

Asemakaavan selostus

Asemakaavan muutos Eerolantiellä Vatialan korttelin 1007 tontilla 5, kaava 904

1. Perus- ja tunnistetiedot

Päiväys	10.6.2024
Diari-numero	KLA/428/53.02/2024
Asemakaavan numero	904
Kaupunki	Kangasala
Osa-alue	Vatiala
Kortteli	1007
Kaava-alueen sijainti	Nattarin osa-alueen ja junaradan välissä



Kuva 1. Suunnitteluala-alue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa Eerolantiellä.

Vireilletulosta ilmoittaminen	19.6.2024
Kaavaehdotus	Elinympäristölautakunta
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	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	12
5. Asemakaavan kuvaus	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset	13
5.4 Kaavan vaikutukset	13
6. Asemakaavan toteutus	14
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	15
6.3 Toteutuksen seuranta	16

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.6.2024
- Kaavaselostus
- Asemakaavakartta 10.6.2024
- Havainnekuva 10.6.2024
- Havainnekuva, ilma 10.6.2024

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Eerolan visuaalinen kaava, 1992

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta. Kaavoitus kävi maanomistajan kanssa keskustelua kaavamuutoksen edellytyksistä ja tavoitteista. Maanomistajien toiveena on jakaa tontti kahteen osaan.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsitellään yhdessä luonnosvaiheen aineiston kanssa ja se asetetaan viranhaltijapäätöksellä nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Valmisteluvaiheen aineistosta on mahdollisuus jättää palautetta.

Asemakaavaehdotus laaditaan saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Ehdotuksesta on mahdollisuus jättää palautetta.

Tämän jälkeen kaavamuutos siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Jos valituksia ei tule, valitusajan jälkeen kaavamuutos tulee voimaan voimaantulokuulutusella.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle soveltuvaa täydennysrakentamista sekä rakennuskannan muutosta. Kaava-alueelle muodostetaan yksi uusi tontti, jolle mahdollistetaan pientalon rakentuminen.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Korttelin käyttötarkoitusta ei muuteta ja se säilyy edelleen erillispientalojen korttelialueena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee vanhalla Eerolan asuinalueella Nattarin osa-alueen ja junaradan välissä.

Suunnittelualue sijoittuu Kangasalan nauhataajama-alueelle hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen läheisyyteen. Kävelymatkan päässä on mm. lähikauppa, Pitkäjärven ja Vatialan koulut sekä Vatialan päiväkotit ja Pilke musiikkipäiväkotit.



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

Luonnonympäristö

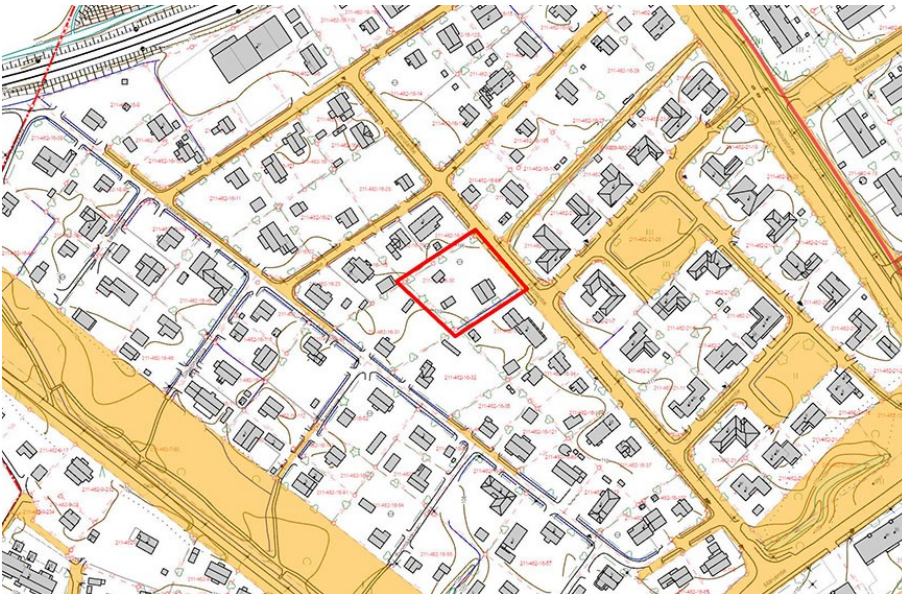
Suunnittelualueen ja sen lähialueen luonnonympäristö koostuu pihojen puutarhoille tyypillisestä kasvillisuudesta. Maaperältään alue on hienoa hietaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on vuonna 2018 rakennettu omakotitalo, talousrakennus sekä 1950-luvulla rakennettu pihasauna.

Eerolan pientaloalue alkoi rakentumaan 1950-luvulla. Suurille tonteille alkoi rakentumaan jälleenrakennuskaudelle tyypillisiä noppamaisia puolitoistakerroksia tyyppitaloja. Sittenmin täydennysrakentaminen on tiivistänyt aluetta.

Maanomistus

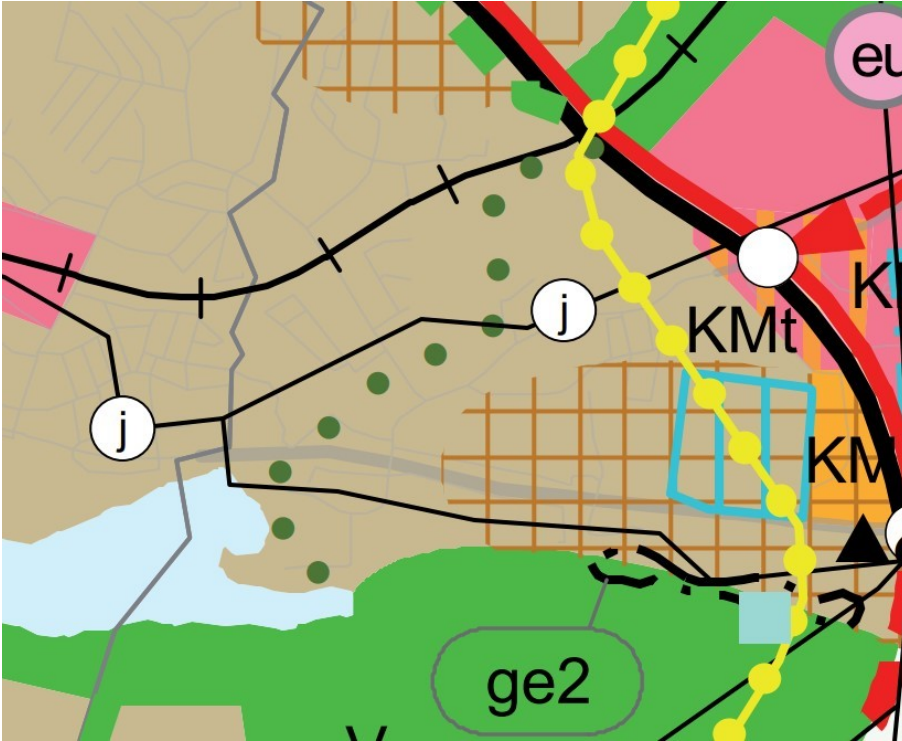


Kuva 3. Kaupungin maomaisuus keltaisella.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa ja rajautuu koillissivultaan kaupungin omistamaan katualueeseen.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- **Taajamatoimintojen alue.**

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. 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 kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Strateginen yleiskaava

Kuva 5. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **Va = Täydentyvät Vatiala, Suorama ja Ruutana**
Alakeskuksia täydennetään maltillisesti tukien alueilla olevia kaupan, hyvinvoinnin, koulutuksen ja sivistyksen palveluita.
- **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.
- **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 lähivirkistykseen tarpeet.

Alueen lähistöllä on lisäksi voimassa seuraavat merkinnät:

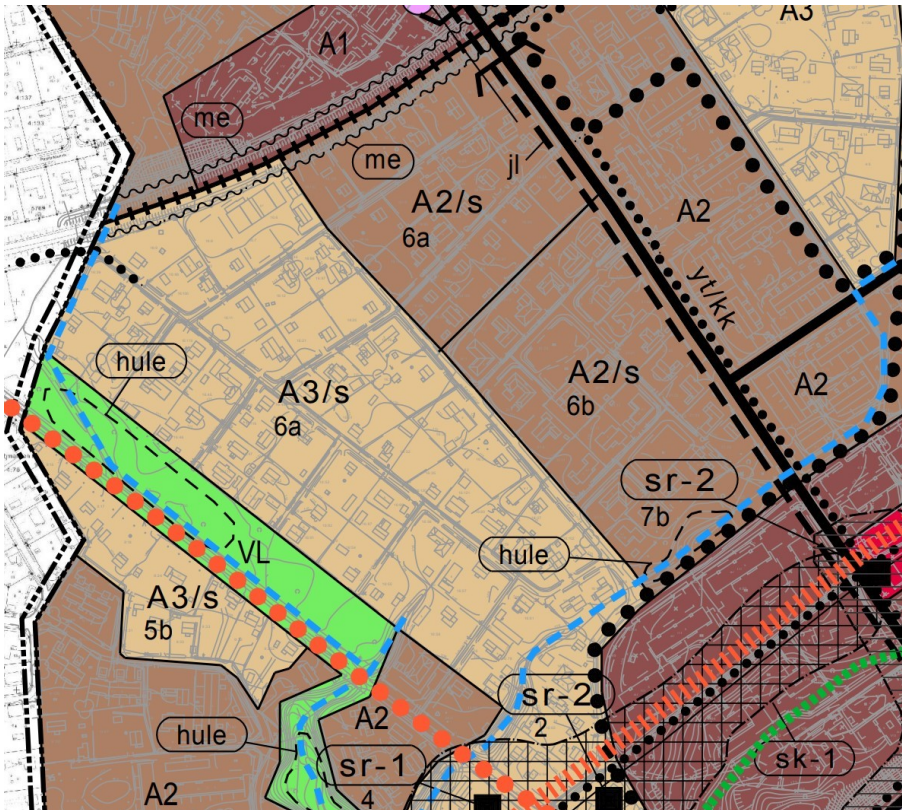
- **Eri liikkumistavoin saavutettavissa oleva Lentola**

Lentolan miljööttä kehitetään vaiheittain, korostaen ihmisen mittakaavaa. Alueen täydentäminen ja kävely-ympäristön laadun kohottaminen aloitetaan Kangasalantien monipuolisen liikennekäytävän ympäristöstä. Suunnittelussa varaudutaan kehätien vaatimiin liityntäratkaisuihin. Alueen kytkeytymiseen lähiympäristöönsä kiinnitetään huomiota.

- **Kasvukehä 2040:**

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehään tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke. Vyöhykkeen toteutusjärjestykseen kiinnitetään huomiota: Aluetta täydennetään vaiheittain kuroen Kangasalan taajaman läpi. Eteläistä kehäosuutta pyritään täydentämään alkaen Ruskosta, edeten kohti Lentolaa. Pohjoinen kehäosuus tukeutuu Ruutanan taajamaan ja sen kehittämiseen. Linjauksessa Ruutanan länsipuolitse tulee varmistaa virkistys- ja viheryhteyksien jatkuvuus. Kasvukehää suunnitellaan kuntien yhteistyönä. Maankäytön suunnittelussa tavoitellaan tiivistä ja sekoittunutta maankäyttöä sekä edistetään toimintojen saavutettavuutta eri liikkumistavoin.

Osayleiskaava



Kuva 6. Ote Vatialan osayleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Vatialan osayleiskaavan 8.12.2014. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **A3 = Matalan tehokkuuden asuntoalue**

Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on noin 20–40 asukasta/ha. Alue varataan pääasiassa tiivistä ja matalaa pientalorakentamista varten. Täydennysrakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan ympäristöön. Merkinnällä ei eroteta erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistyviä alueita.

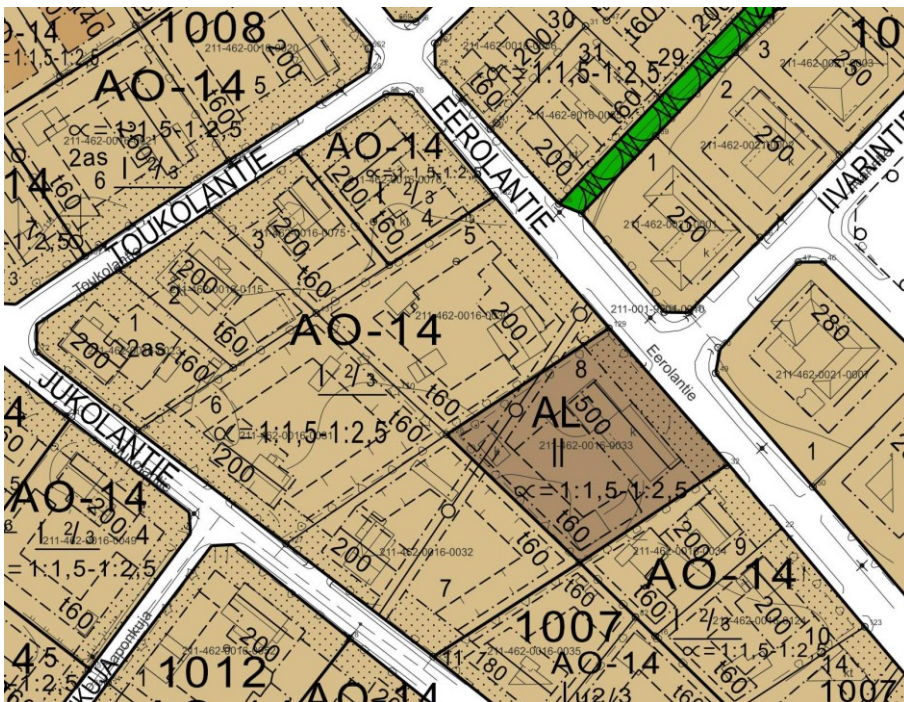
- **/s**

Suojelumerkinnällä /s varustetulla asuinalueella on erityisiä historiallisia arvoja. Alueen ominaispiirteet on säilytettävä. Korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä on uusi rakennusosa sovittava ympäristöönsä muodoiltaan ja materiaaleiltaan. Alueiden ominaisuuksista riippuen ne kestävät erilaisia muutoksia, minkä vuoksi alueet on jaettu kolmeen luokkaan: ennallaan säilytettävät, vähäisiä muutoksia kestävät ja pienin muutoksin kehitettävät alueet. Alueiden ominaispiirteistä kerrotaan selostuksen liitetaulukossa 3 ja Vatialan kulttuuriympäristöselvityksessä.

• **6a**

Eerolan sotilasvirkatalon pelloille on suunniteltu 1950-luvulla Vatialan ensimmäinen pientaloalue lentovarustevarikon viran- ja toimenhaltijoita varten. Omakotialue muodostui jälleenrakennuskaudelle tyypilliseen tapaan noppamaisista puolitoistakerroksisista tyyppitaloista, jotka sijaitsivat suurilla tonteilla. Myöhempi täydennysrakentaminen on tiivistänyt aluetta. Pienin muutoksin kehitettävä alue.

Asemakaava



Kuva 7. Ote kaavayhdistelmästä

Asemakaavamutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 313 vuodelta 1994. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

• **AO-14 = Erillispientalojen korttelialue**

Erillispientalojen korttelialue. Uudisrakennus on muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutettava ympäristön vanhaan rakennuskantaan. Jos rakennus on yli 12 metriä pitkä, tulee julkisivu jakaa osiin esimerkiksi kuistein, katoksin tai porrastuksin. Kattomuodon tulee olla harja- eli satulakatto.

• **12/3**

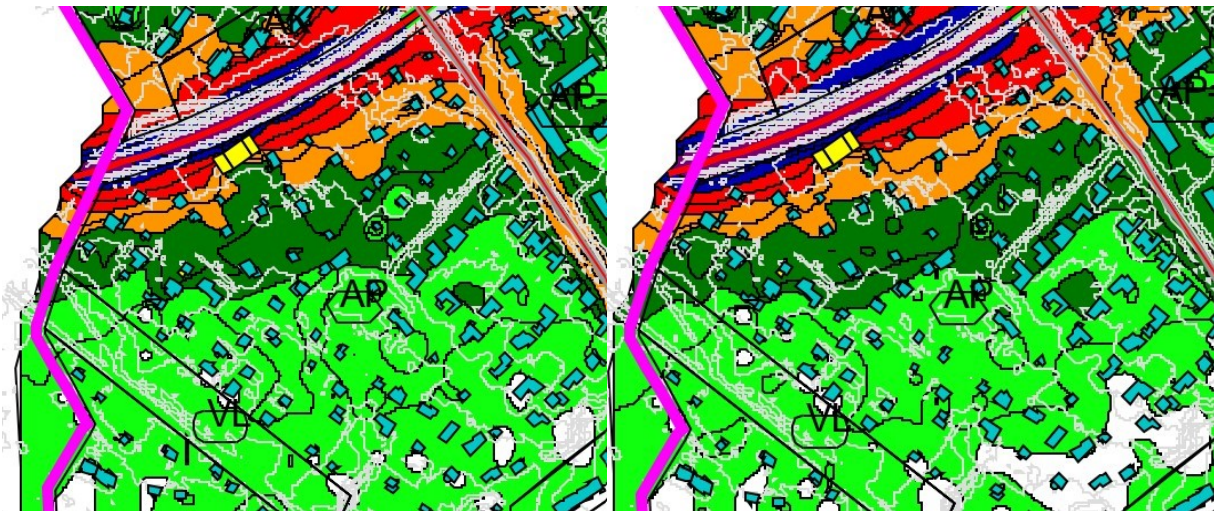
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella

olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

- $\alpha=1:1,5-1:2,5$ = Kattokaltevuus.
- Istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita. Ajoneuvoliittymän leveys saa olla korkeintaan 4 m. Istutettavalle alueen osalle ei saa rakentaa.
- Johtoa varten varattu alueen osa.

Meluselvitykset

Kaavamuutoksessa Vatialan osayleiskaavan laatimisen aikana laadittua meluselvitystä (Ramboll, 2013). Selvityksen perusteella suunnittelualueen äänitaso on sekä yöllä että päivällä 45-50 desibeliä.



Kuva 8–9. Kuvaoitteita Vatialan osayleiskaavan meluselvityksestä.

Muut selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavamuutoksessa hyödynnetään Vatialan osayleiskaavan laatimisen aikana laadittuja selvityksiä. Erillisille selvityksille ei ole lähtökohtaisesti tarvetta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty, kun kaavamuutos on todettu alustavasti mahdolliseksi ja maanomistaja on lähettänyt kaavamuutoshakemuksen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

- kaava-alueen omistajat ja haltijat,
- naapuriinteistöjen omistajat ja haltijat,
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue,
- verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Elisa, Kangasalan Vesi-liikelaitos),
- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen,
- muut ilmoituksensa mukaan.

Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin valmisteluvaiheen aineiston nähtäville laiton yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsitellään yhdessä luonnosvaiheen aineiston kanssa ja se asetetaan viranhaltijapäätöksellä nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksen osalliset voivat jättää mielipiteen.

Asemakaavaehdotus laaditaan saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksen osalliset voivat jättää muistutuksen.

Tämän jälkeen kaavamuutos siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Jos valituksia ei tule, valitusajan jälkeen kaavamuutos tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet sekä asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutoksen keskeisinä tavoitteina on uusien rakennuspaikkojen muodostaminen erillispientalojen korttelialueella niin, että alueen historialliset arvot huomioidaan ja ominaispiirteet säilytetään.

Tontti on kaavaluonnoksessa jaettu niin, että molemmille tonteille on mahdollista rakentaa asuin- ja talousrakennus palomääräykset huomioiden. Oleva saunarakennus on mahdollista säilyttää tai purkaa.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan yhdeksi uudeksi rakennuspaikaksi, yhteensä kahdeksi asemakaavatontiksi. Tonttien rakennuspaikoille saa rakentaa erillispientalon. Kerrosluku säilyy I 2/3. Rakennusalan sijoittelussa huomioidaan oleskelupihan muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntymistila.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa maltilliseen ja alueen historialliset ominaispiirteet huomioivaan rakentamiseen.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelialueena. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 878 neliometriä tontilla nro 17 ja 934 neliometriä tontilla nro 5. Tonteille merkitään kerrosluvuksi I 2/3.

Molemmille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinrakennukselle 180 kerrosalaneliometriä ja talousrakennukselle 40 kerrosalaneliometriä. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:2,5.

Eerolantien puoleiselle tontin rajalle merkitään istutettava alueen osa. Alueen itäosassa on johdolle varattu alueen osa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa asukkaiden määrän lisääntymisen myötä sosiaalisten kohtaamisten ja yhteisöllisyyden lisääntymisen alueella.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevalle piha-alueelle, jonka kasvillisuus koostuu pääasiassa nurmi- ja pensasistutuksista sekä muutamista puista.

Alueen vettä läpäisevien pintojen määrä vähenee täydennysrakentamisen myötä hieman, mutta hulevesiä koskevilla määräyksillä pyritään ehkäisemään hulevesien aiheuttamat ongelmat.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon liittyminen uudelle tontille on jo huomioitu. Liittyminen tontille on mahdollista Eerolantieltä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Nauhataajamassa sijaitsevalla asuinalueella tehtävä asemakaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen hallittua tiivistymistä. Sen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Uusi rakentaminen pyritään sopeuttamaan kaavamääräyksillä mahdollisimman hyvin historialliselle asuinalueelle.

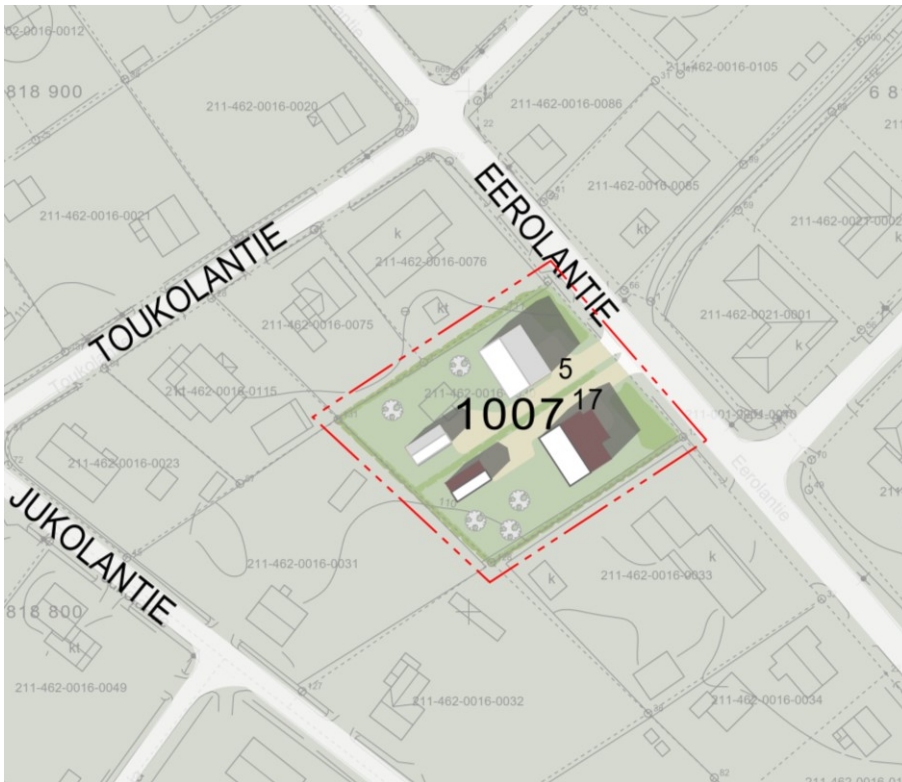
Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutos mahdollistaa yhden uuden erillispientalon sekä talousrakennuksen rakentamisen kaava-alueella. Asukasmäärän lisäys parantaa osaltaan alueen palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan pohjalta laadittu havainnekuva esittää yhden mahdollisuuden kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 10. Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta uudisrakentamisesta.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Tontin alkuperäistä kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan
- Rakennusten energiatehokkuus ja hiilijalanjälki
- Ajojärjestelyt suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioon ottaen siten, että autolla ei peruuteta kadulle, vaan auton tulisi mahtua kääntymään omalla tontilla
- Ulko-oleskelutilojen muodostuminen

Muita ohjeita:

- Julkisivu jaetaan osiin porrastuksin, kuistein tai katoksin, mikäli sivun pituus on yli 12 metriä

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 10.6.2024

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

Kaavasuunnittelija Juhana Palokangas

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi