

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos Eerolantiellä Vatialan korttelin 1007 tontilla 5, kaava 904

10.6.2024

Asiainumero: KLA/428/53.02/2024



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa Eerolantiellä.

Aloite/hakija

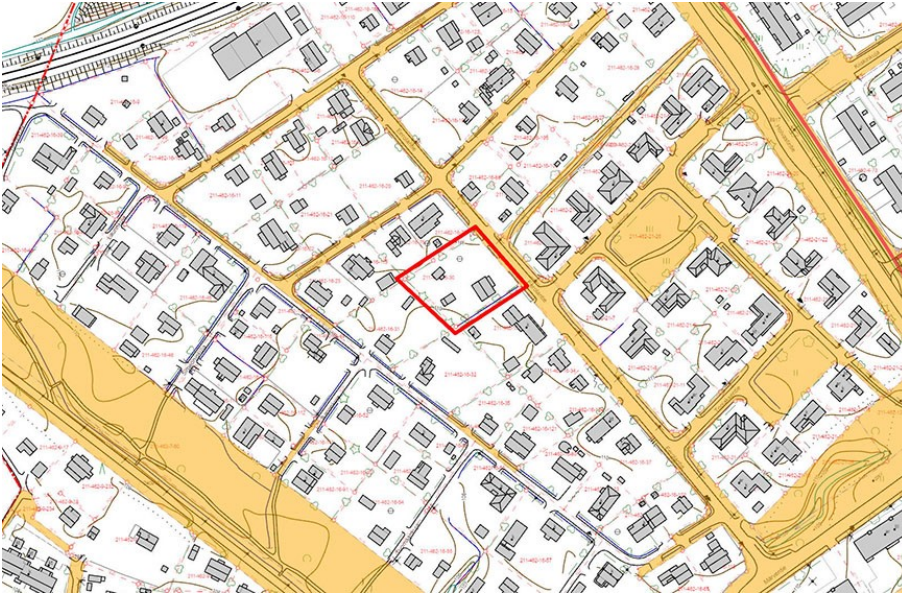
Kaavamuutoksen laatiminen on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on uuden rakennuspaikan muodostaminen erillispientalojen korttelialueelle, asuinalueen historialliset arvot huomioiden.

Lähtötiedot

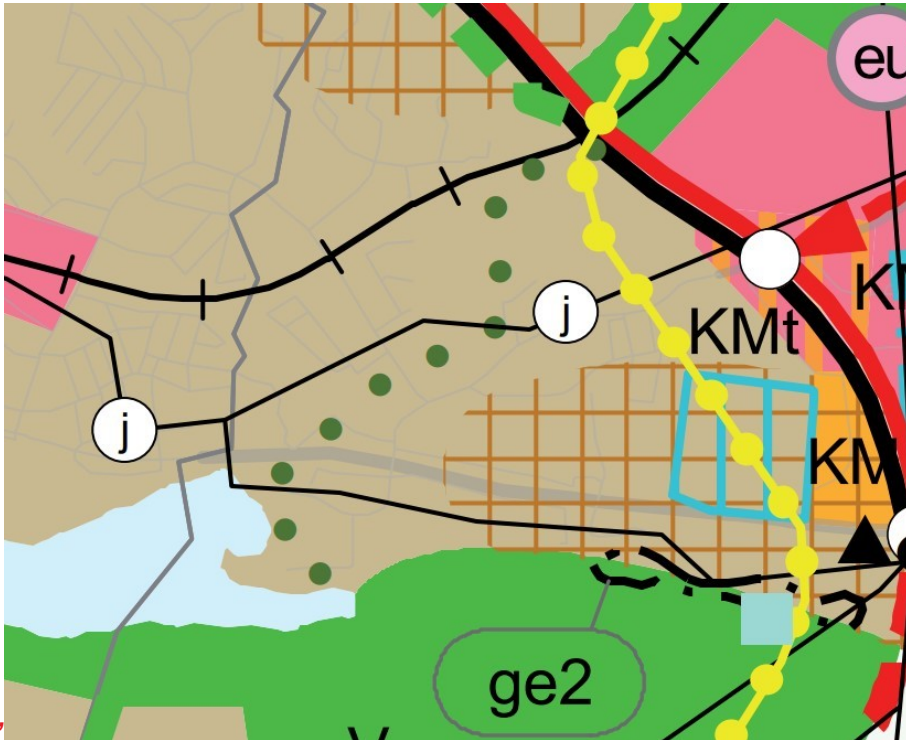
Maanomistus



Kuva 2. Kartta maanomistustilanteesta, jossa kaupungin omistamat alueet ovat keltaisella täytteellä.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Alue rajautuu koillisivultaan kaupungin omistamaan katualueeseen.

Maakuntakaava



Kuva 3. 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 4. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

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

- **Va = Täydentyvät Vatjala, 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 teemallisin 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:

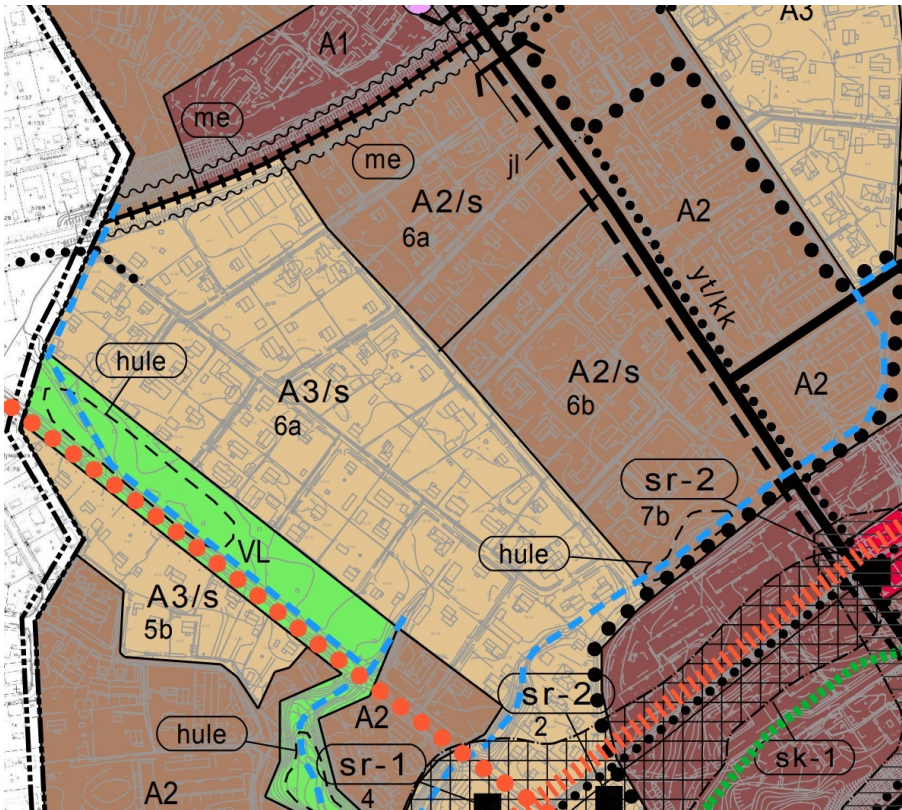
- **Eri liikkumistavoin saavutettavissa oleva Lentola**

Lentolan miljöötä 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 5. Ote Suoraman 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**

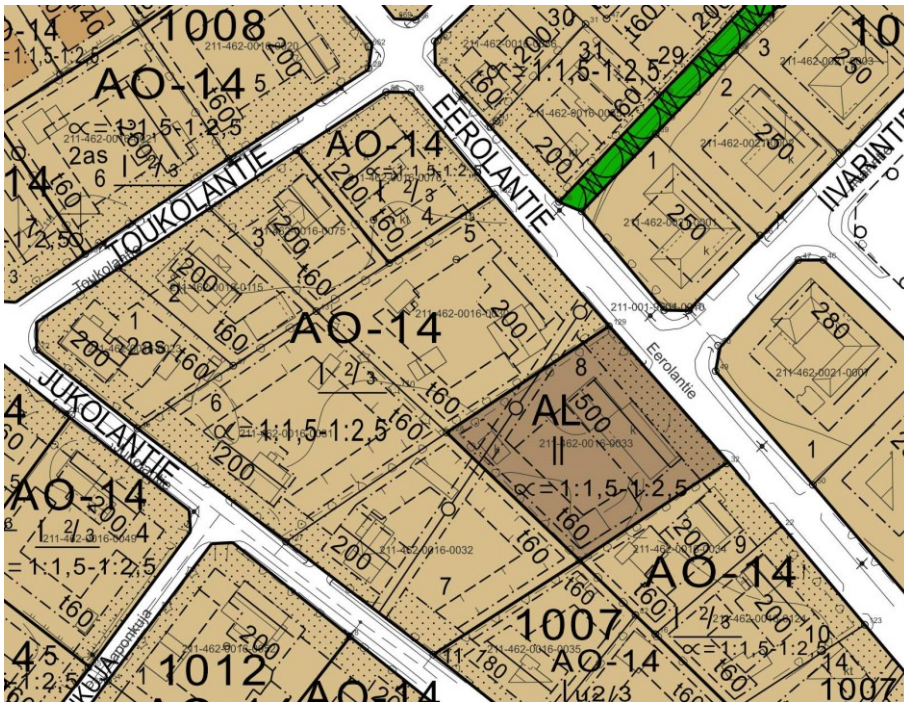
Suojelumerkinnällä /s varustetulla asuinalueella on erityisiä historiallisia arvoja. Alueen ominaispiirteet on säilytettävä. Korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä on uusi rakennusosa sovitettava ympäristöönsä muodoiltaan ja materiaaleiltaan. Alueiden ominaisuuksista riippuen ne kestävät 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.

Asemakaavatilanne



Kuva 6. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Asemakaavamuutoksen 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.

Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole lähtökohtaisesti tarpeen tehdä uusia selvityksiä.

Nykytilanne ja rakennuskanta

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

Alue sijoittuu Kangasalan nauhataajama-alueelle hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen läheisyyteen. Kävelymatkan päässä on mm. lähikauppa, Pitkäjärven ja Vatialan koulut sekä Vatialan päiväkotij ja Pilke musiikkipäiväkotij.

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

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. Sittemmin täydennysrakentaminen on tiivistänyt aluetta.



Kuva 7. Kaava-alueen alustava rajaus ilmakuvan päällä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen aikana arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

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

Tiedottaminen

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta sekä voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluaineiston sekä kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kuulutuksin, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla (www.kangasala.fi/kategoria/kuulutus) sekä paikallislehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto sekä kaavaehdotus tulevat nähtäville kaupungin verkkosivuille osoitteeseen www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asemakaavoja sekä kaavoituksen ilmoitustaululle (tekninen keskus, Urheilutie 13). Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajia sekä niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet ja ilmoittaneet yhteystietonsa.

Päätöksenteko ja alustava aikataulu

Valmisteluvaihe, kesä 2024

- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsitellään yhdessä luonnosvaiheen aineiston kanssa ja se asetetaan viranhaltijapäätöksellä nähtäville.
- Valmisteluvaiheen aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotusvaihe, syksy 2024

- Asemakaavaehdotus käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.
- Ehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe, talvi 2024-2025

- Asemakaavaehdotuksen viimeistely.
- Kaava hyväksytään elinympäristölautakunnan päätöksellä.
- Päätöksestä on mahdollisuus jättää valitus hallinto-oikeuteen.

Asemakaavan laatija, mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto

Kangasalan kaupungin kaavoitus
Urheilutie 13 (PL 50)
36200 Kangasala

Kaavan suunnittelua hoitaa kaavasuunnittelija Juhana Palokangas: juhana.palokangas(at)kangasala.fi / tontinjako(at)kangasala.fi, puh. 040 688 6205

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa toimistosihteeri Maija Lilja, kaavoitus@kangasala.fi, puh. 040 133 6631.

Mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen toimitus elinympäristölautakunnalle:

kaavoitus(at)kangasala.fi

Kangasalan kaupunki / elinympäristölautakunta

PL 50

36201 Kangasala

Teknisen keskuksen asiakaspalvelupiste, Urheilutie 13