



PIR/50/1103/2024



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Partolan ja Pakkalankulman asemakaavan muutos (nro 277)

Päivityshistoria 4.3.2024|13.5.2024

PIRKKALA


Kannen kuva, © Rönikuva 2021



Alue käsittää yksityiset kiinteistöt 604-412-0001-0420, 604-412-0001-0455, 604-412-0001-0493, 604-412-0001-0579, 604-412-0001-0497, 604-412-0001-0605, 604-412-0001-0527, 604-412-0001-0610 sekä kunnan omistuksessa olevat puisto- ja katualueet.

Alueen pinta-ala on n. 19 ha.

Vireilletulo

Alueen kaavoitus on tullut vireille kunnanhallituksen erillisellä päätöksellä 13.2.2024 § 45.

Alustavat tavoitteet

Partolan alue sijoittuu Pirkkalan ja Tampereen rajalle ja se on Suupan ohella Pirkkalan kaksinapaisen taajamarakenteen toinen keskus.

Alueelle on laadittu tuore taajamaosayleiskaava, jolla on mahdollistettu Partolan muutos asumisen ja palveluiden monipuoliseksi keskuksiksi. Samaan aikaan on hankkeena etenemässä kaupunkiseudun yhteishankkeena raitiotie, jonka linjaukset Partolan kohdalla edellyttää asemakaavamuutoksia.

Tavoitteena on laatia alueelle Partolan osayleiskaavaa toteuttava asemakaava, joka mahdollistaa uuden ajoneuvoliikenteen ja tehokkaan joukkoliikenteen kehittämiskäytävän/raitiotien Partolan pohjoisten korttelien läpi sekä liittyvien korttelialueiden täydennysrakentamisen tuoreen osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

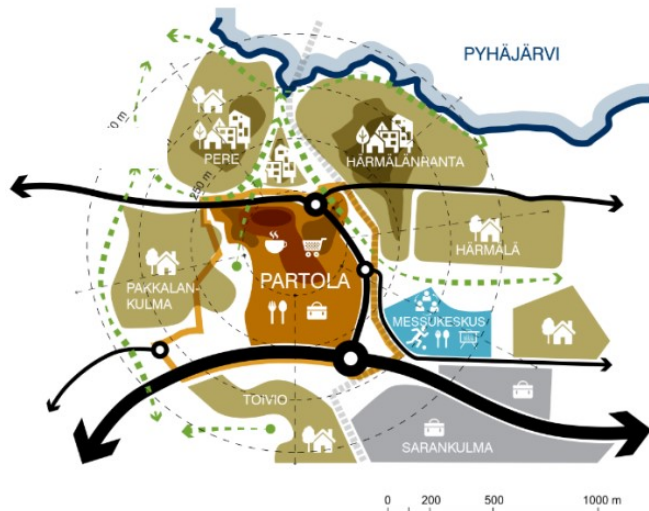
Raitiotie

Tampereen raitiotien seudullinen yleissuunnitelma valmistui keväällä 2021. Yleissuunnitelmassa kuvataan rakenteilla olevan raitiotien jatkolinjojen ratavarausten sijainnit Tampereen Hatanpäältä Härmälän kautta Pirkkalaan, Keskussairaala (TAYS) Koilliskeskuksen kautta Kangasalan Lamminrahaan ja Tampereen Lielahdesta Ylöjärvelle sekä ratavaraukset Kangasalan Saarenmaalla. Tampereen raitiotiejärjestelmää suunnitellaan laajennettavaksi vaiheittain seudulliseksi aina 2040-luvulle asti.

Tampereen kaupunki ja Pirkkalan kunta käynnistivät 2021 hankesuunnitelman laatimisen Pirkkalan kuntakeskukselta, Suupan pysäkillä, Tampereen Linnainmaan pysäkillä Koilliskeskuksen. Hankesuunnitelmassa raitiotien suunnitelmat laadittiin alustavan katusuunnitelman tarkkuudella ja tarkennettiin vaikutusten arviointeja raitiotiesuunnitelmasta. Hankesuunnitelmassa laadittiin raitiotien Pirkkala - Linnainmaa hankearviointi valtion ohjeiden ja kuntatalouden näkökulmasta. Hankesuunnitelma valmistui keväällä 2023.

