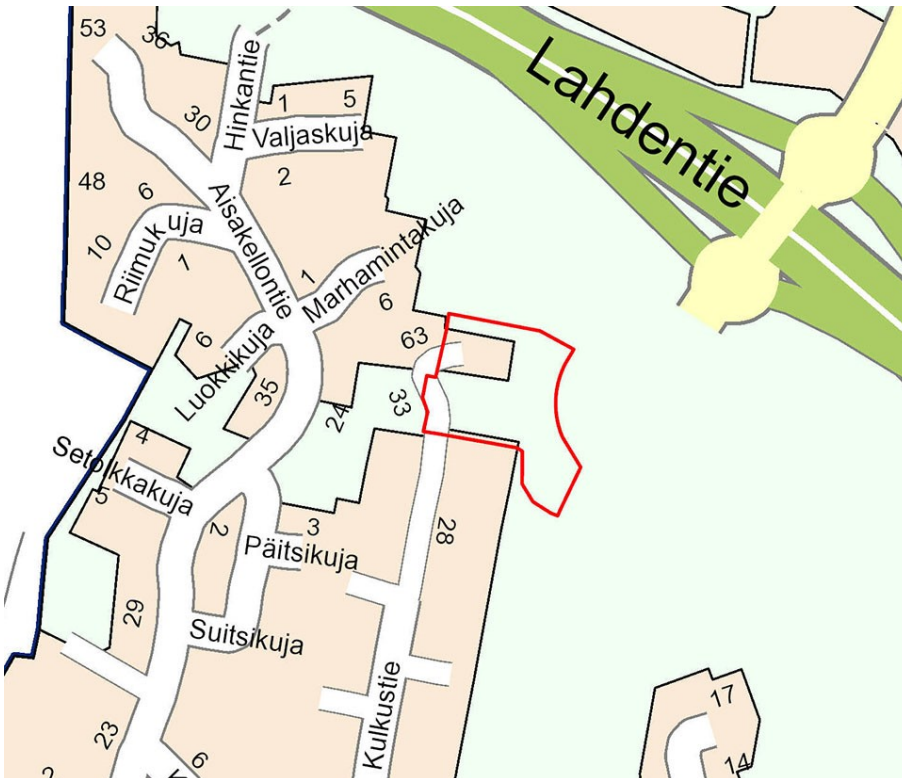


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaava ja asemakaavamuutos Kulkustiellä Vatialassa, kaava 883**1. Perus- ja tunnistetiedot**

Päiväys	8.10.2024
Diarinumero	Kla/1382/53.02/2021
Asemakaavan numero	883
Kaupunki	Kangasala
Osa-alue	Vatiala
Kortteli/tila	211-462-18-48, 211-462-18-38, 211-462-18-47, 211-462-1-165
Kaava-alueen sijainti	Lahdentien ja Mannakorventien läheisyydessä

**Kuva 1.** Suunnittelualue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa.

Vireilletulosta ilmoittaminen	28.9.2021
Kaavaehdotus	Elinympäristölautakunta
Kaavan hyväksyminen	Valtuusto
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.2	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2.	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve sekä suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.3	Asemakaavan tavoitteet	21
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	22
5.	Asemakaavan kuvaus.....	25
5.1	Kaavan rakenne.....	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.3	Aluevaraukset	26
5.4	Kaavan vaikutukset	26
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	27
5.7	Nimistö	27
6.	Asemakaavan toteutus.....	28
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3	Toteutuksen seuranta	29

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta, 8.10.2024
- Havainnekuva, 8.10.2024
- Havainnekuva, ilma, 8.10.2024
- Valmisteluvaiheen palautekooste, 27.9.2024
- Luontoselvitys, 12.9.2024, Kangasalan kaupunki
- Rakennettavuusselvitys liitteineen, 01/2024, Ramboll Finland Oy
- Liito-oravaraportti, 13.9.2021, Kangasalan kaupunki

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Tie- ja raideliikennemeluselitys, Lemetyr asemakaava ja asemakaavamuutos, Promethor 2020
2. Lemetty-Lahdentien asemakaavan hulevesiselitys, Ramboll 2018
3. Lemetty-Lahdentien asemakaavan katu- ja puistosuunnitelmat, Sweco 2022

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on tullut vireille yksityisten maanomistajien aloitteesta.

Elinympäristölautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman 28.9.2021 ja se oli yleisesti nähtävillä 21.10.-19.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme lausuntoa sekä yksi mielipide.

Kaavan valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle tehtiin pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys. Kaavan laadinnassa hyödynnetään lisäksi Lemetyr asemakaavan aikana laadittuja selvityksiä.

Valmisteluvaiheen aineisto käsiteltiin yhdessä tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa elinympäristölautakunnassa 2.4.2024 ja se asetettiin nähtäville 18.4.-17.5.2024 väliseksi ajaksi.

Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta.

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin kaksi lausuntoa ja viisi mielipidettä.

Asemakaavaehdotus laadittiin saadut palautteet huomioon ottaen. Ehdotuksen valmistelun aikana laadittiin luontoselvitys. Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 8.10.2024. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksen osalliset voivat jättää muistutuksen.

Nähtävillä olon jälkeen kaava siirtyy valtuuston hyväksymiskäsittelyyn. Kaavasta voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen kaava tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa Kulkustien päädyssä. Suunnittelualue koostuu osin asemakaavattomasta alueesta ja osin voimassa olevasta Lemetyn asemakaavasta, kaavanumero 627.

Asemakaavan keskeisinä tavoitteina on mahdollistaa pientalojen rakentuminen olemassa oleviin palveluihin tukeutuvalla ja joukkoliikenteellä saavutettavalla alueella. Lisäksi tavoitteena on huomioida terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset sekä ekologisen yhteyden turvaaminen.

Asemakaavassa alueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialue, katualuetta, jalankululle ja pyöräilylle varattu katu sekä lähivirkistysalue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutusvastuu on maanomistajalla sekä osittain kaupungilla katualueiden ja kaupungille siirtyvien tonttien osalta. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavaprosessin aikana laaditaan maankäytösopimus. Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan lisäksi sopimukset asemakaavassa osoitettujen yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille MRL 96. §:n mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,1 ha ja se sijaitsee Vatialan kaupunginosassa, Lahdentien eteläpuolella. Alue kuuluu Nattarin aluekeskuksen ja rakentumassa olevan Lamminrahkan kaupunginosan vaikutuspiiriin. Alueen itäpuolelle on rakentumassa Mannakorventie, jonka ympärille rakentuu asuin-, toimitila- ja lähipalvelurakentamisen korttelialueita. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella on pienehkö metsäalue, joka on suosittua ulkoilumaastoa.



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee omakotitalo pihapiireineen sekä metsää, josta osa kasvaa entisellä peltomaalla. Entisen peltomaan puusto on nuorta koivumetsää, muuten alueen puusto on havupuultaista sekametsää. Pinnanmuodoiltaan alue on ympäristöönsä verrattuna kohtalaisen matalalla. Alueella sijaitsee useampia laskuojia, jotka laskevat länteen. Alueen maaperä on pääosin savista silttiä tai silttiä. Etelä-/lounaisreunassa on osittain suunnittelualueelle osuva moreenikumpare, jonka päällä on 3–5 metrin paksuinen silttikerros.



Kuva 3. Valokuva suunnittelualueelta (kuva otettu 3/2024). Kuvasta erottaa selkeästi metsätyypin vaihtumisen: vasemmalla entisen peltoalueen nuorta koivumetsää, oikealla havupuuvältaista sekametsää. Taustalla näkyy rakentumassa oleva Mannakorventie.

Rakennettu ympäristö

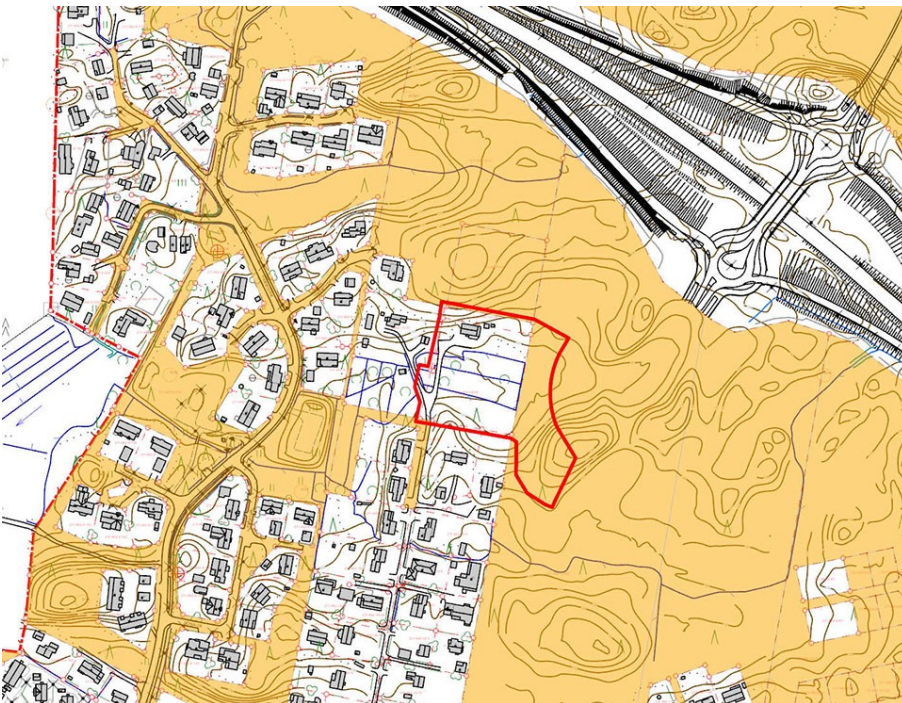
Suunnittelualueella on vuonna 1998 valmistunut asuinrakennus sekä piharakennuksia. Tontille johtaa sorapintainen ajotie.

Lähialueen rakennettu ympäristö on pientalovaltaista. Kulkustien alkupäässä on yksi rivitalokortteli, mutta muuten rakennettu ympäristö koostuu eri aikoina rakennetuista omakotitaloista. Kulkustien varressa useampi tontti on jaettu niin, että uusi rakennuspaikka on muodostunut kirvesvartena tontin perälle. Alue muuttuu merkittävästi, kun Mannakorventien korttelialueet rakentuvat.



Kuva 4. Valokuva suunnittelualueelta (kuva otettu 4/2021). Taustalla suunnittelualueella oleva asuinrakennus.

Maanomistus

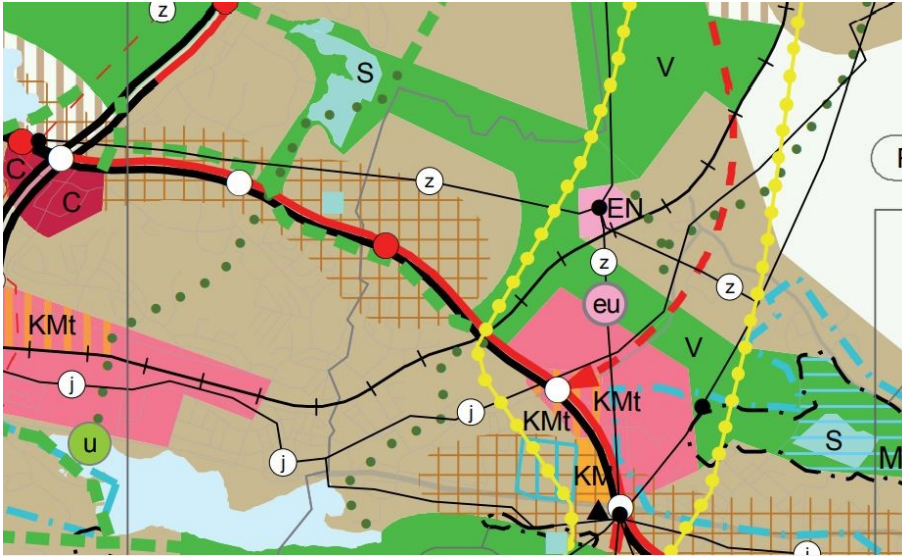


Kuva 5. Kaupungin maaomaisuus keltaisella.

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen itäosassa on kaupungin omistamia maa-alueita. Kaavan laatimiseen liittyy maankäytösopimus.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Kuva 6. 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 sovitettava 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. Suunnittelumääräyksessä todetaan muun muassa, että alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään

sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilmanlaadun haittojen hallintaan.

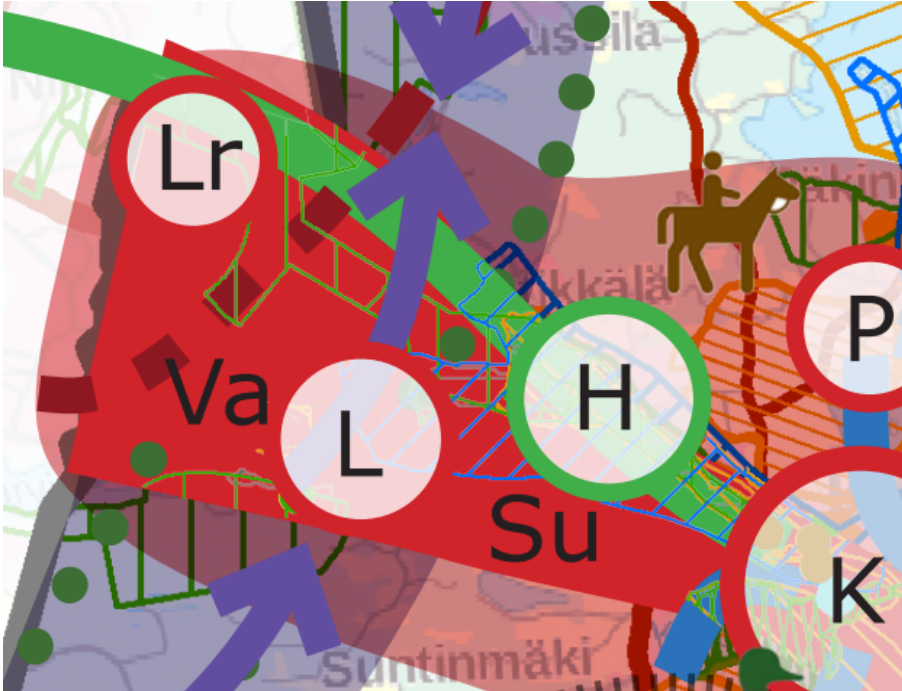
- **Viheryhteys**

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Suunnittelualueen lähistöllä on lisäksi voimassa seuraava merkintä:

- **Merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie**

Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateilla, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että valtatiellä 12 väleillä Alasjärvi-Huutijärvi tulee varautua lisäkaistojen rakentamiseen.

Strateginen yleiskaava

Kuva 7. Ote Kangasalan strategisestä 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 huomiota 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.

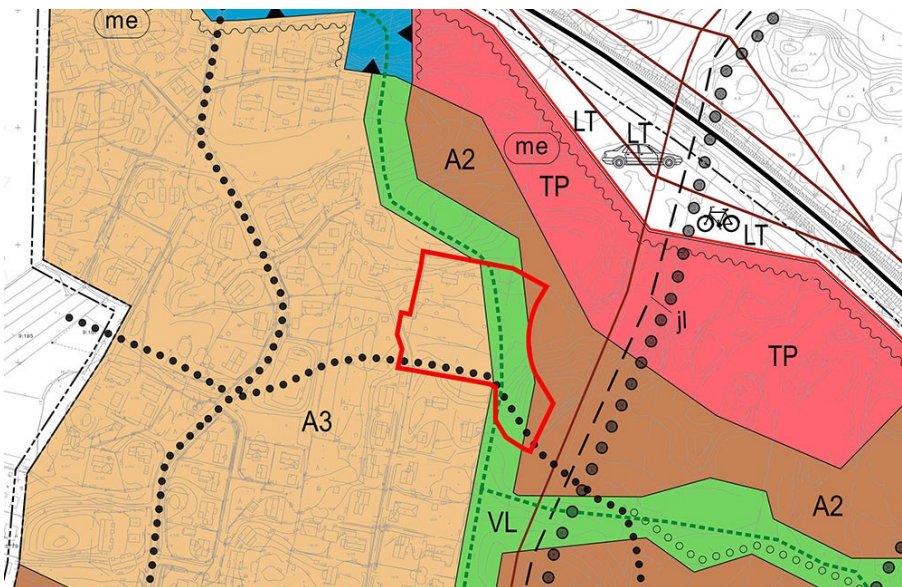
Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet.

Suunnittelualueen läheisyydessä on lisäksi voimassa seuraavat merkinnät:

- **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 8. Ote Vatialan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen alustava rajausta punaisella.

Vatialan osayleiskaava on valmistunut 8.12.2014. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- **A3 = matalan tehokkuuden asuntoalue**

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

- **A2 = keskitehokas asuntoalue**

Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on noin 40–50 asukasta/ha. Alueen talotyyppijakauma sekä toiminnot ovat monimuotoisia ja sekoittuneita.

Uuden asuntorakentamisen tapa on sekoittunutta: pienkerros- 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.

- **VL = lähivirkistysalue**

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alueilla sallitaan yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen.

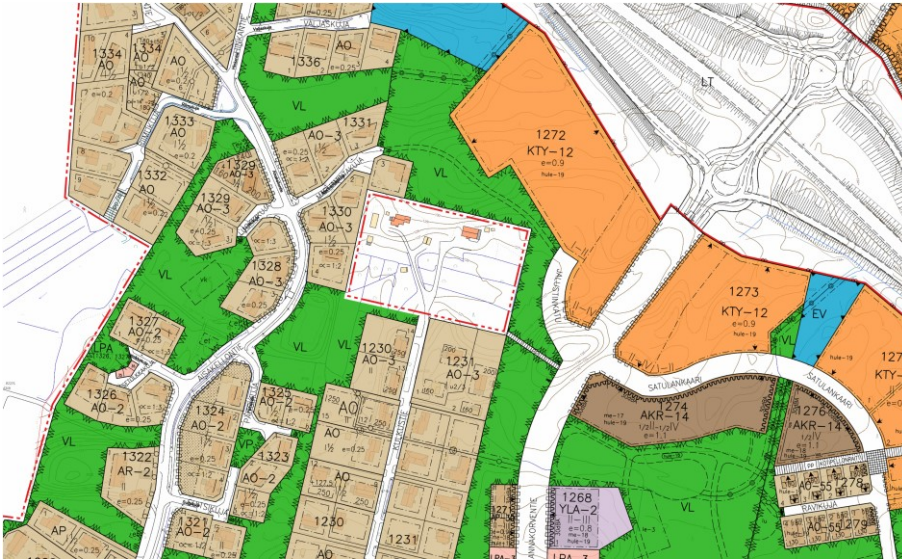
- **Viheryhteystarve** (vihreä katkoviiva)

Viheryhteystarve kuvastaa merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä ekologisia käytäviä, joilla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä. Alueen puustoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella. Rakentamistoimenpiteillä ei saa vaikeuttaa yhtäjaksoisen viheryhteyden toteuttamismahdollisuuksia.

- **Kävelyn ja pyöräilyn aluereitti** (musta palloviiva)

Reitit voivat kulkea joko erillisiä kävely- tai pyöräteitä tai asuntokatuja pitkin.

Asemakaava



Kuva 9. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta, mutta sen itäosassa on voimassa Lemetyn asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava numero 627 (hyväksytty 8.6.2020).

Suunnittelualueen itäosiin kohdistuvat asemakaavassa seuraavat merkinnät:

- **VL = lähivirkistysalue**

Alueelle saa sijoittaa yleisesti palvelevia liikuntatoimintoja kuten leikkipuistoja, kohtauspaikkoja ja pienen pallokentän.

- **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.**

Meluselvitykset

Lemetty-Lahdentien asemakaavan laatimisen yhteydessä on tehty meluselvitys.

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisesti melutaso ei saa asumiseen ja virkistykseen käytettävillä taajama-alueilla ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq)

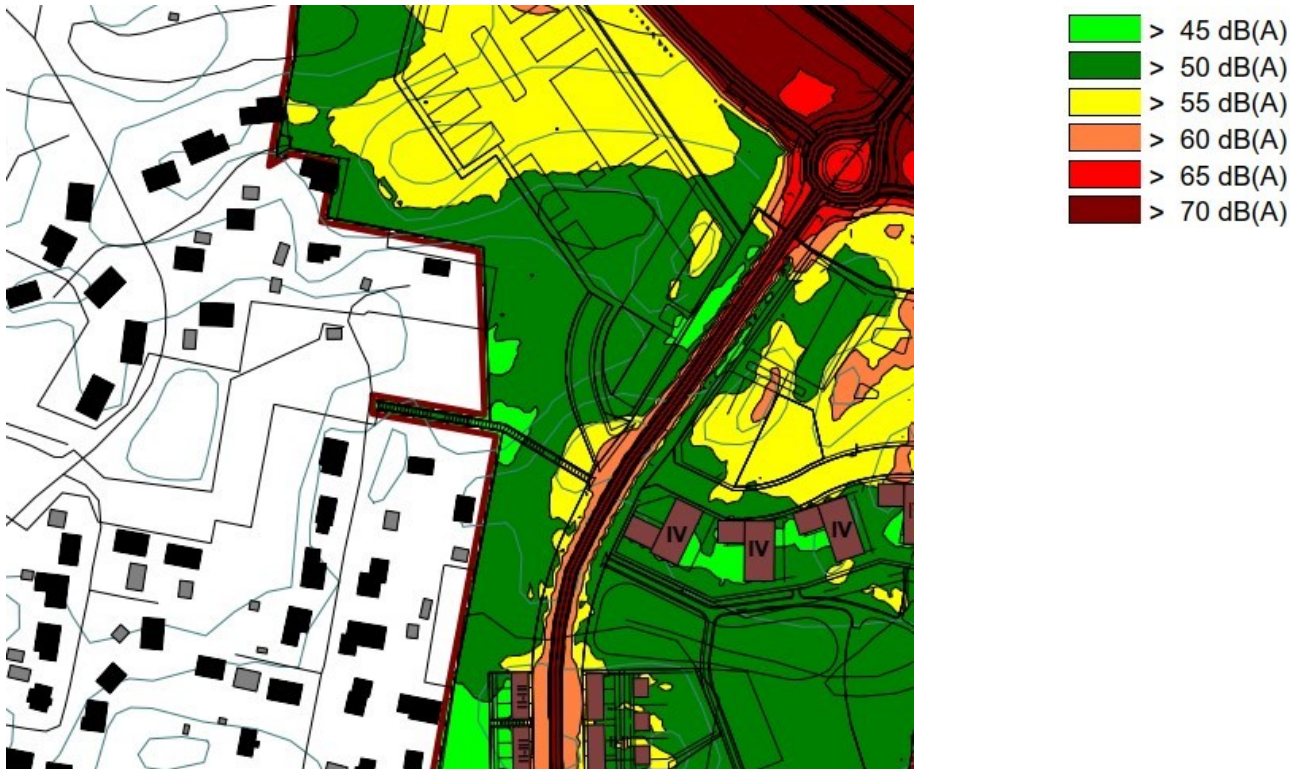
päivöohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–07) 50 dB, tai uusilla alueilla

yöohjearvoa 45 dB. Kaava-alue on uutta aluetta, joten yöajan melutasovaatimus 45 dB tulee määrääväksi ohjearvoksi.

Alla esitetyistä melualuekartoista voidaan todeta, että melutasot eivät ylitä myöskään tapauksessa, jossa KTY-alueen rakennuksia ei ole rakennettu (kuva 10). Näin ollen tarkemmalle meluselvitykselle ei ole tarvetta.

Kuvassa 11 esitetään tilanne, jossa KTY-alueen rakennukset on rakennettu. Rakennukset suojaavat hyvin Lahdentieltä kantautuvaa melua.

Vaikka meluselvitys ei ulotu täysin suunnittelualueelle, antaa se tarpeeksi tietoa siitä, että erilliselle meluselvitykselle ei ole tarvetta.



Kuva 10. Meluselvityksen (2020) mukainen päiväajan keskiäänitaso. KTY-alueen rakennuksia ei ole rakennettu, vuoden 2040 ennusteliikenne.

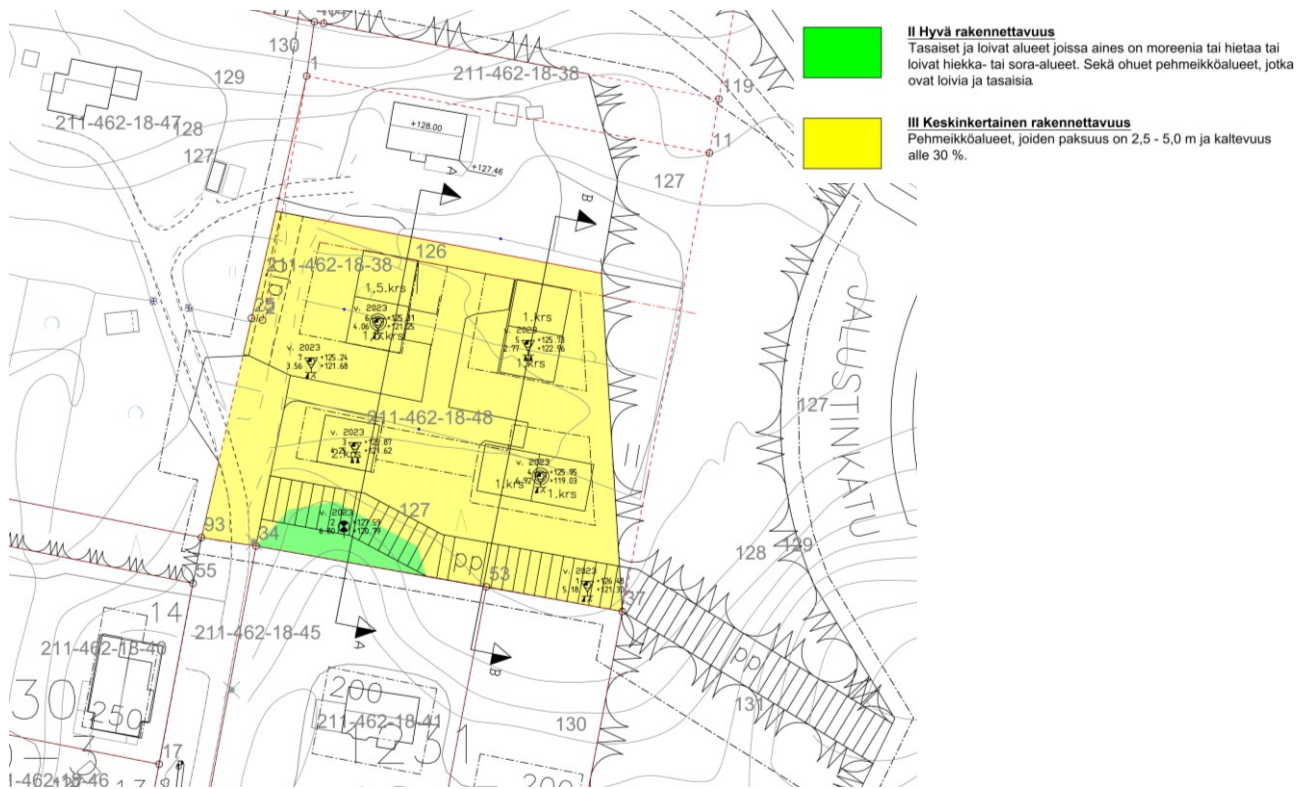


Kuva 11. Meluselvityksen (2020) mukainen päiväajan keskiäänitaso. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 ennusteliikenne.

Muut selvitykset ja selvitystarpeet

Valmisteluvaiheessa jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan sijoittelua ja leikkauksia on tarkasteltu ulkopuolisen konsultin toimesta. Tarkastelun perusteella jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa on sijoitettu luonnosversioissa esitettyyn paikkaan.

Valmisteluvaiheessa alueelle laadittiin rakennettavuus selvitys (Ramboll), jossa arvioitiin rakennettavuusolosuhteita. Selvityksen perusteella rakennettavuus alueella on pääosin keskinkertaista. Rakennettavuus selvityksen raportin mukaan rakennusten kantavat rakenteet tulee lähtökohtaisesti perustaa lyhyiden tukipaalujen varaan kovaan pohjaan. Alapohjat tehdään kantavina. Nykyiseen maanpintaan tai leikkaukseen sijoittuvat kadut ja päällystetyt piha-alueet voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti.

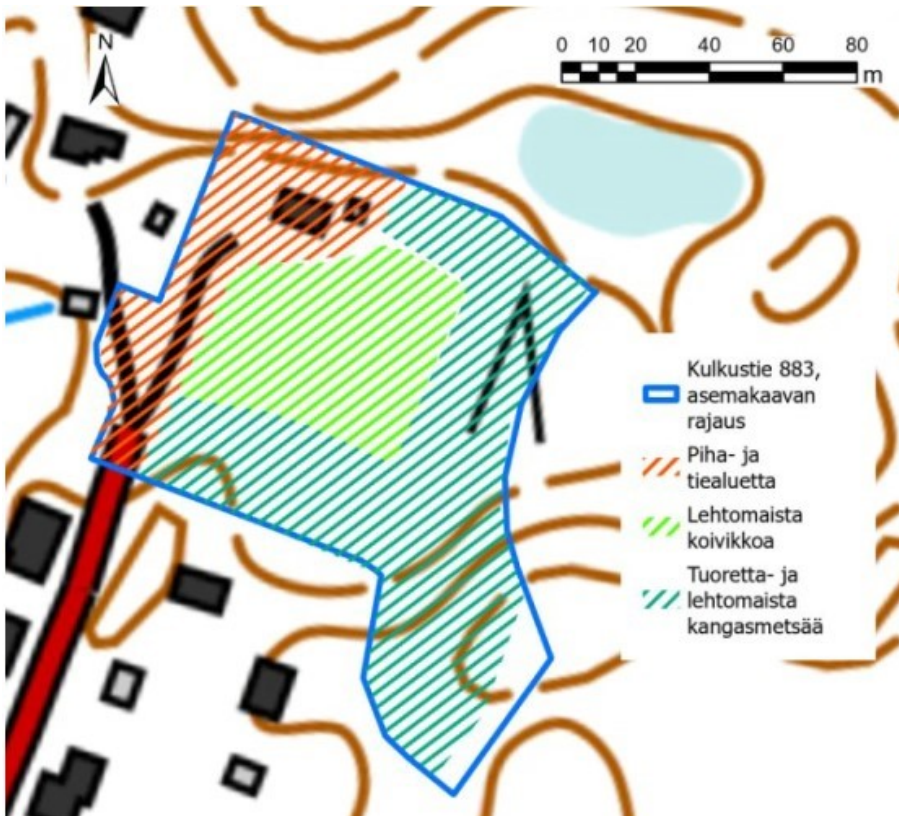


Kuva 12. Ote rakennettavuusselvityksen pohjatutkimuskartasta ja värikoodien selitteet (Ramboll, 01/2024)

Ehdotusvaiheen valmistelun aikana alueelle laadittiin luontoselvitys (Kangasalan kaupunki). Selvityksessä määritettiin alueen luontoympäristön tila sekä huomioitavat luontotyypit.

Selvitysraportin perusteella alueelle ei sijoitu viranomaisportaaliin kirjattuja uhanalaisten tai muuten huomionarvoisten lajien havaintoja. Alueelle ei myöskään sijoitu Metsäkeskuksen rajaamia metsälain erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Suunnittelualueen itäreunan varttunut metsä on kuitenkin olennainen osa itä-länsisuuntaista viheraluetta ja sitä myöten kulkevaa viherkäytävää. Asemakaavoituksessa tulee turvata erillisellä kaavamääräyksellä yleiskaavassakin määritelty viheralueita myötäilevä ekologisen yhteyden tarve.

Raportin mukaan lahokaviosammalen esiintyminen jollain alueella olevalla pitkälle lahonneella kannolla on mahdollista, mutta lahoppuun vähyydestä ja tarkastettavan alueen pienestä pinta-alasta johtuen alue on epätodennäköisesti lahokaviosammalen populaation kannalta erityisen tärkeää.



Kuva 13. Ote luontoselvitysaineistosta. Kuvaan rajattu alueet kasvillisuustyypeittäin sekä piha- ja tiealue.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve sekä suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja -kaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Alueen muu ympäristö on jo asemakaavoitettu. Katualueen jatkaminen mahdollistaa yleisen vesihuoltoverkon rakentamisen katualueen päähän saakka, jolloin alueen nykyisillä rakennuksilla on mahdollisuus liittyä verkostoon.

Maanomistajien kanssa on käyty alustavaa keskustelua maankäyttösopimuksista. Sopimukset laaditaan kaavaprosessin aikana.

Elinympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan ja -kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 28.9.2021. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin elinympäristölautakunnassa yhdessä luonnosvaiheen aineiston kanssa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Elisa, Kangasalan Vesi-liikelaitos, Tampereen sähköverkko Oy, Kangasalan Lämpö Oyj)
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Tampereen kaupunki
- Vatialan kyläyhdistys ry
- muut ilmoituksensa mukaan

Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laiton yhteydessä 13.10.2021.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 28.9.2021 ja se oli nähtävillä 21.10.-19.11.2021. Osallisilla oli nähtävilläoloaikana mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui nähtävilläoloaikana kolme lausuntoa sekä yksi mielipide. Yhteenveto tulleesta palautteesta:

Tampereen kaupunki (17.11.2021), lausunto

"Kangasalan kaupunki on käynnistänyt Kulkustien asemakaavan nro 883 Vatialan kaupunginosassa kuntarajan tuntumassa, jossa Tampereen puolella on Holvastin kaupunginosa. Kaavan tavoitteena on tutkia yksityiselle maalle sijoittuvaa pientaloalueen laajentamista Kulkustien pohjoisosassa sekä muodostaa katu- ja viheraluetta sekä kävely- ja pyöräilyreittejä lainvoimaisen Vatialan osayleiskaava pohjalta. Asemakaavan todetaan tukevan Kangasalan kaupungin pyrkimystä lisätä asutusta joukkoliikenteen ja palvelujen läheisyyteen.

Tampereen kaupunki ilmoittautuu osalliseksi Kulkustien asemakaavaan.

Kaava-alue ei ole kiinni kuntarajassa, mutta sillä on vaikutuksia Tampereen puolella Holvastin kaupunginosaan, jossa on voimassa Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040. Kyseisessä

kaavassa on osoitettu ohjeellinen virkistysyhteys Kulkustien asemakaava-alueen suuntaan jatkuvaksi itä-länsi-suuntaisena. Ohjeellinen virkistysyhteys on keskuspuistoverkoston yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Kaavamääräys toteaa, että tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys, saavutettavuus, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

Kulkustien asemakaavan yhteydessä tehtävistä selvityksistä on todettu hyödynnettävän Vatialan osayleiskaavatyöhön ja toisen asemakaavan nro 627 liittyneitä selvityksiä, sekä keväällä 2021 tehtyjä liito-oravatarkistusta. Tampereen kaupunki haluaa tuoda esiin tarpeen selvittää luontoarvoja myös lahokaviosammalen esiintymisen osalta, jotta nämä arvot turvataan tarvittaessa kuntarajan molemmin puolin.”

Ympäristönsuojelu (18.11.2021), lausunto

”...Kaupungin ympäristönsuojelusta nostetaan esiin, että asemakaavan suunnittelussa tulee huomioida suunnittelualueen itäreunassa kulkeva ja alueella voimassa olevaan Vatialan osayleiskaavaan merkattu VL-alue sekä sitä myöten kulkevaksi kaavoitettu viheryhteystarve. Tämä VL-alueeksi osayleiskaavoitettu alue tulee asemakaavassakin säilyttää puustoisena eikä asemakaavalla saa vaarantaa osayleiskaavaan merkattun yhtäjaksoisen viheryhteyden toteuttamismahdollisuuksia. Puustoisena säilyvän alueen leveyden tulee säilyä vähintään 30 m levyisenä.

Ympäristönsuojelulla ei ole muuta lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ympäristöterveys (25.10.2021), lausunto

”Tampereen kaupungin ympäristöterveys toteaa lausuntonaan että,

Maankäyttö- ja rakennuslain (54 §) mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Terveystoiminta esittää, että tämä tavoite terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä asuin ympäristöstä kirjattaisiin näkyviin asemakaavan tavoitteisiin valmistelun aloitusvaiheessa.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan asuinalueilla, taajamien virkistysalueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää 55 dB ulkona kello 7–22. Lisäksi tulee huomioida melun osalta Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista, 545/2015, §12.

Säteilyturvakeskuksen mukaan radonturvallinen rakentaminen on perusteltua koko maassa. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni.

Mikäli kaavoitettavalla asuinalueella / jaettavalla tontilla / tiivistysrakentamisen yhteydessä on alueella ennestään puulämmitteisiä taloja, tulisi savunleviäminen ottaa huomioon uusien asuntojen raittiin ilmanottoa suunniteltaessa.

Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten."

Yksityishenkilö, mielipide (13.10.2021)

"Mielipiteenä 13.10.2021 esille tulleeseen Kulkustien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (kaava 883) osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan haluan esittää seuraavaa:

Suunnitelman sivulla 5 esitetty ote Vatialan osayleiskaavan kartasta vuodelta 2014 antaa aivan erilaisen kuvan lähivirkistysalueiden (VL), keskitehokkaan asuntoalueen (A2) ja toimitila-alueen (TP ja KTY-12) suhteista kuin vuonna 2020 hyväksytty Lemetyr kaava 627. Nyt kaavan 883 suunnitelmassa on suunnittelualueen pohjoispuolen lähivirkistysalue pienentynyt merkittävästi suhteessa voimassa olevaan kaavaan 627. Jäljelle on jäänyt vain kapea 20–30 metriä leveä kaistale. Keskitehokkaan asuntoalueen (A2) ja osittain työpaikka-alueen (TP) voi sanoa nielaisseensa leijonan osan lähivirkistysalueesta ja myös kaavan 627 mukaisesta suojaviheralueesta (EV).

Mielestäni kaavan 883 osalta tulee noudattaa VL ja EV-alueiden osalta, samoin kuin toimitila-alueen osalta, kaavan 627 mukaisia rajauksia. Alue on luontoarvoiltaan merkittävä, sillä asustaa runsaan ja monipuolisen lintukannan lisäksi mm. metsäkauriita, joita on enimmillään nähty kahdeksan yksilön laumana. Viheralueen supistuminen kaavan 627 mukaisesta alueesta olisi kauriiden, muun eläinkunnan ja ulkoilijoiden osalta kohtalokasta."

Valmisteluvaiheen aineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 2.4.2024. Elinympäristölautakunta päätti valmisteluvaiheen aineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin kaksi lausuntoa ja viisi mielipidettä.

Lausunnoissa kiinnitettiin erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Luontoselvitystarve, jossa määritetään alueen luontoympäristön tila ja huomioitavat luontotyypit.

Mielipiteissä kiinnitettiin erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Kulkustie on melko väljä pientaloaluetta, joten erillispientalot sopivat alueen ilmeeseen paremmin.
- Kulkustie on kapea ja mutkainen. Liikenneturvallisuus huolettaa liikenteen lisääntymisen myötä.
- Millainen on alueen hulevesisuunnitelma ja miten hulevedet johdetaan tonteilta ja kaduilta?
- Miten lähteen ja kaivon säilyminen käyttökelpoisena voidaan turvata?
- Suunnittelussa otettava huomioon se, miten rauhallinen ja uniikki alue on kyseessä. Alueella on luonnonvaraisia eläimiä ja kasveja.
- Rivitaloja tarvitaan, mutta ne voitaisiin suunnitella ja rakentaa sinne, missä ne sopivat paremmin ympäristöönsä.
- Polkupyöräreitti uudelle Mannakorventielle on erittäin positiivinen asia.
- Rakennuskorkeudessa uusille tonteille olisi hyvä antaa samat määräykset, kuin jo rakennetulle naapurustolle. Myöskään suunnitellun alueen rakentamisen tiheys ei vastaa täysin lähinaapuruston rakentamistiheyttä, ottaen huomioon, että kyseessä on päättyvän tien pääty.
- Alueen itäinen reuna tulee jäädä ehyeksi viheryhteydeksi, eikä pelkästään kiinteistöjen vastattavaksi. Kaavan 627 alueella puustoa on kaadettu maanrakentamisen takia jo lähes kaavassa ehdotettujen tonttien rajalle.

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan keskeisinä tavoitteina on mahdollistaa pientalojen rakentuminen olemassa oleviin palveluihin tukeutuvalla ja joukkoliikenteellä saavutettavalla alueella. Lisäksi tavoitteena on huomioida terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset. Alueelle on suunnitteilla pientalotontteja, katu- ja lähivirkistysalue sekä kävely- ja pyöräilyreitti. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen hulevesien hallintaan. Suunnittelua ohjaa lainvoimainen Vatialan osayleiskaava. Asemakaava tukee kaupungin pyrkimystä lisätä asutusta joukkoliikenteen ja palvelujen läheisyyteen.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kangasalan kaupungin ympäristösuojelun laatiman liito-oravatarkistuksen perusteella todettiin, että asemakaavoittamisessa ja -kaavamuutoksessa olisi suotavaa huomioida Vafialan osayleiskaavan viheryhteystarvemerkinä.

Valmisteluvaiheen aikana laaditun pohjatutkimuksen ja rakennettavuusselvityksen tuloksista voidaan todeta rakennettavuuden alueella olevan pääosin keskinkertaista (kuva 12). Tarkemmat selitteet rakennettavuusalueista esitetään rakennettavuusselvityksessä.

Rakennettavuusselvityksessä todetaan, että kun alueen lopullinen pinnantasaus selviää, on perustamissuositukset arvioitava uudestaan. Kaikkien rakennusten ja katujen perustaminen edellyttää myös erillistä selvitystä perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä korkeusasemasta.

Ehdotuksen valmistelun aikana laaditun luontoselvityksen sekä saatujen palautteiden perusteella ekologisen yhteyden turvaaminen asetettiin kaavan keskeiseksi tavoitteeksi.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot

Valmisteluvaiheessa esitettiin kahta vaihtoehtoista suunnitelmaa: versio 1 (Ve1) ja versio 2 (Ve2). Molemmassa vaihtoehdoissa suunnittelualaue koostuu korttelialueista, lähivirkistysalueesta, katualueesta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta katualueesta.

Kaavaluonnoksen versio 1 (kuva 14): Erillispientalojen korttelialueen (AO) koko on 2 000 neliömetriä ja rakennusoikeutta osoitetaan 250 kerrosalaneliömetriä asuinrakennukselle ja 50 kerrosalaneliömetriä talousrakennukselle. Asuinpientalojen korttelialueen (AP) pinta-ala on 3 359 neliömetriä ja rakennusoikeus osoitetaan tehokkuuslukuna $e=0,32$. Uusille rakennuspaikoille merkityn rakennusoikeuden arvioidaan mahdollistavan kaava-alueen asukasmäärän kasvun noin 25 henkilöllä. Laskelmassa on käytetty asumisväljyytenä 50 k-m²/henkilö ja alueella olevan asuinrakennuksen oletetaan säilyvän.



Kuva 14. Ote kaavaluonnoksen versiosta 1 (ve1).

Kaavaluonnoksen versio 2 (kuva 15): Suunnittelualue koostuu korttelialueista, lähivirkistysalueesta, katualueesta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta katualueesta. Tontin 5 erillispientalojen korttelialueen (AO) koko on 2 000 neliometriä ja rakennusoikeutta osoitetaan 250 kerrosalaneliometriä asuinrakennukselle ja 50 kerrosalaneliometriä talousrakennukselle. Tontit 1–4 käsittävän erillispientalojen korttelialueen (AO) pinta-ala on 3 359 neliometriä ja kokonaisrakennusoikeutta jokaiselle tontille osoitetaan 200 kerrosalaneliometriä. Uusille rakennuspaikoille merkityn rakennusoikeuden arvioidaan mahdollistavan kaava-alueen asukasmäärän kasvun noin 12 henkilöllä. Laskelmassa on käytetty mitoitusperusteena 3 asukasta / pientaloasunto.



Kuva 15. Ote kaavaluonnoksen versiosta 2 (ve2).

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu

Valmisteluvaiheen aineistosta saaduissa palautteissa kiinnitettiin erityistä huomiota luonnosversion 1 aiheuttamiin kielteisiin vaikutuksiin, muun muassa alueen liikenneturvallisuuteen ja kokonaisilmeeseen.

Ehdotusvaiheen valmistelun aikana laadittiin luontoselvitys. Selvityksen tulosten, saatujen palautteiden sekä vaikutusten arvioinnin perusteella lähivirkistysalueelle sekä pienelle osalle korttelialueesta lisättiin ohjeellinen alueen osa, jolla turvataan alueen puuston säilyminen.

Kaavaehdotuksen valmistelussa pyrittiin sovittamaan mahdollisimman hyvin yhteen saatujen palautteiden huomioiminen sekä laadittujen selvitysten huomioiminen. Ehdotusvaiheessa päätettiin jatkamaan erillispientalotonttien vaihtoehdolla (luonnosvaiheen ve2).



Kuva 16. Ote kaavaehdotuksesta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,1 ha, josta lähivirkistysalueita on noin 0,4 ha ja polkupyöräilylle ja jalankululle sekä autoilulle varattuja katualueita noin 0,18 ha.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1100 kerrosalaneliömetriä, josta uusille tonteille sijoittuu 800 kerrosalaneliömetriä. Asukasmäärän arvioidaan kasvavan kaavoittamisen myötä noin 12 henkilöllä.

Katualueen pituus käänöpaikka sisältäen on noin 40 metriä. Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan pituus on noin 140 metriä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava selkeyttää ja parantaa alueen jalankulun ja pyöräilyn verkostoa. Asemakaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa mahdollistaa kevyen liikenteen kulun Kulkustieltä Mannakorventielle sekä siitä edelleen Lahdentielle ja Lamminrahkan suuntaan.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen aiheuttaa muutoksia alueen luonnonympäristöön, mutta kaavamääräyksillä ohjataan toteuttamista niin, että rakentaminen sopeutetaan ympäristöönsä mahdollisimman hyvin.

Kaavamääräyksillä pyritään myös parantamaan alueen hulevesien hallintaa Kangasalan hulevesiohjelman tavoitteiden mukaisesti. Ekologisen yhteyden turvaaminen huomioidaan kaavamääräyksin.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

- AO = Erillispientalojen korttelialue

Muut alueet

- VL = Lähivirkistysalue
- pp = jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa
- Katualue

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava lisää pientaloasumisen mahdollisuuksia kasvavalla Vatialan alueella. Kaavaluonnoksissa uusille rakennuspaikoille merkityn rakennusoikeuden arvioidaan mahdollistavan asukasmäärän kasvun noin 12 henkilöllä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueen maaperä on pääosin savista silttiä tai silttiä. Etelä-/lounaisreunassa on osittain suunnittelualueelle osuva moreenikumpare, jonka päällä on 3–5 metrin paksuinen silttikerros. Vettä läpäisemättömien pintojen määrä lisääntyy rakentamisen myötä, mutta piharakentamista ohjataan kaavamääräyksillä niin, että esimerkiksi asfaltin ja tiiviiden kiveysten sijasta pintamateriaaleina hyödynnettäisiin pääosin vettä läpäiseviä pintoja. Kaavoittaminen parantaa hulevesien hallintaa.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vatjalan osayleiskaavassa merkitty lähivirkistysalue- sekä viheryhteystarvemerkit huomioidaan kaavassa kaavamääräyksiä niin, että yhteys säilyy tarpeeksi leveänä ja puustoisena.

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

Asemakaava- ja asemakaavamuuotos mahdollistaa kävely- ja pyöräilyreitit toteutumisen Mannakorventien ja Kulkustien välillä. Asukasmäärän kasvu lisää Kulkustien autoliikennettä. Katualueen jatkaminen mahdollistaa yleisen vesihuoltoverkoston rakentamisen katualueen päähän saakka.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueen kaupunkikuva selkeytyy, kun kaavoitettu alue täydentyy.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asukasmäärän kasvu tukee palvelujen kehittämistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu ei ulotu korttelialueille.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä olevan asemakaavakartan yhteydessä. Määräyksiä sekä niiden perusteluita on kuvattu edellä kaavaselostuksessa.

5.7 Nimistö

Kaavaprosessin yhteydessä kevyen liikenteen väylä nimetään Kulkuspoluksi ja lähivirkistysalue Jalustinmetsäksi.

Perusteluita nimistölle:

- Kulkuspolku johtaa Mannakorventieltä Kulkustielle.
- Jalustinmetsän vieressä on Jalustinpolku. Lisäksi lähivirkistysalue on tarkoitus säilyttää metsäisenä ekologisena yhteytenä. Jalustinmetsä tulee koko pohjoisen lähivirkistysalueen nimeksi tämän kaavan myötä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan pohjalta laadittu havainnekuva esittää yhden mahdollisuuden kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 17. Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta uudisrakentamisesta.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida voimassa oleva Maankäyttö- ja rakennuslaki tai 1.1.2025 alkaen rakentamislaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Ekologisen yhteyden säilyminen.
- Katualueen jatkamisen myötä yleinen vesihuoltoverkosto on mahdollista rakentaa katualueen päähän saakka.
- Rakennusten energiatehokkuus ja hiilijalanjälki.
- Perustamissuositukset arvioidaan uudestaan, kun alueen lopullinen pinnantasaus selviää (Rakennettavuusselvitys).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

Kangasala 30.9.2024

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija Juhana Palokangas sekä kaavasuunnittelija Ruut Rabinowitch-Jokinen. Työ on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija Juhana Palokangas

Kaavasuunnittelija Ruut Rabinowitch-Jokinen

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi