

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 888, Riku, Rekolantie

#### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

DIAARINUMERO	KLA/1422/53.02/2022
PÄIVÄYS	8.11.2024
ASEMAKAAVAN NUMERO	888
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Riku/8
KORTTELI	4009 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Riussa, Rekolantien eteläpuolella ja pääosin Likolammintien itäpuolella.



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	15.9.2022
KAVALUONNOS	13.6.2023 Elinympäristölautakunta
KAVAEHDOTUS	12.12.2023 Elinympäristölautakunta 19.11.2024 Elinympäristölautakunta
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 .....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2	Asemakaava .....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	6
3	Lähtökohdat .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	31
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	31
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	32
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	32
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	35
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	35
5	Asemakaavan kuvaus .....	43
5.1	Kaavan rakenne .....	43
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	44
5.3	Aluevaraukset .....	45
5.4	Kaavan vaikutukset .....	46
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	49
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	49
5.7	Nimistö .....	49

6	Asemakaavan toteutus.....	49
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	49
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	50
6.3	Toteutuksen seuranta .....	50

## 1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 23.8.2022
2. Asemakaavakartta nro 888, 19.11.2024
3. Asemakaavan nro 888 havainnekuvat, 19.11.2024
4. Palauteraportti, 8.11.2024
5. Hulevesiselvitys, 2023, Ramboll Finland Oy
6. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2023, Sweco Finland Oy
7. Asumisterveyteen liittyvä lausunto, 2023, Sitowise Oy
8. Lepakkopotentialin selvitys, 2024, FCG Finnish Consulting Group Oy
9. Lepakkoselvitys, 2024, Luontoselvitys Metsänen Oy

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

1. Kangasalan Pikonlinnan alueen analyysi ja kehittämissuunnitelma, 2008, Hanna Tiira
2. Rakennuskulttuurin kohdeinventointilomake Rekola, 2007
3. Kangasala Riku osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2008, Mikroliitti
4. Riun osayleiskaavan liito-orava- ja luontoselvitys, 2008, FCG Finnish Consulting Group
5. Kangasalan hulevesiohjelma 2023, Sitowise Oy
6. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2021, Ramboll Finland Oy

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kangasalan tekninen keskus, maankäytön palvelualue käynnisti kumppanihaun alueelle syksyllä 2021 kaupunginhallituksen antaman toimeksiannon perusteella.

Elinympäristölautakunta päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 23.8.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.9.-14.10.2022 väliseksi ajaksi. Vireilletulosta ilmoitettiin lisäksi kuulutuksella 7.9.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto.

Valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, hulevesiselvitys ja alustava vesihuoltoverkostotarkastelu. Lisäksi hyödynnettiin Riun osayleiskaavan valmistelun aikana laadittuja selvityksiä. Kaupungin ympäristönsuojelu selvitti alueen luontoarvoja käytettävissä olevista paikkatietoaineistoista ja teki alueelle maastokäynnin. Viitesuunnitelmaa valmisteltiin vuorovaikutuksessa valitun kumppanin kanssa. Edellä mainittujen selvitysten, vaikutusten arvioinnin ja viitesuunnitelman pohjalta kaavoitus valmisteli suunnittelualueelle kaavaluonnoksen. Elinympäristölautakunta päätti kokouksessaan 13.6.2023 valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 31.7.-29.8.2023.

Saadun palautteen pohjalta kaavoitus valmisteli kaavaehdotusta vuorovaikutuksessa kaavoituskumppanin kanssa. Mahdollisuutta muuntaa Rekola-kodon vanhin osa asuinkäyttöön selvitettiin laatimalla sen asumisterveyteen liittyvä lausunto. Tyhjillään olevien rakennusten soveltuvuutta lepakoille selvitettiin lepakkopotentialin selvityksellä. Koska suunnittelualueen maankäyttö poikkeaa voimassa olevasta Riun osayleiskaavasta, tehtiin myös yleiskaavallinen tarkastelu, jossa selvitettiin yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Elinympäristölautakunta päätti kokouksessaan 12.12.2023 kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja kaavaehdotus oli nähtävillä 18.1.-16.2.2024.