Pirkkalan kunnanvaltuusto päätti 24.4.2023 § 21 raitiotielinjan hankesuunnitelman sekä toteutussuunnitteluun ryhtymisestä. Toteutussuunnittelu ajoittuu vuosille 2023–2024, jolloin Pirkkala-Linnainmaa-raitiotien radan rakentaminen olisi mahdollista vuosina 2025–2028.

Raitiotien mahdollistavan katusuunnittelun sekä siihen liittyvän päätöksenteon edellytyksenä tulee alueella olla voimassa oleva asemakaava tai ehdotus vaiheessa nähtävillä ollut asemakaavaehdotus.



Kuva 4, Partolan alueen liittyminen liikenneverkkoon ja ympäristöön.

Kuva 5, Yleiskaavan rakentaminen tavoitetilanteessa 2040, 3d-malli, Pirkkalan maankäyttö.



Yksityiset toimijat

Suunnittelualue käsittää lisäksi useita merkittäviä yksityisiä kiinteistönomistajia. Tavoitteena on yhdessä maanomistajien kanssa löytää asemakaavatasolla ratkaisuja yleiskaavassa asetettujen tavoitteiden ja nykyisten toimintojen yhteensovittamiseksi. Uusi raitiotielinjaus yhtäältä puhkoo nykyisiä kortteleita, toisaalta tavoitteet alueen rakennusoikeuksien merkittävästä nostamisesta luo mahdollisuuksia innovatiivisille ratkaisuille.

Asemakaavan laajuus tarkentuu asemakaavaprosessin aikana. Koko suunnittelualueelle laaditaan osayleiskaavan hengessä asemakaavoitusta ohjaava, alustava yleissuunnitelma. Keskeisin tavoite on saada 1. vaiheessa neuvotteluihin ratkaisua asemakaavamuutos kokonaisuudessaan suunniteltavalle raitiotiekadulle erillisenä katukaavana. Siltä osin, kuin liittyviltä kortteleilta löytyy valmiuksia edetä asemakaavalla, ne otetaan mukaan tai asemakaavahanke pilkotaan useampiin eri tahdissa eteneviin asemakaavahankkeisiin.

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimukset yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavatilanne, suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

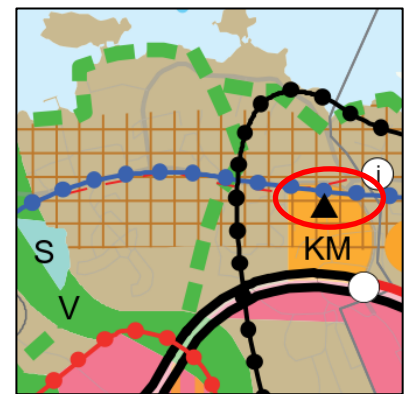
Maakuntakaava

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

KM

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

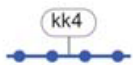
Merkinnällä osoitetaan keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueiksi. Alueelle voi sijoittua merkittävässä määrin myös asumista, mikäli alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle tai tiivistettävälle asemansuudulle.



Kuva 6, Maakuntakaava 2040

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.

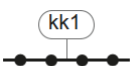


Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärven kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistysalueen kehittämisvyöhyke.

Kehittämissuositus:

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



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 keskusta. 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.

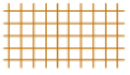


Siirtoviemäri, ohjeellinen linjaus.

- ①--- Merkinnällä osoitetaan vesihuollon kehittämisen kannalta tärkeät uudet seudullisesti merkittävät viemäryhteydet, joiden sijaantiin tai toteuttamiseen liittyy epävarmuutta.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön suunnittelulla on turvattava siirtoviemärin toteuttamismahdollisuus.

**Tiivis joukkoliikennevyöhyke**

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

Suunnittelumääräys:

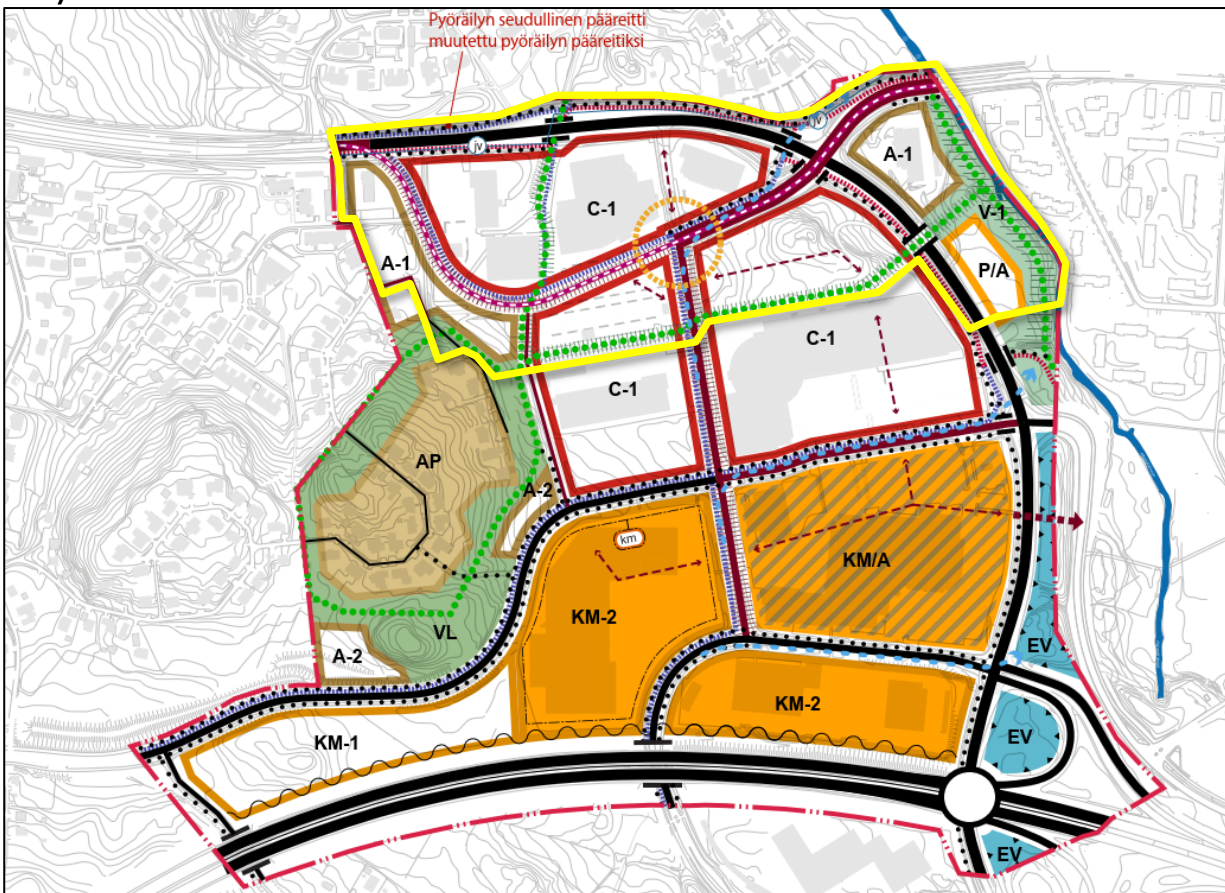
Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen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

**Liityntäpysäköinti.**

Kohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden tai maakuntakaavassa esitettyjen asemien ulkopuoliset liityntäpysäköintipaikat.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varata riittävä tila liityntäpysäköinnin tarpeisiin sekä varmistaa kulkureittien liikenneturvallisuus ja esteettömyys. Alueella tulee tarpeen mukaan kiinnittää huomiota myös saattoliikenteen järjestelyihin.

Osayleiskaava

Kuva 7, Partolan osayleiskaava ja asemakaavaraja (keltainen viiva). Oyk on vahvistunut 7.2.2024.



Voimassa olevan oikeusvaikutteisen Partolan osayleiskaavan aluetta koskevat merkinnät:

Maankäyttövaraukset

- **C-1 Uudistuva Keskustatoimintojen alue**
- **A-1 Uusi tai olennaisesti muuttuva tiiviin asumisen alue**
- **P/A Palveluiden ja asumisen alue**
- **V-1 Virkistyskäytön kehittämisalue**
- **VL Lähivirkistysalue**

Muut merkinnät

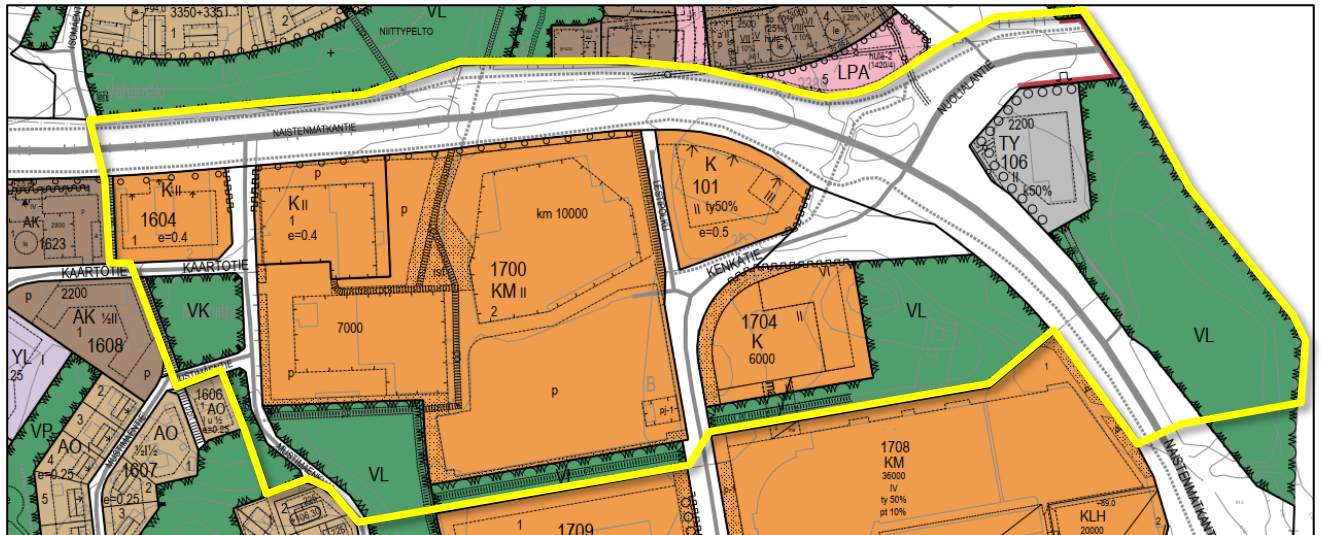
- Päätie/ -katu,
- Eritasoristeys ilman liittymää,

- Ohjeellinen uusi tai merkittävästi parannettava kokoojakatu ja katu
- Tehokkaan joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/raitiotielinjaus
- Ajoneuvoliikenteen ja tehokkaan joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/raitiotielinjaus
- Joukkoliikenteen vaihtopysäkki
- Jalankulun ja pyöräilyn reitti
- Kehitettävä virkistyspainotteinen yhteys
- Pyöräilyn ja seudullisen pyöräilyn pääreitit
- Seudullinen jätevesiviemäri
- Ohjeellinen hulevesien tulvareitti
- Katukuvan kehittämisyöhyke
- Ohjeellinen kehitettävä julkinen yhteys

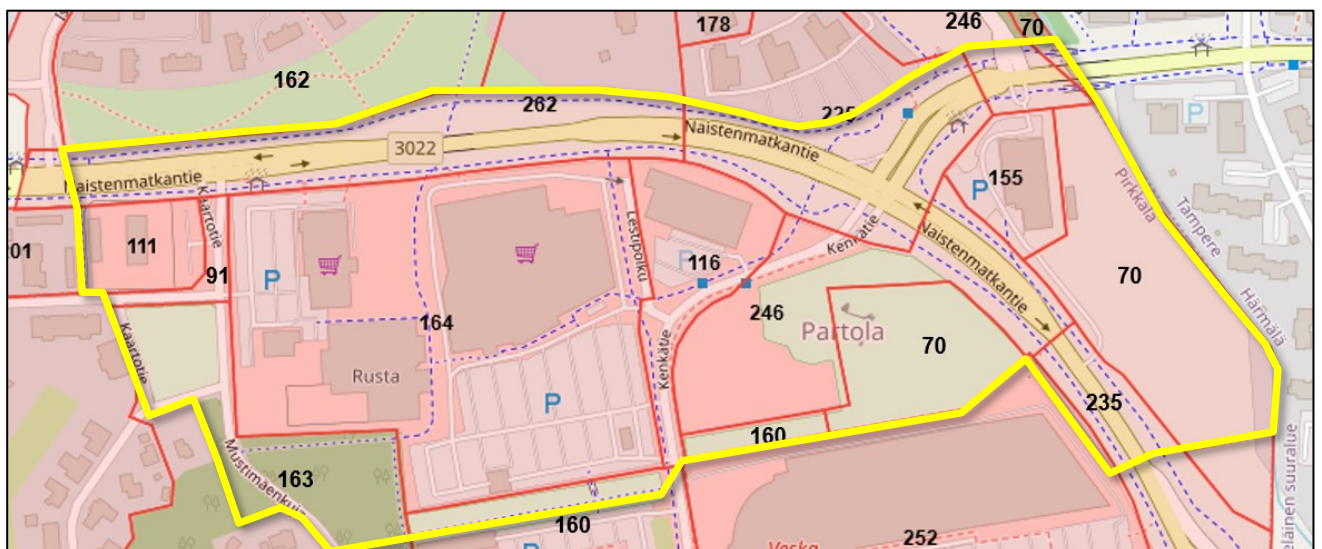
Osayleiskaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteessä.

Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava.



Kuva 8, Suunnittelualueen asemakaavatilanne, asemakaavayhdistelmä.



Kuva 9, Alueella voimassa olevat asemakaavat 70, 91, 111, 116, 160, 163, 164, 225, 235, 246 ja 262.



Tampereen kaupungin rakennesuunnitelma 2040+

Tampereen kaupunkiseutu kasvaa toiminnallisena kokonaisuutena. Rakennesuunnitelmat ovat vuodesta 2010 vahvistaneet seudun elinvoimaa osoittamalla seudullisesti merkittävät ratkaisut ja yhteistyön tarpeet. Rakennesuunnitelmat pohjautuvat seutustrategioihin ja linjaavat yhdyskuntarakennetta eheyttämisen, keskustojen kehittämisen, joukkoliikenteen, asuntotuotannon ja väestönkasvun osalta.

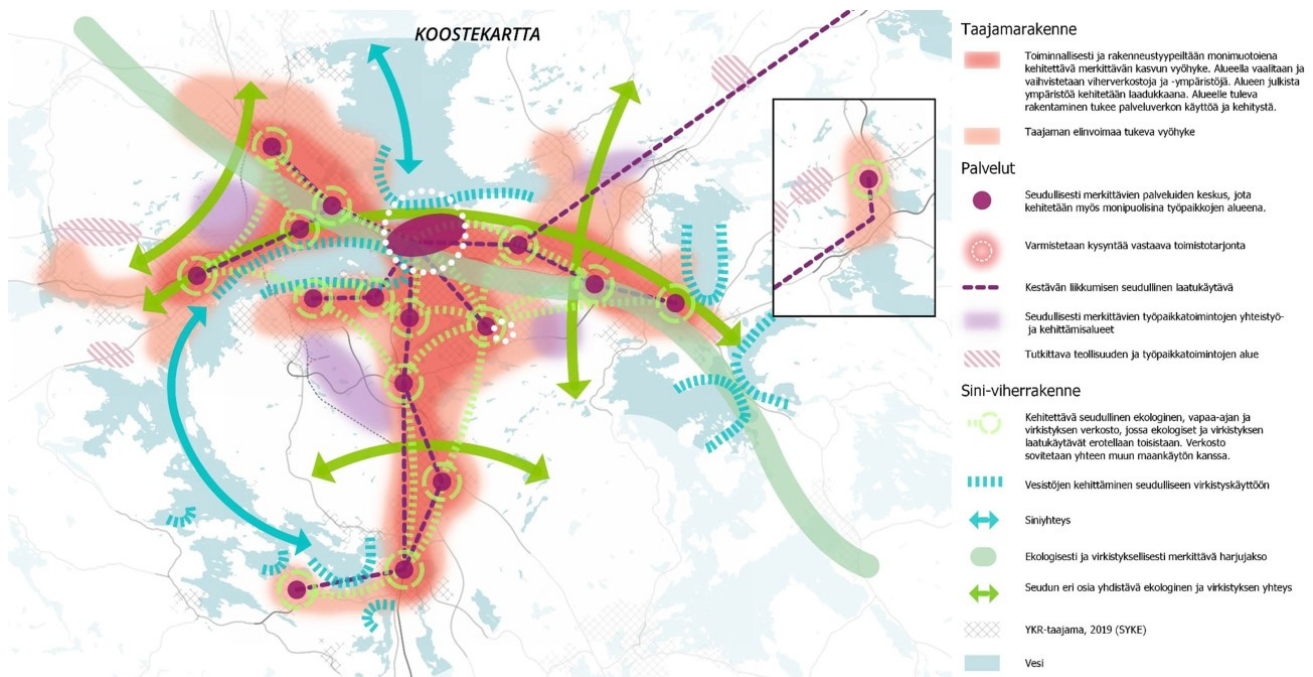
Tampereen kaupunkiseudun 3. rakennesuunnitelma 2040+ ”Vehreä metropolimme” korostaa sinivihreää ympäristöä, vahvaa rakennetta ja kansainvälistymisen paikkoja.

Seutuhallitus hyväksyi rakennesuunnitelma 2040+ ehdotuksen kokouksessaan 25.10.2023. Pirkkalan kunta hyväksyi rakennesuunnitelman vuoden 2023 lopulla.

Rakennesuunnitelma esittää kahdeksan tavoitetta tulevaisuuden haasteiden kohtaamiseksi:

1. Eheyttämme yhdyskuntarakennetta
2. Kehitämme keskustoja ja keskuksia
3. Parannamme asuinympäristön kauneutta, laatua ja monipuolisuutta
4. Vahvistamme elinkeinoelämää ja kansainvälisyyttä
5. Lisäämme kestävästä liikkumisesta
6. Suunnittelemme palveluja ja palveluverkkoja seudullisesti
7. Lisäämme vetovoimaista vehreyttä
8. Huomioimme energiamurroksen

Partolan suunnittelussa sivutaan ja on keskeisenä tavoitteena edistää kaikkia rakennesuunnitelman teemoja.



Kuva 10, Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma.

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueelta on olemassa mm.

- Osayleiskaavan selvitykset:
 - Liikenneselvitys 2023, WSP Finland Oy,
 - Arkeologinen inventointi, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2020,
 - Hulevesien hallinta selvitys, Ramboll Finland Oy 2020,
 - Melu-, runkomelu ja ilmanlaatuselvitys, WSP Finland Oy 2022,
 - Elinkeino- ja palveluverkkoselvitys, FCG Consulting Group Oy 2021,
 - Luontoarvojen edistäminen osana suunnittelua, Ramboll Finland Oy 2020
 - Viherverkkoa ja viheralueita koskevia tavoitteita, Ramboll Finland Oy 2020
- Palveluverkkoselvitys, Pirkkalan sivistyspalvelut, 2015-22



- Raitiotieverkon hankesuunnitteluaineisto 2022-23. Tampereen raitiotielinjalle suunnitellaan jatkoa linja-autoasemalta Pirkkalaan ja keskussairaalta Linnainmaalle. Suunnittelu tehdään Tampereen kaupungin, Pirkkalan kunnan ja Tampereen Raitiotie Oy:n yhteistyönä (PirLi Allianssi)

Vaikutukset ja niiden arviointi

Asemakaavamuutoksen välittömään vaikutusalueeseen kuuluu rajaukseen sisältyvät sekä naapurikiinteistöt. Kaavoitustyön aikana arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia laajemmin Partolan alueen kokonaisuuden suhteen.

Olellaisia arviointikohteita tällä suunnittelualueella on:

- Täydennysrakentamisen vaikutukset (asuminen, palveluverkko)
- Ympäristövaikutukset (Virkistysalueet ja luonto, melu)
- Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, kevyt liikenne, liittymät)
- Kuntataloudelliset vaikutukset (yhdyskuntarakenne ja kunnallistekniikka)
- Hiilijalanjälki

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 laajennuksesta tiedotetaan seuraaville osapuolille:

- Alueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen omistajat
- Kunnan hallintokunnat
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tampereen Sähkölaitos ja kaukolämpötoiminta
- Elenia Oyj
- Alueella toimivat tietoliikenne operaattorit
- Pirkanmaan Ely-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkkala-Seura ry
- Tampereen Ratikan Pirkkala - Linnainmaa - allianssi
- Tampereen Raitiotie Oy
- Kokemäenjoen vesistön vesienhoitoyhdistys (KVVY)
- Muut ilmoituksensa mukaan

Miten voi osallistua - miten suunnittelusta tiedotetaan?

Osallistaminen toteutetaan asemakaavaprosessin kuulemismenettelyin vireilletulo-, luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Asemakaavan edetessä valmistelusta tiedotetaan sekä kunnan internet-sivuilla että paikallislehdessä. Edellä mainituille viranomaisille, yhteisöille sekä alueen maanomistajille tieto eri vaiheissa tulee kirjeitse tai sähköpostilla. Muut osalliset saavat tiedon prosessin eri vaiheissa Pirkkalainen lehden kautta kuulutuksin tai internetisivujen kautta, www.pirkkala.fi/vireilla-olevat-asekaavat/

Suunnitteluvaihe Tavoiteaika-taulu	Työstäminen	Käsittely	Osallistuminen ja vuorovaikutus	Tiedottaminen
Aloitusvaihe 1-3/2024	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 paikakunnalla asuville maanomistajille.

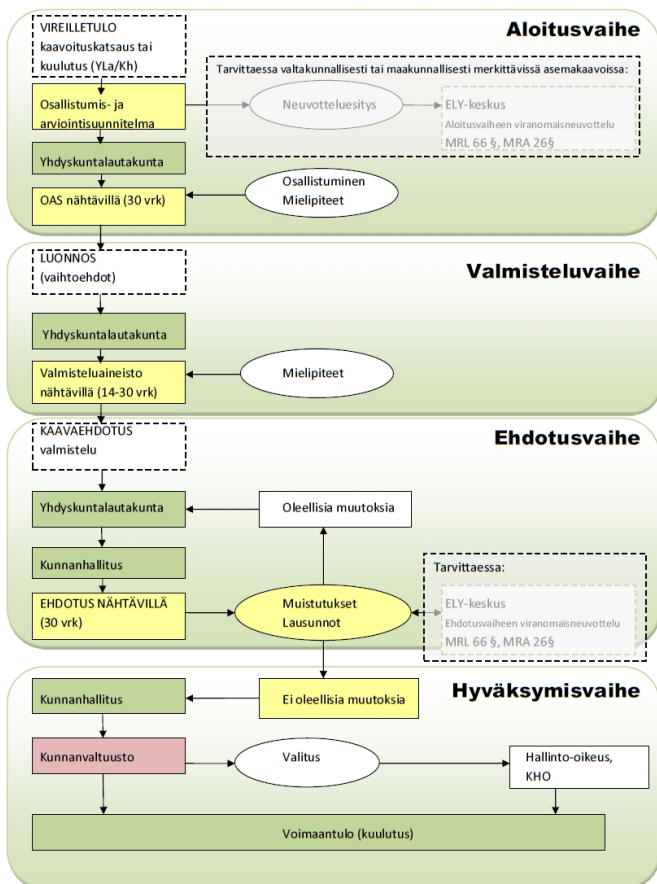


Valmisteluvaihe 3-6/2024	Kaavaluonnoksen laadinta	Kaavaluonnos käsitellään yhdyskuntalautakunnassa. Valmisteluaineisto nähtävillä 30 pv.	Mielipiteen esittäminen valmistuneesta aineistosta kirjallisesti ja suullisesti nähtävilläolon aikana.	Luonnos nähtävillä kunnanvirastossa ja www-sivuilla. Tiedottaminen Pirkkalainen – lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla ja www-sivuilla.
Ehdotusvaihe 7-9/2024	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 10-12/2024	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.

Miten mielipide tai muistutus annetaan?

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

Asemakaavaprosessi



Kuka valmistelee kaavaa ja mistä saa lisätietoa?

Kaavan laajennusta valmistellaan Pirkkalan kunnan maankäytössä.

Lisätiedot:

Kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen
050 303 4966

arkkitehti Santeri Kortelahti
050 435 5109

arkkitehti Vesa Ylitapio
040 133 5646

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@pirkkala.fi

Käyntiosoite: Pirkkalan kunta
Maankäyttö
Viistokuja 3
33960 PIRKKALA

Suunnittelun etenemistä voi seurata netissä osoitteessa <https://www.pirkkala.fi/vireilla-olevat-asema-kaavat/>

