



PIR/607/1103/2023



Asemakaavaehdotus

Killon asemakaavan muutos (nro 276)

omakotialue

Päivityshistoria 7.5.2024



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	5
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä.....	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	6
1.7 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2. LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	8
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.....	13
4.3 Kaavan vaikutukset.....	14
4.4 Ympäristön häiriötekijät	15
4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	15
4.6 Asemakaavan toteuttaminen.....	15

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavaselostus, joka koskee 7.5.2024 päivättyä asemakaavaehdotusta.

- Vireille tulo kaavoituskatsauksessa 2023, KH 29.5.2019 § 158,
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Yla 20.9.2023 § 96
- Valmisteluaineisto (Luonnos): Yla 14.2.2024
- Asemakaavaehdotus: yla 22.5.2024, kh 27.5.24
- Kunnanvaltuuston hyväksyminen xxx
- Lainvoimaisuuskuulutus xxx

1.2 Tunnistetiedot

KILLON ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muutetaan 24.9.1948 vahvistettua asemakaavaa nro 60, 21.2.1949 vahvistettua asemakaavaa, 8.9.1952 vahvistettua asemakaavaa nro 61, 15.4.1969 vahvistettua asemakaavaa, 24.2.1971 vahvistettua asemakaavaa nro 11, 24.3.1975 vahvistettua asemakaavaa nro 24, 26.10.1999 vahvistettua asemakaavaa nro 122, 7.5.2003 vahvistettua asemakaavaa nro 166, 12.1.2011 vahvistettua asemakaavaa nro 211

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muodostuu Killon korttelin 1502 tontit 1-4, korttelin 1503 tontit 1-8, korttelin 1504 tontit 1-2, korttelin 1505 tontit 1-4, korttelin 1506 tontit 1-15, korttelin 1507 tontit 2-9, korttelin 1508 tontit 1-10, korttelin 1509 tontit 1-14, korttelin 1510 tontit 1-5, korttelin 1511 tontit 1-6, korttelin 1512 tontit 1-5, korttelin 1513 tontit 1-3, korttelin 1514 tontit 1-6, korttelin 1515 tontit 6-12, korttelin 1516 tontit 1-15, korttelin 1517 tontit 1-8, korttelin 1518 tontit 1-3, korttelin 1519 tontit 1-7, korttelin 1520 tontit 1-8, korttelin 1521 tontit 1-4, korttelin 1522 tontit 1-20, korttelin 1524 tontit 1-3, korttelin 1525 tontit 1-21, korttelin 1526 tontit 1-5, katualuetta ja puistoalueita.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Alue käsittää Killon omakotialueen vanhimmat osat sekä alueen keskelle jäävät uudemmat osat. Omistajana pääosassa on yksityiset ja teiden ja yleisten alueiden osalta Pirkkalan kunta. Alueen pinta-ala on n. 32 ha.



Kuva 2, alueen ilmakuva, MML 2019.

1.4 Kaavan tarkoitus

Alueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on laatia Killon arvoalueen säilymiseen, suojeluun sekä maltilliseen alueen uudistamiseen painottuva asemakaava.

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
5. Asemakaavakartta, luonnos
6. Asemakaavan havainnekuva
7. Lausunnot ja mielipiteet OAS:sta
8. Vastineluettelo
9. Rakennustapaohje, luonnos
10. Liito-oravakartoitus, Pekka Rintamäki 2019
11. Killon Kulttuuriympäristöselvitys, Ramboll 2020
12. Killon luontoselvitys, Pekka Rintamäki 2020
13. Lisärakentamisselvitys, Heilu 2023

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 2019-22

1.7 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen kaavoitus on tullut vireille uudelleen vuoden 2023 kaavoituskatsauksella. Kh keskeytti kaavan valmistelun aiemmin joulukuussa -22 kun poliittista yhteisymmärrystä kaavan valmisteluun ei ollut yrityksistä huolimatta saatu. Yhdyskuntalautakunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville, 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 luonnonolat

Nykyinen kokonaisrakenne on esitetty liitteessä ”rakennettu ympäristö”. Kuvasta käy ilmi myös suunnittelualueen sekä ympäristön nykyinen rakennuskanta.

Kokonaisrakenne

Killon omakotialue on rakentunut kokonaisuudessaan alla olevan ilmakuvan mukaisesti



Kuva 3, Ilmakuva 2018, Lentokuva Vallas Oy.

Rakennukset

Killon alueen vanhimmat rakennukset on rakennettu 40-50-lukujen vaihteessa ja alue on pääosin rakennettu 50-60-lukujen aikana nykyiseen muotoonsa. Alueen ympärille on tullut uudempia alueita, joista uusimmat eivät ole kaavamuutosalueessa mukana. Alue on suhteellisen hyvin säilynyt ja aluetta on tarkoitus ylläpitää vanhan tyyllisenä asuinalueena jatkossakin.

Historia (lyhennelmä kulttuuriympäristöselvityksen historiasta)

Killon alueen rakentuminen juontaa juurensa Valmetin Härmälän lentokonetehtaan työntekijöiden asuttopulasta. Vuonna 1946 ostettu alue oli noin 13 hehtaarin suuruinen. Alueella on toiminut omakotiyhdistys jo ennen yhdenkään talon valmistumista. Yhdistys perustettiin lentokonetehtaan ruokalassa keväällä 1947, kun oli saatu tieto, ketkä kaikki olivat saaneet tontin alueelta. Omakotiyhdistys valvoi asukkaiden etuja sekä hoiti tehtaan ja asukkaiden välisiä yhteisiä asioita. Yhdistys esimerkiksi hankki yhteistyössä tehtaan kanssa rakennustarvikkeita.¹¹ Ajan mittaan yhdistys on toiminut aktiivisesti järjestäen erilaisia tapahtumia ja edesauttaen esimerkiksi palveluiden saamista alueelle. Yhdistys on edelleen toiminnassa.

Ensimmäisenä alueesta kaavoitettiin Killontie sekä Silvontie ympäristöineen, eli eteläinen Killon alue. Suunnittelusta oli vastuussa arkkitehti (myöhemmin, vuodesta 1981 professori) Heikki Sysimetsä yhdessä kunnan viranomaisten kanssa. Sysimetsä työskenteli uransa aikana mm. puolustusministeriön rakennusosastolla, Valmetilla sekä rakennushallituksen suunnitteluosaston päällikkönä. Vuodet 1972-1976 hän toimi rakennushallituksen pääjohtajana. Lisäksi hänellä oli vuodesta 1949 alkaen oma arkkitehtitoimisto. Sysimetsän muita suunnitelmia ovat esimerkiksi Jyväskylän Paloniemen asuinalue, Rauman ammattikoulu ja Vierumäen uimahalli.¹²

Tontit vuokrattiin tehtaan työntekijöille arvonnalla perusteella ja niille edellytettiin rakentamaan asuinrakennus (myös käymälä ja tarvittaessa ulkorakennus) tehtaan hyväksymien piirustusten ja työselvitysten mukaisesti. Tontin sai noin 5-10 vuoden kuluttua lunastaa itselleen.¹³ Maat ostanut Valmet oli vahvasti taustalla asuinalueen synnyssä. Tonttimaiden ostamisen lisäksi se huolehti teiden ja kunnallistekniikan rakentamisesta sekä osallistui alueen kaavoittamiseen ja rakennussuunnitteluun.¹⁴

Rakentaminen alkoi vuoden 1947 alussa. Talotyyppejä oli tällöin kolme: Tammisuo, Aino sekä Killo. Eroavaisuudet taloissa oli lähinnä sisätiloissa huonejärjestyksessä. Rakennukset olivat harjakattoisia, puolitoistakerroksisia ja suuruudeltaan noin 100 m². Julkisivuverhous oli lautta, asbestilevyä tai rappausta.¹⁵

Taloja rakennettiin yhteistyössä muiden alueelle rakentavien kanssa, talkoohengessä. Suuri osa rakentajista oli töissä lentokonetehtaalla, joten yhteishenki karttui sekä töissä että kotona rakennustyömaalla. Talkooporukoissa hyödynnettiin eri alojen asiantuntijaosaamista (mm. putki-, sähkö- ja kirvesmiesosaamista).¹⁶

Eteläinen Killo, eli Killontie ja Silvontie ympäristöineen, rakentui hyvin nopeasti ja vuonna 1949 ostettiinkin noin 16 hehtaaria lisää kaavoitettavaa maata.¹⁷ Tähän pohjoiseen päin suunnanneeseen laajennusalueeseen kuuluivat nykyiset Moisiantie, Pirkantie, Lemmantie, Vesantie, Haapakuja, Yrjöntie, Killontorintie ja Teivaantie. Myös uusi pohjoinen Killon alue alkoi rakentua nopeasti ja Teivaantie sekä Haikantie olivatkin täyteen rakennettuja suurin piirtein kahdessa vuodessa (vuosina 1950-1952). Tämän jälkeen tulivat Vesantie, Haapakuja ja Lemmantie. Talotyyppejä oli tähän aikaan käytössä ainakin neljä: Yrjö, Sirkka, Pansio II₈ ja Aino. Erityisesti Vesantien varteen rakentui monta Pansio II -talotyyppejä. Pirkantien rakennuksia rakennettiin noin 50-luvun puolivälistä 60-luvun alkuun ja tämän jälkeen viimeisenä rakentui Moisiantie.

Luonnonolot

Kaavamuutosalue on topologiaaltaan tasainen ja matalasti rakennettu 1-2 kerroksisesti. Alueen korkeus on koko alueella n. + 95-96 metriä merenpinnasta. Alue on lähes kokonaisuudessaan rakennettu ja istutetut osat tonttia on muokattu. Maaperä on koko alueella savimaata.

Asuminen, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Killon alue on pientaloaluetta ja pääpaino on asumisella.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutosalueella on asukkaita n.700.

Liikenne

Killon asuinalue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla, lähiseudulta kävellen ja pyöräillen. Joukkoliikenteellä saavutettavuus on suunnasta riippuen vähintään kohtalaista, ja se parani kesällä 2014 Pirkkalan siirryttyä vaihteittain Tampereen joukkoliikenteen järjestämän liikennöinnin piiriin.

Tekninen huolto

Sähköverkkoyhtiönä toimii Tampereen sähkölaitos, tietoliikenneverkot ovat Elisalla ja Pirkanmaan Jätehuolto Oy vastaa alueella jätehuollosta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristönsuojelukohteita. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitseva Killon vanha metsä on luonnonsuojelulain perusteella suojeltu.

Maanomistus

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.

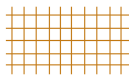
Maakuntakaava

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



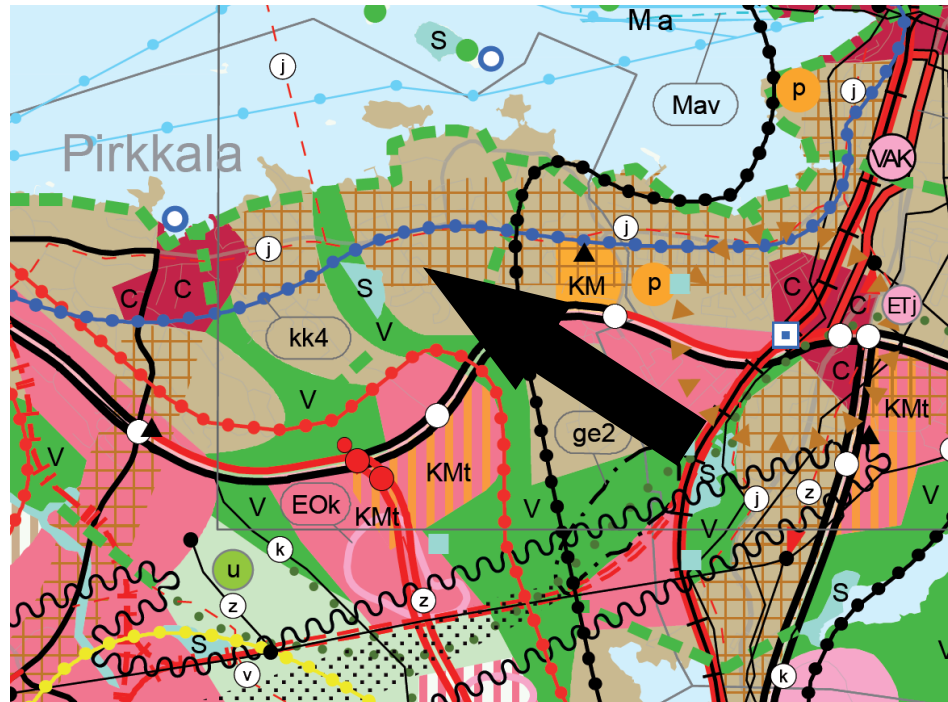
Taajamatoimintojen alue

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 virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke

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



Kuva 11, maakuntakaava.

Taajamayleiskaava 2020

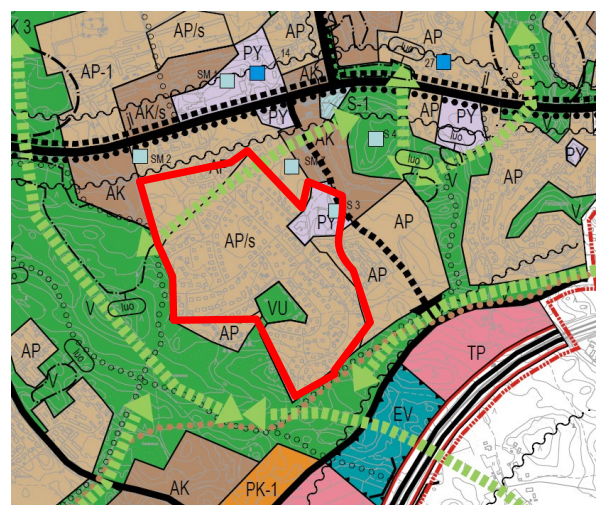
Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2020:ssä alue on osoitettu merkinnällä:

AP/s Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, että rakentaminen soveltuu sekä rakennustalvaltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat rakennukset ja rakenteet säilyvät

VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

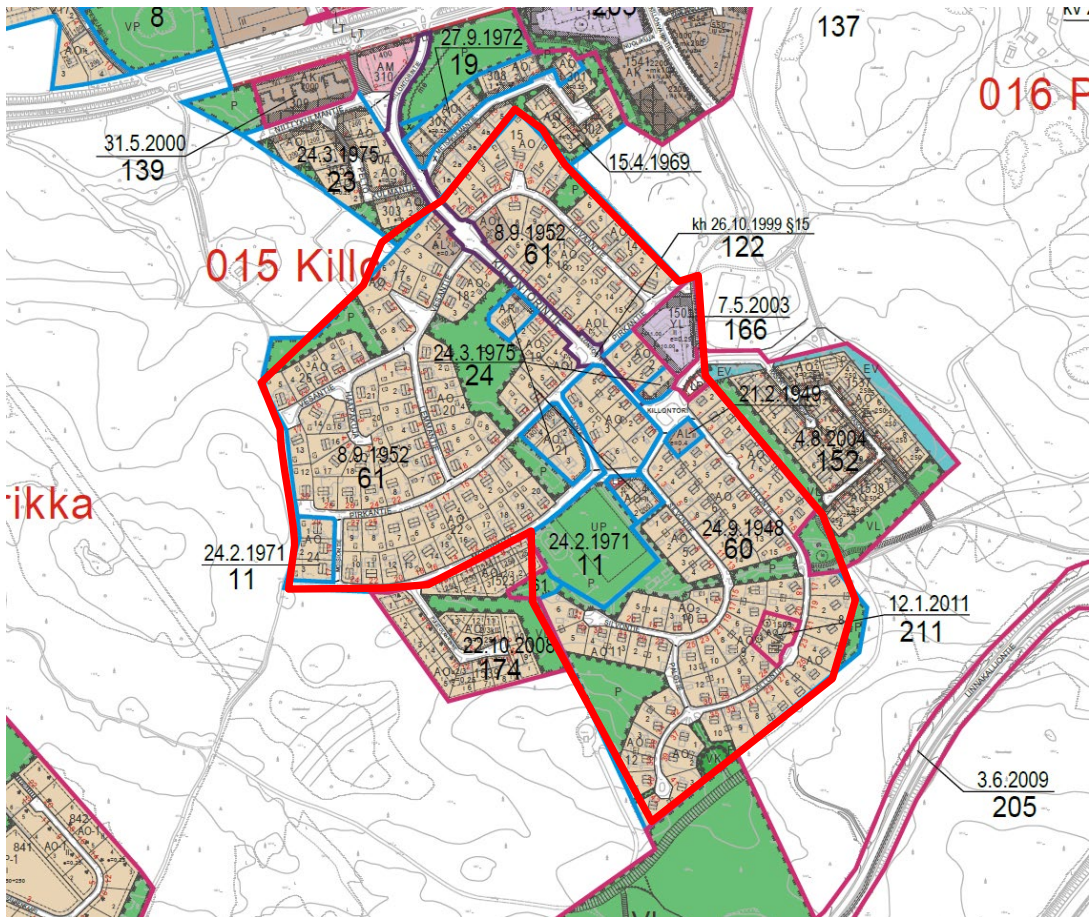
PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kuva 12. Ote taajama yleiskaavasta 2020.



Asemakaava

Alueelle on vahvistunut asemakaavoja vuosina 1948, 1952, 1969, 1971, 1975, 1999, 2003, 2009, 2011



Kuva 13. Asemakaavayhdistelmä.

Rakennusjärjestys

Pirkkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2016.

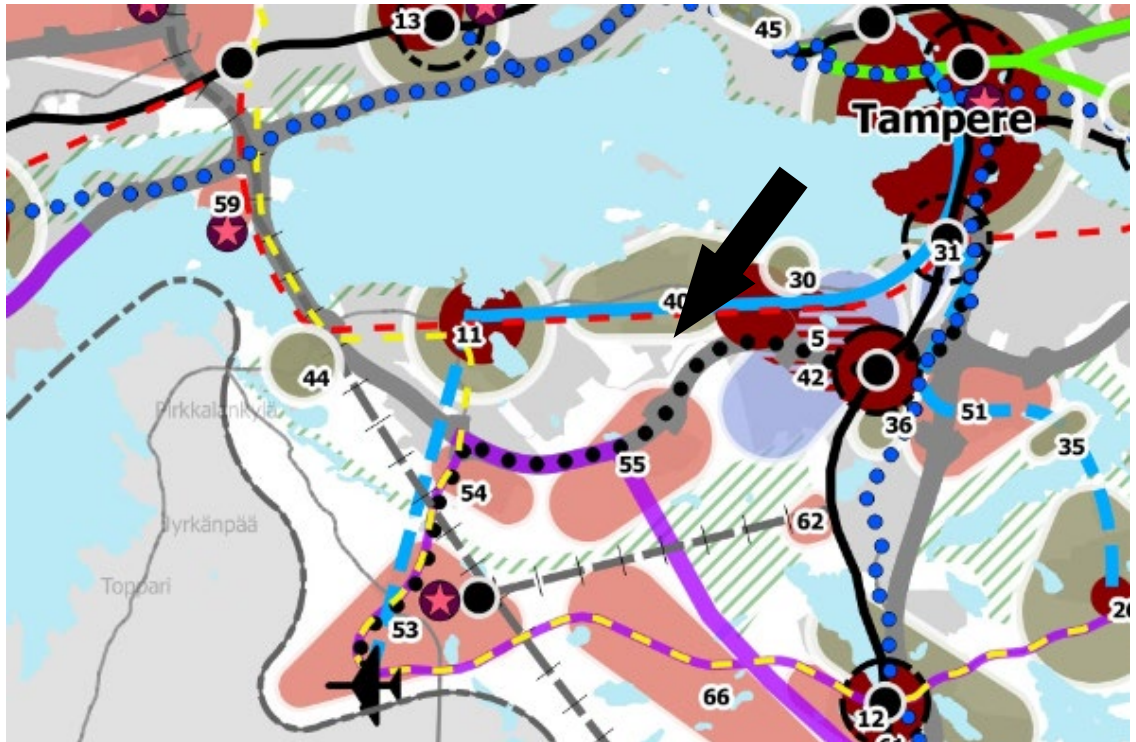
Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

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 kestävästä sekä arjen sujuvuutta edistävästä 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 vuotuisen 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. Asuin ympäristöistä tehdään houkuttelevia monipuolisella asuntotuotannolla. Yhdyskuntarakenteen täydentyminen parantaa myös kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.



Kuva 14. Rakennesuunnitelma 2040.

Ko. suunnittelualue sijoittuu rakennesuunnitelmassa numerolla 40 merkitylle alueelle.

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 2023 kaavoituskatsauksen kohde numero 276.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on ilmakuvakartoitettu vuosina 2007, 2009, 2013 ja 2018 sekä kartta on täydennysmitattu ajantasaiseksi maastomittauskartoituksena, joten pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja sen on hyväksynyt 7.5.2024 maanmittausinsinööri Jouko Lehto.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue on asemakaavoitettu kokonaisuudessaan. Kyseinen asemakaavan muutos koskee kaikkia kyseisellä alueella voimassa olevia asemakaavoja, joiden merkinnät on tarpeen päivittää vastaamaan nykyään mukaisia merkintöjä ja määräyksiä. Tarve tulee ensisijaisesti rakennuslupien sekä mahdollisten poikkeuslupien mahdollisimman tasapuolisen kohtelun pitämisestä jatkossa.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on laittanut asemakaavan vireille kaavoituskatsauksella 2023. Yhdyskuntalautakunta käsiteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan 20.9.2023 ja hyväksyi sen jatkovalmistelujen pohjaksi sekä asetti sen nähtäville. Asemakaavaluonnos oli yhdyskuntalautakunnan päätöksenteossa 14.2.2024.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia asiassa ovat erityisesti 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
- Naapuritonttien omistajat
- Kunnan hallintokunnat
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tampereen sähkölaitos ja kaukolämpötoiminta
- Tampereen vesi liikelaitos
- Pirkanmaan Ely-keskus
- Pirkkalan vanhus- ja vammaisneuvostot
- Seniorifoorumi
- Pirkkala-seura Ry
- Muut ilmoituksen mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saadut palautteet nähtävilläoloajalta 4.10.- 3.11.2023:

Palautteen OAS:sta jätti Pirkanmaan Ely-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, vanhusneuvosto ja Killon omakotiyhdistys ry

Alustavat lausunnot Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan erillisessä vastineluettelossa kirjattuna. Vastineluettelossa jatkossa myös luonnos ja ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin.

Asukastilaisuus pidettiin 21.3.2024 kunnan tiloissa, jossa sai antaa vapaasti palautetta kaavaluonnoksesta. Paikalla oli useampi kymmenen Killon asukasta.

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

Kunnassa on valmisteltu Killon asemakaavamuutosta.

Tavoitteena on laatia erityisesti aluesuojeluun kantaa ottava mutta samalla myös hienovaraiset muutokset sekä ympäristöön sopivat uudisrakennukset mahdollistava kaava.

4.2 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavaehdotus



Mitoitus

Asemakaavamuutoksella muodostuvien aluevarausten pinta-alat ovat:

Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Autopaikat
1502-1526	AO/s-2/s-1	205320 m ²	50834 k-m ²	1/asunto
1519/1	AR	1965 m ²	600 k-m ²	1/as
1516/1, 7	AOL	3064 m ²	1350 k-m ²	1/as ja 1/60 krs-m ² liiketilassa
1517/2	AL	1310 m ²	529 k-m ²	2/as
1501	YL	4137 m ²	1034,25 k-m ²	1 ap kolmea työntekijää kohden
Urheilupalv. alue	UP	19835 m ²	150 k-m ²	-
Puisto	VP	30896 m ²		
Katualueet		42006 m ²		
yhteensä		308533 m ²	54497,25 k-m ² (ilman 30 krs-m ² talousrakennuksia)	

Rakentamisen määrä

Kaava mahdollistaa rakennusoikeutta yhteensä 54497 k-m² (ilman talousrakennuksia). Rakennusoikeus määräytyy pitkälti jo olemassa olevan rakennuskannan sekä vanhojen kaavojen yhteisvaikutuksesta kuitenkin siten, että jo laajennettuihin rakennuksiin ei puututa, niiden ylläpito nykyisen kokoisina on mahdollista. Poikkeamisia arvioidaan tapauskohtaisesti. Erillisiä talousrakennuksia saa alueella tehdä erikseen päärakennuksen rakennusoikeuden (150/175krs-m²) lisäksi enintään 30 krs-m² kortteleissa 1502-1503, 1505-1520, 1521 tontti 2 ja 3, 1522, 1524-1526. Erikseen merkitylle rakennusalalle saa rakentaa toisen 120 krs-m² asuinrakennuksen. Tätä erillisen asuinrakennuksen kerrosalaa ei saa yhdistää päärakennukseen. Talousrakennuksen kerrosalaa ei saa myöskään yhdistää päärakennukseen.

*Liikenne ja paikoitus (LPA, LPA-1)**Kevyt liikenne ja ulkoiluyhteydet*

Korttelialueet liittyvät välittömästi alueen olevaan kevyenliikenteen verkostoon. Tulevalle Killonvainion-tielle on osoitettu molemmiin puoliin kevyen liikenteen väylät.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (UP)

Aluevaraukselle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Tavoitteena on jättää urheilukentän nurmella oleva alue avoimeksi. Varastokopit urheiluvälineiden säilytykseen on mahdollista alueelle edelleen sijoittaa (ro 150 krs-m2).

Puisto (VP)

Puistot säilyvät entisellään ja niille ei ole tarkoitus rakentaa mitään jatkossakaan. VP-1-alueella puistoja on tarkoitus hoitaa korostetusti luonnon monimuotoisuutta edistävällä tavalla esim. jättämällä riittävästi laho-puuta pieneliöiden elinympäristöksi.

4.3 Kaavan vaikutukset

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava toteuttaa yleiskaavaa.

4.3.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Olemassa olevat hyvät julkisen-, henkilöauto- ja kevyenliikenteen yhteydet sekä kunnallistekniikka luovat hyvät edellytykset alueen täydennysrakentamiselle taloudellisesti ja ekologisesti. Kortteli sijaitsee keskeisesti kuntarakenteessa ja se liittyy läheisesti kuntakeskukseen.

4.3.2 Vaikutukset taajama- ja kaupunkikuvaan

Uudis- ja täydennysrakentamisen mahdollistamisella alueelle ei ole suurta vaikutusta taajamarakenteeseen. Asemakaavamuutos tukee alueella jo olemassa olevia toimintoja. Kaupunkikuva pyritään säilyttämään hyvin nykyisenlaisena.

Lisärakentamisen mahdollinen toteutuminen alueella tulee muuttamaan näkymiä jossain määrin etenkin Killontien osilla missä lisärakennukset sijoittuvat kadun varteen.

4.3.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöarvoihin

Laaditussa rakennetun ympäristön historiaselvityksessä on todettu, että parhaiten säilyneiden katujulkisivujen yhtenäisyyteen on kiinnitettävä kaavassa erityishuomio. Alueelle laaditaan tarkemmat rakennustapa-ohjeet kaavamutoksen yhteydessä. Rakennustapaohjeella varmistetaan kulttuuriympäristön perusarvojen säilyminen alueella. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen sijoittuu pääasiassa pihojen perälle ja joissain harkituissa kohden tien varteen. Mahdollinen eriaikainen lisärakennusten toteuttaminen saattaa aiheuttaa maisemaan pieniä rytmillisiä muutoksia, mutta vaikutukset on katsottava väliaikaisiksi. Pidemmän ajan kuluessa rakenne toteutuu kaavan mukaisena ja alueen identiteetti säilyy suhteellisen nykyisen kaltaisena.

Yleisesti kaavamutoksen saattaminen lainvoimaiseksi kaavaksi edesauttaa alueen säilymistä elinvoimaisena ja mahdollistaa myös alueen hallitun uusiutumisen. Todennäköistä on, että pidemmän ajan kuluessa joitain jo huonoon kuntoon menneitä taloja alueella tullaan purkamaan tai korjaamaan erittäin perusteellisesti mutta lisärakennusoikeuden avulla alue säilyy kiinnostavana myös jatkossa ja vanhojen rakennusten korjaaminen mahdollistuu paremmin lisärakennuksien avulla.

4.3.4 Vaikutukset asumiseen

Asemakaavassa alue on pääosin asumista palveleva alue. Ei muutosta nykytilanteeseen.

4.3.5 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja vaikutukset palveluihin

Alue tukeutuu keskustan sekä Partolan palveluihin ja ylläpitää keskustan palvelutarjontaa sekä luo lisäpotentiaalia keskustan kehittämiseen. Alueen ylläpitäminen vaikuttaa välillisesti kunnan elinkeinotoimintaan positiivisesti.

4.3.6 Vaikutukset liikkumiseen

Vaikutukset vähäiset

4.3.7 Vaikutukset luontoon

Alue on tällä hetkellä jo rakennettua ja sisältää luonnontilaisia puistoalueita. Alueen rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. VP-1-alueiden luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen velvoittavilla puistoalueilla tulee lahpuuta jättää puistoihin tukemaan mm. pieneliöiden ja lahottajakasvien eloa.

4.3.8 Vaikutukset hulevesien hallintaan

Asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi alueen hydrologiaan. Alueella on olemassa runsaasti vettäläpäiseviä pintoja kiinteistöjen piha-alueilla ja pääosa alueen vettä läpäisemättömille pinnoille syntyvistä hulevesistä ohjautuu avo-ojien kautta kunnan järjestelmiin, joten ongelmia hulevesien suhteen ei alueella ole. Kaavaan on merkitty määräys jättää piha-alueet suurimmalta osin vettäläpäiseviksi ja kattamattomiksi jotta luontainen viivytyks alueella ei häiriinny. Alueen hulevesien käsittelyä tullaan parantamaan lähitulevaisuudessa.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuosalueelle kohdistuu vt3:lta kantautuvaa melua. Uusien rakennusten yhteydessä tulee kiinnittää huomiota siihen, että uudisrakennukset täyttävät nykyaikaisille rakennuksille määritellyt meluntorjuntatasot. Varsinainen melusuojaus tulisi kuitenkin tapahtua vt3:n varressa ja tästä käydään jatkuvaa keskustelua Elyn kanssa, koska vastuu riittävästä melusuojauksesta on tienpitäjällä.

4.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

4.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa välittömästi asemakaavan saatua lainvoiman.

Pirkkalassa 7.5.2024
Arkkitehti Mika Raatikainen