Koska lepakkopotentialin selvityksessä löydettiin havaintoja lepakoista entisen vanhainkodin vanhimman osan ullakotiloista, laadittiin selvityksen suositusten mukaisesti asemakaavatasoinen lepakkokartoitus kaava-alueelta kesällä 2024. Kartoituksessa todettiin kahden entisen vanhainkodin rakennuksen ullakotilojen olevan lepakkojen levähdyspaikkoja ja näihin liittyviä siirtymäreittejä ja ruokailualueita rajattiin kaava-alueen länsipuolen puustoisille alueille. Tämän vuoksi laaditaan uusi kaavaehdotus ja elinympäristölautakunta päättää kokouksessaan 19.11.2024 sen nähtäville jättämisestä.

## 2.2 Asemakaava

Suunnittelualaue on osin voimassa olevan rakennuskaavan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoja palvelevien rakennusten korttelialuetta ja osin kaavoittamatonta.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella alueelle osoitetaan asuinrakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, autopaikkojen korttelialueita, lähivirkistysalueita, energiahuollon alue ja katualuetta.

Kahden entisen vanhainkodin rakennuksen ullakkotiloissa sijaitsevien lepakkojen levähdyspaikkojen huomioimiseksi rakennusten purkaminen kielletään ilman levähdyspaikkoja valvovan viranomaisen myöntämää poikkeuslupaa. Levähdyspaikkojen säilymisen edellyttämien ruokailualueiden ja siirtymäreittien huomioimiseksi kaavassa osoitetaan aluevarauksia, joilla tulee huomioida lepakkojen elinolosuhteet.

Entisen vanhainkodin työntekijöiden rakennuksen rakennuspaikalle osoitetaan nykyistä rakennusta vastaava määrä rakennusoikeutta. Likolammintielle osoitetaan katualue sen liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Likolammintien länsipuolelle osoitetaan energiahuollon alue, jolle kumppanin tavoitteena on sijoittaa yksityinen alle yhden megawatin kiinteän polttoaineen lämpökeskus. Likolammintien länsipuolinen kalliometsä osoitetaan virkistysalueeksi, samoin alueen itäpuolen eteläreunalle osoitetaan kapea viheraluekaista, joka toimii reunavyöhykkeenä eteläpuoliselle kulttuurimaisemalle ja mahdollistaa kevyen liikenteen yhteyden suunnittelualueen länsipuolisilta ulkoilureiteiltä viereisen kaava-alueen virkistysalueen kautta Likolammintielle. Lisäksi alueen pohjoisosalle osoitetaan kaksi pienempää virkistysaluetta, jotka liittyvät pohjoispuolisen kaava-alueen virkistysalueisiin.

Asuinrakennusten korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5530 kem<sup>2</sup>. asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3900 kem<sup>2</sup>. Arvioitu asukasmäärä on noin 110-120 asukasta laskettuna asumisvälijäydellä 50 kem<sup>2</sup> asukasta kohti, mikäli entisiin vanhainkodin rakennuksiin ei tule sijoittumaan asumista.

Energiahuollon alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 80 kem<sup>2</sup>. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4,4130 ha ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,21.

Korttelialueiden korttelitehokkuudeksi muodostuu 0,32. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan I etelässä kulttuurimaisemaan rajautuvalle korttelin osalle, vanhainkodin vanhimman osan rakennusalalle II<sup>1/2</sup>, muutoin II.

Suunnittelualueen sijoittuminen pohjavesialueelle, hulevesien hallinta sekä rajautuminen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön huomioidaan kaavamääräyksillä. Alueen läpi kulkeville vesihuoltoverkoston johdoille osoitetaan tarvittavat varaukset.

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Katu- ja virkistysalueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan entisen vanhainkodin eteläisimmän osan purkamista, kiinteistönmuodostusta, rasiitteiden perustamista ja yhteisjärjestelysopimuksia.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,4 hehtaaria ja se sijaitsee Riun kaupunginosassa, Rekolantien eteläpuolella ja pääosin Likolammintien itäpuolella. Alue on pääosin etelään viettävää rinnettä, josta eteläosa on peltoa. Lounaiskulmassa Likolammintien länsipuolella on peltoa korkeammalle nouseva pieni mäki ja metsäinen saareke, jolla on näkyvä rooli muuten avoimessa peltomaisemassa. Alueella sijaitsevat tyhjilleen jääneet entisen vanhainkodin rakennukset sekä alueen luoteiskulmassa vanha tyhjiällä oleva vanhainkodin työväen asuinrakennus. Alueen läpi kulkee Likolammintie.



