

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos nro 892, Suorama, Vääränkalliontie

1. Perus- ja tunnistetiedot

Diaarinumero	KLA/1005/53.02/2023
Päiväys	31.5.2024
Asemakaavan numero	892
Kaupunki	Kangasala
Kaupunginosa	Lentola/4
Kortteli	676
Kaava-alueen sijainti	Suoraman keskustassa



Vireille tulosta ilmoittaminen	4.10.2023
Kaavaluonnos	Elinympäristölautakunta
Kaavaehdotus	Elinympäristölautakunta
Kaavan hyväksyminen	Valtuusto
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistamis- ja arviointisuunnitelma 19.9.2023
2. Asemakaavakartta nro 892, 11.6.2024
3. Havainnekuva 11.6.2024

1.2. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kangasalan Suoraman Kuussalontien viereisen metsikön ja sen lähialueen linnusto, Jukka T. Helin, Pirkanmaan lintutieteellinen yhdistys, 2018
2. Kangasala Suoraman linnustaselvitys 2021, Jukka T. Helin, Pirkanmaan lintutieteellinen yhdistys, 2021

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli maanomistajalta.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 19.9.2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 12.10.-10.11.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus Kangasalan kaupungin verkkosivuilla 4.10.2023. Samassa yhteydessä ilmoitettiin asemakaavamuutoksen vireilletulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

2.2. Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Kuussalonpuistoon sijoittuvan ekologisen käytävän vahvistaminen ja tontin vähäisen tehostamisen mahdollistaminen.

Kaavamuutoksella tavoitellaan nykyistä hieman korkeamman rakentamisen sallimista alueen arvot huomioiden. Uudisrakentaminen pyritään sovittamaan kaupunkikuvallisesti materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan ympäristöönsä.

Asemakaavamuutoksessa priorisoidaan viheryhteyden tukemista, ja tavoitellaan rakennusalan pitämistä kompaktina.

Alue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle.

Kaavamuutosluonnoksessa kortteli säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena. Kaavassa esitetään kerrosluvun nostamista kolmesta viiteen, ja rakennusoikeuden nostamista 2600 kerrosalaneliömetristä 2800 kerrosalaneliömetriin.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

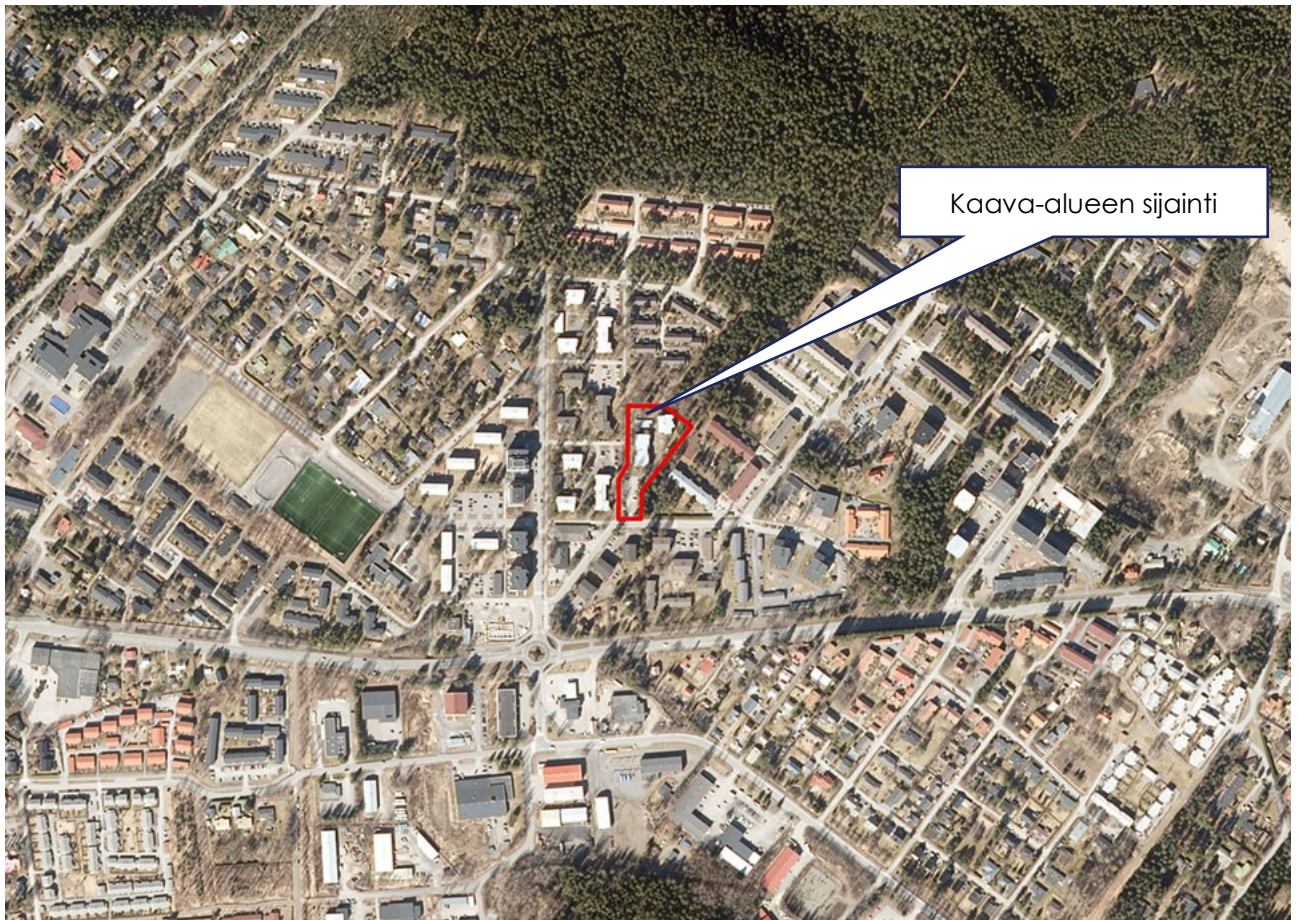
Toteutusvastuu on yksityisellä maanomistajalla. Asemakaavaa on mahdollista toteuttaa, kun kaava on tullut voimaan voimaantulokuulutusella.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee rakennetussa ympäristössä Suoraman keskustassa Vääränkalliontiellä. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Kuussalonpuistoon, lännessä jalankululle ja pyöräilylle varattuun Kuussalonkujaan ja etelässä Vääränkalliontiehen. Alueen maaperä on hiekkavaltaista harjua. Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä kaksi huonokuntoista 1980-luvulla rakennettua kolmekerrosista asuinkerrostaloa, sekä talousrakennus.



Kuva 1. Kuvassa on esitetty kaava-alueen alustava rajausta ilmakuvan päällä. Rajausta voidaan muuttaa kaavatyön aikana tarvittaessa.

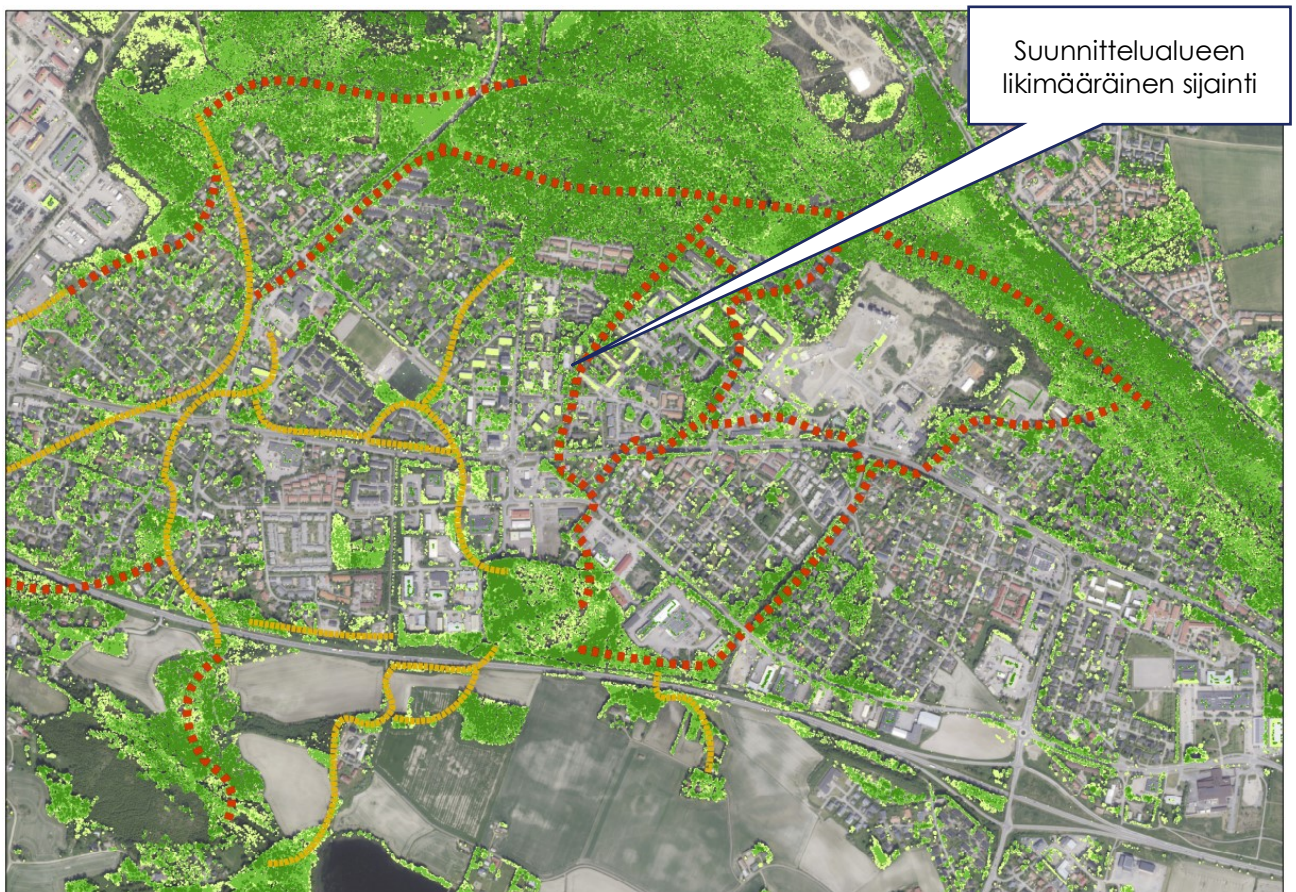
Luonnonympäristö

Kaava-alue sijoittuu Kirkkoharjun eteläpuolelle. Kaava-alue on topografialtaan melko tasainen tai viettää loivasti etelään. Maanpinta laskee kaava-alueella pohjoisesta etelään n. 2 m. Maaperä kaava-alueella on kaupungin pakkatietoaineiston perusteella hiekkavaltaista harjua (HkM).

Suoraman osayleiskaavan laatimisen aikaiset Pähkinäkallion luonnonsuojelualueelta Kirkkoharjulle johtavat pohjoiseteläsuuntaiset viheryhteydet ovat heikentyneet alueella. Alueelta tehdyn latvusmallitarkastelun perusteella on tunnistettu alueen todennäköisimmät/ potentiaalisimmat pohjoiseteläsuuntaiset ekologiset käytävät. Kuvassa 2 osoitetut punaisella katkoviivalla merkatut käytävät ovat suurimmalta osalta selkeämpiä käytäviä kuin oranssilla merkityt käytävät, joista osa voi kulkea hajanaisesti pihojen poikki

ja pitkin tienvierustoja, ja joissa on aukkoja sekä matalampaa puustoa mukana. Mutta myös jotkin osat punaisella merkityistä käytävistä näyttävät olevan paikoin, latvusaineiston ja ilmakuvienv perusteella, hyvinkin kapeita ja haavoittuvaisia ja kulkevat paikoin melko kapeiden latvusyhteyksien varassa. Muun muassa Pähkinäkalliolta pohjoiseen kulkevat yhteydet ovat paikoin melko kapeiden latvusyhteyksien varassa. Yhtenäisimmät ja korkeimmat latvukset ovat säilyneet puisto/lähimetsä/virkistymetsä- alueilla. Näitä yhteyksiä pyritään kehittämään alueen kaavoissa osana pohjoiseteläsuuntaista ekologista käytävää.

Yksi tunnistetuista alueen todennäköisimmistä/ potentiaalisimmista pohjoiseteläsuuntaisista ekologisista käytävistä kulkee kaava-alueen itäpuolella Kuussalonpuistossa.



Kuva 2. Latvusmallitarkastelussa tunnistetut Suoramanni alueen todennäköisimmät / potentiaalisimmat pohjoiseteläsuuntaiset ekologiset käytävät punaisella katkoviivalla. Oranssilla merkityt heikommat ekologiset käytävät. Latvusmalli vihreällä värillä ilmakuvaan

päällä. Mitä tummemman vihreä, sitä korkeampi latvus. Alle 14 metristä latvustoa ei näy kuvassa.

Pirkanmaan lintutieteellinen yhdistys kartoitti kaava-alueen lähistöllä, Kuussalontien viereisessä metsikössä ja sen lähialueella, linnustoa vuosina 2018 ja 2021. Vuoden 2018 kartoitusraportissa on todettu alueen lajiston olevan melko tyypillistä asutusalueen läheisillä metsä- ja viheralueilla. Selvityksessä todetaan, että linnuston säilyttäminen monipuolisena edellyttää alueen luonteen säilyttämistä ennallaan. Edellytyksiä on myös lisätä linnuston määrää niin lajistoltaan kuin yksilömäärältään alueella. Kuussalonpuistossa kaava-alueen koillispuolella sijaitseva metsikkö ja viheralue on monipuoliselta kasvistoltaan sellaista, joka houkuttelee alueelle pesivää linnustoa.

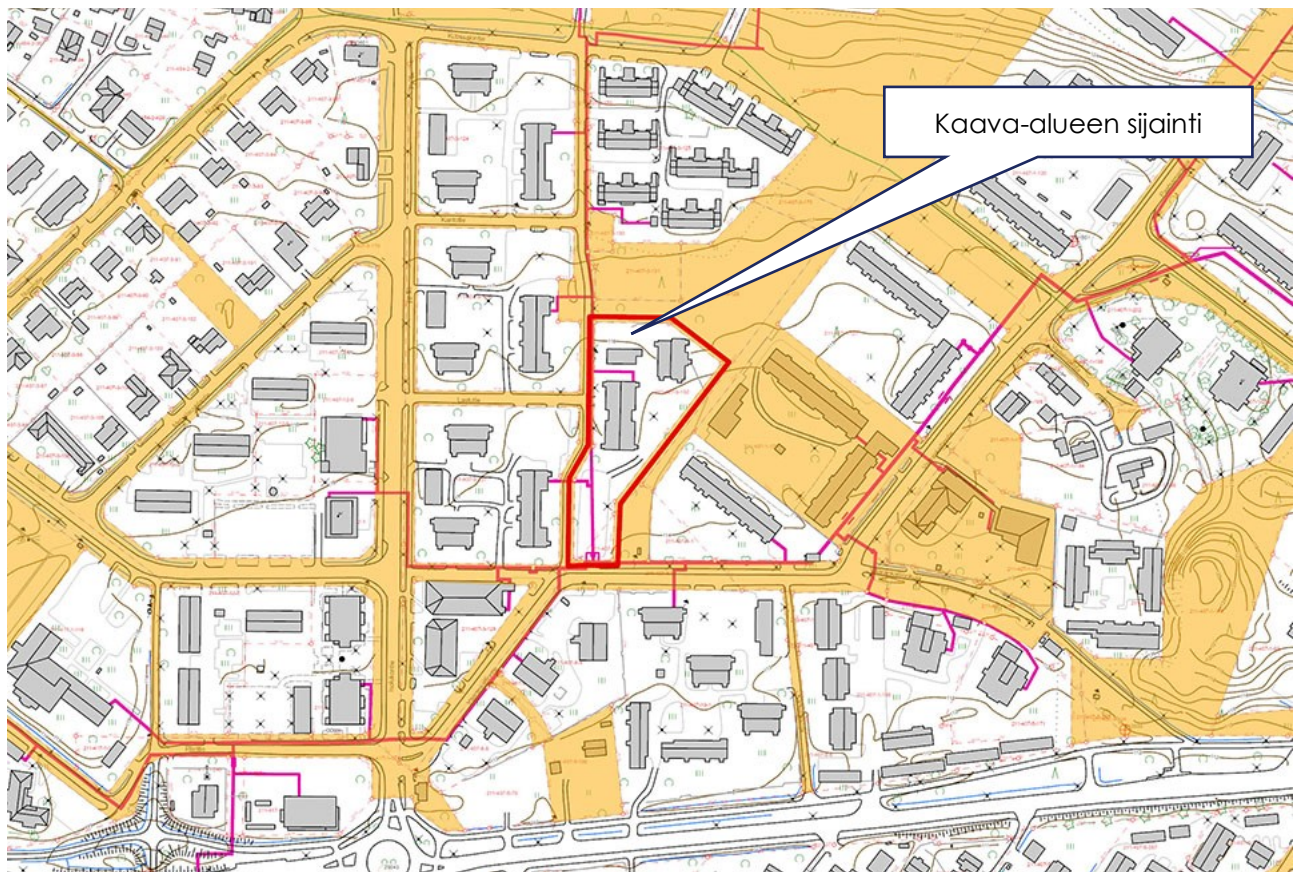
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Suoraman keskustassa Kangasalantien intensiivisen joukkoliikennekäytävän läheisyydessä. Alueelle ovat tyypillisiä lamelli- ja pistetalotyyppit. Isolukontien itäpuoli ja Kuussalonkujan ympäristö on yhtenäistä kolmikerroksista asuinkerrostaloaluetta, joka on rakennettu 1980-luvulla. Julkisivumateriaalina on punatiilipintaiset tasaladontaiset betonielementit. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu Vääränkalliontien vanhemman 1960-70-luvuilla rakennettujen kolmikerroksisten asuinkerrostalojen väljemmät korttelit, joissa kattomuotona on pääosin loiva satulakatto. Kaava-alueen länsipuolella Isolukontien toisella puolella rakentaminen on korkeampaa (kerrosluku VI tai VII) ja selkeästi kaupunkimaista kerrostalorakentamista. Kaava-alueen eteläpuolella Vääränkallion toisella puolella sijaitsee punatiilijulkisivuisia kolmikerroksisia asuinkerrostaloja, joissa on loiva satulakatto. Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu kaksikerroksisia puu- ja betonijulkisivuisia rivitaloja. Vääränkalliontien itäpäässä on korkeampaa asuinkerrostalorakentamista (kerrosluvut V ja VI). Lisäksi Valimon alueelle on rakentumassa korkeampia asuinkerrostaloja, joista korkeimmat ovat viisi- ja kuusikerroksisia. Kaavamuutosalueen läheisyydessä Isolukontiellä sijaitsee päivittäistavarakauppa, jossa sijaitsee myös Postin toimipiste. Isolukontien

länsipuolen asuinkerrostalojen katutasossa sijaitsee liiketiloja ja palveluita. Vääränkallionkujalla sijaitsee Harjunsalon päiväkotit. Suoraman koulu ja esiopetusyksikkö, Suoraman kirjasto, -terveysasema ja -päiväkotit sijaitsevat Kyötikkäläntiellä n. 700 m päässä kaava-alueesta. Kaava-alueelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Kirkkoharjun virkistysalueelle. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee lisäksi Suoraman kenttä, Suoraman liikuntahalli, Suoraman seurakuntakeskus, sekä huoltoasema.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa (kuva x).

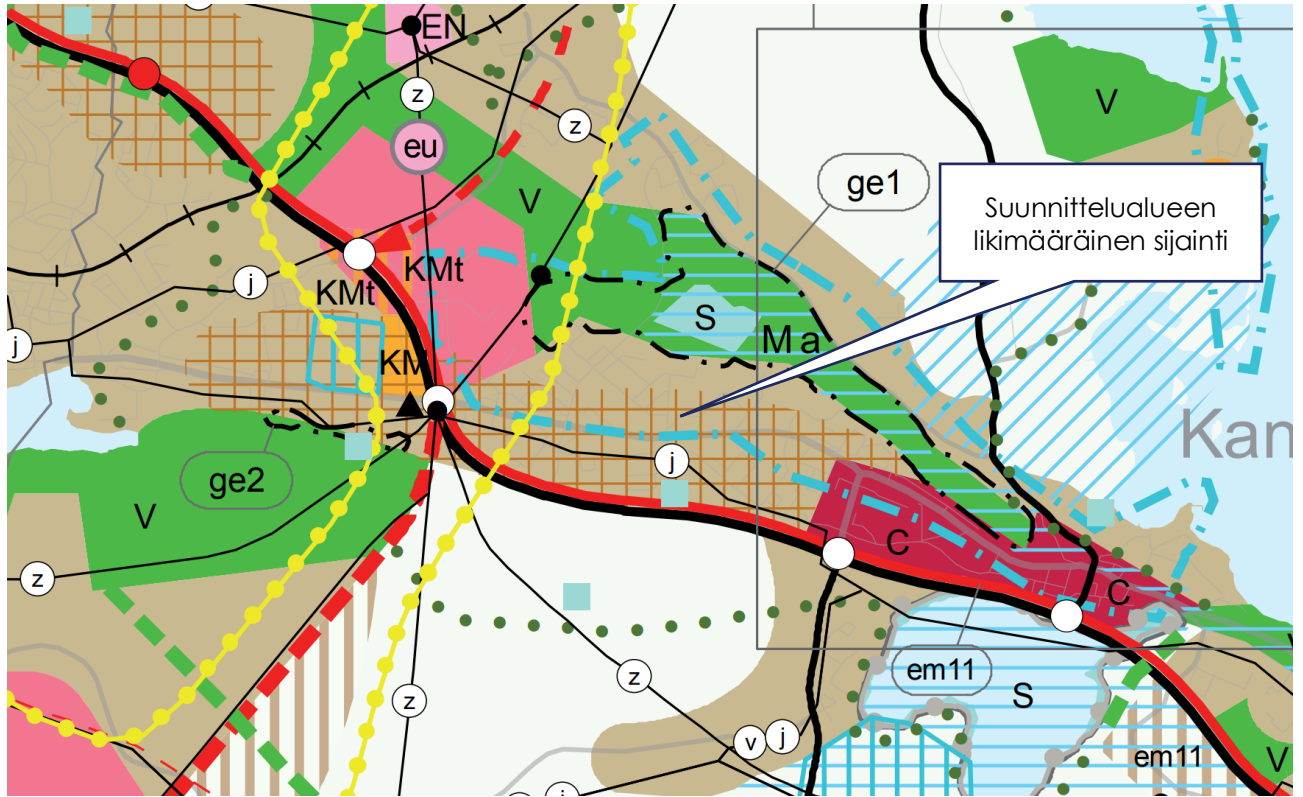


Kuva 3. Kartta maanomistustilanteesta, jossa kaupungin omistamat alueet ovat kellertävällä pohjalla ja alustava suunnittelualan raja punaisella.

3.2. Suunnittelutilanne

Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava 2040



Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (2017) suunnittelualueen läheisyydestä.

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 vuodelta 2017.

Suunnittelualueelle kohdistuu maakuntakaavassa merkinnät *tiivis joukkoliikennevyöhyke* ja *taajamatoimintojen alue*. Kaava-alue sijoittuu tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Kirkkoharju on maakuntakaavassa osoitettu merkinnällä *virkistysalue*, ja lisäksi siihen kohdistuu merkintä: *Arvokas geologinen muodostuma. Harjualue*. Kirkkoharju on osoitettu *Ma*-merkinnällä kuuluvan myös *valtakunnallisiksi esitettyihin, maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin*. Kirkkoharjulle on osoitettu alumerkinnällä *suojelualue*. Lisäksi Kangasalantien ja Vt12:n välissä sijaitsevalle Pähkinäkalliolle on osoitettu kohdemerkinnällä *suojelualue*. Kangasalantien ja Vt12:n väliin sijoittuu maakuntakaavassa *siirtoviemäri*.

Tiivis joukkoliikennevyöhyke.

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

Suunnittelumääräys:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

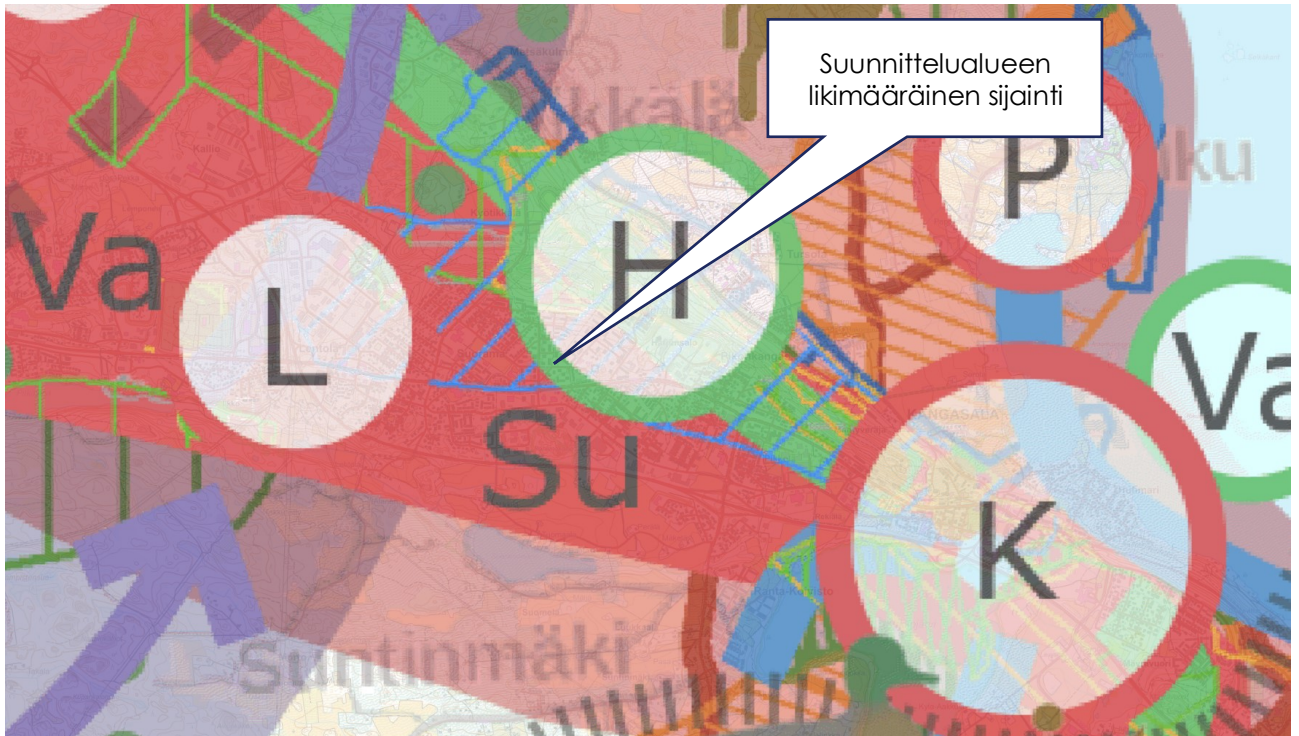
Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi

todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Kangasalan strateginen yleiskaava 2040



Kuva 5. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2040 (2017).

Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 suunnittelualueella on merkitty kehittämistavoitteet: *tiivistyvä nauhataajama 2030* ja *joukkoliikenteen laatukäytävä*. Kaava-alueen läheisyydessä on virkistyksen ja matkailun keskeinen kehityskohde *Kirkkoharjun ympäristö: liikunta ja elämykset* sekä *Keskeinen ulkoilureitti*. Lisäksi Suoramalle on merkitty Su-merkinnällä 2030 kehityskohde:

Va, Täydentyvät Vatiala, Suorama ja Ruutana: Alakeskuksia täydennetään
Su, maltillisesti tukien alueilla olevia kaupan, hyvinvoinnin, koulutuksen ja
Ru sivistyksen palveluita.



Tiivistyvä nauhataajama 2030:

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 teemallisoin painotuksin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet.



Joukkoliikenteen laatukäytävä.

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.



Kirkkoharjun ympäristö: liikunta ja elämykset: Kirkkoharju muodostaa taajaman viherverkon selkärangan. Kirkkoharjua kehitetään keskeisenä ulkoilu- ja virkistysalueena, jolle voidaan tuoda myös matkailuun liittyviä toimintoja.



Keskeinen ulkoilureitti. Matkailu- ja virkistystoimintojen kehittämismahdollisuudet huomioidaan ympäristön suunnittelussa. Reitin jatkuvuus ja liityntä reitille eri kulkumuodoin mahdollistetaan.

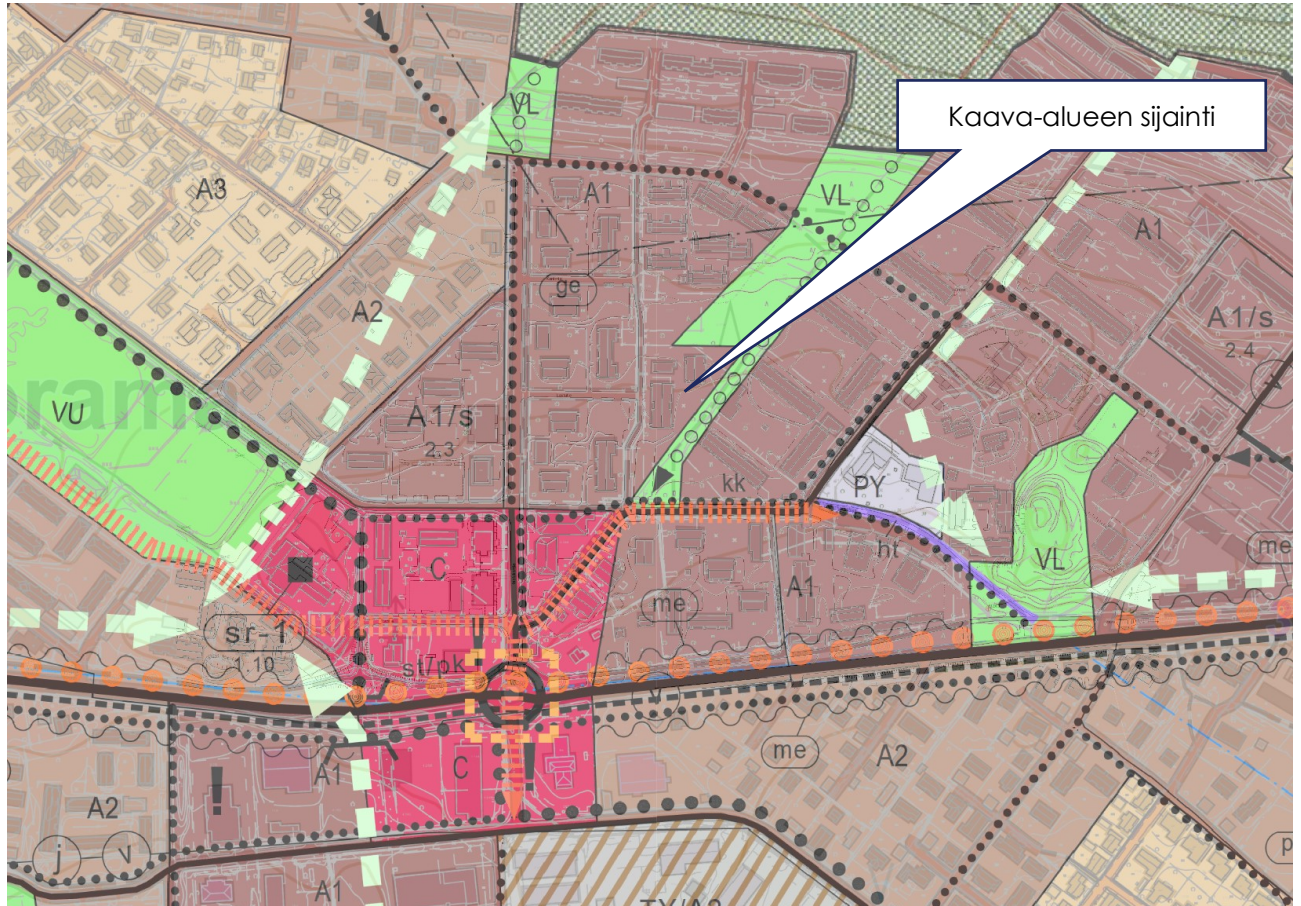
Arvoalueet (ei kehittämismääräys)

Pirkanmaan maakuntakaavaehdotuksen aineisto:



Pohjavesialueet

Osayleiskaava



Kuva 6. Ote Kangasalan vahvistamattomasta yleiskaavayhdistelmästä suunnittelualan läheisyydestä. Suoraman osayleiskaava.

Kaavamuutosalueella on voimassa Suoraman osayleiskaava (val. 19.10.2015). Suoraman osayleiskaavassa asemakaavamuutosalue on pääosin merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi A1-kaavamerkinnällä: Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on yli 50 asukasta/ha. Alueen talotyyppijakauma sekä toiminnot ovat monimuotoisia ja sekoittuneita. Uuden asuntorakentamisen tapa on sekoittunutta: kerros- ja rivitaloja tai yhteenkytkettyjä pientaloja sekä edellä mainittujen yhdistelmiä. Alueelta on hyvät reitit joukkoliikenteen pysäkeille ja alueella on tavoitteena joukkoliikenteen toimintaedellytysten kannalta riittävän asukastiheyden saavuttaminen. Täydennysrakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan ympäristöön. Lähiympäristön laatuun tulee kiinnittää huomiota tarkemmassa suunnittelussa.

Alueelle tulee varata riittävästi tilaa hulevesien viivyttämiseksi ja imeyttämiseksi. Merkinnällä ei eroteta erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistyviä alueita.

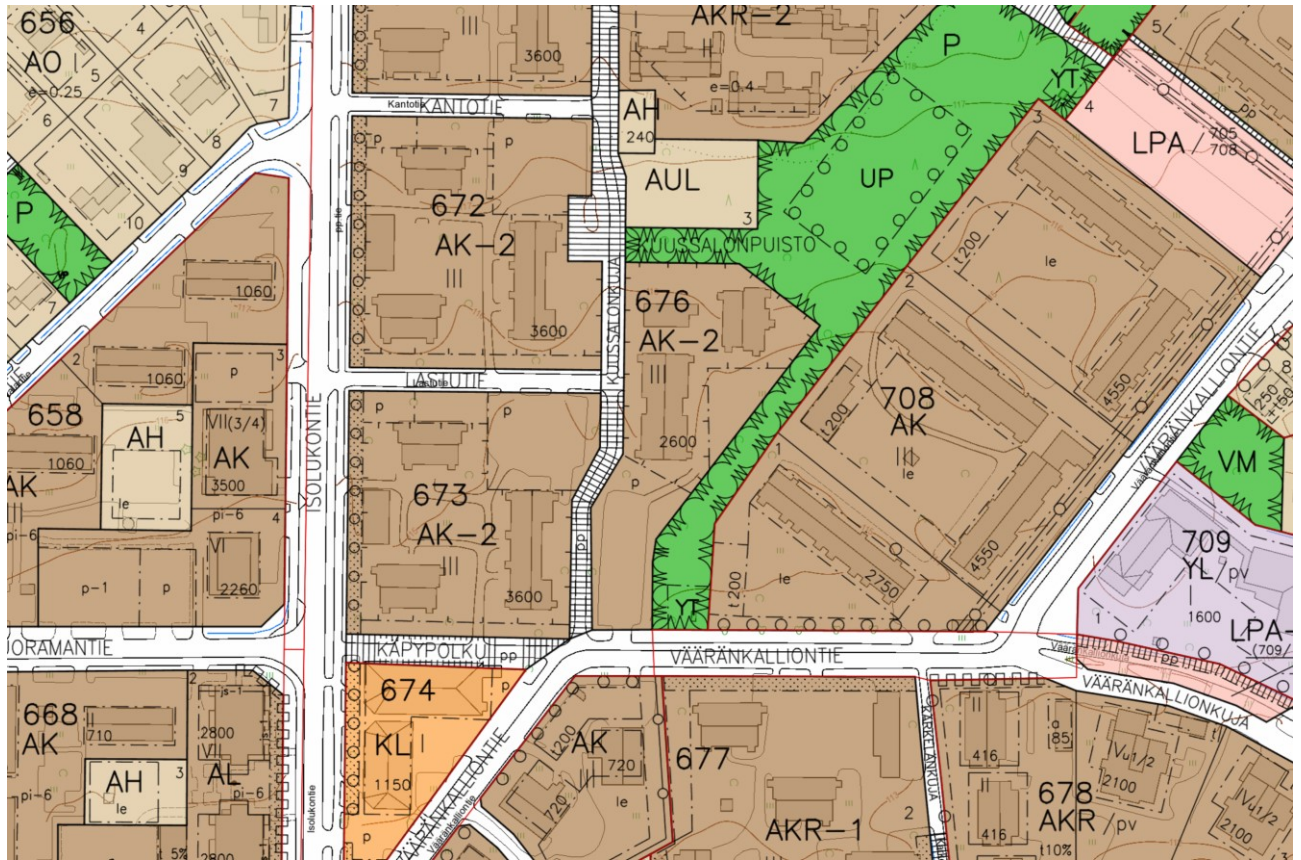
Osa kaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL-merkinnällä: Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.

Lähivirkistysalueelle on osoitettu ulkoilureitin yhteystarve: Merkinnällä osoitetaan kohdat, joissa uuden yhteyden aikaansaaminen on tarpeen, mutta linjaus on vielä tutkimatta.

Kaava-alueen eteläpuolelle Vääränkalliontielle on osoitettu kävelyakseli sekä kävelyn ja pyöräilyn aluereitti. Vääränkalliontie on osayleiskaavassa merkitty kokoojakaduksi kk-merkinnällä.

Suoraman keskusta Kangasalantien kiertoliittymän läheisyydessä on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C-merkinnällä: Alueelle osoitetaan aluekeskukseen soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta kehitetään elävänä ja viihtyisenä palvelukeskittymänä sekä kävely- ja oleskelualueena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyalueen muodostamiseen, pysäköintijärjestelyihin, kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen sekä alueen kaupunkikuvaan ja viihtyisyyteen. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä. Merkinnällä on osoitettu Suoraman aluekeskus.

Asemakaava



Kuva 7. Ote Kangasalan vahvistamattomasta asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen läheisyydestä.

Asemakaava nro. 87 (11.4.1980)

Alueella on voimassa asemakaava, jossa kortteli 676 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK-2), joissa kerrosluku on III ja rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä 2600 k-m².

AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennuksissa ei saa olla kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta. Alueelle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 10% rakennusoikeudesta kylmiä maanpäällisiä varastotiloja ulkoilu- yms. varusteiden säilytystä varten.

Tontin pohjoisosassa on osoitettu tontin reunoille saakka ulottuva L-muotoinen rakennusala ja tontin etäosa on osoitettu pysäköimispaikaksi p-aluemerkinnällä.

Kuussalonkuja ja Käypöpolku on osoitettu pp-merkinnällä: yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tiealue. Kaavamuuotosalueen luoteispuolella Kuussalonkujalla on osoitettu pieni aukiomainen levennys katualueeseen.

Kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsevaan Kuussalonpuistoon on merkitty YT-merkinnällä *kunnallisteknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusala*.

Kuussalonpuisto on merkitty puistoalueeksi (P). Kuussalonpuistoon on kaavassa osoitettu *ohjeellinen palloilukenttäalue* (UP), jota ei ole toteutettu.

Kuussalonkujan itäpuolelle Kuussalonpuiston reunaan on osoitettu AUL- ja AH-korttelialueet. Kaavassa osoitettua AUL- ja AH-korttelialuetta ei ole toteutettu.

AUL Leikkipaikkaa varten varattava korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään 50 m² suuruisen alueen käyttötarkoitusta palvelevan rakennuksen.

AH Asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Strategisesti kaavamuutos tukee nauhataajaman tiivistämistavoitteita.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- alueen elinkeinonharjoittajat ja lähialueen asukkaat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi-liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj, Elisa Oyj)
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- muut ilmoituksensa mukaan

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli maanomistajalta.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 19.9.2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 12.10.-10.11.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus Kangasalan kaupungin verkkosivuilla 4.10.2023. Samassa yhteydessä ilmoitettiin asemakaavamuutoksen vireilletulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide yhdeltä yksityishenkilöltä. Saapunut palaute:

Mielipide 1

"Vääränkalliontien OAS:n mukaan tavoitteena on ekologisen käytävän vahvistaminen. Kaavamuutoksella tavoitellaan hieman korkeamman rakentamisen sallimista alueella. OAS:ssa ei missään mainita miten tämä ekologisen käytävän vahvistaminen tehdään. Siinä ei myöskään kerrota, mikä kerrosluku on tavoitteena. Hulevesiselvityskin on vielä tekemättä. Sen sijaan maankäytösopimus on jo tehty ja vaikuttaa hieman siltä, että maanomistaja sanelee jälleen kaavoituksen tavoitteet.

1. Vääränkalliontielle ei tule sallia korkeampaa kuin 3-kerroksista rakentamista. Alue on suoraan yhteydessä Kirkkoharjuun ja sitä tulisi kehittää ottaen huomioon naapurikorttelien rakennusten koot. Naapurikortteleissa kaikki talot ovat kolmikerroksisia. Maiseman kannalta on ehdottoman tärkeää pysyä maksimissaan kolmikerroksisissa taloissa. Tämä ei toteudu kerroslukua ja -alaa kasvattamalla.

Strategisen yleiskaavan mukaan Kirkkoharjun aluetta tulisi kehittää erityisesti virkistysalueena eikä näin lähelle harjua tule rakentaa korkeampia rakennuksia.

2. Viheryhteys tulisi taata matalalla kerrosluvulla ja siten, että rakennukset sijoitetaan tontin länsilaitaan ja tontin itälaita jää puistomaiseksi."

Asemakaavan valmisteluaineisto käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. Osallisilla ja kunnan

jäsenillä on tilaisuus osallistua kaavan valmisteluun esittämällä valmisteluaineistosta mielipiteensä. Kaavan valmisteluaineistosta pyydetään lausuntoja tarvittavilta tahoilta.

Asemakaavaehdotus käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää kaavaehdotuksesta muistutus kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja tarpeen mukaan.

Tämän jälkeen hanke siirtyy valtuuston hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen asemakaavan muutos tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole sellaisia maakunnallisia tai valtakunnallisia intressejä, joiden takia viranomaisneuvottelu olisi tarpeen.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Kuussalonpuistoon sijoittuvan ekologisen yhteyden vahvistaminen ja tontin vähäisen tehostamisen mahdollistaminen. Tavoitteena on purkavan täydennysrakentamisen mahdollistaminen tontilla. Kaavamuutoksella tavoitellaan nykyistä hieman korkeamman rakentamisen sallimista alueen arvot huomioiden.

Uudisrakentaminen pyritään sovittamaan kaupunkikuvallisesti materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan ympäristöönsä. Asemakaavamuutoksessa priorisoidaan viheryhteyden tukemista, ja tavoitellaan rakennusalan pitämistä kompaktina.

Alue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle.

Kaavamuutoksessa tulee kiinnittää huomiota lähiympäristön laatuun.

Tavoitteena on luonteva liittyminen Kuussalonkujan kävelyille ja pyöräilylle

varatulle alueelle. Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on, että rakentaminen tukee Kuussalonkujan laadukasta ja viihtyisää ympäristöä.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kirkkoharju-Keisarinharjun pohjavesialueelle ja kaavamuutoksessa tullaan kiinnittämään huomiota hulevesien hallintaan.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen, elinympäristölautakunta
19.9.2023

Valmisteluvaiheen käsittely, elinympäristölautakunta

Ehdotusvaiheen käsittely, elinympäristölautakunta

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaavassa on esitetty yksi asuinkerrostalotontti. Tontille merkitään kerrosluvuksi V ja rakennuspaikan suurin sallittu kerrosala on osoitettu neliömetreinä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue säilyy käyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen korttelialueena.

Asemakaavamuutoksessa on painotettu ekologisen yhteyden vahvistamista kaava-alueen itäreunassa, ja rakennusala on sijoitettu tontin länsireunaan etäälle ekologisesta yhteydestä. Kerrosluvun kasvattamisen tavoitteena on rakennuksen peittopinta-alan säilyttämistä kompaktina. Pihan järjestelyssä on tavoitteena mahdollistaa yhteisöllisyyden tukeminen sekä viihtyisä elinympäristö. Kaavassa on huomioitu asuinrakennuksen sovittaminen ympäröivään kaupunkikuvaan, sekä osoitettu puurivistö Kuussalonkujan ja Vääränkalliontien myötäisillä sivuilla.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheessa. Hulevesiselvitys on tarkoitus tehdä ehdotusvaiheessa, jolloin hulevesien käsittelyä koskevat merkinnät tarkentuvat.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Korttelialue säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena.

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia on arvioitu seuraavasti:

1) *ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Tontin vähäinen rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa asukasmäärän vähäisen lisäämisen tontilla. Kaavamuutos mahdollistaa purkavan uudisrakentamisen tontilla, mikä mahdollistaa asumisen turvallisessa ja viihtyisässä ympäristössä. Uudisrakentaminen vaikuttaa myönteisesti alueen yleisilmeeseen, sillä nykyiset tontilla sijaitsevat rakennukset ovat purkukuntoisia. Asukasluku ei kaavan myötä muutu oleellisesti, joten sillä ei todeta olevan merkittävää vaikutusta palveluiden tarjontaan tai saatavuuteen.

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

Tontilla sijaitsee nykyisellään kaksi asuinkerrostaloa, jotka tullaan purkamaan ja korvaamaan uudella asuinkerrostalolla. Vaikutukset maa- ja kallioperään arvioidaan vähäisiksi.

Kaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Lähtökohta tuo haasteita rakentamiselle ja hulevesien hallinnalle. Tontilla on tällä hetkellä asfaltilla pinnoitettu parkkialue, joka säilyy kaavassa pääpiirteissään samalla sijainnilla. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys, jonka pohjalta määrätään riittävät hulevesien hallintatoimenpiteet kaava-alueelle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan purkava täydennysrakentaminen kaava-alueella, mikä parantaa vähähiilisen elämäntavan mahdollisuuksia. Sijainti Suoraman keskustassa antaa otolliset lähtökohdat julkisen liikenteen käyttämiseen ja palveluiden saavuttamiseksi. Tontti sijaitsee Kangasalantien intensiivisen joukkoliikennekäytävän läheisyydessä, joten tontin vähäinen tiivistäminen nähdään tarkoituksenmukaisena. Paikka on luontoon kohdistuvien välillisten vaikutusten ja

ilmastovaikutusten osalta edullinen. Vanhojen rakennusten purkamisella voi olla negatiivinen vaikutus ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta. Nykyiset tontilla sijaitsevat rakennukset ovat niin huonokuntoisia, ettei niiden kunnostamista pidetä perusteltuna. Uudisrakennuksen elinkaaren rakentamisvaihe on energiantensiivinen ja paljon uusia materiaaleja vaativana vaihe, joka tuottaa huomattavia määriä kasvihuonekaasupäästöjä. Toisaalta uudisrakennukset yleensä kuluttavat vanhoja rakennuksia vähemmän energiaa ja tuottavat vähemmän päästöjä, mikä voi tehdä niistä ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta parempia pitkällä aikavälillä. Uudisrakentamisella voidaan myös vanhoja rakennuksia paremmin sopeutua muuttuviin ilmasto-oloihin mm. hulevesien hallinnan, rakennusten ja sen tilojen suojauksen sekä viherrakentamisen osalta.

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

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetussa ympäristössä ja kaavamuutosalue on nykyisellään asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan vähäisiä negatiivisia vaikutuksia alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Kaavamuutoksen tavoitteena Kuussalonpuiston ekologisen yhteyden vahvistaminen. Rakennusten sijoittaminen kompaktisti tontin länsiosaan auttaa vahvistamaan tontin itäosan liittymistä ekologiseen verkostoon. Tontin itäosa on kaavamääräyksen huomioitu luonnonvaraisesti kasvullisena ja metsäisenä säilytettävänä alueena, minkä arvioidaan tukevan ekologisen käytävän vahvistamista. Ekologisen käytävän vahvistamisella on myönteisiä vaikutuksia alueen eläinlajien ja luonnon monimuotoisuuden kannalta.

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

Kaavamuutosalue sijoittuu rakennettuun ympäristöön ja olemassa olevaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä muuhun yhdyskuntatekniseen verkostoon. Seudullisesti kaavamuutos sijoittuu intensiivisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Olemassa olevan taajamarakenteen tiivistämisellä on yhdyskuntarakenteen tehostamisen

ja eheyttämisen kautta positiivisia vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteen tehokkaan järjestämisen mahdollisuuksiin.

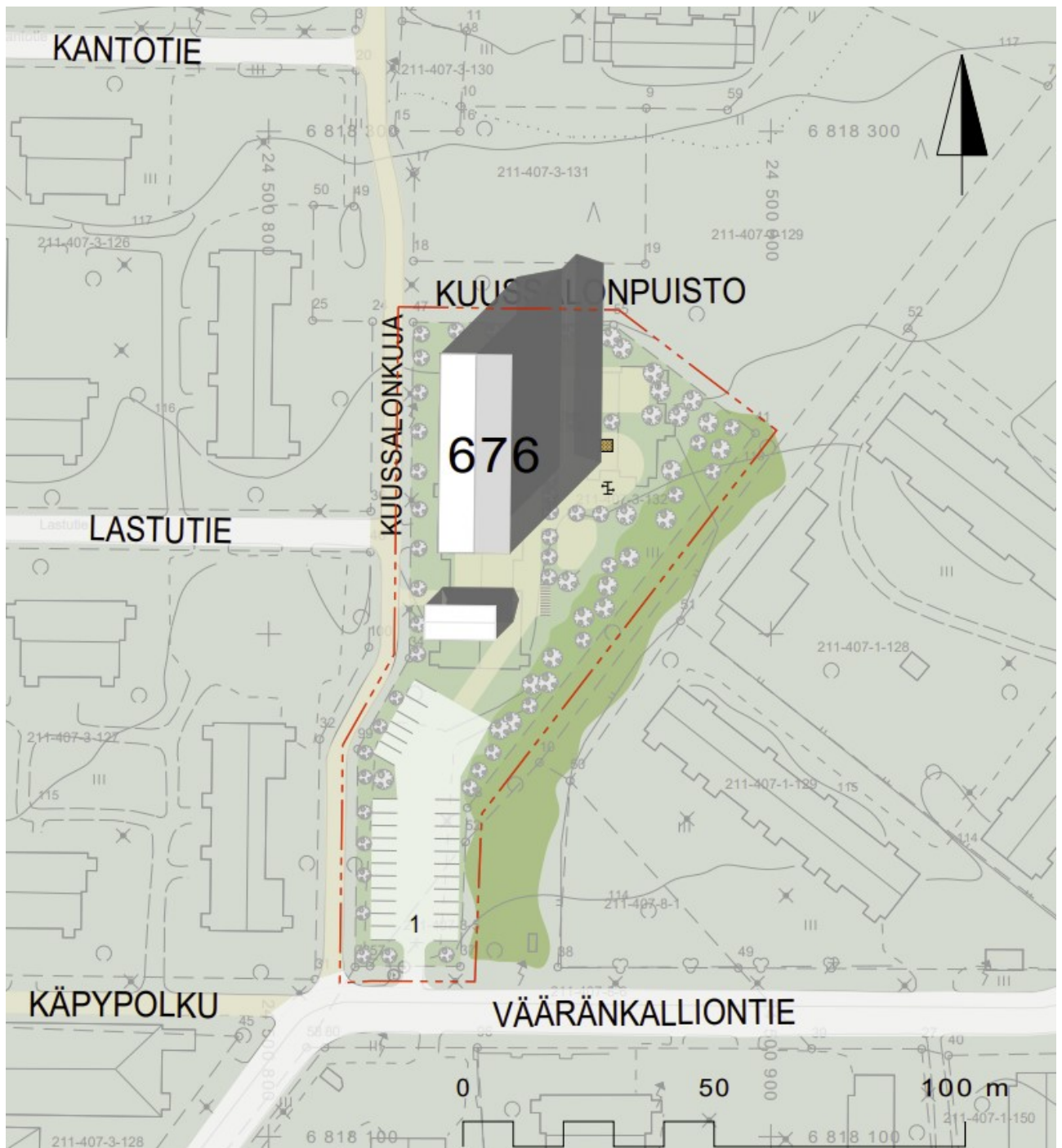
5) *kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*
Kaavamuutoksen merkittävin vaikutus kaupunkikuvaan liittyy suurimman sallitun kerrosluvun korottamiseen kolmesta viiteen kerrokseen. Alueen välittömässä lähiympäristössä rakentaminen on pääosin kolmikerroksista, mutta laajemmin tarkasteltuna alueella on useita viisi-, kuusi- ja jopa seitsemänkerroksisia asuinkerrostaloja. Kerrosluvun nostamisella tavoitellaan kompaktimpaa rakennusmassaa tontin länsiosaan, jolloin tontin itäosan ekologista käytävää voidaan vahvistaa. Kaavamuutosalue sijaitsee Kirkkoharjun läheisyydessä ja kerrosluvun maltillisella nostolla on paikallista vähäistä vaikutusta maisemaan jo rakennetussa kerrostaloympäristössä. Kaupunkikuvallisesti kaavamuutos tukee Suoraman kaupunkimaista kaupunkikuvaa ja rakennettua ympäristöä. Nykyisten vanhojen purkukuntoisten asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen uudella asuinrakennuksella vaikuttaa myönteisesti alueen kaupunkikuvaan. Koska tontin nykyinen rakennuskanta on erittäin huonossa kunnossa, arvioidaan, että purkava uudisrakentaminen lisää ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta alueella. Kaavamuutoksella ei todeta olevan merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

6) *elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

Asukasmäärän lisäys on arvioitu vähäiseksi ja siten kaavamuutoksella on vähäinen merkitys elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Purkukuntoisten asuinrakennusten korvaaminen uudella asuinrakennuksella vaikuttaa kuitenkin myönteisesti niin yksityis- kuin kunnallistaloudellisesti alueen elinvoimaisuuteen.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



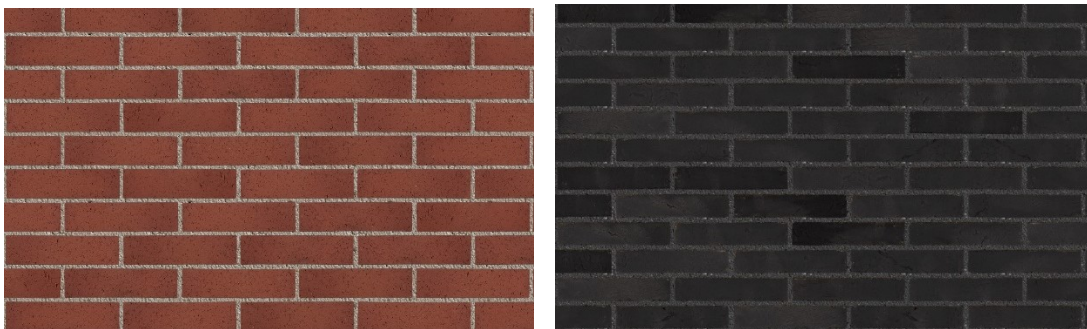
Kuva 8. Havainnekuva uudisrakentamisesta.

Alue sijaitsee Kangasalan Vesi- liikelaitoksen hulevesiviemärin toiminta-alueella.

Julkisivumateriaaleista ja väryksestä on annettu yleinen määräys kaavassa.
Esimerkkejä mahdollisista pää- tai tehosteväreistä:



Esimerkkejä mahdollisista tiiliverhouksista:



6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa on mahdollista toteuttaa, kun kaava on tullut voimaan voimaantulokuulutuksella.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 31.05.2024

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija arkkitehti SAFA Ani Vihervaara. Työt on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Ani Vihervaara

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi