



Asemakaavaehdotus

Pakkalankulman ja Partolan asemakaavan muutos (nro 277)

Päivityshistoria YLa 13.5.2024|Yla 15.8.2024

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan tarkoitus	5
1.4 Luettelo selostuksen liitteistä	6
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	6
1.6 Kaavaprosessin vaiheet	6
2. Lähtökohdat	6
2.1 Yleistä	6
2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.3 Suunnittelutilanne	10
2.4 Kaava-aluetta koskevat selvitykset	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
3.3. Osallistuminen ja yhteistyö	17
4. Asemakaava	29
4.1. Asemakaavan tavoitteet	29
4.2 Asemakaavan kuvaus	31
4.3 Kaavan vaikutukset	41
4.4 Kaavamerkinntät ja -määräykset	44
4.5 Asemakaavan toteuttaminen	44

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavaselostus, joka koskee 14.8.2024 päivättyä asemakaavaehdotusta.

Vireille tulo KH 13.2.2024 § 45
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, YLa 12.3.2024 § 32
 Valmisteluaineisto (Luonnos): YLa 22.5.2024 § 61
 Asemakaavaehdotus: YLa xxx, KH xxx
 Kunnanvaltuuston hyväksyminen xxx
 Lainvoimaisuuskuulutus xxx

1.1 Tunnistetiedot

PAKKALANKULMAN JA PARTOLAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

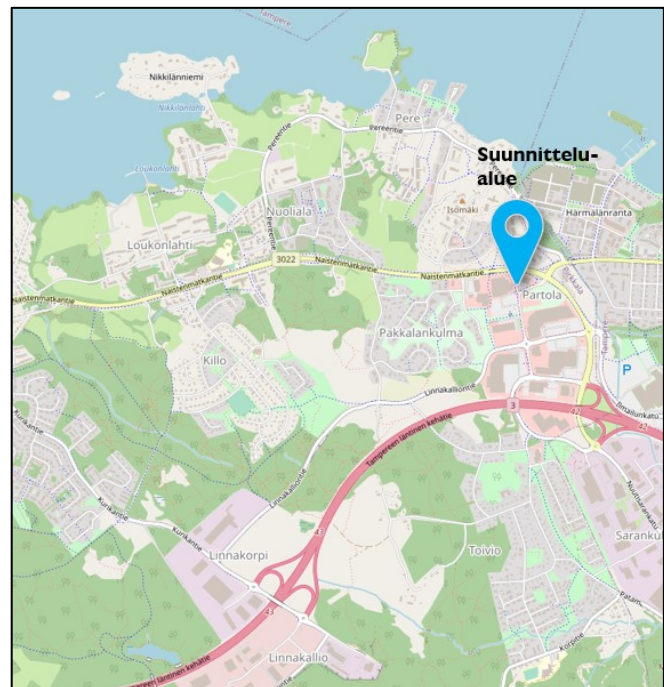
PAKKALANKULMAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muodostuu PAKKALANKULMAN kortteli 1604, puistoa ja katualuetta.

PARTOLAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muodostuu PARTOLAN korttelit 101, 1700, 1704, 1711, 1712 ja 1713, puistoa, lähivirkistysaluetta, torialuetta ja katualuetta.

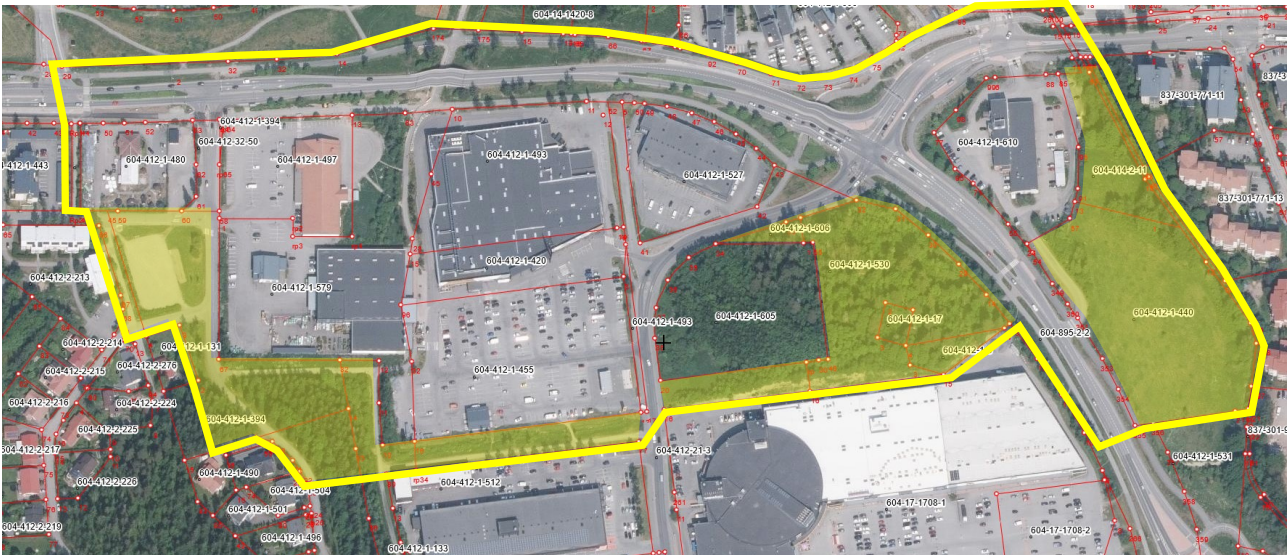
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Partolan kunnanosaan ja se rajautuu idässä Härmälänojaan, etelässä Partolan alueen Veskan ja Motonetin kiinteistöihin, lounais- ja länsiosassa Pakkalankulman asuinkortteleihin ja pohjoisosassa Naistenmatkantien ja Nuolialantien katualueiden pohjoisreunaan.

Alue käsittää 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.



Kuva 1. Sijainti kaupunkirakenteessa.



Kuva 2, Suunnittelalueen raja. MML 2023. Kunta omistaa alueelta katualueet ja yleiset alueet. Kuvaan on merkitty keltaisella merkittävät kunnan maanomistukset katualueiden lisäksi.

1.3 Kaavan tarkoitus

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.



Kuva 3, Partolan alueen liittyminen liikenneverkkoon ja ympäristöön.

Raitiotie

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



Kuva 4, Yleiskaavan rakentaminen tavoitetilanteessa 2040, 3d-malli, Pirkkalan maankäyttö.

Tampereen kaupunki ja Pirkkalan kunta käynnistivät 2021 hankesuunnitelman laatimisen Pirkkalan kuntakeskuksesta, Suupan pysäkiltä, Tampereen Linnainmaan pysäkille Koilliskeskukseen. 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.

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

- Sijaintikartta, Pirkkalan taajama yleiskaava 2020,
- Partolan osayleiskaava 2023
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö, pystyilmakuva 2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta a4-pienennös, luonnos
- Asemakaavan havainnekuva
- Lausunnot OAS:sta ja luonnoksesta
- Liikenneselvitys, Partolan liittymien toimivuus, Ratikka Allianssi 2024
- Rakentamistapaohje

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Partolan osayleiskaava ja sen perusselvitykset (mm. liikenne, luonto, kulttuuriympäristö, asuminen, elinkeinot, 2020-23)
- Palveluverkkoselvitys, Pirkkalan sivistyspalvelut, 2022
- Tampereen kaupunkiseudun pysäköintiperiaatteet, 2022
- Pirkkala-Linnainmaa raitiotie; katusuunnitelmat 2024
- Melukartat ja selvitys, kortteli 1604, A-insinöörit 2024

1.6 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen kaavoitus on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä KH 13.2.2024 § 45. Yhdyskuntalautakunta asettanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville, minkä jälkeen laaditaan asemakaavaluonnos. Valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, joka asettaa sen nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus jättää valmisteluaineistosta mielipide. 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 Yleistä

Asemakaavamuutoksella toteutetaan 2023 hyväksyttyä Partolan osayleiskaavaa. Osayleiskaava on laadittu suhteellisen rajatulle alueelle. Yleiskaavan yhteydessä alueen luonnonolot, liikenneverkko sekä maankäyttö

on tutkittu tarkkuudella, joka antaa hyvät edellytykset asemakaavan toteuttamiselle tuoreeseen tietoon perustuen. Alue on lisäksi kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja pääosin myös rakentunut.

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kokonaisrakenne ja taajamakuva



Kuva 5. Ilmakuva. Asemakaavamuutos käsittää Partolan osayleiskaavan pohjoiset korttelit mukaan lukien Härmälänojan varren Tampereen kaupungin rajan rajoittuen.



Kuva 6. Partolan osayleiskaavan rakeisuuskartta, Pirkkalan maankäyttö 2022

Partolan taajamakuva on muovautunut automarketalueeksi, jota hallitsevat suuret laatikkomaiset rakennusmassat laajoine pysäköintialueineen. Partolan kaupallisen keskuksen synty ja muutos on hyvin lyhyen ajan tulos, mutta kokonaisuutena seudullisesti alueen kehittyminen on pitkään jatkuneen kehityskulun

tulos. Liikkumista koskeneet rakennemuutokset erityisesti 1960-luvulta lähtien ovat muovanneet voimakkaasti ympäristöä. Kaupungistuminen ja autoilun yleistyminen johtivat kaupunkialueiden yhdyskuntarakenteen voimakkaaseen laajenemiseen, yhdyskuntarakenteen hajautumiseen ja perinteisten tiiviiden keskustojen kaupallisen aseman heikkenemiseen. Alueiden elinvoimaisuus nähtiin usein riippuvan autoliikenteen sujuvuudesta. Partolan ominaisuus automarketalueena on kuitenkin kaupunkirakenteen kannalta kiinnostava. Se sijoittuu Pirkkalan ja Tampereen rajalle ja yhdyskuntarakenne sen ympärillä on kuroutunut yhtenäiseksi kaupunkialueeksi. Kaupunkirakenteen muutoksessa siitä ollaankin nyt tiivistämässä ja ikään kuin eheyttämässä osaksi sekoitettua asumisen, palveluiden ja kaupan joukkoliikennekaupunkia. Kokonaisrakenteessa asemakaavoituksella on merkittävä kaupunkitakennetta eheyttävä vaikutus.

Luonnonolot

Kaavoitettava alue on lähes kokonaisuudessaan ihmisten muokkaamaan aluetta. Luonnontilaisimmillakin alueilla, kuten alueen metsäisillä alueilla (kuva 7, alue #3) on selvästi havaittavissa ihmisen vaikutus. Yleiskaavan luontoselvityksessä alueelta ei havaittu huomionarvoisia lajeja tai luontotyyppejä. Tärkeää selvityksen perusteella on turvata viheryhteydet ympäröiviin laajempiin viheralueisiin sekä luonnonmonimuotoisuuden huomioiminen alueen kehittämisessä. Pirkkalan taajamayleiskaavan 2020 viheryhteystarpeen -, sekä Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 ohjeellisen ekologisen yhteyden toteutumisen ja turvaamisen lisäksi tärkeää on luoda itä-länsi suuntainen ekologinen yhteys. Härmälänoja välittömine ympäristöineen on alueen tärkein luontokohta.

Rakennukset ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu viisi liikerakennustonttia, jolla on seitsämän liikerakennusta sekä näiden pysäköintialueet. Kenkätien/Naistenmatkantien kulmassa on lähivirkistysalueeksi (om. kunta) sekä liiketontiksi (om. yksityinen) asemakaavassa osoitettu metsäinen kumpare. Partolakeskus on Partolan alueen vanhin liikerakennus. Härmälänojan varteen sijoittuva avoin pelto on asemakaavassa niinkään virkistysaluetta.



Kuva 7. Ilmakuva, jossa kaavamuutosalueen yksityiset toimijat, Pirkkalan kunta.

Asuminen, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

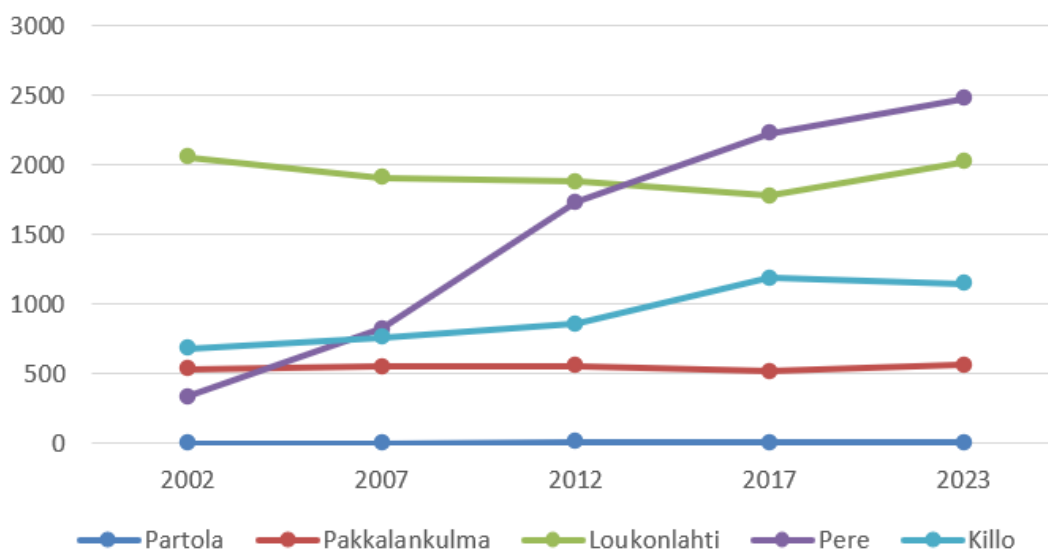
Partolan osayleiskaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee runsaasti työpaikkoja niin Pirkkalan kuin Tampereenkin puolella. Vuoden 2016 lopussa työpaikkamäärä alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 1 600 työpaikkaa ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 7 800 työpaikkaa. Suunnittelualuetta lähimmät työpaikka-alueet ovat Pirkkalassa Linnakallion alue ja Tampereen puolella Lakalaivan yritysalue. Partolan lounaispuolella sijaitseva Linnakallion alue on kehittynyt voimakkaasti tilastoajankohdan (2016) jälkeen. Partolan osayleiskaava-alueella oli vuoden 2016 lopussa noin 680 työpaikkaa.

Partolan alue on merkitykseltään seudullinen kaupallisten palveluiden alue, jossa Pirkkalan asukkaiden lisäksi asioivat laajalti myös Tampereen ja muiden lähikuntien asukkaat. Pirkanmaan maakuntakaavan mukaisella Partolan kaupallisten palvelujen alueella on tällä hetkellä 12 liikerakennusta. Näiden lisäksi Partolan osayleiskaava-alueen koilliskulmassa on Partolakeskus ja luoteiskulmassa puutarha-alan liikerakennus. Osayleiskaava-alueen liikerakennusten kerrosala on yhteensä noin 101 900 k-m², josta valtaosa (98 200 k-m²) on Pirkanmaan maakuntakaavan mukaisella Partolan kaupallisten palvelujen alueella. Partolan alueen kaupallinen rakenne on väljä. Aluetta luonnehtivat suuret laatikkomaiset myymälärakennukset sekä niitä ympäröivät laajat pysäköintialueet ja leveät katualueet. Alueella asioidaan pääosin henkilöautolla. Koska väljästä ja hajanaisesta rakenteesta johtuen myymälöiden väliset etäisyydet ovat pitkiä, liikkuminen myös alueen sisällä tapahtuu pääosin henkilöautolla.

Väestön rakenne ja kehitys

Varsinaisella kaavamuuotosalueelle ei sijoitu asumista. Partolan osa-alueella on 6 asukasta (v. 2012 11 as.), Pakkalankulman osa-alueella on 549 (559) asukasta, Pereellä 2479 (1727) asukasta, Loukonlahdessa 2019 (1879) asukasta ja Killossa 1115 (855) asukasta. Taulukosta näkyy, että Partolan osa-alueella väestön määrä on ollut viimeiset 20 vuotta käytännössä nolla.

Kunnanosiens asukasmääriä 2002-23



Kuva 8. Asukasluvun kehittyminen alueella ja lähistön kunnanosa-alueilla.

Liikenne

Kaavamuuotosalueelta on hyvät yhteydet mm. palveluihin henkilöautolla sekä kävellen ja pyöräillen. Joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä.

Tekninen huolto

Nykyiset Tampereen Sähkölaitos Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuverkot kulkevat Naistenmatkantien varressa. Tampereen veden vesi- ja viemäriverkosto kulkee Naistenmatkantien varressa ja Pakkalantiellä. Sähköverkkoyhtiönä toimii Tampereen sähkölaitos Oy ja alueella on Elisa Oyj:n, DNA:n ja Telia Finland Oyj:n tietoliikenneverkkoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristönsuojelukohteita. Naistenmatkantien liikennemelu sekä suunniteltavan

raitiotien tärinä/runkomelu on huomioitava asemakaavoituksessa.

Maanomistus

Kaava-alue on korttelialueiden osalta pääosin yksityisessä omistuksessa. Yleisten alueiden osalta maat ovat kunnan omistuksessa, ks. kuva 2.

2.3 Suunnittelutilanne

Valtioneuvoston alueidenkäyttötavoitteet

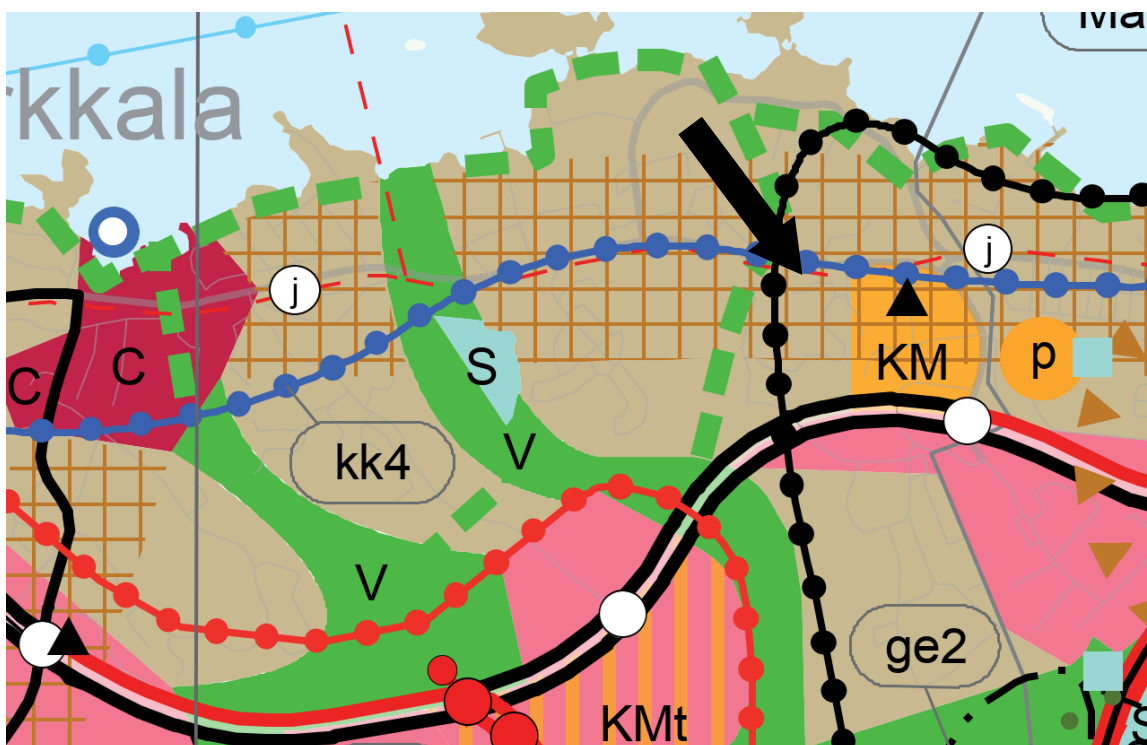
Tarkastetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

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



Kuva 9. Maakuntakaava, suunnittelualue osoitettu nuolella

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



Taajamatoimintojen alue



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

Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke.

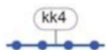
Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-Lakalaivan alakeskuksen ja henkilöliikenteen aseman sekä Sääksjärven alakeskuksen kautta Lempäälän 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 merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä sekä seudullisesti merkittävänä 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 kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke

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

Kehittämissuositus: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä ja toteutumista 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 viranomaisten kanssa.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke

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

Suunnittelumääräys:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaasti 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.

KM

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

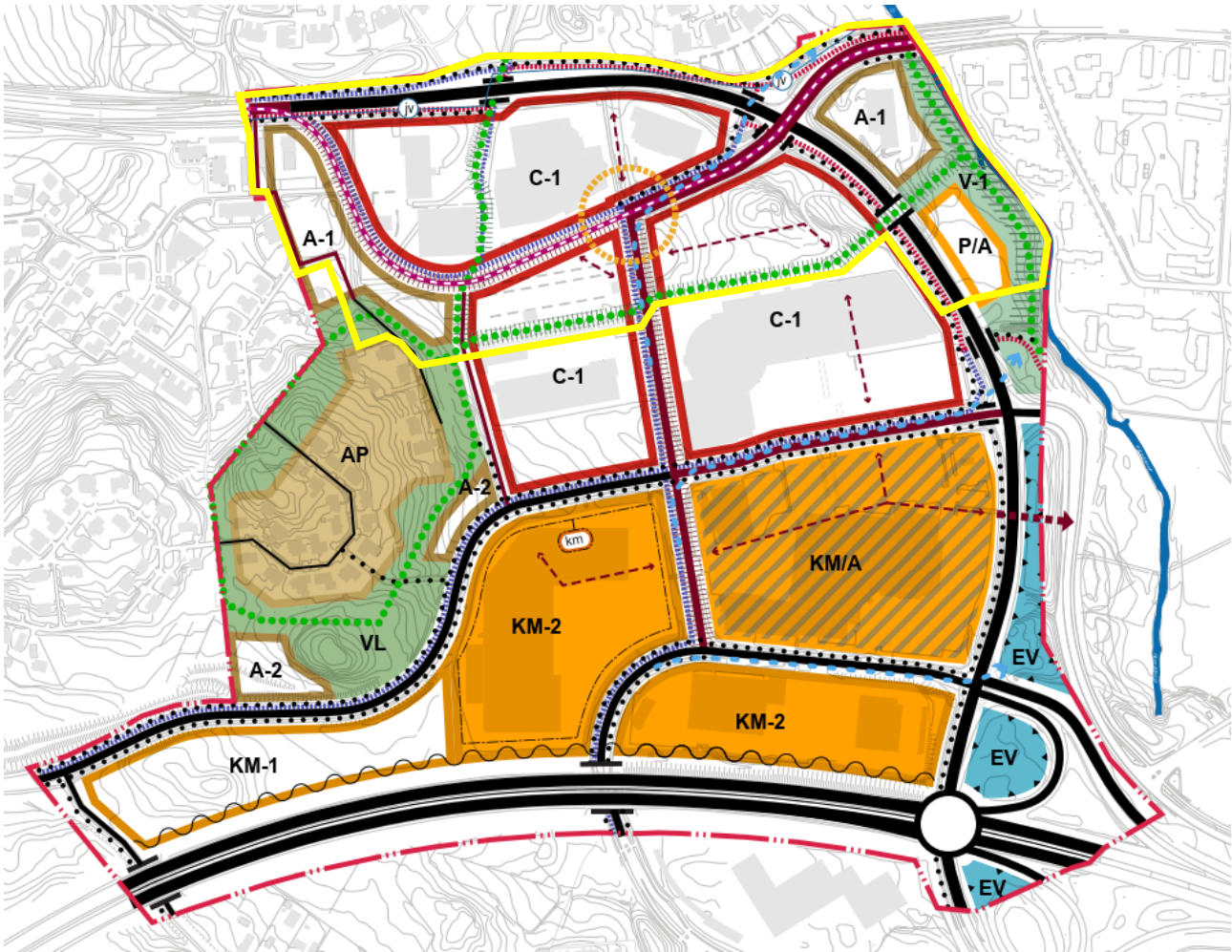
Merkinnällä osoitetaan keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueiksi. Alueelle voi sijoittua merkittävässä määrin myös asumista, mikäli alue sijoittuu maakuntakaavassa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

---①---

Siirtoviemäri, ohjeellinen linjaus.

Merkinnällä osoitetaan vesihuollon kehittämisen kannalta tärkeät uudet seudullisesti merkittävät viemäriyhteydet, joiden sijaintiin tai toteuttamiseen liittyy epävarmuutta.

Yleiskaava



Kuva 10. Partolan osayleiskaava ja asemakaavarajaus (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

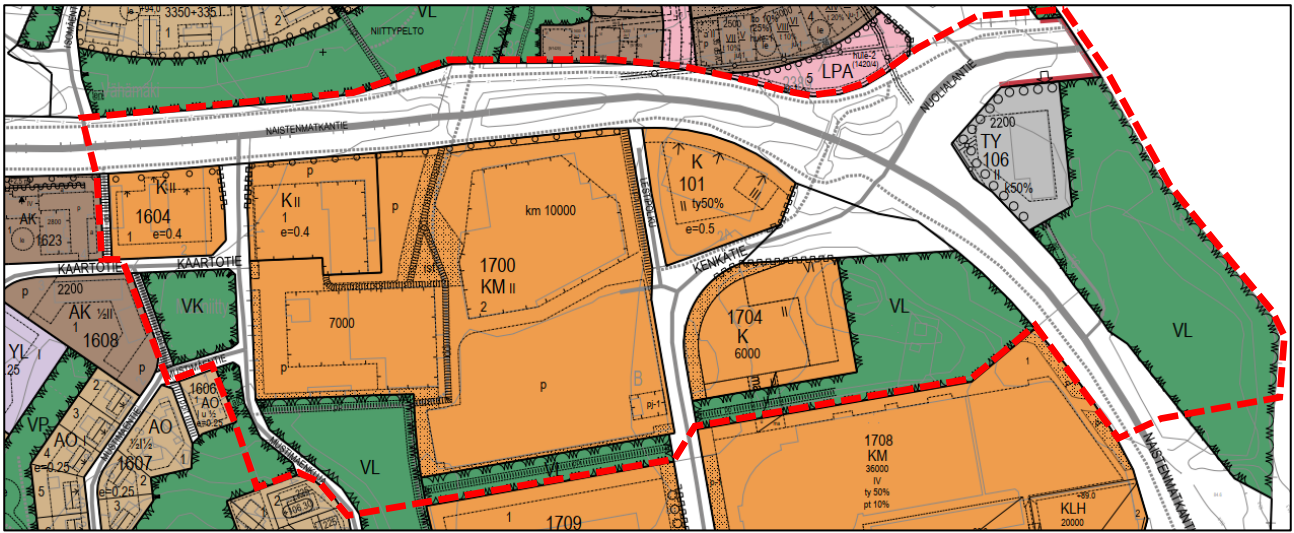
- Päätie/ -katu,
- Eritasoristeys ilman liittymää,
- Ohjeellinen uusi tai merkittävästi parannettava kokoojakatu ja katu
- Tehokkaan joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/raitiotielinjaus
- Ajoneuvoliikenteen ja tehokkaan joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/raitiotielinjaus
- Joukkoliikenteen vaihtopysäkki
- Jalankulun ja pyöräilyn reitti
- Kehitettävä virkistyspainotteinen yhteys
- Pyöräilyn ja seudullisen pyöräilyn pääreitit

- Seudullinen jätevesiviemäri
- Ohjeellinen hulevesien tulvareitti
- Katukuvan kehittämissvyöhyke
- Ohjeellinen kehitettävä julkinen yhteys

Osayleiskaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteessä.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavoja useilta eri vuosilta.



Kuva 11. Asemakaavayhdistelmä, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.



Kuva 12. Alueella voimassa olevat asemakaavat 70, 91, 111, 116, 160, 163, 164, 225, 235, 246 ja 262.

Rakennusjärjestys

Pirkkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2016.

Rakennuskiellot

Aluetta koskee vuoden 2024 kaavoituskatsauksen hyväksymispäätöksen yhteydessä asemakaavan laatimiseksi asetettu MRL:n § 53 mukainen rakennuskielto.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

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.

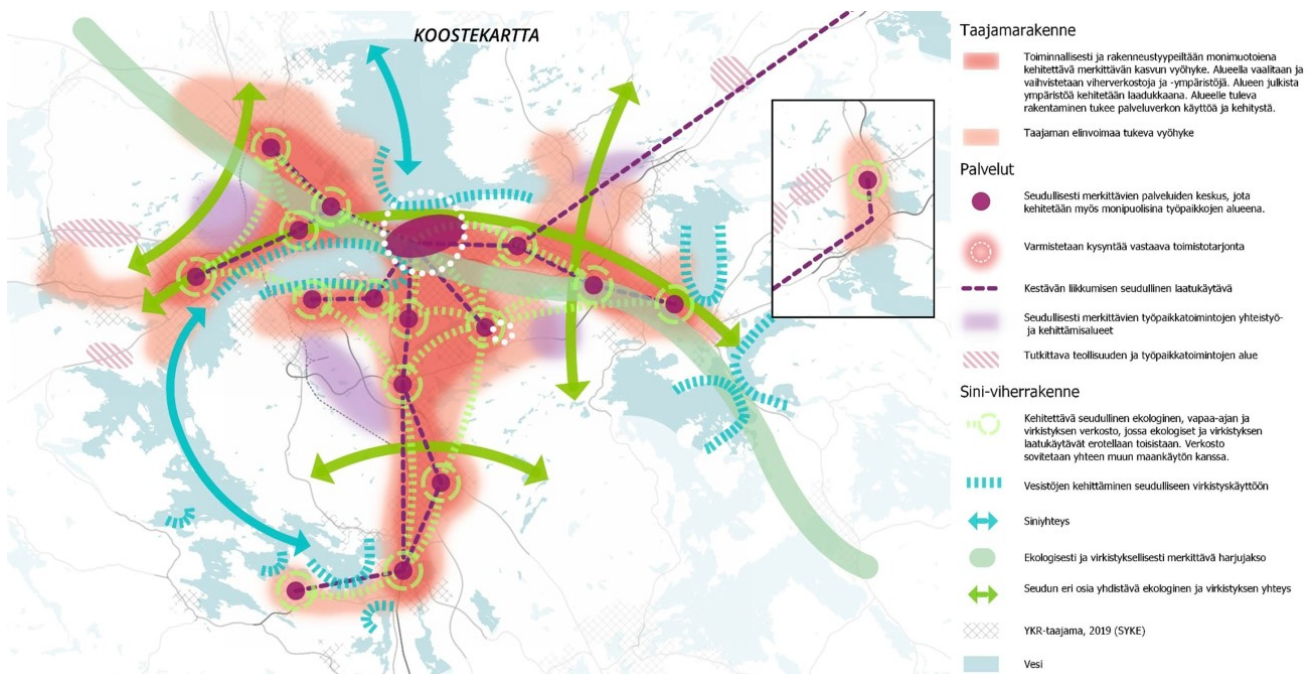
Tampereen kaupunkiseudun 3. rakennesuunnitelma 2040+ ”Vehreä metropolimme” korostaa sinivihreää ympäristöä, vahvaa rakennetta ja kansainvälistymisen paikkoja.

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 asuin ympäristön 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 13, Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma.

MAL-aiesopimus

Rakennesuunnitelmaa osaltaan jalkauttavan MAL-sopimuksen neuvottelut ovat käynnistyneet syksyllä 2023 ja jatkuvat keväällä 2024. Neuvotteluiden tuloksena syntyy viides sopimus.

Kaavoituskatsaus

Asemakaavamuutos on Pirkkalan kunnan vuoden 2024 kaavoituskatsauksen kohde numero 277.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja sen on hyväksynyt 15.4.2024 maanmittausinsinööri Jouko Lehto.

2.4 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Liikenne

Alueen liikenteellinen perusratkaisu muuttuu. Muutos perustuu Partolan osaleiskaavan ja raitiotiesuunnittelun yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Ennen kaavaehdotusta simuloidaan alueen keskeisten uusien liittymien toimivuustarkastelut. Erityisesti tällaisia liittymiä ovat Lestipolku-Naistenmatkantie ja uusi valoristeys Naistenmatkantien itäosassa ennen kiertoliittymää.

Luonto

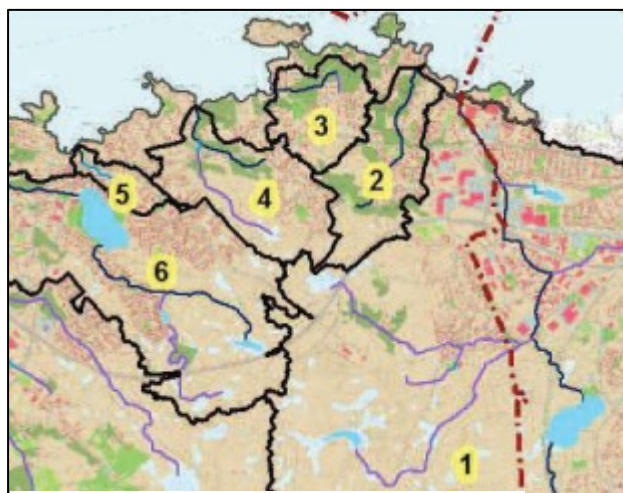
Alueen luontoselvitys on tehty yleiskaavatyön yhteydessä. Täydentävä tarkistus tehdään kevät-kesällä 2024. Asemakaavaluonnos laaditaan yleiskaavan tiedoilla ja ratkaisussa on varauduttu huomioimaan kesäkaudella tehtävä selvitys.

Melu

Naistenmatkantien liikenne sekä uusi raitiotie/joukkoliikennelaatukäytävä aiheuttaa liikennemelua. Meluselvitys teetetään tarpeen mukaan luonnosvaiheen jälkeen. Käytettävissä on *Raitiotien meluselvitys, WSP, 2023*.

Hulevedet

Alue on 0,7%:a Härmälänojan ja Partolan valuma-alueesta, joiden koko yhteensä on 2751 ha (kuva 14, alue 1 ja 2). Alueen nykytilanteessa maaperä ottaa vastaan ja hidastaa pintavesien valuntaa niukasti, johtuen alueen laajoista paikoitusalueista ja liikerantamisesta. Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu perusselvitys sekä periaatteet alueen hulevesien käsittelystä. Alueen rakentamisen myötä hulevesien imeyttämistä, viivyttämistä sekä johtamista purkuvesistöön voidaan hallita suunnitelmallisesti. Hulevesien yleissuunnitelma tehdään luonnosvaiheen jälkeen yleiskaavan hulevesiselvityksen periaattein ja asemakaavaan laaditaan määräykset hulevesien viivyttämisestä.



Kuva 14. Valuma-aluekartta.

Arkeologia ja rakennettu ympäristö

Arkeologisen inventoinnin tarvetta ei ole.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pirkkalan kunnassa viime aikoina tehdyissä linjauksissa, liittyen yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ja kasvusuuntiin, on päädytty tavoitteeseen kohdistaa täydennysrakentaminen taajamarakenteen sisään, ja erityisesti tukeutumaan Naistenmatkantien kehityskäytävään. Laadittu tuore Partolan osayleiskaavan muutos vastaa osaltaan edelliseen, taajamarakenteen sisään kasvamiseen ja Naistenmatkantien kehityskäytävän maankäytön voimaperäiseen kehittämiseen. Raitiotien suunnittelu Tampereen keskustasta Partolaan ja edelleen Suupalle on käynnissä. Sitä koskevat päätökset edellyttävän asemakaavan päivittämistä. 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.

3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on laittanut asemakaavan vireille 13.2.2024. Yhdyskuntalautakunta käsitteli osallistumis- ja arviontisuunnitelmaa kokouksessaan 12.3.2024 ja hyväksyi sen jatkovalmistelujen pohjaksi sekä asetti sen nähtäville.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen yrittäjät ja toimijat, 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
- 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 (KVY)
- Tampereen kaupunki
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviontisuunnitelmaan saadut palautteet nähtävilläoloajalta 20.3.-22.4.2024:

Palautteen OAS:sta jätti Ely-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto (ei lausu), Pirkkala-Seura, Tampereen kaupunki, Tampereen Energia Oy, Tampereen Raitiotie Oy, Vanhusneuvosto sekä kaksi alueen kiinteistön omistajaa.

Alustavat lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Pirkanmaan Ely-keskus, Paula Piirainen 22.4.2024:

Pirkanmaan ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta, Partolan ja Pakkalankulman asemakaavan muutos (nro 277). ELY-keskus on perehtynyt aineistoon ja antaa siitä seuraavat huomiot.

ELY-keskus näkee, että Härmälänojan luontoarvojen vuoksi, alueellisen vesienhoitoyhdistyksen tai muun vastaavan toimijan tulisi olla osallisena. Vaikka suunnittelualue ei käsitä itse uomaa, voi uoman läheisyydessä tapahtuvalla maankäytöllä ja sen suunnittelulla olla siihen vaikutusta.

ELY-keskus nostaa esille yleisenä huomiona jatko- ja toteutussuunnittelua varten, että Härmälänojan varren ekologista yhteyttä voisi vahvistaa esim. uomaan kohdistettavilla ennallistamistoimenpiteillä ja uoman varren lähiympäristön puustoisuuden vahvistamisella.

ELY-keskus pyytää varaamaan tilaisuuden lausunnon antamiseen luonnosvaiheessa

Kaavoittajan vastine:

Huomioidaan ja merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo, Anna Lyyra-Seppänen, Anna-Leena Lehto 19.4.2024:

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta asema-kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Asemakaava nro 277 toteuttaa helmikuussa 2024 vahvistettua Partolan osayleiskaavaa, josta maakuntamuseo on antanut lausunnot DIAR: 724/2019, 526/2021 ja 187/2023. Maakuntamuseolla ei ollut ehdotusvaiheen kaavaratkaisusta huomautettavaa.

Asemakaava nro 277:n keskeisin tavoite on mahdollistaa raitiotien rakentaminen alueelle. Suunnittelualueelle laaditaan aluksi laajalla aluerajauksella asemakaavatasoisesti yleissuunnitelma, ja tavoitteena on kaavatyön edetessä laatia asemakaava vähintään raitiotien katualueen laajuudessa.

Tutustuttuaan hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa seuraavaa. Asemakaava-alueella on tehty arkeologinen inventoin-ti Partolan osayleiskaavahankkeessa vuonna 2020, jolloin nyt asemakaavoituksen kohteena olevilta rakentamattomilta alueilta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Kyseinen osayleiskaava-alueen inventointi on tässä tapauksessa riittävä arkeologinen selvitys, ja se tulee lisätä kaavahankkeen selvityksiin. Muutoin alueellisella vastuumuseolla ei ole kulttuuriympäristön osalta hankkeesta huomautettavaa. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Pirkkala-Seura, Petri Laiho, 16.4.2024

Pirkkala-Seura pitää hyvänä, että asemakaan muutos parantaa alueen kaupunkikuvallisen ilmeen laatua ja parantaa muiden liikenneyhteyksien ohella jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikkumismahdollisuuksia.

Kuten yleiskaavamerkintä ohjaa, alueella on tarpeen keskittää autojen pysäköintiä halleihin ja sitä kautta lisätä viihtyisiä oleskelualueita. Nyt aluetta hallitsee "automarket" kompleksi, jonne saavutaan autoilla monista suunnista.

Kun raitiovaunun reitti jatkossa kiertää tämän laajan pysäköintialueen, tulee huolehtia pysäköintialueen turvallisuudesta kulkemisesta pysäköintialueen läpi ja vähentää kevyenliikenteen ja autoliikenteen risteämistä. Ihanteellisin ratkaisu olisi se, että pysäköinti pilotettaisiin kokonaan halleihin ja vastaaviin rakenteisiin.

Pirkkala-Seura esittää myös, että viihtyisyyttä lisättäisiin isoksi kasvavilla puilla ja muilla istutuksilla. Rakennustapaohjeessa voisi myös edellyttää, että rakennusten seiniin ja muihin pintoihin lisättäisiin kiinnostavia pintoja, värejä ja muita yksityiskohtia. Lisäksi alueelle voisi varata tilan ympäristötaiteelle tai muulle kookkaalle taideteokselle, joka kertoo alueen omaleimaisuudesta kaupan keskuksena. Pirkkalan kuntakeskus on tunnettu veistostaiteestaan, mutta Partolan keskuksessa ei taidetta ole varsinaisesti lainkaan.

Kaavoittajan vastine:

Huomioidaan kaavaluonnosta laadittaessa.

Tampereen kaupunki, 24.4.2024

Tampereen kaupunki kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto ja lisääjasta toimittaa se, sekä ilmoittautuu osalliseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään raja-alueesta, jolle laaditaan asemakaavamuutosta varten yleissuunnitelma asemakaavatasoisesti. Tämä alue on Partolan osayleiskaavassa pääosin osoitettu uudistuvan keskustatoimintojen alueeksi C-1. Sekä alueen länsi- että itäreunoissa on lisäksi merkinnät A-1, uusi tai olennaisesti muuttuva tiiviin asumisen alue. Lisäksi laajemman asemakaava-alueen kaakkoisosassa on osoitettu palveluiden ja asumisen alue (P/A). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan kuitenkin, että varaudutaan erottamaan laajemmasta alueesta raitiotien katualueen laajuuden mukainen erillinen, suppeampi alue, jonka asemakaavamuutos laaditaan ensin.

Asemakaavamuutoksen tarkka raja-alue jää näin ollen auki ja lausunnossa käsitellään laajempaa aluerajausta.

Tampereen kaupunki haluaa nostaa esiin asemakaavavaiheessakin kuntarajalla oleva Härmälänojan merkityksen. Se on todettu merkittäväksi uomaksi ja ekologiseksi yhteydeksi ja sen läheisyyteen osayleiskaavassa osoitettu palveluiden ja asumisen alue (P/A) sekä uusi tai olennaisesti muuttuva tiiviin asumisen alue (A-1) tuovat voimakasta käyttöpainetta alueelle ojan läheisyyteen. Tämä voi heikentää ojan ekologista asemaa ja mahdollisuutta vaalia sen luonnon monimuotoisuutta. Tampereen kaupunki on ehdottanut Partolan osayleiskaavaa koskevassa lausunnossa yleismääräykseen täydennystä: ”Asemakaavaa laadittaessa on annettava määräys rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta ja käsittelystä Härmälänojaan kohdistuvien vesistövaikutusten lieventämiseksi.” Tämä tarkennus on tarpeen ottaa käyttöön asemakaavaan edetessä luonnokseksi.^a

Tiiviin asumisen alueen ja sekä palveluiden ja asumisen alueen liikenteellistä saavutettavuutta ei ole tarkemmin kuvattu. Erityisesti asia koskee virkistystyyppejä, koska Härmälänojan vartta pitkin ei ole kulkuyhteyksiä ja pääsyä laajoille virkistysalueille. Näin ollen asemakaava-alueen itä- ja länsipään A-1-kortteleista tulee osoittaa muita yhteyksiä asukkaiden virkistystyypille.^b

Hulevedet johdetaan vesitasapainoltaan herkkään Härmälänojaan, jonka vuoksi niiden viivyttäminen on tärkeää. Härmälänojaa ohjaa Tampereen puolella vireillä olevassa kantakaupungin vaiheleiskaavassa 2021-2025 osoitettu uusi määräys uomille, minkä mukaan uoma on säilytettävä avoimena tai palautettava avoimeksi ja uoman välitön lähiympäristö tulee säilyttää ja kehittää latvuspeitteisyydeltään yhtenäisenä puustovyöhykkeenä.^c

Liikennesuunnittelussa Tampereen kaupunki pitää tärkeänä, että Naistenmatkantien ja Nuolialantien liittymä kehitetään mahdollistamaan sujuva ajaminen Ilmailunkadun tai kehätien suuntaan, jolloin vähennettäisiin Tampereen suuntaan ohjautuvan liikenteen läpiajon houkuttelevuutta. Naistenmatkantien ratkaisuja on tutkittu raitiotien katusuunnitelmissa vain vähäisessä määrin. Raitiotien linjaus on kuitenkin esitetty menemään liittymän läpi.^d

Asemakaavaa ohjaavassa osayleiskaavassa on merkitty Tampereen ja Pirkkalan välinen pyöräliikenteen seudullinen pääreitti nykyiselle sijainnille, jolloin puolenvaihto tulee vanhan ratapohjan kohdalla olevaan alikulkuun. Raitiotien suunnittelun yhteydessä reitti on merkitty siirrettäväksi asemakaava-alueella kokonaisuudessaan Naistenmatkantien pohjoispuolelle. Asemakaavalla tulee mahdollistaa seudullisen pääreitit laadukas kehittäminen myös raitiotiesuunnitelman mukaisesti. Osayleiskaavassa on esitetty kehitettäviä virkistyspainotteisia reittejä Härmälänojan suuntaan. Asemakaavan liikenneselvityksessä tulee tarkastella reittien geometriaa ja toteutettavuutta osayleiskaavan liikenneselvitystä tarkemmin. Reitit tulevat olemaan tärkeitä asiointi- ja virkistysyhteyksiä myös Härmälän alueen asukkaille.^e

Joukkoliikenteen osalta todetaan, että Partolan suunnittelussa tulee huomioida liikenneverkko selvitys sekä henkilöautoliikenteen merkittävä vähentäminen Kenkätiellä Naistenmatkantien ja Saapastien väliseltä osuudelta. Kenkätien rooli tulee raitiotien rakentamisen myötä muuttumaan voimakkaasti ja raitiotiepysäkki sekä liityntäbussiliikenteen saumattoman yhteistoiminnan kannalta, henkilöautoliikennettä tulisi rajoittaa Kenkätiellä. Suunnittelussa tulisi huomioida tonttiliittymien puhkaisut Naistenmatkantielle, Kenkätien sijaan, jolla vähennetään liikennemäärää ja melusaastetta Kenkätiellä ja luodaan viihtyisää kestävästä liikkumisen ympäristöstä alueella asioiville ja asuville joukkoliikenteen käyttäjille.^f

Tampereen kaupunki katsoo, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetut osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset ja suunnitelmat tulee laatia asemakaavan vaatimalla tarkkuudella, millä varmistetaan, että Partolan asemakaavamuutosta ohjaavaan osayleiskaavan kirjatut tavoitteet toteutuvat tarkemmassa kaavatasossa.^g

Raitiotiestä ei ole vielä tehty rakentamispäätöstä, joten on varmistettava, että vastaavat vaikutukset ovat saavutettavissa myös muulla joukkoliikennetavoitella. Osayleiskaavan antamat liikenteelliset tavoitteet asemakaavamuutokselle tukevat Tampereen ja koko seudun liikennetavoitteiden ja liikenteen ilmastotavoitteiden toteutumista.

Kaavoittajan vastine:

- a) Kaavassa tullaan edellyttämään hulevesien viivytysratkaisuja uusilla rakennettavilla tonteilla. Hulevedet kokoava puisto alueen keskellä mahdollistaa lisäksi hulevesien esikäsittelyn ennen niiden laskemista Härmälänojaan.
- b) Asemakaavassa osoitetaan Härmälänojan varren suuntainen kvl-yhteys sekä itä-länsisuuntainen kvl-yhteys alueen läpi. Tällä reitistöllä varmistetaan virkistysalueiden saavutettavuus sekä alueen sisäinen virkistysverkko.
- c) Merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan.
- d) Merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan.
- e) Merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan.
- f) Kaavaratkaisussa tullaan esittämään liittymät Partolan alueen kortteleihin Naistenmatkantien suunnasta syöttökadulta.
- g) Raitiotien rakennussuunnittelu on tuottanut alueen kaavoituksen kannalta merkittävimmän, eli liikenteen osalta selvitysaineistoa, joka palvelee erinomaisesti asemakaavan suunnittelutasoa. Näitä ovat mm. melu-, tärinä- ja risteysten toimivuustarkastelut.

Tampereen Energia Oy, 18.4.2024

Asemakaavan muutos alueella sijaitsee Tampereen Energia Oy:n maakaasu- ja kaukolämpöjohtoja, joiden sijainti tulee muuttumaan. Osallistuisimme mielellämme kaavamuutoksen valmisteluun.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi

Tampereen Raitiotie Oy, 18.4.2024

Tampereen Raitiotie Oy antaa seuraavan mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

Asemakaavan laajennuksesta tiedotettaviin osallisiin olisi hyvä lisätä myös Tampereen Raitiotie Oy Tampereen Ratikan Pirkkala-Linnainmaa -allianssin lisäksi.^a

Asemakaava-alueen läpi on suunnitteilla raitiotielinja. Raitiotie saattaa aiheuttaa runkomelua ja tärinää, varsinkin erittäin lähellä raitiotierataa suunniteltuihin rakennuksiin. Alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa on hyvä periaate esittää etenkin asuinrakentamista riittävän etäälle raitiotieradasta. Runkomelun ja tärinän aiheuttamien haasteiden todennäköisyys pienenee, kun etäisyys rataan kasvaa.^b

Kun Partolaan raitiotieradan länsiosan varrelle suunnitellaan rakentamista, tulee pelastuslaitoksen mahdolliset pelastusreitit ottaa huomioon, kun rakennusten sijoittelua suunnitellaan. Nyt radan varteen on raitiotien toteutussuunnittelussa suunnitteilla vain yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä radan etelä-/länsipuolelle. On hyvä ottaa huomioon, että pelastuslaitos ei voi käyttää pelastamiseen raitiotierataa, sillä raitiotien ajolangat estävät pelastusajoneuvojen puomien nostamisen. Ajolankoihin tulee säilyä Tampereen Raitiotie Oy:n määrittämä riittävä turvaetäisyys.^c

Partolaan sijoittuvan raitiovaunupysäkin läheisyyteen on kannatettavaa esittää tehokasta asuinrakentamista sekä palveluita ja liiketiloja, jotta pysäkin potentiaali tulee hyödynnetyksi. Pysäkillä suuntautuvat kulkureitit on hyvä suunnitella selkeiksi ja turvallisiksi lähialueen kohteista. Alueen raitiotien kanssa risteävät jalankulun ja pyöräilyn reitit olisi hyvä suunnitella niin, että ne suuntautuvat raitiotien katusuunnitelmissa esitettyihin risteämiskohtiin.^d

Maakuntakaavassa on osoitettu liityntäpysäköintiä Partolaan. Pirkkala-Linnainmaa -raitiotien katusuunnitelmissa esitetään polkupyörille pysäköintipaikkoja jokaisen pysäkin yhteyteen. Partola on myös raitiotiehen tukeutuvaan ajoneuvojen liityntäpysäköintiin hyvin potentiaalinen paikka. Liityntäpysäköinnin ja raitiovaunupysäkin välinen kävely-yhteys olisi hyvä olla selkeä. Liityntäpysäköinnin sijoittumisessa on kuitenkin hyvä ottaa huomioon alueen tiivistyminen ja kehittyminen keskustamaisemmaksi.^e

Kaavoittajan vastine:

- a) Huomioidaan
- b) Merkitään tiedoksi ja huomioidaan asemakaavamerkinöin

- c) Merkitään tiedoksi ja huomioidaan
- d) Merkitään tiedoksi ja huomioidaan
- e) Merkitään tiedoksi ja huomioidaan

Vanhusneuvosto, 9.4.2024

Asemakaavamuutoksessa tulee varmistaa esteettömyys ja turvalliset kulkuväylät.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi

Kiinteistö Oy Alakortes, 22.4.2024

Pyydämme, että jatkossakin aluetta koskevat tiedonannot lähetetään asiamiehelle.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi

Heli ja Tapani Poranen 1.4.2024

-korjaus kuvaan: asemakaavan punainen raja kulkee tonttimme kohdalla väärin. Tie talolle + n. 4 metriä kuuluu tonttiimme^a

-toivomme että lähivirkistysalue tonttiamme vasten säilyy mahdollisimman koskemattomana, koska sen taakse suunnitellaan tiivistä rakentamista, koska raitiotie ja sen kaarre tulee lähelle omakotitaloja edellyttämme, että meluhaittojen minimoimiseksi tehdään kaikki voitava^b

kysymys: milloin A-1 (tiivis rakentaminen) meidän lähellä on suunniteltu aloitettavaksi?^c

Kaavoittajan vastine:

- a) Rajaus on OAS-kartoissa ollut väärin. Korjataan tulevissa asiakirjoissa.
- b) Merkitään tiedoksi ja huomioidaan suunnittelussa.
- c) Raitiotielinjaus alkaa rakentumaan vaiheittain alkutalvesta 2024, mikäli Valtuusto päättää raitiotien rakentamisen puolesta. Lähin kortteli on ns. "Kukkatalon tontti" ja se voisi alkaa rakentumaan 2026, mikäli asemakaava vahvistuu 2024 loppuun mennessä.

Asemakaavaluonnoksesta saadut palautteet nähtävilläoloajalta 29.5.-.28.6.2024:

Lausunnon luonnoksesta jätti Ely-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto (ei lausu), Pirkkala-Seura, Tampereen kaupunki, Tampereen Energia Oy, Tampereen Raitiotie Oy, Vanhusneuvosto sekä kaksi alueen kiinteistön omistajaa.

Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Pirkanmaan Ely-keskus, Paula Piirainen, 2.7.2024

ELY-keskus näkee positiivisena alueen kehittämisen kohti joukkoliikenteeseen nojautuvaa sekoittunutta kaupunkialuetta sekä pitää kaavan tavoitteita kannatettavina.

Luontoarvot Kaavaselostuksessa ja kaavamääräyksissä on tunnistettu Härmälänojan merkitys alueen luontoarvokohteena ja ekologisena yhteytenä. Härmälänojalla on myös merkitystä alueen virkistyskäytön kannalta.

Virkistyskäytön kehittäminen ei saa vaarantaa Härmälänojan luontoarvoja. Härmälänojan rannan puustoinen vyöhyke on jo nykyisillään kapea. Puustoista vyöhykettä ei tulisi nykyisestäään kaventaa esimerkiksi virkistysreittien rakentamisella. Virkistysreitti suositellaan toteutettavan nykyisen puustoisen alueen reunaa myötäillen. Härmälänojan puustoista reunavyöhykettä suositellaan vahvistettavan esimerkiksi puustoistutuksin ja huomiotavan tavoite myös kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä.^a

Alueelle suunniteltu tiivis rakentaminen vaikuttaa alueella syntyvien hulevesien määrään ja laatuun, jolla on vaikutusta myös Härmälänojaan. Alueen maaperän savisuudesta johtuen hulevesien synnyn ehkäisemisen maaperään imeyttämällä on haastavaa. Asemakaavavaiheessa alueelle tulee laatia yksityiskohtainen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on kiinnitetty huomiota hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ja esitetään alueelle soveltuvat hulevesien hallintaratkaisut. Suunnitelmavaiheessa tulee huomioida erityisesti rakentamisvaiheen hulevesin hallinta, sillä rakentamisvaiheen hulevedet ovat laadultaan poikkeuksetta huonoja. Erityisesti tulee kiinnittää huomioita Härmälänojan läheisyyteen rakentuvien tonttien hulevesien laadulliseen hallintaan.^b

Osayleiskaavassa on osoitettu alueelle C1-alueiden halki kulkeva itä-länsi-suuntainen, sekä pohjois-etelä-suuntainen virkistys- ja viheryhteys. Itä-länsi-suuntainen viheryhteys on huomioitu asemakaavaluonnoksessa puisto (VP)-merkinnällä. Alueen vahvistamista viheryhteytenä ei ole kuitenkaan huomioitu kaavamääräyksissä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan viheryhteyttä tulisi vahvistaa kaavan ohjausvaikutuksella, esimerkiksi suunnittelumääräyksellä. VP-merkinnällä olevaa puistoaluetta on suositeltavaa kehittää siten, että alueelle istutetaan luonnonmukaista puustoa ja kasvillisuutta, sekä alueella olevaa ojaa kehitetään luonnonmukaisena hulevesirakenteena, kuten luonnonmukaisilla hulevesiuomilla ja -kosteikoilla.^c

Melu ELY-keskus nostaa esille kaavaselostuksessa esitetyt meluvaikutukset ja toteaa, että suunnittelussa tulisi varmistua melulta suojattujen oleskelupihojen syntymisestä ja kiinnittää huomiota esimerkiksi mahdollisten parvekkeiden sijoittelussa Naistenmatkantien ja Damaskitien aiheuttamaan meluun. Myös raitiovaunun aiheuttamaa runkomelua on hyvä arvioida osana kaavaratkaisua, varsinkin kun asumista sijoittuu Damaskitien ja Kenkätien varteen.^d

ELY-keskus pyytää varaamaan mahdollisuuden lausua kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavoittajan vastine

- Kaavaehdotuksessa Härmälänojan varren puistovyöhykettä on hieman tarkistettu leveämmäksi. Periaatteena on, että rakentaminen sijoittuu avoimelle pellolle ja ulkoilureitti/kevyenliikenteen väylä sijoitetaan korttelien kivijalkaan kiinni. Puistoon sijoittuvat reitit toteutetaan puiston ehdoilla pienempinä polunomaisina reiteinä erillisen puistosuunnitelman mukaan.
- Huomioidaan asemakaavamerkinnoin sekä toteutussuunnittelussa. Periaatteena on, että hulevedet puretaan käsiteltynä Härmälänojaan. Puistonvarren pellolle tulee toteuttaa ennen alueen rakentamista väliaikainen viivytys/käsittelyalue joka viimeistellään alueen rakentamisen loppuvaiheessa yleiseksi puistoksi ja viimeistellään laadukkaasti.
- Yleiskaavassa esitetyt kehitettävät virkistyspainotteiset yhteydet toteutetaan yleiskaavan mukaisesti. Tarvittavat asemakaavamerkinnot lisätään asemakaavaehdotukseen.
- Mainittu kortteli on keskeisen liikennesolmun maamerkki. Urbanissa ympäristössä syntyy pieni joukko asuntoja, jotka avautuvat liikennemelun puolelle. Sisämelujen hallinta tällaisissa tilanteissa onnistuu massiivisilla kiviseinillä ja ikkunoiden äänen eristyksellä. Kokonaisuuden kannalta on tarpeellista, että myös yksittäisiä, meluolosuhteiltaan vain tyydyttäviä huoneistoja, sallitaan rakennettavaksi. Pääosin melulle alttiimmille paikoille edellytetään kaavassa sijoittamaan liiketiloja aputiloja yhteistiloja.

Pirkanmaan maakuntamuseo, Vadim Adel, 27.6.2024

Kaava-alueelta ei vuonna 2020 tehdyn arkeologisen inventoinnin perusteella tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita. Edeltävä tieto ja hankealuetta koskeva arkeologinen selvitys (Heilu Oy/K. Luoto, Pirkkala Partola, arkeologinen inventointi 2020) tulee lisätä kaavaselostukseen.

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta maakuntamuseolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota Partolan uuden keskuksen riittäviin lähivirkistysaluevarauksiin ja -kokonaisuuksiin, jotka palvelevat laadukkaan asumisen tavoitteita. Pääosa kaavaluonnoksessa nyt esitetystä lähivirkistys- ja puistoalueista (VL, VP) on runsaan kymmenen metrin levyistä hulevesien viivytystä sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä palvelevaa vihernauhaa. Pirkanmaan liitto huomauttaa, että lähivirkistysalueiden ja -puistojen merkitys on tunnistettu keskeisenä asumisen laatukysymyksenä sekä vahvana keskusta-alueiden vetovoimatekijänä. Erityisesti lapsille, iäkkäille ja heikosti liikkumaan pääseville virkistysmahdollisuudet lähellä ovat tärkeitä.^a

Lisäksi liitto pitää tärkeänä, että kaupan korttelialuetta palvelevan laajan pysäköintikentän liikenteen osalta tarkasteltaisiin vaihtoehtoisia liittymäjärjestelyjä. Pääpaino tulee olla asiakasliikenteen sujuvuudessa, ruuhkautumattomuudessa ja turvallisuudessa, joita useamman sisään-/ulosajoväylän osoittaminen korttelialueelle osaltaan edistäisi. Myös raitiotiepysäkiltä hypermarketin ovelle suuntautuvan jalankulkuliikenteen turvallisuutta voidaan edistää esimerkiksi kulkuväylien katosratkaisuilla, jotka samalla jäsentävät ja parantavat pysäköintialueen kaupunkikuvallista ilmettä. Tämä tavoite on tärkeää ottaa huomioon myös asemakaavan rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä laadittaessa.^b

Kaavoittajan vastine

- a) Tavoitteena on yleiskaavan mukaan luoda Partolan uuden asumisen ja palveluiden korttelirakenteesta urbaani kaupunkimainen korttelisto, joka liittyy kunnan virkistysverkkoon luontevasti, kevyenliikenteen välityksellä. Itä-länsisuuntainen viheryhteys syntyy rakennettuna vihreänä kevyenliikenteen puistokatuna, joka jäsentyy alueen hulevesiaiheen ympärille. Yhteys kytkeytyy asuntokortteleihin ja on autoton.
- b) Osana raitiotiesuunnittelua tehdyn toimivuustarkastelun perusteella hypermarketin syöttöliikenne kiertoliittymän ja Lestipolun kautta on varsin hyvä. Selvitys on selostuksen liitteenä. Asemakaavaehdotukseen on lisätty Lidlin ja kauppakeskuksen tontit yhdistävä ajoyhteys. Kaavaan on lisätty määräyksiä kevyen liikenteen turvallisiksi järjestelemiseksi raitiotiepysäkiltä hypermarketille.

Pirkanmaan pelastuslaitos, Tapio Sten, 12.6.2024

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pihajärjestelyissä pelastustien tarve, jos asuntojen varatiejärjestelyt perustuvat pelastuslaitoksen toimintaan omatoimisen poistumisen sijasta.

Kaavoittajan vastine

Pääperiaatteena on, että omatoimista palastautumista edellytetään lähtökohtaisesti ja että mikäli tikasautotarve rakennushankkeissa on, se tulee järjestää niin, ettei raitiotielle synny haittaa. Pelastustiejärjestelyt tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa, mikäli niihin rakentaja päätyy.

Tampereen raitiotie Oy, Ville-Mikael Tuominen, 20.6.2024

13.05.2024 päivätyssä asemakaavaluonnoksessa osoitetun Damaskitien ja Kenkätien katualueiden mitoituksissa ja aluevarauksissa on huomioitu raitiotiehankkeen yhteydessä laadittujen katusuunnitelmien edellyttämät aluevaraustarpeet. Damaskitien katualue on osoitettu joukkoliikenteelle varattuna katuna (II), mikä luo asemakaavalliset edellytykset ko. kadun järjestelyjen toteuttamisen raitiotien ja muun joukkoliikenteen

tarpeita tarkoituksenmukaisella tavalla painottaen. Damaskitien ja Kenkätien katualueisiin rajautuville korttelialueiden rajoille on osoitettu ajoneuvoliittymäkieltomerkin, mikä edistää liikenneturvallisuutta ja mahdollistaa alueen kehittämisen raitiotien järjestelyt huomioiden.

Korttelin nro 1700 luoteiskulmassa, Naistenmatkantien puoleiselle korttelialueen rajalle mahdollistetun ajoneuvoliittymän leveyttä olisi hyvä kasvattaa tarkoituksenmukaisten liittymisjärjestelyjen (mm. saareke) mahdollistamiseksi tarvittavine suunnitteluvaroineen. Liittymän sijaintia on suositeltavaa samassa yhteydessä tarkistaa yhteistyössä raitiotien katusuunnittelusta vastaavien asiantuntijoiden kanssa.^a

Korttelin nro 1700 koilliskulmassa, Lestipolun puoleiselle korttelialueen rajalle osoitettu ajoneuvoliittymäkieltomerkintää voisi olla tarkoituksenmukaista ja tarpeellista tyypistää siten, että korttelialueelle johtava olemassa oleva ajoneuvoliittymä voitaisiin säilyttää nykyisellä paikallaan niin haluttaessa.^b

Alueen jatkosuunnittelussa on hyvä kiinnittää huomiota, että Partolanaukion ja raitiovaunupysäkin suunnasta toteutuisi sujuva jalankulun ja pyöräilyn yhteys Mokkasiinikujan kautta Naistenmatkantielle ja kohti suunniteltua tulevaa uutta uimahallia.^c

Ylikunnalliseen käyttöön soveltuvia, raitiotien runkomelun ja tärinän hallintaan liittyen sovellettavia asemakaavamääräyksiä on tarkasteltu Pirkkala-Linnainmaan-allianssin yhteydessä yhteistyössä Tampereen, Pirkkalan, Ylöjärven ja Kangasalan edustajien kanssa. Asemakaavoissa on hyvä asettaa yleismääräys koskien raitiotien suunnittelua ja rakentamista sekä tulevaa rakennusten toteutusta. Raitiotien suunnittelussa ja rakentamisessa on mahdollista ja otetaan huomioon olemassa oleva maankäyttö, hyväksytyt, vielä rakentamattomien asemakaavojen maankäyttö ja mahdollisuuksien mukaan vireillä olevien asemakaavojen maankäyttö. Raitiotien suunnittelussa ja toteutuksessa ei voida ottaa huomioon raitiotien rakentamisen jälkeen rakennettavien uudisrakennusten ratkaisuja, joita ei ole tiedossa raitiotien suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa.^d

Kaavoittajan vastine

- a) Huomioidaan asemakaavaehdotusta laadittaessa.
- b) Huomioidaan asemakaavaehdotusta laadittaessa.
- c) Mainittu yhteys toteutuu asemakaavan mukaan keskeisen puistokadun kautta.
- d) Huomioidaan asemakaavaehdotusta laadittaessa.

Tampereen kaupunki, 8.8.2024 (myönnetty lisäaika lausunnon antamista varten)

Tampereen kaupunki on asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen kommentissa nostanut esiin kuntarajalla olevan Härmälänojan merkittävänä uomana ja ekologisena yhteytenä. Sen läheisyyteen asemakaavaluonnoksessa osoitetut asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja urheilutoimintaa palvelevien toimintojen korttelialue (YU) tuovat toteutuessaan käyttöpainetta alueelle ojan läheisyyteen.

Koska tämä voi heikentää ojan ekologista asemaa ja mahdollisuutta vaalia sen luonnon monimuotoisuutta Tampereen kaupunki on ehdottanut asemakaavan aloitusvaiheen ja aiemmassa alueen osayleiskaavaa koskevassa lausunnossaan yleismääräykseen täydennystä: ”Asemakaavaa laadittaessa on annettava määräys rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta ja käsittelystä Härmälänojaan kohdistuvien vesistövaikutusten lieventämiseksi.” Asemakaavaluonnoksen selostuksessa kuitenkin todetaan, että hulevesien yleissuunnitelma tullaan laatimaan luonnosvaiheen jälkeen yleiskaavan hulevesiselvityksen periaattein ja asemakaavaan laaditaan määräykset hulevesien viivyttämisestä. Tätä Tampereen kaupunki pitää tärkeänä. Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa 2021-2025 ollaan osoittamassa uomille uusi määräys koskien avoimena säilyttämisestä tai sellaiseksi palauttamista, sekä latvuspeitteisyyden kehittämistä, joka koskee myös Härmälänojaa.^a

Asemakaavaluonnoksen viherverkossa on kaava-alueen itäreunassa Härmälänojan länsipuolelle on osoitettu nauhamainen lähivirkistysalue (VL) luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ja ekologisen verkoston osana. Tämän VL-alue vaikuttaa leveyden osalta mitoitukseltaan riittämättömältä, kun Tampereen puolella tavoitteena on Härmälänojan uoman luonnonmukaisuus. Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa on linjattu valuma-aluekohtaiset toimenpiteet myös koskien Härmälänojaa seuraavasti: 1. Kehitetään huleveden laadullista ja määrällistä hallintaa. 2. Hulevesiä viivytetään ja käsitellään ennen Härmälänojaa ja sen sivu-uomiin johtamista eroosion vähentämiseksi sekä veden laadun ja kalastollisten arvojen parantamiseksi.^b

Asemakaavamuutoksen hulevesiselvityksessä tulisi Tampereen kaupungin näkemyksen mukaan käsitellä Härmälänojan purkukohtiin ja purku-uomiin on toteutettavaa eroosion suojausta. Koska kyseessä on kalastuslain 65§ nojalla luokiteltu vaelluskalavesistö, siihen kohdistuu erityisvaatimuksia liittyen mm. käytetyn kiviaineksen muotoon ja kokoon sade- tai sulamistapahtuman aikojen uomaan valumisen haittojen hallitsemiseksi. Uomaan on kotiutettu kiintoainekuormitukselle herkkää uhanalaista taimenta. Näin ollen myös huleveden laadullinen hallinta kaava-alueella on erityisen tärkeää. Pirkkalasta johtuvissa uomissa on pahoja eroosio-ongelmia ja niistä aiheutuu kuormitusta Härmälänojaan. Pyhäjärven läheisyydessä Härmälänojaa on kunnostettu ja on varmistuttava, ettei hulevesistä aiheudu uomaan jatkossa liettymistä tai eroosiota. Härmälänojan tulviminen on aiheuttanut haittaa etenkin Sarankulman alueella ja virtaamia uomaan tulee hillitä, ne eivät saa kasvaa. Lisäksi selvityksessä tulee huomioida tonttikohtaiset viivytysvaatimukset sekä yleisten alueiden hulevesirakenteet. Asemakaavaluonnoksessa on Härmälänojan ja rakennettujen kortteleiden väliin osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle katu, joka toimii erittäin tarpeellisena kulkuyhteytenä laajemmille virkistysalueille. Asemakaavaluonnoksessa on VL-alueelle sallittu myös tällaisina yhteyksinä toimivia ulkoilureittejä, joilla pyritään turvaamaan Härmälänojan luonnontilaisuutta. Kaava-alueen länsireunassa viherverkko toimii siten, että virkistäytymisreiteille pääsee Damaskitien myötäistä jalankulku- ja pyöräilybaanaksi nimettyä puistoa (VP) pitkin, joka on tarkoitus toimia myös ekologisen viherkäytävänä Pakkalankulman ja Härmälänojan välissä. Tämä VP-alueelle sijoittuva jalankulku- ja pyöräilybaana tulee sovittaa erityisellä huolella ympäristöön toimiakseen myös puistona ja osana viherverkkoa.^c

Liikennesuunnittelussa Tampereen kaupunki pitää tärkeänä, että Naistenmatkantien ja Nuolialantien liittymä kehitetään mahdollistamaan sujuva ajaminen Ilmailunkadun tai kehätien suuntaan, jolloin vähennettäisiin Tampereen suuntaan ohjautuvan liikenteen läpiajon houkuttelevuutta. Naistenmatkantien ratkaisuja on tutkittu raitiotien katusuunnitelmissa vain vähäisessä määrin. Raitiotien linjaus on kuitenkin esitetty menemään liittymän läpi.^d

Asemakaavaa ohjaavassa osayleiskaavassa on merkitty Tampereen ja Pirkkalan välinen pyöräliikenteen seudullinen pääreitti nykyiselle sijainnille, jolloin puolenvaihto tulee vanhan ratapohjan kohdalla olevaan alikulkuun. Raitiotien suunnittelun yhteydessä reitti on merkitty siirrettäväksi asemakaava-alueella kokonaisuudessaan Naistenmatkantien pohjoispuolelle. Asemakaavalla tulee mahdollistaa seudullisen pääreitit laadukas kehittäminen myös raitiotiesuunnitelman mukaisesti. Osayleiskaavassa on esitetty kehitettäviä virkistyspainotteisia reittejä Härmälänojan suuntaan. Asemakaavan liikenneselvityksessä tulee tarkastella reittien geometriaa ja toteutettavuutta osayleiskaavan liikenneselvitystä tarkemmin. Reitit tulevat olemaan tärkeitä asiointi- ja virkistysyhteyksiä myös Härmälän alueen asukkaille.^e

Joukkoliikenteen osalta todetaan, että Partolan suunnittelussa tulee huomioida liikenneverkkoselvitys sekä henkilöautoliikenteen merkittävä vähentäminen Kenkätiellä Naistenmatkantien ja Saapastien väliseltä osuudelta. Kenkätien rooli tulee raitiotien rakentamisen myötä muuttumaan voimakkaasti ja raitiotiepysäkki sekä liityntäbussiliikenteen saumattoman yhteistoiminnan kannalta, henkilöautoliikennettä tulisi rajoittaa Kenkätiellä. Suunnittelussa tulisi huomioida tonttiliittymien puhkaisut Naistenmatkantielle, Kenkätien sijaan, jolla vähennetään liikennemäärää ja melusaastetta Kenkätiellä ja luodaan viihtyisää kestävästi liikkumisen ympäristöä alueella asioiville ja asuville joukkoliikenteen käyttäjille.^f YU-kortteliin suunnitellulle uimahallin ja Partolan sekä Härmälänrannan raitiotiepysäkille on tarpeen osoittaa mahdollisimman turvalliset ja suoraviivaiset kevyen liikenteen yhteydet.^g

Tampereen kaupunki katsoo, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetut osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset ja suunnitelmat tulee laatia asemakaavan vaatimalla tarkkuudella viimeistään asemakaavan ehdotusvaiheessa. Tällä varmistetaan, että Partolan asemakaavamuutosta ohjaavaan osayleiskaavan kirjatut tavoitteet toteutuvat. Tämä tarve koskee erityisesti hulevesiselvitystä, jota ei ole vielä laadittu.^h

Raitiotiestä ei ole vielä tehty rakentamispäätöstä, joten on varmistettava, että vastaavat vaikutukset ovat saavutettavissa myös muulla joukkoliikennetavoilla. Osayleiskaavan antamat liikenteelliset tavoitteet asemakaavamuutokselle tukevat Tampereen ja koko seudun liikennetavoitteiden ja liikenteen ilmastotavoitteiden toteutumista.¹

Kaavoittajan vastine

- a) Asemakaavaehdotusta laadittaessa on huomioitu Härmälänojan erityisluonne hulevesien purkuvesistönä. Hule1-3 kaavamerkinnöillä on varmistettu asemakaavatasolla, että tulee toteuttaa ennen rakentamisvaihetta hulevesien laatu- ja viivytyskäsittely ennen purkua Härmälänojaan (hule-3). AK-tonteilla tulee pintavalunta lisäämään hulevesimääriä ja niiden osalta on velvoite rakentaa viivytystilavuutta tonteille (Hule-1). Ennen purkua vesistöön, on toteutettava hulevesien laatua ja määrää hallitseva järjestelmä kaavassa osoitettuihin paikkoihin (hule-2). Hulevesirakenteille on varattu paikat puistokäytävään sekä ennen Härmälänojaan laskua erityiset paikat järjestelmille. Tarvittava viivytystilavuus on tarkistettu niin, että puistoihin osoitetut paikat ovat varmasti riittävät valuma-alueen vesille. Tarkemmat suunnitelmat laaditaan ennen toteutussuunnittelua.
- b) Mainittu VL-nauha on muodostettu niin, että siihen rajautuva kevyenliikenteen väylä, joka siis on samalla seudullinen laatuikävä, sijoittuu kokonaisuudessaan Härmälänojan varren puustoisen alueen ulkopuolelle, avoimelle pellolle. Samoin hulevesien viivytys ja laadulliset suodattimet sekä eroosiosuojaukset on ratkaisussa rakennettavissa kokonaan pellon puolelle sijoittuvalle puiston osalle. Kevyenliikenteen väylän ja puustoisen ojan varren väliin jäävä n. 5-15 metrin pellon reuna on osoitettu asemakaavassa puustoistutuksin täydennettäväksi (Ks. kuva). Toteutussuunnittelussa tarkentuu mitoitukset, laadulliset ratkaisut ja rakentamistavat. Näin Härmälänojan suojelua on pyritty edistämään.



- c) ks. a.
- d) Toimivuustarkastelujen mukaan (Tampereen Ratikka Allianssi, 2024) Naistenmatkantiiden uudet liittymät ovat pääosin tyydyttävät, joiltain osin välttävät. Vasemmalle kääntyminen Naistenmatkantiellä Nuolialan/Kenkätien risteyksessä aiheuttaa eniten jonon muodostusta. Samoin Lidlin liittymässä vasemmalle kääntyminen on selvityksen mukaan välttävä laatuolosuhteeltaan. Heikoimmat tilanteet ovat ruuhkahuippujen tilanteita ja selvityksen mukaan tilanteista 95% ovat parempia kuin ruuhkahuipputilanne. Lestipolun avaaminen ajoneuvoille suunteisliittymänä tuo helpotusta Kauppakeskuksen asiakasliikenteen sujuvuudelle.
- e) Reitit ovat olleet osa Tampereen Ratikka Allianssin tekemää raitiotien kokonaisuutta ja siinä yhteydessä on liikenneturvallisuutta ja erityisesti pyöräreitit huomioitu.
- f) Mainitun liikenteellisen solmukohtan tekee erityisen haastavaksi ristiriita; samanaikaisesti kun toteutussuunnitellaan tulevaa kestävästä joukkoliikennetaverkostoa, pyritään huomioimaan

hypermarket toimijan tarpeet ja erityisesti sen aiheuttama ajoneuvoliikenne. Tulevaisuuden tavoitetilan ollessa oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan asumispainotteinen ja monipuolinen kestävä liikunnan kaupunginosakeskus, on hyväksyttävä se, että autoilijan elämä ei alueen liikenneverkolla ole täysin ihanteellinen. Muussa tapauksessa laadittava yleiskaavaa toteuttava asemakaava ei ole mahdollinen. Samalla kun alueen katu- ja kaupunkisuunnittelussa tasapainotellaan eri intressien paineessa, on prioriteetti kuitenkin turvallisen ja sujuvan kevyen liikenteen järjestämisessä. Siihen on erityisesti kiinnitetty huomiota.

- g) ks. edellinen kohta.
- h) Huomioiden se, että alue on ennestään rakennettua, alueella on käynnissä Allianssin toimesta raitiotien suunnittelu sekä yleiskaavan ja Pirkkalan kunnan omat yleissuunnitelmat ja selvitykset on todettava, että asemakaavaa laadittaessa ollut riittävä tieto käytettävissä hulevesien käsittelyratkaisuihin varautumisessa asemakaavamääräysten pohjaksi.
- i) Asemakaavaselostukseen on kirjattu, että ratikkapäätöksen kanssa yhtä aikaa käsittelyyn menee ainoastaan tarvittavat katualueet. Näin ollen tilanteessa, jossa raitiotie ei saisi kunnanvaltuuston siunausta, ei myöskään asemakaavaehdotuksen mukaisia korttelialueita viedä asemakaavaehdotuksena päätöksentekoon. Siinä tilanteessa asemakaavaehdotuksen laajuutta ja muotoa arvioidaan uudelleen. Kuitenkin on tarkoituksenmukaista käsitellä tässä kohtaa asemakaavaehdotusta kokonaisuutena, käsittäen kaupan korttelit ja asumisen. Näin kokonaisuus ja se, mitä ollaan tekemässä, hahmottuu kuntalaiselle sekä kumppaneille parhaalla mahdollisella tavalla.

Vammaisneuvosto

Liikenneväylien tulee olla esteettömiä. Joukkoliikenneväyliltä tulee olla helppo kulku kohteisiin, jotta siirtymät ovat turvalliset. Rakennuksia lähellä tulee olla esteettömiä invapysäköintipaikkoja.

Kaavoittajan vastine

Huomioidaan asemakaavaehdotusta laadittaessa alueen suunnittelussa.

Lidl Suomi, Atso Laxell, 5.6.2024

Asemakaavassa tulisi varmistaa turvallinen asiakas- ja huoltoliikenne jokaiselle kiinteistölle oman tonttiliittymän kautta. Usealle kaupalliselle kiinteistölle kulkemisen keskittäminen yhden kiinteistön tonttiliittymään, on omiaan ruuhkauttamaan tämän tonttiliittymän, läpikuljettavan pihan ja aiheuttamaan asiakkaille vaaratilanteita. Toivomme, että alueen liikenteellisiä järjestelyjä tarkastellaan uudelleen.

Kaavoittajan vastine

Korttelin 1700 liikennematkaisuja on käyty läpi ennen ehdotusvaihetta ja pyritty löytämään osapuolia tyydyttävät ja toimivat ratkaisut. Asemakaavaehdotukseen on lisätty kulkuyhteysrasite, joka yhdistää Lidlin ja Kauppakeskuksen tontit naistenmatkantien varressa, kauppakeskusten pohjoispuolitse. Ratkaisulla huoltoliikenne ja asiakasliikenne voidaan erottaa ja näin lisätä alueen sisäisen liikenteen liikenneturvallisuutta.

Joonas Loppi, 23.6.2024

Raitiotielinja tulee kulkemaan suhteellisen läheltä taloamme. Toivomme että kaikki mahdollinen tehdään meluhaittojen minimoimiseksi.^a Mustimäenkujan ja kauppakeskittymän (+ tulevan raitiotielinjan) välissä oleva puusto lisää huomattavasti viihtyvyyttä sekä toimii näköesteenä kauppakeskittymän ja omakotitaloalueen välillä. Toivomme että puusto säilyy mahdollisimman eheänä.^b

Kaavoittajan vastine

- a) Huomioidaan asemakaavaehdotusta laadittaessa.
- b) Mainittu puistometsä sijoittuu rinteeseen, johon myös Raitiotie ja kevyenliikenteen väylä sovitetaan. Puuston säilyttäminen rinteessä pyritään huomioimaan alueen toteutussuunnittelussa.

Lassi Salminen, 30.6.2024

Partolan alueesta aiheutuu nykyiselläänkin merkittävästi melua lähialueen pientaloalueelle. Meluhaitta aiheutuu etenkin moottoriajoneuvoista, niillä kiihdyttelystä ja parkkipaikoilla oleilusta öisin. Suunnitellusta ratikasta tietävästi aiheutuu meluhaittaa kiskojen kirskimisena ja muuna liikkumisesta aiheutuvana äänenä. Partolan alue on myös turvallisuudeltaan nykyisellään äärimmäisen huono jaloin tai pyörällä kulkevalle.

Kaavamuutos tulee edellä todetun perusteella toteuttaa siten, että Partolan alueen yleistä melutasoa hillitään ja liikkumisturvallisuutta parannetaan.^a Kaava-alueen lähivirkistys- ja puistoalue tulee toteuttaa mahdollisimman metsämäisenä alueena, ja ratikan meluhaittojen minimoiseksi tulee tehdä kaikki voitava. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Mustimäenkujan ja ratikan reitin väliseen alueeseen. Nykyisellään se ei välttämättä ole riittävä meluhaittojen ja tärinän minimoimiseksi, ja ratikan reitin lähentämistä kohti Prisman parkkipaikkaa ja Rustaa tulee kokeilla.^b Alueen liikennejärjestelyihin tulee myös kiinnittää erityistä huomiota, jotta jaloin ja pyörällä liikkuminen onnistuu myös lapsilta ja liikkumisrajoitteisilta, ja että alueen yleistä vakiintunutta ajonopeutta hillitään kaikin keinoin.^c

- a) Asemakaavamuutoksen vaikutukset melun osalta ovat Mustimäenkujan kiinteistöille hyvin pienet. Lausujan kiinteistöön tulee etäisyyttä lähimmästä raiteesta n. 70 m. Liikennemelun osalta raitiotie ei aiheuta ongelmia.
- b) Mainittu puistometsä sijoittuu rinteeseen, johon myös Raitiotie ja kevyenliikenteen väylä sovitetaan. Puuston säilyttäminen rinteessä pyritään huomioimaan alueen toteutussuunnittelussa.
- c) Asemakaava mahdollistaa turvallisen jalankulkuympäristön suunnittelun.

Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei tarvitse järjestää, sillä asemakaavanmuutos on maakuntakaavan ja Pirkkalan kunnan yleiskaavan mukainen. Viranomaisia kuullaan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa lausuntopyynnöin.

4. Asemakaava

4.1. Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

- Taajama-alueen maankäytön tiivistäminen yleiskaavan periaatteiden mukaan,
- Yleissuunnitelman laatiminen Partolan osayleiskaavan pohjoisosalle,
- Uuden joukkoliikenne kadun linjaus olemassa olevien korttelien läpi,
- Uuteen katualueeseen liittyvien korttelien muodostaminen ja yleissuunnittelu yhteistyössä maanomistajien kanssa,
- Maankäyttösuunnitelmien laatiminen siltä osin, kun asemakaavasta muodostuu merkittävää hyötyä maanomistajille,
- Monipuolinen maankäyttö korttelissa,
- Korkea laatu kaupunkikuvallisesti sekä rakennussuunnittelullisesti,
- Turvallinen ja esteetön ympäristö,
- Laadukas yleisten alueiden toteutus,
- Viihtyisä ja rikas elinympäristö.

Asemakaavaluonnos on rajattu Oas-vaiheessa käsittämään laajasti koko pohjoisosa osayleiskaavamuutosalueesta. Asemakaavaluonnoksen käsittelyn jälkeen, kaavaprosessin kuluessa katsotaan, miltä osin yksityiset korttelit on vietävissä eteenpäin asemakaavaehdotusvaiheeseen. Asemakaava voidaan prosessin aikana tarvittaessa pilkkoa useampaan, eri tahdissa etenevään osa-alueeseen. Keskeinen tavoite on saada välttämätön joukkoliikennekadun asemakaavaehdotus nähtäville syksyllä 2024 ja hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2024 aikana.



Kuva 15. Alueen yleissuunnitelma 2050 päivitettyinä raitiotie/joukkoliikennelaatukäytävän uudella sijainnilla sekä maanomistajien alustavien suunnitelmien mukaan. Luonnosvaiheen viitteellinen esitys.

Yksityisten maanomistajien tavoitteet



Kuva 16, Yksityiset maanomistajat. Asemakaavaehdotus edellyttää maanvaihtoja tai lisäalueita kaikkien maanomistajien kanssa.

Varma (Pirkanmaan osuuskauppa)

Varman tontti käsittää Prisman, Rustan, polttoaineenjakuaseman ja katsastusaseman paikoitusalueineen. Varman tavoite on kehittää aluetta pitkällä aikavälillä yleiskaavan mukaan. Tässä vaiheessa ensisijainen tavoite on mahdollistaa sekä nykyisten toimintojen eli kaupallisten palveluiden säilyminen ja toimiminen ja samalla joukkoliikennekadun mahdollistaminen. Heillä ei ole lisärakentamiselle tarvetta tämän asemakaavamuutoksen kautta.

Kukkatalo

Maanomistajan tavoite on kehittää tonttiaan tuoreen osayleiskaavan mukaisesti monipuolisen asumisen ja liikerakentamisen korttelina. Tavoitteena on laatia kortteliin asemakaava. Maanomistaja on laatinut alustavat vaihtoehdot korttelin toteutukseen. Tontinkäyttöä on tutkittu eri tehokkuuksilla, erilaisilla paikoitusratkaisuilla ja erilaisilla massoitteluilla. Asemakaavaehdotukseen on esitetty luonnoksista kehitetty tontinkäyttövaihtoehto.



Kuva 17, Kukkatalon kortteli, versio 1. SWECO OY 2024



Kuva 18. Kukkatalon kortteli, versio 2, luonnosvaihe. SWECO OY 2024.

Partolakeskus

Maanomistajan tavoite on kehittää tonttiaan tuoreen osayleiskaavan mukaisesti monipuolisen asumisen ja liikerakentamisen korttelina. Tavoitteena on laatia kortteliin asemakaava.

Notex/Kunta

Maanomistajan tavoite on kehittää tonttiaan tuoreen osayleiskaavan mukaisesti monipuolisen asumisen ja liikerakentamisen korttelina. Tavoitteena on laatia kortteliin asemakaava.

4.2 Asemakaavan kuvaus

Alustavat luonnokset

Asemakaavoitettava joukkoliikennekatu muodostaa asemakaavan perusrungon ja sen osalta vaihtoehtotarkastelut on tehty osayleiskaavatyössä.



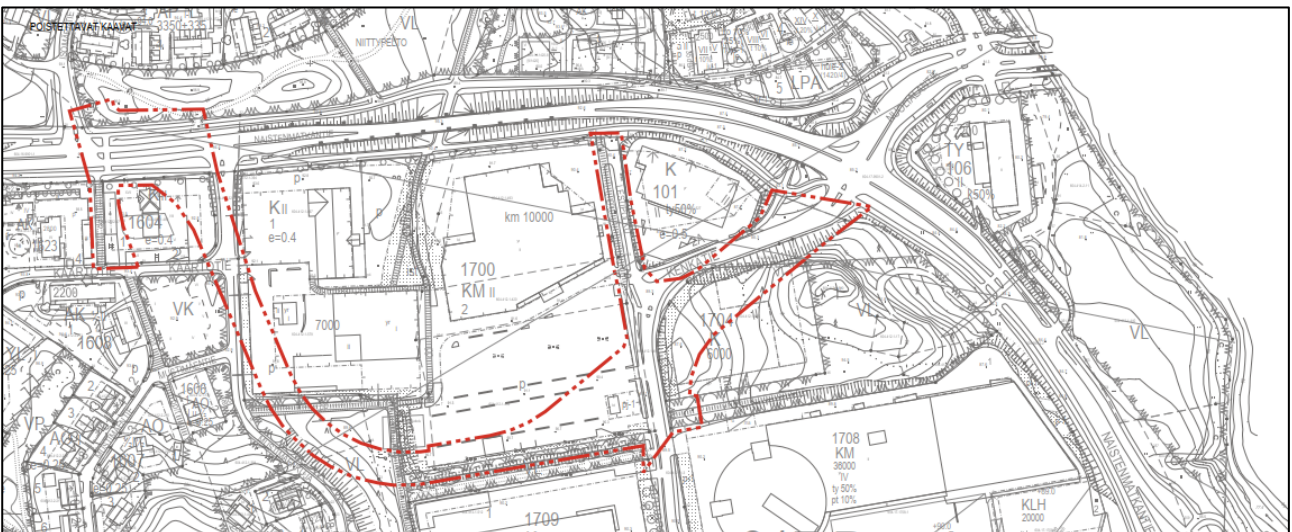
Kuva 19. Suunnittelualueen tavoite lopputilanteessa. Harmaalla on esitetty myöhemmissä vaiheissa kaavoitettavat osat, joihin ei tässä vaiheessa eitetä lisärakentamista. Yleissuunnitelmassa on tutkittu nyt asemakaavoitettavien osien sekä myöhemmin toteutuvien alueiden sovitus liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti eri vaiheissa. Korttelitasolla esitys näiden osalta on viitteellinen.

Asemakaavaluonnos voidaan jakaa kolmeen osaan. Katualueet on kiinnitetty paikoilleen raitiotien toteutussuunnittelun kautta tarkasti ja näin ollen katu ympäristösuunnitelma on asemakaavaluonnoksen kiintein ja tarkin osa.

Katualueen mitoitus on käynnissä olevan raitiotiesuunnittelun johdosta hyvin tiedossa ja korttelialueita on pystytty kytkemään tarkasti katusuunnitelman osaksi. Yksityisistä kiinteistöistä Kukkatalo, Partolakeskus, Notexin kiinteistö sekä kunnan maanomistuksessa oleva Härmälänojan varren pelto ovat kaavaluonnoksen osat, jotka ovat realistisesti asemakaavoitettavissa yhdessä katualueiden kanssa.

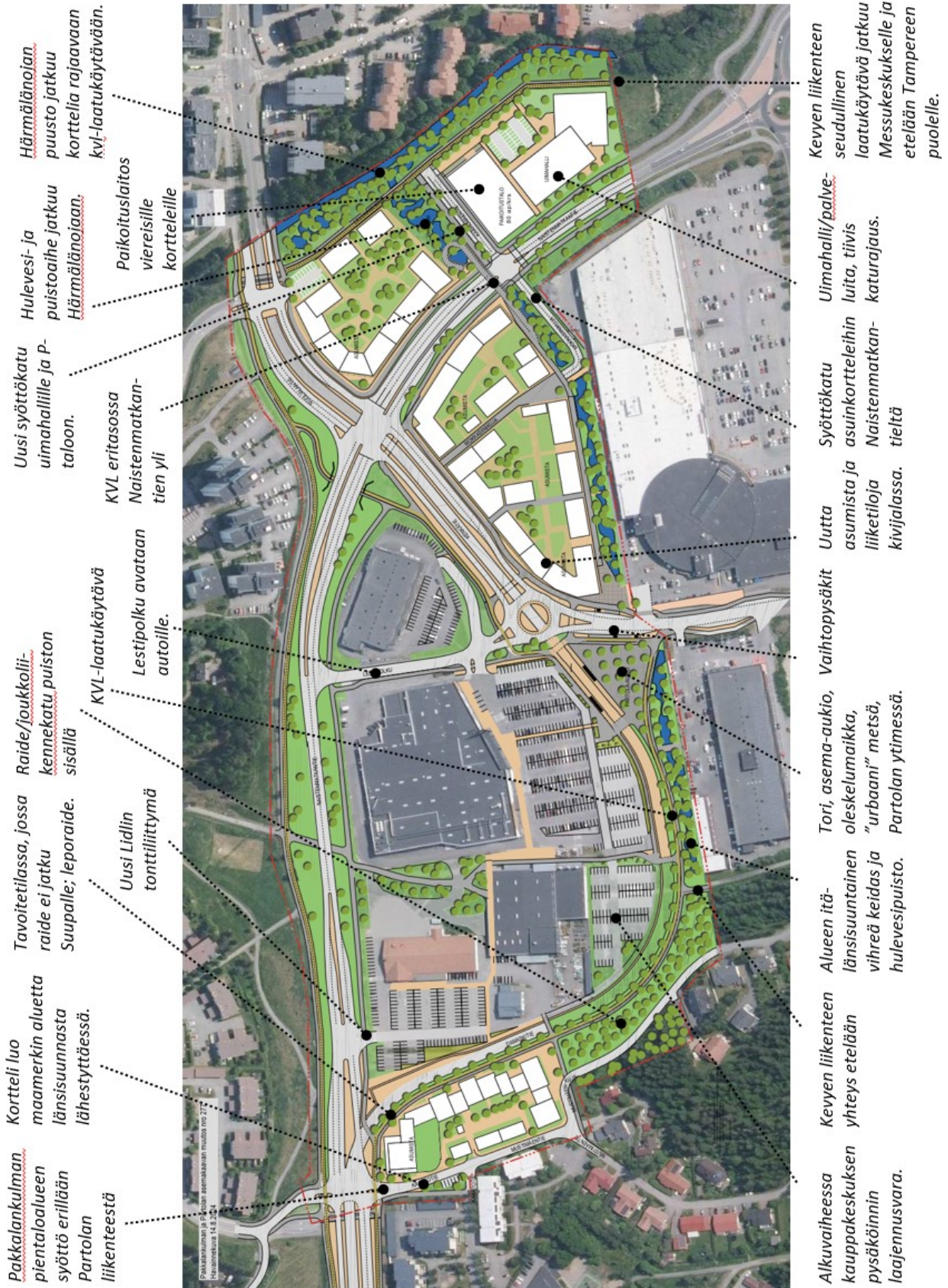
Kolmas osa kaavaluonnoksesta on yleissuunnitelmatasoinen suunnitelma, joka on toteutettavissa myöhemmin. Näitä osia ovat alustavien tavoitteiden mukaan Prisman ja Rustan tontit, Lidlin tontti sekä IKH:n tontti. Näiden osalta asemakaava osoittaa katuverkoston tarpeet tonteilta mutta muilta osin asemakaava ei aiheuta muutosta käyttötarkoituksiin tai lisää rakennusoikeutta. Asemakaavamuutoksella asetetaan esimerkiksi liittymäkieltoja ja muodostetaan uusia katujärjestelyitä niin, että tonttien käyttö on mahdollista. Yleissuunnitelmaluonnoksella on varmistettu, että kokonaisuus on jatkossa toteutuskelpoinen ja yleiskaavan mukainen kaikilta osin.

Asemakaavaehdotuksen käsittelyn jälkeen hyväksymiskäsittelyyn tullaan viemään ensimmäisessä vaiheessa ne katualueen osat, jotka ovat välttämättömät raitiotien rakentamiseksi. Tämä osa asemakaavasta pyritään viemään hyväksymiskäsittelyyn yhdessä raitiotien toteuttamispäätöksen kanssa lokakuussa 2024. Toisessa vaiheessa viedään hyväksyttäväksi korttelialueet siinä aikataulussa kuin maankäyttöneuvottelut yksityisten maanomistajien kanssa etenevät. Edellytykset tälle ovat olemassa 2024-2025 talvialkana.

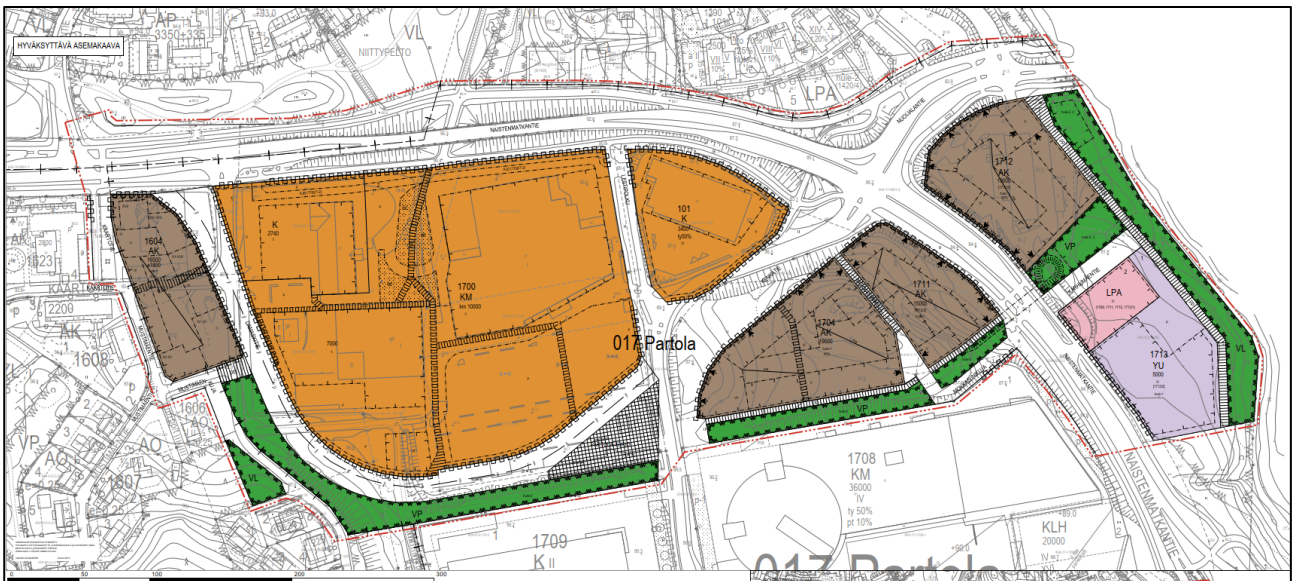


Kuva xx. Kaavaehdotus tullaan jakamaan nähtävilläolon jälkeen ennen hyväksymiskäsittelyä niin, että valtuustolle tulee hyväksyttäväksi lokakuussa 2024 rajatusti raitian rakentamiseksi välttämättömät katualueet.

Asemakaavaehdotus



Kuva 20. Asemakaavaehdotus, havainnekuva.



Kuva 21. Asemakaavaehdotus.

Mitoitus

Kaava mahdollistaa asuinrakennusoikeutta yhteensä 66500 k-m², yleisten rakennusten rakennusoikeutta 5000 k-m² ja liike- ja toimistorakentamista nykyisillä K ja KM-alueilla 23140 k-m². Liiketilojen osuus AK-kortteleissa on tavoitteellisesti 5-10%. Kaavan mukaisella ratkaisulla alueen asukasmäärä lisääntyy laskennallisesti 1500 asukkaalla, kun asumisväljyydeksi oletetaan 45m²/asukas.

Asuinrasteralojen autopaikkavaatimuksena on koko alueella 1 ap/ 110-130 k-m², asumistyyppistä ja paikoitusratkaisusta riippuen. Paikoitusnormi perustuu 2022 Tampereen seudullisiin paikoitusperiaatteisiin, kuntakeskukset ja Tampereen alakeskukset.

Käyttötarkoitus	kortteli	tontti	ala	ro
K	1700	1	7294	2740
KM	1700	2	43916	17000
K	101		7909	3400
Y	1713		6621	5000
AK	1604		6820	16500
AK	1704		9303	18000
AK	1711		5506	14000
AK	1712	1	8500	18000
LPA	1712	2	2237	
torialue			2447,6	
VL			5820,5	
VP			10427	
Kadut			73757,8	
yhteensä			190558,9	94640

Taulukko 22. Alueen mitoitus tiedot.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Kortteli 1604, Kukkatalo Raitiotiekadun länsipuolelle Naistenmatkantien varteen muodostuu monipuolisen asumisen ja kivijalkaliikkeiden kortteli. Korttelin pohjoisosa muodostaa maamerkin Naistenmatkantien varteen merkkamaan uudistuvan Partolan alueen sisääntuloa. Korttelin läpi kulkee kevyen liikenteen yhteys vanhan kaartotien linjauksessa. Paikoitus sijoittuu korttelin sisälle paikoituslaitokseen. Korttelin tehokkuus $e=2,4$.

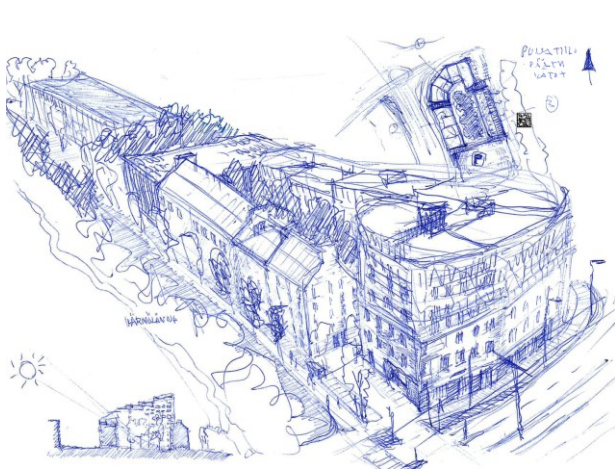


Kuvat 23, 24, 25. Viitesuunnitelma kukkatalon kortteli (1604), SWECO Oy, 2024.

Asemakaavaehdotuksessa korttelin rakennusoikeus on 16 500 k-m² sekä lisäksi rakennettavat aputilat. Suurin sallittu kerrosluku on 17. Korkein massa sijoittuu Naistenmatkantien varteen. Rakennusmassa on pilkottu

pienempiin suorakaidemassoihin, jotka sijoittuvat polveilevana rakennusrivinä raitiotiekadun varteen korkeuksien vaihdella. Rakennusmassa suojaa piha-alueen liikennemelulta ja aukeaa etelään ja länteen.

Kortteli 1712, Partolakeskus Kortteli muodostuu asuinkerrostalotontista kivijalkaliiketiloiheen. Suurin sallittu kerrosluku on kymmenen. Rakennusmassat muodostavat liikennemelulta suojatun sisäpihan. Korttelin ja Härmälänojan väliin jää puistoalue ja seudullinen kevyen liikenteen laukukäytävä reunustaa korttelia. Asemakaavaehdotuksessa korttelin rakennusoikeus on 18 000 k-m² sekä lisäksi rakennettavat aputilat. Korttelin tehokkuus $e=2,12$.



Kuva 26, 27. Partolakeskuksen tontista muodostuu umpikortteli, joka rajautuu urbaanisti Nuolialantien-Naistematkantien katualueisiin.

Korttelit 1704, Notex-yhtiöt ja 1711, kunta. Kortteli muodostuu kahdesta asuinkerrostalotontista kivijalkaliiketiloiheen. rakennusoikeutta on yhteensä 32 000 k-m² ja tehokkuus $e=2,16$. Kortteli rajautuu eteläosastaan kevyenliikenteen väylään ja urbaaniin, alueen itä-länsisuuntaan puhkovaan puistokäytävään. Syöttöliikenne kortteleihin tapahtuu Naistematkantieltä idän suunnasta uuden tonttikadun kautta. Autopaikotus on keskitetty tonteille sijoittuvan paikoituskannen alle. Pysäköinnistä osa on mahdollista sijoittaa Naistematkantien itäpuolen paikoituslaitokseen. Alueen tasaus muuttuu siten, että nykyinen metsäinen mäki leikataan kokonaisuudessaan ympäröivien katujen tasolle.



Kuva 28. Kolme korttelia muodostaa Naistenmatkantien molemmin puolin uutta tiivistä korttelirakennetta ja tiivistää Pirkkalan itäistä sisääntuloväylää. Laadukkaasti toteutetut puistot liittävät alueen Härmälän puistoon ja ulkoiluverkostoon.

Yleisten rakennusten korttelialue (P)

Kortteli 1713. Naistenmatkantien varteen Härmälän varteen sijoittuu palvelurakennusten korttelialue (P). Tontille on mahdollista rakentaa uimahalli. Kaavamääräys mahdollistaa myös muut yksityiset ja julkiset palvelut. Tontin rakennusmassat rajautuvat Naistenmatkantien reunaan ja Härmälän puolella sovitus puistoon on puistomainen. Kortteli on saavutettavissa puistokäytävän kautta raitiotiepysäkiltä ja siitä on hyvät yhteydet myös Tampereen Messukeskuksen suuntaan.

Kortteli 1713 LPA. Korttelialue on tarkoitettu paikoituslaitoksen rakentamiseen. Alue on saavutettavissa erinomaisesti VT3:n suunnasta. Se palvelee ensisijaisesti lähikorttelien keskitettynä pysäköintinä. Kortteliin on mahdollista sijoittaa myös liityntäpysäköintiä. Autopaikkoja mahtuu nelikerroksisena ja kellarillisena n. 400 kpl.

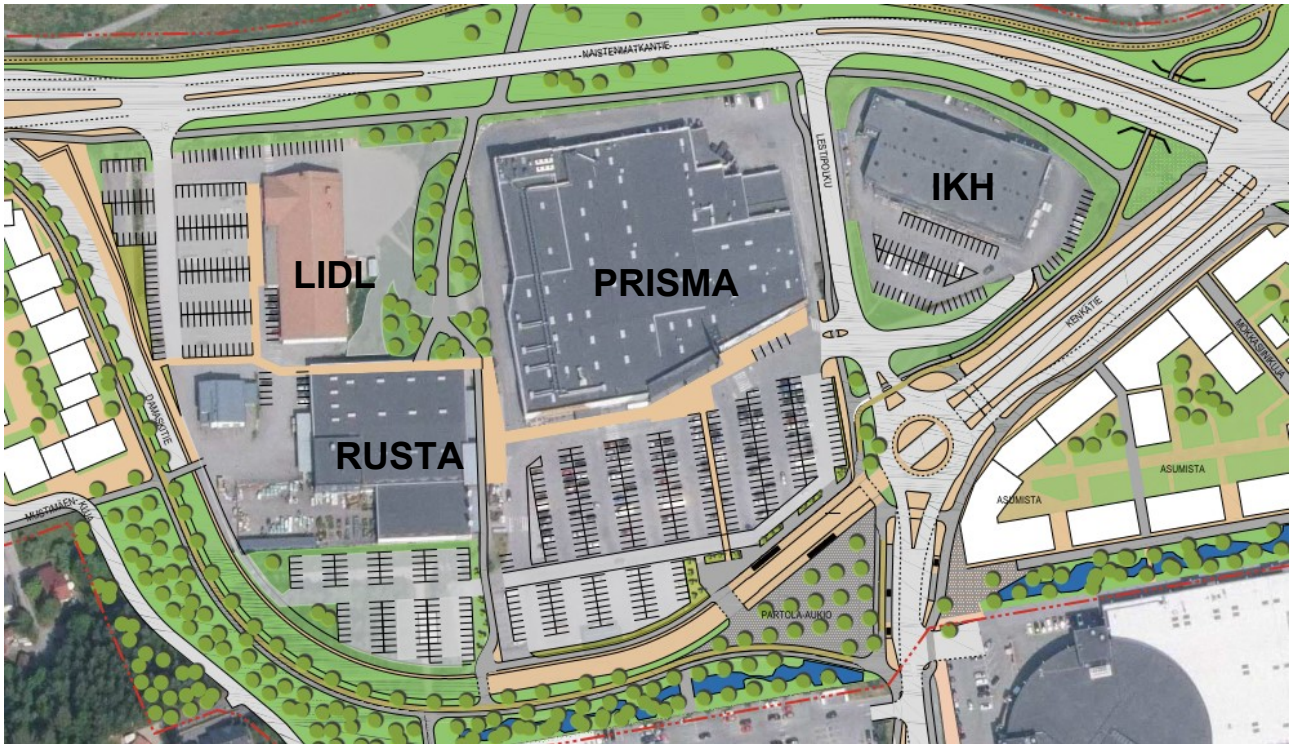
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KM, K)

Kortteli 1700 Uusi joukkoliikenne- ja raitiotiekatu linjataan kulkemaan osittain alueen kaupallisten toimintojen kortteleiden läpi. Näissä kortteleissa (Prisma, Lidl, Rusta, IKH) asemakaavalla ratkaistaan väliön katulinjauksen aiheuttama muutos sekä ko. korttelien liittyminen uuteen katuun. Varsinaisia yleiskaavan mukaisia kehityspotentiaaleja ei tässä vaiheessa realisoida. Nykyiset toiminnot jatkuvat kortteleissa ja näin ollen liikerakennusten kortteleiden rakennusoikeudet, rakennusalat ja muut sisäiset järjestelyt säilyvät ennallaan. Asemakaavalla luodaan edellytykset paikoitusalueiden ja liittymien uudelle järjestämiselle. Pidemmän aikavälin tavoite on, että alueita tullaan muuttamaan asemakaavalla sitten, kun toimijoilla on siihen paremmat edellytykset.

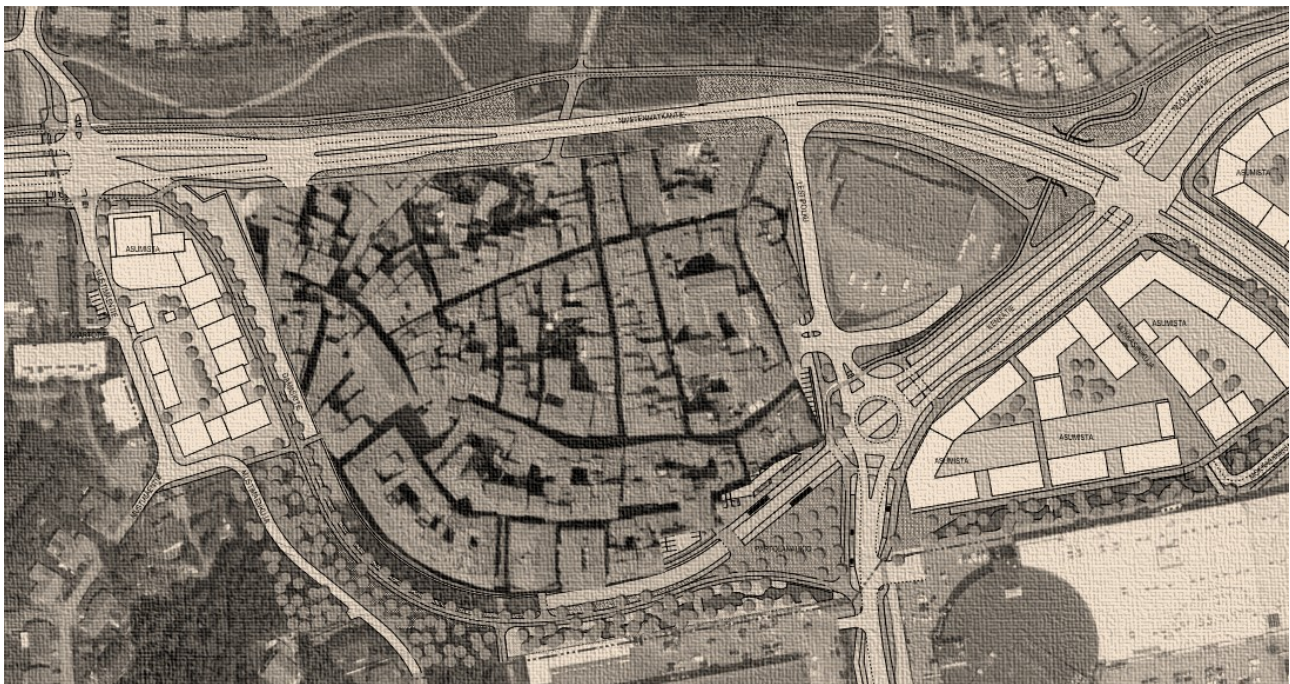
Asemakaava osoittaa mm.

- uuden liittymän Prisman, IKH:n sekä Lidlin tonteille
- Lisää pysäköintialuetta Rustan rakennuksen eteläpuolelle,
- Lisäaluetta Lidlin ja IKH:n tonteille

- Välttämättömät yleiset jalankulun ja kevyen liikenteen yhteydet korttelissa



Kuva 29. Liikekortteleiden osalta uutta rakentamista ei asemakaavalla osoiteta.

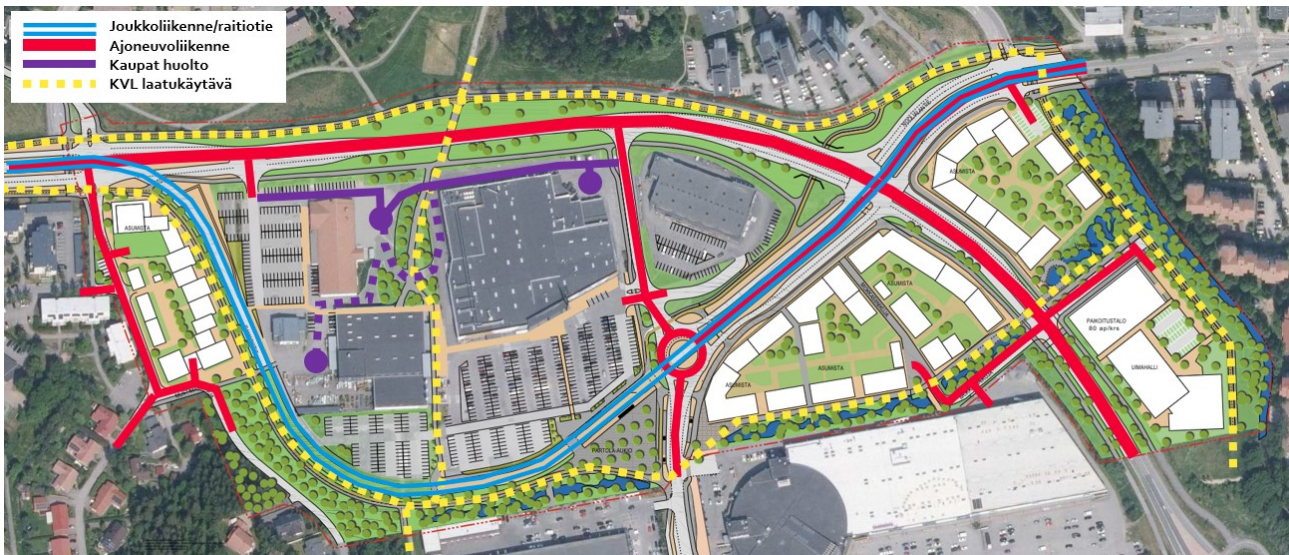


Kuva 30. Kaupan kortteleiden osalta yleiskaavan mukainen tavoitetila jää odottamaan lopullista visiota. Aika näyttää, onko tulevaisuus valmis autottomaan kävelijän kaupunkikeskukseen? Matalaa ja tiivistä Sienan henkeen.

Katualueet



Kuva 31, Katusuunnitelmaehdotus, PirLi allianssi, 2024.

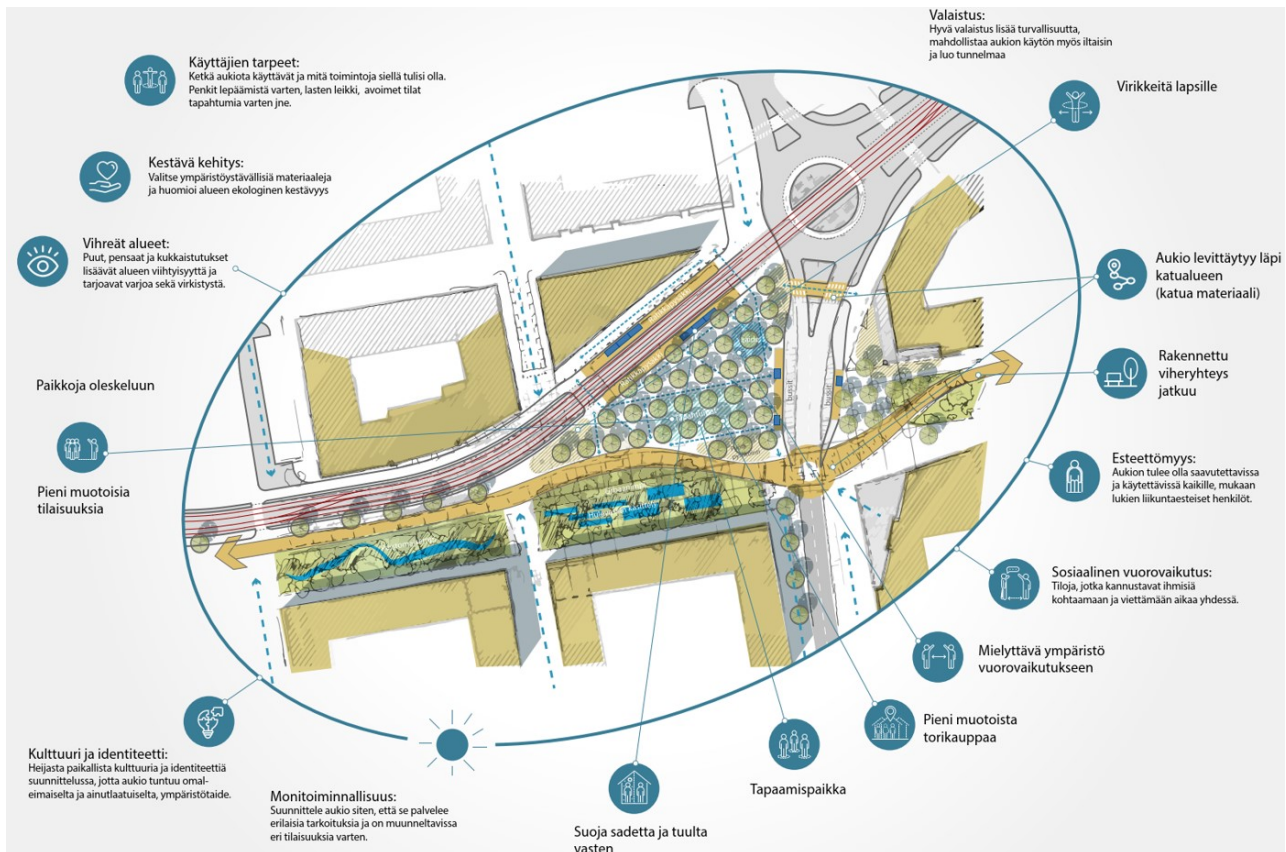


Kuva 32. Liikennejärjestelmä.

Naistenmatkantien katualue säilyy nykyisessä muodossaan ajoneuvoliikenteen laatukäytävänä. Raitiotie linjataan Partolan alueen sisään ja alueen uudisrakentaminen sovitaan sen ympärille urbaanisti. Uusia liittymäjärjestelyjä mahdollistetaan Isomäntien ja Mustimäentien risteykseen, Lidlin Tonttiliittymään, Lestipolun risteykseen sekä uusi nelihaalaristeys itään Härmälänojan kortteleihin sekä Veskan pohjoispuolen kortteliin.

Damaskitie Uusi joukkoliikennekatu ja raitiotielinja muodostuu Kenkätien jatkeeksi välille liikenneympyrä – Naistenmatkantie. Kadulle ei osoiteta ajoneuvoliikennettä. Raitiotien eteläpuolelle sijoittuu alueen itä-länsi suunnassa halkova kevyen liikenteen yhteys. Katu rajautuu ensimmäisessä vaiheessa kauppakeskuskorttelin paikoitusalueisiin. Lopputilanteessa, kun kauppakeskusalue muuttuu asumisen ja kaupan kortteliksi, Damaskitien liitos korttelialueisiin tapahtuu jalkakäytävin.

Partola-aukio, tori ja asema-aukio Katuaukiosta muodostuu liikenteellinen solmukohta ja Partolan julkinen olohuone. Aukio toimii liittymäpysäköintitorina, ja se liittyy etäläreunaltaan alueen läpäisevään puisto- ja kevyenliikenteen käytävään.



Kuva 33. Partolan pysäkkiaukio. Lopullinen tavoitetilä. Pysäkkiaukio on ensimmäisessä vaiheessa avoimessa ympäristössä, lopputilanteessa rakennusten rajaama tila.

Kaartotie Katu muodostaa uuden syötön Naistenmatkantieltä Pakkalankulman omakotitalopaikoitteiselle alueelle.

Mustimäentie Vanha alueen katu.

Mustimäenkuja Katu on Mustimäentiestä erkaantuva vanha tonttikatu.

Kenkätie Kenkätien linjaus muuttuu Naistenmatkantien suunnasta ja katupoikkileikkaukseen tulee mukaan raitiotie. Kenkätie jatkuu kiertoliittymän jälkeen kohti etelää ja ympyrän lounaispuolella katu laajenee toriaukioksi.

Karhumäentie Katu on uusi katu Naistenmatkantieltä. Kadun varressa on mahdollisuus kadunvarsipysäköinnille ja katuun liittyy puistoakseli. Kadulta ei ole läpiajoa Nuolialantielle.

Lestipolku Olemassa oleva katu on avattu ajoneuvoliikenteelle ja se on Partolan kaupan aluetta Naistenmatkantieltä syöttävä tonttikatu.

Nuolialantie Katu täydentyy raitiotiellä ja se on alueellinen pääkatu Härmälän suuntaan.

Mokkasiinikuja on Naistenmatkantieltä erkaantuva lyhyt, käänöpaikkaan päättyvä tonttikatu asuinrakennuksille.

Puistot ja hulevesiratkaisu

Alueen läpi muodostuu puistoihminen, joka toimii sekä ekologisena viherkäytävänä Pakkalankulman ja Härmälänojan välillä, että alueen sisäisenä laadukkaana jalankulku- ja pyöräilybaanana. Sen kautta tapahtuu mm. kevyen liikenteen kulku ratikka-pysäkiltä suunniteltavan uimahallin, keskitetyn pysäköinnin sekä Tampereen messukeskuksen suuntaan. Puiston luonne muodostuu rakennetuksi ja urbaaniksi. Istutettava puusto luo latvusyhteyden läpi koko alueen itä-länsi suunnassa. Vaikka puistonauha ei ole kovin leveä, kapeimmillaan 15 m, saadaan siitä hyvällä suunnittelulla alueen vihreät keuhkot.

Puisto muodostaa laajan valuma-alueen purku-uoman ja se toimii liittyvien korttelien hulevesien purku- ja viivytysjärjestelynä ennen Härmälänojaa. Tämä edellyttää, että Kenkätien ja Naistenmatkantien välinen puiston osuus tulee kaivaa riittävälle tasolle, jotta luontainen vieto saadaan alueelta itään. Veselementti on vahvasti mukana koska Pakkalankulman suunnasta johtuvat pintaajat pitävät ojan virtauksen yllä ympäri vuoden. Hulevesiä edellytetään viivytettäväksi myös AK-korttelialueilla. Seudullinen kevyen liikenteen laatuikäyttöä rajaa korttelit Härmälänojan varressa niin, että ojuoman sisään muodostuu vain pieniä piirteistä polkuverkostoa ja ojan luonnontilaisuus säilyy. Härmälänojan varteen sijoittuva puiston osaan tulee rakentaa ennen kaava-alueen toteuttamista rakennusaikainen hulevesien käsittelyjärjestelmä. Alueen raskaiden maatoiden ja korttelialueiden rakentamisen edettyä riittävästi, ko. puisto viimeistellään lopulliseen muotoon virkistys huomioiden. Näillä ratkaisulla turvataan Härmälänojan uoman luonnonympäristön säilyminen ja kehittäminen.



Kuva 34. Viherverkko. Puistossa yhdistyy kevyen liikenteen baana, kaupunkivihreä ja alueellinen hulevesiratkaisu.

4.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaava-alue luo Naistenmatkantien kaupunkikuvaan uutta rakennettua korttelistoa Partolan kaupallisen keskuksen ympäristöön. Kukkatalon ja Partolakeskuksen tontit tiivistyvät katuun kiinni rakennetuiksi

kaupunkimaisiksi umpikortteleiksi. Metsäinen rakentamaton mäki Naistenmatkantien ja Kenkätien kulmassa muuttuu niin ikään rakennetuksi asuin ja liikekortteliksi. Kaupunkikuvallisesti alue yhdistyy nykyistä saumattomammin Tampereen puolen Härmälän alueen asuinrakentamiseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Merkittävin muutos on alueen keskellä olevan metsäkummun poistuminen rakennettujen korttelien tieltä. Kaava-alueen metsäinen asuinrakentamiseen osoitettu alue on osittain jo kaavoitettu mutta rakentamaton ja sen osalta vaikutuksen nykytilaan liittyvät väljän tai rakentumattoman alueen tiivistymiseen tehokkaammaksi. Tiivis rakentaminen johtaa valunnan kasvuun, mikäli vettäläpäisevien pintojen vähenemistä ei kompensoida. Kaava huomioi itä-länsi suuntaisen viheryhteyden sekä hulevesien viivytys ja käsittelytarpeet. Kokonaisuutena vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset. Isommassa kuvassa alueen tiivistyminen ja tehokkaan rakentamisen mahdollistaminen tukee välillisesti luonnonalueiden säästämistä toisaalla taajamarakenteen reunoilla ja tarvetta uusien alueiden avaamista rakentamattomille luonnonalueille. Samoin tiivis rakentaminen joukkoliikennekäytävällä edistää luonnon etua; joukkoliikenteen käyttöä ja vähentää yksityisautoriippuvuutta.

Vaikutukset asumiseen ja elinympäristöön

Asemakaavanmuutos lisää asumista Partolan palveluiden välittömässä läheisyydessä ja hyvien kulkuyhteyksien varrella. Rakentaminen sijoittuu siten, että uusi rakentaminen ei juurikaan muodosta varjostushaittoja naapurustoon. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen on tehokasta ja edistää laadukkaan julkisten tilojen rakentamista. Kaavan mukainen asuntorakentaminen lisää Pirkkalaan kaupungeille tyypillistä korttelirakennetta ja luo kunnan profiiliin uudenlaista urbaania kaupunkiympäristöä.

Vaikutukset liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen

Liikenne uusille asumisen korttelialueille yhdessä olemassa olevien kaupallisten palveluiden syöttöliikenteen kanssa lisää paikallisesti Partolan alueen liikennemääriä verrattuna nykytilanteeseen. Toimivuustarkastelujen perusteella (Tampereen Ratikka Allianssi, 2024) Naistenmatkantien uudet liittymät ovat pääosin tyydyttävät, joiltain osin välttävät. Vasemmalle kääntyminen Naistenmatkantiellä Nuolialan/Kenkätien risteyksessä aiheuttaa eniten jonon muodostusta. Samoin Lidlin liittymässä vasemmalle kääntyminen on selvityksen mukaan välttävä laatusoltaan. Heikoimmat tilanteet ovat ruuhkahuippujen tilanteita ja selvityksen mukaan tilanteista 95% ovat parempia kuin ruuhkahuipputilanne. Lestipolun avaaminen ajoneuvoille suunteisliittymänä tuo helpotusta Kauppakeskuksen asiakasliikenteen sujuvuudelle. Liikennemäärien lisääntyminen ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta, kun huomioidaan se, että alueelle suunnitellaan liikenneverkkoa korkein tavoitetasoin. Liikenteen kasvu on kuitenkin väistämättä alueen alkuvaiheessa riskitekijä. Positiivisena mahdollisuutena voidaan nähdä sekä alueen palveluiden saavuttaminen että alueen uuden asumisen yhteydet laadukkaalla joukkoliikennetarkistuksella.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisu täydentää ja tehostaa Partolan-Pakkalankulman alueen yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla asuntorakentamisen sekä yleisiä palveluita keskelle valmista infrastruktuuria. Sijainti on liikenteellisesti erinomainen. Keskeisellä paikalla sijaitsevan alueen kaupunkikuva kohentuu, ja se täydentyy arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan korkealaatuisiksi kokonaisuuksiksi.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kaava-alue sijoittuu valmiiseen kunnallistekniikan ja katujen verkostoon. Olemassa olevat johto- ja putkilinjat otetaan huomioon suunnittelussa.

Ympäristön häiriötekijät

Naistenmatkantien ja Nuolialantien liikenne aiheuttaa merkittävimmän liikennemelun alueella. Tuoreimmat

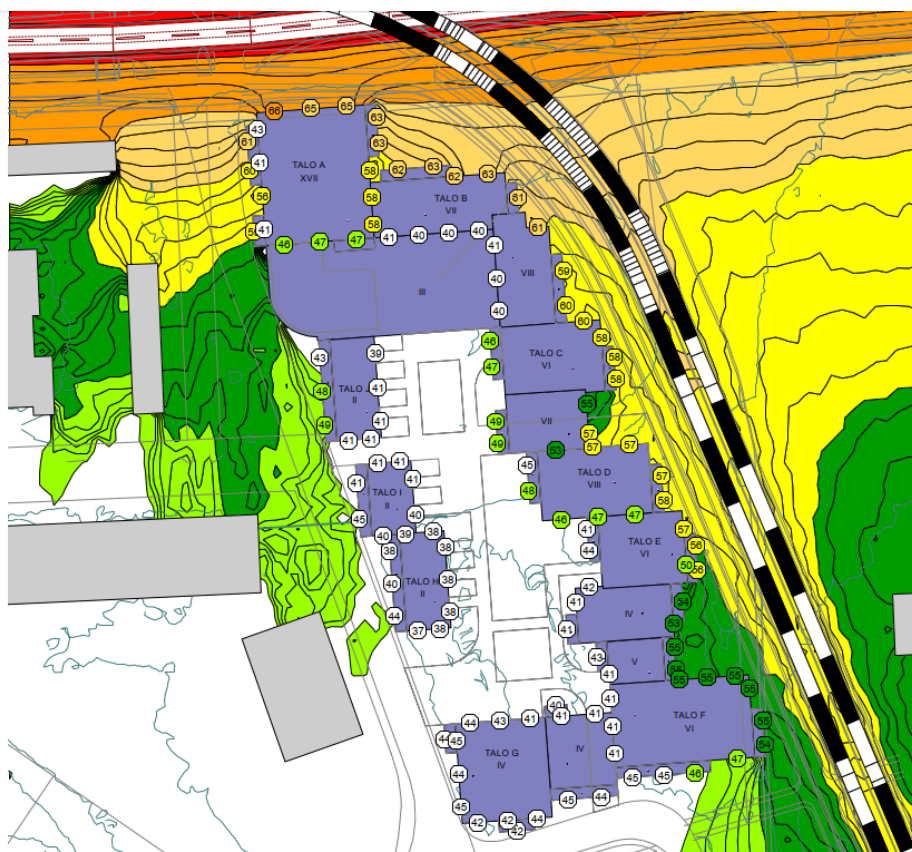
liikenteen melukartoitukset on tehty 2023 liittyen raitiotiesuunnitteluun sekä korttelin 1604 meluselvitys, 2024.

**Päiväajan keskiäänitaso
LAeq,7-22 [dB]**

Blue	> 45.0 dB
Green	> 50.0 dB
Yellow	> 55.0 dB
Orange	> 60.0 dB
Red	> 65.0 dB
Purple	> 70.0 dB
Dark Purple	> 75.0 dB



Kuva 35. Melun leviämiskartta, 2023.



Kukkatalo Pirkkala
Pirkkala

**VE2, versio A
ENNUSTE 2040
päiväaikaan LA,eq,7-22**

Melukartta
Tie- ja raiteliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä
olevat numeroarvot
Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raiteliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

— Olemassa oleva rakennus
— Suunniteltu rakennus

A-painotettu keskiäänitaso
päiväaikaan LA,eq,7-22

White	< 45 dB
Light Green	> 45 dB
Green	> 50 dB
Yellow	> 55 dB
Orange	> 60 dB
Red	> 65 dB
Purple	> 70 dB
Dark Purple	> 75 dB

A-INSINÖÖRIT

A-Insinööri Suunnittelu Oy
Bertel Jungin aukio 9, 02600 Espoo
etunimi.sukunimi@ains.fi

Mittakaava 1:800
Tuukka Lyly, DI
CadnaA Version 2023 (32 Bit)

Kuva 36. Melun leviämiskartta, A-Insinöörit, 2024.

Voidaan todeta, että asuntokohtaisten oleskelualueiden, eli parvekkeiden, melutasot nousevat liikenteen puoleisilla seinustoilla LAeq 7-22 60- 65 dB ja LAeq 22-7 54- 57 dB.

Oleskelupihat asumisen korttelissa saadaan sijoittumaan rakennusmassojen eteläpuolelle, melulta suojaiseen

suuntaan, millä saavutetaan piha-alueilla asetettujen ohjearvot täyttävät, LAeq 7-22 55 dB ja LAeq 22-7 45 dB, melutasot.

Jos asuinrakennuksen ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65–70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB), mikä määrätään asemakaavassa. Asuntojen ilmanvaihtoventiilit suositellaan sijoitettavaksi siten, ettei ne ole kohtisuorasti melunlähdetä kohden.

Oletuksena on, että rakennukset muodostavat yhtenäisen rakennusmuurin liittyvien katujen varsiin ja näiden osalta jatkosuunnittelussa tulee meluntorjuntaan kiinnittää huomiota lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Erytiskysymyksenä on raitiotien aiheuttama runkomelu. Sen osalta uudisrakennettavien asuinrakennusten perusratkaisuissa tulee huomioida värinän torjunta. Perusratkaisuilla pystytään varmistamaan rakentamisen yhteydessä hyvin edullisesti asuntojen riittävän alhaiset melutasot sekä minimoida runkomeluhaitat. Vastaavasti raitiotien toteutuksessa raiteiden perustuksiin tulee toteuttaa lisävaimennus Partolan osalta.

4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

4.5 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamääräysten mukaisuutta ja rakentamisen laadun toteutumista ohjaa ja seuraa rakennusvalvonta. Kunnan asuinkeuhkotontit luovutetaan laatukilpailun tai kumppanuushankkeissa kokonaisuuden kannalta sopivalle toimijalle kunnanhallituksen hyväksymän luovutusohjelman mukaan. Näissä prosesseissa toteutuksen seuranta tapahtuu eri vaiheissa poikkihallinnollisesti. Yksityisten tonttien rakentaminen ajoittuu maankäyttösopimuksissa sovitusti, kuitenkin pitkälti markkinaehtoisesti ja toimijoiden omalla aikataululla.

Asemakaavan toteuttaminen raitiotien osalta edellyttää Pirkkalan kunnan ja Tampereen kaupungin valtuustojen päätöstä raitiotien rakentamisesta sekä sen jälkeen katusuunnitelmien laatimista. Katusuunnitelmien laadinta on käynnissä samanaikaisesti asemakaavan laadinnan kanssa. Päätöksiä raitiotiestä tehdään syksyllä 2024.

Uimahallin hanke on tarveselvitys vaiheessa. Sen osalta toteuttaminen edellyttää päätöksentekoa kunnassa.

Pirkkalassa 14.8.2024

Arkkitehti Santeri Kortelahti