

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos Nummitiellä Lentolan korttelin 650 tonteilla 6 ja 7, kaava 901

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	20.8.2024
DIAARINUMERO	KLA/24/53.02/2024
ASEMAKAAVAN NUMERO	901
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Lentola
KORTTELI	650
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Nummitien ja Suopursuntien risteyksessä



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Lentolan kaupunginosassa Nummitiellä.

VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	28.2.2024
KAVAEHDOTUS	23.4.2024
KAAVAN HYVÄKSYMINE	20.8.2024
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2. Tiivistelmä	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava	3
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	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
5. Asemakaavan kuvaus	15
5.1 Kaavan rakenne	15
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3 Aluevaraukset	16
5.4 Kaavan vaikutukset	16
6. Asemakaavan toteutus	18
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.3 Toteutuksen seuranta	19

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.2.2024
- Asemakaavakartta 20.8.2024
- Havainnekuva 20.8.2024
- Havainnekuva, ilma 20.8.2024

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityisiltä maanomistajilta. Kaavoitus kävi maanomistajan kanssa keskustelua kaavamutoksen edellytyksistä ja tavoitteista. Maanomistajien toiveena on muodostaa tonttien 6 ja 7 keskelle uusi tontti ja samalla lisätä tonttien rakennusoikeutta. Tontti on ollut vuoteen 1996 asti jaettuna kolmeen osaan.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin yhdessä luonnosvaiheen aineiston kanssa ja se asetettiin viranhaltijapäätöksellä nähtäville 7.3.-5.4.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Valmisteluvaiheen aineistosta oli mahdollisuus jättää palautetta.

Asemakaavaehdotus laadittiin saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 23.4.2024. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Ehdotuksesta ei saatu palautetta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle soveltuvaa täydennysrakentamista sekä rakennuskannan muutosta. Kaava-alueelle muodostetaan yksi uusi tontti, jolle mahdollistetaan pientalon rakentuminen.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Korttelin käyttötarkoitusta ei muuteta ja se säilyy edelleen erillispientalojen korttelialueena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan mahdolliset sopimukset asemakaavassa osoitettujen yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille MRL:n 96. §:n mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkoharjun juurella Lentolan kaupunginosassa Nummitien ja Suopursuntien risteyksessä.

Suunnittelualue sijoittuu keskeiselle taajama-alueelle hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen läheisyyteen. Kävelymatkan päässä on mm. lähikauppa, Suoraman koulu, päiväkotia ja neuvola. Sijainti Kirkkoharjun läheisyydessä tarjoaa myös hyvät ulkoilu- ja harrastusmahdollisuudet.



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

Luonnonympäristö

Suunnittelalueen ja sen lähialueen luonnonympäristö koostuu pihojen puutarhoille tyypillisestä kasvillisuudesta. Suunnittelalueen Nummitien puoleisella rajalla on korkeakasvuisia havu- ja lehtipuita, jotka muodostavat Suoraman osayleiskaavan mukaisen ekologisen yhteyden Kirkkoharjun suuntaan. Maaperältään alue on hiekkavaltaista harjua. Alue on merkittävää pohjavesialuetta.

