



KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

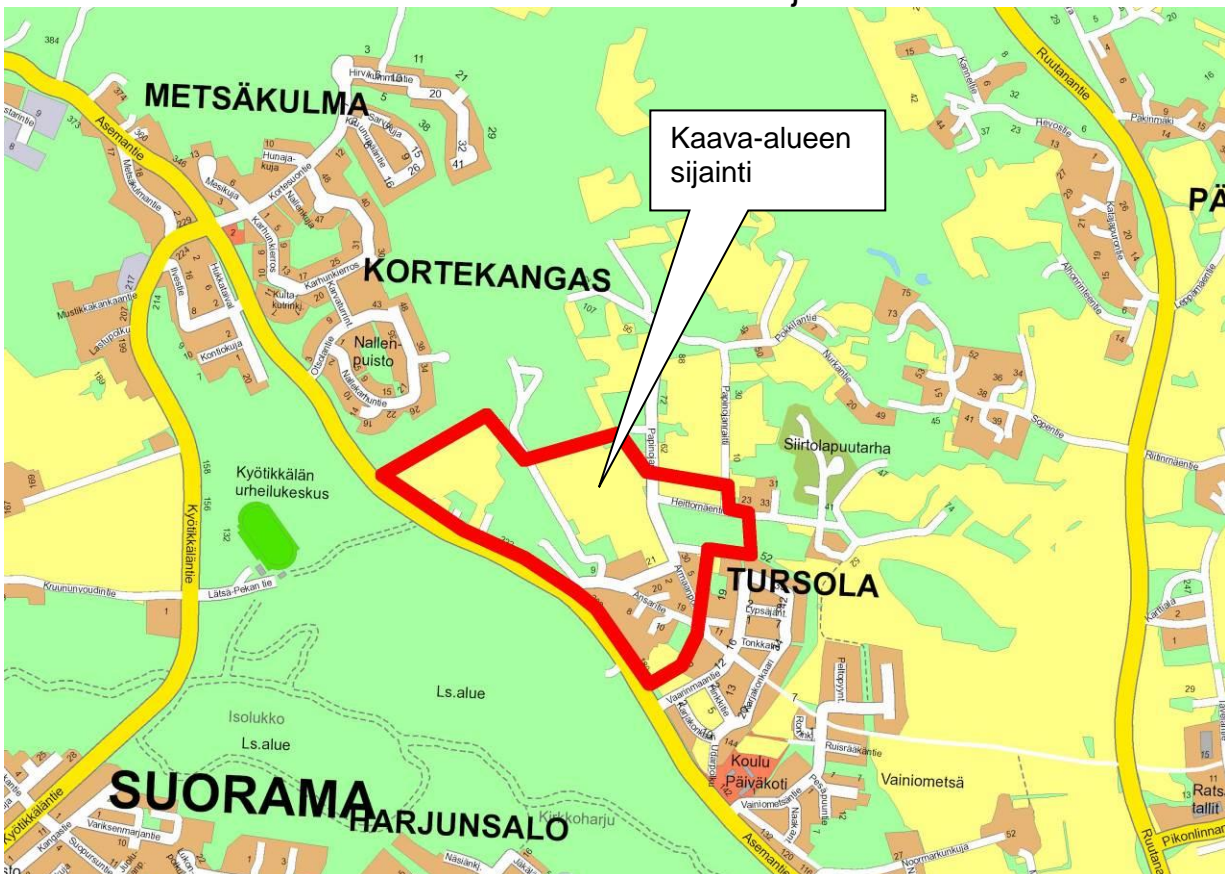
HAKKARIN ASEMAKAAVA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS
ASEMAKAAVAN NUMERO
KUNTA
OSA-ALUE
KORTTELIT
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

11.10.2016
761
KANGASALA
MÄNTYVERÄJÄ

Asemantien varressa Kortekankaan ja Vaarinmaan välissä



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

28.9.2015
VALTUUSTO
KANGASALAN KUNNAN TEKNINEN
KESKUS

OHEISMATERIAALI

- Luontoselvitys valmistumassa syksyllä 2016, FCG
- Tursolan osayleiskaavan erillisselvitykset:
 - Liikenneselvitys. A-Tie Oy, 2004
 - Luonto- ja virkistys sekä hulevedet. Suunnittelukeskus Oy, 2005
 - Tursolan osayleiskaava-alueen ja sitä ympäröivien alueiden vesihuollon yleissuunnitelma. Suunnittelukeskus Oy, 2004.
 - Tursolan alueen rakennusinventointi, Rakennuskulttuurityö Kivikenkä ja Kangasalan kunta, 2004.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaava on tullut vireille kunnan aloitteesta syksyllä 2015. Kaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen täydentäminen pientaloasutuksella Asemantien varressa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 28.9. - 27.10.2015 ja kaavoitus järjesti alueella asukaskävelyn 28.9.2015.

Laadittujen kaavarunkojen nähtävillä olon jälkeen laaditaan yksityiskohtaisempi luonnos tarkentaen myös kaavamääräyksiä, ehdotusvaiheeseen kaava etenee vaiheittain osa-alue kerrallaan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla luodaan uusi asuinalue Kortekankaan ja Vaarinmaan väliin, jossa ei vielä ole asemakaavaa. Kaavalla osoitetaan uusia kortteleita sekä nykyisen asumisen täydentämistä.

Laajan suunnittelualueen vuoksi valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoa, Ansaritie ja Heittomäentie. Ne eroavat toisistaan mm. kaava-alueen laajuuden ja liikenneverkon osalta. Toinen vaihtoehto kooltaan 35 hehtaaria (ha) ja toinen 38 ha.

