

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

15.3.2022, tarkistettu 22.8.2023, 17.9.2024

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 885, Ranta-Koivisto, Suntinmäen kaakkoisosa



Suunnittelualan alustava rajaus opaskartalla. Suunnittelualue sijaitsee Saarenmaantien ja Kaarina Maununtyttärentien risteuksen lounaispuolella, Ranta-Koiviston kaupunginosassa.

Aloite

Liuksialan koulun ympäristöön on kohdistunut rakentamispainetta ja uuden rakentamisen mahdollisuuksiin on otettu kantaa lukuisin suunnittelutarveratkaisuin 2000-luvun alusta lähtien. Aloitteen asemakaavoituksen jatkamiseksi Suntinmäen alueella on tehnyt kaupunki ja kaavoituksen käynnistämisestä päätti elinympäristölautakunta. Tarve kaavoituksen jatkamiselle juontuu maankäytön ohjaustarpeesta.

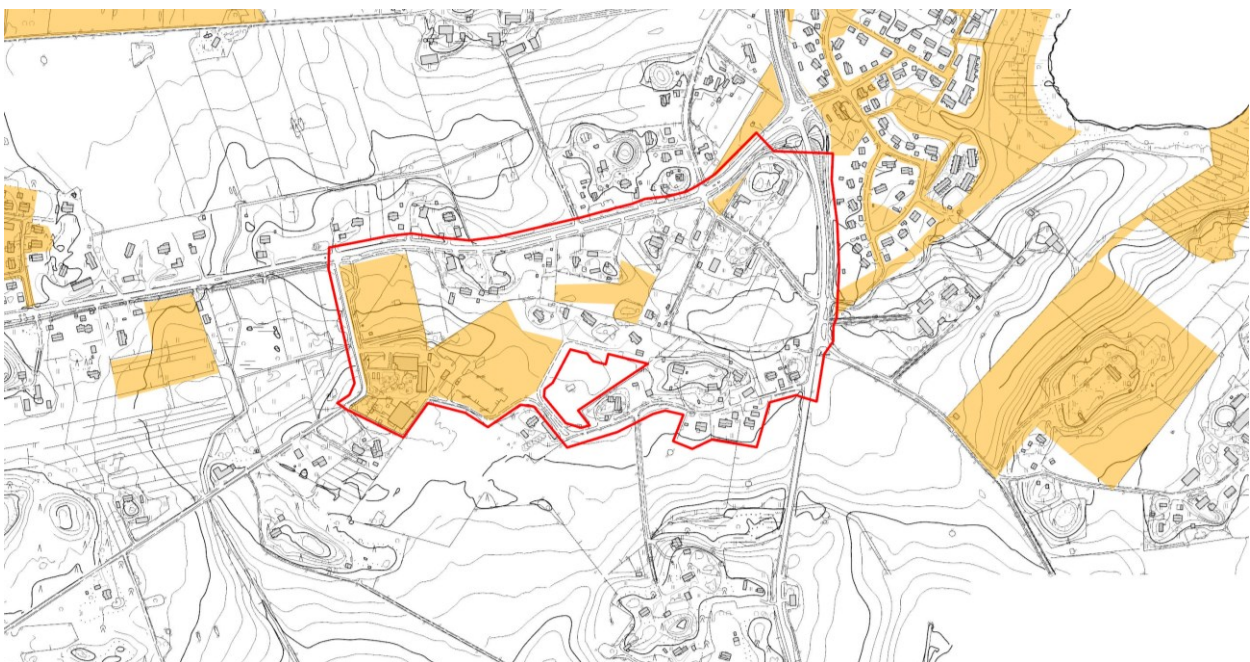
Päätavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alueeseen kuuluu Saarenmaantien ja Kaarina Maununtyttärentien risteuksen lounaispuolinen alue Ranta-Koiviston kaupunginosassa. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Suntimäen kaakkoisosan taajama-alueen kehittäminen ja täydentäminen sekä osoittaa tarpeelliset alueet eri käyttötarkoituksia varten. Asemakaavan on tarkoitus osoittaa täydennysrakentamista kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Asemakaavan tavoitteita täydennetään yksityisten maanomistajien tavoitteiden osalta asemakaavaprosessin aikana. Lisäksi asemakaavassa tutkitaan mahdollisuudet kulkuyhteyden järjestämiseen Tähkätien ja Kaarina Maununtyttären tien itäpuolen välille sekä mahdollisuudet monipuolistaa alueen asuntokantaa.

Lähtötiedot

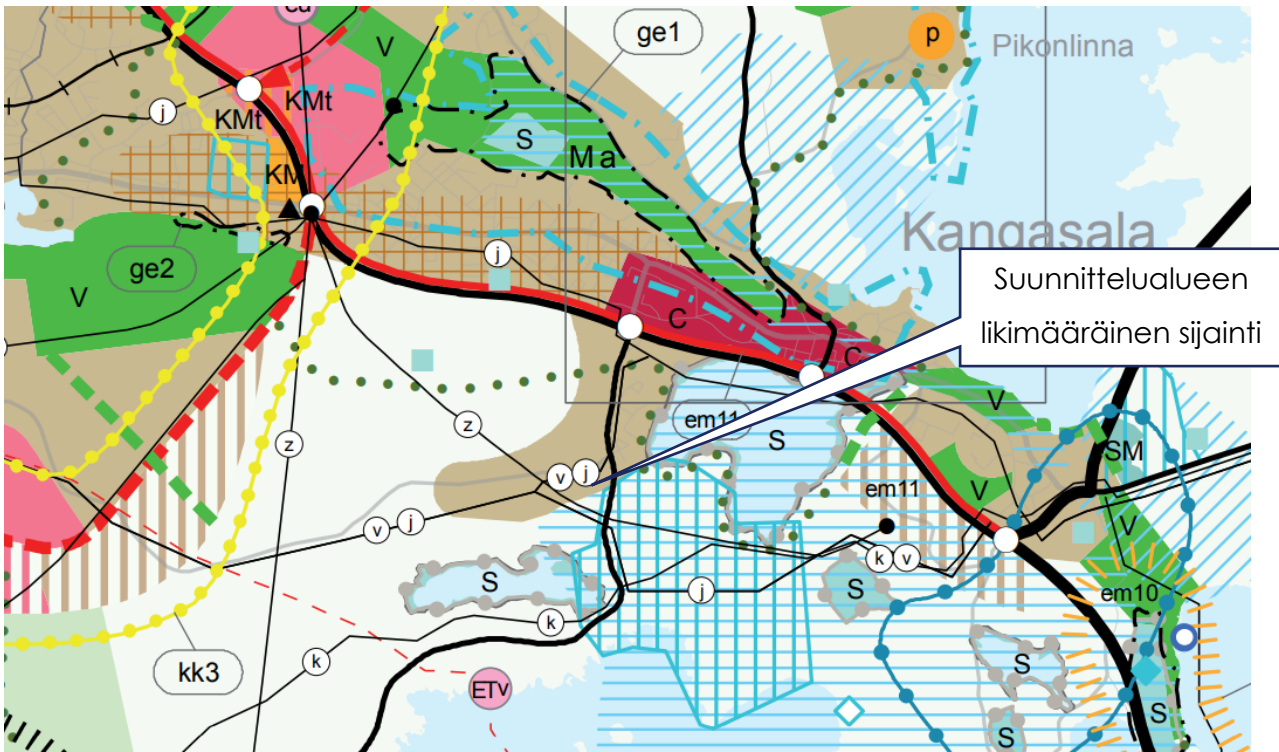
Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja vähäisemmiltä Liuksialan koulun ympäristöön painottuvilta osiltaan kaupungin omistuksessa (alla oleva kartta). Alueen rajalla ovat pohjoisessa ja idässä Väyläviraston ylläpitämät valtion maantiet (Saarenmaantie ja Kaarina Maununtyttären tie). Kaavan laatimiseen voi liittyä maankäytösopimuksia.



Kartta maanomistustilanteesta, jossa kaupungin omistamat alueet ovat kellertävällä pohjalla ja alustava suunnittelualueen rajaus punaisella.

Maakuntakaava



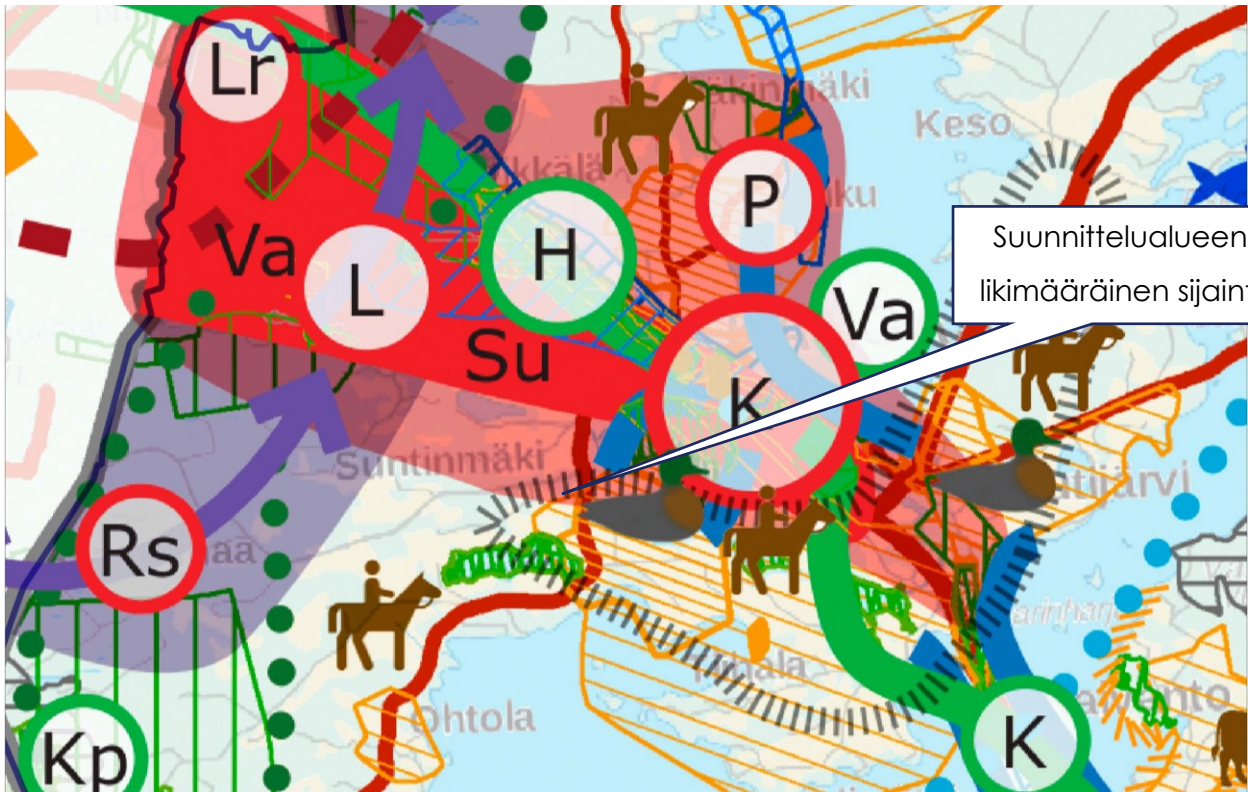
Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (2017) suunnittelualan läheisyydestä.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 vuodelta 2017 suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät: Taajamatoimintojen alue, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke, siirtoviemäri ja yhdysvesijohto, voimalinja (Kangasala-Herttua 110 kV), maaseutualue, Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Liuksiala-Tiihalan kulttuurimaisema) sekä itäreunassa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Kangasalan kirkko, kartanot ja suurtilat/Liuksialan kartano). Lisäksi suunnittelualan läheisyydessä sijaitsevia järviä, Ahuli ja Kirkkojärvi, koskevat merkinnät: Suojelualue, Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue ja erityismääräys 11.

Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetyn ja/tai maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suunnittelumääräys on: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaantiin on kiinnitettävä erityistä huomiota."; Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suunnittelumääräys on: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että

valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”

Kangasalan strateginen yleiskaava 2040



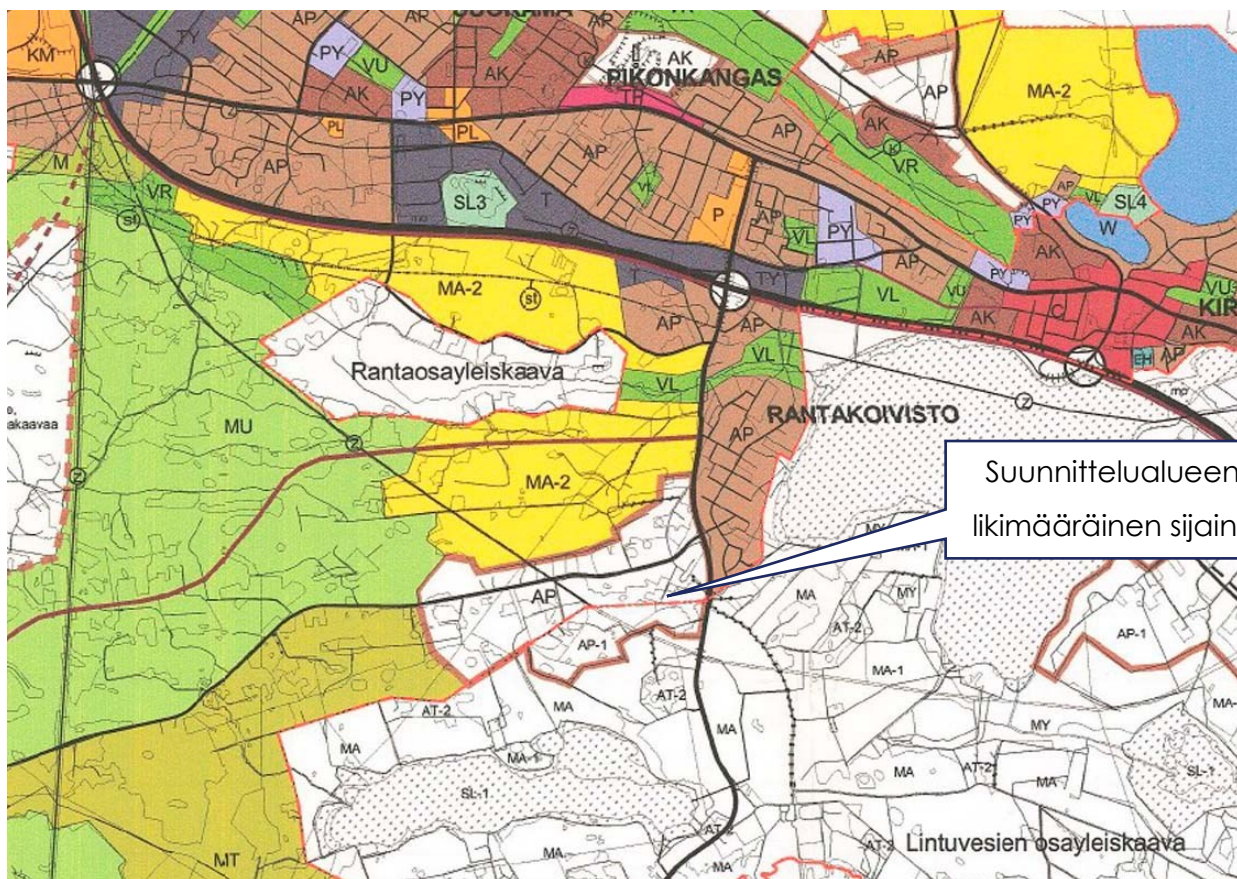
Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2040 (2017).

Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 suunnittelualueen tuntumaan on merkitty kehittämistavoitteet: tiivistävä nauhataajama 2030 sekä kulttuuriperinnön ydinalue. Lisäksi alueelle on osittaisesti merkitty arvoalueet: maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

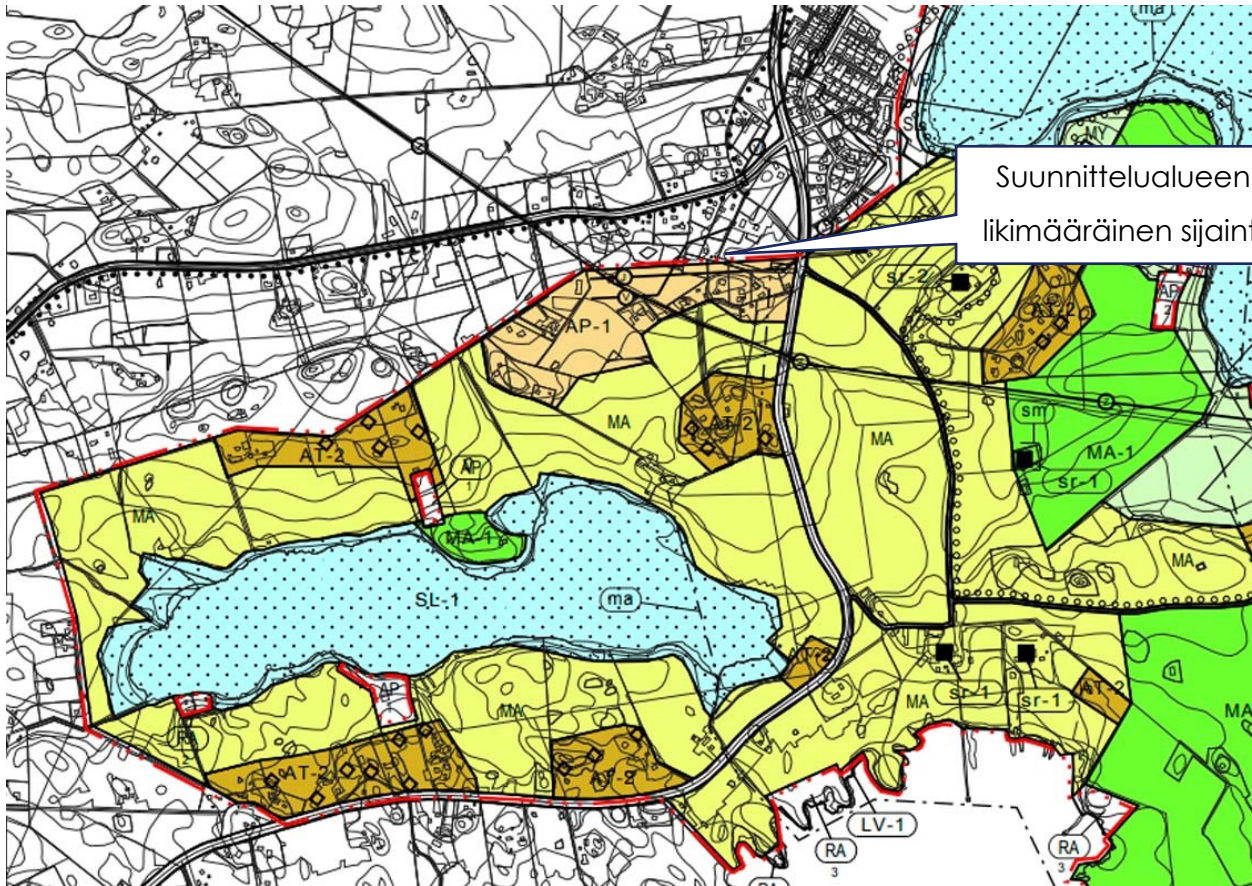
Osayleiskaavat

Suunnittelualuelle ulottuu oikeusvaikutukseton ja luonteeltaan strateginen Taajamien osayleiskaava 2000 (2000) sekä oikeusvaikutteinen Lintuvesien osayleiskaava (2002).

Taajamien osayleiskaavassa 2000 suunnittelualue on merkitty uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi alueeksi (valkoinen tausta, ruskea reunus) sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1). Merkinän AP kaavamääräys on: *"Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pientaloille. Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja, ei kuitenkaan yli 30 % alueen kerrosalasta, sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja."*



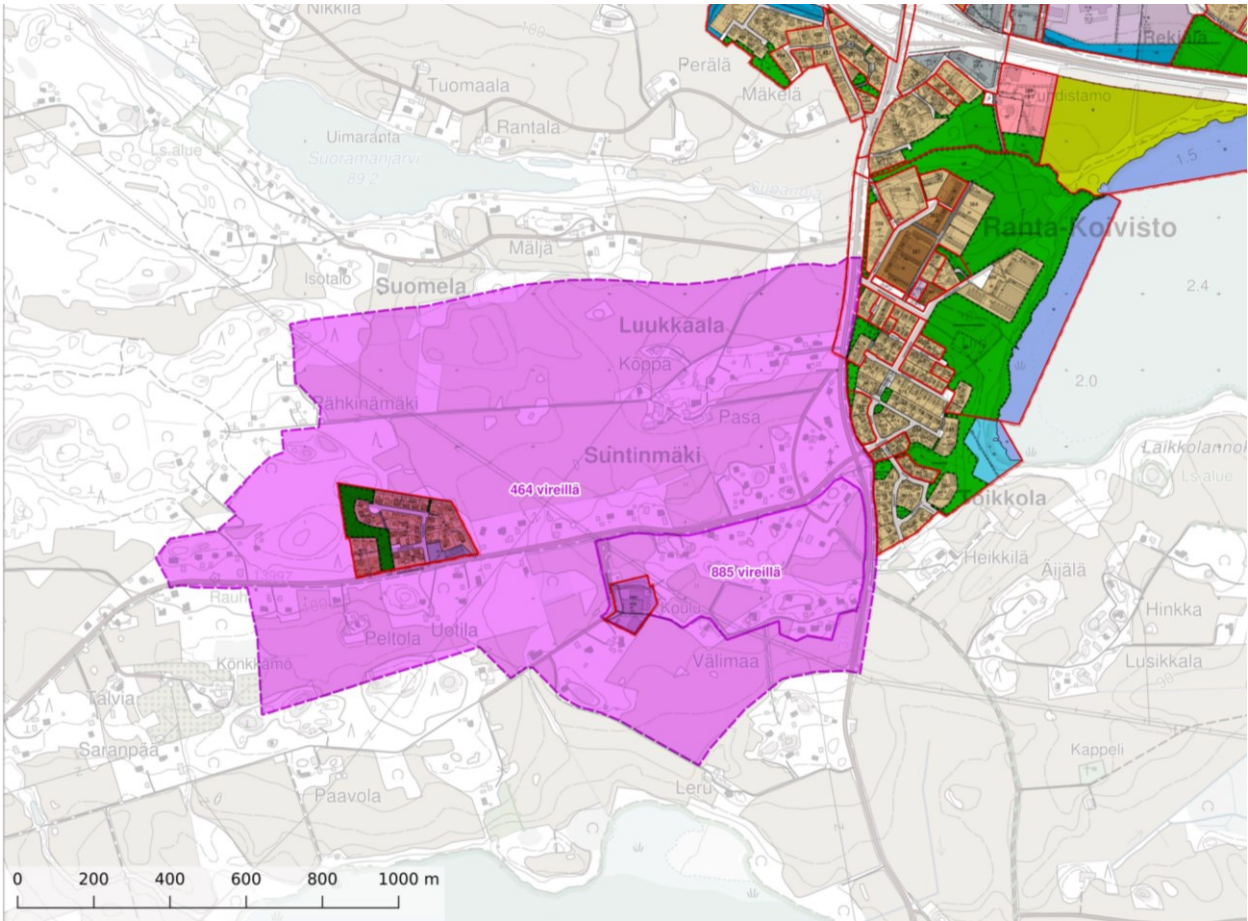
Ote Taajamien osayleiskaavasta 2000 (2000).



Ote Lintuvesien osayleiskaavasta (2002).

Lintuvesien osayleiskaava ulottuu suunnittelualueen eteläosiin. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat merkinnät: sähkölinja, vesijohdon ja viemärin runkolinjat, maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) sekä pientalovaltainen asuinalue (AP-1). Merkinnän AP-1 kaavamääräys on: "Pientalovaltainen asuinalue. Alue varataan asuinpienalojen rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Tiivis rakentaminen edellyttää asemakaavan laadintaa." Lisäksi määräyksen selostusosassa mainitaan: "Suntinmäen AP-1 -aluetta tulee tarkastella kokonaisuutena alueen pohjoispuolelle laadittavan asemakaavan kanssa. Asemakaavoitusvaiheessa on tutkittava meluvaikutukset ja mahdollinen melunsuojaustarve." Merkinnän MA kaavamääräys on: "Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Alueelle saa rakentaa vähäistä haja-asutusta ja maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Rakentaminen tulisi sijoittaa kylämaisille alueille tai tilakeskuksiin peltoaukeiden sijaan. Rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee ottaa huomioon alueen arvokas maisemakuva ja luontoarvot. Alueen peltoaukeita ei saa metsittää."

Asemakaava



Ote Kangasalan vahvistamattomasta asemakaavayhdistelmästä (1.7.2022) suunnittelualueen läheisyydestä.

Suunnittelualueeseen kuuluu asemakaavatonta aluetta sekä asemakaavoitettu Liuksialan koulun alue (asemakaava nro 503, 2003). Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolle on ollut vireillä asemakaava nro 464, 2000-luvun alusta lähtien. Tämän vireillä olleen Suintinmäen asemakaavan alueesta on tähän mennessä asemakaavoitettu Liuksialan koulun osa-alueen (asemakaava nro 503, 2003) lisäksi Saarenmaantien pohjoispuolinen osa-alue Horrontien läheisyydessä (asemakaava nro 716, 2015). Lisäksi suunnittelualue sivuaa asemakaavaa nro 275 (1990) ja asemakaavamuutosta nro 606 (2008) Kirkkojärven puolella.

Kaavarunko

Suntinmäen alueesta on laadittu kaavarunko Saarenmaantien pohjoispuolisen Horron alueen asemakaavoituksen yhteydessä (asemakaava nro 716, hyv. 2015). Kaavarungolla havainnollistettiin maankäytön kehittämisen tavoitteita. Kaavarunkoa on käynnisteillä olevan asemakaavoituksen tarpeisiin päivitetty Saarenmaantien eteläpuolisin osin ja se on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä (liite 1).

Kaavarunko on ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Se on luonteeltaan asemakaavaa yleispiirteisempi, mutta toisaalta yleiskaavatasoa yksityiskohtaisempi kaavoitukseen liittyvä suunnitelma. Kaavarungossa esitetyt tavoitteet, liikennejärjestelyt sekä rakentamisen sijoittuminen tarkentuvat asemakaavaa laadittaessa.

Selvitystarpeet

Asemakaavan alueelta laaditaan luonto-, hulevesi-, liikennemelu- ja arkeologinen selvitys, selvitetään osalla aluetta rakennettavuutta, inventoidaan Liuksian koulualueen rakennuskulttuurikohde, sekä laaditaan Natura-arvioinnin tarveharkinta. Lisäksi tarkastellaan alueen kulttuurimaiseman kehitystä ja piirteitä, sekä laaditaan tarvittavat tekniluonteiset selvitykset. Selvityksiä täydennetään tarpeen mukaan.

Nykytilanne ja rakennuskanta

Suunnittelualue käsittää avoimuudeltaan vaihtelevaan viljelymaisemaan ja Ranta-Koiviston omakotialueeseen kytkeytyvän väljästi rakennetun pientaloalueen sekä Liuksialan koulun ja päiväkodin alueen. Matkaa alueen koillispuolella sijaitsevaan Kangasalan keskustaan kertyy linnuntietä noin 2,5 kilometriä. Lähin elintarvikekauppa sijaitsee noin kahden kilometrin päässä. Kulkuyhteydet ympäristöön ja keskustaan mahdollistuvat yksityisautoilun, kävely- ja pyöräilyreitiverkoston sekä joukkoliikenteen mahdollistamina.

Suntinmäki on vanhaa kyläasutusaluetta, jolle on kohdistunut rakentamispaineita jo pitkään. Alueella on sijainnut koulu yli sata vuotta ja nykyiset Liuksialan koulu- ja päiväkotirakennukset

on rakennettu vuosina 1953-2012. Nykyinen Kangasalan Vesi -liikelaitoksen vesijohtoverkoston ja jätevesiviemärin toiminta-alue kattaa osittaisesti suunnittelualueen.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan melko tasaista ja maaperältään pääosin hiesua ja moreenia. Sen vallitsevia piirteitä ovat väljät puutarha- ja puistomaiset pihat rakennuksineen, pellot sekä osin pensoittuneet niittyalueet.



Kuvassa on esitetty kaava-alueen alustava rajaus ilmakuvan päällä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan aikana arvioidaan seuraavia vaikutuksia ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen:

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- kaava-alueen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajat ja haltijat
- Kangasalan Latu ry, Kangasalan luonto ry, Kangasalan Yrittäjät ry, Liuksialan koulun vanhempainyhdistys ry
- Kaupungin palvelut (rakentaminen, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta, varhaiskasvatus ja opetus, vapaa-aika)
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj, Elisa Oy, Telia Finland Oyj, DNA Oy, Digita Oy)
- Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
- Paavolan yksityistien tiekunta, Tähkätien tiekunta
- muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen

Kaavan vireille tulosta, nähtävillä pidosta sekä voimaan tulosta tiedotetaan kuulutuksilla kaupungin [sähköisellä ilmoitustaululla](http://www.kangasala.fi/kategoria/kuulutus), osoitteessa: www.kangasala.fi/kategoria/kuulutus.

Lisäksi kaavan vireille tulosta ja nähtävillä pitämisestä kuulutetaan paikallislehdessä.

Maanomistajia ja lähinaapureita tiedotetaan postitse kaava-aineistojen nähtävillä pidosta ja vuorovaikutusmahdollisuuksista.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Kangasalan teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urheilutie 13, tai [kaavoituksen verkkosivuilla](#), osoitteessa:

www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asemakaavoja.

Päätöksenteko ja alustava aikataulu

Valmisteluvaihe, kevät-kesä 2022

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittely elinympäristölautakunnassa, joka päättää nähtäville asettamisesta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana.
- Asemakaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnos) käsittely elinympäristölautakunnassa, joka päättää nähtäville asettamisesta.
- Valmisteluaineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe, 2023 - 2024

- Asemakaavaehdotuksen käsittely elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.
- Ehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe, talvi 2024 - 2025

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

Asemakaavan laatija ja yhteystiedot

Kaavan laatija:

Kangasalan kaupungin tekninen keskus / Kaavoitus

Urheilutie 13 (PL 50)

36200 Kangasala

Kaavan suunnittelua hoitaa:

kaavasuunnittelija, Ruut Rabinowitsch-Jokinen;

ruut.rabinowitsch-jokinen(at)kangasala.fi, puh. 044 486 0413

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa:

toimistos sihteeri Maija Lilja;

maija.lilja(at)kangasala.fi, puh. 040 133 6631

Mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen vastaanotto:

Kangasalan kaupunki/Elinympäristölautakunta, PL 50, 36201 Kangasala;

kaavoitus(at)kangasala.fi; tai teknisen keskuksen asiakaspalvelupiste, Urheilutie 13.

Liite 1. Kaavarunkoluonnos Suntinmäen kaakkois- ja lounaisosista. Alueen maankäytön suunnittelu tarkentuu asemakaavoituksessa.

