

Pirkkalan kunta ehdotus 15.2.2023, tarkennettu ehdotus 21.11.2023

Matti Jääskeläinen
kaavoitusjohtaja

Vesa Ylitapio
arkkitehti

YLEISMÄÄRÄYKSET

Maanteiden sekä pääkatujen läheisyyteen asemakaavoja valmisteltaessa on laadittava melu- ja tärinäselvitys sekä varmistettava alueen ilmalaatu.

Asemakaavoituksen ja alueen rakentamisen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus. Erityisesti on huolehdittava ettei Härmälänojaan kohdistuvat virtaamat kasva. Asemakaavaa laadittaessa on annettava määräys rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta ja käsittelystä Härmälänojaan kohdistuvien vesistövaikutusten lieventämiseksi.

Alueilla syntyvät hulevedet tulee viivyttaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää/ haihuttaa katu- ja tonttialueilla varatuilla alueilla. Asemakaavaa laadittaessa on annettava määräys tonttikohtaisesta hulevesien käsittelystä sekä varattava riittävästi tilaa hulevesien käsittelyyn.

Seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat paljon tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m², keskustahakuisen vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5 000 k-m². Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia päivittäistavarakaupan tai keskustahakuisen erikoistavarakaupan suuryksiköitä ilman erillismerkintää.

Keskustatoimintojen C-1 sekä kaupallisten palveluiden KM/A ja KM-2 alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus on 125 000 k-m². Kaupan sijoittamisessa on huomioitava kaupan palvelujen saavutettavuuden ja kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulmat.

Asemakaavoituksessa tulee edistää energiatehokkuutta ja uusiutuvan energianhyödyntämistä sekä vähähiilistä rakentamista.

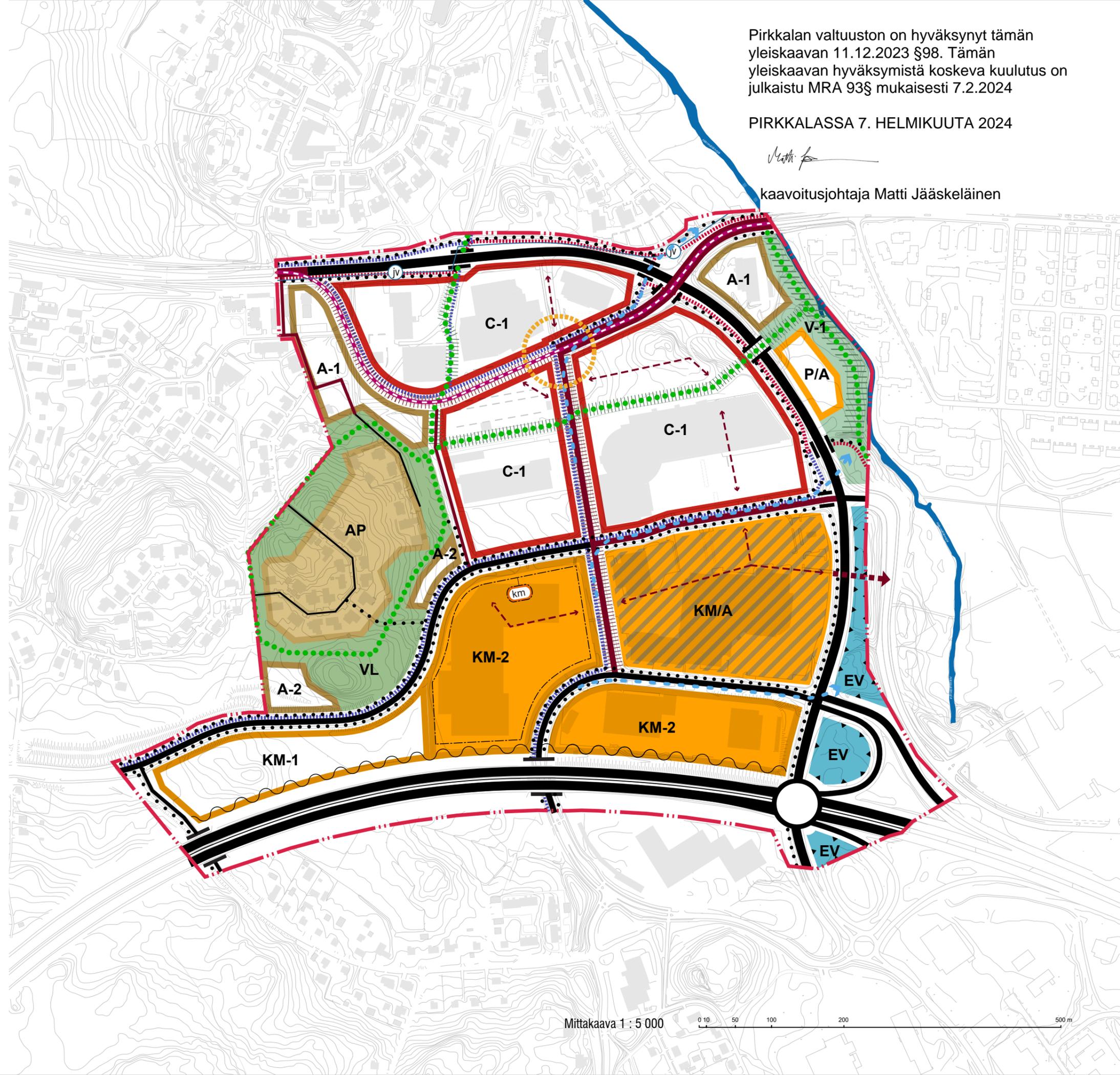
Alueen pääkäyttötarkoituksena on sijoittaa häiritsemättä saa sijoittaa yhdyskuntateknistähuoltoapalvelu- ja laitteita.

Pirkkalan valtuuston on hyväksynyt tämän yleiskaavan 11.12.2023 §98. Tämän yleiskaavan hyväksymistä koskeva kuulutus on julkaistu MRA 93§ mukaisesti 7.2.2024

PIRKKALASSA 7. HELMIKUUTA 2024



kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen



Mittakaava 1 : 5 000

0 10 50 100 200 500 m

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

MAANKÄYTTÖ

C-1 UUDISTUVA KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Keskustatoimintojen alue, jota uudistetaan toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä kulttuurin alueena. Alueen maankäyttöä tehostetaan ja varaudutaan vaiheittaiseen toteuttamiseen pitkällä aikavälillä. Alueen rakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän rakennetun ympäristön muodostumista. Alueella tulee varmistaa, että liike- ja toimitilamäärä kehitty edelleen ja rakentaminen parantaa rakennetun ympäristön laatua erityisesti katutasolla sekä vahvistaa kävely-ympäristön muodostumista vaihtelevien aukoiden kautta. Rakennusten maantasokerrosten keskeisiin julkisiin katutiloihin avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti palvelu-, liike- tai toimitiloiksi. Korttelien piha-alueilla tulee vahvistaa yhteisöllisyyttä edistäviä ratkaisuja sekä luoda rakennusmassoilla suojaisia ulko-oleskelualueita sisäpihoille.

Liikenneympäristöä kehitetään erityisesti kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen ehdoilla. Alueella tulee varautua raitioliikenteeseen. Alueiden pysäköinti ratkaistaan ensisijaisesti rakenteellisin pysäköintiratkaisuin ja suositaa tehokkaita alueellisia pysäköintiratkaisuja. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan. Alueen korttelitehokkuus on pääosin 1,2-2,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempi. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

KM/A KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA ELIN-KEINOELÄMÄN SEKOITTUNUT ALUE

Aluetta kehitetään monipuolisena kaupan, palveluiden, toimitilojen alueena. Alueelle on mahdollista osoittaa täydentävää asuntorakentamista sekoittuneena ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimintojen yhteyteen. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Alueella on suositava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen vaiheittainen tiivistäminen ja soveltuvuus keskustaympäristöksi, katualueen viihtyisyys, yhteydet virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

KM-1 UUSI TAI OLENNaisesti MUUTTAVA KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA ELIN-KEINOELÄMÄN ALUE

Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, kaupallisten palvelujen, sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristökuvallisesti laadukkaaseen toteuttamiseen, meluntorjuntaan sekä viihtyisän kävely ja pyöräily ympäristöön. Alueella on suositava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Alueen vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus on 15 000 k-m².

KM-2 KAUPALLISTEN PALVELUJEN JA ELIN-KEINOELÄMÄN ALUE

Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, kaupallisten palvelujen, sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Alueella on suositava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristökuvallisesti laadukkaaseen toteuttamiseen, meluntorjuntaan sekä viihtyisän kävely ja pyöräily ympäristön muodostumiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa yli 15 000 k-m² suuria paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä ilman erillismerkintää.

km SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ VÄHITTÄIS- KAUPAN SUURYKSIKÖTOIMINTOJEN ALUE

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

P/A PALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE

Aluetta kehitetään monipuolisena palvelujen ja asumisen sekoittuneena alueena. Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Härmälänojan luonto- ja virkistysarvoihin. Rakentamisen tulee suojata virkistysaluetta ympäristöhäiriöiltä sekä luoda Härmälänojan suuntaan viihtyisän pienimittakaavaisen virkistysympäristön. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

A-1 UUSI TAI OLENNaisesti MUUTTAVA TIIVIIN ASUMISEN ALUE

Alue jota uudistetaan ensisijaisesti asumiseen. Alueella sallitaan asumiseen sekoittuneena kaupan, palveluiden, toimitilojen, virkistyksen ja vapaa-ajan toimintoja. Alueen rakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Rakennusten maantasokerrosten keskeisiin julkisiin kaupunkitiloihin avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike-, toimi- tai yhteiskäyttötiloiksi. Liikenneympäristöä kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti, kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen, ehdoilla. Alueella tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen. Alueiden pysäköinti ratkaistaan ensisijaisesti rakenteellisin pysäköintiratkaisuin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan. Alueen korttelitehokkuus on pääosin 1,0-2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempi.

A-2 UUSI TAI OLENNaisesti MUUTTAVA ASUMISEN ALUE

Alue jota uudistetaan asumisen alueena. Alueen rakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Liikenneympäristöä kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen ehdoilla. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan. Alueen korttelitehokkuus on pääosin 0,4-0,8. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempi.

AP PIENTALOVALTAINEN ASUMISEN ALUE

Alue varataan pientaloasumiselle kuten omakotitaloille, yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

LUONNON YMPÄRISTÖ JA VIRKISTYS

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

Alueita kehitetään asuinalueiden lähipuistoina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa tulee varmistaa kytkettyminen ympäröiviin asuinalueisiin ja viherympäristöön.

Aluetta ylläpidetään ja kehitetään hyvin saavutettavana sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisena virkistys- ja viheralueena. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee varmistaa kytkettymisen ympäröiviin asuinalueisiin sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaapalveluva rakentaminen.

Alueella on voimassamaankäyttö- ja rakennustlain (MRL) 128§:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Alueella voi tehdä MRL128§ mukaisia pienimuotoisia metsänhoitotyitä.

V-1 VIRKISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISALUE

Alueita kehitetään hyvin saavutettavina ja toiminnoiltaan monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa tulee varmistaa, että Härmälänojan varren ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena sekä varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti. Virkistyskäytön kehittäminen ei saa vaarantaa Härmälänojan luontoarvoja.

||||||| KEHITETTÄVÄ VIRKISTYSPAINOTTEINEN YHTEYS

Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisän ja korkeatasoisen rakennetun virkistysympäristön syntymiseen sekä reittien jatkuvuuteen. Merkinnän varrella olevat julkiset ulkotilat toteutetaan vehreinä ja viihtyisinä, toisiinsa kytkettyneinä kaupunkitiloina. Reitillä sallitaan hulevesien käsittelyä varten toteutettavien ympäristöllisesti korkeatasoisten kosteikkojen, altaiden ja lammikkojen rakentaminen. Viherrakentamisessa tulee huomioida luonnon monimuotoisuus sekä arvioida ekologisen yhteyden kehittämisen edellytykset.

==== KEHITETTÄVÄ EKOLOGINEN YHTEYS

Ekologisella yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkettyminen viherverkostoon tulee turvata.

Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa, että puronvarren ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.

EV SUOJAVIHERALUE

Tiealueiden reuna-alueita kehitetään luonnonmonimuotoisuutta tukevin alueina huomioiden kuitenkin näkemäalueiden vaatimukset.

~ MELUNTORJUNTATARVE

Asemakaavoituksessa ja aluetta rakennettaessa on otettava huomioon ajoneuvoliikenteestä aiheutuva tärinä- ja melutorjuntatarve, siten, että asetuksen mukaiset ohjearvot eivät ylitä. Rakennuksen sijoittelussa tulee huomioida, että ne suojaavat ympäristöä liikenteen aiheuttamalta melulta.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

||||||| KATUKUVAN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Kadun varren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän ja elävän katukuvan muodostumista. Alueen tiivistyessä tulee katualueesta luoda laadukasta rakennettua ympäristöä, joka luo mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen sekä oleskeluun. Alue tekeutuu jalankulkuympäristöön ja sille ohjataan suurin osa jalankulkureiteistä. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kävely-ympäristön kehittymistä ja ympäröivien asuinalueitten ja viheralueitten muodostamaa kokonaisuutta.

← - - - → OHJEELLINEN KEHITETTÄVÄ JULKINEN YHTEYS

Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota korttelin läpi kulkeviin monipuolisten julkisten kulkureittien syntymiseen.

■ ■ ■ ■ ➡ KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

Tunnistettu suuremman kävely-yhteyden tarve messu- ja urheilukeskuksen suuntaan.

YHDYSKUNTATEKNIikka

— (jv) — SEUDULLINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

- - - ➡ OHJEELLINEN HULEVESIEN TULVAREITTI

Aluetta kehitettäessä on huomioitava hulevesien tulvareitti.

LIIKENNEJÄRJESTELMÄ

==== MOOTTORITIE

==== PÄÄTIE/ -KATU

Väylää kehitetään osana eheytyvää taajamarakennetta.

==== ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ

Väylän kehittämisessä tulee huomioida kävely-ympäristön kehittymisen edellytykset

==== ALUEELLINEN KOKOOJAKATU

==== KATU

==== OHJEELLINEN UUSI TAI MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA KOKOOJAKATU

==== OHJEELLINEN UUSI TAI MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA KATU

⊥ LIITTYMÄ

⊕ ERITASOLIITTYMÄ

⊥ ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ

— — — — — TEHOKKAAN JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTTÄVÄ / RAITIOTIELINJAUS

Sijainti tarkentuu katu- ja asemakaavas suunnitellun yhteydessä.

— — — — — AJONEUVOLIIKENTEEN JA TEHOKKAAN JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTTÄVÄ / RAITIOTIELINJAUS

Sijainti tarkentuu katu- ja asemakaavas suunnitellun yhteydessä.

☀️ JOUKKOLIIKENTEEN VAIHTOPYSÄKKI

Alueella tulee varautua korkeatasoiseen seudulliseen joukkoliikenteen vaihtopisteeseen sekä sen vaatimiin palveluihin kuten liityntäpysäköintiin erityisesti pyöräpysäköinnin osalta.

● ● ● ● ● JALANKULUN JA PYÖRÄILYN REITTI

● ● ● ● ● KEHITETTÄVÄ VIRKISTYSPAINOTTEINEN YHTEYS

Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisän ja korkeatasoisen monimuotoiset luonnonarvot huomioivan rakennetun virkistysympäristön syntymiseen sekä viheralueita yhdistävän reitin jatkuvuuteen.

..... PYÖRÄILYN SEUDULLINEN PÄÄREITTI

Reitin suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota pyöräliikenteen eriyttämiseen omalle väylälle.

..... PYÖRÄILYN PÄÄREITTI

Reitin suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota pyöräliikenteen eriyttämiseen omalle väylälle.