Yhtiömuotoista rakentamista osoitetaan erikokoisille tonteille ja lisäksi muutama paritalotontti (AP). Uusia omakotitontteja (AO) osoitetaan vaihtoehdosta riippuen 127 - 141 kpl. Osa omakotitonteista on pieniä, jolloin tonttien määrä nousee suureksi. Viher rakenne eroaa vaihtoehtojen välillä, tavoitteena on yhtenäisen puistonauhan jättäminen tonttien väliin. Keskuspuisto, kenttä ja aukio sekä toisen vaihtoehdon päiväkotit muodostavat alueen kohtauspaikan. Kävely- ja pyörätieyhteys kulkee itä-länsisuunnassa Kortekankaalta Vaarinmaalle ja edelleen Mäntyveräjään asti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu osissa. Kaavan toteuttamiseksi alueen yksityisten maanomistajien kanssa tehdään maakauppa ja laaditaan sopimus yleisten alueiden luovuttamisesta ja kunnallistekniikan korvaamisesta. Kunta varaa maankäytön toteuttamissuunnitelman perusteella määrärahaa kunnallisteknisen verkon ja katuverkon rakentamiseen vähitellen. Tontin jakoja voidaan toteuttaa heti kaavan saatua lainvoiman.

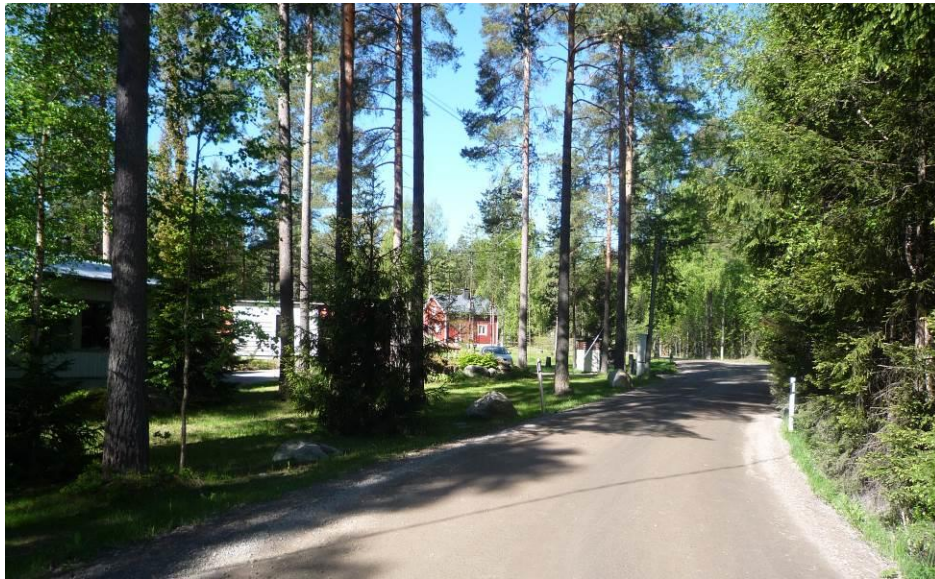
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Hakkarin asemakaava-alue sijaitsee Kirkkoharjun pohjoispuolella. Luoteessa alue rajoittuu Kortekankaan alueeseen, kaakossa Vaarinmaahan ja etelässä Asemantiehen. Nykyinen rakennettu taajama on ympäröiviä alueita väljemmin rakennettu: alueen eteläosassa on väljää pientaloaluetta ja pohjoisempana maisemaa luonnehtivat pelto-

ja laidunaukeat sekä metsäsaarekkeet. Alueelle identiteettiä luovat kasvihuonetuotanto sekä harjun läheisyys.



Kuva Ansaritien ja Papinojantien risteyksestä.

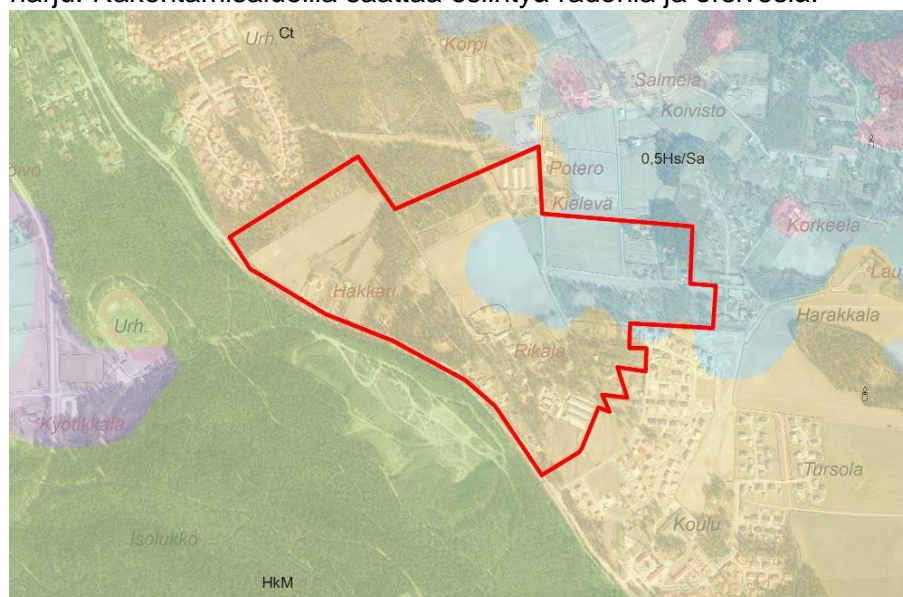
Luonnonympäristö

Hakkarin eteläpuolelle sijoittuu Kirkkoharju, joka on maakunnallisesti merkittävä harju, ja joka toimii lähialueen merkittävänä virkistysalueena ratsastajien, pyöräilijöiden ja lenkkeilijöiden keskuudessa. Runsaasta käytöstä johtuen harjua uhkaa eroosio. Harjun virkistyskäytön painetta tulee kohdentaa myös ympäröiville alueille.

Alueelle on laadittu luontoselvitys (valmistuu lokakuussa 2016). Alustavien tietojen mukaan alueelta ei ole enää löytynyt liito-oravaesiintymiä. Suurella osaa metsäalueista on suoritettu hakkuita. Kasvillisuudeltaan alue koostuu muutoin pelloista ja laitumista sekä peltojen väliin jäävistä lehtomaisista kuusimetsistä. Asemantien varressa on vanhaa kuusimetsää.

maaperä

Maaperältään karkeaa hietaa ja savea, mikä täytyy huomioida rakennusten perustuksissa ja maan kantavuudessa. Pinnanmuodoiltaan Hakkarin alue on melko tasainen, maanpinta laskee loivasti koilliseen. Alueen eteläpuolella aluetta rajaa jyrkkä Kirkkoharju. Rakentamisalueilla saattaa esiintyä radonia ja orsivesiä.



Maaperäkarta
(sininen=savi,
keltainen
=karkea hietta,
vihreä
=hiekkä)

vesisuhteet

Asemakaava-alueen eteläosa Asemantien varressa on pohjavesialuetta. Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Vesijärven valuma-alueelle ja Papinojan lähivaluma-alueelle (Tursolan osayleiskaavan hulevesiselvitys).

Rakennettu ympäristö

Historia ja kulttuuriympäristö

Seuraava teksti on referoitu Tursolan osayleiskaavan rakennusinventoinnista, Rakennuskulttuurityö Kivikenkä, Pauliina Tiusanen, 2004:

Vuoden 1540 maakirjassa mainitaan Sorolassa viisi taloa. Taloja on yhdistetty siten, että niitä on lopulta ollut ainoastaan kaksi. Nämä kaksi taloa on lahjoitettu Anders Rundeelille vuonna 1650 säterikartanoksi. Näin on muodostunut Sorolan kartano. Sorolan kartanosta on 1950-luvun puolivälissä lohkottu asuintaloja varten tontteja Asemantien varresta. Herttualan kylässä, kirkonkylän kaakkoispuolella, on vuoden 1540 maakirjan mukaan ollut neljä taloa, mm. Hannula. Hannula on halottu vuonna 1731 Yli- ja Ali-Hannulaksi. Tursolan osayleiskaava-alueen vanhin talo on Ali-Hannulasta vuonna 1908 lohkottu Koivisto. Kangasalan historia II:n mukaan, Tursolassa mainitaan vuoden 1540 maakirjassa kaksi Karttialaa, Tavela sekä kuusi Hannulaa. Karttialat on yhdistetty vuonna 1675 ja Hannulat 1600-luvulla. Hannula on uudelleen halottu vuosina 1764 ja –79. Yksi osa on ollut yhdysviljelyksessä Tavelan kanssa 1834-, kaksi muuta keskenään.

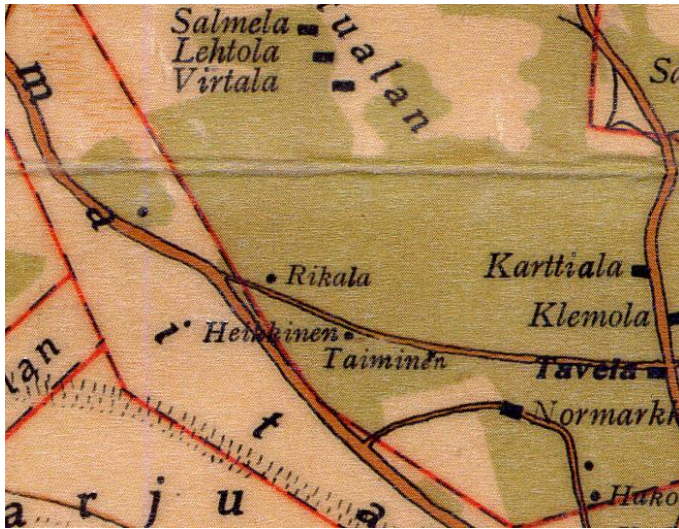
Vanhimmat pellot ja niityt ovat sijainneet Noormarkun itäpuolella aina Tavelan ja Karttialan tilojen länsipuolelle saakka. Peltoja ja niittyjä on ollut pohjois-etelä -suunnalla koko yleiskaava-alueen laajuisesti. Tämän inventoinnin yhteydessä tutkittujen karttojen perusteella Tursolan kylän maat on mitattu vuonna 1792 ja isojako toimitettu vuonna 1797. Rajat on uudestaan paaluttanut ja pyykittänyt vuonna 1909-1910 Sten Nilsson vuonna 1911 toteutunutta isojaon täydennystä ja yhteismaiden jakoa tilusvaihtoiheen varten. Tässä kartassa esiintyy neljä taloa; Karttiala nykyisen Pelto- ja Puisto-Karttialoiden kohdalla, Klemola ja Tavela samalla paikalla kuin nykyisinkin kuten myös Noormark. Talojen ympärillä oleva viljelyaukea on tässä kartassa yhtä laaja kuin nykyisin eli myös Noormarkun ympärillä on laajat viljelyalueet.

Nykytilakarttaan vertaamalla voidaan havaita, että Tursolan vanhat kantatilat ovat säilyneet isojaon aikaisilla paikoilla. Tursolan-Sorolan kulttuurimaiseman vanhat pellot ja niityt ovat edelleen avointa viljelymaisemaa. Itäreunalla pilkahtelevat tilat ovat 1950-luvulla puolivälin paikkeilla rakentuneita siirtolaisten asutustiloja, joten niilläkin on asutushistoriallista merkitystä maiseman jo melko vanhana muokkaajana.

Alueen Tursolan-Sorolan kulttuurimaiseman ulkopuolista osaa leimaakin siirtolaisten myötä tuolle ajalle tyypillinen rakennustapa. Asemantien varressa on kolme yhtenäisyydeltään eritasoista aluetta, jotka ovat rakentuneet 1950-luvun puolivälin paikkeilla. Parhaiten yhtenäisyyden taso on säilynyt Asemantien alkupäässä ja puolessa välissä (Asemantien varressa Papinojantien risteyksestä etelään) olevilla alueilla. Näissä talot muodostavat noppatalojen ”helminauhan” tienvarsimaisemaan. korjaus- ja täydennysrakentamisessa tulee vanhan rakennustavan ominaispiirteet ottaa huomioon. Täydennysrakentamisen yhteydessä rakennusten ominaispiirteet tulisi huomioida ja sovittaa runkosyvyydeltään ja ryhdiltään nykyisiin taloihin.

Kortesuon kaakkoispuolella pienialaisen viljelyaukean reunamilla on pari siirtolaisten asutustilaa. Viljelyaukean koillislaidalla sijaitsee myös Koivisto, joka on lohkottu vuonna 1908. Tästä päätellen myös pellot ovat vanhoja. Tämä kokonaisuus on säilyttämisen arvoinen. Asutushistoriallisesti merkittävä kohde Hakkari, joka on todennä-

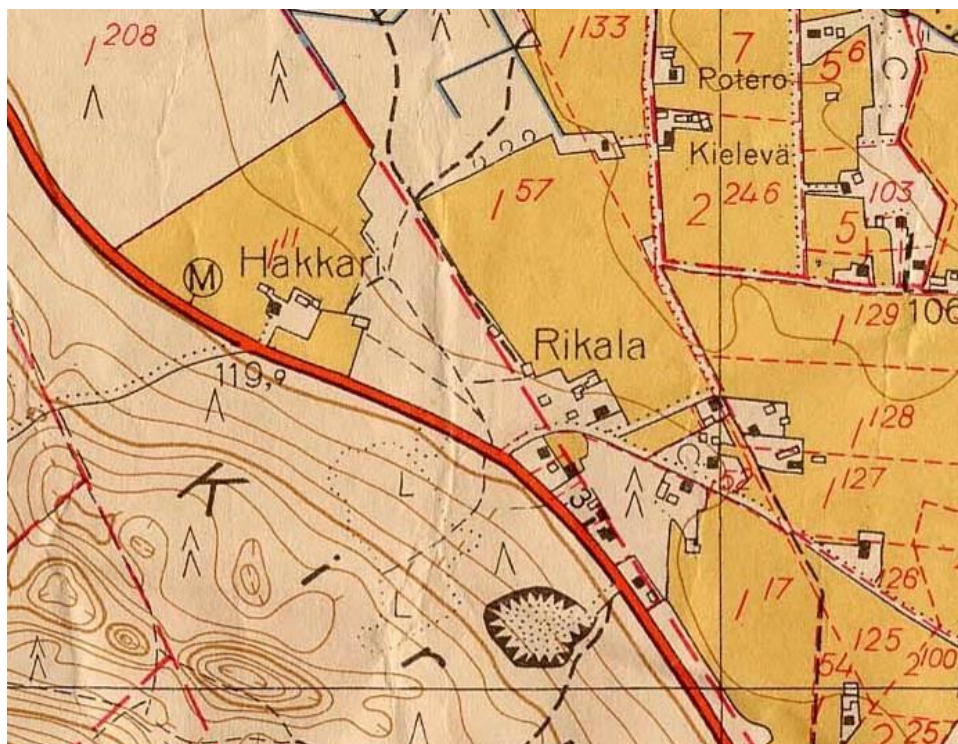
köisesti nimensä perusteella Sorolan kartanon entinen torppa, on jätetty kokonaan inventoimatta, sillä sen luonne on täysin muuttunut.



Ote Pitäjän kartasta 1915.



Ote Pitäjän kartasta 1927.



Ote Peruskartasta 1961.

Muu rakennettu ympäristö

Nykyinen asukasmäärä asemakaava-alueella on 78 asukasta (27.6.2016). Asemakaava-alueen eteläosa on olemassa olevaa taajamamaista asuinalueita, pientaloja talousrakennuksineen sekä puutarha kasvihuoneineen. Koillisosaan sijoittuu myös kasvihuoneita ja pientiloja. Kaava-alueella on hyvin eri-ikäisiä ja -tyylisiä omakotitaloja ja vanhoilla puutarhamaisilla tonteilla. Aluetta halkovat sorapäällysteiset tiet, joissa on jonkin verran läpikulkuliikennettä.

Liikenne

Kaava-alueen reunassa kulkevan Asemantien liikennemäärät ovat kasvaneet asutuksen myötä ja sitä käytetään myös läpiajoväylänä. Nykyiset alueen sisäiset ajoväylät ovat Papinojan yksityistietä. Asemantieltä on 6-7 omakotitontin suoraa ajoneuvoliittymää kaavan kohdalla. Bussiliikenne Asemantiellä Kangasalan keskustan ja Lentolan välillä (linja 45) kulkee arkisin 1-2 kertaa tunnissa. Lentolasta on vaihtoyhteys Tampereelle. Kaava-alueen keskivaiheille sijoittuvat bussipysäkit.

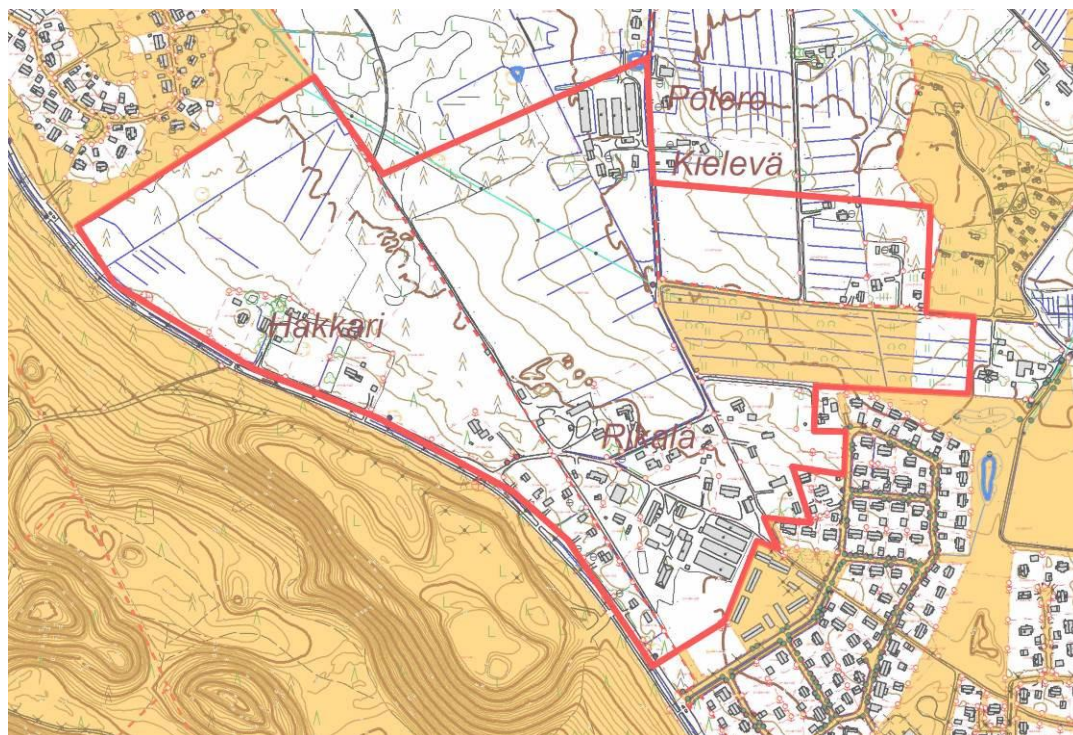
Asemantien eteläpuolella kulkee kävely- ja pyörätie. Latureitti kulkee asemakaava-alueen kautta Kirkkoharjasta Kortekankaan itäpuolitse pohjoiseen. Kirkkoharjuun suuntautuu virkistykseen liittyvää liikennettä, kävelijöitä, pyöräilijöitä ja hiihtäjiä. Kaava-alueella liikkuu paljon myös ratsastajia.

Verkostot

Alueella on jo nykyistä rakennuskantaa palvelevaa kunnallistekniikkaa: sähköjohto- ja vesijohtoverkkoa. Alueen pohjoisreunassa kulkee vesi- ja viemäriin (paineviemäri- ja keräilyviemäri).

Maanomistus

Kaavoitettavan alueen tonteista suurin osa on yksityisten henkilöiden omistuksessa. Kunta pyrkii ensisijaisesti hankkimaan rakentamisalueet omistukseensa.



Kunnan maanomistus keltaisella.

Tursolan osayleiskaavassa on osoitettu asemakaavoitettavat pientaloalueet (AP). Rakentamisalueiden pohjoispuolelle on merkitty maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Heittomäentien pohjoispuolisen peltoaukean pohjoisosa on merkitty maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-2). Yleismääräyksissä vaaditaan maaperän rakennettavuusominaisuuksien selvittämistä asemakaavavaiheessa.

Osayleiskaavavaiheessa on tehty seuraavia selvityksiä: Tursolan rakennusinventointi- (2004), luonto- ja virkistys- (2004), liikenne- (2004) ja hulevesiselvitys (2005). Lisäksi Tampereen infra on laatinut koko Kangasalaa koskevan maisema-analyysin 2010.



Asemakaavayhdistelmä kahdessa osassa (vasemmalla Kortekangas ja alhaalla Vaarinmaa).



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimisen tarve johtuu Kangasalan tonttivarannon kasvattamisen tarpeesta sekä Asemantien joukkoliikenteen tehostamispyrkimyksistä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavahankkeen käynnistämisestä on päätetty vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä panossa syksyllä 2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat ja alueen asukkaat
- Toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (ympäristö- ja rakennusvalvonta, rakentamisen palvelu-alue, Kangasalan Vesi -liikelaitos, sivistyskeskus)
- Viranomaiset (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo)
- Verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oy)
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tursolan kyläyhdistys

Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin Kangasalan Sanomissa 22.9.2015.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tavoitevaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 28.9. - 27.10.2015. Kunnan kaavoitus järjesti alueen asukkaille, maanomistajille ja muille asiasta kiinnostuneille kävelyn kaava-alueella keskustellen kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista 28.9.2015. Maanomistajien kanssa on käyty neuvotteluja nykytilanteesta ja heidän toiveistaan. Mielenpitoja saatiin seuraavasti (osa lyhennelty):

Kalevi Rajamäki

Nykyisen rakennetun tontin takana olevalle kiinteistölle 1:358 olisi toiveena tutkia rakentamismahdollisuuksia, esimerkiksi pari omakotitonttia.

Reijo Perälä

Pyytäisin, että tilan RN:o 1:220 kohdalla asemakaava ulotettaisiin suorassa linjassa viemäriin ja siitä viemäriin myöten kohtaamaan kaavan reunalinja. (Liitekartta)

Kaarlo Viitanen

Toivoo muutamaa tonttia tilan länsirajalle eli kunnan maan viereen.

Tero Mäkinen

Haluaisi ehkä kaavaan mukaan, mutta ei koko aluetta tonteiksi.

Toni Uimonen, Marja-Leena Tokeensuu

Kartan kohdassa 1. oleva lehmusmetsä terijoensalavineen tarjoaisi erinomaisen pohjan viheralueeksi, esim. olevaa puustoa hyödyntäen, lisäperusteluna ns. vähäisen muutoksen tavoitetila. Toivomme, että olemassa olevan asutuksen ympärille voitaisiin

sijoittaa OKT-puskuri. Näin myös syntyisi yhteneväisiä alueita eri rakennusmuotoineen. Toivomme lisäksi lapsiperheenä, sekä tulevien perheiden kannalta, Asemantien pohjoispuolelle mahdollisuutta kulkea turvallisesti alakouluun Asemantietä ylittämättä. Tämän lisäksi turvallinen suojatie on tarpeen myös tähän osaan Asemantietä, erityisesti väkimäärän kasvaessa.

Yleistä Asemantien liikennejärjestelyistä

Haluamme tuoda esiin seuraavat havainnot ja kehityskohteet. Kuvassa 1 näkyvä osuus Asemantiestä on levoton. Tähän vaikuttaa erityisesti kaksi seikkaa.

a) Hieman ennen kuvan suoraa luoteessa, muuttuu nopeusrajoitus 40 km/h > 50 km/h. Vastaava tapahtuu hieman ennen suoraa myös idässä. Tätä 50 km/h korotettua nopeusalueetta on hyvin vähän ja siksi se on viestinä liikenteelle hieman erikoinen ja myös seurauksia aiheuttava.

b) Kun autoilijoille on viestitty nopeusrajoituksen korotus, vastaan tulee pian kuvassa 1 näkyvä, Asemantien mittakaavassa pitkähkö, suora, jossa ei ole mitään suojateitä eikä niitä suojaavia saarekkeitä (ts. autoilijan kannalta kyseessä on hidasteeton erikoistaival). Lisäksi suora päättyy näkyvyyttä heikentävään kaarteeseen mikä osaltaan lisää turvattomuutta.

Näiden kahden tekijän yhteisvaikutus on merkittävästi liikenneturvallisuutta alentava. Havaintoja ovat esimerkiksi lukuisat ohitustilanteet suoralla, rajut ylinopeudet sekä yleiset liikenneturvallisuutta heikentävät ajokäytökset. Suojatie olisi ensisijainen ratkaisu ongelmaan. Kaavoitus Asemantien varteen tulee lisäämään liikennettä ja sitä kautta em. ongelmia entisestään. Näihin seikkoihin voisi pyrkiä vaikuttamaan positiivisesti esimerkiksi:

1. Koko Asemantie 40 km/h, poistetaan lyhyt 50 km/h nopeusrajoitusalue
2. Tarjotaan alueelle turvalliset suojatiet saarekkeineen
3. Harkitaan suojateille lisäturvallisuutta tuottavia ratkaisuja, kuten esimerkiksi ledit tai nopeusnäyttötäulu.

Lisäksi nopeusrajoituksen alentaminen voisi vaikuttaa tien meluhaittaan, joka on jo nykyisellään merkittävä ja varmasti asukasmäärän kasvaessa yhä haitallisempi. Meluhaittaa ei vähennä se, että Asemantie sijaitsee pohjoispuoltaan hieman ylempänä.

Toivomme, että kunta ottaa huomioon tasapainon kasvavan lapsiperheiden määrän sekä koulukapasiteetin välillä. Lopuksi toivomme oman kiinteistömme suhteen järkevää tehokkuusluku- sekä jätevesikeskustelua erityisesti tontin koko ja sen mahdollisuudet huomioon ottaen. Keskustelemme tästä siis vielä mielellämme erikseen ja myöhemmin. Kiitos Kangasalan kunnalle taipaleesta tähän asti. Tuette upeasti liikunta- ja ratsastusmahdollisuuksia sekä ulkoilua.

Joonas Vilola

Ideana on oman tontin laajentaminen uudelle kaava- alueelle niin, että pihalle voisi rakentaa autotallin 1-2 autolle pienellä varastolla (~50-60 m²). Jos voisitte tämän ottaa huomioon suunnittelussa miten parhaaksi näette.

Mielipiteiden vaikutus suunnitelmaan:

Tontteja on osoitettu vaihtoehdosta riippuen eri tavoin eri maanomistajille. Vaihtoehdotihin on esitetty mahdollisimman paljon uusia tontteja kunnan tehokkuustavoitteiden mukaisesti. Kaavarunkovaihtoehdoista ei ole tarkoitus valita toista vaan muodostaa uusi kaavaluonnos lausuntojen, mielipiteiden ja parhaiden osien summana. Asemakaava-alueen laajuus vaihtelee luonnoksissa ja lopulliseen laajuuteen päädytään selvitysten ja maanomistajaneuvotteluiden jälkeen.

Asemantien varteen on osoitettu pääosin uusia yhtiömuotoisia pientalotontteja, koska asutusta halutaan keskittää joukkoliikennereitin varteen. Myös piha-alueiden melu-

suojaus ja autoliittymät saadaan näin helpommin toteutettua. Viheralueet nykyisen asutuksen pohjoispuolella on ratkaistu vaihtoehtoisilla tavoilla.

Asemantien varteen on merkitty suojatiesaarekkeita liittymien yhteyteen. Nopeusrajoituksia on tarkoitus harkita uudelleen kun alue rakentuu ja nykyinen maantiemäinen ympäristö muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Alue toteutuu vähitellen sovittaen rakentaminen palvelujen riittävyyteen ja investointien rahoitukseen.

Toiseen vaihtoehtoon on Vaarinmaan alueen tonttia laajennettu autotallin rakentamisen mahdollistamiseksi.

Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole sellaisia valtakunnallisia intressejä, joiden vuoksi viranomaisneuvottelu olisi ollut tarpeen.



4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleiskaavasta juontuvia tavoitteita ja arvoja ovat Kangasalan nauhataajaman tiivistys Kirkkoharjun pohjoispuolella ja kyseisen alueen tonttivarannon kasvattaminen. Asutusta keskitetään palveluiden läheisyyteen ja julkisen liikenteen toiminnan edellytyksiä parannetaan Asemantiellä. Tällä hetkellä linja-autoja kulkee Asemantiellä noin tunnin välein. Tiiviimmällä asutuksella vuoroväliä voitaisiin parantaa.

Uudesta rakennuskannasta huolimatta luonnonympäristön säilymisestä tulisi huolehtia. Liito-oravien viheryhteydet Kirkkoharjulta pohjoiseen tulisi säilyttää. Lisäksi kaavassa tulisi huomioida alueen maisemalliset arvot sekä ympäröivien alueiden virkistyskäyttömahdollisuudet.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaksi vaihtoehtoista kaavarunkoluonnosta on laadittu ennen varsinaisen kaavaluonnoksen laatimista.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaavarunkovaihtoehtojen käsittely kaavoituslautakunnassa 17.10.2016.
- Kaavarunkovaihtoehdot nähtävillä
- Luonnos nähtävillä
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava-alueen koko on vaihtoehdossa Heittomäentie n. 38 ha ja vaihtoehdossa Ansaritie n. 35 ha. Kaavan mitoitus perustuu Tursolan osayleiskaavan aluetehokkuuteen, mutta tonttikokojen ollessa kaavarunkoluonnoksissa pienempiä, asuntojen määrä on suurempi. Asukasmäärä jää pienissä tonteissa ja taloissa vähäisemmäksi kuin keskimäärin omakotitaloissa. Seuraavassa kaavaluonnosvaiheessa pohditaan vielä tonttikokoja arvioiden tulevaa kysyntää.

Koko Hakkarin alueelle on sijoitettu vaihtoehdosta riippuen noin 900 uudelle asukkaalle. Todennäköisesti asukasmääräarvio tulee laskemaan tonttikokojen suurentuessa. Tiiviimpi asumien on keskittynyt Asemantien ja liittymien varteen, josta on lyhyt matka bussille.

kaavarunkovaihtoehto	kaava-alueen pinta-ala	omakotitontteja (osa pieniä) 3,4 asuk./talo	pientalotonttien pinta-ala yht. (2,7 asuk./asunto)	asukkaita yhteensä
HEITTOMÄENTIE	38 ha	141	43 224 m ²	910
ANSARITIE	35 ha	127	42 669 m ²	860

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle on molemmissa vaihtoehdoissa muodostettu yhtenäinen jalankulku- ja pyöräreitti itä-länsisuunnassa sekä jätetty ekologinen yhteys alueen länsireunaan.

Pientalotonttien autokatokset voidaan sijoittaa Asemantien varteen, jolloin ne suojaavat pihatiloja melulta ja pihojen korkeusero Asemantiehen saadaan hoidettua katosten avulla.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Suurin osa kaava-alueesta on uutta pientaloaluetta. Lähempänä Asemantietä ja Heittomäentien uuden jatkeen varressa on yhtiömuotoisia tontteja (AP). Omakotitalotontit (AO) sijoittuvat pääosin Asemantiestä hieman kauemmas. Tiiviimmillä omakotialueilla on keskitettyjä pysäköintialueita ja yhteisiksi piha-alueiksi varattuja alueita. Aseman-

tien varren yhtenäinen 1950-luvun talojen rivi on merkitty AO/s -merkinnällä ja uusi rakentaminen tulee sovittaa nykyisiin taloihin. Puutarha-alue on merkitty maatalojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM).

Heittomäentien kaavarunkoon on sijoitettu tonttivaraus lähipalveluille (PL), joka voidaan toteuttaa esimerkiksi päiväkotina tai kaupallisina palveluina.



Ansaritie.



Heittomäentie.

Muut alueet

Autoliikenne Asemantielle ohjataan vaihtoehdosta riippuen kahdesta tai kolmesta liittymästä. Asemantien tonttiliittymät pyritään pääosin siirtämään tonttikatujen puolelle. Kaikissa kohdissa se ei onnistu tai ei ole järkevää. Kokoojakatumaisten katujen alkupäähän Asemantien suunnasta on tarkoituksenmukaista rakentaa jalkakäytäviä tai erillisiä kävely- ja pyöräteitä. Vanhoja tielinjauksia säilytetään, mutta katualueet osoitetaan kaavassa tarkoituksenmukaisiksi reuna-alueineen ja ojineen.

Kummassakin vaihtoehdossa alueen keskuksen ja kohtaamispaikan muodostavat sisääntuloaukio ja keskuspuisto, toisessa vaihtoehdossa lisäksi päiväkoti. Puistoon on suunniteltu kaavassa pallokenttä ja leikkipaikka. Alueen lävitse kulkee molemmissa vaihtoehdoissa puistonauha, jota voidaan käyttää hulevesien imeyttämiseen ja se toimii alueen sisäisenä virkistysreitinä. Metsäalueita on säästetty metsämäisinä lähivirkistysalueina polkuineen. Pohjoisreunassa niittymäinen puisto säilyttää näkymiä peltoaukealla.

Tärkeimpänä reittinä on koko alueen halki kulkeva kävely- ja pyöräreitti, joka yhdistää Vaarinmaan ja Kortekankaan. Tämä reitti muodostaa turvallisen reitin Tursolan koululta viereisille asuntoalueille. Asemantien liittymiin rakennetaan turvalliset ylityskohdat jalankulkijoille. Hiihtoladulle on tehty nykyiselle paikalleen reittivaraus lähivirkistysalueen poikki. Ratsastajat ohjataan alueen ohitse pohjoispuolelta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemantien pohjoisreuna täydentyy yhtenäiseksi asutuksen nauhaksi Kortekankaalta Ruutanantielle asti. Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisää tonttitarjontaa Kirkkoharjun pohjoispuolella. Olemassa oleva asuinalue tiivistyy vähitellen tontinjakojen myötä. Uusien katujen peruskorjaus muuttaa alueen ilmettä. Asemantien varsi muuttuu pelto- ja metsämaisemasta ja maantiemäisestä ilmeestä rakennetuksi asuinalueeksi.

Uudet asukkaat käyttävät nykyisiä koulu- ja päiväkotipalveluita, vähitellen ohjelmoidusti rakentuminen sovitetaan palveluiden riittävyteen. Puutarhatoiminta voi jatkua entiseen tapaan.

Vaikutukset liikenteeseen

Joukkoliikenteen tehokkuus voi parantua asutuksen kasvaessa. Asemantien autoliikenteen määrä kasvaa. Uusien kortteleiden liikenne tukeutuu enimmäkseen uusiin liikenneyhteyksiin eikä kuormita nykyistä Papinojantietä, joka molemmissa vaihtoehdoissa katkaistaan puistoalueella. Vaarinmaantien pää on Ansaritie -vaihtoehdossa avattu autoliikenteelle, jotta liikenne jakautuisi tasaisemmin eri kaduille.

Asemantien liittymiä pyritään siirtämään pois Asemantieltä liikenneturvallisuuden vuoksi. Toisaalta liittymiä myös jää Asemantien puolelle ja katu ympäristö, jossa on liittymiä tiheästi, hidastaa ajonopeuksia. Suojatiesaarekkeet tms. hidastavat myös ajonopeuksia. Kaava yhdistää Asemantien pohjoispuolella kävely- ja pyöräreitillä Kortekankaan ja Vaarinmaan.

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Alueella ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Avoin peltomaisema muuttuu laajalla alueella rakennetuksi asuinalueeksi ja näkymät muuttuvat. Kaava-alueen pohjoisreunassa sijaitseva peltoaukea säilyy, Heittomäentieltä säilytetään sinne näkymiä. Hakkarin ja Rikalan tilakeskukset voivat säilyä, niiden ympäristöön on osoitettu pientalorakentamista ja puistoalueita. Asemantien varren kokonaisuus säilyy ja mahdollinen uudisrakentaminen voi jonkin verran sitä muuttaa, määräyksissä vaaditaan sopeuttamista nykyisiin taloihin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hulevesien määrä tulee lisääntymään, mutta niiden haitalliset vaikutukset pystytään ehkäisemään asemakaavassa huomioidulla imeytyksellä. uuden maankäytön aiheuttamat hulevedet eivät todennäköisesti aiheuta riskiä pohjaveden laadulle.

Luonnonympäristö hieman vähenee, mutta luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita aluekokonaisuuksia ei ole alueelta löytynyt. Alueen lävitse tulee uusia virkistysreittejä ja ratsastus ohjataan alueen ohitse. Harjun käyttäjämäärä lisääntyy, mutta luonnon säilyminen huomioidaan siellä selkeästi merkityillä reiteillä.

Maankäyttö ei todennäköisesti aiheuta merkittäviä muutoksia alueelta tulevassa ravinne- ja kiintoainekuormituksessa. Pidemmällä aikavälillä ravinnekuormitus saattaa

jopa pienentyä, kun osa peltoalueista jää pois viljelykäytöstä ja vanhoja kiinteistöjä kytetään viemäröinnin piiriin. Huleveden mukana saattaa kuitenkin kulkeutua uusia epäpuhtauksia, mutta niiden määrä on todennäköisesti hyvin vähäinen. Pintavalunnan määrä kasvaa paikallisesti, millä voi olla haitallisia vaikutuksia rakennettavien alueiden lähistöllä. Tällaisia vaikutuksia voivat olla pienten valumareittien tulviminen ja eroosio rakennettavien alueiden alapuolella.

Rakentamisen myötä kasvavan pintavalunnan haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi ehdotetaan, että hulevesien muodostumista tulisi ehkäistä, hulevesiä imeyttää ja hulevesivaluntaa hidastaa ja viivyttaa erilaisilla hallintamenetelmillä. Tärkeänä nähdään etenkin luontaisten kosteikkojen ja painanteiden hyödyntäminen hulevesien hallinnassa sekä muodostuneen huleveden imeyttäminen alueilla, joilla se on maaperän ja pohjavesiolojen puolesta mahdollista. (Tursolan osayleiskaavan hulevesiselvitys)

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Uusi alue luo alueelle monimuotoista asumista ja tekee alueesta aktiivisemman ja elävämmän. Ympäristö muuttuu monissa paikoin voimakkaasti ja uusia naapureita tulee alueelle. Tonttiliittymien siirtäminen pois Asemantieltä ja liittymien keskittäminen parantaa liikenneturvallisuutta. Uusien reittien rakentaminen lisää ulkoilumahdollisuuksia.

Taloudelliset vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen täydentämisen ja tontin myynnin osalta. Toteuttaminen vaatii kuitenkin investointeja infraan ja mahdollisesti uusiin palveluihin.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kasvihuoneiden alueille mahdollisesti toteutuva rakentaminen vaatii maaperäselvityksiä. Asemantien liikenteen melulta suojaudutaan tonteilla suuntaamalla rakennuksia ja rakentamalla talousrakennukset ja aitoja Asemantien varteen. Asemantien nopeusrajoituksia tarkistetaan kaavan toteutumisen yhteydessä. Kasvihuoneiden mahdollinen melu otetaan huomioon.

5.7 Keinot haitallisten vaikutusten lieventämiseksi

Rakentamisen myötä kasvavan pintavalunnan haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi hulevesien muodostumista tulisi ehkäistä, hulevesiä imeyttää ja hulevesivaluntaa hidastaa ja viivyttaa erilaisilla hallintamenetelmillä. Tärkeänä nähdään etenkin luontaisten kosteikkojen ja painanteiden hyödyntäminen hulevesien hallinnassa sekä muodostuneen huleveden imeyttäminen niillä alueilla kuin se on maaperän ja pohjavesiolojen puolesta mahdollista. (Tursolan osayleiskaavan hulevesiselvitys)

5.8 Nimistö

Alueelle rakentuu uusia katuja ja vanhoja katujen nimiä muutetaan. Papinojantien nimen esitetään säilyvän ainoastaan loppupäästään ja katu muuttuu alkupäästään Ansaritiksi. Uusiksi katujen nimiksi esitetään Hakkarintie, Rikalantie ja Heikki Tuomaanpojan tie.

Lyhennelmä Lasse Hakkarin kirjoituksesta Kangasalan Sanomissa 19.2.2016:

Monet Kangasalla esiintyvät sukunimet ovat Seppo Suvannon mukaan lähtöisin Pirkkalasta. Niin myös Hakkari-nimi. Pohjois-Saksasta ja Ruotsin puolelta tulleita germaaneja siirtyi ajanlaskumme ensimmäisistä vuosisadoista lähtien Kokemäenjokea myöten sisämaahan. Sorolan kartanoon kuului Hakkarila-niminen torppa. Sen ensimmäisenä torpparina oli vuodesta 1771 lähtien Heikki Tuomaanpoika, joka oli syntynyt vuonna 1742. Torpan pitoa jatkoi hänen poikansa lisäksi Heikinpoika 1800-luvun puolelle saakka.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet, joiden avulla ohjataan asumisen lähiympäristön rakentamisen laatua ja rakentamisen sopeutumista naapuriston olevaan rakentamiseen. Katutilan ja puistoalueen ilmettä käsitellään myös katu- ja puistosuunnitelmissa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutuu vähitellen. Toteuttaminen ajoitetaan kokonaisvaltaisesti kunnan maankäytön toteuttamishjelman kautta sovittaen rakentaminen palvelujen riittävyyteen ja investointien rahoitukseen.

Alue vaatii katujen, vesihuollon, puistojen ja hulevesien hallinnan suunnittelua ja rakentamista. Alustava kustannusarvio katujen ja vesihuollon osalta on n. x euroa vaihtoehdossa Heittomäentie ja x euroa vaihtoehdossa Ansaritie.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan ja liikenteeseen.

KANGASALA 11.10.2016

Suunnitteluarkkitehti Susanna Virjo
Kaavoituksen harjoittelija Pauliina Pessi
Kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen