



Osal I istumis- ja arviointisuunnitelma

Pereentie 27 asemakaavan muutos (nro 259)

Päivityshistoria 4.5.2024-27.10.2023

PIRKKALA


Kannen kuva, © Rönikuva Oy



Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoitustyön alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. OAS:n laatiminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 63 §).

OAS tehdään ennen muuta osallisia varten. Osallisia ovat mm. asukkaat, kiinteistöjen omistajat, yhteisöt sekä kunnan ja valtion viranomaisia tai muut joiden asumiseen, työtekkoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tulisi antaa osallisille perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida omalta kannaltaan hankkeen merkitystä sekä tarvetta osallistua kaavan valmisteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavoitushankkeen aikana aina ehdotusvaiheeseen asti. Suunnitelman tarkistuksesta tiedotetaan osallisille esim. kuulutuksella.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Pereen kunnanosaan ja se rajautuu pohjoisreunaltaan Pereentiehen, itäsivultaan Sahatiehen ja eteläsivultaan Soirokujaan ja asemakaavan mukaiseen leikkikenttään. Tontin itä- ja länsipuolella on omakotitalot.



Kuva 1, Suunnittelualueen rajaus (keltaisella). MML 2021.

Alue käsittää kiinteistön 604-410-3-269
Alueen / tontin pinta-ala on n. 2630 m²

2. Viireille etulo

Alueen kaavoitus on tullut viireille kaavoituskatsaus 2020:llä kh:n päätöksellä 9.3.2020.



3. Taustaa

Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2000, jolloin alueelle on laadittu pääosin aiempaa kaavaa noudatteleva asemakaavamuutos. Tontin käyttötarkoitukseksi on tuolloin määritelty ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollinen toiminta.

Pirkkalan taajamayleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee pientalovaltaisella alueella. Lisäksi alue, jolla kohde sijaitsee, on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Yleiskaava edellyttää, että alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu.

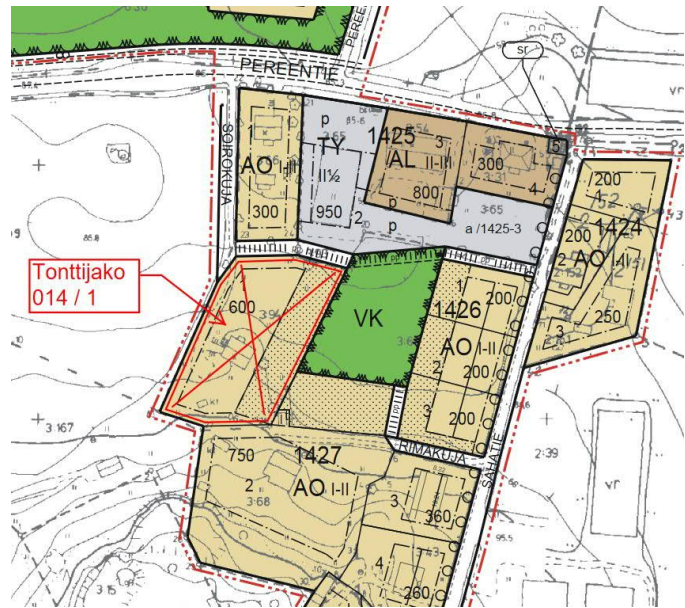
Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun.

Taajamayleiskaava 2020:n laadinnan punaisena lankana oli asuntorakentamisen täydennyskohteiden osoittaminen taajama-alueen sisältä. Rakentamattomina säilyneet pelto- ja metsäalueet asuinkorttelien ja Pyhäjärven välissä nähtiin yleiskaavatyössä potentiaalisena taajamarakenteen täydennyskohteena.

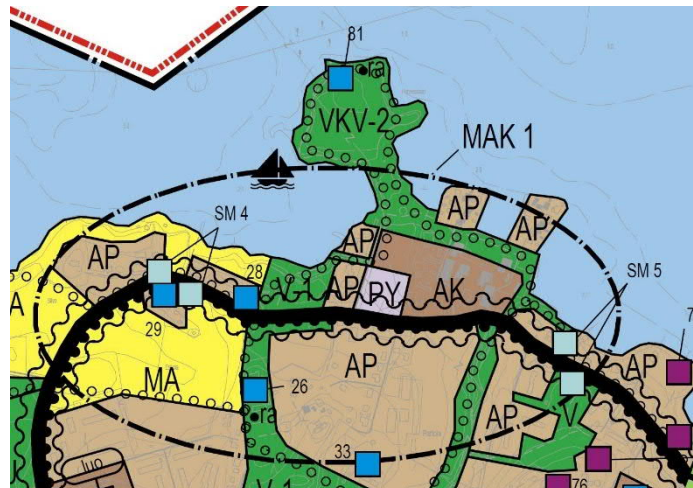
Tontilla on 1950-luvulla rakennettu 2½-kerroksinen, punatiilinen teollisuusrakennus. Rakennus on nykyisellään toimitilarakennus eikä siellä toimivilla yrityksillä ole rakennuksessa teollista toimintaa. Rakennuksen ja Pereentien välissä on toimitiloja palvelevia autopaikkoja.

Rakennuksen muutostöille on myönnetty rakennuslupa vuonna 1997. Tila- ja julkisivumuutokset on pääosin toteutettu rakennusluvan mukaisesti.

Ullakkokerroksen, katupäädyn katosrakenteet ja vesikatolle suunniteltujen kattolyhtyjen toteuttaminen on jätetty tekemättä.



Kuva 2, Asemakaavaote



Kuva 3, Ote taajamayleiskaavasta



Kuva 4, Rakennus Pereentieltä nähtynä

4. Alustavat tavoitteet

Kohde sijoittuu taajamarakenteessa optimaaliselle etäisyydelle suhteessa joukkoliikennekäytävään ja palveluiden-kin osalta se tukeutuu hyvin Partolan (n. 1,5 km) ja keskustan (n. 4 km) palveluihin.

Tavoitteena on laatia alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa tontilla olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen ja ullakkokerroksen osittaisen korottamisen ja sen muuttamisen asunnoiksi. Tarkoitus on muuttaa myös rakennuksen toinen kerros asunnoiksi. Tällä hetkellä toisessa kerroksessa on toimitiloja.

Maantasokerroksen toimitilat ja niiden käyttötarkoitus säilyvät ennallaan.


Tontin nykyinen rakennusoikeus on 950 kem² ja kerrosluku 2½. Ullakon korotus täydeksi kerrokseksi nostaa kerrosalatavoitteeksi n. 1000 kem².

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

5. Kaavati lanne, suunnitelmat, selvi tykset ja päätökset

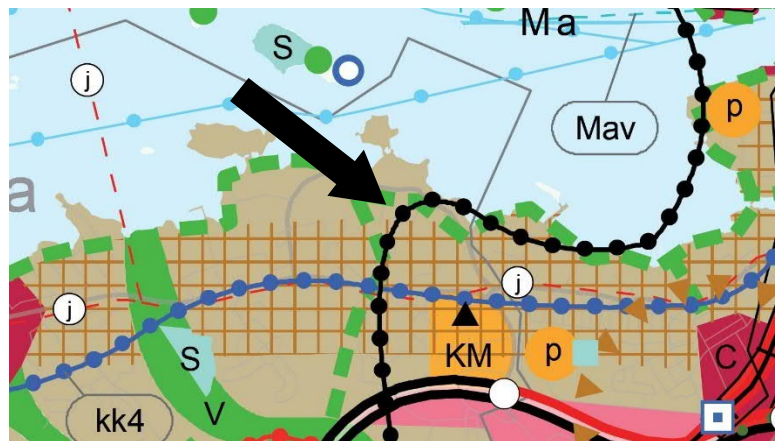
Maakuntakaava

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

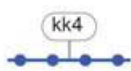
 Taajamatoimintojen alue
Merkinnällä osoitetaan

valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun

alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.



Kuva 3, Ote maakuntakaavasta 2040



Pyhäjärven ympäristön kehittämissuositus

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärven kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistyksen laatuvyöhyke.

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.



Viheryhteys.

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.



Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
Merkinnöllä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät

rakennetun kulttuuri-ympäristön alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakunta-kaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksen mukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

Tampere ja Pirkkala

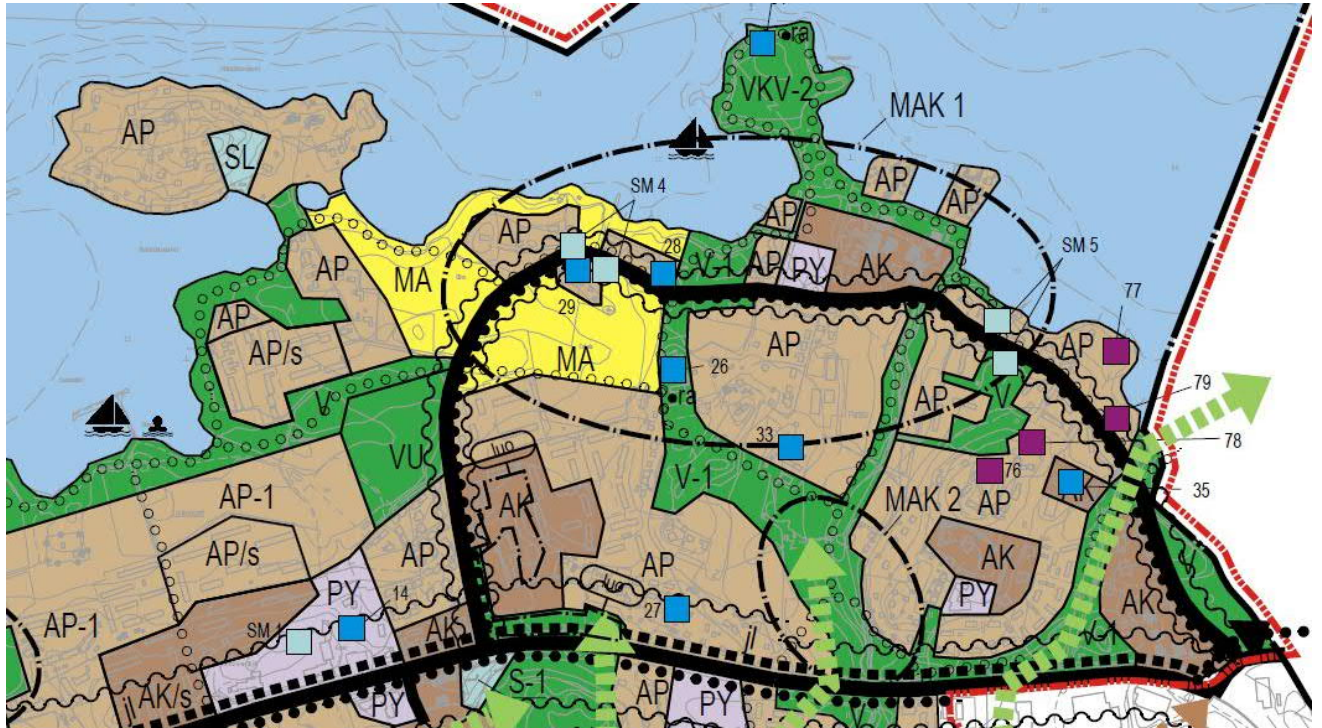


Kuva 4. Maakuntakaava 2040:n kulttuuriympäristörajukset.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Yleiskaava



Kuva 4, Taajamajärven yleiskaava 2020 osoittaa kerrostalo- ja pientalovaltaista asuntorakentamista kohteen ympäristöön.

Voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaava 2020:n aluetta koskevat merkinnät:

AP Pientalovaltainen asuinalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

AK Kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

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

V1 Virkistysalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueella suoritettavat toimenpiteet vaativat MRL 128 § mukaisen maisematyöluvan. Aluetta suunniteltaessa on erityisesti huomioitava avoimet näkymät Pyhäjärvelle.

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

MA Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue tulee säilyttää avoimena. Maatilatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.

MAK1 Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun. Numerointi viittaa kaavaselvityksen ja kulttuuriympäristöliitteen selostukseen.

Lisäksi Pyhäjärven rannassa kulkee Pyöräilyn kehittämiskäytävä-, Viheryhteystarve- sekä ohjeellinen ulkoilureittimerkinnot. Pereentien varressa on meluntorjuntatarvemerkintä. Alueelle on laadittava asemakaava, jolla ratkaistaan alueen rakennusten ja pihojen riittävä suojaus melulta.

Asemakaava

Alueella on vuonna 2000 vahvistettu asemakaava.

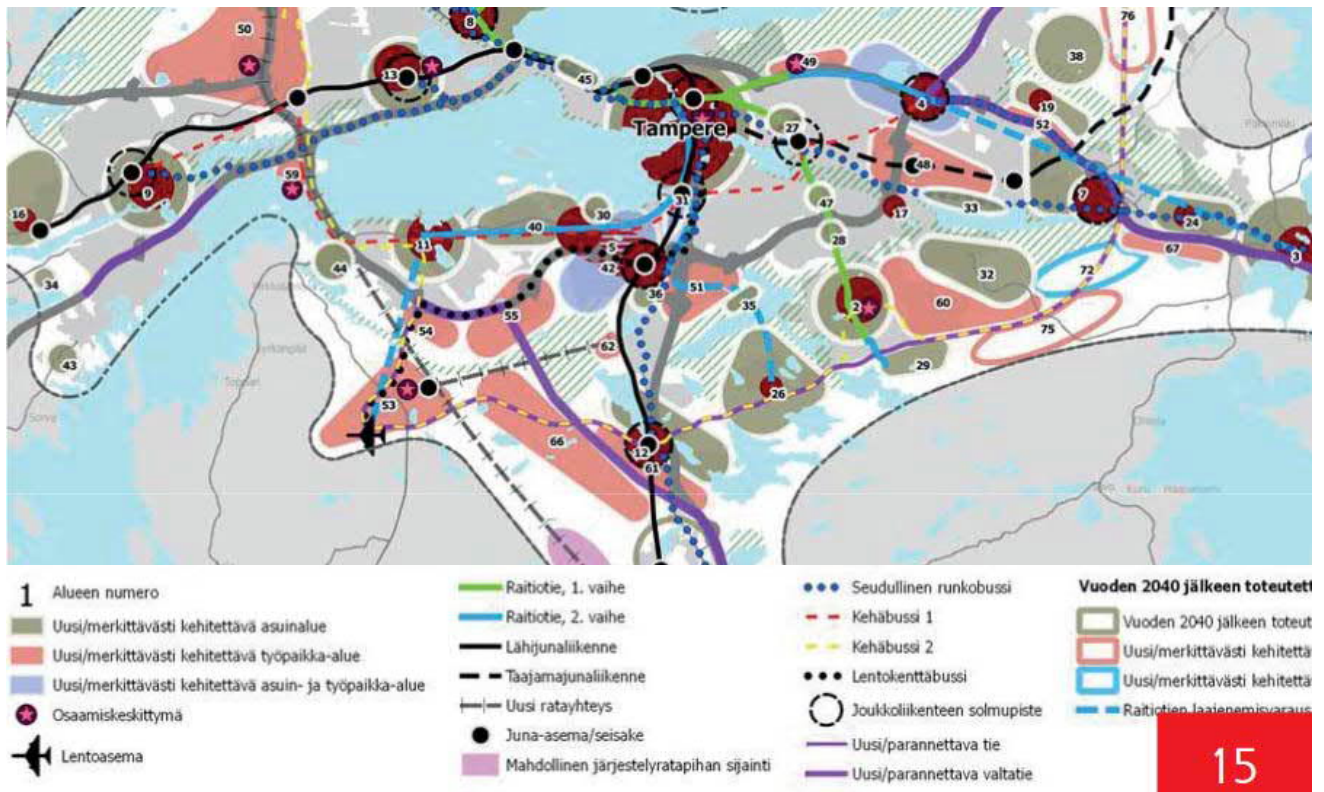


Kuva 5, Asemakaava.

Tontti on asemakaavassa merkitty ympäristöä häiritsemättömien teollisuustoimintojen alueeksi (TY). Pyhäjärven rantaviivaan sijoittuu yleiset alueet (YT)
Kohteen idänpuoleinen tontti on osoitettu asuin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja länsi ja kaakkoispuolella sijaitsevat tontit erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja eteläpuolella oleva alue leikkikentäksi (VK)



Tampereen kaupungin rakennesuunnitelma



Kuva 6. kaupunkiseudun rakennesuunnitelma

Selvitykset

Alueelta on olemassa mm.

- Taajamayleiskaava 2020 liikenneselvitys 2013,
- Pirkkalan taajamayleiskaavan perusselvitykset, (mm. luonto, kulttuuriympäristö)

Suunnittelun kuluessa selvityksiä täydennetään mm. liikenteen ja rakennettavuuden osalta.

6. Vai kutukset ja ni i den arvi oi nti

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

- täydennysrakentamisen vaikutukset (asuminen)
- ympäristövaikutukset (lähialueen asutus)
- liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, kevyt liikenne, liittymät)

7. Ketkä ovat osall i set ja si dosryhmät?

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



- Alueen maanomistajat
- Naapuritonnttien omistajat
- Kunnan hallintokunnat
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Tampereen Sähkölaitos ja kaukolämpötoiminta
- Alueella toimivat tietoliikenneoperaattorit

- Pirkanmaan Ely-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkkala-Seura ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

8. Mi ten voi osallistua – mi ten suunnittelusta tiedotetaan?

Osallisille tiedottaminen on varsinaisesti alkanut jo kaavoituskatsauksen kuuluttamisella. Paikallisessa lehdessä kaavoituskatsauksesta on ollut kirjoitus 18.3.2020. Asemakaavan edetessä valmistelusta tiedotetaan sekä kunnan internet- sivuilla että paikallislehdessä. Edellä mainituille osallisille tieto eri vaiheissa tulee kirjeitse tai sähköpostilla. Osallistaminen toteutetaan pääosin asemakaavaprosessin kuulemismenettelyin luonnos ja ehdotusvaiheissa. Suorat yhteenotot kaavan laatijaan ovat hedelmällisimpiä tapoja konkreettiseen vaikuttamiseen.

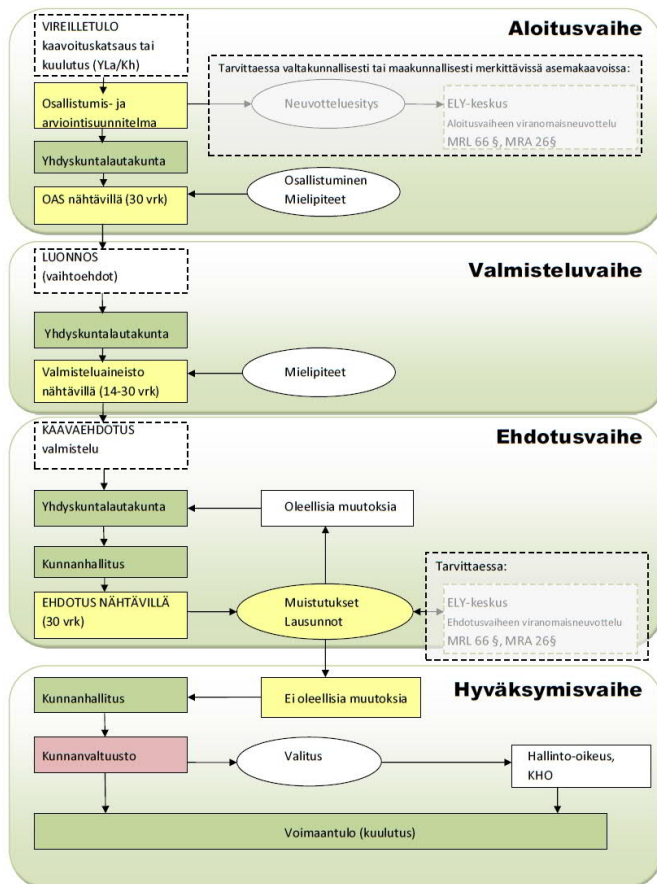
Suunnitteluvaihe Tavoiteaika-taulu	Työstäminen	Käsittely	Osallistuminen ja vuorovaikutus	Tiedottaminen
Aloitusvaihe 3-5/2021	Yleisten tavoitteiden asettelu, lähtötietojen kokoaminen OAS:n laadinta	Viranomaisneuvottelut tarvittaessa (MRA 26§).	OAS:n riittävyyden arviointi. Suunnitelman riittävyydestä voi jättää kirjallisen mielipiteen.	OAS nähtävillä Kuulutus kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävilläolosta Kaavan vireille tulosta tiedotetaan Pirkkalainen – lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla kunnan www-sivuilla sekä kirjeitse muulla paikkakunnalla asuville maanomistajille.
Valmisteluvaihe 8-9/2021	Kaavaluonnoksen laadinta	Kaavaluonnos käsitellään yhdyskuntalautakunnassa. Valmisteluaineisto nähtävillä 30 pv.	Mielipiteen esittäminen valmistuneesta aineistosta kirjallisesti ja suullisesti nähtävilläolon aikana.	Luonnos nähtävillä kunnanvirastossa ja www-sivuilla. Tiedottaminen Pirkkalainen – lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla ja www-sivuilla.
Ehdotusvaihe 11-12/2023	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen luonnos työstetään kaavaehdotukseksi	Kaavaehdotus käsitellään yhdyskuntalautakunnassa ja asetetaan nähtävillä 30 pv. 2. Viranomaisneuvottelu (MRA 26§)	Mahdolliset muistutukset kirjallisesti nähtävilläolon aikana	Ehdotus nähtävillä kunnanvirastossa ja www-sivuilla Tiedottaminen Pirkkalainen – lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla ja www-sivuilla.
Hyväksymisvaihe 2-3/2024	Ehdotusvaiheen palautteen vastineiden laatiminen. Kaavan hyväksymisen päätöksenteko (kunnanhallitus, valtuusto).	Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle kaavan hyväksymistä.	Mahdolliset valitukset Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.	Kuulutus hyväksymispäätöksestä lehdessä ja virallisilla ilmoitustauluilla.



9. Miten mielipide tai muistutus annetaan?

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

10. Asemakaavaprosessi



Kuka valmistelee kaavaa ja mistä saa lisätietoa?

Kaavan laajennusta valmistellaan Pirkkalan kunnan maankäytössä ja yksityisenä kaavakonsulttina toimii arkkitehdit LSV.

Lisätiedot:

Kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen
050 3034966

arkkitehti Mika Raatikainen
050 436 3968

Kaavakonsultti Juha Luoma/arkkitehdit LSV.
040 7196211

Sähköpostiosoite etunimi.sukunimi@pirkkala.fi
juha.luoma@arkkitehditlsv.fi

Käyntiosoite Pirkkalan kunta
Maankäyttö
Saapastie 2
33950 PIRKKALA

Suunnittelun etenemistä voi seurata netissä osoitteessa www.pirkkala.fi

