

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### Asemakaavamuutos nro 843, Keskusta, Kunnantie

#### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

|                        |   |
|------------------------|---|
| DIAARINUMERO           | KLA/962/53.02/2019                                      |
| PÄIVÄYS                | 6.9.2024  |
| ASEMAKAAVAN NUMERO     | 843   |
| KAUPUNKI               | Kangasala   |
| OSA-ALUE               | Keskusta/7  |
| KORTTELI               | 113 osa sekä siihen liittyvät katu- ja virkistysalueet  |
| KAAVA-ALUEEN SIIJAINTI | Ydinkeskustassa Kunnantien ja Kuohunharjuntien kulmassa |



|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN | 29.5.2019                            |
| KAVALUONNOS                   | Elinympäristölautakunta 18.10.2022   |
| KAVAEHDOTUS                   | Elinympäristölautakunta 6.9.2024     |
| KAAVAN HYVÄKSYMINEN           | Valtuusto                            |
| KAAVAN LAATIJA                | Kangasalan kaupungin tekninen keskus |

## Sisällysluettelo

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Perus- ja tunnistetiedot .....   | 1  |
| 1.1 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....  | 3  |
| 1.2 | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... | 3  |
| 2   | Tiivistelmä .....  | 4  |
| 2.1 | Asemakaava .....   | 4  |
| 2.2 | Kaavaprosessin vaiheet .....   | 5  |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen .....  | 5  |
| 3   | Lähtökohdat .....  | 6  |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista .....   | 6  |
| 3.2 | Suunnittelutilanne .....   | 13 |
| 4   | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....   | 25 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve .....   | 25 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                                     | 25 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö .....  | 26 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet .....   | 28 |
| 4.5 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                                      | 28 |
| 5   | Asemakaavan kuvaus .....   | 43 |
| 5.1 | Kaavan rakenne .....   | 43 |
| 5.2 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                      | 43 |
| 5.3 | Aluevaraukset .....  | 43 |
| 5.4 | Kaavan vaikutukset .....   | 43 |
| 5.5 | Ympäristön häiriötekijät .....   | 46 |
| 5.6 | Kaavamerkinnot ja määräykset .....   | 46 |
| 6   | Asemakaavan toteutus .....   | 47 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 47 |
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 47 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta .....                                  | 48 |

## 1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.5.2019
2. Asemakaavakartta nro 843 6.9.2024
3. Asemakaavan nro 843 havainnekuva 2.9.2024
4. Asemakaavan nro 843 havainnenäkymät 2.9.2024
5. Asemakaavan nro 843 havainneleikkaukset 2.9.2024
6. Hallintokorttelin ja Harjunsolan asuin- ja liikekorttelin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 16.8.2021, Ramboll
7. Valmisteluvaiheen palautekooste 6.9.2024
8. Hulevesiselvitys 5.9.2024, Ramboll Finland Oy
9. Liikennemeluselvitys 3.9.2024, Ramboll Finland Oy
10. Tonttijakokartta, 4.9.2024

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

1. Keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 2009, FCG Finnish Consulting Group Oy
2. Keskustan osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi, 2009
3. Keskustan osayleiskaavan meluselvitys, 2008, Ramboll Finland Oy
4. Keskustan hulevesien esisuunnitelma, 30.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy
5. Ote, Pirkanmaa Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021, sivut 28-32, Pirkanmaan harjumaisemat, 2021, YM, Syke
6. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 3.3.2021, Ramboll Oy
7. Kangasalan Hulevesiohjelma 2023, 2.3.2023, Sitowise Oy
8. Kangasalan keskustan kehittäminen elinvoimaa, monipuolisuutta, saavutettavuutta ja houkuttelevuutta parantamalla, 29.9.2022, Sweco

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella tutkitaan Kangasalan liikekeskustaan sijoittuvan Harjusolan alueen kehittämismahdollisuuksia. Alueella on voimassa rakennuskaava nro 33 vuodelta 1969 ja rakennuskaava nro 21 vuodelta 1963.

Asemakaavamuutos mahdollistaa vanhojen rakennusten purkamisen ja korvaamisen uusilla Kuohunharjuntien ja Kunnantien varteen sijoittuvilla asuin- ja liikerakennuksilla. Alueelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta sekä katualuetta Kunnantien osalle. Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

Korttelirakenne muodostuu kaavan mukaisesti koko korttelin osalla katutilaa rajaavasta yhtenäisen rakennusmassan muodostamasta maantasokerroksesta, johon sijoittuu liiketilaa ja asuinrakennusten yhteistiloja, sekä sen yläpuolelle nousevista kolmesta 6-7:n kerroksen korkuisesta rakennusmassasta, joissa sijaitsevat asuin- ja liikerakennukset katutaso yläpuolella. Korkeampien massojen väliin Kuohunharjuntien varrella on lisäksi mahdollista toteuttaa 1-2 kerrosta katutaso yläpuolelle. Asuntojen oleskelupihat sijoittuvat katutasoa korkeammalle 2. kerroksen tasoon Pikkuharjun rinteeseen. Asukaspysäköintiä sijoittuu oleskelupihojen ja rakennusten väliin tonteilla 1 ja 2, Kuohunharjuntien varteen tontilla 3 sekä tontilla 1 pysäköinti toteutetaan osin rakenteellisena. Liiketiloiden asiakaspysäköintiä sijoittuu Kunnantien varteen tontilla 1. Asemakaavamääräyksillä, rakennusalojen sijoittamisella ja kerrosluvuilla huomioidaan kaupunkivallisesti merkittävät Kuohunharjuntien näkymän pääte Tampereen tien suunnasta ja harjumaiseman näkyminen Kuohunharjuntielle ja Kunnantielle.

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 8200 kem<sup>2</sup>, josta arviolta noin 300 kem<sup>2</sup> tulisi olemaan liiketilaa. Arvioitu asukasmäärä tulisi olemaan näin ollen 150-165 asukasta laskettuna asumisväljyydellä 50 kem<sup>2</sup> asukasta kohti. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 1,06 ha, josta korttelialuetta on 0,86 ha. Virkistysaluetta kaavamuutoksella muodostuu 0,10 ha, joka on 0,06 ha enemmän kuin kaava-alueella voimassa olevassa kaavassa. Korttelitehokkuudeksi muodostuu  $e_k=0.95$  ja aluetehokkuudeksi  $e_a=0.77$ .

## 2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Elinympäristölautakunta päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 14.5.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.5.–28.6.2019 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty palautetta.

Valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle tehtiin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, kartoitettiin mm. alueen liikenneverkon ja kunnallistekniikan lähtökohtia ja arvioitiin erilaisten vaihtoehtojen maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja hanketaloudellisia vaikutuksia.

Elinympäristölautakunta päätti kokouksessaan 18.10.2022 valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.11.–9.12.2022. Kaavojen 843 ja 852 valmisteluaineiston esittelemiseksi järjestettiin yleisötilaisuus 15.11.2022.

Viranomaisneuvottelu, johon osallistuivat kaavoitus, ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo, järjestettiin 2.2.2023. Valmisteluvaiheen palaute ja asemakaavaehdotuksen valmistelun suuntalinjat esitettiin kaupunginhallitukselle 20.2.2023 ja elinympäristölautakunnalle 14.3.2023.

Asemakaavaehdotuksen suuntalinjojen pohjalta esitettiin kaupunginhallitukselle kaavahankkeen kumppanihakua, jonka tavoitteena oli löytää sopiva kumppani työstämään asemakaavaehdotus yhteistyössä kaupungin kanssa hyväksyntään. Kaupunginhallitus hyväksyi kumppanihaun kokouksessaan 20.3.2023 ja haku järjestettiin 4.4.–14.8.2023. Kumppanin valitsi toimikunta, johon kuuluivat elinympäristöjohtaja, Business Kangasalan toimitusjohtaja, kaupunginarkkitehti ja kaupungingeodeetti. Kaupunginhallitus käsitteli kumppanihaun tuloksia kokouksissaan 25.9. ja 23.10.2023. Valitun toimijan kanssa laadittiin kaupunginhallituksen kokouksessaan 18.3.2024 hyväksymä yhteistoimintasopimus kaavoituksen jatkamisesta.

Elinympäristölautakunta päättää kokouksessaan 17.9.2024 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Katualueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan kiinteistönmuodostusta, rasitteiden perustamista ja yhteisjärjestelysopimuksia.



Kaava on tavoitteena toteuttaa kaavoituskumppanin toimesta vaiheittain, alustavasti seuraavassa järjestyksessä: huonokuntoisten asuinrakennuksen ja liikerakennusten purkaminen, minkä jälkeen rakennetaan tonttien 2 ja 1 uudisrakennukset. Viimeisenä rakennetaan tontin 3 uudisrakennus, jonka toteuttamisen yhteydessä puretaan Kuohunharjuntie 15 asuinkerrostalo.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee rakennetussa ympäristössä ydinkeskustassa kaupungintalon itäpuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Pikkuharjun puistoon, etelässä Kuohunharjuntiehen ja lännessä Kunnantiehen. Alueen maaperä on hiekkavaltaista harjua.



Ilmakuva lähialueesta

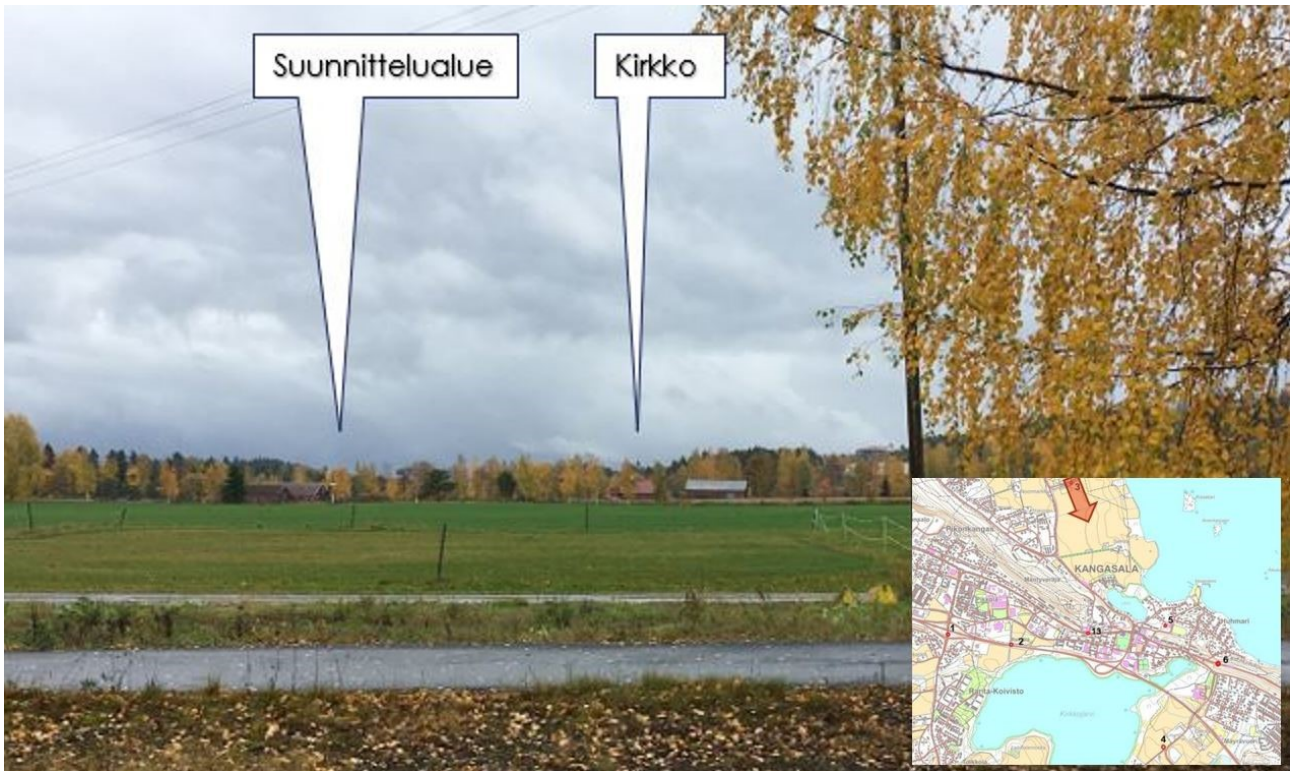
##### Luonnonympäristö

Keskustan pohjoispuolitse kulkeva harjuno on maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja 2021 valtioneuvoston päätöksellä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden luetteloon (VAMA2021) liitetty maisema-alue, johon kaavamuutosalueeseen pohjoisessa rajautuva Pikkuharjun puistokin kuuluu. Keskustan

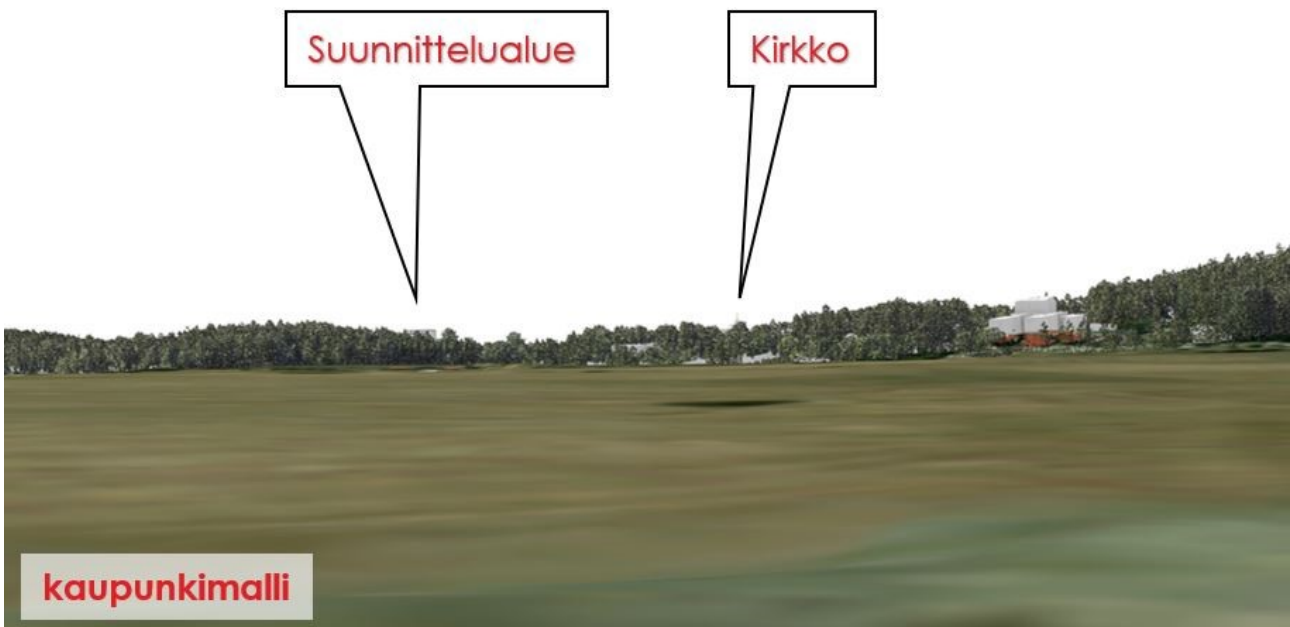
osayleiskaavan maisemaselvitys vuodelta 2008 toteaa, että Pikkuharjun pääte on maisemarakenteena ja harjun päätteenä arvokasta kuntakuvaa rikastuttavaa ja Kangasalan omaleimaisuutta ilmentävää maisemaa, joka tulisi säilyttää maastollisena ja mäntypuustollisena rakenteena kunnan maisemakuvassa. Keskustan osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan alue on rakentamiseen soveltuvaa. Alueen pohjoisosa rajautuen likimääräisesti vanhoihin asuinkerrostaloihin on vyöhykettä, jonka puistoilla ja puustoisilla pihapiireillä on merkitystä ekologisena käytävänä. Alueen puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi mahdollisuuksien mukaan.

Kangasalan keskusta on rakentunut kolmen järven väliselle alueelle. Järvistä lähin on pieni Ukki-järvi, jonka yli vähänkään korkeampi rakennuskanta suunnittelualueen länsiosassa tulee näkymään. Vesijärvi on suurempi ja kauempana pohjoisessa, mutta on todennäköistä, että uudisrakennuskanta tulee näkymään järvelle. Kirkkojärvi sijaitsee Kangasalan keskustan eteläpuolella ja on mahdollista, että rakennuskanta voi erottua järveltä ja sen etelärannalta, mutta järven rantakasvillisuuden vuoksi laajempia näkymiä tuskin syntyy. Kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia kaukomaisemaan on tutkittu kaupunkimallisovituksilla luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Kuvapisteen on valittu keskeisistä lähestymissuunnista, joista suunnittelualue näkyy kaukomaisemassa.

Luonnosvaiheen maisematarkastelu:

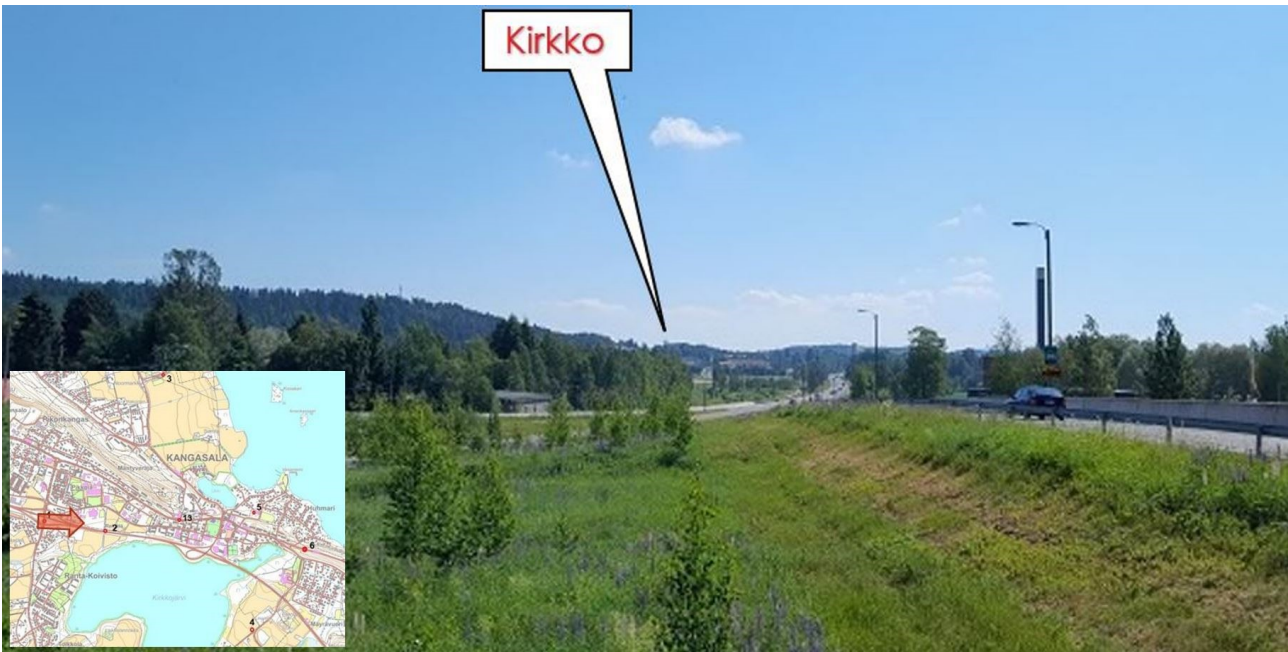


Valokuva Pikonlinnantieltä keskusta. Näkymän väliin jää Sorolan puukujanne.

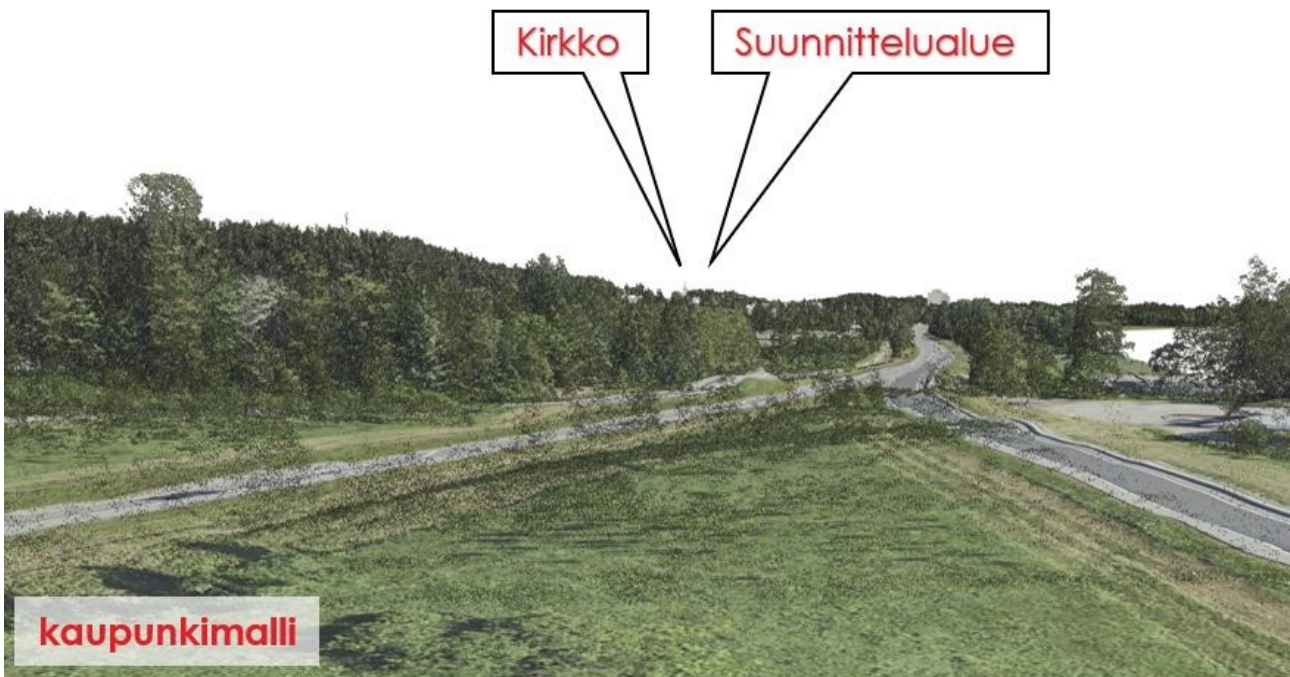


Näkymä kaupunkimallista, johon on sovitettu kaavaluonnoksen sallima massa.





Valokuva Valkeakosken liittymästä keskustaa kohti.



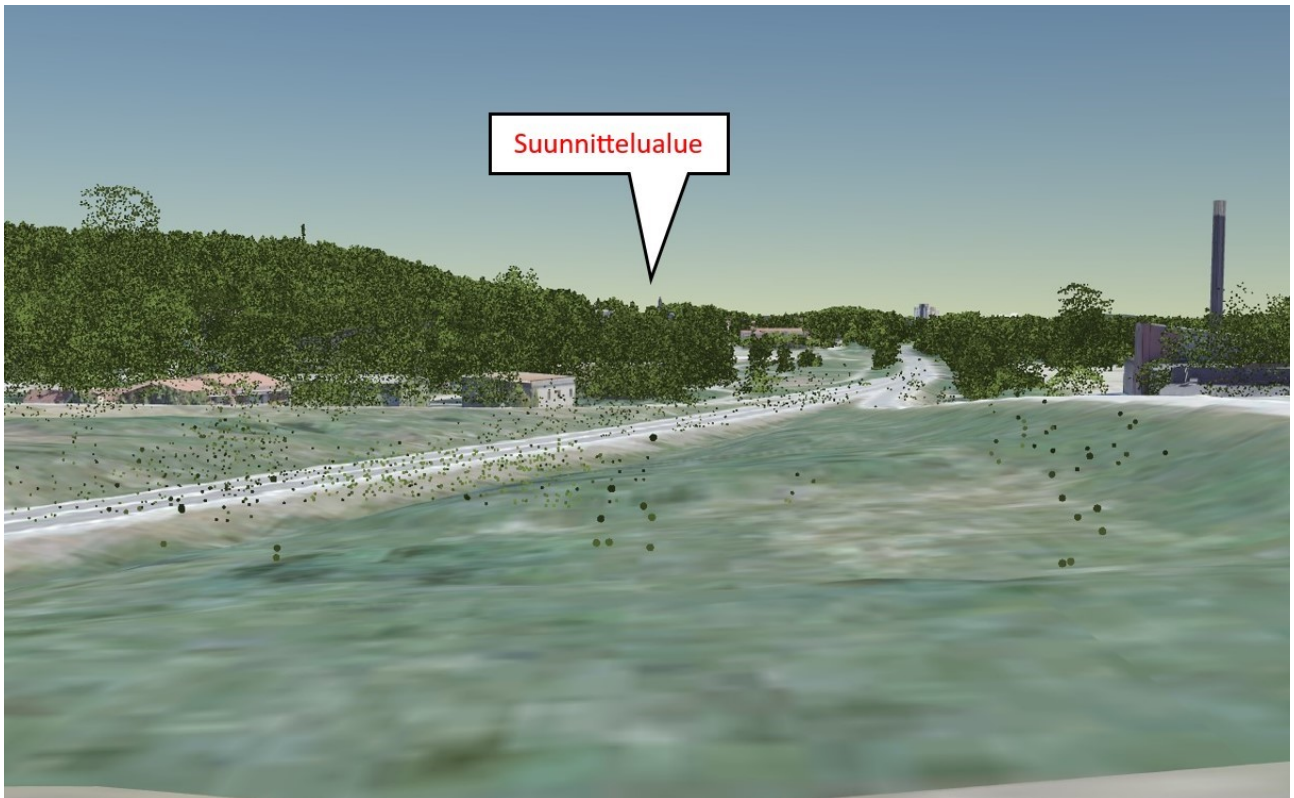
Näkymä kaupunkimallista, johon on sovitettu kaavaluonnoksen sallima massa.

Ehdotusvaiheen maisematarkastelu:

Ehdotusvaiheen 6-7-kerroksiset massat eivät nouse puurajan yli kaukomaisemassa.



Näkymä kaupunkimallista, johon on sovitettu kaavaehdotuksen sallima massa.



Näkymä kaupunkimallista, johon on sovitettu kaavaehdotuksen sallima massa.





*Ehdotusvaiheen maisematarkastelussa käytetty malli.*

## Rakennettu ympäristö

Liikerakennukset ja niiden takana olevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosina 1962–1972. Rakennukset edustavat 1960-luvulle ominaista vähäeleistä arkkitehtuuria, jonka vaikuttavuutta myöhemmin tehdyt muutokset ovat heikentäneet. Rakennukset jättävät harjun laen näkyviin kaupunkikuvaan. Liikerakennukset ovat huonokuntoisia ja läntinen asuinkerrostalo on tyhjillään ja purkukuntoinen. Osayleiskaavan merkinnän sk-2 esittää, että rakennusten säilyminen olisi toivottavaa. 2021 laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan rakennuksilla voidaan katsoa olevan kaavahistoriallista arvoa, koska ne edustavat tietyn aikakauden kaupunkisuunnittelua ja kertovat kaupungin kehityshistoriasta. Selvitys ei kuitenkaan edellytä niiden suojelua, vaikka toteaakin säilymisen olevan toivottavaa.

Tyhjillään olevan Kunnantie 2:n asuinkerrostalon kerrosala on viimeisimmän rakennusluvista löytyvän kirjauksen mukaan 2066 kem<sup>2</sup>. Läntisen liikerakennuksen kerrosala on viimeisimmän rakennusluvista löytyvän kirjauksen mukaan 1095 kem<sup>2</sup>. Itäisen liikerakennuksen kerrosala on viimeisimmän rakennusluvista löytyvän kirjauksen mukaan

910 kem<sup>2</sup>. Kuohunharjutie 15:n asuinkerrostalon kerrosala on viimeisimmän rakennusluvista löytyvän kirjauksen mukaan 2108 kem<sup>2</sup>. Näiden tietojen pohjalta arvioituna kaava-alueen nykyisten rakennusten kerrosala yhteensä on noin 6180 kem<sup>2</sup>.

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä. Rakennetun ympäristön arvoja on selvitetty tarkemmin alueen asemakaavamuutoksia varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Alue sijoittuu Kangasalan ydinkeskustan palvelujen ja asuinalueen vaihettumisvyöhykkeelle ja lähiympäristössä on useita arkkitehtonisesti korkeatasoisia kohteita ja laadukkaita ulkoalueita kuten Kangasalatalo ja kehittyvä kävelyakseli, josta tarkemmin kohdassa palvelut. Kangasalan kirkko ja Ukkijärven ympäristö on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle. Kirkko sijoittuu harjun eteläpuolelle loivasti etelää kohden laskevaan rinteeseen, jolla maanpinnan korkeus on sama kuin kaupungintalon kohdalla. Kaukomaisemaa lännestä tarkasteltaessa uudisrakennukset tulevat todennäköisesti vaikuttamaan Kirkon ja Kangasalatalon takana hahmottuvaan silhuettiin.

Suunnittelualueen läpi kulkee kaukolämpöputki.

### **Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet**

Alueen saavutettavuus on hyvä. Lahdentien liittymään on matkaa n. 500 m ja Kuohunharjuntietä kulkee pyöräilyn pääreitillä. Alle 200 m etäisyydellä on kolme linja-autopysäkkiä, joiden kautta kulkevat linjat sekä Kuhmalahtea, Orivettä että Tamperetta kohti. Pikkuharjulta ja hieman kauempaa Kirkkoharjulta kulkevat seudulliset ulkoilureitit.

Suunnittelualueeseen sisältyvä Kunnantie välittää liikennettä keskustan pohjoispuolelle sijoittuvan asuinalueen ja Vesaniemen sekä keskustan välillä. Katualueella on nykyisellään kadunvarsipysäköintiä ja kapeahko jalkakäytävä. Vesaniemen kehityksen myötä Kunnantien Kuohunharjuntien risteuksen merkitys kasvaa liikennettä ohjaava alueena.

### **Palvelut**

Varhaiskasvatuspalvelut sijaitsevat keskustassa, Kuohunharjuntien eteläpuolella ja koulu noin 500 m päässä Kirkkoharjun rinteessä. Kangasalan keskustan kaupalliset, kulttuuri ja liikuntapalvelut ovat alle 500 m etäisyydellä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Vesaniemen uimaranta.

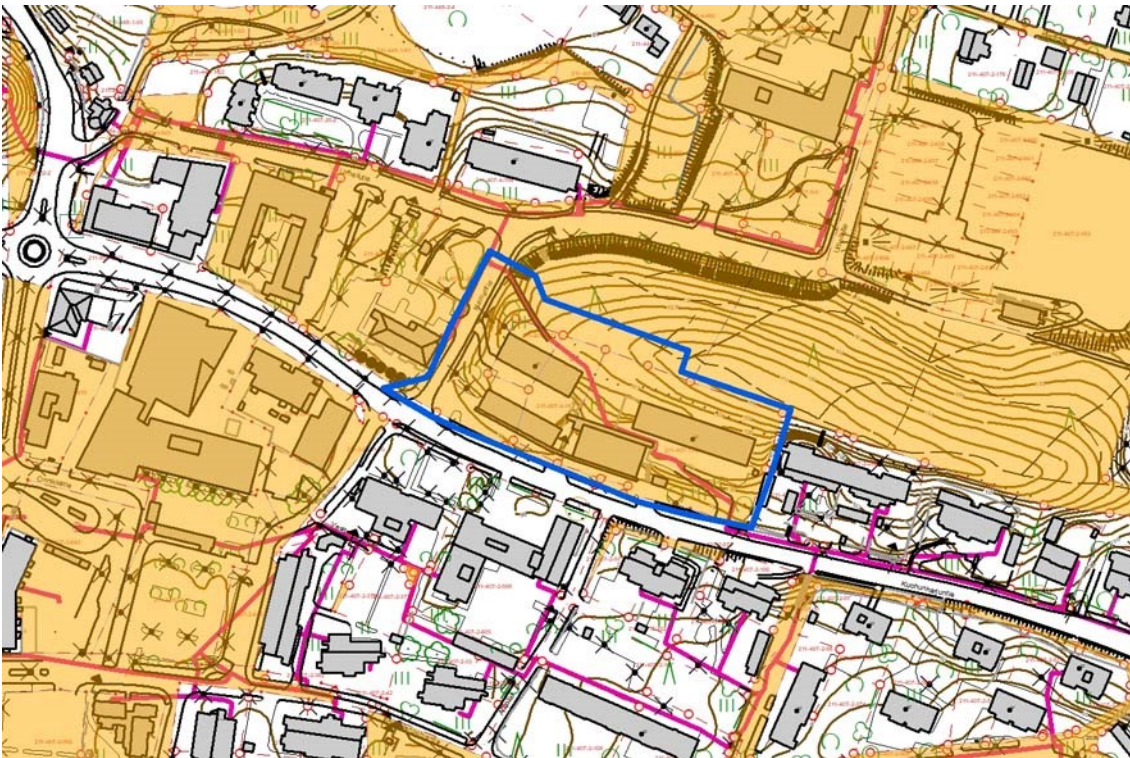


Alueen elinvoiman tavoittelussa ratkaisevassa asemassa ovat kiinnostavuus, viihtyisyys, turvallisuus ja elämyksellisyys. Usein avainasemassa ovat ilta- ja viikonloppu-aikaan asiakkaita palvelevien tilojen ja paikkojen määrä ja laatu.

Kangasalan keskustaa kehitetään K-marketilta Tampereentien alikulun kautta Uimahallille ja uimahallilta torille, kirjaston ali ja Kangasalatalon sivuitse Kuohunharjuntielle kulkevan kävelyakselin varteen. Kuohunharjuntien vartta on kehitetty kävelyn ja pyöräilyn laadukkaaksi ympäristöksi, jolta kulku ohjataan myös Kunnantielle ja kohti Vesaniemeä.

### Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.



Kaupungin maanomaisuus keltaisella

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Pirkanmaan maakuntakaava 2040 vuodelta 2017

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymä Pirkanmaan maakuntakaava 2040. MRL 32 § mukaan maakuntakaava on ohjeena

laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maakuntakaavassa alueelle kohdistuvat merkinnät ovat:

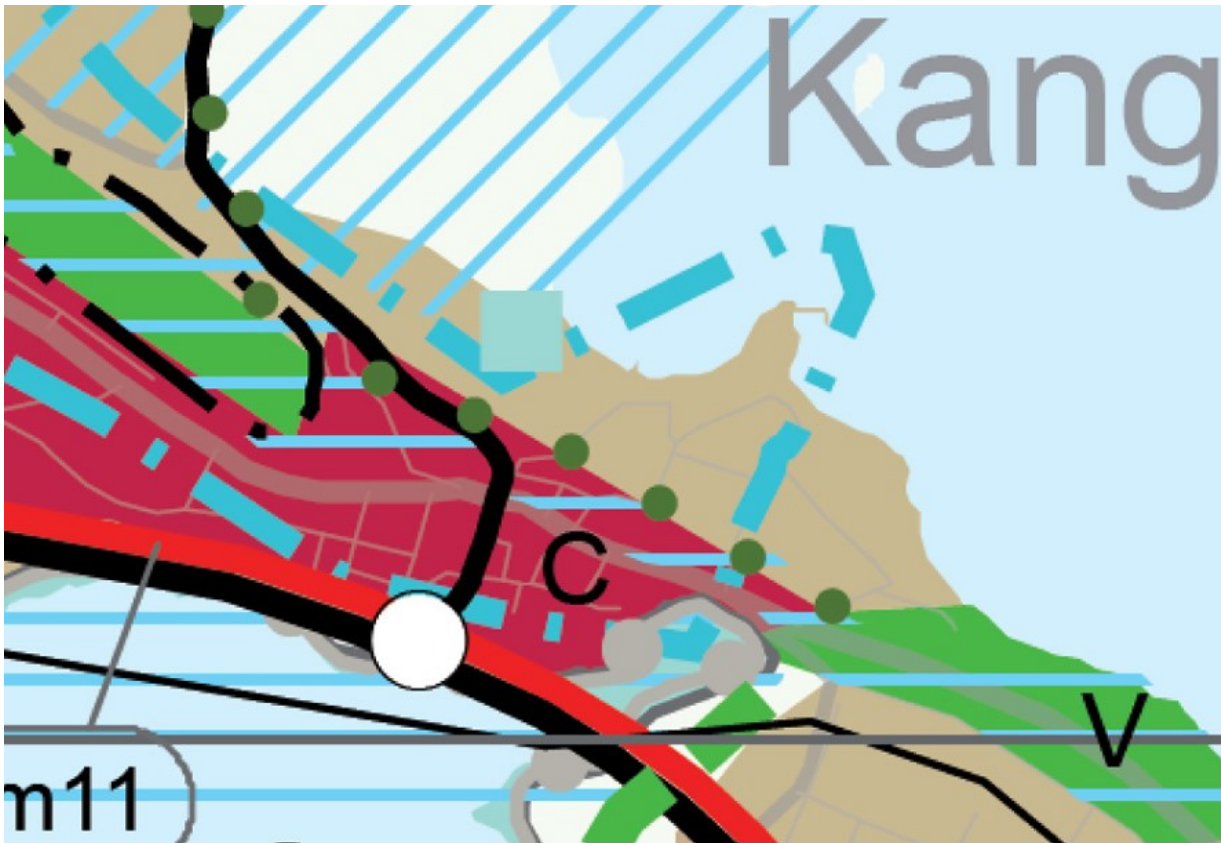
*C. Punainen väri.* Keskustatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

*Ma. Sininen vaakaviivitus.* Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam). Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

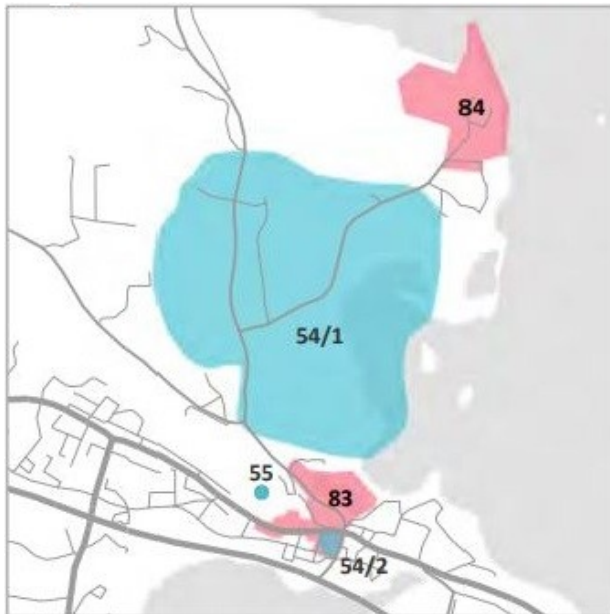
*Sininen pistekatkoviiva.* Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

*Vihreä palloviiva.* Ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

Maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö on esitetty liitekartoilla.



Ote, Pirkanmaan maakuntakaava 2040



Ote maakuntakaavan liitekartasta 12c, rakennetut kulttuuriympäristöt, Kangasala

Sininen: valtakunnallisesti merkittävä  
Punainen: maakunnallisesti merkittävä

54/1: Kangasalan kirkko, kartanot ja suurtilat / Tursola ja Sorola

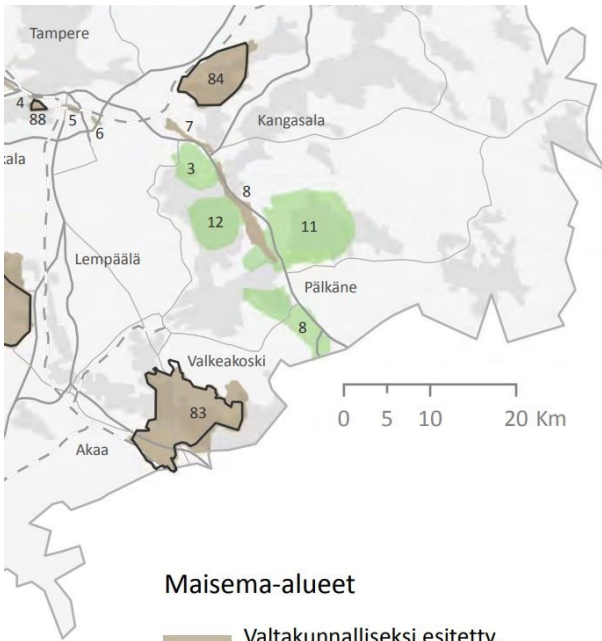
54/2: Kangasalan kirkko, kartanot ja suurtilat / Kangasalan kirkko

55: Kangasalan näkötornit / Kirkkoharjun näkötorni

83: Kangasalan kirkko ja Ukkijärven ympäristö

84: Pikonlinna



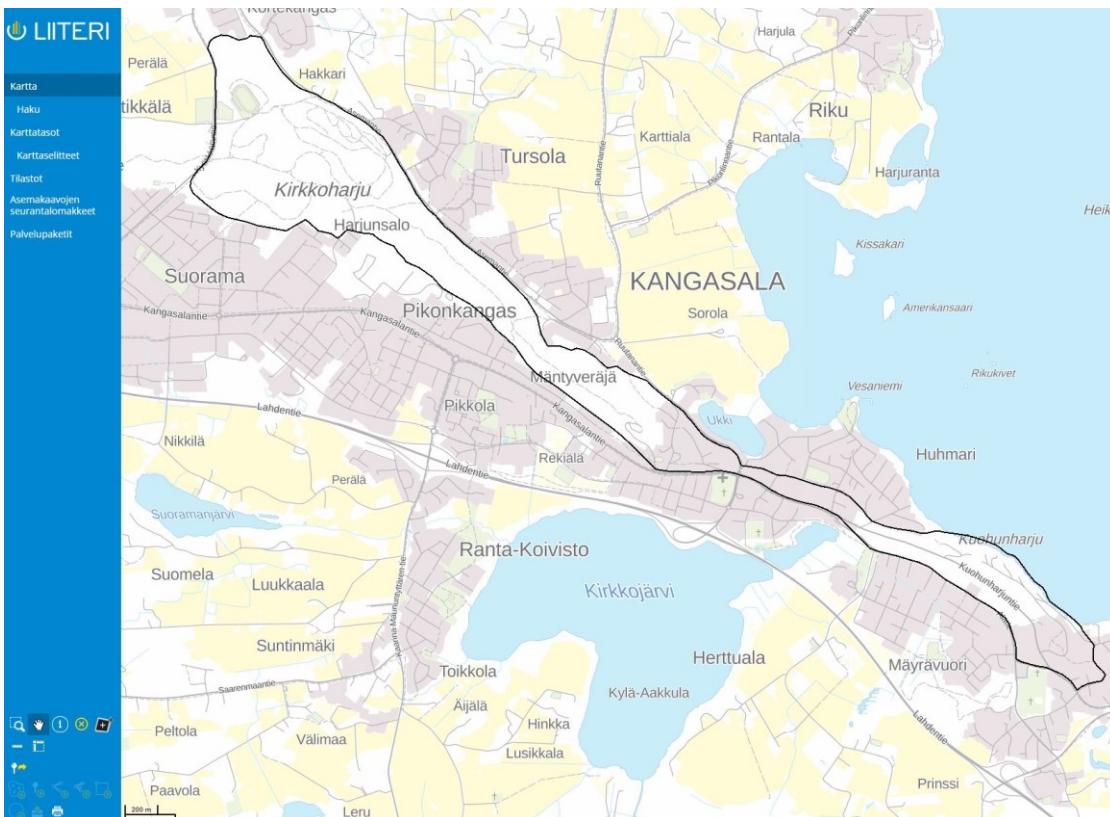


**Maisema-alueet**

- Valtakunnalliseksi esitetty, maakunnallisesti arvokas
- Maakunnallisesti arvokas
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 1995

*Ote maakuntakaavan liitekartasta 10, maisema-alueet.*

7 Kirkkoharju-Kuohunharju



*Ote Syke:n Liiteri-karttapalvelusta, kulttuuriympäristö, alueelliset inventoinnit, valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.*



## Kangasalan strateginen yleiskaava 2040 vuodelta 2017

Valtuuston 29.5.2017 hyväksymällä strategisella yleiskaavalla ohjataan kunnan maankäytön suuria linjoja ja määritellään kehittämisen painopisteitä. Strateginen yleiskaava on voimassa osayleiskaavojen rinnalla ja ohjaa osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista ja päivittämistä sekä muuta alueiden käytön suunnittelua.

Keskusta on merkitty kaavamääräyksellä K, kohtaamisten ja kulttuurin keskusta: Keskustaa kehitetään ja toimintoja monipuolistetaan. Keskustaan rakennetaan perheasuntoja, tiloja julkisille ja yksityisille palveluille sekä työpaikoille. Yhteisöllisyyttä ja kohtaamisia tukevia ratkaisuja korostetaan miljöössä ja ympäristön laadussa.

Aluetta sivuaa keskeinen ulkoilureitti Pikkuharjun puiston läpi. Matkailu- ja virkistystoimintojen kehittämismahdollisuudet huomioidaan ympäristön suunnittelussa. Reitin jatkuvuus ja liityntä reitille eri kulkumuodoin mahdollistetaan.

Alueelta on lisäksi yhteys Vesaniemeen Kunnantieltä. Kaavamääräys Va, Vesaniemen urbaani ranta: Vesaniemen rantaa kehitetään ympärivuotisena vapaa-ajan, virkistyksen sekä kesä- ja talviliikunnan paikkana.



Ote, Kangasalan strateginen yleiskaava 2017

## Keskustan osayleiskaava 2010

Alueella on voimassa valtuuston 13.9.2010 hyväksymä keskustan osayleiskaava.

C. Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. 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. Alueella tulee suosia mahdollisimman paljon pintoja, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen.

AK. kerrostalovaltainen asuntoalue

jl. Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä. Joukkoliikenteen kehittämiskäytävään liittyvien alueiden rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota joukkoliikenteen toimivuuden tehostamiseen

sk-2. Kyläkuvallisesti arvokas alue. Kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, jonka mittakaava ja ajallinen kerroksellisuus Kangasalantien arvokkaassa katumiljöössä tulee säilyttää. Rakennukset ovat rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti paikallisesti arvokkaita ja niiden säilyminen on toivottavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä ympäristön uudisrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuskannan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Merkinnällä on osoitettu liikekiinteistöt Kangasalantien varressa eli Harjusola, Taloherttua, KOP (Nordea) ja Osuuspankki.

sr-1. Rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen tai maisemallinen perustein suojeltava rakennus tai rakennusryhmä Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2. momentin nojalla määrätään, että alueen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä ympäristön uudisrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuskannan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksella. Merkinnällä on osoitettu Kirkko, Aappola (vanha posti), Kirkonkylän kansakoulu, Pitäjänmakasiini, Marjala,

Pirtti, Putero (kunnanvirasto), Ranta-Ukkila (apteekkitalo), Näkötorni, Ukinsola, Vanha-Petäjikkö (ja Voutila), Vanha Tarpila ja Urkutehdas.

pv. Pohjavesialue Alueen rakentamisessa ja muussa toiminnassa tulee ottaa huomioon vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

hule-1. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Merkinnällä on osoitettu Urheilutien ja Vesijärventien alueen sekä Kuohunlahden ympäristön valuma-alueen osa.

Kuohunharjuntielle ja Kunnantielle on merkitty kevyen liikenteen reitti.



Ote Keskustan osayleiskaavasta

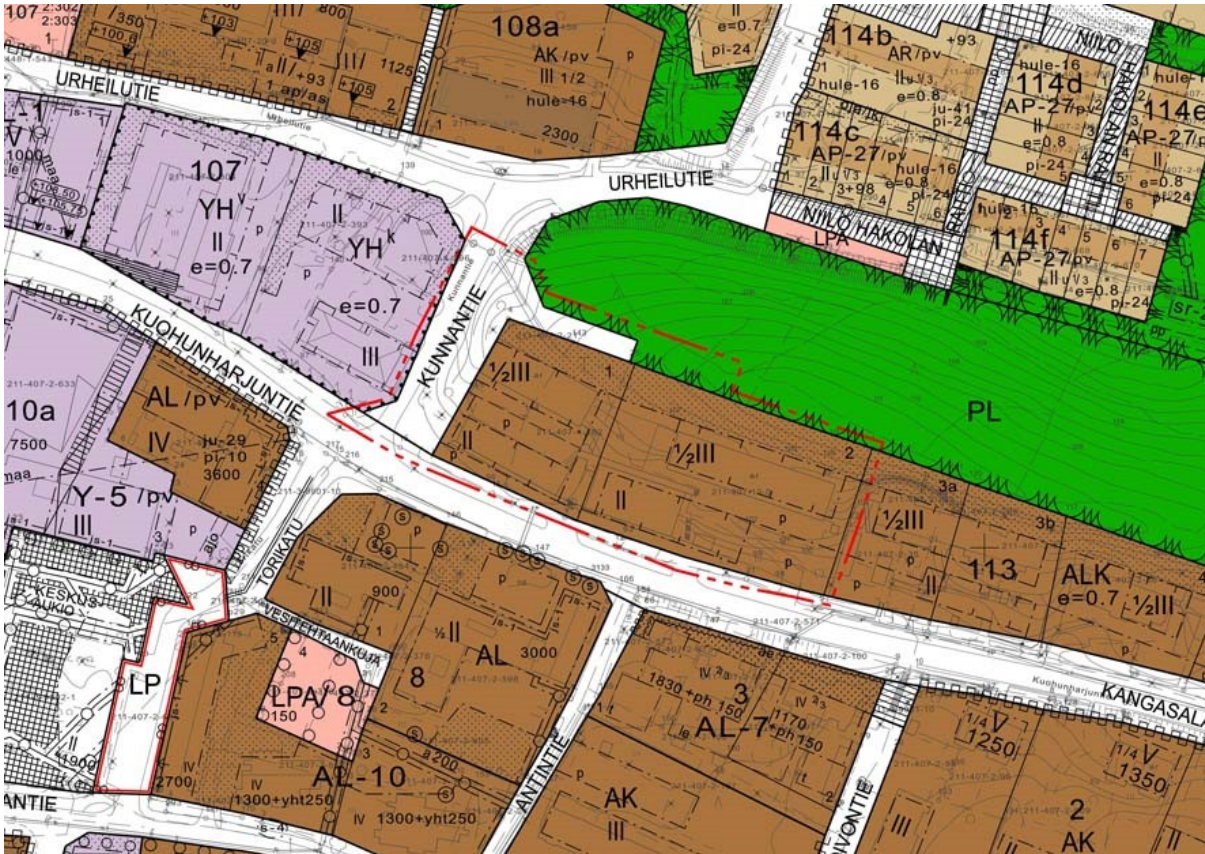
### Asemakaavat nro 21 ja 33

Alueella on voimassa rakennuskaava nro 33 vuodelta 1969 ja rakennuskaava nro 21 vuodelta 1963. Kaavassa nro 21 on osoitettu suunnittelualan pohjoisosassa Pikkuharju puistiksi ja Kunnantie katualueeksi. Katualue nousee kaavassa nro 21 myös Pikkuharjulle. Kaava nro 33 osoittaa Pikkuharjun eteläpuolelle liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta. Harjun ylärinteeseen on osoitettu rakennusalat osittaisella kellarikerroksella varustettuja 3-



kerroksisia rakennuksia varten ja Kuohunharjuntien varteen 2-kerroksisia. Harjun ylärinne on osoitettu istutettavaksi rakennuspaikan osaksi. Alue on jaettu kahdeksi tontiksi.

Kiinteistönmuodostus on toteutunut asemakaavasta poikkeavalla tavalla, eikä Pikkuharjulle nousevaa katualuetta ole rakennettu.



Ote kaavayhdistelmästä

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on hyväksytty asemakaavamuutos nro 792 vuonna 2019. Asemakaavamuutoksella on muutettu Urheilutien linjausta ja näkymät suunnittelualueelle tulevat kadun rakentamisen myötä alueella muuttumaan.

### Kulttuuriympäristöselvitys 2021

Alueelle on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### Keskustan osayleiskaavan luontoselvitys 2009

Keskustan osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan alue on rakentamiseen soveltuvaa. Alueen pohjoisosa, rajautuen likimääräisesti vanhoihin asuinkerrostaloihin, on vyöhykettä, jonka puistoilla ja puustoisilla pihapiireillä on merkitystä ekologisena käytävänä.



### **Keskustan osayleiskaavan maisemaselvitys 2008**

Pikkuharjun pääte on maisemarakenteena ja harjun päätteenä arvokasta kuntakuvaa rikastuttavaa ja Kangasalan omaleimaisuutta ilmentävää maisemaa, joka tulisi säilyttää maastollisena ja mäntytuustollisena rakenteena kunnan maisemakuvassa.

### **Keskustan osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi 2009**

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

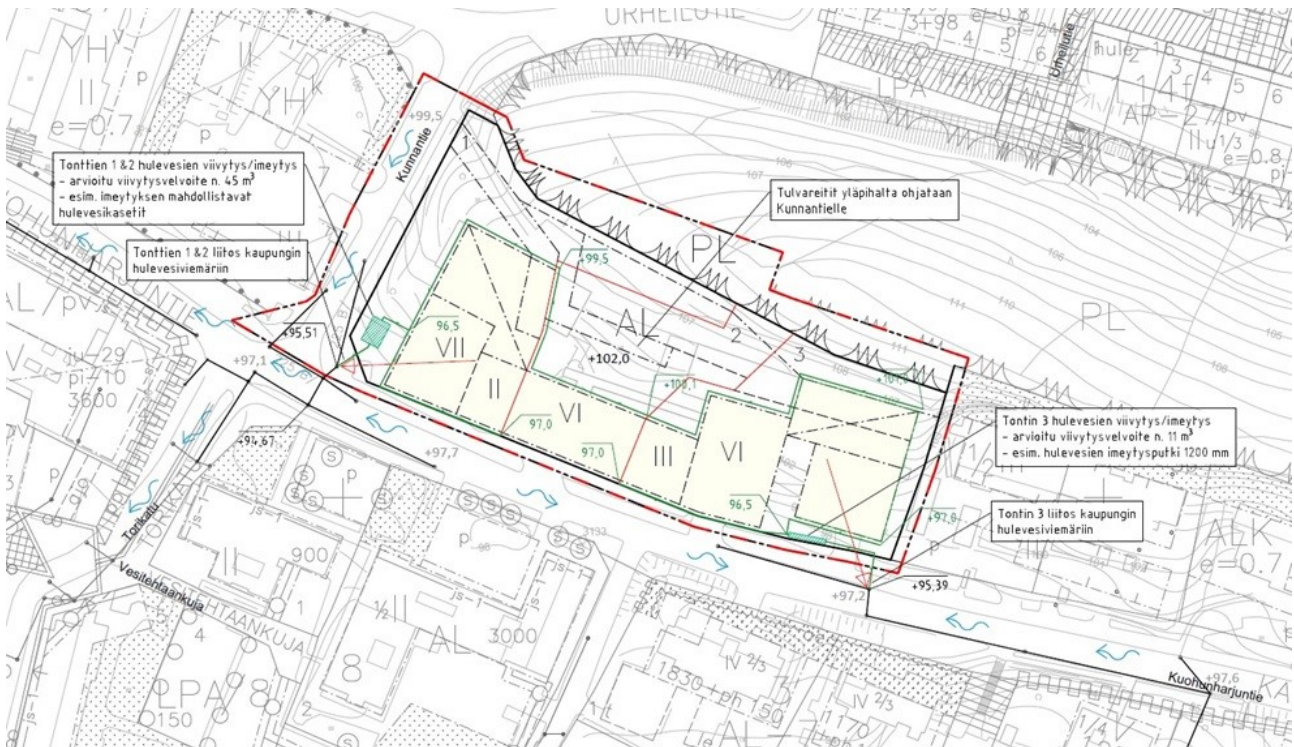
### **Hulevesiselvitys 2024**

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys. Kaavoituksen ja rakentamisen tueksi tehdyssä hulevesiselvityksessä tarkasteltiin alueen hulevesien hallinnan erityispiirteitä ja määritettiin sinne soveltuvat hulevesien hallinta-ratkaisut sekä niiden tilantarve kaavoituksessa.

Kaava-alue sijoittuu Kirkkoharju-Keisarinharjun 2-luokan pohjavesialueelle. Nykytilanteessa kaava-alueelta johtuu hulevesiä kahta eri reittiä pitkin Kuohunlahteen: länsireunan kiinteistöt ovat liittyneet Torin/Torikadun hulevesiviemäriin ja itäreunan kiinteistöt Kuohunharjun-tien hulevesiviemäriin. Kuohunlahti on osa Kirkkojärven Natura 2000-aluetta.

Kaava-alueen kiinteistöille voidaan osoittaa kaksi erillistä liitospistettä Kuohunharjuntielle: Kunnantien ja Kuohunharjutien risteykseen ja kaava-alueen kaakkoiskulmaan Kuohunharjuntielle. Ensisijainen liitospiste on Kunnantien puolella ja kaakkoispuoliseen Kuohunharjutien liitospisteeseen tulisi ohjata korkeintaan 1/3 kaava-alueen hulevesistä. Pohjaveden muodostumisen ja määrällisen pysyvyyden turvaamiseksi puhtaita hulevesiä ei tulisi tarpeettomasti johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Tämän perusteella hulevedet tulisi ensisijaisesti imeyttää kiinteistöillä.

Hulevesiselvityksen suositusten pohjalta kaavaan on otettu hulevesien hallintaa ohjaavia määräyksiä. Selvitys on kaavan liitteenä.



ote hulevesien hallintasuunnitelmasta

### Kangasalan pohjavesien suojelusuunnitelma, 2021

Kaava-alue sijoittuu Kirkkoharju-Keisarinharjun 2-luokan pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalueelle. Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä on noin 3800 kuutiota vuorokaudessa. Kallioperän kivilajit koostuvat kiillegneisistä. Vallitseva maa-aines on hiekkavaltaista. Pohjaveden päävirtaussuunta on koko Kirkkoharju-Keisarinharjun pohjavesialueella luoteesta kohti kaakkoa ja Kaivannon kanavaa. Kuohunharjun alueella pohjaveden pinta on noin tasolla +87 metriä merenpinnan yläpuolella. Kirkkoharju-Keisarinharjun pohjavesialueella ei sijaitse tällä hetkellä kunnallista vedenottamoaa.





Hydrologinen kartta: Kirkkoharju-Keisarinharju

### Keskustan meluselvitys 2008

Kuohunharjuntien melualue ulottuu osittain suunnittelualueelle.



Ote, keskustan osayleiskaavan meluselvitys 2008, päivämelutasot vuonna 2030.



**Meluselvitys 2024**

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu meluselvitys. Selvityksen tavoitteena on arvioida melutasoja ennustevuonna 2040, mikä on liikennemäärien kannalta mitoittava.

Kahden metrin korkeudella päiväaikaiset ohjearvot ylittyvät noin 20-25 metrin etäisyydelle asti Kuohunharjuntiestä. Yöajan melualue on edellistä kapeampi.

Rakennuksiin ei ole suunniteltu pohjakerroksiin asuntoja eikä täten myöskään asuntopihoja. Korttelissa on kolme yhteistä ulko-oleskelualueita, joilla päiväajan melutaso on korkeimmillaan noin 50 dB, joten ohjearvot alittuvat osoitetuilla ulko-oleskelualueilla.

Melusuojaustoimenpiteitä ei laskentojen perusteella tarvita – ei myöskään vaiheittain toteutettaessa vaiheessa 1.

Mahdolliset parvekkeet tulee lasittaa kerrostaloissa Kuohunharjuntien puoleisella julkisivulla, joissa ohjearvo 55 dB ylitetään. Laskentatulokset eivät edellytä julkisivulle asetettavaa melun kaavamääräystä.

Rakennuslupavaiheessa on hyvä tehdä harkinnan mukaan kerrostaloista meluntorjuntasuunnitelmat, jolloin tulee selvittää myös alueen vaiheittain rakentamisen vaikutukset sekä julki-sivurakenteiden ääneneristävyyden mitoitus.

Meluselvityksen suositusten pohjalta kaavaan on otettu määräys parvekelasituksesta Kuohunharjuntien julkisivulla. Selvitys on kaavan liitteenä.



Päivämelualueet

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue sijaitsee Kangasalan keskustan ytimessä ja asemakaava on pääosin vuodelta 1969. Kaupungin keskustan kehittämisen tavoitteet ovat merkittävästi muuttuneet asemakaavan laatimisen jälkeen eikä voimassa olevalla asemakaavalla pystytä riittävässä määrin ohjaamaan alueen rakentamista. Osa alueella olevasta rakennuskannasta kaipaa merkittäviä korjauksia ja on vajaakäytöllä.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinympäristölautakunta on päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 14.5.2019.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat ja elinkeinonharjoittajat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Viranomaiset (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto)
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oy)
- Pirkanmaan pelastuslaitos, ympäristöterveydenhuolto
- Kangasalan Yrittäjät ry
- Business Kangasala Oy
- Pirkanmaan jätehuolto Oy
- Tampereen seudun joukkoliikenne
- Vammais- ja vanhusneuvosto, nuorisovaltuusto

#### Vireille tulo

Asemakaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen yhteydessä. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.5.-28.6.2019

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksesta ei saatu palautetta sen aloitusvaiheessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana.

Valmisteluaineisto oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 18.10.2022 ja nähtävillä 10.11.-9.12.2022. Valmisteluvaiheen aineiston esittelemiseksi ja palautteen antamista varten järjestettiin yleisötilaisuus yhdessä kaavan 852 kanssa 15.11.2022. Tilaisuuteen osallistui noin 40 henkeä.

Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä kuusi lausuntoa ja viisi mielipidettä, joista yhden oli jättänyt kaksi taloyhtiötä yhdessä.



Lausunnoissa kiinnitettiin erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Keskustan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti merkittävien maiseman ja kulttuuriympäristön piirteiden säilyttämiseen.
- Harjupuuston silhuetin tulee näkyä maisemassa katkeamattomana, mistä syystä korkea rakentaminen on maisemaan sopimatonta.
- Pohjavesialue ja virkistyselliset arvot tulee huomioida.
- Alueen rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa ei pidetty niin merkittävänä, että niiden purkaminen olisi mahdotonta.
- Liiketilojen sijainti näkyvällä paikalla tulee huomioida. Myös päivittäistavarakaupalle sopivien tilojen sijoittamista alueelle esitettiin.

Mielipiteissä kiinnitettiin erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Uudisrakentamista pidettiin keskustan elinvoimaa lisäävänä.
- Korkeaa rakentamista pidettiin parhaana ratkaisuna kahdessa mielipiteessä, joista toisessa kerroslukua esitettiin kuitenkin rajoitettavaksi 6–8 kerrokseen.
- Korkeaa rakentamista pidettiin huonoimpana ratkaisuna kahdessa mielipiteessä.
- Autopaikoituksen riittävään mitoitukseen kiinnitettiin huomiota.
- Keskustan vehreyden ja viihtyisyyden turvaamista toivottiin.
- Todettiin, että uutta liiketilaa tarvitaan.
- Kuohunharjuntien liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden huomioimista toivottiin.

Yleisötilaisuudessa esitettiin vastaavanlaisia kannanottoja.

Lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu palautekooste, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### **Viranomaisyhteistyö**

ELY-keskuksen pyynnöstä järjestettiin viranomaisneuvottelu 2.2.2023, johon osallistuivat kaavoitus, ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja maakuntamuseo. Neuvottelussa käsiteltiin valmisteluvaiheen palautetta ja alustavia hahmotelmia kaavaehdotuksen valmistelun suuntalinjoiksi. Lisäksi kaavoitus esitteli suuntalinjojen mukaisen rakentamisen sopivuutta kaukomaisemaan kaupunkimallisovitusten avulla.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavaa muuttamalla mahdollistaa korttelin kehittäminen. Alueella on tällä hetkellä heikossa kunnossa olevat kerrostalo ja kaksi yritysrakennusta, joiden kehittäminen ratkaistaan kaavan yhteydessä. Strategisesti keskustassa halutaan tukea tasapainoista väestörakennetta mm. rakentamalla perheasuntoja. Samalla halutaan tukea keskustan työpaikkoja. Pysäköinti ja pyöräilyreitit jatkuminen ovat myös tärkeitä ratkaistavia asioita.

### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaehdotusta valmisteltaessa muodostuneet tavoitteet koottiin alla lueteltuihin kaupunginhallituksen hyväksymiin kaavaehdotuksen suuntalinjoihin, joita on käsitelty tarkemmin kappaleessa asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.

1. Rakentaminen ja pysäköinti sijoitetaan pääosin Kuohunharjuntien ja Kunnantien varteen.
2. Harjun lakialue säilytetään puustoisena ja pinnoittamattomana.
3. Rakennukset eivät nouse kaukomaisemassa harjupuustonmuodostaman silhuetin yläpuolelle.
4. Kuohunharjuntien varteen on sijoitettava liike- ja palvelutiloja.
5. Rakennusten arkkitehtuuri on sovittava lähialueella säilytettävään rakennuskantaan kuten kaupungintaloon. Lasiset, läpinäkyvät parvekekaiteet ovat kiellettyjä. Kustannusarviosta tulee varata 0,5 % taiteeseen.
6. Suunnitelmassa on huomioitava Pikkuharjun näkyminen Kuohunharjuntielle ja uudisrakennusten rooli Kuohunharjuntielle ja näkymän päätteenä Kangasalatalolta ja kirkolta lähestyttäessä.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavissa tarkasteluissa pohdittiin alueen kehittämisen vaikutusta näkymiin, kaupunkikuvaan, harjumaisemaan ja alueen merkitystä osana Kangasalan historiallista ydinkeskusta-alueita. Lisäksi tarkasteltiin alueen liikenneverkkoa, liikenneympäristöä ja sen kehittymistä.

## Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot

Valmisteluvaiheessa esitettiin useampia vaihtoehtoisia ratkaisuja, joista kaikissa kuitenkin osoitettiin koko kortteli rakentamiselle, johtuen sen keskeisestä sijainnista Kangasalan keskusta-alueella ja kaavan lähtötavoitteista. Koska ydinkeskusta-alueelle sijoittuu vierekkäin kaksi merkittävää kaavamuutosaluetta (nro 852 ja 843), näitä päätettiin tarkastella ja aineistoa tuottaa paitsi erillisinä kaava-alueina myös kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena. Asemakaavamuutokset ja näiden prosessin ovat kuitenkin toisistaan erillisiä.

Alueelle valmisteltiin kolme luonnosvaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan mm. olemassaolevasta rakennuskannasta muodostuvien näkymien, katu ympäristön näkymien, maisemallisten vaikutusten, liike- ja toimistotilojen määrän ja laadun, asukasmäärän ja pinnoittamattomaksi jäävän maan laajuuden osalta. Kaupunkikuvallisesti päädyttiin hakemaan ratkaisuja, jotka rajaisivat ja jäsentäisivät alueen nykyisellään hajanaista katutilaa säilyttäen kuitenkin Kangasalle ominaispiirteisen harjumaiseman roolin kaupunkikuvassa.

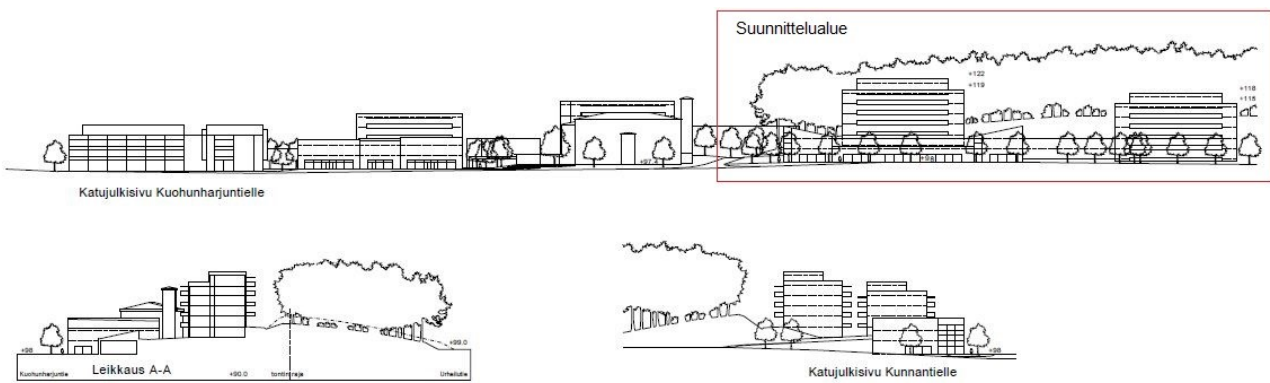
Kaikissa vaihtoehdoissa oli keskeisenä tavoitteena Kuohunharjuntien kehittäminen viihtyisänä ja elämyksellisenä kävely-ympäristönä, harjumaiseman roolin säilyttäminen kaupunkikuvassa sekä ekologisen yhteyden tarpeen huomioiminen Pikkuharjun puistossa ja suunnittelualueen pohjoisosassa. Kaikki vaihtoehdot myös huomioivat kaupungintalon keskeisen roolin kaupunkikuvassa jättämällä sen itäpuolelle tilaa, joka voidaan hyödyntää kaupunkimaiseen aukioon Kuohunharjuntien ja Kunnantien kulmassa ja liiketilojen asiakaspysäköintiin aukion takana.

Rakentamista pyrittiin sopeuttamaan maaston korkeuseroihin siten, että asuntojen pihat ja ensimmäinen asuinkerros ovat Kuohunharjuntien tasoa korkeammalla, kun taas liiketilat avautuvat katutasoon. Kulku pysäköintipaikoille ja pihalle järjestettiin pohjoiseen päin nousevalta Kunnantieltä korttelin luoteiskulmasta, jolloin kulkuväylät voidaan toteuttaa esteettömästi rakentamalla pysäköinti ja pihat vaihtoehdoissa likimäärin esitettyihin korkeusasemiin. Ratkaisu edellyttää kulkurasitteiden perustamista. Korkeuseroa myös hyödynnettiin pysäköinnin järjestämisessä kaksikerroksisilla autokatoksilla, joiden alatasolle voidaan ajaa Kuohunharjuntien tasolta ja ylemmälle tasolle pihojen puolelta. Vaihtoehdot ottivat huomioon vaiheittaisen toteutuksen siten, että alueen itäinen Mäkisoljalan asuinkerrostalo voi säilyä alueen läntisen puolen toteutuessa ensin.



Vaihtoehdot on tässä esitetty havainnekuvin, joihin on yhdistetty viereisen hallintokorttelin luonnosvaihtoehdot. Yhdistelmät on valittu kaupunkikuvallisin perustein mutta molemmat asemakaavamutokset ovat omia kokonaisuuksiaan, eivätkä riippuvaisia toisistaan.

*Vaihtoehto 1 (alla)*

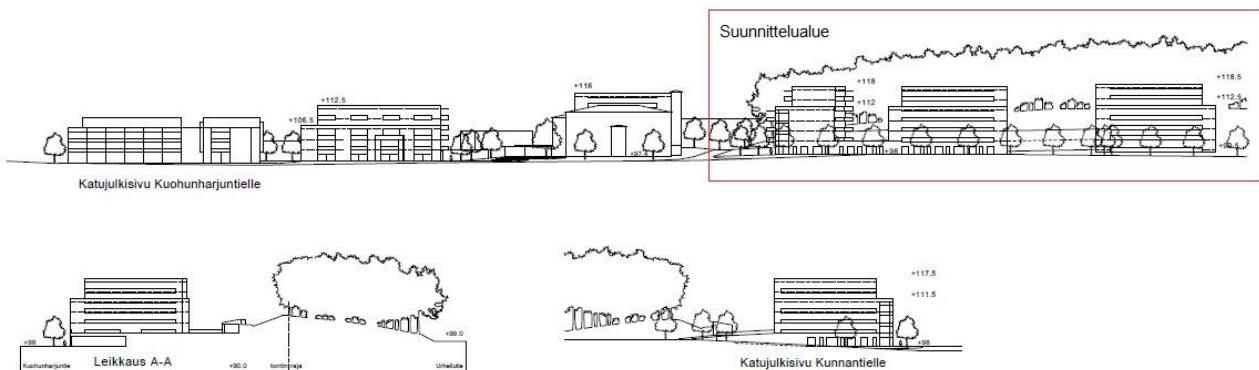


*Vaihtoehto 1 (Ve1)* esitti Kuohunharjuntien varteen liikerakennusten kokonaisuutta, jossa kahden kerroksen korkuiset poikittaiset massat muodostivat näkymien päätteet Kangasalantien ja Kuohunharjun suunnasta. Matalat liikerakennukset eivät heikennä

kaupungintalon hallitsevaa roolia eivätkä peitä harjumaisemaa katukuvasta. Taaemmaksi sijoittuvat kaksi asuinkerrostaloa, joissa on rinteeseen sijoittuva sekakerros ja neljä asuinkerrosta. Lisäksi asuinkerrostaloihin sallittiin vajaa kattokerros, jonne voidaan sijoittaa vain asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Vajaalla kattokerroksella pyrittiin muodostamaan keskustan kaupunkikuvaan ilmeikästä kattomaailmaa ja edistämään asukkaiden yhteisöllisyyttä. Maisemassa uudisrakennukset jäivät hieman Pikkuharjun puuston silhuettin alapuolelle. Vaihtoehto mahdollisti laajimman ja tilajärjestelyiltään joustavimman liiketilan rakentamisen Kuohunharjuntien varteen. Yhdessä asemakaavamuutoksen nro 852 valmisteluvaiheen vaihtoehto 2:n kanssa Kuohunharjuntiestä olisi ollut mahdollista muodostua aktiivinen kaupallisten ja vapaa-ajan palvelujen keskus, joka yhdessä Kangasalatalon kulttuuri- ja viihdepalvelujen sekä Vesaniemen kehittyvän ranta-alueen kanssa lisäisi keskustan vetovoimaa. Kaupunkikuvallisena ajatuksena oli Kuohunharjuntietä rajaavat matalat liikerakennukset ja polveileva jono harjunsuuntaisia asuinkerrostaloja niiden taustalla.

Vaihtoehto 1 muutti suunnittelualueen rakennusten korkeuksia vähiten. Läntisempi asuinkerrostalon silhuetti näkyi Pikkuharjun puuston läpi pohjoiseen Urheilutien uuden linjauksen päätteenä ja ns. timanttikorttelilta torin yli. Yhdessä asemakaavan nro 852 vaihtoehdon 2 kanssa Kuohunharjuntietä rajaavat liikerakennusten massat muodostivat katunäkymään yhtenäisen horisontaalisten rakennusten teeman.

Vaihtoehto 2 (alla)



Vaihtoehto 2 (Ve2) rajasi Kunnantietä ja Kuohunharjuntietä umpikorttelimaisella massoittelulla, jossa yksikerroksinen välisoa jätti harjumaisemaa rajatusti näkyviin Kuohunharjuntien toiselle puolelle sijoittuvalta suihkulähteen kohdalta. Katujen varsille ensimmäiseen kerrokseen edellytettiin toteutettavaksi liiketilaa. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku jaettiin kahteen vyöhykkeeseen, joista kadunpuoleinen oli 4 kerrosta, millä pyrittiin sovittamaan rakennuksen räystäskorkeutta kaupungintaloon. Muutoin rakennusten kerrosluku oli ½5, jossa murtoluku osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



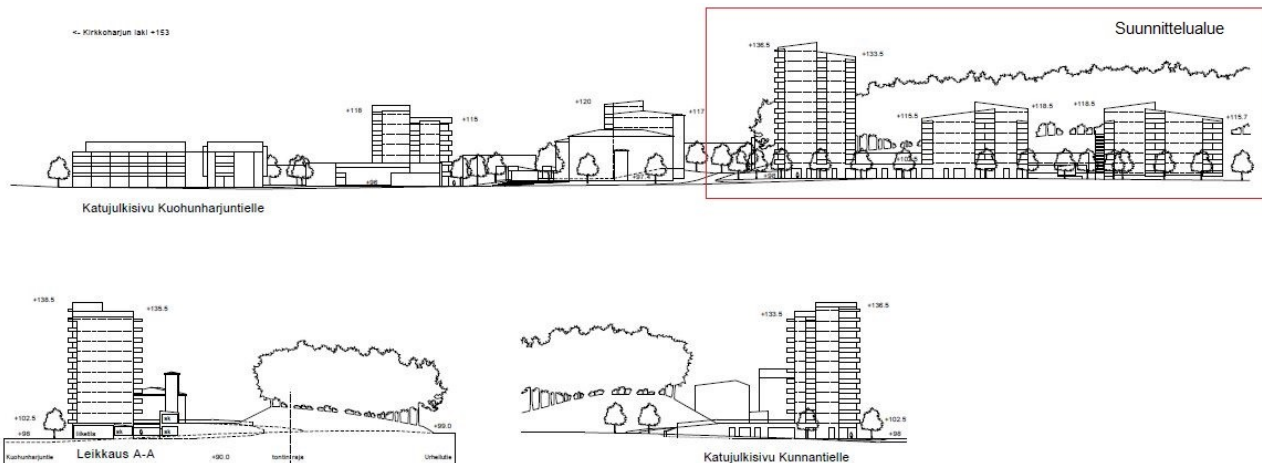
Kaupunkikuvallisesti vaihtoehto tavoitteli Kuohunharjuntien varteen kaupunkimaista, katutilaa rajaavaa katujulkisivua ja viihtyisää kävely-ympäristöä, jota reunustavat pienet kivijalkaliiketilat. Maisemassa uudisrakennukset jäivät Pikkuharjun puuston silhuetin alapuolelle. Yhdessä asemakaavamuutoksen nro 852 valmisteluvaiheen vaihtoehto 3 kanssa kaupunkikuvallisesta kokonaisuudesta olisi muodostunut umpikorttelimaisiin.

Vaihtoehto 2 rajasi Kuohunharjuntien ja Kunnantien risteystä voimakkaasti ja sillä oli mahdollisuus vaikuttaa myös liikenteen ohjautuvuuteen Kunnantielle. Se muodosti nykyistä rajatumpaa kaupunkikuvaa ja rajoitti Pikkuharjun näkymistä Kuohunharjuntieltä.

Kuohunharjuntien ja Kunnantien varteen sijoittuvalla pienten kivijalkaliiketilojen ketjulla olisi ollut mahdollista luoda katutilaan pikkukaupunkimaista mittakaavaa ja toiminnallisesti elävää julkisivua.

### Vaihtoehto 3 (alla)





Vaihtoehto 3 (Ve3) esitti Kuohunharjuntien ja Kunnantien kulmaan yksitoista kerrosta korkeaa vertikaalista rakennusmassaa keskustan maameriksi. Rakennus olisi tullut nousemaan puurajan yläpuolelle ja näkymään kaupungin silhuetissa merkiten keskustan sijaintia jo kaukaa kaikkialta mistä on avoimia näkymiä keskustan suuntaan, joten esitettiin, että sen toteutuksen tulisi olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen. Kaupunkikuvallisena tavoitteena rakennukselta vaadittiin vertikaalista vaikutelmaa, joten rakennusala pidettiin toteutettavuus huomioiden mahdollisimman pienenä. Paikkaa pidettiin maamerkille kaupunkikuvallisesti perusteltuna ydinkeskustassa, maiseman solmupisteessä ja kaupungin pääkadun näkymän päätteenä sekä Kangasalantien että Kuohunharjun suunnasta. Todettiin, että mahdollisen jatkokehittelyn aikana olisi syytä tutkia tarkemmin rakennuksen vaikutus kaupungin silhuettiin kauempaa, kuten Lahdentieltä, Herttualasta ja Riusta. Korkea rakennus kaupungintalon vieressä voidaan kokea ongelmallisena, joten rakennuksille pyrittiin kehittämään hallittua suhdetta jättämällä niiden väliin riittävästi tilaa pienelle kaupunkiaukoille, jotta myös katutasossa uusi maamerkki toisi kaupunkikuvaan lisäarvoa ja muodostaisi kaupungin keskustaan yhdessä kaupungintalon kanssa rajaamallaan aukiolla ajallisesti kerroksellisen, merkityksellisen paikan. Kuohunharjuntie on kaupungin pääkatu, jonka varrella on jo arvokkaita rakennuksia. Vaihtoehto esitti kadun varrelle paikan vielä yhdelle Kangasalan keskustan identiteettiä vahvistavalle rakennukselle.

Vaihtoehto 3 oli esitetyistä vaihtoehtoista tehokkain ja se olisi tuonut myös keskustaan eniten uusia asukkaita. Korkea rakentaminen ja rakenteellinen pysäköinti mahdollisti myös suppeimman vettä läpäisemättömän pinnan määrän alueelle. Asuntojen lisäksi katutasoon edellytettiin toteutettavaksi liiketiloja. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi sallittiin vajaa kattokerros, jonne voidaan sijoittaa vain asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Pysäköinti edellytettiin toteutettavaksi rakenteellisena rakennusten pohjakerroksen

autosuojilla ja maaston korkeuseroa hyödyntävillä kaksikerroksisilla autokatoksilla. Pikkuharjun puolella olevilta pihoilta ja autokatoksista osoitettiin esteetön kulku autokatosten ja kerrostalojen väliin jäävän pysäköintialueen ylittävien kävelysiltojen kautta. Rakennusoikeuden keskittäminen Kuohunharjuntien varteen ja pysäköintiratkaisu mahdollistivat myös vaihtoehdoista parhaimmin korttelin Pikkuharjun puolen säästämistä luonnontilaisena. Yhdessä asemakaavamuutoksen nro 843 valmisteluvaiheen vaihtoehdon 1 kanssa alueelle olisi muodostunut yhtenäinen vertikaalisten rakennusmassojen teema.

Vaihtoehto 3 olisi muodostanut uuden maamerkin keskustaan, Kuohunharjuntien varteen. Se olisi rajannut Kuohunharjuntietä voimakkaasti ja rajoittanut Pikkuharjun näkymistä kohdaltaan, mutta olisi aukaissut harjunäkymät Kunnantien risteyksen kohdalta. Kuohunharjuntien varteen sijoittuvalla pienten kivijalkaliiketilöiden ketjulla olisi ollut mahdollista luoda katutilaan pienempää mittakaavaa ja toiminnallisesti elävää julkisivua.

### **Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Ehdotusvaiheessa päädyttiin esittämään kaupunginhallitukselle kaavamuutoksen jatkamista kumppanuuskaavana. Näin päästään jo kaavan laatimisen aikana sovittamaan yhteen kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita hankkeen toteutettavuuteen ja aikatauluun. Kumppanihakua varten hahmoteltiin kaavaehdotuksen suuntalinjoja valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin pohjalta.

Valmisteluaineistosta saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin erityisesti huomiota valtakunnallisesti arvokkaan maiseman ja kulttuuriympäristön piirteiden säilyttämisen huomioimiseen. Myös virkistysellisten arvojen, pohjavesialueen ja ilmastovaikutusten sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen huomioimista edellytettiin. Mielipiteissä korkeampaa rakentamista sekä vastustettiin että kannatettiin.

Kaavaehdotuksen suuntalinjojen valmistelussa pyrittiin sovittamaan yhteen palautteen kannanottojen huomioiminen, tavoitteet keskustan elinvoiman lisäämisestä ja kaupunkikuvan kohentamisesta sekä kaavan taloudellinen toteutettavuus. Toteutettavuudelle asettavat haasteita vanhan rakennuskannan purkamisen aiheuttamat kustannukset, riittävän pysäköinnin järjestäminen ympäristön viihtyisyys huomioiden ja toteutuksen vaiheistaminen siten, että Kuohunharjuntie 15:n asuinkerrostalon tontti voitaisiin toteuttaa kaavan mukaisesti myöhemmin.



Suuntalinjoja päädyttiin kehittämään vaihtoehto 3:n pohjalta. Vaihtoehto 1:n vahvuutena oli laajimman ja tilajärjestelyiltään joustavimman liiketilan rakentamisen mahdollistaminen Kuohunharjuntien varteen sekä rakentamisen sopeutuminen korkeudeltaan maisemaan ja olevaan rakennuskantaan. Toisaalta vaihtoehto 1 olisi ollut toteutettavuudeltaan kaikkein haastavin vähäisimmällä rakennusoikeudella, asuntojen määrällä ja erillisillä liikerakennuksilla, sekä ulottanut rakentamista eniten Pikkuharjun rinteelle. Vaihtoehto 2 olisi sopeutunut vaihtoehto 3:a paremmin maisemaan ja olevaan rakennuskantaan mutta olisi myös sallinut vähemmän rakennusoikeutta ja asuntoja sekä osoittanut rakentamista ja pysäköintiä lähemmäs Pikkuharjun rinteitä. Vaihtoehto 3:n tontinkäyttö, jossa rakennusoikeus keskitetään Kuohunharjun ja Kunnantien varteen ja korkeuseroa hyödynnetään tehokkaimmin kustannuksiltaan kohtuullisilla kaksikerroksisilla autokatoksilla, katsottiin toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja toteutettavuuden kannalta tarkoituksenmukaisimmaksi lähtökohdaksi kaavaehdotuksen valmistelulle. Ratkaisu jättää myös Ilmastonmuutokseen sopeutumisen, hulevesien hallinnan, pohjavesialueen sekä asuinviihtyisyyden kannalta edullisesti suunnittelualueelle eniten pinnoittamatonta maanpintaa ja tilaa istutuksille. Rakentamisen keskittäminen mahdollisimman kauas Pikkuharjunpuistosta ja näkymien avaaminen korttelirakenteen läpi parantaa lisäksi puiston virkistysellistä arvoa. Lähelle puistoa rakennetut, rinteeseen upotetut, olemassa olevat rakennukset luovat puistoon nykyisin takapihamaista tunnelmaa ja pitkät massat rajaavat näkymiä Kirkkojärven suuntaan.

Maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeuttamiseksi suuntalinjoissa rajoitettiin korkeimman rakennuksen suurin sallittu kerrosluku kahdeksaan. Tämän lisäksi sallittiin kuitenkin lisäksi vajaa ylin kerros, johon voidaan sijoittaa vain yhteistiloja ja teknisiä tiloja, luonnosvaihtoehtojen tapaan. Menetetty rakennusoikeus korvattiin massoja pidentämällä.

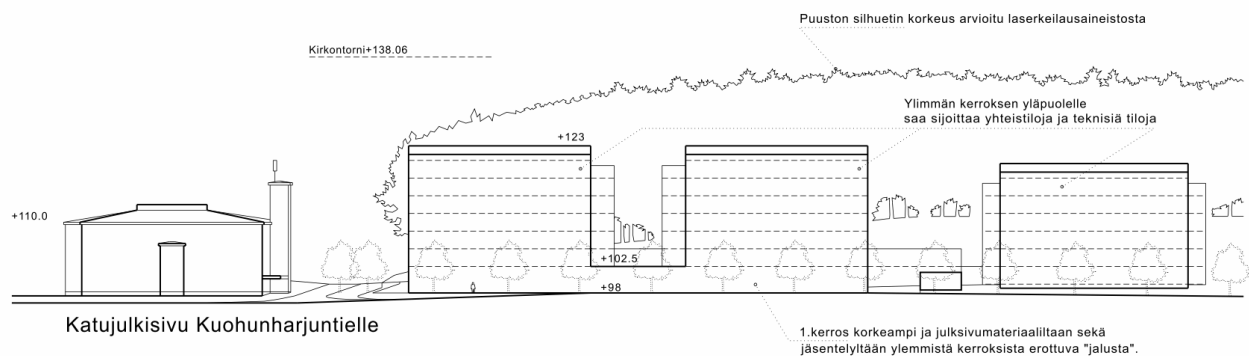
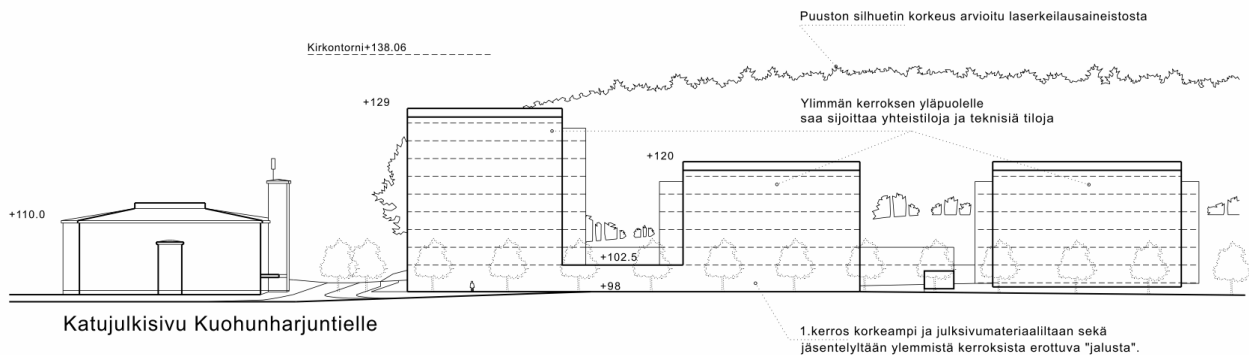
Kaavaehdotuksen suuntalinjojen mukaisen rakentamisen vaikutusta kaukomaisemaan tutkittiin kaupunkimallisovitusten avulla. Lisäksi huomioitiin kirkontornin ja Pikkuharjun puuston korkeus niin, että rakennukset eivät tulisi kaukomaisemassa nousemaan harjun puuston silhuetin yläpuolelle, kuitenkin huomioiden, että Pikkuharju päättyy Kunnantielle ja puusto laskee Pikkuharjun päätteen kohdalla. Pikkuharjun näkyminen lähimaisemassa Kuohunharjuntielle sekä harjun päätteen näkyminen kaupunkikuvassa Kirkolle päin varmistettiin myös kaupunkimallisovitusten avulla.

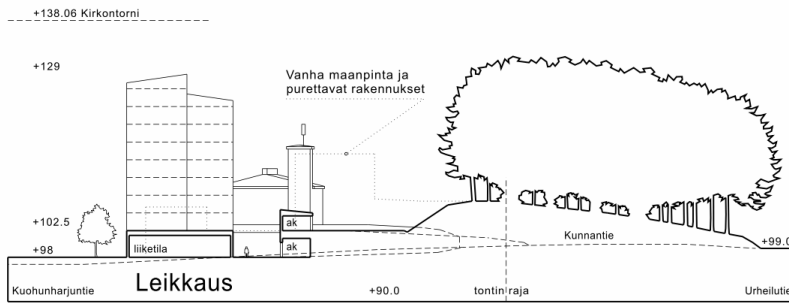
Kaupunginhallitukselle esitettiin seuraavat kaavaehdotuksen suuntalinjat:

1. Rakentaminen ja pysäköinti sijoitetaan pääosin Kuohunharjuntien ja Kunnantien varteen.
2. Harjun lakialue säilytetään puustoisena ja pinnoittamattomana.
3. Rakennukset eivät nouse kaukomaisemassa harjupuustonmuodostaman silhuetin yläpuolelle.
4. Kuohunharjuntien varteen on sijoitettava liike- ja palvelutiloja.
5. Rakennusten arkkitehtuuri on sovittava lähialueella säilytettävään rakennuskantaan kuten kaupungintaloon.
6. Suunnitelmassa on huomioitava Pikkuharjun näkyminen Kuohunharjuntielle ja uudisrakennusten rooli Kuohunharjuntielle ja näkymän päätteenä Kangasalatalolta ja kirkolta lähestyttäessä.

Kaupunginhallituksen esityksestä suuntalinjoja täydennettiin vielä kokouksen jälkeen kohtaan 5. seuraavasti: Lasiset, läpinäkyvät parvekekaiteet ovat kiellettyjä.

Kustannusarviosta tulee varata 0,5 % taiteeseen.





Kaavaehdotuksen suuntalinjat. Katujulkisivut esitetty samalla rakennusoikeudella 9- ja 6-kerroksisella tai kahdella 7-kerroksisella massalla. Poikkileikkaus 1-kerroksisen liiketilan kohdalta 9-kerroksisella massalla.



Kaavaehdotuksen suuntalinjat, havainnepiirros

Merkinnät kartalla:

1. Kaupunkimainen aukio.
2. Rakenteellinen pysäköintiratkaisu. Esimerkiksi kaksikerroksiset autokatokset ja autosuojat rakennuksen pohjakerroksessa.



3. Asiakaspysäköinti tontilla Kunnantien ja Kuohunharjuntien varressa.
4. Esteetön yhteys asuntoihin pihoilta ja pysäköintialueilta.
5. Mahdollista sijoittaa väestönsuoja tai liiketilaa katutasoon pihatason alle.
6. Korkeuserot on hallittava kaupunkikuvallisesti laadukkain muurein tai rakennusten massoilla.

### **Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisut ja perusteet**

Kaavaehdotusta kehitettiin vuorovaikutuksessa valitun kaavoituskumppanin kanssa huomioiden saatua palautetta ja kappaleissa asemakaavan tavoitteet sekä valmisteluvaiheen vaihtoehdot kuvattuja tavoitteita.

Rakentaminen ja pysäköinti päädyttiin sijoittamaan lähelle katuja ja mahdollisimman kauas Pikkuharjun rinteestä ekologisen yhteyden sekä virkistysalueen ja korttelin oleskelupihojen viihtyisyyden huomioimiseksi. Harjun luonnonmukaisen alan säästämiseksi osoitettiin kaava-alueen pohjoisosalle lähivirkistysaluetta. Rinteen korkeuserojen hallinnan turvallisuuden ja maisemaan sopeutumisen huomioimiseksi korttelin pohjoisrajalle osoitettiin kaavamääräyksiä. Rakennusmassojen kerroskorkeuksia rajoitettiin siten, että harjun puuston silhuetti säilyisi katkeamattomana kaukomaisemassa. Toisaalta pyrittiin keskittämään rakennusoikeus mahdollisimman pienelle pinta-alalle pinnoittamattoman maanpinnan maksimoimiseksi ja kaupunkivihreän huomioimiseksi. Tontille yksi päädyttiin tämän vuoksi lisäksi edellyttämään pysäköinnin järjestämistä osittain rakenteellisena.

Kaupunkikuvallisesti päädyttiin tavoittelemaan rajattua katutilaa huomioiden kuitenkin rakennusalojen sijoittamisella ja kerrosluvuilla harjumaiseman näkyminen kaupunkikuvassa Kuohunharjuntielle korkeampien massojen välistä ja Kunnantien suuntaan rajoittamalla korkeampi rakentaminen mahdollisimman kauas Pikkuharjusta. Näkymien avaamisella korkeampien massojen välistä pyrittiin myös parantamaan harjun virkistysalueen viihtyisyyttä. Kaupungintalon asema kaupunkikuvassa huomioitiin ottamalla tilaa pienelle kaupunkiaukiolle Kunnantien risteykseen katualueen ja rakennusalan rajan väliin sekä kaupungintalon arkkitehtuurin huomioivalla yleismääräyksellä. Kuohunharjuntien näkymän päätettä Tampereentien suunnasta lähestyttäessä haluttiin vielä korostaa kaupunkiaukion lisäksi Kunnantien kulman julkisivulle osoitetulla kaavamerkinnällä. Katujulkisivujen maantasokerroksen laatutason ja avoimuuden, katutilan viihtyisyyden ja katutasoon sijoittuvien liiketilojen tavoitteleminen asetettiin kaavamääräyksiä. Korkeuserojen hallinnan kaupunkikuvallisen laadun varmistamiseksi kaavaan otettiin määräyksiä tukimuureista.

Pysäköintivaatimukset linjattiin Tampereen seudun pysäköintinormien mukaisesti. Kaavalla haluttiin kuitenkin mahdollistaa myös suuremman pysäköintimäärän toteuttaminen osoittamalla rakennusaloja rakenteelliselle pysäköinnille. Huomioitiin, että kaikki vaadittu pysäköinti on toteutettavissa korttelialueelle, myös asiakaspysäköinti, jotta kadunvarsipysäköinnille ei olisi kaava-alueen viereisillä katu-alueilla tarvetta.

Ajoyhteysvaraus otettiin Kunnantieltä korttelin luoteiskulmasta tontin 1 läpi tontille 2.

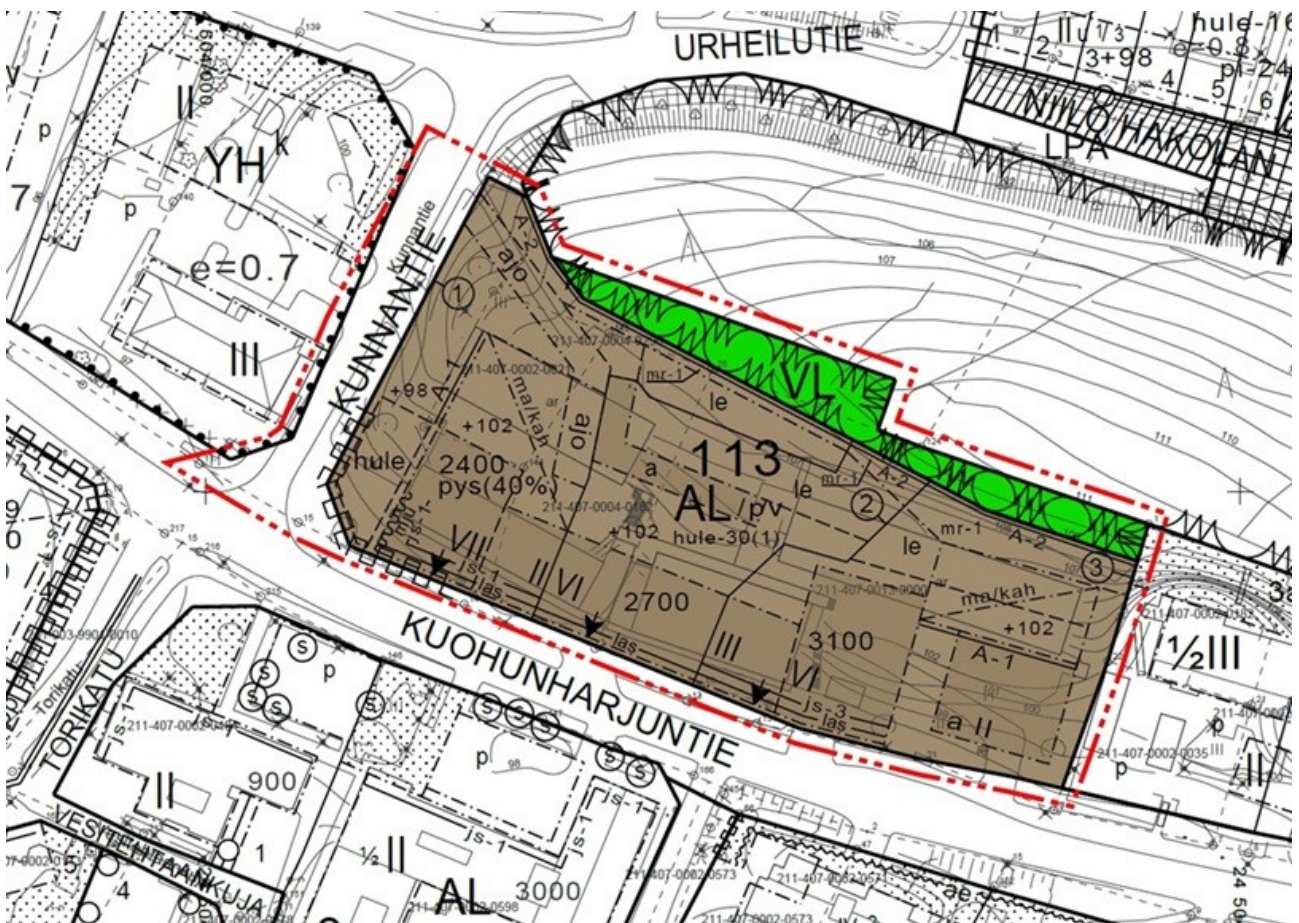
Ajoyhteyden sijaintia määriteltäessä tutkittiin riittävän loivien kallistusten saavuttaminen.

Tontille kolme on järjestettävissä liittymä Kuohunharjuntieltä tontin itäosan pysäköinti- ja huoltoalueelle. Tässä yhteydessä tulee harkittavaksi nykyisen linja-autopysäkin siirtäminen.

Kunnantien risteyksessä rajoitettiin liittymien sijoittamista. Kunnantien katualueen rajaa tarkastettiin kävelyn ja pyöräilyn väylän järjestämisen mahdollistamiseksi.

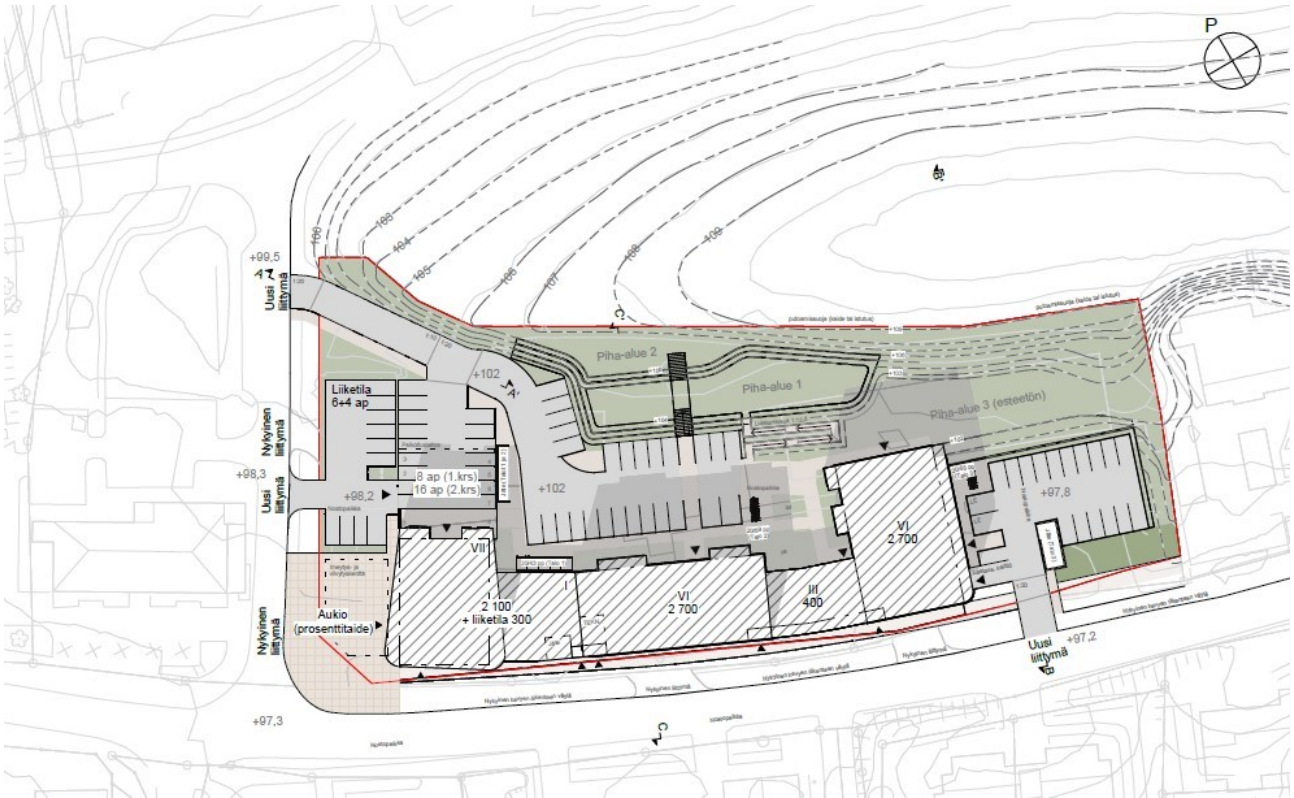
Jätehuoltoalueilta edellytettiin keskitettyjä ratkaisuja ja kaupunkikuvan huomioimista.

Viitesuunnitelmassa tutkittiin pelastusväylien, nostopaikkojen ja huoltoliikenteen toteutettavuus.



Ote kaavakartasta





Ote viitesuunnitelmasta



Viitesuunnitelman havainnäkymä





*Viitesuunnitelman havainnenäkymä*

### **Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 14.5.2019 ja nähtävillä 29.5.-28.6.2019.

Asemakaavaluonnos oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 18.10.2022 ja nähtävillä 10.11.-9.12.2022.

Asemakaavaehdotuksen suuntalinjat kaupunginhallituksessa 20.2.2023.

Asemakaavaehdotuksen suuntalinjat elinympäristölautakunnassa 14.3.2023.

Kumppanihaku kaupunginhallituksessa 20.3.2023.

Kumppanihaun tulokset kaupunginhallituksessa 25.9. ja 23.10.2023.

Yhteistoimintasopimus kaupunginhallituksessa 18.3.2024.

Elinympäristölautakunta päättää kokouksessaan 17.9.2024 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### Mitoitus

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| AL pinta-ala:         | 8614 m <sup>2</sup>   |
| AL rakennusoikeus:    | 8200 kem <sup>2</sup> |
| AL korttelitehokkuus: | 0.95                  |
| VL pinta-ala:         | 1008 m <sup>2</sup>   |
| Katualue pinta-ala:   | 976 m <sup>2</sup>    |
| Kaava-alue pinta-ala: | 10598 m <sup>2</sup>  |
| Aluetehokkuus:        | 0.77                  |
| Asukasmääräarvio:     | 150-165               |

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue pysyy edelleen käyttötarkoitukseltaan liike- ja asuinrakennusten korttelialueena. Rakentamisen tavoitteena on lisätä toiminnoiltaan sekoittunutta keskusta-alueita, johon kuuluu liiketilaa ja asuntoja. Tavoitteena on myös parantaa ympäristön ja julkisen ulkotilan laatua.

### 5.3 Aluevaraukset

#### Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

#### Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Katu. Kunnantien katualue.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia on arvioitu seuraavasti:

1) Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Keskustan palveluiden ja jalankulkuympäristön kehittäminen lisää koko keskustan elinkelpoisuutta. Sekä uusien että vanhojen asukkaiden arkielämä helpottuu. Myös

sosiaalinen turvallisuus voi lisääntyä uusien asukkaiden ja palvelujen myötä ja nykyisellään vajaakäyttöisen rakennuskannan purkamisen myötä.

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

Kortteli sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Lähtökohta tuo haasteita rakentamiselle ja hulevesien hallinnalle. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys, jonka pohjalta määrätään riittävät hulevesien hallintatoimenpiteet kaava-alueelle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kaupungin keskustan täydennysrakentaminen, mikä parantaa vähähiilisen elämäntavan mahdollisuuksia paitsi korttelin myös laajemmin koko keskustan asukkaille. Keskusta-alue antaa parhaat lähtökohdat julkisen liikenteen käyttämiseen ja palveluiden saavuttamiseksi. Paikka on luontoon kohdistuvien välillisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten osalta edullinen. Vanhojen rakennusten purkamisella voi olla negatiivinen vaikutus ilmastomuutoksen hillinnän kannalta niiden rakennusten osalta, joiden käyttö olisi vielä niiden teknisen kunnan osalta mahdollista ilman mittavia korjauksia. Tyhjillään olevien rakennusten ja tilojen osalta tällaisia vaikutuksia ei voida arvioida olevan. 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 ilmastomuutoksen 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) Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue sijoittuu suurimmaksi osaksi rakennetulle alueelle, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Pikkuharjun ja suunnittelualueen pohjoisimman osan merkitys ekologisena yhteytenä on kuitenkin huomioitu kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueella, rakennusalojen ja pysäköinnin sijoituksella. Ekologinen yhteys tulee huomioida myös toteutuksen ohjauksessa.



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

Kaavan toteuttaminen edistää Kangasalan strategisessa yleiskaavassa ja keskustan osayleiskaavassa asetettuja tavoitteita. Monipuolisen täydennysrakentamisen ja sekoittuneen kaupunkirakenteen kehittäminen keskustaan sekä kävelyreittien kehittäminen keskusta-alueella on yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaista. Kaava eheyttää ja tiivistää keskustan maankäyttöä. Ydinkeskustan asukasluvun ja palveluiden lisääminen ja monipuolistaminen luo edellytyksiä keskustan elinympäristön kokonaisvaltaiseen parantamiseen ja tukee olevien julkisten palveluiden toimivuutta sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaava mahdollistaa yhdistetyn kevyen liikenteen reitin rakentamisen Kunnantielle.

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

Kangasalan keskusta uudistui voimakkaasti 1960-70-luvuilla. Tuon ajan rakennuskanta on tullut nyt ikään, jossa punnitaan monen kohteen osalta vaihtoehtoina purkamista tai korjaamista. Tyhjilleen jääneen purkukuntoisen asuinkerrostalon ja heikkokuntoisten liikerakennusten purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla kohentaa kaupunkikuvaa sekä ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Tyhjillään oleva asuinrakennus on jo poistettu käytöstä kuntensa puolesta asumiseen soveltumattomana ja kulkua sen ympärillä on jouduttu rajoittamaan, koska julkisivun kunto aiheuttaa vaara alueella liikkuville. Alkuperäisen julkisivun ja rakennuksen kunnostamisen nykyinen asumisen laatu ja esteettömyys huomioiden on arvioitu olevan teknisesti erittäin haastavaa ja taloudellisesti kannattamatonta. Liikerakennukset purkamalla menetetään toisaalta lähihistoriaan liittyvää kulttuuriperintöä mutta kokonaisuutena arvioituna heikkokuntoisten 1960-luvun rakennustekniikalla rakennettujen liikerakennusten säilyttäminen ja kunnostaminen vaikeuttaisi kohtuuttomasti alueen kehittämistä. Asemakaavaehdotus pyrkii säilyttämään harjumaiseman kaupunkikuvassa avaamalla näkymiä korttelirakenteen läpi. Pikkuharjun harjunpäätä jää rakentamattomaksi ja Antintien suuntaisessa näkymässä harjun puusto jää näkyviin matalamman rakennusmassa takaa.

Kaavaehdotuksen mahdollistamat uudet rakennusmassat rajaisivat Kuohuharjuntien ja Kunnantien risteystä huomattavasti nykyistä vahvemmin, millä voisi olla vaikutusta myös liikenteen ohjautuvuuteen Kunnantielle. Risteyksen 7-kerroksisen uudisrakennuksen julkisivu

muodostaisi Kuohunharjuntielle näkymän päätteen yhdessä sen eteen muodostuvan pienen aukion kanssa. Uusi korttelirakenne muodostaisi nykyistä rajatumpaa kaupunkikuvaa myös Kuohunharjuntiellä ja rajoittaisi Pikkuharjun näkymistä kadulle nykyistä enemmän. Kuohunharjuntien ja Kunnantien varteen sijoittuvalla ja katutilaan avautuvalla kivijalkaliiketilojen, palvelu- ja yhteistilojen ketjulla olisi mahdollista luoda katutilaan pikkukaupunkimaista mittakaavaa ja toiminnallisesti elävää julkisivua.

#### 6) Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Toiminnoiltaan monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen sijoittuminen suunnittelualueelle tukee keskustan elinvoimaisuutta. Keskustan kehittäminen on kokonaisvaltainen ratkaisu, jossa monien yksittäisten hankkeiden toteutuminen yhdessä saa aikaan merkittävän muutoksen. Tähän kokonaisuuteen kuuluvat jo toteutuneet uimahalli, kirjasto ja Kangasala-talo ja kehitteillä oleva torin ympäristö, ns. timanttikortteli ja Tampereentien alikulku.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu ei ulotu ulko-oleskelualueille. Kuohunharjuntien julkisivujen puoleiset parvekkeet tulee kuitenkin lasittaa liikennemelun vuoksi.

### 5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä asemakaavakartan yhteydessä. Määräyksiä sekä niiden tavoitteita ja perusteita on kuvattu kappaleessa 4.5 Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisut ja perusteet sekä kappaleessa 5.3 Aluevaraukset.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alla olevassa havainnepiirroksessa on esitetty esimerkinomaisesti mahdollinen toteutustapa uudisrakentamiselle. Havainnepiirroksessa on esitetty prosenttitaitteelle suunniteltu kohta aukion yhteydessä.



Ote havainnepiirroksesta

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katualueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan kiinteistömuodostusta, rasitteiden perustamista ja yhteisjärjestelysopimuksia.

Kaava on tavoitteena toteuttaa vaiheittain kappaleessa 2.3 esitettyyn tapaan.



### 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

Korttelialueelle on tavoitteena sijoittaa palveluasumista. Kaavamääräys AL sallii myös palveluasumisen, kun toiminta on asumisen kaltaista.

Kaava-alueella sijaitsee kunnallistekniikka ja kaapeleita, joiden mahdollinen purkaminen ja siirtäminen on huomioitava toteutuksen yhteydessä.

KANGASALA 6.9.2024

Kaavasuunnittelija Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Toivonen