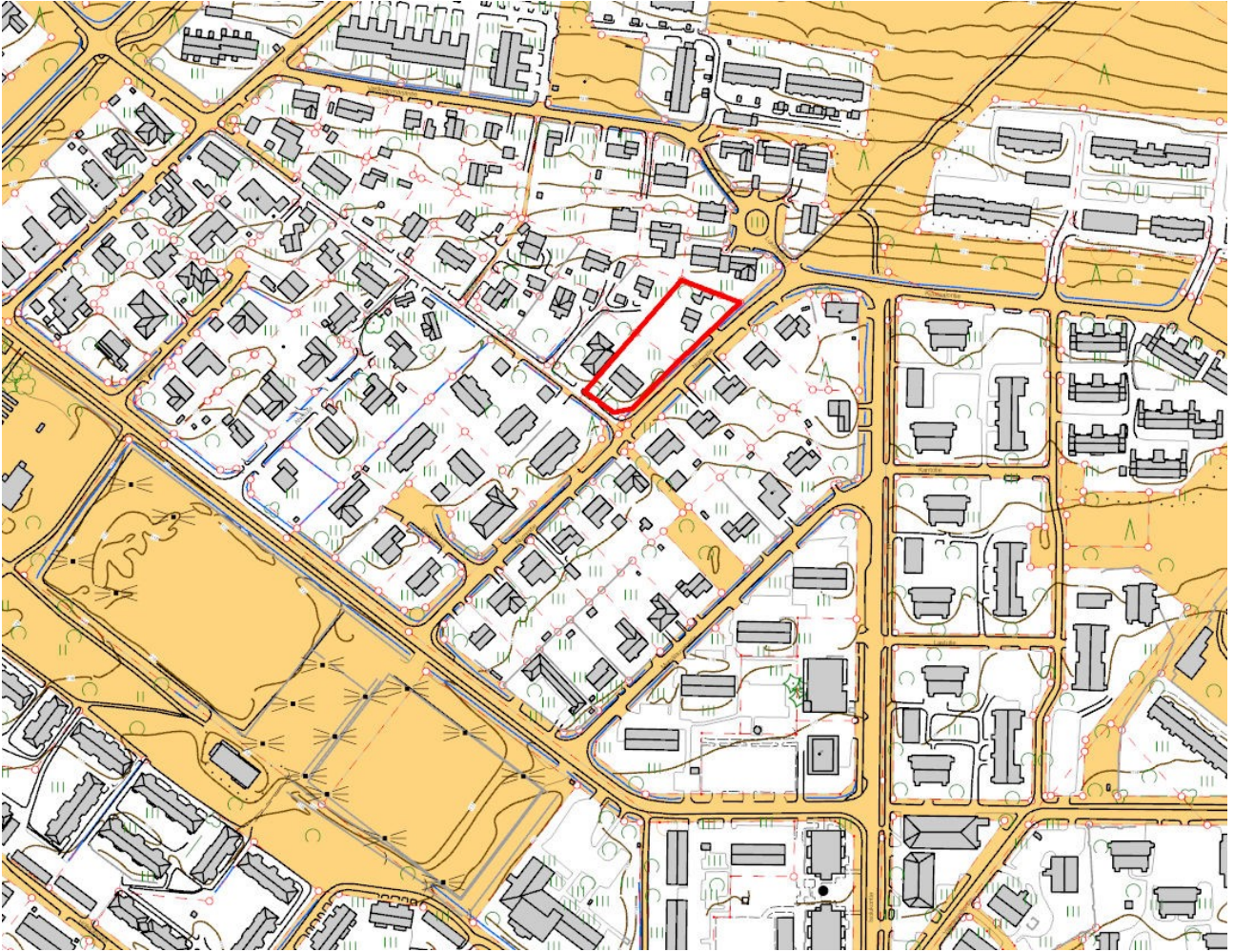
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on matala 1-kerroksinen pientalo sekä 1,5-kerroksinen pientalo. Lähialueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 1980-luvun matalista tiiliverhoiluista erillispientaloista. Vähän matkan päässä on useita rivi- ja kerrostalokortteleita.



Kuva 3. *Suunnittelualueen rakennuskantaa ja pihapiiriä.*

Maanomistus

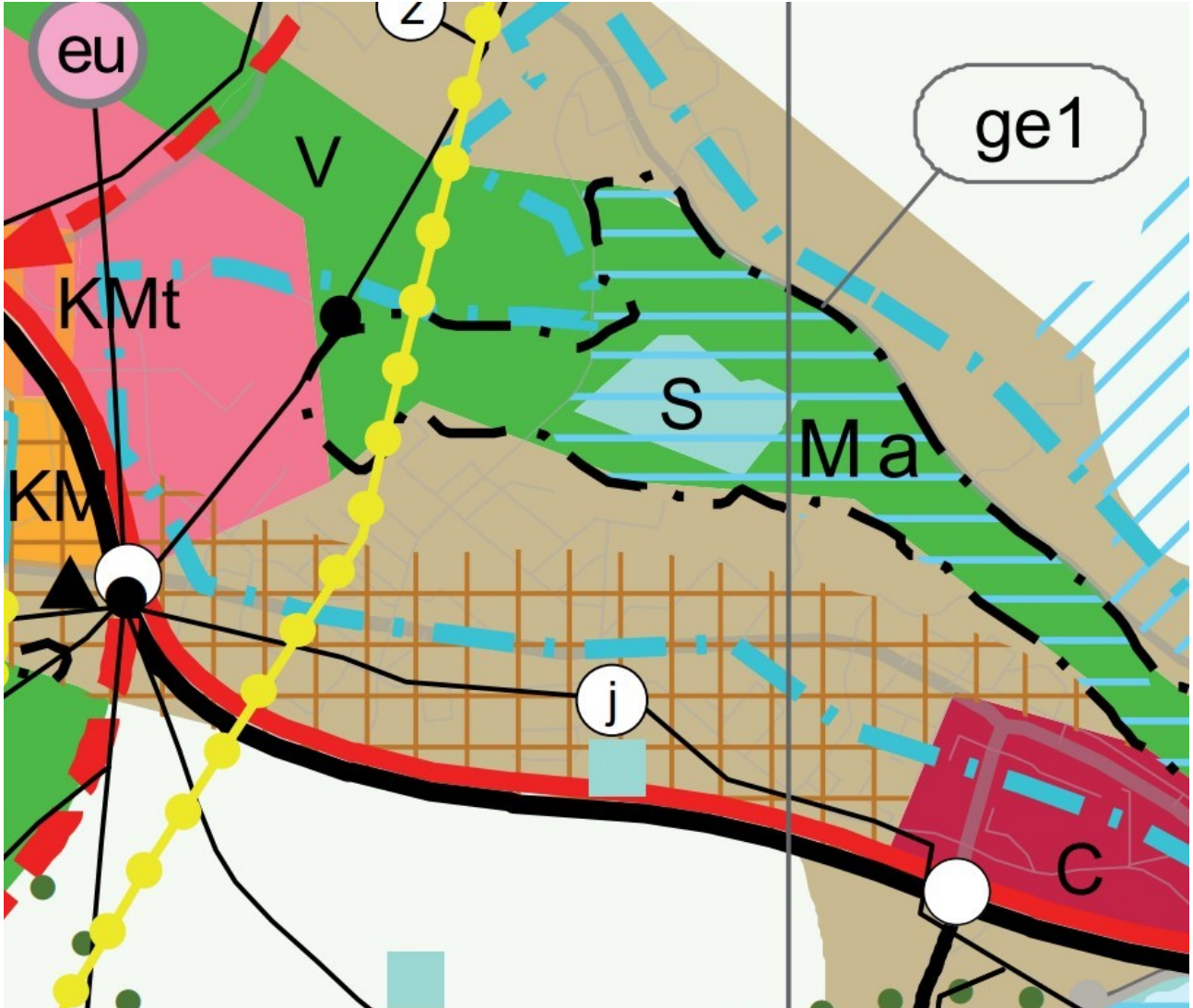


Kuva 4. Kaupungin maaomaisuus keltaisella.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa ja rajautuu etelä- ja itäisivuiltaan kaupungin omistamaan katualueeseen.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Kuva 5. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

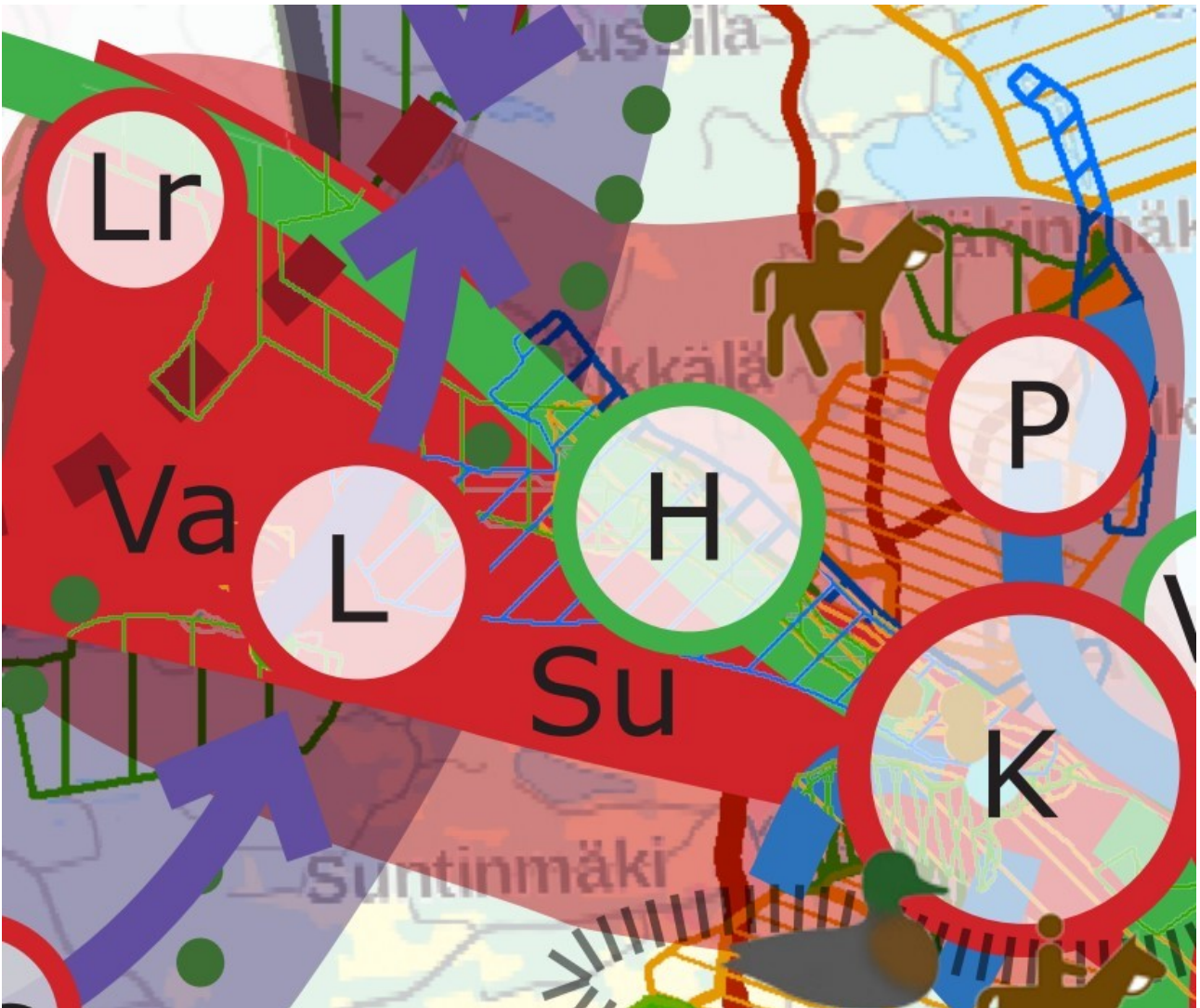
Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **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.

Strateginen yleiskaava



Kuva 6. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

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

- **Kirkkoharjun ympäristö: liikunta ja elämykset:**

Kirkkoharju muodostaa taajaman viherverkon selkärangan. Kirkkoharjua kehitetään keskeisenä ulkoilu- ja virkistysalueena, jolle voidaan tuoda myös matkailuun liittyviä toimintoja.

- **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:**

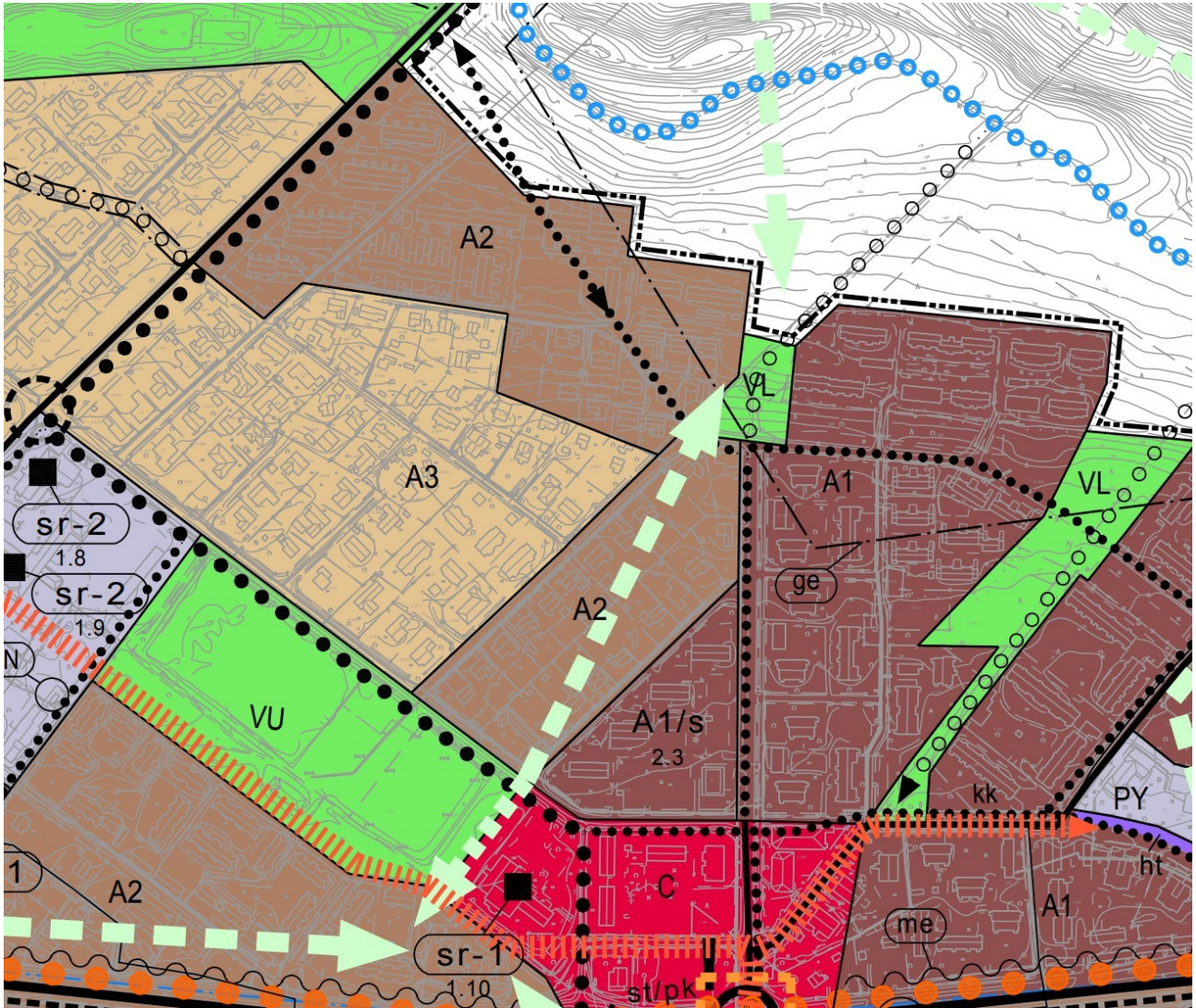
Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloidaan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

Alueen lähistöllä on lisäksi voimassa seuraava merkintä:

- **Keskeinen ulkoilureitti.**

Matkailu- ja virkistystoimintojen kehittämismahdollisuudet huomioidaan ympäristön suunnittelussa. Reitin jatkuvuus ja liityntä reitille eri kulkumuodoin mahdollistetaan.

Osayleiskaava



Kuva 7. Ote Suoraman osayleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Suoraman osayleiskaavan 19.10.2015. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- **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 osoitetaan erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistäviä alueita.

Alueen lähistöllä on lisäksi voimassa seuraava suunnitteluun vaikuttava merkintä:

- **Viheryhteystarve**

Viheryhteystarve kuvastaa merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä ekologista käytäviä, joilla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä. Alueen puustoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella.

Asemakaava



Kuva 8. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 375 vuodelta 1997. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **AO** = Erillispientalojen korttelialue
- **I ½** = Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. 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.
- **ik**-merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.
- Johtoa varten varattu alueen osa.

Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavamuutoksessa hyödynnetään Suoraman osayleiskaavan aikana laadittuja selvityksiä. Erillisille selvityksille ei ole tarvetta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen keskeisinä tavoitteina on uusien rakennuspaikkojen muodostaminen erillispientalojen korttelialueella, täydennysrakentamisen ohjaaminen ympäristöönsä sopivaksi ja ekologisen käytävän turvaaminen Suoraman osayleiskaavan mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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, Elisa, Kangasalan Lämpö, Kangasalan Vesi-liikelaitos),
- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen,
- muut ilmoituksensa mukaan.

Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin valmisteluvaiheen aineiston nähtäville laiton yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin yhdessä luonnosvaiheen aineiston kanssa ja se asetettiin viranhaltijapäätöksellä nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksen osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide. Aineistosta ei saatu mielipiteitä, mutta nähtävilläoloaikana aineistosta on keskusteltu naapurin kanssa.

Aineistosta saatiin kaksi lausuntoa:

Tampereen kaupungin terveysuojeluviranomainen, lausunto (19.3.2024)

Terveysuojelulla ei ole tähän erityistä huomautettavaa. Pyydämme huomioimaan, että alue sijaitsee pohjavesialueella ja kaavamuutos ei saa aiheuttaa missään tilanteessa vaaraa pohjavedelle (esimerkiksi maalämpökaivot).

Kangasalan Vesi-liikelaitos, lausunto (4.4.2024)

Muodostettavalle rakennuspaikalle voidaan osoittaa liittymispaikka yleiseen vesijohtoon ja yleiseen jätevesiviemäriin. Kangasalan Vesi-liikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Asemakaavaehdotus laadittiin saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 23.4.2024. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksen osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotuksesta ei saatu palautetta.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kerroslukumääräyksen merkintätapaa muutettiin. Muutoksella on vaikutusta ainoastaan merkintätapaan, ei käytännön vaikutusta.

Kaavaehdotus voidaan viedä hyväksyttäväksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen keskeisinä tavoitteina on uuden rakennuspaikan muodostaminen erillispientalojen korttelialueella, täydennysrakentamisen ohjaaminen ympäristöönsä sopivaksi ja ekologisen käytävän turvaaminen Suoraman osayleiskaavan mukaisesti.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Tontit on kaavaluonnoksessa jaettu niin, että jokaiselle tontille on mahdollista rakentaa asuin- ja talousrakennus palomääräykset huomioiden. Olevat asuinrakennukset on myös mahdollista säilyttää.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan yhdeksi uudeksi rakennuspaikaksi, yhteensä kolmeksi asemakaavatontiksi. Muodostettavien tonttien rakennuspaikoille saa rakentaa pientalon. Suurin sallittu kerrosluku pysyy samana. Rakennusalan sijoittelussa huomioidaan oleskelupihan muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntymistila.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vaikka aluetta tiivistetään, alueella säilytetään sen puutarhamainen ilme.

Kaavaluonnoksessa kaava-alueelle on merkitty kerroslukuun sekä puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseen liittyviä määräyksiä.

Alue kuuluu Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueeseen, jonka vuoksi luonnoksissa ja vaikutusten arvioinnissa on esitetty määräyksiä myös rakentamiseen ja hulevesien hallintaan liittyen.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelialueena. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 751 m² tontilla nro 6, 792 m² tontilla nro 7 ja 941 m² tontilla nro 9. Tonteille merkitään kerrosluvuksi II y50%. Tehokkuusluku tonteilla on e=0.25.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa asukkaiden määrän lisääntymisen myötä sosiaalisten kohtaamisten ja yhteisöllisyyden lisääntymisen alueella.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alue kuuluu Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueeseen. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaisesti pohjavesialueelle rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, pinnankorkeuteen ja virtausolosuhteisiin sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemukseen mukaan.

Pohjavesialueella tehtävissä maanrakennustöissä on kiinnitettävä huomiota maaperän ja pohjaveden pilaantumisen vaaran estämiseen.

Pohjaveden muodostumisen ja määrällisen pysyvyyden turvaamiseksi puhtaita hulevesiä ei tule tarpeettomasti johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet tulee ensisijaisesti imeyttää niiden syntypaikalla (omalla tontilla). Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Hulevesien maahan imeytyksessä tulee huomioida hulevesien laatu. Piha-alueiden ja -katujen hulevedet voidaan imeyttää maahan pohjavesialueella, mikäli niistä ei aiheudu riskiä pohjaveden laadulle. Mikäli hulevedet sisältävät haitta-aineita ja niistä voi aiheutua riskiä pohjaveden laadulle, tulee hulevedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevalle piha-alueelle, jonka kasvillisuus koostuu pääasiassa nurmi- ja pensasistutuksista sekä Nummitien ja Suopursuntien varressa olevasta vanhasta puustosta. Asemakaavamuutoksella olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään osana Suoraman osayleiskaavassa esitettyä ekologista verkostoa.

Alueen vettä läpäisevien pintojen määrä vähenee täydennysrakentamisen myötä hieman, mutta hulevesiä koskevilla määräyksillä pyritään ehkäisemään hulevesien aiheuttamat ongelmat. Alueelle rakentamista suunniteltaessa on rakennusluvan yhteydessä laadittava hulevesien hallintasuunnitelma.

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

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Liittyminen tonteille on mahdollista Suopursuntieltä tai Nummitieltä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Nauhataajamassa sijaitsevalla asuinalueella tehtävä asemakaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen hallittua tiivistymistä. Sen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Uusi rakentaminen pyritään sopeuttamaan kaavamääräyksillä mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

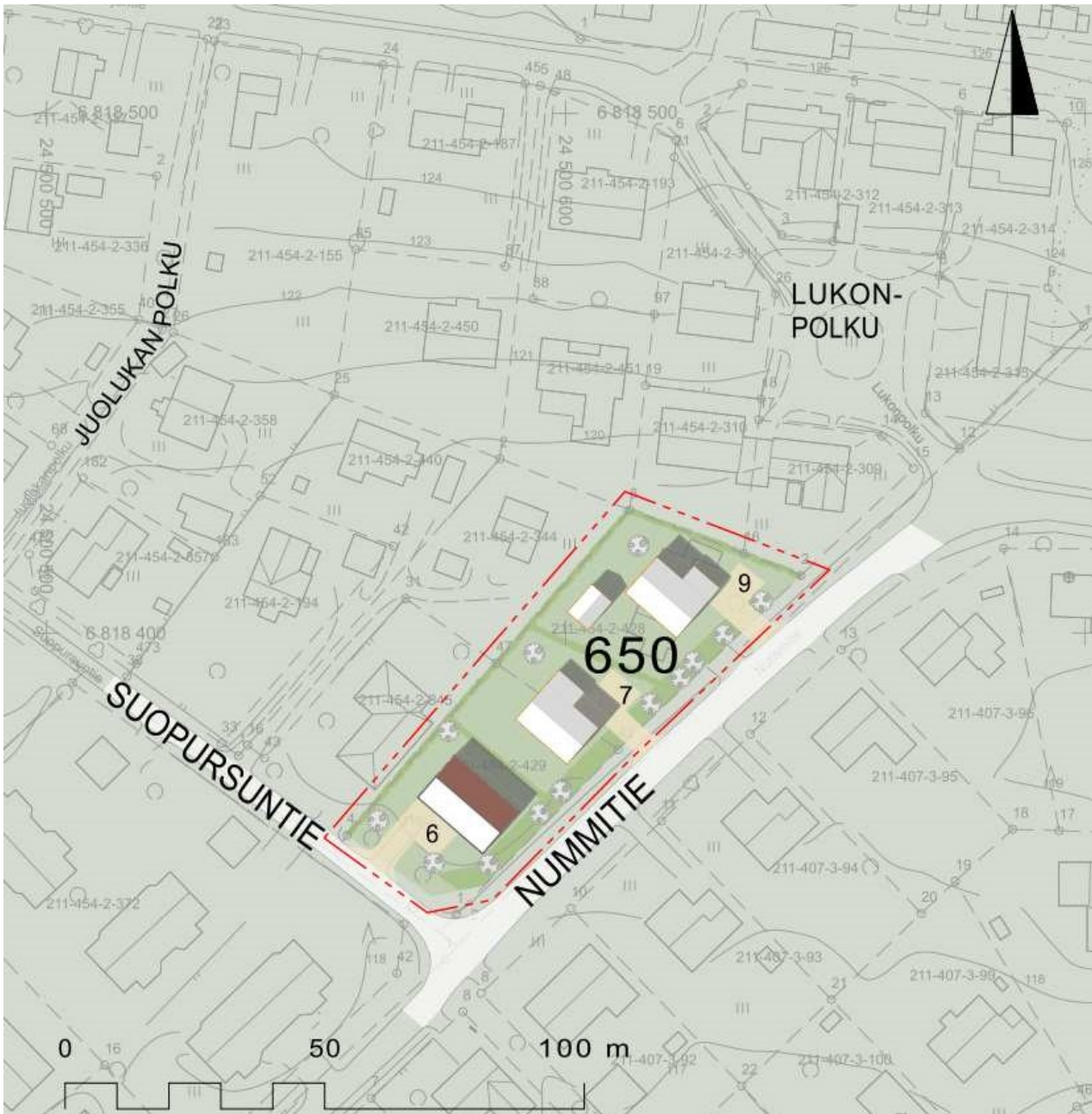
Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutos mahdollistaa yhden rakennuspaikan ja yhden uuden asunnon sekä talousrakennuksen rakentamisen kaava-alueella. Asukasmäärän lisäys parantaa osaltaan alueen palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan pohjalta laadittu havainnekuva esittää yhden mahdollisuuden kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 9. Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta uudisrakentamisesta.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Ekologisen käytävän turvaaminen Suoraman osayleiskaavan mukaisesti
- Tontin alkuperäistä kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan
- Rakennusten energiatehokkuus ja hiilijalanjälki
- Ajojärjestelyt suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioon ottaen siten, että autolla ei peruuteta kadulle, vaan auton tulisi mahtua kääntymään omalla tontilla
- Ulko-oleskelutilojen muodostuminen

Muita ohjeita:

- Julkisivu jaetaan osiin porrastuksin, kuistein tai katoksin, mikäli sivun pituus on yli 12 metriä

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 9.8.2024

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

Kaavasuunnittelija

Juhana Palokangas

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi