

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos Vällintiellä Vatialan kortteleissa 804, 808, 809 ja korttelin 807 osassa sekä niihin liittyvillä katu-, virkistys- ja suojaviheralueilla, kaava 905

11.6.2024

Asianumero: KLA/511/53.02/2024



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa Vällintiellä ja Horsmakujalla.

Aloite/hakija

Kaavamuutoksen laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

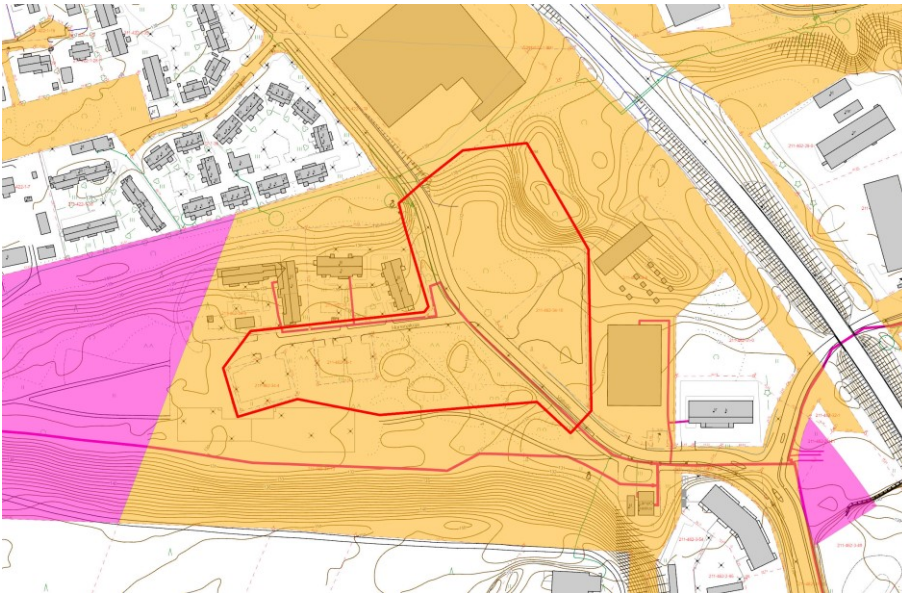
Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen keskeisinä tavoitteina on kehittää Lentolaa monipuolisena kaupan, palvelujen ja asumisen sekoittuneena alueena, joka tarjoaa laadukkaan kävelyn ja pyöräilyn ympäristön, mutta alueelle sijoittuvat toiminnot tulevat tukemaan myös alueen kehitystä itäisen kaupunkisudun merkittävänä liikenteellisenä solmukohtana.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa asuinkerrostalojen korttelialue ja osa liikerakennusten korttelialueesta liike- ja palvelurakennusten korttelialueeksi ja osoittaa Vällintien ja Horsmakujan risteykseen uusi asuinrakentamisen korttelialue. Asemakaavamuutoksen yhteydessä varmistetaan myös Vällintien ja Horsmakujan katualueiden kehittämisen kaavalliset mahdollisuudet ja yhdyskuntateknistä huolta palveleville rakennuksille varattujen alueiden riittävyys. Lisäksi asemakaavamuutoksessa huomioidaan kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkevan viheryhteyden säilyttäminen sekä *Lumoava Kangasala* - ympäristö ja taideohjelmassa Lentolaan osoitetut tavoitteet.

Lähtötiedot

Maanomistus



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

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Kangasalan kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

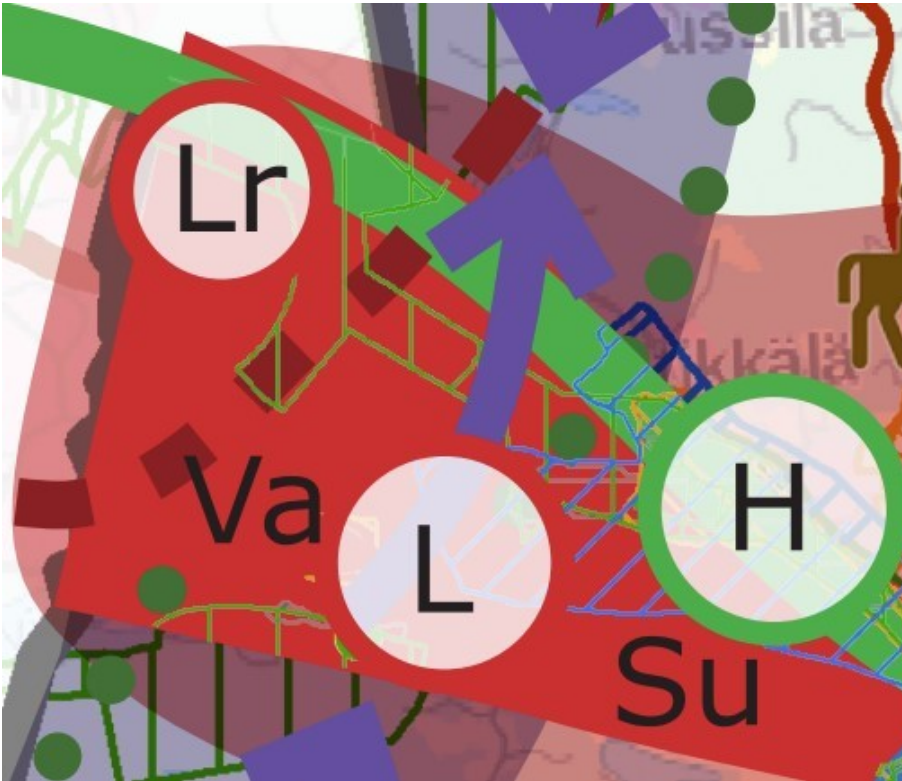
- **Taajamatoimintojen alue.**

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.

- **KMt = Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**

Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Strateginen yleiskaava



Kuva 4. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisesta 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.

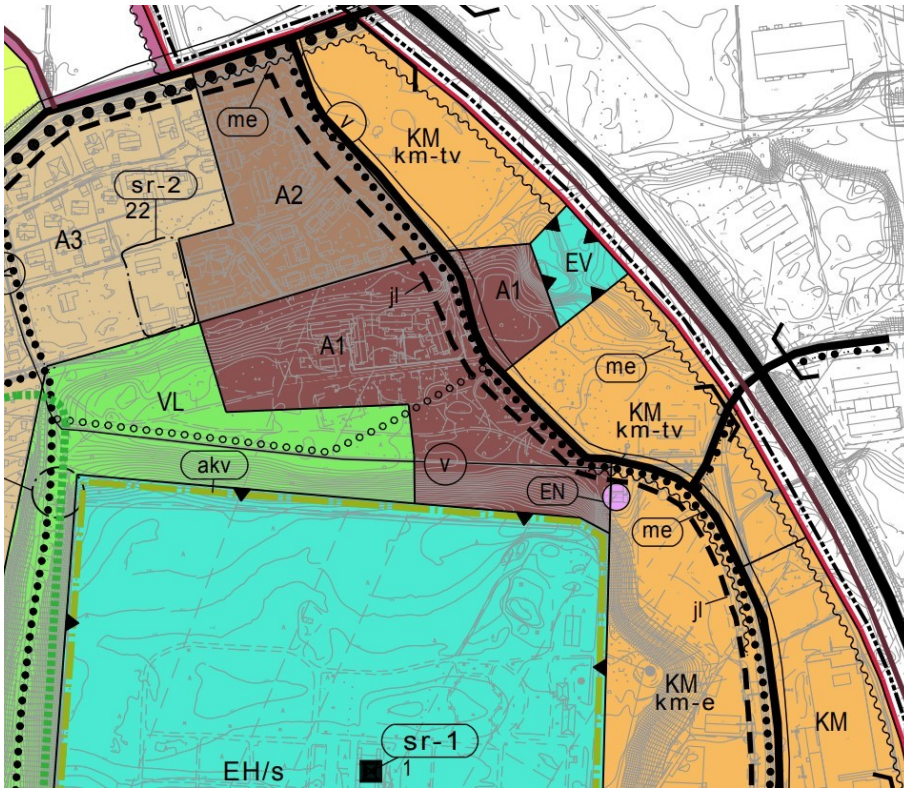
- **Eri liikkumistavoin saavutettavissa oleva Lentola**

Lentolan miljöötä kehitetään vaiheittain, korostaen ihmisen mittakaavaa. Alueen täydentäminen ja kävely-ympäristön laadun kohottaminen aloitetaan Kangasalan tien 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 Vatialan osayleiskaavasta

Valtuusto hyväksyi Vatialan osayleiskaavan 8.12.2014. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **A1 = Tehokas asuntoalue**

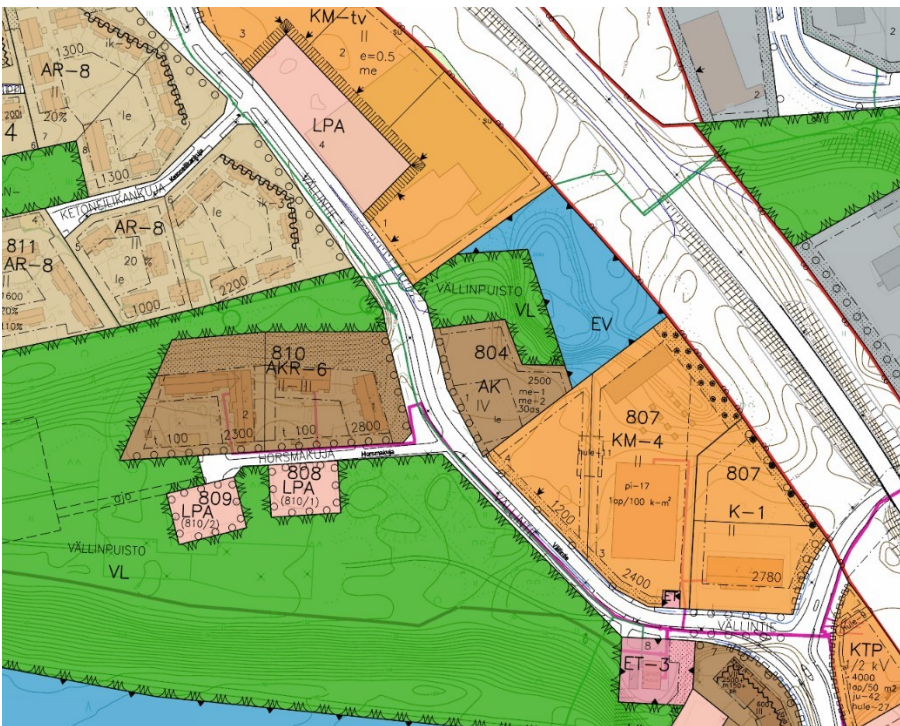
Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on yli 50 asukasta/ha. Alueen talotyyppijakauma sekä toiminnot ovat monimuotoisia ja sekottuneita. Uuden asuntorakentamisen tapa on sekoittunutta: kerros- ja rivitaloja tai yhteenkytkettyjä pientaloja sekä edellä mainittujen 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. Merkinnällä ei eroteta erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistyviä alueita.

- **KM (km-tv) = Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön**

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa osoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

- **Kävelyn ja pyöräilyn alureitti**
- **Ulkoilureitti / latureitti**
- **Joukkoliikenteen laatukäytävä**

Asemakaavatilanne



Kuva 6. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 234 (vuodelta 1988), 278 (1991), 468 (2002) ja 709 (2013). Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **AK** = Asuinkerrostalojen korttelialue
- **me-1** = Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta.
- **me-2** = Parvekkeet ja asuntopihat tulee suunnata muualle kuin melualueelle tai varustaa lasituksin.
- **30as** = Alueelle rakennettavien asuntojen enimmäismäärä.
- **le** = Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

- **IV** = Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- **2500** = Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- **Istutettava puurivi.**
- **VL** = Lähivirkistysalue.
- **KM-4** = Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa rakennustarvikkeita ja sisustustavaroita myyvän vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
- **Istutettava alueen osa.**
- **Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.**
- **hule-11** = Ohjeellinen alueen osa, joka varataan hulevesien viivyttämiseen. Alueen tilavuus tulee olla vähintään 150 m³.
- **pi-17** = Liikerakennusten sisäänkäyntien yhteyteen tulee osoittaa vähintään 10 m² suuruinen laatoitettu alue. Asfalttia ei saa ulottaa 1,5 metriä lähemmäksi rakennusten seinää muualla kuin ajoneuvojen sisäänajojen kohdalla. Pyöräpaikat on sijoitettava sisäänkäyntien läheisyyteen. Varastot ja jätehuoltoastiat on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin.
- **1ap/100 k-m²** = Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- **LPA** = Autopaikkojen korttelialue.

Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavan lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnissa käytetään soveltuvilta osin Vatialan osayleiskaavatyön yhteydessä laadittuja selvityksiä. Lisäksi hyödynnetään asemakaavan numero 894 yhteydessä teetettyä Lentolan kaupallista selvitystä (Ramboll, 6.11.2023) ja Lentolan asemakaava-alueen hulevesiselvitystä (FCG, 13.9.2012) sekä Mäkirinteentien ja Vällintien perusparannus rakennesuunnitelmaa vuodelta 2022. Selvityksiä tarkennetaan tarvittaessa.

Nykytilanne ja rakennuskanta

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa, Lahdentien länsipuolella Lentolan kauppa-alueella. Alueen maaperä on pääosin hiekkaa. Vällintien ja parkkialueiden välinen alue on kalliomaata. Alueen koillisosassa maaperä on hienoa hietaa.

Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue vaihtelee paljon. Pohjoisosassa on jyrkkä kasvillisuuden peittämä hiekkarinne, mikä laskee kohti Vällintietä ja kaakkoiskulmassa olevaa tasaista sora-aluetta. Alueen eteläosassa avokallioalueet kohoavat muutaman metrin korkeuteen mäntykangasmetsässä.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, mutta pohjoisosassa Vällintien varressa on muuntamo. Asfalttipintaiset Vällintie ja Horsmakuja risteävät alueen keskiosassa. Itäosassa sijaitsevat kaksi paikoitusaluetta ovat sorapintaisia.

Asemakaavamuutoksen alueeseen kuuluvalla Horsmakujalle on osoitettu asemakaavassa vain noin 8 metriä leveyttä, mikä rajoittaa kadun kehittämistä. Lisäksi nykytilanteessa kadun rakenteita ulottuu myös viereiselle autopaiikkojen korttelialueelle.



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,
- lähialueen maanomistajat, haltijat ja elinkeinon harjoittajat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue,
- Business Kangasala Oy
- Pirkanmaan Liitto
- Verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Elisa, DNA, Kangasalan Vesi -liikelaitos, Kangasalan Lämpö),
- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen,
- muut ilmoituksensa mukaan.

Tiedottaminen

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olostä 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/asebakaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asebakaavoja 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

Käynnistäminen, kesä 2024

- Asemakaavan käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta päättää elinympäristölautakunta 11.6.2024.
- Aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Valmisteluvaihe, syksy 2024

- Asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta päättää elinympäristölautakunta.

- Aineistosta on mahdollisuus jättää mielipiteitä.
- Nähtävilläoloaikana aineistosta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Ehdotusvaihe, 2025

- Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää elinympäristölautakunta.
- Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutuksia.
- Nähtävilläoloaikana aineistosta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Hyväksymisvaihe, 2025

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

Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella.

Asemakaavan laatija, mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto

Kangasalan kaupungin kaavoitus

Urheilutie 13 (PL 50)

36200 Kangasala

Kaavan suunnittelua hoitaa kaavasunnittelija Juhana Palokangas: juhana.palokangas(at)kangasala.fi,

puh. 040 688 6205

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa toimistosihtööri 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