



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Partolantie 4-6 asemakaavan muutos (nro 274)

Päivityshistoria 15.3.2024

Kannen kuva, bing.com

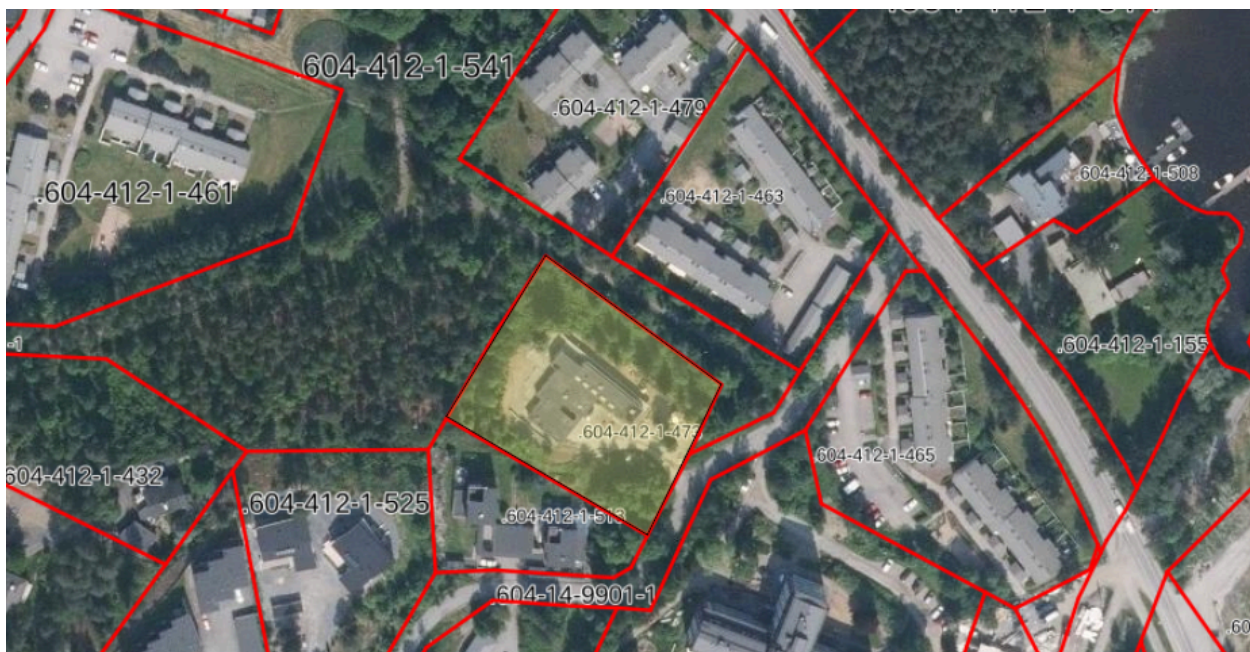


Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoitustyön alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. OAS:n laatiminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §). OAS tehdään ennen muuta osallisia varten. Osallisia ovat mm. asukkaat, kiinteistöjen omistajat, yhteisöt sekä kunnan ja valtion viranomaisia tai muut joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tulisi antaa osallisille perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida omalta kannaltaan hankkeen merkitystä sekä tarvetta osallistua kaavan valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavoitushankkeen aikana aina ehdotusvaiheeseen asti. Suunnitelman tarkistuksesta tiedotetaan osallisille esim. kuulutuksella.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Pereen kunnanosaan ja se rajautuu itäreunaltaan Partolantiehen. Tontin eteläpuolella on omakotitaloja, lännessä tontti rajoittuu metsään, pohjoisessa kevyenliikenteenväylään, jonka takana on rivitaloja kuten tontin koilliskulmassa. Itärajalla, Partolantien toisella puolella on kerrostalo.



Kuva 1, Suunnittelualueen rajaus (keltaisella), (kartta.paikkatietoikkuna.fi, 2024).

Alue käsittää kiinteistön .604-412-2-473

Alueen / tontin pinta-ala on n. 4 411 m²

2. Vireilletulo

Maanomistaja on kirjeessään 16.4.2021 tehnyt aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamisesta. Kaavankäynnistämissopimus on allekirjoitettu 14.3.2024.



3. Taustaa

Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2005. Tontin käyttötarkoitukseksi on tuolloin määritelty erillispientalojen kortteli-alue (AO).

Pirkkalan taajamayleiskaavassa vuodelta 2020 suunnittelualue sijaitsee pientalovaltaisella alueella (AP), virkistysalueeksi merkityn alueen laidalla.

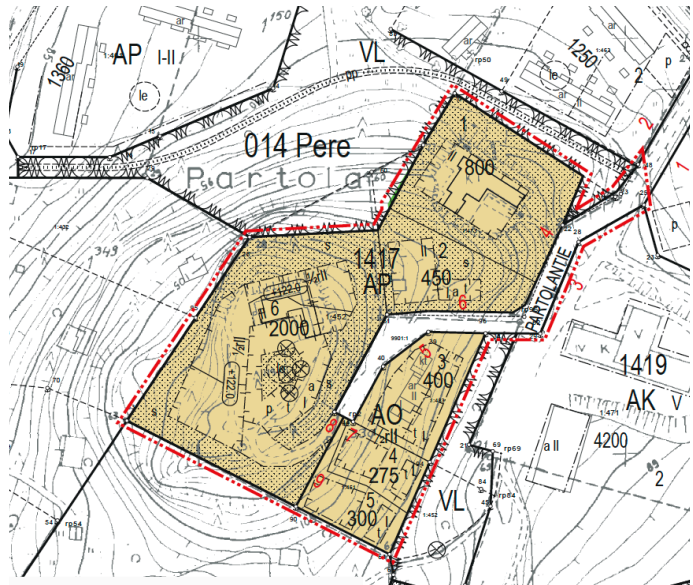
Taajamayleiskaava 2020:n laadinnan yhtenä lähtökohtana on ollut asuntorakentamisen täydennyskohteiden osoittaminen taajama-alueen sisältä.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1967 rakennusluvan saanut ja vuonna 1986 käyttöön otettu asuintalo.

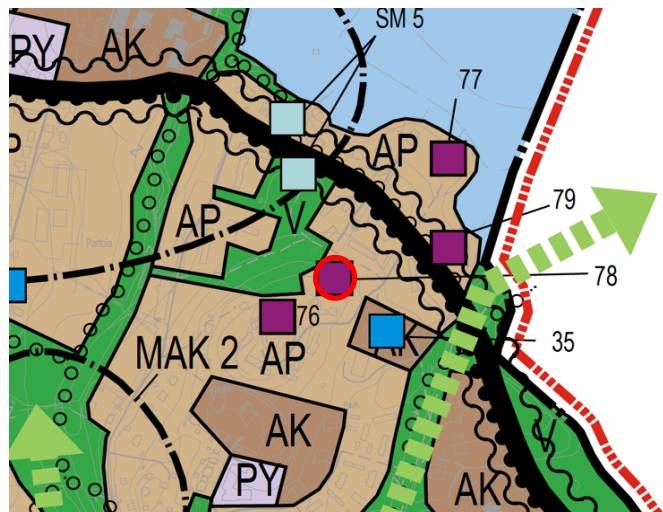
Talo Palmroth on Pekka Ilveskosken suunnittelema 2-kerroksinen valkotiilinen asuintalo. Rakennus on nykyisellään asuinkäytössä ja siihen on tehty jonkin verran kunnostustöitä. Rakennuksen alkuperäinen luonne on säilynyt hyvin.

Talo Palmroth, on merkitty taajamayleiskaavassa modernin rakennusperinnön kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristön kohteeksi. Taajamayleiskaavan liitteessä "Pirkkalan kulttuuriympäristöt taajamayleiskaava-alueella" on Talo Palmroth listattu modernin rakennusperinnön kohteisiin (1930-2013) ja kohteesta on mainittu seuraavaa: Rakennus edustaa keskitasoa laadukkaampaa omakotirakentamista, jota Suomessa on verrattain vähän. Kokonaisuus on arkkitehtonisesti huomion arvoinen.

Taajamayleiskaavan mukaan rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden yhteydessä tulee pyrkiä



Kuva 2, Asemakaavaote



Kuva 3, Taajamayleiskaava



Kuva 4, Rakennus koillisen suunnasta

siihen, että alueen ja rakennusten rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Lähtökohtana tulee olla kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen, kuten inventoinnissa arvokkaaksi määriteltyjen rakennusten säilyttäminen. Rakennusten purkamiseen tarvitaan lupa.

4. Alustavat tavoitteet

Kohde sijoittuu taajamarakenteessa optimaaliselle etäisyydelle suhteessa joukkoliikennekäytävään ja palveluidenkin osalta se tukeutuu hyvin Partolan (n. 1,5 km) ja keskustan (n. 5 km) palveluihin.

Tavoitteena on laatia alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa tontille rakennettavaksi ympäristöön ja ympäröivään rakennuskantaan sopeutuen olemassa olevan asuintalon lisäksi kaksi uutta asuintaloa. Molempien uusien rakennusten kerroslukumäärä olisi 2 ja $\frac{3}{4}$. Olemassa oleva Pekka Ilveskosken suunnittelema asuintalo säilyisi kaavamuutoksessa ennallaan.

Tontin nykyinen rakennusoikeus on 800 km^2 ja kerrosluku 2. Uuden rakennusoikeuden jälkeen tontilla sallittu kerrosala olisi n. 1280 km^2 .

Asemakaavamuutoksen niiltä osilta, kun kyseessä on muu kuin kunnan omistus ja tontille osoitetaan lisärakennusoikeutta ja/tai muuta arvonnousua, edellyttää asemakaavanmuutoksen laatiminen *asemakaavoituksen käynnistämissopimusta* sekä *maankäytösopimusta*. Kyseessä on yksityinen kaavahanke, joka on kunnan ohjauksessa.

5. Kaavatilanne, suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaava on hyväksytty 27.3.2017. Maakuntakaavassa alueella on seuraavat merkinnät:

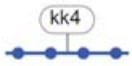
 **Taajamatoimintojen alue**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.



Kuva 5, Ote maakuntakaavasta 2040





Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärveen kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistyskäytön laatuviöhyke.

Kehittämissuositus:

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä ja toteutusta 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 viranomaisien kanssa.



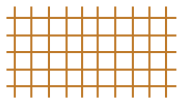
Viheryhteys.

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 monimuotoisuuden kannalta.

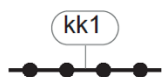


Tiivis joukkoliikennevyöhyke.

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

Suunnittelumääräys:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.



Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke.

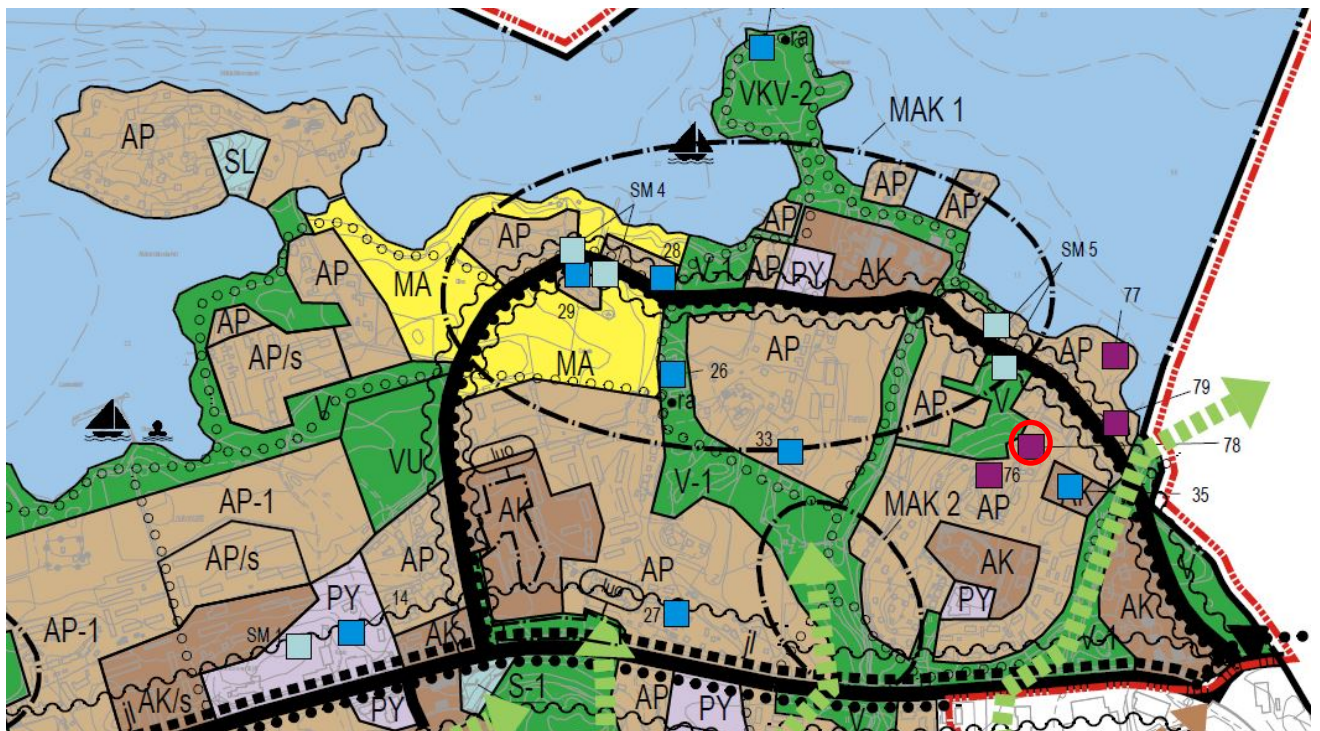
Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-Lakalaivan alakeskuksen ja henkilöliikenteen aseman sekä Säöksjärven alakeskuksen kautta Lempäälän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

Suunnittelumääräys:

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisyöhykkeen 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.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Yleiskaava



Kuva 6, Taajamayleiskaava 2020 osoittaa kerrostalo- ja pientalovaltaista asuntorakentamista kohteen ympäristöön.

Voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaava 2020:n aluetta koskevat merkinnät:

AP Pientalovaltainen asuinalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

V Virkistysalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueella suoritettavat toimenpiteet vaativat MRL 128 § mukaisen maisematyöluvan. Alueella on vesilain 1. luvun 15a §:n ja 17a §:n mukaisia luontotyyppisiä, metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, liito-oravan ja lepakon elinympäristöjä, EU:n lintudirektiivin uhanalaisten lintulajien elinympäristöjä ja ekologisia käytäviä. Toimenpiteiden yhteydessä luontoarvojen tulee säilyä alueella. Tarkemmat kohdemerkinnät löytyvät yleiskaava



liiteselvityksistä (Keskustan yleiskaavan luontoselvitys, Pirkkalan kaava-alueen lepakkoselvitys 2009, Pirkkalan Komperinmäen linnustoselvitys).

V-1 Virkistysalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueella suoritettavat toimenpiteet vaativat MRL 128 § mukaisen maisematyöluvan. Aluetta suunniteltaessa on erityisesti huomioitava avoimet näkymät Pyhäjärvelle.

Alueella on vesilain 1. luvun 15a §:n ja 17a §:n mukaisia luontotyyppejä, metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, liito-oravan ja lepakon elinympäristöjä, EU:n lintudirektiivin uhanalaisten lintulajien elinympäristöjä ja ekologisia käytäviä. Toimenpiteiden yhteydessä luontoarvojen tulee säilyä alueella. Tarkemmat kohdemerkinnät löytyvät yleiskaavan liiteselvityksistä (Keskustan yleiskaavan luontoselvitys, Pirkkalan kaava-alueen lepakkoselvitys 2009, Pirkkalan Komperinmäen linnustoselvitys).

MAK1

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun. Numerointi viittaa kaavaselostuksen ja kulttuuriympäristöliitteen selostukseen.

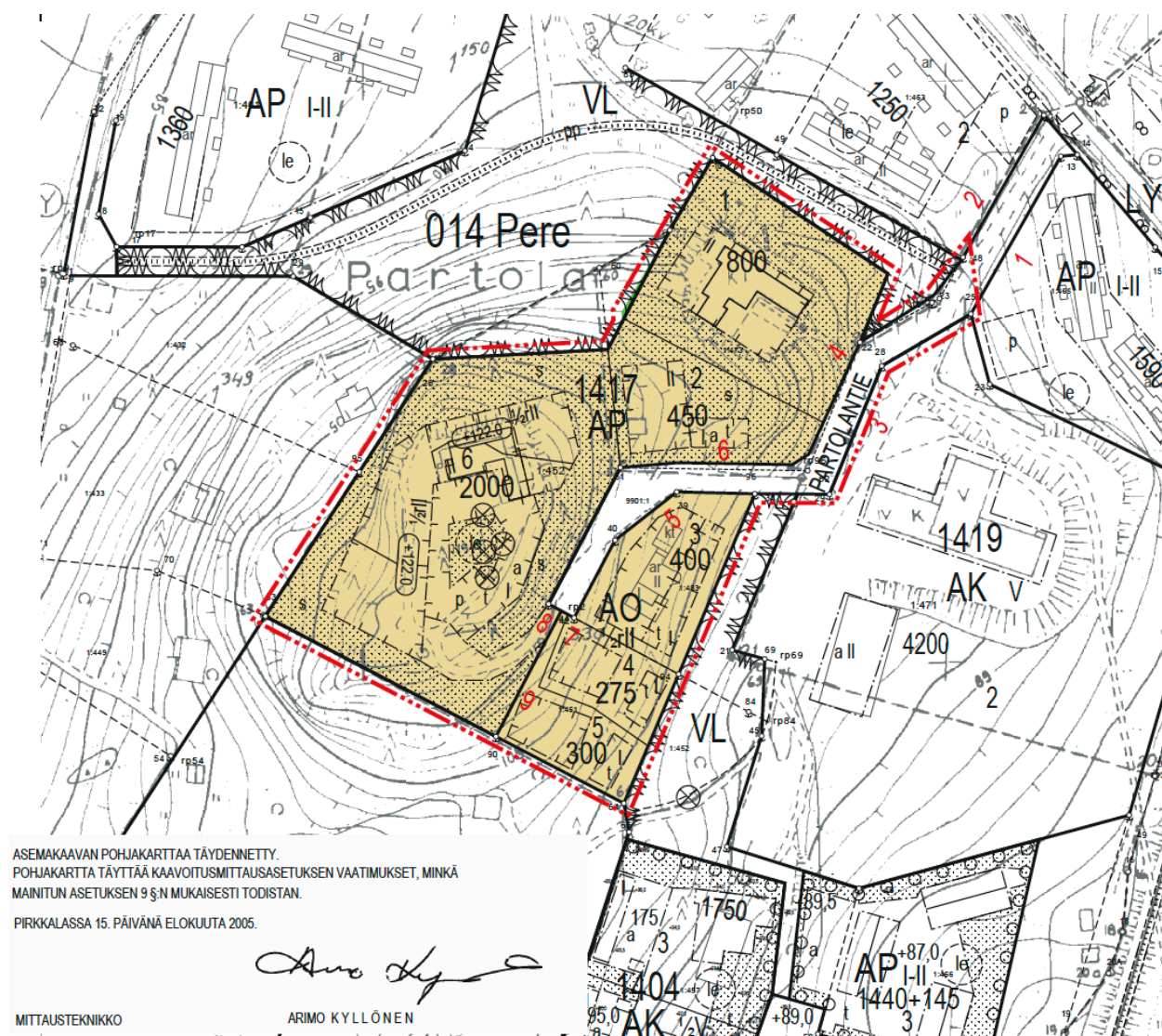
Lisäksi Pyhäjärven rannassa kulkee Pyöräilyn kehittämiskäytävä-, viheryhteystarve- sekä ohjeellinen ulkoilureittimerkinnät.

Talo Palmroth, on merkitty taajamayleiskaavassa modernin rakennusperinnön kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristön kohteeksi (numero 78). Modernin rakennusperinnön kulttuurihistoriallisesti arvokas kulttuuriympäristön kohde. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden yhteydessä tulee pyrkiä siihen, että alueen ja rakennusten rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Lähtökohtana tulee olla kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen, kuten inventoinnissa arvokkaaksi määriteltyjen rakennusten säilyttäminen. Rakennusten purkamiseen tarvitaan lupa. Numerointi viittaa kaavaselostuksen ja kulttuuriympäristöliitteen kohdenumerointiin.



Asemakaava

Alueella on vuonna 2005 vahvistettu asemakaava.



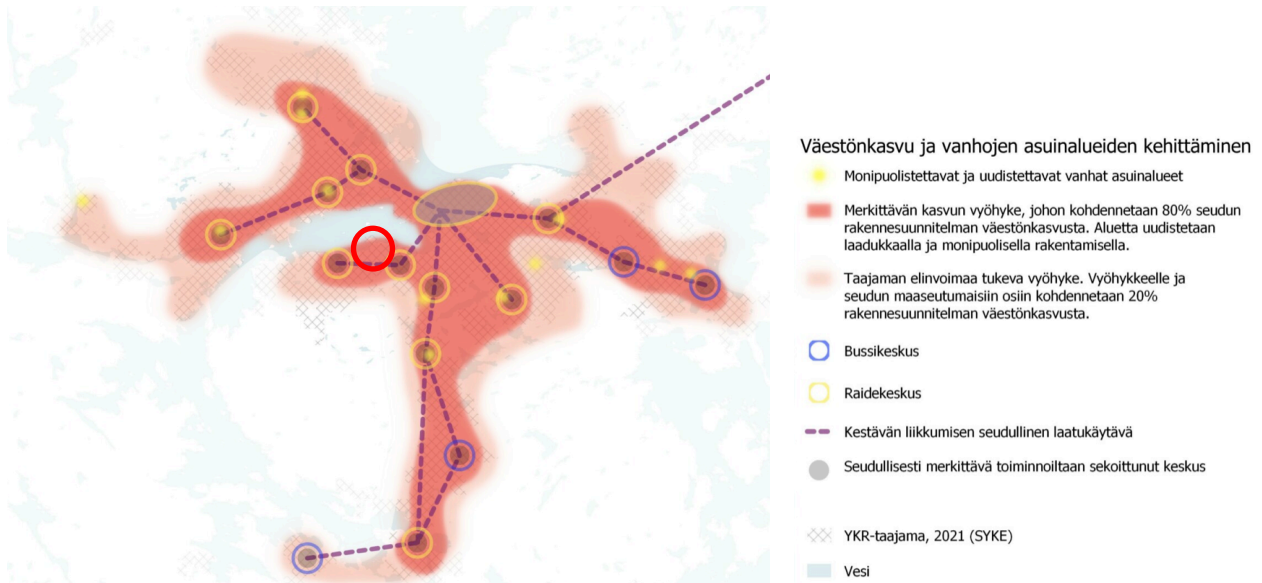
Kuva 7, Asemakaava.

Tontti on asemakaavassa merkitty asuinpienalojen korttelialueeksi (**AP**). Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on peittomaalattu puu, tiili tai perinteinen kerrosrappaus. Katon muoto on loiva harja- tai lapekatto, jonka kattokaltevuus on välillä 1:5 - 1:20. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on merkitty luvulla. Tontilla on säilytettävä tai istutettava puita vähintään 1 kpl tontin pinta-alan 100 m² kohti.

Kohteen eteläpuoleinen tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (**AO**).



Tampereen kaupungin rakennesuunnitelma



Kuva 8, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma

Selvitykset

Alueelta on olemassa mm.

- Taajamayleiskaava 2020 liikenneselvitys 2013,
- Pirkkalan taajamayleiskaavan perusselvitykset, (mm. luonto, kulttuuriympäristö) Suunnittelun kuluessa selvityksiä täydennetään kaavan laajuuden ja tarpeen mukaan.

6. Vaikutukset ja niiden arviointi

Asemakaavamuutoksen välittömään vaikutusalueeseen kuuluu naapurikiinteistöt. Kaavoitus-työn aikana arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia. Muutosalueen liikenteellisiä ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia arvioidaan asemakaavarajausta laajempaan kokonaisuutena, joka käsittää Partolantien ja sen ympäristön. Olennaisia arviointikohteita tällä suunnittelualueella on:

- täydennysrakentamisen vaikutukset (asuminen)
- ympäristövaikutukset (lähialueen asutus)
- liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, kevyt liikenne, liittymät)
- vaikutukset kulttuuriympäristöön ja olemassa olevan rakennuksen säilymiseen

7. Ketkä ovat osalliset ja sidosryhmät?

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



- Alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat
- Kunnan hallintokunnat
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Tampereen Sähkölaitos ja kaukolämpötoiminta
- Alueella toimivat tietoliikenneoperaattorit
- Pirkanmaan Ely-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkkala-Seura ry
- Muut ilmoituksensa mukaan



8. Miten voi osallistua - miten suunnittelusta tiedotetaan?

Asemakaavan edetessä valmistelusta tiedotetaan sekä kunnan internet- sivuilla että paikallis-lehdessä. Edellä mainituille osallisille tieto eri vaiheissa tulee kirjeitse tai sähköpostilla. Osallistaminen toteutetaan pääosin asemakaavaprosessin kuulemismenettelyin luonnos ja ehdotusvaiheissa. Kaavanlaatija voi myös olla suoraan yhteydessä.

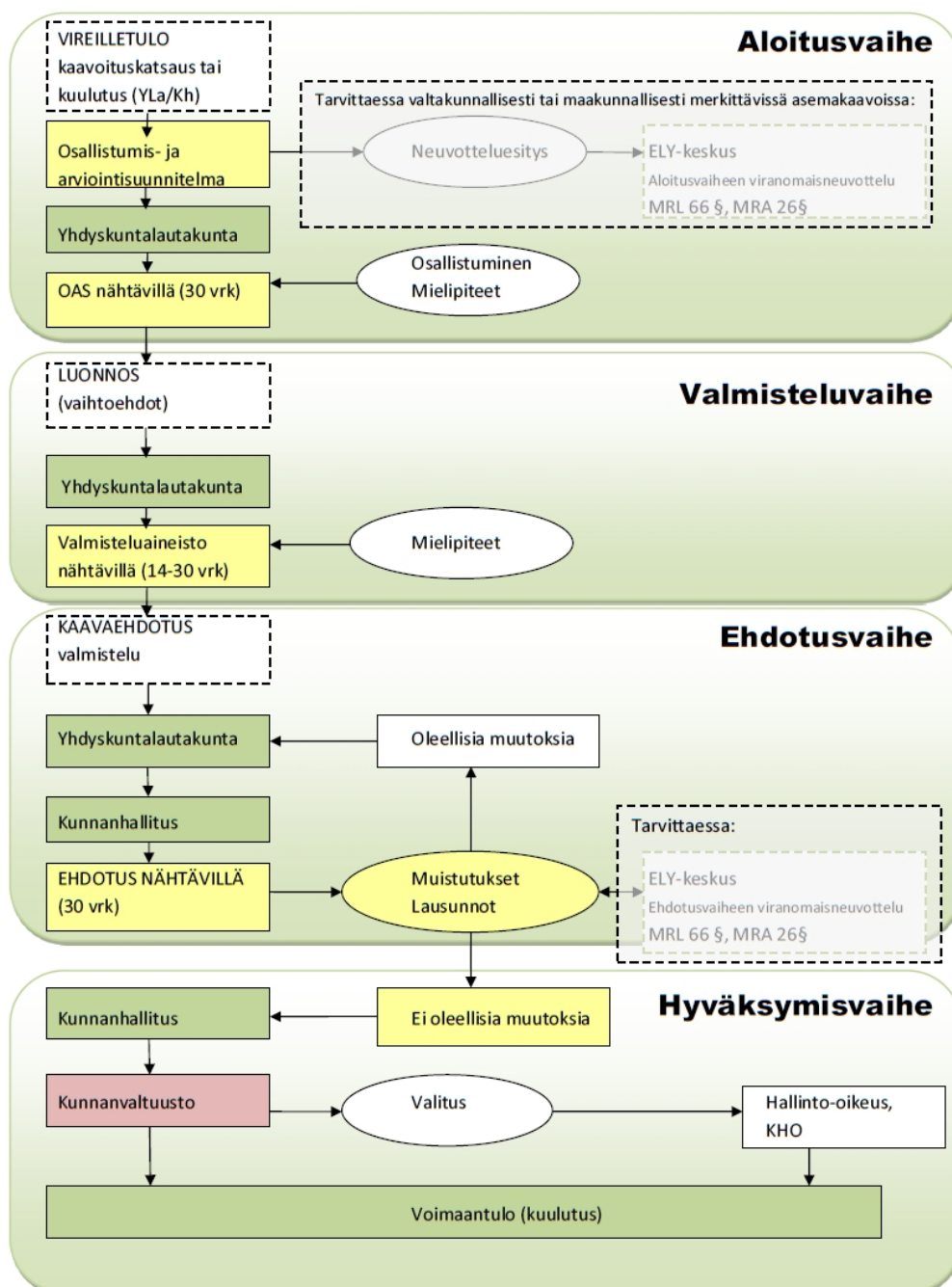
Suunnitteluvaihe Tavoiteaika-taulu	Työstäminen	Käsittely	Osallistuminen ja vuorovaikutus	Tiedottaminen
Aloitusvaihe 3-5/2024	Yleisten tavoitteiden asettelu, lähtötietojen kokoaminen OAS:n laadinta	Viranomaisneuvottelut tarvittaessa (MRA 26§).	OAS:n riittävyyden arviointi. Suunnitelman riittävyydestä voi jättää kirjallisen mielipiteen.	OAS nähtävillä Kuulutus kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävilläolosta Kaavan vireille tulosta tiedotetaan Pirkkalainen – lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla kunnan www-sivuilla sekä kirjeitse muulla paikkakunnalla asuville maanomistajille.
Valmisteluvaihe 6-8/2024	Kaavaluonnoksen laadinta	Kaavaluonnos käsitellään yhdyskuntalautakunnassa. Valmisteluaineisto nähtävillä 30 pv.	Mielipiteen esittäminen valmistuneesta aineistosta kirjallisesti ja suullisesti nähtävilläolon aikana.	Luonnos nähtävillä kunnanvirastossa ja www-sivuilla. Tiedottaminen Pirkkalainen – lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla ja www-sivuilla.
Ehdotusvaihe 9-12/2024	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen luonnos työstetään kaavaehdotukseksi	Kaavaehdotus käsitellään yhdyskuntalautakunnassa ja kunnanhallituksessa ja asetetaan nähtävillä 30 pv. 2. Viranomaisneuvottelu (MRA 26§)	Mahdolliset muistutukset kirjallisesti nähtävilläolon aikana	Ehdotus nähtävillä kunnanvirastossa ja www-sivuilla Tiedottaminen Pirkkalainen – lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla ja www-sivuilla.
Hyväksymisvaihe 1-2/2025	Ehdotusvaiheen palautteen vastineiden laatiminen. Kaavan hyväksymisen päätöksenteko (kunnanhallitus, valtuusto).	Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle kaavan hyväksymistä.	Mahdolliset valitukset Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.	Kuulutus hyväksymispäätöksestä lehdessä ja virallisilla ilmoitustauluilla.



9. Miten mielipide tai muistutus annetaan?

Mielipiteen tai muistutuksen voi jättää postitse vapaamuotoisella kirjeellä, sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@pirkkala.fi tai käymällä henkilökohtaisesti maankäytön palvelupisteessä. Kommentointi sähköisessä muodossa on suositeltavin vaihtoehto, koska se helpottaa viestien käsittelyssä prosessin eri vaiheissa.

10. Asemakaavaprosessi



Kuka valmistelee kaavaa ja mistä saa lisätietoa?

Kaavan laajennusta valmistellaan Pirkkalan kunnan maankäytössä ja yksityisenä kaavakonsulttina toimii Arkkitehtitoimisto Neva Oy.

Lisätiedot:

Kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen
050 3034966

Arkkitehti Mika Raatikainen
050 436 3968

Kaavakonsultti Marie Yli-Äyhö /
Arkkitehtitoimisto Neva Oy
0432175547

Sähköposti etunimi.sukunimi@pirkkala.fi
marie.yli-ayho@nevaarkkitehdit.fi

Käyntiosoite Pirkkalan kunta
Maankäyttö
Saapastie 2
33950 PIRKKALA

Suunnittelun etenemistä voi seurata netissä osoitteessa www.pirkkala.fi

