

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## Asemakaavan muutos Hakoistentiellä Keskustan korttelin 93 osassa, kaava 897

### 1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	14.5.2024
DIAARINUMERO	KLA/678/53.02/2023
ASEMAKAAVAN NUMERO	897
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Keskusta
KORTTELI	93 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Asemantien ja Hakoistentien risteys



**Kuva 1.** Suunnittelualue sijaitsee Keskustan kaupunginosassa.

VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	16.5.2023
KAVAEHDOTUS	14.5.2024
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Elinympäristölautakunta
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

**Sisällys**

1.	Perus- ja tunnistetiedot .....	1
1.1	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.2	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2.	Tiivistelmä .....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3.	Lähtökohdat .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	4
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve sekä suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.3	Asemakaavan tavoitteet .....	24
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	25
5.	Asemakaavan kuvaus.....	25
5.1	Kaavan rakenne.....	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
5.3	Aluevaraukset .....	25
5.4	Kaavan vaikutukset .....	26
6.	Asemakaavan toteutus.....	27
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	28
6.3	Toteutuksen seuranta .....	29

## 1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 9.10.2023
2. Kaavakartta, 14.5.2024
3. Havainnekuva, 14.5.2024
4. Havainnekuva, ilma 14.5.2024

## 1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Mäntyveräjän asemakaava-alue rakennetun ympäristön selvitys 2012, Wanavi (Arkinor Oy)
2. Mäntyveräjän asemakaavan meluselvitys, 8.3.2013 (Ramboll Finland Oy)

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta. Elinympäristölautakunta käsitteli kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 19.9.2023 ja se oli yleisesti nähtävillä 12.10.-10.11.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja.

Elinympäristölautakunta päätti valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta 12.12.2023 ja kuulutettiin nähtäville 18.1.-16.2.2024 väliseksi ajaksi ja lähetettiin lausuntopyynnöt tarvittaville viranomaistahoille. Kaavamuutoksen osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä valmisteluvaiheen aineistosta. Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin seitsemän lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.

Kaavaehdotus laadittiin saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta 14.5.2024. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus ja lähetetään lausuntopyynnöt tarvittaville viranomaistahoille.

Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksen osalliset voivat antaa muistutuksen. Tämän jälkeen kaavamuutos siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen kaavamuutos tulee voimaan voimaantulokuulutusella.

## 2.2 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan kaupunginosassa Kirkkoharjun pohjoispuolella erillispientalojen korttelialueella Asemantien ja Hakoistentien risteyskohdassa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on rakennuspaikkojen lisääminen pientalovaltaisella asuntoalueella. Asemakaavassa tunnistetaan rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja ohjataan täydennysrakentaminen alueen ympäristöön sopivaksi. Alueella on voimassa Mäntyveräjän asemakaava nro 714 vuodelta 2013.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Kaavan toteutusvastuu on maanomistajalla. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan mahdolliset sopimukset asemakaavassa osoitettujen yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille MRL 96. §:n mukaisesti.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### *Alueen yleiskuvaus*

Alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. (Pirkanmaan maakuntakaava, 2017). Alueella on useita vanhoja talouskeskuksia ja työläisten asuntoja puutarhamaisine pihapiireineen. Näiden ympärille on vähitellen muodostunut uusia pientaloja ja uusia asuinkortteleita. Ruutanantien itäpuolella on avointa peltomaisemaa, joka ulottuu aina Vesijärvelle asti.



**Kuva 2.** Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä. Kaava-alue on rajattu punaisella.

### Luonnonympäristö

Suunnittelualueella maanpinta viettää loivasti koilliseen. Maalajiltaan alue on hietaa.

Suunnittelualueen keskiosassa on vanhaa mänty-, kuusi- ja koivupuustoa, jotka jakavat suunnittelualueen selkeästi kahteen osaan. Suunnittelualueetta ympäröi lähes joka puoleltaan pensasaita. Ainoastaan Asemantien ja Hakoistentien kulmauksessa on avoin kohta. Suunnitelluilla uusilla rakennuspaikoilla on avointa nurmialuetta.

Suunnittelualue sisältyy Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueeseen.



**Kuva 3.** Suunnittelualan pihapiiriä.

### *Rakennettu ympäristö*

Suunnittelualueella on kaksi suojeltua asuinrakennusta, joista on laadittu rakennetun ympäristön selvitys vuonna 2012 Mäntyveräjän asemakaavan laatimisen yhteydessä. Rakennukset on määritelty säilytettäväksi ja arvoluokkaan II.

Suunnittelualan keskellä sijaitseva huvilatyyppinen rakennus on korkeahko, jyrkkäkattokulmainen, harjakattoinen, suorakaiteen muotoinen hirsirakennus. Rakennus on rakennettu 1900-luvun alussa ja se on saanut nykyasunsa vuonna 1958. Alun perin rakennukseen oli kulku Asemantieltä.

Toinen asuinrakennus on rakennettu 1900-luvun alussa. Se on kapearunkoinen ja rakennetun ympäristön selvityksen mukaan mahdollisesti vanhasta kamarillisesta pihasaunamökistä laajentunut rakennus, länsipäästään hirsirakenteinen.

Lisäksi pihapiirissä on autotalli-piharakennus sekä muita pienempiä rakennelmia. Autotalli-piharakennus on rankarakenteinen, loiva harjakattoinen ja kapearunkoinen rakennus, jonka länsipäädystä on leveämpi osa.

Rakennetun ympäristön selvityksessä esitetyn toimenpidesuosituksen mukaan pihapiirin vanhin rakennuskanta tulisi edelleen säilyttää ja huoltaa perinteisin materiaalein. Mahdollinen uudisrakentaminen tulisi suunnitella ja toteuttaa alisteisesti vanhan asuinrakennuksen, Asemantien raittikatkelman ja maiseman elementtien suhteen.

Alueen lähiympäristössä sijaitsee rakennetun ympäristön selvityksen mukaan muutamia Sorolan kartanon entisten työläisten pääasiassa 1900-luvun alkuvuosina rakennettuja pientaloja piharakennuksineen. Edempänä Hakoistentiellä sijaitsee vuonna 1849 rakennettu Verhon huvila. Suunnittelualueen itäpuolella on uudempia, vuonna 2016 rakennettuja rivitaloja. Asemantien eteläpuolella, Kirkkoharjun rinteessä on useampi 1900-luvun lopulla rakennettu kerrostalo.



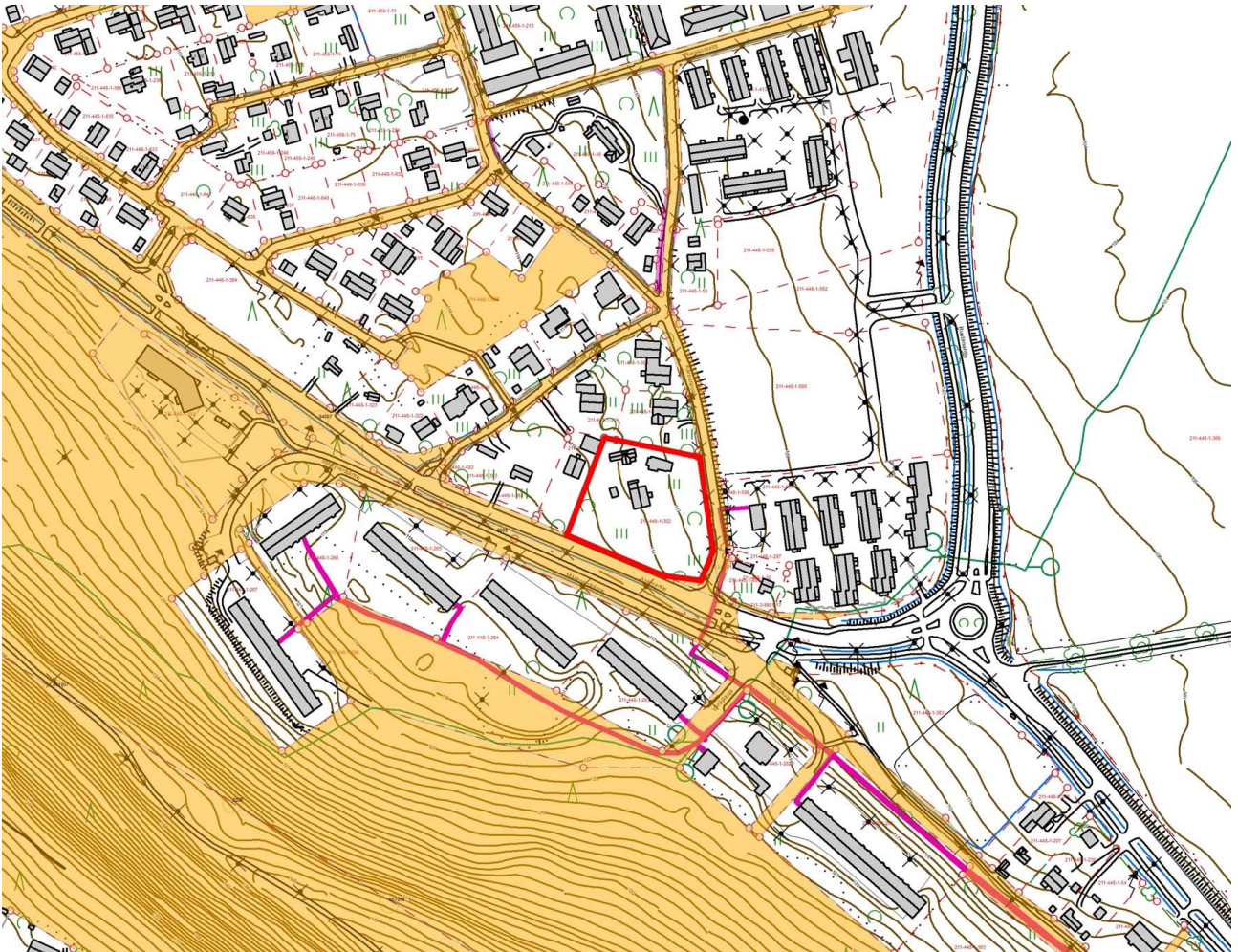
**Kuva 4.** Suunnittelualueella oleva suojeltu asuinrakennus.



**Kuva 5.** Toinen suojelluista asuinrakennuksista.



## Maanomistus

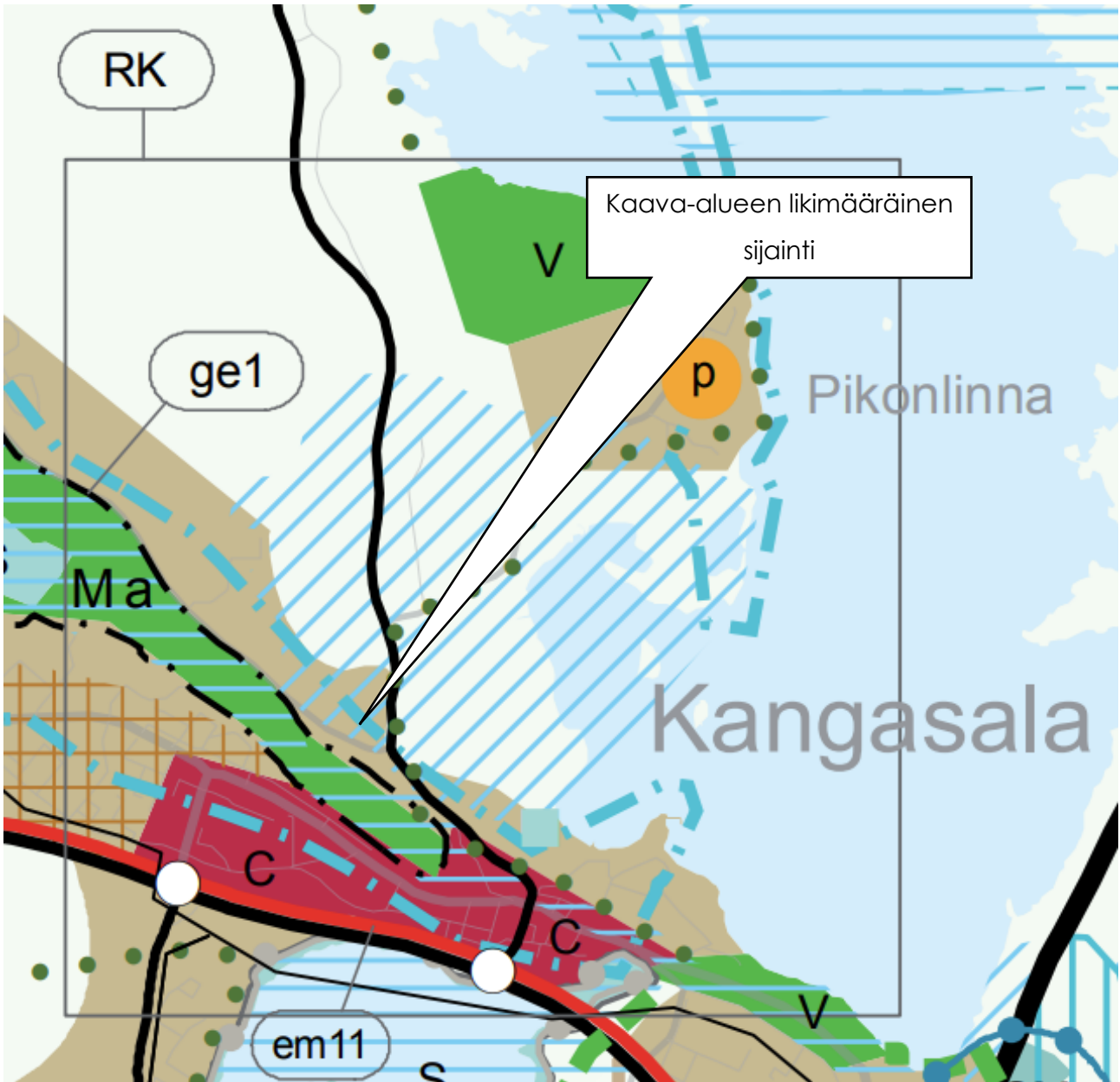


**Kuva 4.** Kaupungin maanomaisuus keltaisella, suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Kangasalan kaupunki omistaa suunnittelualueeseen etelä- ja itäpuoleltaan rajautuvat Asemantien ja Hakoistentien katualueet.

### 3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava



**Kuva 5.** Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

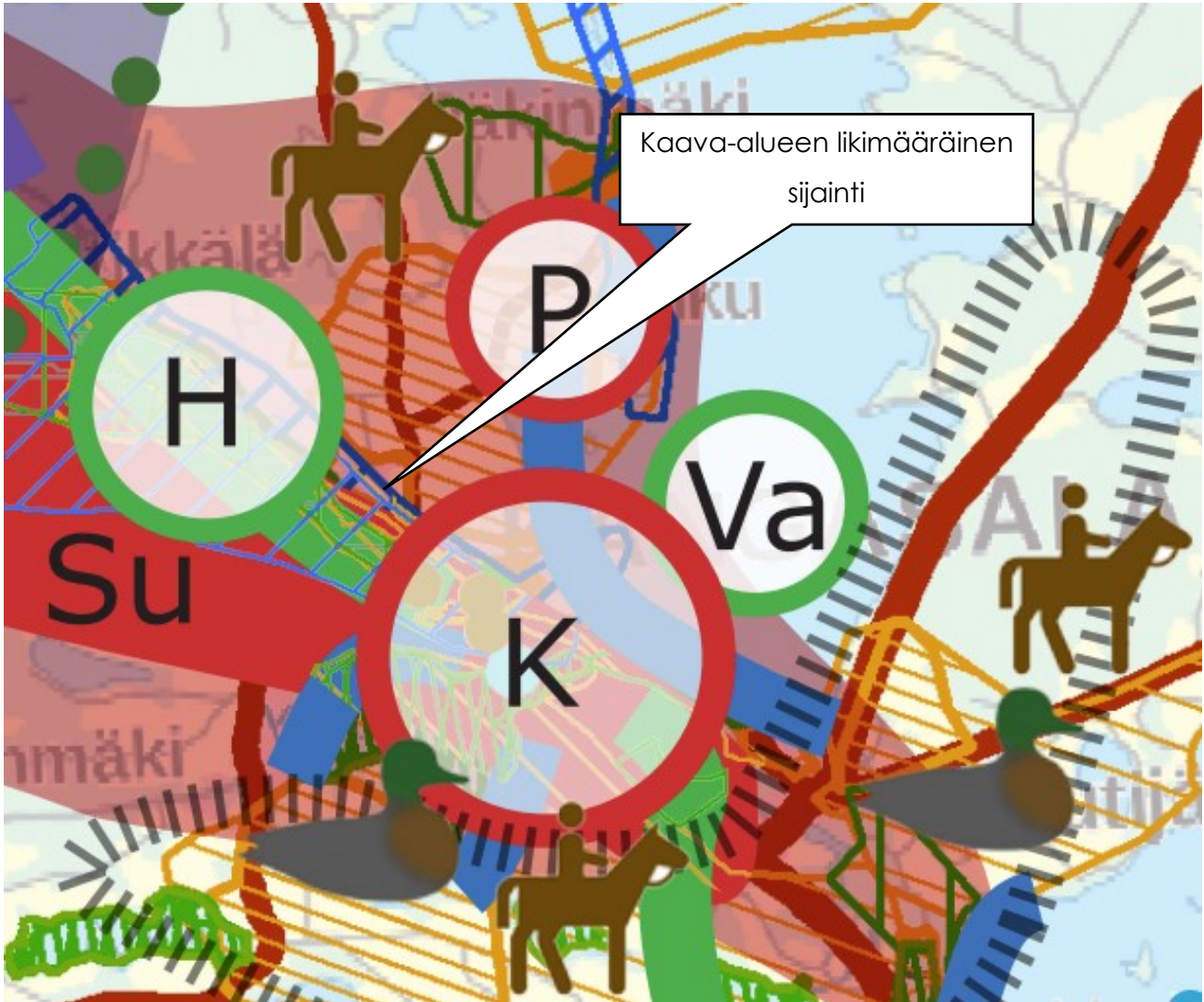
Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelualueella on voimassa seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue

- o Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräyksissä todetaan, että erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Lisäksi uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkettyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue
  - o Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Suunnittelumääräyksissä todetaan, että aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.
- Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema
  - o Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat. Suunnittelumääräyksissä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alueen lähistöllä on lisäksi seuraavat merkinnät:

- Ulkoilureitti
  - o Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit.
- Valta- tai kantatie
  - o Merkinnällä osoitetaan valta- ja kantatiet. Valtatiet palvelevat valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä. Kantatiet täydentävät valtatieverkkoa ja palvelevat maakunnan sisäistä liikennettä.

*Strateginen yleiskaava*

**Kuva 6.** Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Kangasalan strateginen yleiskaava tuli voimaan 29.5.2017. Suunnittelualueella on voimassa seuraavat merkinnät:

- *Tiivistävä nauhataajama 2030:*
  - o *Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloidaan esitetyin teemallisin painotuksin. Suunnittelussa tulee*

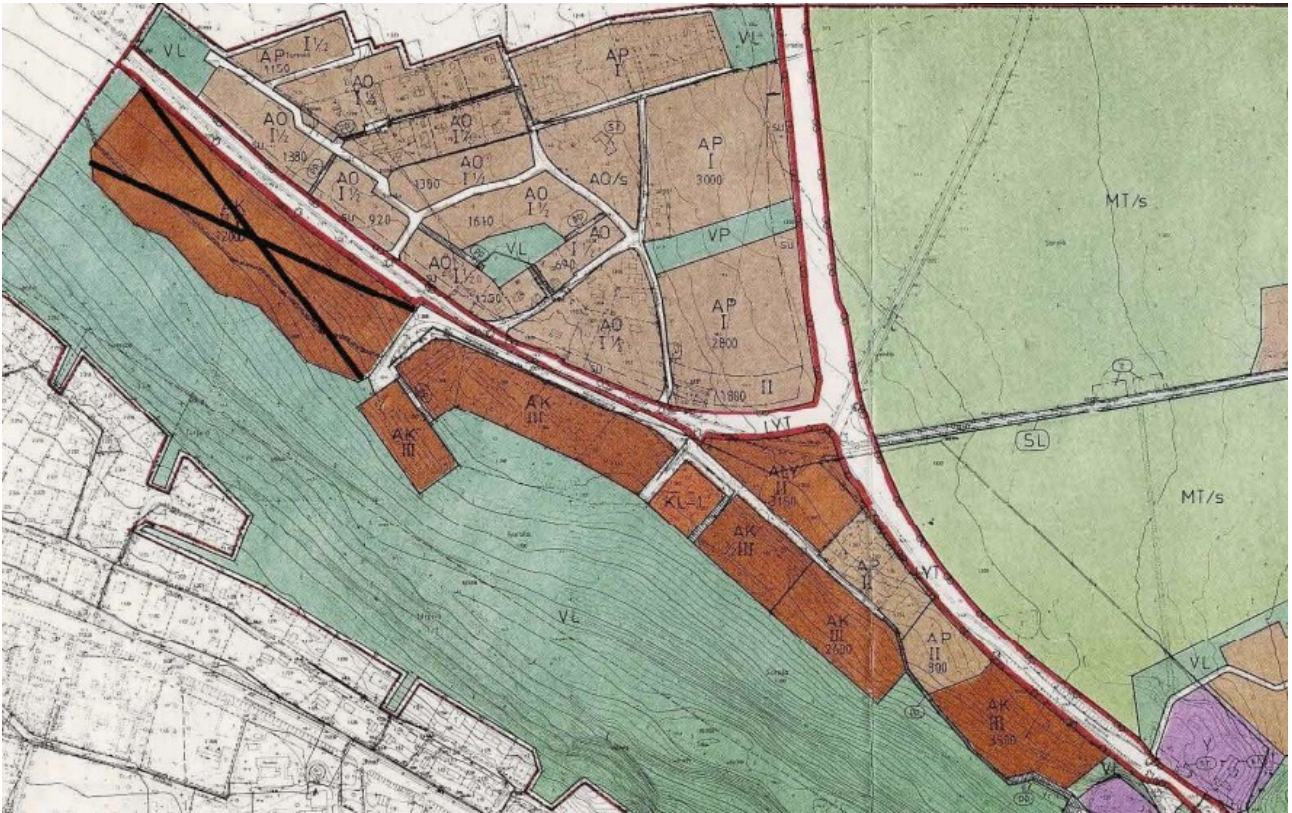
kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistykseen tarpeet.

- Joukkoliikenteen laatukätkävä:
  - o Merkinnällä osoitetaan keskeinen joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivistyvä vyöhyke, jonka varrelle lisätään asutusta, palveluita ja työpaikkoja. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Joukkoliikenne toteutetaan aluksi bussiliikenteenä, mutta mitoituksessa ja toimintojen sijoittelussa varaudutaan myös raitiotieverkon laajenemiseen. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomioita pysäkkialueiden palveluihin ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Alueen lähistöllä on lisäksi seuraavat merkinnät:

- Kirkkoharjun ympäristö: liikunta ja elämykset:
  - o Kirkkoharju muodostaa taajaman viherverkon selkärangan. Kirkkoharjua kehitetään keskeisenä ulkoilu- ja virkistysalueena, jolle voidaan tuoda myös matkailuun liittyviä toimintoja.
- Kohtaamisten ja kulttuurin keskusta:
  - o Keskustaa kehitetään ja toimintoja monipuolistetaan. Keskustaan rakennetaan perheasuntoja, tiloja julkisille ja yksityisille palveluille sekä työpaikoille. Yhteistöllisyyttä ja kohtaamisia tukevia ratkaisuja korostetaan miljöössä ja ympäristön laadussa.

## Osayleiskaava



**Kuva 7.** Ote Sorolan osayleiskaavasta.

Sorolan osayleiskaava on vuodelta 1992. Siinä suunnittelualue sijoittuu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Kerrosluvuksi on merkitty I ½.

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa oikeusvaikutukseton Taajamien osayleiskaava vuodelta 2000, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaava



Kuva 8. Ote kaavayhdistelmästä

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 714 vuodelta 2013. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- AO-52/s
  - o Asemakaavamääräyksen mukaan alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Lisäksi uudisrakentaminen tulee sovitaa ympäristöönsä. Julkisivumateriaalina tulee olla puuverhous.
- I u2/3
  - o Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kerrosluku on alleviivattu, joten kerroslukua lisämääräyksieneen on ehdottomasti noudatettava.
- sr-17

- o Tontilla nro 3 on kaksi suojeltavaa rakennusta. Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti tai ympäristökuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.
- /pv
  - o merkinnällä osoitetaan, että alue kuuluu tärkeään tai veden hankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen. Kattovedet tulee imeyttää maaperään. Biosuodatus piha- ja pysäköintialueilta tuleville hulevesille ennen imeytystä on suositeltavaa.
- me-10
  - o merkinnällä määrätään, että rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta niin, etteivät valtioneuvoston ohjearvot ylity. Rakennusten ulkoseinät ja ikkunat tulee rakentaa niin, etteivät valtioneuvoston meluohjearvot rakennusten sisätiloissa ylity. Rakennuksista ja rakennelmista (aidat ja katokset) tulee muodostua melulähteen suuntaan suojaava yhtenäinen rakenne.

### *Meluserelvitykset*

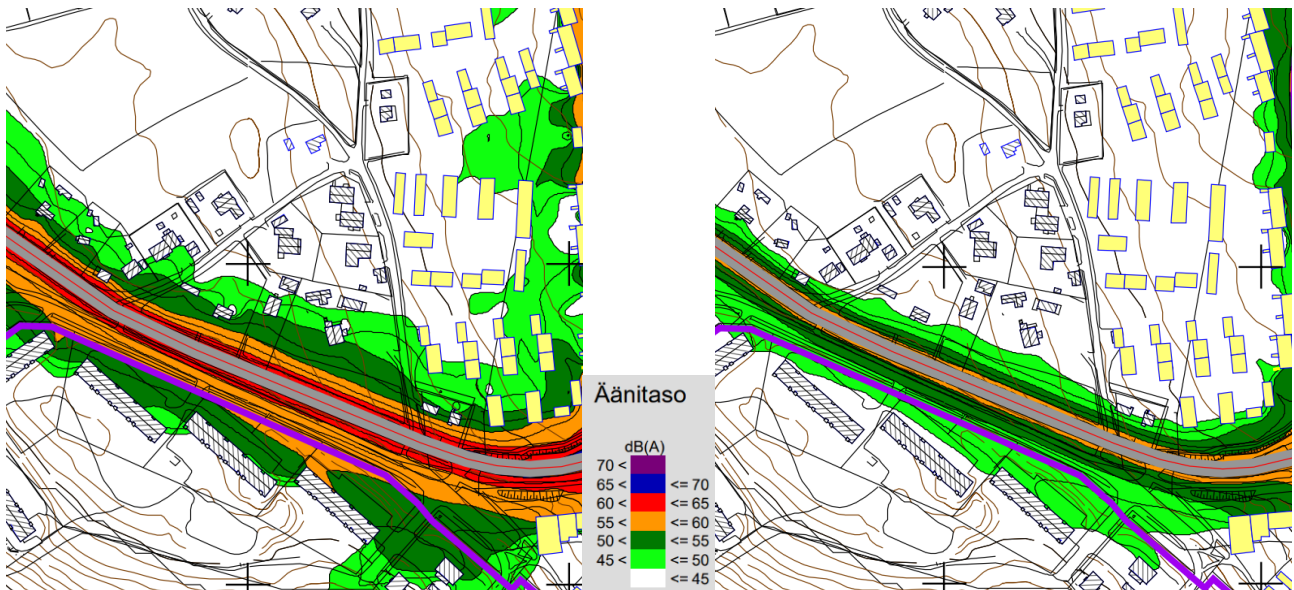
Melutarkastelussa on hyödynnetty Mäntyharjun asemakaavan yhteydessä laadittua, 8.3.2013 päivättyä meluserelvitystä (Ramboll Finland Oy).

Valtioneuvoston asetuksen (993/1992) mukaisesti melutaso ei saa asumiseen ja virkistykseen käytettävillä taajama-alueilla ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 07–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–07) 50 dB, tai uusilla alueilla yöohjearvoa 45 dB.

Melun ohjearvot ylittyvät suunnittelualueella koko Asemantien puoleisella sivulla rajasta noin 11 metrin etäisyydelle.

Kaavamääräyksissä määrätään sijoittamaan rakennukset niin, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta.





**Kuvat 9-11.** Kooste Mäntyveräjän asemakaavan meluselvityksen 8.3.2013 (Ramboll Finland Oy) melualuekuvista, joissa ennuste laadittu vuodelle 2030. Ylhäällä vasemmalla päiväajan (klo 07-22) keskiäänitasot ja ylhäällä oikealla yöajan (klo 22-07) keskiäänitasot. Keskellä äänitasot värikoodeittain.

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve sekä suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tavoitteena on asemakaavamuutoksella tehostaa hyvällä sijainnilla ja hyvällä rakennuspaikalla olevan korttelin maankäyttöä lisäämällä rakennuspaikkoja erillispientalojen korttelialueella. Kaavamuutokseen on ryhdytty, kun kaavamuutos on todettu alustavasti mahdolliseksi ja maanomistaja on lähettänyt kaavamuutoshakemuksen.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue

- Verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Elisa, DNA, Kangasalan Vesi-liikelaitos)
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- muut ilmoituksensa mukaan

### *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 19.9.2023 ja se oli nähtävillä 12.10.-10.11.2023. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 12.12.2023 ja se oli nähtävillä 18.1.-16.2.2024. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluvaiheen aineistosta. Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin seitsemän lausuntoa. Alla koosteet lausunnoista sekä kaavoituksen vastineet.

### *Telia, lausunto (15.1.2024 ja 28.2.2024)*

*Teliällä on Ilkon opiston katolla tukiasema. Uutta masto- tai pylvästukiasemapaikkaa ei tänne kannata tehdä. Pyrimme korvaamaan tukiaseman jonkun uuden kiinteistön katolle sijoitettavalla tukiasemalla. Toivottavasti kiinteistön omistajalta saa tähän luvan. Kaikki kiinteistön omistajat eivät ole innostuneita tukiasema-asennuksista.*

*- - juuri tässä kaavoitettavassa paikassa ei ole niinkään ongelmaa mutta ympäristössä olisi jonkin verran parantamisen varaa. Arvaisin että jossain vaiheessa joku mastoyrittäjä saattaa esittää pientä mastoa (42 m) tai tukiasemapylvästä (36 m) näille kulmille. Etenkin jos viereisiä peltoja aletaan suunnitella pientaloalueiksi. Elisalla on viereisen harjun päällä pienehkö masto mutta se ei minun mielestä oikein istu enää nykyisiin verkkoihin. Mastosta näkee hyvin laajalle alueelle mikä tarkoittaa liian isoa kuuluvuusaluetta mikä taas tarkoittaa häiriöitä ehentyvälle tukiasemaverkolle ja kapasiteettihaasteita.*

### *Pirkanmaan pelastuslaitos, lausunto (7.2.2024)*

Pirkanmaan pelastuslaitos kiittää sille osoitetusta lausuntopyynnöstä. Pirkanmaan pelastuslaitos toteaa asemakaavan muutoksen ehdotuksesta seuraavaa: Jos asuntojen varatiet perustuvat pelastuslaitoksen nostotoimintaan, tulee piha-alueille järjestää Pirkanmaan pelastuslaitoksen ohjeen mukaiset pelastustiet.

Kangasalan kunnan tulee huolehtia kaavoitettavalle alueelle riittävästi sammutusvettä pelastuslaitoksen tarpeisiin. Pelastuslaitos esittää, että sammutusvesi järjestettäisiin ensisijaisesti palovesiasemista. Mikäli olemassa olevan vesijohtoverkoston kapasiteetti ei mahdollista palovesiaseman rakentamista, voidaan palovesiaseman sijasta asentaa palopostit. Palovesiasemien keskinäinen etäisyys saa maksimissaan olla 2 km ja niiden tavoitteellinen tuotto vähintään 45 l/s. Palopostien keskinäinen etäisyys saa maksimissaan olla 500 metriä ja niiden tavoitteellinen tuotto vähintään 15 l/s.

#### Kaavoituksen vastine

Varateiden toteuttaminen huomioidaan kaavan toteutusvaiheessa. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä ei nähdä järkevänä lisätä alueelle palovesiasemaa tai palopostia.

#### Kangasalan Vesi-liikelaitos, lausunto (9.2.2024)

Asemakaavamuutoksen kohteena olevan korttelin osan rakennuspaikat tulee muodostaa niin, että ne voidaan liittää yleisiin vesihuoltojohtoverkostoihin ilman verkostojen laajennustarvetta ja tontin rakentaja voi sijoittaa liittymisjohdot yleiseen vesijohtoon ja yleiseen jätevesiviemäriin oman kiinteistön alueelle.

#### Kaavoituksen vastine

Kaava mahdollistaa liittymisen yleiseen vesihuoltojohtoverkoston myös Mäntyveräjäntieltä. Liittyminen vaatisi kuitenkin Asemantien alituksen ja pumppaamon.

#### Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomainen, lausunto (15.2.2024)

Terveydensuojelu on tutustunut kaava-aineistoon. Todetaan, että molempien kaavaluonnosvaihtoehtojen kaavamääräyksissä on huomioitu terveydensuojelun näkökulmasta tätä kaavaa koskevat oleelliset asiat (pohjavesialue, melu). Terveydensuojelulla ei ole kommentoitavaa kaavamuutokseen.

Pirkanmaan maakuntamuseo, lausunto (23.2.2024)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavahankkeesta. Maakuntamuseo kiittää lausunnon antamiseen saamastaan lisäajasta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kaksi tai kolme rakennuspaikkaa Asemantien ja Hakoistentien kulmaan sijoittuvalle kiinteistölle sekä tunnistaa alueen rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja ohjata täydennysrakentaminen alueen ympäristöön sopivaksi. Kaava-alue sijoittuu Tursolan - Rikun maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, maakunnallisen arvoalueen rakennuskulttuurinydinalueelle. Kaava-alueella on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava, jossa korttelialuetta koskee /s-merkintä ja tontin vanhoja asuinrakennuksia suojelumerkintä sr-17.

Kaava-alueelta on laadittu tarkempi rakennusinventointi osana aiempaa asemakaavahanketta. Tässä Kangasalan Mäntyveräjän asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvityksessä (Arkinor Oy, 2012) on tunnistettu maakuntakaavan inventoinnin mainitsema arvoaluekokonaisuus nimellä Asemantien raitti. Arvoalueen kuvauksen mukaan "Asemantien pohjois- ja Mäntyveräjän kiertoliittymän länsipuolella on nauhamaisena raittina muutamia Sorolan kartanon entisten työläisten pääasiassa 1900-luvun alkuvuosina rakennettuja asuintaloja ja mäkitupia piharakennuksineen sekä yksi niistä sijoitukseltaan ja massaltaan poikkeava hieman isompi huvila." Kuvauksessa mainittu huvila on kaava-alueella sijaitseva Wanavi. Wanavin huvila on rakennettu vuonna 1900 ja pihapiirin toinen asuinrakennus, alun perin todennäköisesti sauna-pakari, 1900-luvun alussa. Lisäksi pihapiirissä sijaitsee muutama vaatimattomampi piharakennus. Inventoinnissa Wanavilla on todettu olevan rakennusperinteistä, asutushistoriallista sekä säilyneeseen rakennus- ja maisemakokonaisuuteen liittyvää kulttuurihistoriallista arvoa. Selvityksen toimenpidesuosituksen mukaan pihapiirin vanhin rakennuskanta "tulee edelleen säilyttää ja huoltaa perinteisin materiaalein. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa alisteisesti vanhan asuinrakennuksen, Asemantien raittikatkelman ja maiseman elementtien suhteen." Selvityksen liitekartalla uudisrakentamisen mahdolliset paikat on sijoitettu Asemantien varteen siten, että Wanavin päärakennukseen olisi yhä näköyhteys Asemantieltä. Lisäksi suositellaan säilyttämään kolme Asemantietä reunustavaa puuta.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että Mäntyveräjän asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys on yhä ajan tasalla Wanavin kulttuuriympäristöarvojen osalta ja soveltuu käytettäväksi hankkeen selvitysaineistona. Kaavaluonnoksesta on laadittu kaksi

vaihtoehtoa, joissa molemmissa suojelumerkinnät ovat nykyisen asemakaavan mukaisia. Nykyinen asemakaava mahdollistaa Asematien varteen yhden uuden pientalotontin rakentamisen, vireillä olevassa kaavassa tutkitaan uusien pihapiirien määrän lisäämistä kahteen tai kolmeen. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kaava-alueen lähiympäristön rakennuskanta on monikerroksista ja alue lähtökohtaisesti kestää maltillista, alueen ominaispiirteisiin sopeutettua uudisrakentamista. Kaavaluonnoksissa on kiitettävästi huomioitu alueen arvokkaiden rakennusten suojelumerkinnät sekä viherympäristön säilyttäminen. Myös uudisrakentamisen tapaa on pyritty ohjaamaan alueelle tyypilliseen suuntaan.

Haastavammaksi osoittautuu rakennusinventoinnissa merkittäväksi tavoitteeksi nostettu näkymäyhteyden säilyttäminen Asemantieltä Wanavin päärakennukseen, koska Asemantien meluarvot edellyttävät rakennusten sijoittelua siten, että niille muodostuu riittävän hiljaista piha-alueita. Maakuntamuseo esittää, että uudisrakennusten sijoittelua tutkittaisiin tältä osin vielä tarkemmin. Lähtökohtaisesti Asemantien varren maakunnallisesti arvokkaalle pienasutukselle, johon Wanavikin kuuluu, on ominaista rakennusten kompakti muoto sekä asuin- ja piharakennusten selkeästi erillinen sijoittelu pihapiirissä. Kaavavaihtoehtojen havainnekuvat esittävät juuri tämän tyyppistä rakennusten sijoittelua. Lähtökohtaisesti rakennusalojen tarkempi rajaaminen tällaisen suunnitelman pohjalta voisi mahdollistaa myös riittävän näkymäyhteyden säilyttämisen Asemantieltä alueen maakunnallisesti arvokkaalle ja tien varren rakennusten kokonaisuudelle tärkeälle huvilalle. Samalla kuitenkin kaavamääräys me-10 ohjaa rakentamaan Asemantien varteen yhtenäisiä, melulta suojaavia rakenteita, mikä ei noudata arvoalueen nykyistä väljää ja pienimuotoista kaupunkikuvaa. Maakuntamuseo esittää, että meluntorjunnan vaikutuksia tarkastellaan lähemmin ja sen perusteella ratkaistaan, kumpi kaavavaihtoehto todellisuudessa mahdollistaa paremmin alueen väljien näkymien säilyttämisen ja siten kaavan tavoitteena olevan uudisrakentamisen sovittamisen alueen ympäristöön.

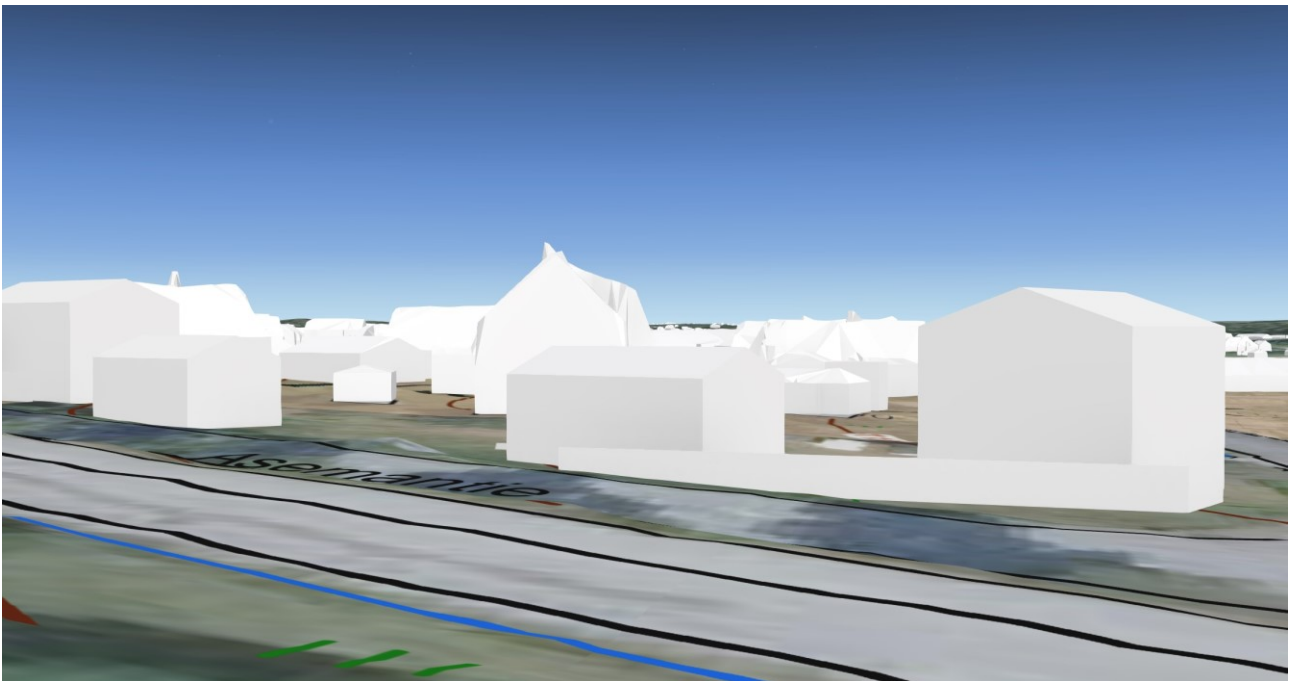
Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

### Kaavoituksen vastine

Asemakaavaehdotuksessa rakennusalat on rajattu niin, että näkymäyhteys Asemantieltä Wanavin päärakennukseen säilyy. Asuinrakennusten sijoittelussa on huomioitu alueesta

vuonna 2012 laadittu rakennusinventointi sekä maakunnallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet. Inventoinnissa säilytettäväksi suositellut kolme Asemantietä reunustavaa puuta on inventoinnin jälkeen kaadettu, joten niiden säilyttämistä ohjaaviin merkintöihin ei ole tarvetta.

Kaavakartalla esitetty me-10-määräys ohjaa rakentamaan melulähteen suuntaan suojaa antavan yhtenäisen rakenteen. Näkymien säilymistä tutkittiin muun muassa kaupunkimallin avulla ja todettiin, että suunnittelualue on sen verran alempana Asemantiestä, että näkymät Asemantien suunnasta säilyvät, vaikka melulähteen suuntaan tulisikin yhtenäinen rakenne rakennuksista ja noin 1,5 metriä korkeasta aidasta. Asuinrakennukset ja talousrakennukset on kuitenkin ehdotusvaiheessa sijoitettu selkeästi erilleen toisistaan.



**Kuva 12.** Havainnekuva näkymistä etelän suunnasta Asemantieltä. Rakennusten sijoittelu on muuttunut jonkin verran ehdotusvaiheessa.

#### Pirkanmaan ELY-keskus, lausunto (6.3.2024)

Kangasalan kaupunki pyytää nähtäville asetetusta kaavamuutoksesta ELY-keskuksen lausuntoa. Kaavamuutosta laaditaan maanomistajan aloitteesta. Muutoksen tavoitteena on rakennuspaikkojen lisääminen siten, että tunnistetaan rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Luonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa, joissa molemmissa edelleen huomioidaan voimassa olevan vuoden 2013 asemakaavan mukaiset suojellut

rakennukset. Kaavaluonnoksista VE1 mahdollistaa säilyvän rakennuskannan ohella kahden pientalotontin ja VE2 kolmen pientalotontin muodostamisen Asematien varteen. ELY-keskus esittää luonnosvaiheen lausuntopyyntöaineiston perusteella seuraavat kannanotot huomioitavaksi kaavan jatkosuunnittelussa.

#### KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaavamuutos sijoittuu Tursolan-Rikun maakunnallisesti arvokkaaksi luokitellun kulttuurimaiseman rakennuskulttuurin ydinalueelle. Kaavasuunnitteluun liittyy tästä lähtökohdasta vaatimuksia rakennuskannan suojelutavoitteiden sekä täydennysrakentamisen ympäristöön yhteen sovittamisen kannalta. Molemmissa kaavaratkaisuissa pohjoinen tontti ja sen suojelumerkinnöin varustettu rakennuskanta (sr-17) pihapiireineen rajataan omaksi kokonaisuudeksi siten, että ympäristö edellytetään säilyttämään (AO-52/s -merkinnällä). Lisäksi kaavaluonnoksissa uudisrakentamisen korttelialueeseen rajautuva tontin eteläreuna osoitetaan merkinnällä s-1, jolloin istutettavalla tontin osalla myös puusto säilyisi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaratkaisu näiltä osin huomioi riittävällä tavalla rakennetun ympäristön vaalimisen lähtökohdat.

Asematiehen rajautuvien tonttien kohdalla molemmissa tarkastelluissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa on rakennusmassojen sijoittelussa pyritty huomioimaan liikenteestä aiheutuvat meluntorjuntatarpeet. Kaavan me-10 melumääräys edellyttää sijoittamaan rakennukset siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta. Tällöin kaksi uudisrakentamisen tonttia mahdollistavassa kaavaluonnosvaihtoehdossa Asematien varteen muodostuisi alueen pientalorakennuskannasta poikkeava yhtenäinen rakennusryhmä talousrakennuksineen. Vastaavasti myös kolmen uudisrakentamisen tontin kaavaluonnosvaihtoehdo poikkeaa erillispientalojen ja talousrakennusten vallitsevasta sijoittelutavasta alueella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan jatkosuunnittelussa tulisikin vielä tutkia täydennysrakentamisen vaihtoehtoisia ympäristöön sovittamisen mahdollisuuksia sekä edelleen samalla kiinnittää huomioita soveltuviin melunhallintaratkaisuihin.

#### MELU

Kaavaan liittyvä vuonna 2013 laadittu meluselvitys on varsin vanha ja sen tarkastelu ulottuu ainoastaan vuoteen 2030 saakka. Mahdolliset liikennemäärien lisääntymisen vaikutukset

tulee huomioida riittävän pitkälle tulevaisuuteen. Meluvaikutusten arviointia on tarpeen päivittää kaavan jatkosuunnittelussa.

#### JATKOTOIMET

ELY-keskus esittää valmiutensa luonnosvaiheen työneuvotteluun. Kaava pyydetään toimittamaan ehdotusvaiheessa ELY-keskukseen siten, että varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen.

#### Kaavoituksen vastine

Meluselvitykselle ei ole todettu tarvetta, sillä me-10-määräys ohjaa sijoittamaan rakennukset ja rakennelmat yhtenäiseksi rakenteeksi, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta. Asemantien nopeusrajoitus on vuoden 2013 meluselvityksen laatimisen jälkeen laskettu viidestäkymmenestä (50 km/h) neljäänkymmeneen kilometriin tunnissa (40 km/h), mikä vähentää osaltaan liikennemelua.

### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

#### *Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet*

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa suunnittelualueelle asetetut merkinnät *Tiivistyvä nauhataajama 2030* sekä *Joukkoliikenteen laatukäytävä* osoittavat alueelle tiivistämistavoitteita.

#### *Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, pohjavesialueeksi sekä maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman alueeksi. Maakuntakaavassa asetetut alueelliset tavoitteet huomioidaan kaavamuuotosta laadittaessa. Suunnittelualueella olevat suojellut rakennukset ja niiden pihapiirit ovat osa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, joiden asema tulee säilyttää.

Mäntyveräjän asemakaavan laatimisen yhteydessä laaditun meluselvityksen perusteella melun ohjearvot ylittyvät suunnittelualueen Asemantien puoleisella sivulla. Kaavassa rakennukset on pääosin määrätty sijoittumaan kiinni Asemantien puoleiseen rakennusalan rajaan, jolloin rakennusmassat suojaavat ulko-oleskelutiloja melulta.



#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Saadun palautteen ja suunnittelutyön pohjalta päädyttiin versioon, jossa Asemantien varteen muodostuu kaksi uutta tonttia. Rakennusaloja rajattiin tiukemmin, jotta uudisrakentaminen soveltuisi paremmin olemassa olevaan ympäristöönsä ja näkymäyhteys Asemantieltä vanhaan pihapiiriin säilyisi.

### 5. Asemakaavan kuvaus

#### 5.1 Kaavan rakenne

##### *Mitoitus*

Kaava mitoitetaan kahdeksi uudeksi tontiksi ja rakennuspaikaksi. Molemmille tonteille saa rakentaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen. Rakennusalojen sijoittelussa huomioidaan oleskelupihan muodostumisen edellytykset, näkemäyhteyksien säilyminen sekä autojen säilytys ja kääntymistila.

#### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa tunnistetaan rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja ohjataan täydennysrakentaminen alueen ympäristöön sopivaksi.

Alue kuuluu Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueeseen, jonka vuoksi luonnoksissa on esitetty määräyksiä mm. rakentamiseen ja hulevesien hallintaan liittyen.

#### 5.3 Aluevaraukset

##### *Korttelialueet*

Kiinteistölle muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 983 neliometriä tontilla numero 9 ja 1 126 neliometriä tontilla numero 4. Molemmille tonteille merkitään rakennusoikeutta 200 kerrosalaneliometriä asuinrakennukselle ja 60 kerrosalaneliometriä talousrakennukselle.

Alue säilyy erillispientalojen korttelialueena. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään 2. Kaavassa on määräyksiä meluntorjuntaan ja julkisivuihin liittyen. Hakoistentien puoleisella tontilla asuinrakennuksen harjasuunta on määrätty.

Tontille 3 on merkitty ohjeellinen jätteiden yhteiskeräysastioita varten varattu alueen osa, joka on tarkoitettu tonttien 3, 4 ja 9 käyttöön. Yhteinen keräyspiste mahdollistaa

sujuvamman jätteiden keräyksen ja rauhoittaa tonttikadun raskaalta liikenteeltä. Jätekeräyspiste tulisi sijoitella mahdollisuuksien mukaan niin, että olemassa olevaan puustoon ei kajota.

Tontille 4 on merkitty johtoa varten varattu alueen osa. Tonteille 3 ja 4 on merkitty ajorasite. Ajorasite lähtee nykyisen tonttiliittymän kohdalta, josta se haarautuu uusille tonteille.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 1) *Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Asemakaavamuutos mahdollistaa asukkaiden määrän lisääntymisen myötä sosiaalisten kohtaamisten lisääntymisen alueella. Kaava-alueella haasteena on Asemantien liikennemelu, mikä aiheuttaa haasteita ulko-oleskelutilojen sijoittumiselle. Kaavassa on osoitettu määräyksiä, jotka ohjaavat rakennusten sijoittamista niin, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta. Rakennuksista ja rakennelmista (aidat ja katokset) tulee muodostua melulähteen suuntaan suojaa antava yhtenäinen rakenne.

### 2) *Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon*

Suunnittelualue sisältyy Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueeseen. Rakentaminen aiheuttaa vettä läpäisevien pintojen vähenemisen. Toisaalta rakennetussa ympäristössä hulevesien hallintaan on mahdollista kiinnittää enemmän huomiota. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaisesti pohjavesialueelle rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, pinnankorkeuteen ja virtausolosuhteisiin sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemukseen mukaan.

### 3) *Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin*

Avoimen nurmialueen muuttuminen rakennettujen pihojen puutarhoiksi lisää luonnon monimuotoisuutta. Suunnittelualueen keskiosassa oleva puusto pyritään säilyttämään alueelle osoitetulla s-1-määräyksellä.

### 4) *Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen*

Liittymän sijoittuminen Hakoistentien varteen ei vaikuta merkittävästi alueen liikenteelliseen sujuvuuteen. Vähäinen lisärakentaminen ei kuormita merkittävästi yhdyskunta- ja energiataloutta.

*5) Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*

Suunnittelualueen merkittävänä tavoitteena on suojeltujen rakennusten säilyttäminen osana arvokasta kulttuurimaisemaa ja uudisrakentamisen toteuttaminen alisteisesti vanhaan rakennuskantaan nähden. Tavoitteiden saavuttamiseksi kaavassa Wanavin pihapiirin puusto on esitetty säilytettäväksi ja uudisrakentaminen on ohjattu pihapiiriä rajaavan puuston toiselle puolelle. Rakennusten sijoittelua ohjataan niin, että näkymät Asemantieltä Wanaville säilyvät. Myös julkisivuille on annettu määräyksiä.

Keskeisellä paikalla Asemantien varressa olevan avoimen nurmialueen muuttuminen rakennetuksi ympäristöksi muuttaa alueen kaupunkikuvaa jossain määrin. Rakennusten sijoittuminen lähelle Asemantietä jatkaa kuitenkin luontevasti aikojen saatossa tien varrelle muodostunutta rakennuskantaa. Asuin- ja talousrakennusten rakennusalat on rajattu niin, että rakennukset sijoittuvat alueelle ominaiseen tapaan selkeästi erilleen toisistaan.

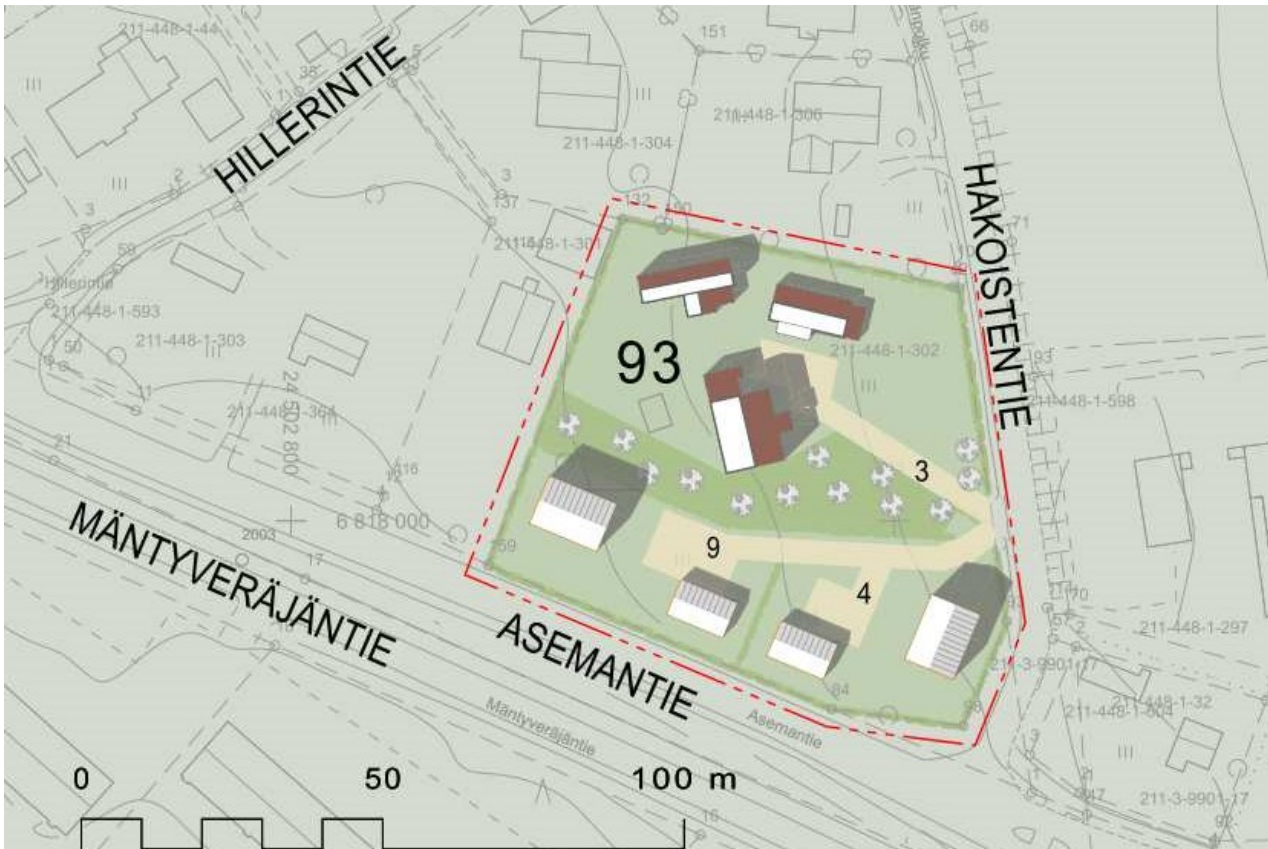
*6) Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen*

Alue sijoittuu lähelle kuntakeskusta ja lisärakentaminen tukee osaltaan palveluiden säilymistä ja kehittämistä.

## **6. Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan pohjalta laadittu havainnekuva esittää yhden mahdollisuuden kaavan toteuttamiseksi.



**Kuva 13.** Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta uudisrakentamisesta.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavamääräysten lisäksi toteutuksessa tulee huomioida voimassa oleva Maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Rakennusten energiatehokkuus ja hiilijalanjälki
- Uudisrakentamisen sovittaminen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan
- Säilytettäväksi merkitty puusto tulee huomioida rakentamista suunniteltaessa. Myös muu puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Muita ohjeita:

- Julkisivu jaetaan osiin porrastuksin, kuistein, tai katoksin, mikäli sivun pituus on yli 12 metriä.
- Rakennukset on sijoitettava niin, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta.
- Kaava mahdollistaa liittymisen yleisiin vesihuoltojohtoverkostoihin myös Mäntyveräjäntieltä.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan melutason kehittymistä ja huomioidaan maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, suojeltavat rakennukset sekä säilytettävä puusto.

KANGASALA 3.5.2024

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija Juhana Palokangas. Työ on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija Juhana Palokangas

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi