

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos Eerolantiellä Vatialan korttelin 1007 tontilla 5, kaava 904

6.9.2024

Asianumero: KLA/600/53.02/2024



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa Kulkustiellä

Aloite/hakija

Kaavamuutoksen laatiminen on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteina on kehittää keskeisellä sijainnilla olevaa aluetta muodostamalla uusia tontteja erillispientalojen korttelialueelle. Uusi rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ympäristöön.

Lähtötiedot

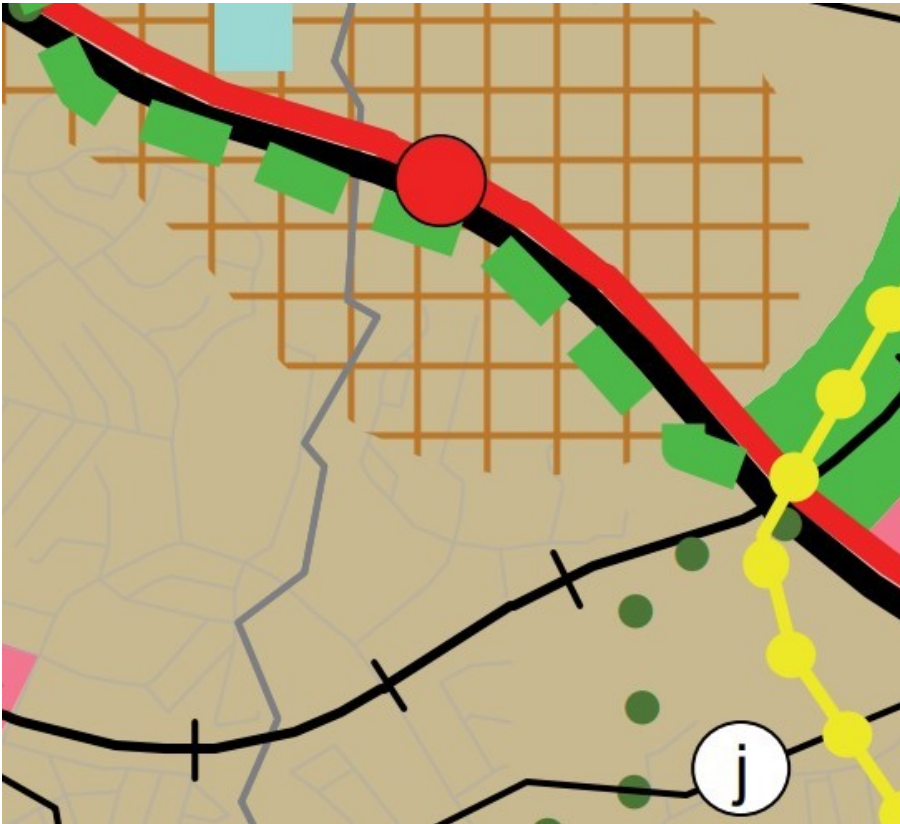
Maanomistus



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

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan sopimukset katualueena olevan kiinteistön osan luovuttamisesta kaupungille.

Maakuntakaava



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **Taajamatoimintojen alue.**

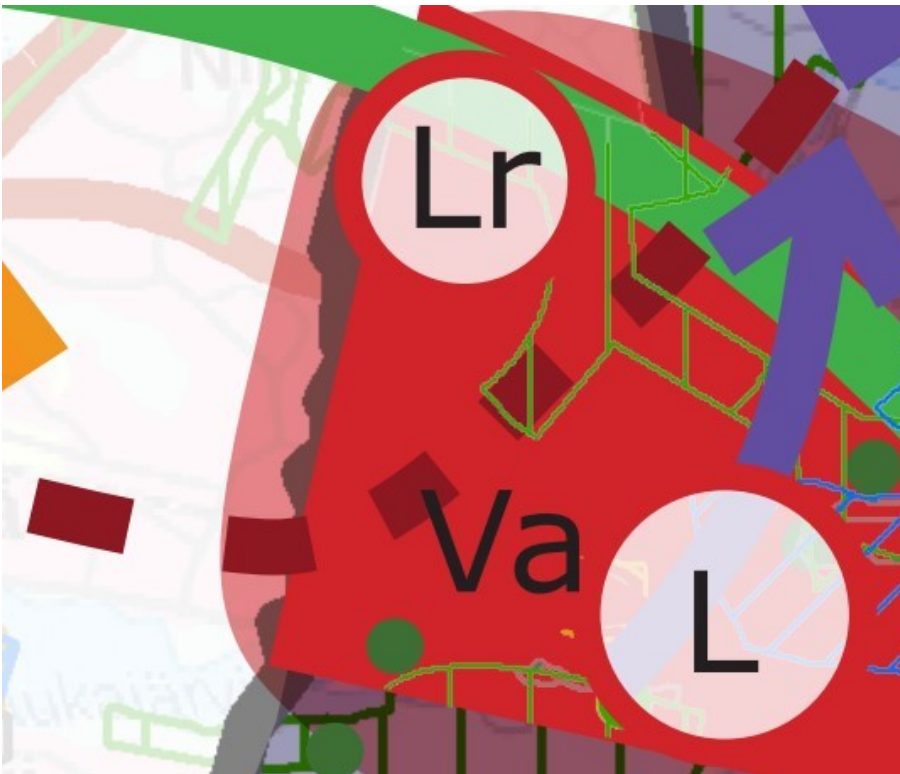
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen 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.

- **Tiivis joukkoliikennevyöhyke.**

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen

rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Strateginen yleiskaava



Kuva 4. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

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

- **Joukkoliikenteen laatukäytävä.**

Merkinnällä osoitetaan keskeinen joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivistyvä vyöhyke, jonka varrelle lisätään asutusta, palveluita ja työpaikkoja. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Joukkoliikenne toteutetaan aluksi bussiliikenteenä, mutta mitoituksessa ja toimintojen

sijoittelussa varaudutaan myös raitiotieverkon laajenemiseen. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomioita pysäkkialueiden palveluihin ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

- **Tiivistyvä nauhataajama 2030:**

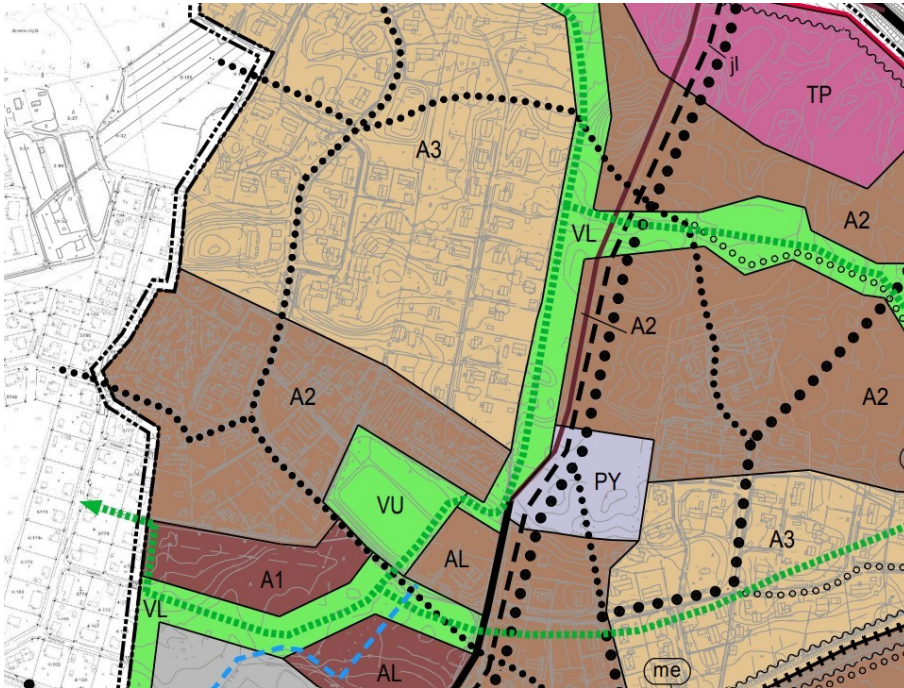
Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloidaan esitetyin teemallisin painotuksin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistykseen tarpeet.

Alueen lähistöllä on lisäksi voimassa seuraava merkintä:

- **Lr - Kestävien liikkumistapojen uusi Lamminrahka:**

Lamminrahkasta kehitetään monipuolinen ja yhteisöllinen kaupunginosa, jossa on helposti saavutettavat virkistysmahdollisuudet. Alueen suunnittelussa painotetaan ihmisen hyvinvointia ja kestäviä liikkumistapoja.

Osayleiskaava



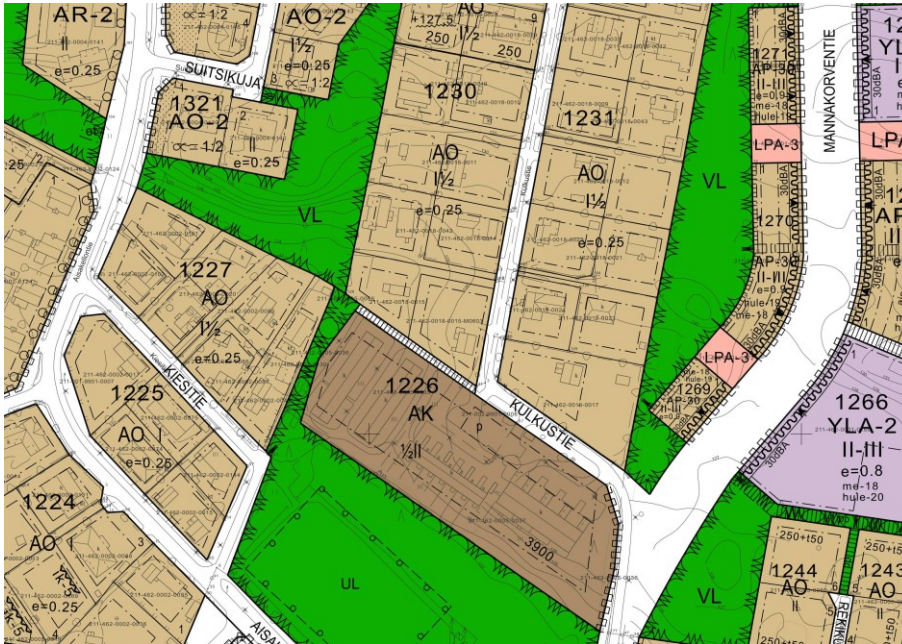
Kuva 5. Ote Vatialan osayleiskaavasta

Valtuusto hyväksyi Vatialan osayleiskaavan 8.12.2014. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- **A3 = Matalan tehokkuuden asuntoalue**

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

Asemakaavatilanne



Kuva 6. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 313 vuodelta 1994.

Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **AO**
Erillispientalojen korttelialue.
- **I 1/2**
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- **e=0,25**
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole lähtökohtaisesti tarpeen tehdä uusia selvityksiä.

Nykytilanne ja rakennuskanta

Suunnittelualue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa Tampere-Jyväskylä-radon ja Lahdentien välissä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1322 neliometriä ja tontilla on nykyisellään vanha asuinrakennus.

Pihapiiri koostuu pihojen puutarhoille tyypillisestä nurmialueesta istutuksineen. Suunnittelualueen reunamilla on muutamia koivuja, mäntyjä ja kuusia.

Alueen itäpuolelle on rakentumassa Mannakorventie, jonka varteen rakentuu myöhemmin asuntoja ja teollisuusrakennuksia.



Kuva 7. Kaava-alueen alustava rajaus ilmakuvan päällä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen aikana arvioidaan vaikutuksia:

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

- kaava-alueen omistajat ja haltijat,
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat,
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue,
- Verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Kangasalan Vesi -liikelaitos),
- 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/asemakaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asemakaavoja sekä kaavoituksen ilmoitustaululle (tekninen keskus, Urheilutie 13). Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajia sekä niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet ja ilmoittaneet yhteystietonsa.

Päätöksenteko ja alustava aikataulu

Valmisteluvaihe, syksy 2024

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

Ehdotusvaihe, talvi 2024

- Asemakaavaehdotus käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

- Ehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe, 2025

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

Asemakaavan laatija, mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto

Kangasalan kaupungin kaavoitus

Urheilutie 13 (PL 50)

36200 Kangasala

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

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa toimistosihteerini 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