

Asiakirjan diaarinumero: 684/2023

Päivämäärä: 03.11.2023

Otsikko: Pirkkala, Killon asemakaavan muutos (nro 276), osallistumis- ja arviointisuunnitelma (PIR/607/1103/2023)

Allekirjoittajat:

<i>Nimi</i>	<i>Allekirjoitettu tunnisteella</i>	<i>Allekirjoituspäivä EE(S)T</i>
Anna Katariina Lyyra-Seppänen Anna-Leena Lehto	Vahva Vahva	2023-11-03 15:42 2023-11-03 15:14



Tämä dokumentti sisältää:

- Etusivun
- Alkuperäisen dokumentin (tai dokumentit)
- Sähköiset allekirjoitukset. Nämä eivät ole asiakirjan sivuilla nähtävillä, mutta ovat sähköisesti liitettyinä.



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.

[Allekirjoitettu asiakirja alkaa seuraavalta sivulta >](#)



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

03.11.2023 DIAR: 684/2023

Pirkkalan kunta
kirjaamo
PL 1001
33961 Pirkkala

kirjaamo@pirkkala.fi

Lausuntopyyntöne 04.10.2023

PIRKKALA, KILLON ASEMAKAAVAN MUUTOS (NRO 276), OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (PIR/607/1103/2023)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa Killon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistuttuaan kaavaselvityksiä koskevaan työneuvotteluun (29.9.2023) ja tutustuttuaan OAS:aan alueellinen vastuumuseo toteaa seuraavaa.

Suurimmalla osalla Killon arvokkaaksi todettua asuinalueita ovat voimassa alkuperäiset, vuosina 1948 ja 1950 voimaan tulleet asemakaavat, jotka ovat maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) vaatimuksiin nähden vanhentuneita. Pirkkalan kunnan kaavoitus on todennut tarpeen päivittää asemakaava nykymääräysten mukaiseksi.

Pirkkalan taajamayleiskaavassa (2016) Killon alueelle on osoitettu merkintä AP/s: *Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, että rakentaminen soveltuu sekä rakennustavaltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat rakennukset ja rakenteet säilyvät.*

Killon asuinalueen asemakaavamuuotos oli vuodesta 2019 alkaen vireillä kaavanumerolla 256. Ehdotusvaiheessa Pirkkalan kunnanhallitus keskeytti kaavan valmistelun ja poisti sen vireiltä (KH 19.12.2022 §301). Kunnanhallituksen pöytäkirjan mukaan syynä keskeytykseen oli poliittisen yhteisymmärryksen puute. Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut Killon asemakaavasta nro 256 sen valmistelun eri vaiheissa lausunnot Diar. 142/2020, Diar. 787/2020, Diar. 667/2021, Diar. 169/2022 ja Diar. 641/2022.

Alueen kaavoitus on tullut uudelleen vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksella (KH 29.5.2023). Asemakaavamuuoksen tavoitteena on päivittää kaava siten, että siinä otetaan riittäväällä tavalla huomioon sekä suojelulliset vaatimukset että toisaalta mahdollisuudet laajentaa tai korjata vanhaa rakennuskantaa sekä uudisrakentaa alueella huomioiden sen kulttuurihistorialliset arvot.

Aikaisemman kaavahankkeen yhteydessä laadittuja selvitysmateriaaleja täydennetään teettämällä ulkopuolisilla konsulteilla lisäselvityksiä, joissa analysoidaan Killon asemakaava-alueen tonttien rakennusoikeuksia suhteessa alueen kulttuuriympäristöarvoihin ja niiden säilyttämiseen, etsitään vaihtoehtoisia ratkaisumalleja lisäraken-

tamiselle sekä arvioidaan tältä pohjalta kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Alueelle on myös tarkoitus laatia rakentamistapaohje. Maakuntamuseo katsoo, että täydentävien selvitysten laatiminen on hyvä lähtökohta kaavaratkaisun kehittämiseksi.

Maakuntamuseolla ei ole OAS:sta huomautettavaa rakennetun ympäristön, maiseman tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Yksikön päällikkö

Anna Lyyra-Seppänen

Tutkija

Anna-Leena Lehto

Tiedoksi: Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuualue/Yhdyskunnat ja luonto; Pirkanmaan liitto; Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut

A-LL/a-II/va

Lähettilä: Piirainen Paula (ELY) <paula.piirainen@ely-keskus.fi>
Lähetetty: perjantai 3. marraskuuta 2023 15.55
Vastaanottaja: PIR Kirjaamo
Kopio: Pelkonen Pauliina (ELY)
Aihe: PIRELY:n kommentit, Killon asemakaavan muutoksen (nro 256) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

Viite: Lausuntopyyntöne Killon asemakaavan muutoksen (nro 256) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta.

Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa Killon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY-keskus ei anna lausuntoa tässä vaiheessa, mutta pyytää varaamaan mahdollisuuden lausunnon antamiseen luonnosvaiheessa. ELY-keskus näkee alueen asemakaavojen yhtenäistämisen tärkeänä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet kannatettavina.

Ystävällisin terveisin,

Paula Piirainen

Ylitarkastaja

paula.piirainen@ely-keskus.fi

puh. 0295 036 347, vaihde 0295 036 000

Rakennettu ympäristö –yksikkö

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

PL 297, 33101 Tampere

Yliopistonkatu 38 (Attila)

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Lausunto Killon asemakaavan laajennukseen (nro 276)

Päätös	Vanhusneuvosto kävi keskustelua Killon kaavamuutoksesta ja päätti antaa seuravan lausunnon. Vanhusneuvoston toiveena on, että kaavamuutos tehdään erityisesti alkuperäistä miljöötä ja henkeä kunnioittaen.
Päätösehdotus	Vanhusneuvosto antaa lausunnon Killon asemakaavan laajennukseen (nro 276).
Valmistelija/lisätiedot	Osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori Kati Tuokkola, puh. 040 5094746 etunimi.sukunimi@pirkkala.fi
Asian esittely	Pirkkalan kunta tekee kaavamuutosta Killon asemakaava-alueelle. Asemakaavamuutoksen MRL 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 4.10.-3.11.2023 kunnan ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla http://www.pirkkala.fi .
Tiedoksi	Kaavoitus

TIEDOKSIANTO

Pöytäkirja nähtävänä

Tiedoksianto

Annettu tiedoksi sähköisesti

Päivämäärä: 3.11.2023

PIRKKALAN KUNNALLE

Mielipide

Asia: Killon asemakaavan muutos 276

Pirkkalan kunta on aloittanut uuden, maanrakennuslain nykyvaatimusten mukaisen asemakaavan laatimisen Killon alueelle. Kaavamuutoksen tavoitteeksi mainitaan:

Asemakaavan päivittäminen sellaiseksi, että siinä olisi otettu riittävällä tavalla huomioon sekä suojelulliset vaatimukset että toisaalta mahdollisuudet laajentaa tai korjata vanhaa rakennuskantaa tai mahdollistaa uudisrakentaminen huomioiden alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Killon omakotiyhdistys katsoo, että kaavan ripeä uudistaminen on tärkeää. Nykyaikaiset vaatimukset täyttävä kaava ohjaisi rakentamista nykyistä selkeämmin, helpottaisi korjaus- ja uudisrakennushankkeiden suunnittelua ja tekisi kiinteistön arvon määrittämisestä esimerkiksi myyntitilanteessa helpompaa.

Pidämme kaavan sujuvan uudistamisen kannalta erittäin tärkeänä, että kaavaehdotusta laadittaessa huomioidaan kiinteistönomistajien omaisuudensuoja ja yhdenvertainen kohtelu.

Prosessin sujuvuuden kannalta näemme maanrakennuslain hengen mukaisen, aktiivisen ja avoimen keskusteluyhteyden alueen kiinteistönomistajien ja kaavoittajan välillä ensiarvoisen tärkeänä.

Asian taustaa

Kaava-alueita koskeva yleiskaava on tullut voimaan 17.2.2016. Yleiskaavassa alue on merkitty merkinnällä AP/s. Yleiskaavassa kerrotaan merkinnän tarkoittavan seuraavaa:

Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, että

rakentaminen soveltuu sekä rakennustavaltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat rakennukset ja rakenteet säilyvät.

Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen alueella on AP/s -merkinnän puitteissa myönnetty lukuisia rakennus- ja poikkeuslupia. Pienempien hankkeiden lisäksi alueella on purettu muutamia vanhoja rakennuksia ja rakennettu tilalle uusia. Tällaisista käyvät esimerkeiksi mm. uudet omakotitalot Silvontiellä, Moisiontiellä ja Pirkantiellä sekä kunnan omistaman liikekiinteistön purkaminen Killontie 2:ssa.

Yleiskaavan suojelumerkintä ei ole ollut este vanhan rakennuskannan purkamiselle, uudisrakentamiselle tai lisärakentamiselle, kunhan rakentaminen on sovelnutun ympäristöön. Suojelumerkinnän tavoitteena on ollut alueen ominaispiirteiden, ei yksittäisten rakennusten tai kiinteistöjen suojelu.

Killoa koskevien asemakaavojen uusiminen tuli ensimmäisen kerran vireille yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 20.2.2020. Pitkällisen prosessin jälkeen kaavaehdotus otettiin pois vireiltä kunnanhallituksen päätöksellä 19.12.2022. Kynnyskysymykseksi eivät muodostuneet kaavan tavoitteet, vaan pääasialliseksi suojelukeinoksi ehdotettu rakennusoikeuden leikkaaminen. Tällä olisi ollut dramaattisia vaikutuksia kiinteistön käyttömahdollisuuksiin, kiinteistönomistajien omaisuuden arvoon ja alueen asukkaiden arkeen.

Killon omakotiyhdistys ja lukuisat kiinteistönomistajat esittivät tuolloin näkemyksensä siitä, että rakennusoikeuden leikkaaminen on väärä ja epäsuhtainen toimenpide alueen omaleimaisen ilmeen suojelemiseksi. Suojelutavoitteisiin olisi päästy huolella laaditulla rakennustapaohjeella, kajoamatta kiinteistönomistajien mahdollisuuksiin rakentaa uutta ja laajentaa vanhaa.

Kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu

Uutta kaavaehdotusta laadittaessa tulee huolehtia siitä, että kiinteistönomistajia ei aseteta eriarvoiseen asemaan.

Killossa on aina sovellettu Pirkkalan kunnan rakennusjärjestyksen mukaista taajama-alueen rakennusoikeutta, joka on 25 prosenttia tontin pinta-alasta. Vanha lainvoimainen kaava on määritellyt ainoastaan rakennusalan, joka on säännönmukaisesti voitu ylittää poikkeusluvalla. Rakennusoikeus ja ylipäättään mahdollisuus rakentaa ovat olleet merkittäviä tekijöitä kiinteistöjen arvon määrittelyssä esimerkiksi kiinteistökauppoja tehdessä.

Kiinteistönomistajien tasavertaisen kohtelun kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että kaikilla kaava-alueen kiinteistöillä säilyvät yhdenvertaiset mahdollisuudet rakentaa uutta ja laajentaa vanhaa. Killolaisia kiinteistönomistajia ei tule asettaa eriarvoiseen asemaan toisiinsa tai muiden vastaavien alueiden, kuten Haikan ja Turrin alueiden kiinteistönomistajiin nähden. Myös näillä alueilla on yleiskaavassa AP/s -merkintä.

Kaavaehdotusta ei tule tehdä vääristä lähtökohdista

Killon alueen asemakaavamuutoksen ollessa edellisen kerran vireillä, kaavaehdotuksen ratkaisuja on perusteltu paikkaansa pitämättömillä väitteillä tai perusteluja ei ole esitetty lainkaan. Epätosien väitteiden esittäminen on jatkunut myös sen jälkeen kun kaava otettiin pois vireiltä. Tästä syystä näemme tarpeelliseksi korostaa sitä, että kaavoitus tulee tehdä niin, että se perustuu faktoihin.

Rakennusoikeuden määrä Killossa

Rakennusoikeuden leikkaamista tai rajaamista tiettyyn neliömäärään perusteltiin ja perustellaan edelleen väitteellä, jonka mukaan rakennusoikeutta ei olla leikkaamassa, koska Killossa ei olisi koskaan ollut voimassa kunnan rakennusjärjestyksen määrittelemää rakennusoikeutta, joka on 25% tontin pinta-alasta. Väite on väärä. Kaikki dokumentaatio osoittaa yksiselitteisesti, että alueella on ollut voimassa rakennusjärjestyksen määrittelemä rakennusoikeus, joka on neljäsosa tontin pinta-alasta.

Väite kaavan vanhentuneeksi toteamisesta

Myös lainvoimaisen kaavan ajanmukaisuudesta on liikkunut ja liikkuu edelleen virheellinen väittäjä. Väittämän mukaan Killon aluetta koskevat asemakaavat on todettu vanhentuneiksi. Väite löytyy myös tuoreimmasta OAS:sta muodossa “Alueen nykyiset kaavat ovat vanhentuneet ja...”. Todellisuudessa aluetta koskevia kaavoja ei ole missään vaiheessa todettu vanhentuneiksi. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnista tai päätöksestä, jolla ne olisi todettu vanhentuneiksi, ei löydy minkäänlaista dokumentaatiota. Siten väitettä asemakaavojen vanhentuneisuudesta ei tule enää esittää ja viittaus siihen tulee poistaa OAS:sta. Haluamme korostaa, että kaavan vanhentuneisuus ja se, ettei kaava täytä esimerkiksi merkinnöiltään nykyvaatimuksia, ovat kaksi eri asiaa.

Maptionnaire-kyselyn vastausten tulkinta

Vuonna 2020 teetetyn Maptionnaire-kyselyn vastausten väitettiin todistavan kiinteistönomistajien enemmistön kannattavan rakennusoikeuden leikkaamista. Todellisuudessa kyselyssä ei kysytty asiasta, eikä rakennusoikeuksien leikkaamista suojelukeinona ollut edes esitetty tässä vaiheessa. Maptionnaire-kysely on mainittu selvitysluettelossa myös nyt kaavamuutoksen ollessa uudestaan vireillä.

Yleiskaavan suojelumerkinnän sisältö

Yleiskaavan AP/s -merkinnän tavoitteena on ollut alueen omaleimaisen ilmeen, ei yksittäisten kiinteistöjen suojeleminen tai uudisrakentamisen estäminen. Tämän osoittavat selvästi paitsi alueesta laadittu kulttuuriympäristöselvitys, vuosina 2016-2020 vallinneet käytännöt Killossa, vuodesta 2016 vallinneet käytännöt Turrissa ja Haikassa, myös kaavoittajan itsensä esittämät näkemykset kaavamuutoksen ollessa edellisen kerran vireillä. Jos yleiskaavan AP/s -merkintä edellyttäisi rakennusoikeuden leikkaamista tai alueen museointia muilla keinoin, olisi näin tullut toimia kaikilla yleiskaavassa suojelluiksi merkityillä alueilla jo heti yleiskaavan tultua lainvoimaiseksi vuonna 2016.

Lopuksi

Kuten olemme todenneet, kaavaprosessin sujuvuuden kannalta pidämme ensiarvoisen tärkeänä aktiivista ja avointa vuoropuhelua alueen kiinteistönomistajien ja kaavaehdotusta laativan tahon välillä. Keskusteluyhteyden avaamiseksi ehdotamme Killon kaavamuutosta koskevan keskustelutilaisuuden järjestämistä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Pirkkalassa 03.11.2023

Killon Omakotiyhdistys ry