja sitä huomioidaan kaavaa laadittaessa.</p>

		<p>ja kielletty vähittäiskaupan suuryksiköt. Selvityksistä</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan alueelta laadituiksi selvityksiksi Pirkkalan taajamayleiskaavan perusselvitykset.</p> <p>Liitteet: - Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 - Ote maakuntakaavamerkinnoista ja -määräyksistä</p> <p>Päätös: Pirkanmaan liitto on tutustunut Pirkkalan Linnakorven asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.</p> <p>Pirkanmaan liitto toteaa, että asemakaavamuutoksen valmistelussa suunnittelun lähtökohtana on suunnittelualueella voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava. Mikäli asemakaavan laadinnassa yleiskaavan sisällöstä poiketaan, tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huolehtia siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja ottaa huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Tämä tarkoittaa, että MRL 39 §:n mukaisesti Linnakorven asemakaavaa laadittaessa tehdään yleiskaavallinen tarkastelu. Asemakaavan suunnittelussa tulee myös ottaa huomioon maakuntakaavan työpaikka-alueille määritetty paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa koskeva seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Lisäksi tulee ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset vähittäiskaupan suuryksikköjen säännökset.</p> <p>Pirkanmaan liitto tuo esiin, että Ympäristöministeriön näkemyksen mukaan v.2017 voimaan astuneesta maankäyttö- ja rakennuslain muutoksesta (MRL71§) huolimatta lain määrittämät asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä esimerkiksi päivittäistavara- ja palvelujen saatavuuden ja toimivan kilpailun kehittymisen turvaamiseksi. Lisäksi maakuntakaavan ohjaavuuden osalta ministeriö toteaa, että asemakaavassa voidaan suunnittelualueelle sijoittaa alle 4000 kerrosneliömetrin suuruinen vähittäiskaupan myymälä maakuntakaavassa määritetystä pienemmästä suuryksikön koon alarajasta poiketen, mikäli maakuntakaavassa esitetyt keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. Pirkanmaan liitto näkee tärkeänä, että tämä otetaan huomioon Linnakorven asemakaavaa laadittaessa. Kooste em. lakimuutoksen keskeisistä vaikutuksista on luettavissa ympäristöministeriön nettisivulta:</p> <p><a href="https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ ja_ohjeet/Maankaytto_ ja_rakennuslaki/Kysymyksiä_ ja_vastauksia_muutoksista_maankaytto_ ja_rakennuslakiin">https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ ja_ohjeet/Maankaytto_ ja_rakennuslaki/Kysymyksiä_ ja_vastauksia_muutoksista_maankaytto_ ja_rakennuslakiin</a></p> <p>Pirkanmaan liitto esittää lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtötietoja täydennettäväksi maakuntakaavan Virkistysalue-merkinnän osalta. Myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman selvitysluettelossa tulee todeta mahdolliset kaupan kysymyksiin liittyvät selvitystarpeet.</p>		
2.	<p>Lausunto 2 12.8.2020</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo/Yksikön päällikkö Tuija-Liisa Soininen ja tutkija Vadim Adel</p>	<p>Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikon mukaisesta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut sille toimitettuun aineistoon ja toteaa, että kaava-alueelta ei tunnetta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Alueella on kuitenkin rakentamatonta, osin metsäistä maastoa, jota ei ole aikaisemmin arkeologisesti tutkittu. Maakuntamuseo suorittaa alueella noin kuukauden sisällä maastokatselmuksen ja arvioi sen perusteella, onko kaavahankkeen johdosta tarvetta tehdä arkeologinen inventointi. Katselmuksen tuloksista informoidaan kaavoittajaa. Rakennetun ympäristön tai maiseman arvojen osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.</p>		<p>Esitetty lausunto on kirjattu</p>
3.	<p>Lausunto 3 7.8.2020</p>	<p>Asemakaavan muutoksella on tarkoitus päivittää asemakaavamerkintä vastaamaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia. Vanhentunut tilaa vievän kaupan merkintä poistetaan ja korvataan kaupan merkinnällä. Uusi asemakaava mahdollistaneekin tällöin myös vähittäiskaupan</p>		<p>Esitetty lausunto on kirjattu.</p>

	Pirkkala-Seura ry/ puheenjohtaja Petri Laiho	suuryksikön sijoittumisen Linnakallion yritysalueelle. Voimassa olevan taajamayleiskaavan mukaan alue on määritely työpaikka-alueeksi (TP), jolla voi sijaita toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy selkeästi ilmi, onko kaavamuutos tältä osin linjassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan kanssa, vai tuleeko maankäyttö poikkeamaan siitä. Pirkkala-Seura ei näe estettä kaavamuutokselle, mutta kannattaa ensisijaisesti yleiskaavan mukaista rakentamista ja toimintaa alueella. Naapurissa jo sijaitsevilla logistiikka-alan yrityksillä on paljon raskasta liikennettä. Liikenneturvallisuussyistä vähittäiskaupan suuryksiköiden olisi hyvä sijoittua Partolan yritysalueelle. Vaihtoehtoisesti kevyelle liikenteelle tulisi rakentaa ali- tai ylikulku vilkkaasti liikennöidylle risteysalueelle. Liikennevalot eivät ole toimiva ratkaisu.		
4.	Lausunto 4 3.8.2020  Vanhusneuvosto/Sihtööri kotihoitopäällikkö Sanna Laakkonen	Vanhusneuvostolla ei ole lausuttavaa Linnakorven asemakaavan muutokseen (263).		Esitetty lausunto on kirjattu.
5.	Lausunto 5 20.8.2020  Pirkanmaan maakuntamuseo/tutkija Vadim Adel	Pirkanmaan maakuntamuseo suoritti 13.3.2020 arkeologisen maastokatselmuksen Pirkkalan Linnakorven asemakaavan muutosalueella lausunnon 364/2020 mukaisesti. Katselmuksessa ei todettu merkkejä muinaisjäännöksistä/kulttuuriperintökohteista eikä arkeologisesti erityisen potentiaalisia alueita. Maakuntamuseo ei edellytä alueelle inventointia.		Esitetty lausunto on kirjattu.
	Lausunto 6  6.8.2020 Pirkanmaan pelastuslaitos/johtava palotarkastaja Pekka Mutikainen	Pyydän korjaamaan OAS:n osallisten luetteloon Tampereen Aluepelastuslaitoksen tilalle Pirkanmaan pelastuslaitos. Pelastuslaitoksella ei ole muutoin huomautettavaa OAS:n suhteen.	Kyseinen korjaus tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.	Esitetty mielipide on kirjattu ja sitä on huomioitu.

ASEMAKAAVA NRO 263

**ASEMAKAAVALUONNOKSESTA JÄTETYT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT**

**NÄHTÄVILLÄOLOAIKA: 11.5.2022-10.6.2022**

**MIELIPITEET**

nro	Lähettäjä	Sisältö	Vastaus	Toimenpiteet
1.	Lausunto 1/ 8.6.2022 Pirkanmaan liitto/Maakunta- arkkitehti Hanna Djupsjöbacka ja suunnittelujohtaja Ruut- Maaria Rissanen	<p>Pirkkalan kunta on lähettänyt Pirkanmaan liittoon 11.5.2022 saapuneen lausuntopyynnön Linnakorven asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, joka on asetettu nähtäville 11.5.–10.6.2022 väliseksi ajaksi.</p> <p><b>Kaavahankkeen tavoitteet ja laadittava asemakaava</b></p> <p>Kaavasuunnittelun lähtökohdat ja asemakaavan kuvaus löytyvät kaava-asiakirjoista.</p> <p><b>Maakuntakaava</b></p> <p>Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017 ja se on tullut voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavassa alueelle on pääosin osoitettu Työpaikka-alueeksi, jonka suunnittelumääräyksen mukaisesti vähittäiskaupan seudullisen suuryksikön alaraja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta on 15000 km<sup>2</sup>. Lisäksi</p>	<p>Asemakaava alueella on ollut voimassa vuodesta 2016 lähtien, joka on mahdollistanut alueelle työpaikkoja sekä lisäksi tilaa vaativaa kauppaa. Alue ei kuitenkaan ole houkutelut riittävästi, jotta se olisi saatu toteutukseen asti.</p> <p>Alueesta ovat olleet useat erityyppiset toimijat kiinnostuneita, mutta tontin toteutuksen haastavuus sekä kaavassa olleet rajoitteet ovat toistaiseksi haitanneet sen myyntiä. Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut purkaa olemassa olevaan kaavaan liittyneitä rajoitteita, vanhentuneita kaupan määräyksiä sekä poistaa mm. turhan laajaksi jäänyt istutusalue, jotka ovat enemmän haitanneet kuin hyödyttäneet potentiaalisia toimijoita.</p>	<p>Lausunto on kirjattu ja sitä on pyritty huomioimaan kaavaehdotuksen valmistelussa.</p>

		<p>suunnittelualueen koillisosaan on osoitettu Virkistysalue-merkintä. Suunnittelualueita koskee myös Kaupunkiseudun läntiselle yritysalueiden kehittämisvyöhyke (kk2) -kehittämisperiaatemerkinä.</p> <p>Pirkanmaan maakuntakaavamerkinät ja –määräykset avautuvat aluekohtaisesti Pirkanmaan liiton karttapalvelussa: <a href="https://tieto.pirkanmaa.fi/karttapalvelu/">https://tieto.pirkanmaa.fi/karttapalvelu/</a> Maakuntakaavamääräykset ovat myös kokonaisuudessaan luettavissa nettisivulta: <a href="https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/hyvaksyminen">https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/hyvaksyminen</a></p> <p><b>Liitteet:</b> - Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040</p> <p><b>Päätös</b></p> <p>Pirkanmaan liitto on tutustunut Pirkkalan Linnakorven asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon. Pirkanmaan liitto toteaa, että asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa liitto esitti suunnittelualueen käyttötarkoitukseen ja kaupan mitoittamiseen liittyviä huomioita.</p> <p>Antamassaan palautteessa liitto toi esiin, että alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon niin maakuntakaavan työpaikka-alueille määritetyt kaupanmitoitukseen liittyvät lähtökohdat kuin yleiskaavan ohjausvaikutuskin, jonka mukaan alueelle voi sijoittua mm. ”ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa”. Nyt nähtäville asetetussa asemakaavaluonnoksessa on alueelle osoitettu Kaupan ja toimitilarakennusten sekoittunutta korttelialuetta (KM/TY), jonka kaavamääräyksen mukaisesti ”alueelle saa sijoittaa enintään 15 000 krs-m2 vähittäiskaupan yksikön; alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa yli 3000 krs-m2 kokoista päivittäistavaran kaupan yksikköä.”</p> <p>Asemakaavatyön edetessä on laadittu erillinen suunnittelualueita koskeva kaupan selvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy / 14.3.2022), jonka mukaan asemakaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan mitoitus käyttäisi Pirkkalan vuosien 2020–2030 kaupan palvelujen laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta noin 58 %.</p> <p>Selvityksen yhteenvedossa todetaan, että Pirkkalan oman väestön kysynnän kasvu riittää kattamaan suunnitellun liiketilan mitoituksen, ja siten Linnakorven alueesta ei katsota muodostuvan merkitykseltään seudullista kaupan aluetta. Johtopäätöksissä kuitenkin esitetään, että Linnakorven alueelle erikoiskaupan tulisi olla pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tai sellaista muuta erikoiskauppaa, joka keskustasijainnin sijaan soveltuu paremmin keskustan ulkopuolelle.</p> <p>Pirkanmaan liitto korostaa, että maakuntakaavaa laadittaessa tunnistettiin Linnakorven alueen luonne logistisesti hyvin saavutettavana työpaikka-alueena, johon voidaan kytkeä myös monipuolista toimialarakennetta tukevia paljon tilaa vaativan kaupan toimintoja. Nyt laadittavalla asemakaavamuutoksella voidaan edistää tämän maankäytöllisen tavoitteen toteutumista. Sen sijaan Linnakorven alueen mahdolliset uudet keskustahakuiset kaupalliset palvelut voisivat vaikuttaa heikentävästi mm. Pirkkalan keskusta-alueen vetovoimaisuuteen palvelujen ja asumisen keskittymänä. Kaupalliseen selvitykseen sekä maakunta- ja yleiskaavan tavoitteisiin nojautuen Pirkanmaan liitto esittää, että Linnakorven asemakaavamääräyksissä tulee ottaa huomioon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toteutuminen KM/TY-korttelialueella, ja samalla rajata keskustahakuisen kaupan toimintojen sijoittumista ko. työpaikka-alueelle.</p>	<p>Saadun lausunnon pohjalta on asemakaavamääräyksiä tarkennettu erityisesti nykyisen lainsäädännön mukaisen kaupan ohjaamistavoitteiden mukaisesti. Keskustahakuisen kaupan määrää on rajattu kaavassa enintään 4000 krs:iin sekä päivittäistavarakaupan enimmäismäärä 3000 krs-m2:iin. Lisäksi kaupan kokonaisrakennusoikeus on laskettu MRL:n mukaisen seudullisen suuryksikön alapuolelle. Lisäksi todetaan, että Linnakallioon varattu vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä tulkitaan käytetyksi nyt tässä Linnakorven kaava-alueen kaavamuutoksessa eikä ole näin ollen käytettävissä enää jatkossa.</p>	
2.	<p>Lausunto 2/ 10.6.2022</p> <p>Pirkanmaan Ely- keskus/Ylitarkastaja Paula Piirainen ja yksikön</p>	<p>Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Linnakorven asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta. ELY-keskus lausuu kaavan valmisteluaineistosta seuraavaa.</p> <p>Suunnittelualueella on voimassa 2016 hyväksytty asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu</p>		<p>Lausunto on kirjattu ja sitä on pyritty huomioimaan kaavaehdotuksen valmistelussa.</p>

<p>päällikkö Pauliina Pelkonen. Liikennevastuualueelta Minna Huttunen ja luontoyksiköstä Marika Koskinen.</p>	<p>toimitilarakennusten korttelialueena (KTY) ja suojaviheralueena (EV). Voimassa oleva asemakaava sallii alueelle tilaa vievää erikoistavaran kauppaa, toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, mutta ei vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä päivittäistavarakauppaa.</p> <p>Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavamerkinnot vastaamaan nykyisin mukaisia merkintöjä ja määräyksiä kaupan osalta. Tavoitteena on muodostaa alueesta monipuolinen työpaikka- ja palvelukokonaisuus ja mahdollistaa toimistotilojen ja erityyppisten palvelujen sijoittuminen alueelle sekä sallia alueelle myös erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa ja vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lisäksi alueen itäosa on maapohjaltaan epävakaa sekä vaatii lisäksi merkittäviä täyttöjä, joten sen muuttaminen rakennusalojen sekä tonttirajojen osalta on tarpeen, jotta alueen taloudellisempi rakentaminen mahdollistetaan toimijalle.</p> <p><b>Maakuntakaava</b></p> <p>Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu työpaikka-alue, jota koskee suunnittelumääräys: ”Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.” Lisäksi alueelle on osoitettu kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke.</p> <p>Maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajaksi on osoitettu työpaikka-alueella paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta Pirkkalan keskustaajaman alueella 15 000 k-m<sup>2</sup> ja muualla Pirkkalassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Nykyisin tulkinnan mukaan enintään 4000 krs-m<sup>2</sup> vähittäiskauppaa on mahdollista, mikäli maakuntakaavan tavoitteet eivät vaaranna. Kaavaluonnoksen määräyksiin mukaan km/ty-alueelle saa sijoittaa enintään 15 000 krs-m<sup>2</sup> vähittäiskauppaa ja 3000 krs-m<sup>2</sup> kokoisen päivittäistavarakaupan yksikön.</p> <p>Suunnittelualueen lähelle, valtatie 3 eteläpuolelle on maakuntakaavassa osoitettu Linnakallion työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT).</p> <p><b>Yleiskaava</b></p> <p>Suunnittelualueella on voimassa lainvoimainen Pirkkalan taajamayleiskaava. Pirkkalan taajamayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP). Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva alue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueena (PK-1) ja kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa vain paljon tilaa vievää kauppaa. Yleiskaavassa aluetta koskee myös meluntorjuntatarve ja alueelle on laadittava asemakaava, jolla ratkaistaan alueen rakennusten ja pihojen riittävä suojaus melulta. Lisäksi suunnittelualueen koillisosaan on esitetty ohjeellinen ulkoilureitin linjaus. Asemakaavamuutoksessa, kuten nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa esitetty työpaikka-alue (TP) ja yksityisten palveluiden ja hallinnon alueet (PK-1) ovat vaihtaneet paikkaa keskenään. Viranomaisneuvottelussa tämä on nostettu esille ja ELY-keskus edellyttää asian avaamista asemakaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p> <p><b>Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus</b></p>	<p>Linnakallioon nyt toteutunut kauppa on luonteeltaan pääosin tilaa vaativaa kauppaa kaivinkone-, auto- ja polkupyöräkauppaa sekä mm. työvaatemyyntiä. Osa liiketiloista on yritysten väliseen kauppaan sekä maahantuontiin tai logistisiin palveluihin perustuvia, joten varsinainen asiakasliikenne alueella on vähäistä suhteessa alueen rakennuskantaan. Alkuperäinen Linnakallion kaavan ajatus autokaupan keskittymästä on elänyt aikojen saatossa, ja alueen profiili on muuttunut tästä hieman erilaiseen suuntaan. Alue tulee säilymään logististen palvelujen alueena sekä vähäisessä määrin kaupallisessa käytössä mutta varsinaista kaupan keskittymää alueelle ei ole tulossa. Nyt kaavamuutoksen alla oleva tontti on liikenteellisesti paras alueen tonteista ja mahdollistaa nyt jo julkisen liikenteen hyväksikäytön sekä on myös lähitulevaisuudessa laajenevan asutuksen läheisyydessä. Lisäksi todetaan, että Linnakallioon varattu vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä tulkitaan käytetyksi nyt tässä Linnakorven kaava-alueen kaavamuutoksessa eikä ole näin ollen käytettävissä enää jatkossa.</p>	<p>Asia (yleiskaavan PK ja TP alueiden paikkojen vaihto keskenään) avataan asemakaavaselostuksessa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p>
---	--	--	---

	<p>Alueelle on tehty asemakaavatyön yhteydessä kaupallinen selvitys. Selvityksessä todetaan seuraavaa: ”Alustavan kaavaluonnoksen kaavamerkintä KM/TY mahdollistaa suunniteltujen toimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavamääräys olisi tarkoituksenmukaista muotoilla niin, että se sallii paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön, mutta ei seudullisesti merkittävää (esim. alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä). Päivittäistavarakaupan osalta olisi kaavamääräyksessä tarkoituksenmukaista määritellä enimmäismäärä (esim. alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 3 500 k-m2).”</p> <p>Vaikutusten arvioinnissa todettiin, että asemakaava ei vaaranna Pirkkalan taajamaosayleiskaavan ja Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista, mikäli suunnittelun alueen mitoitus vastaa arvioinnissa käytettyä, alustavaa kaavaluonnosta. Kaavaluonnoksessa on pääosin huomioitu selvityksen ohjeistus ja asetettu päivittäistavarakaupalle enimmäismääräksi 3000 krs-m2. Vähittäiskaupan enimmäismääräksi on asetettu kaavamääräyksissä maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisten, paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja (15 000 krs-m2).</p> <p>ELY-keskus edellyttää vähittäiskaupan laadullista ohjausta ja tarkennusta. Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa alueelle esitetään vain tilaa vaativaa kauppaa, mutta asemakaavaluonnos sallisi kaikäntyyppisen vähittäistavarakaupan alueelle. ELY-keskus peräänkuuluttaa kaupan mitoituksen kokonaisvaltaista arvioimista, sillä Linnakorven kaupan vaikutusalueelle on esitetty maakuntakaavassa km/t -aluetta. Kaupallisen selvityksen vaikutuksen arvioinnissa, kohdassa 4.2 ei ole selkeästi tuotu esille Linnakorven asemakaavan vaikutuksia esimerkiksi maakuntakaavassa suunnittelun alueen välittömään läheisyyteen esitetyn km/t-alueen toimintaedellytyksiin.</p> <p><b>Kaavamerkinntät ja -määräykset</b></p> <p>Asemakaavassa esitetään KM/TY merkintää liikealueille. ELY-keskus muistuttaa, jos alue sijoittuu ympäristöhäiriölle herkän alueen läheisyyteen, on TY-merkintää syytä täsmentää ohjaavalla kaavamääräyksellä, jolloin voidaan pyrkiä varmistamaan, ettei ympäristöhäiriötä synny. Esimerkiksi ulkona tapahtuvat toiminnot aiheuttavat herkästi haittoja ja häiriötä, kuten kolauksia ja/tai autoliikennettä. Ympäristöhäiriöiden, kuten melun rajoittamisessa ohjearvot eivät välttämättä ole paras ratkaisu, vaan toimintoja tulisi ohjata ohjearvojen lisäksi tai sijaan esimerkiksi ajallisilla kielloilla, toiminnan rajoittamisella tai kieltämisellä ulkona tai raskaanliikenteen kielloilla. Tämä selkeyttää myös toiminnanharjoittajalle toimintaympäristön rajoituksia ja sillä voidaan suojata ympäristöhäiriöille alttiita toimintoja, kuten asumista.</p> <p>Alueen KM/TY-merkintä mahdollistaa alueelle liikerakennuksia ja/tai ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Teollisuus- ja varastorakennuksien kerrosneliömäärille ei ole annettu niitä koskevia määräyksiä. ELY-keskuksen mukaan alueen luonteen selkeyttämiseksi olisi perusteltua asettaa esimerkiksi enimmäismäärä tai -osuus teollisuus- ja varastorakennuksien kerrosneliömäärälle.</p> <p><b>Luontoarvot</b></p> <p>Linnakorven asemakaavan muutosalueen luontoselvityksessä alueelta on havaittu rauhoitetun ja uhanalaisen lahojaviosammalen itujuvärsyryhmiä kahdelta lahojaviosammalalta suojaviheralueeksi (EV) suunnitellulta alueelta. EV-alueen kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa hulevesienviivytysaltaan ja sijoittaa erillisen suunnitelman mukaan puhtaita ylijäämämaita.</p>	<p>Saadun lausunnon pohjalta on asemakaavamääräyksiä tarkennettu erityisesti nykyisen lainsäädännön mukaisen kaupan ohjaamistavoitteiden mukaisesti. Keskustahakuisen kaupan määrää on rajattu kaavassa enintään 4000 krs:iin sekä päivittäistavarakaupan enimmäismäärä 3000 krs-m2:iin. Lisäksi kaupan kokonaisrakennusoikeus on laskettu MRL:n mukaisen seudullisen suuryksikön alapuolelle.</p> <p>Teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalamäärää alueella on rajoitettu 20 000 krs-m2:iin. Ulkovarastointi alueella on kielletty, jotta alueen siisteys säilyisi.</p> <p>Envibio Oy:n (Turkka Korvenpää) laatiman luontoselvityksen mukaan selvitysalueelta</p>	
--	---	--	--



	<p>Luontoselvityksen mukaan lahokaviosammalen kasvupaikka ei vaikuta sopivalta lajin itiöpesäkkeiden tuottoon, eikä alueella ole lahokaviosammalen suojelulle tärkeitä lajin nk. ydinalueita. Ydinalueet ovat lahokaviosammalen merkittävämpiä esiintymiskeskittymiä, joita erityisesti pyritään turvaamaan mm. maankäytön suunnittelussa. Lahokaviosammal on kuitenkin luonnonsuojelulain 42 §:n mukaan rauhoitettu laji ja uhanalaisuudeltaan edelleenkin erittäin uhanalainen (EN). Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan lajin rauhoitus ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Tässä tapauksessa kaavan EV-alue on melko laaja, mikä antaa mahdollisuuksia toimintojen sijoittamiseen alueen sisällä rauhoitetun lajin esiintymiä säästävällä tavalla. Edellä mainittu huomioiden EV-alueelle suunnitellut hulevesiallas ja puhtaiden ylijäämäiden sijoittaminen on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan syytä suunnitella ja toteuttaa siten, että lahokaviosammalen itujuväsryhmät (huomioiden n. 20-30 m suojavyöhyke) voivat säilyä alueella.</p> <p><b>Valtatie 3</b></p> <p>Linnakorven ja Linnakallion alueiden kehittämisessä on huomioitava alueen sijoittuminen liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen mukaisen maanteiden pääväylän, valtatie 3 viereen. Maanteiden pääväyliin kuuluvat tiet on luokiteltu liikenteellisen merkityksen perusteella palvelutasoluokkiin I ja II. Valtatie 3 kuuluu palvelutasoluokkaan I ja näillä pääväylillä on turvattu pitkämatkaisen liikenteen hyvä ja tasainen matkanopeus, liittymien määrä on rajoitettu ja liittymät eivät saa merkittävästi haitata pääsuunnan liikennettä. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 on osoitettu uusi valtatieyhteys nk. Puskiaisten yhteys Lempäälän Puskiaisten ja Pirkkalan Linnakallion välille. Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri - vastuualue (hankkeesta vastaava) on saanut Pirkanmaan ELYkeskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueelta (yhteysviranomaisen) perustellun päätelmän tieyhteyden, vt 3 Lempäälä-Pirkkala YVA-lain mukaisesta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta. YVA-prosessissa vertailtavina vaihtoehtoina olivat: VE 0+ nykyisen valtatie 3 vähäinen parantaminen, VE 1 uusi valtatieyhteys välille Puskiainen – Linnakallio sekä 2-kehätie välille Sääksjärvi-Lentoasema sekä VE 2 nykyisen tien merkittävä parantaminen Marjamäen ja Pirkkalan välillä sekä 2-kehätie.</p> <p>Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri on tekemässä lähiaikoina päätöksen jatkosuunnitteluun valittavasta vaihtoehdosta, jonka jälkeen käynnistetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (LjMTL) mukainen tien yleissuunnittelu. Tavoitteena on, että yleissuunnitelma valmistuu vuoden 2023 loppuun mennessä, jonka jälkeen yleissuunnitelma lähetetään hyväksymiskäsittelyyn Liikenne- ja viestintävirastoon (Traficom). Tien toteutukseen tähtäävä tiesuunnittelu aloitetaan, kun uuden tien rakentaminen tai, jos päädytään nykyisen tien parantamiseen, tulee ajankohtaiseksi.</p> <p>Katuyhteydet alueelta Pirkkalan keskustan suuntaan sekä valtatie 3 varrelle toteutettu kattava rinnakkaiskatuverkosto jalankulku- ja pyöräilyväylälineen mahdollistaa alueen hyvän saavutettavuuden sekä ajoneuvoliikenteellä että myös jalankulku- ja pyöräliikenteellä. Lisäksi alue sijoittuu joukkoliikennereitin varrelle.</p> <p>Linnakalliontie, Kurikantie sekä Linnakorven eritasoliittymän idästä tuleva ja itään johtava ramppi ovat osa elinkeinoelämän kuljetuksia palvelevaa erikoiskuljetusreitistöä. Näistä rammit ovat osa nk. suurten erikoiskuljetusten runkoreittiä (SEKV), jolla mitoittavan ajoneuvon ulottumavaatimukset ovat 7 x 7 x 40 metriä (korkeus x leveys x pituus). Kaava-alueen kohdalla Linnakalliontie ja Kurikantie Linnakalliontie ovat</p>	<p>ei löytynyt maankäyttöön vaikuttavia luontotyyppikohteita tai lajeja. Lahokaviosammalen itujuväsryhmien huomioiminen mahdollisen tulevan hulevesialtaan reuna-alueilla saattaa olla toteutusvaiheessa haastavaa mutta asiaa pyritään toteutussuunnittelussa huomioimaan.</p>	
--	--	---	--

		<p>nk täydentäviä reittejä, joilla ulottumavaatimukset 5 x 4 (3,5) x 30 metriä. Erikoiskuljetusreitit voivat sijoittua maanteille, kaduille ja jopa yksityisteille tehtävien sopimusten perusteella. Erikoiskuljetusreitin asettamat rajoitukset on huomioitava tien ja katujen varren rakentamisessa mm. liittymissä sekä tien / kadun lähialueen rakenteissa ja laitteissa.</p> <p>Hulevesien osalta kaavamääräykset ja alustavassa hulevesisuunnitelmassa esitetyt kuivatusratkaisut ovat hyväksyttävää valtatie 3 kannalta. Väyläviraston ohjeiden mukaan maankäytön hulevesiä ei saa johtaa maanteiden, mm. valtatie 3 kuivatusjärjestelmiin. Linnakorven alueen hulevedet johtuvat nykytilanteessakin osittain valtatie 3 alittavan rummun kautta tien eteläpuolelle ja esitetyillä viivytys- ja käsittelyratkaisulla hulevedet voi edelleen johtaa osittain valtatie suuntaan. Jos maankäytön vesien johtaminen valtatie 3 kuivatusjärjestelmiin edellyttää ojien, rumpujen ym. kasvattamista, perkaamista tai nykytilanteesta poikkeavaa huoltamista, on se kunnan Pirkkalan kunnan vastuulla. Mahdolliset mainokset on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten yhteyteen. Jos kortteliin on tavoitteena rakentaa rakennuksista erillisiä mainostorneja, on niille osoitettava asemakaavassa aluevaraus.</p> <p>Valtatie 3 suuntaan ei tule sijoittaa jaksottaisesti syttyviä ja sammuvia eikä vaihtuvanäyttöisiä mainoslaitteita. Pirkanmaan ELY-keskus muistuttaa vielä, että rakennettaessa maanteiden varteen, on niin asemakaava-alueilla kuin asemakaavan ulkopuolisilla alueilla kuultava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualuetta naapurina. Ennen valtatie lähialueelle sijoitettavien mainosten toimenpidelupien myöntämistä tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi tarkemmin mainostelineen / -laitteen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta.</p>		
<p>Lausunto 3/ 5.6.2022</p> <p>Pirkkala-Seura ry/Pirkkala-seuran hallitus. Puheenjohtaja Petri Laiho</p>		<p>Pirkkala-Seura kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto asemakaavaluonnoksesta. Seura katsoo edelleen tarpeelliseksi, että alueen kautta kulkevan kevyen liikenteen turvallisuutta parannetaan. Luonnoksessa arvioidaan, että vaikutukset liikenteelle olisivat vähäisiä. Pirkkala-Seura näkee kuitenkin tarpeelliseksi huolehtia siitä, että liikkuminen mahdolliseen lähikauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin on esteetöntä ja turvallista. Kevyelle liikenteelle tulisi rakentaa ali- tai ylikulku vilkkaasti liikennöidylle risteysalueelle. Liikennevalot eivät ole toimiva ratkaisu sujuvalle työmatkaliikenteelle.</p>	<p>Yli- tai alikulku saattaa olla kyseiselle tontille vaikeahko ja kallis toteuttaa mutta asiaa tutkitaan myöhemmässä vaiheessa, kun alueen rakentuminen etenee. Risteysalueen alkuvaiheen mitoituksessa on pidetty myös kiertoliittymän mahdollisuutta autoliikenteelle, tämä ei kuitenkaan poista kevyen liikenteen huomioinnin tarvetta jatkossa.</p>	<p>Lausunto on kirjattu ja sitä on pyritty huomioimaan kaavaehdotuksen valmistelussa</p>