Ilmakuva lähialueesta

### Luonnonympäristö

Suunnittelualan länsiosassa kasvaa sekametsää ja männikköä. Eteläinen osa alueesta on peltoa ja kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueen maaperä on pääosin karkeaa hietaa, osin hiekkaa, hienoa hietaa ja hiekkamoreenia. Lisäksi alueen eteläreunalla on pieni alue savea. Suunnittelualue on pääosin 1-luokan pohjavesialuetta mutta ei pohjaveden muodostumisaluetta.

Kaupungin ympäristönsuojelu teki alueelle maastokäynnin talvella 2023 ja esitti sen perusteella suunnittelualan luontoarvoista seuraavia huomioita.

Likolammintien pohjoispuolinen metsikkö on harvennettua männikköä, jossa kasvaa myös muutamia koivuja ja muuta lehtipuuta. Pensaskerrasto on melko tiheää. Metsä ei vaikuta liito-oravalle sopivalta eikä muutenkaan luonnonarvoiltaan merkittävältä.

Myös Likolammintien etelänpuoleisessa metsässä on merkkejä metsätaloustoimista. Tien tällä puolella metsikössä kasvaa männyn lisäksi enemmän myös muuta puustoa, kuten koivua ja pihlajaa sekä muuta lehtipuustoa. Kaava-alueen lounaiskulmassa olevan kallion

päällä ja reunamilla kasvaa myös melko varttuneen näköisiä mäntyjä, joilla on maisemallista merkitystä.

Viranomaisportaaliin on tähän metsikköön tehty merkintä tuulihaukasta vuodelta 2004. Metsikössä on edelleen hyväkuntoinen tuulihaukan pesintään sopiva pönttö männyssä. Selkeästi havaittavissa olevat asutut rauhoitettujen petolintujen pesäpuut tulisi säästää. Jotta pesäpuu ja reviiri säilyy linnulle sopivana myös tulevaisuudessa, niin pesäpuun ympärille tulisi myös säästää käsittelemätön suojavyöhyke ja suojaavaa metsikköä 20 metrin etäisyydellä. Metsikön puissa on myös useampia hyväkuntoisia pikkulintujen pönttöjä. Kalliometsän eteläosa on suositeltavaa jättää rakentamatta.

Kaava-alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppisiä, metsälakikohteita tai vesilain kohteita.

Riun osayleiskaavan luontoselvityksessä todettiin suunnittelualueen läheisyydessä, sen itä- ja eteläpuolella, maankäytössä huomioitavia luontoarvoja. Vesijärven rannassa suunnittelualueen itäpuolella on luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lisäksi luonnonsuojelullisesti paikallisesti arvokkaita kohteita lähiympäristössä ovat Likolamminharju Likolammin ja Vesijärven välissä sekä Likolammin eteläpuolella sijaitsevat Harjurannan luhtapainanne, Harjurannan kotkansiipilehto ja Harjurannan mäntylehto.

Kaavaselostuksen liitteenä olevissa lepakkoselvityksissä entisen vanhainkodin kahden rakennuksen ullakkotiloissa havaittiin lepakoiden levähdyspaikat ja kaava-alueen länsipuolen metsäisillä alueilla lepakoiden siirtymäreittejä sekä ruokailualueita. Selvitysten tuloksia käsitellään tarkemmin kappaleessa 3.2 kohdissa lepakkopotentialin selvitys ja lepakkokartoitus.





*Kalliometsää Likolammintien länsipuolella 2023.*



*Mahdollinen petolinnun pesäpuu 2023.*



Näkymä suunnittelualan eteläpuolelta 2022.

### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat tyhjilleen jääneet entisen vanhainkodin rakennukset, jotka on poistettu käytöstä 2017, sekä alueen luoteiskulmassa tyhjiään oleva entinen Rekolan kunnalliskodin työväen asuinrakennus. Entisen Rekola-kodin rakennuksen vanhin osa on vuodelta 1953, minkä jälkeen sitä on laajennettu vuonna 1977 ja 1990-luvulla. Rakennus on saanut osayleiskaavassa merkinnän sr-1 rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (8. Rekola-kodin vanhin osa). Rakennusta ei ole huomioitu maakuntakaavassa. Rekolan kunnalliskodin työväen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1929.

Rakennuksista on laadittu kaavan valmisteluvaiheessa rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja ehdotusvaiheessa Rekola-kodin asumisterveyteen liittyvä lausunto.

Ehdotusvaiheessa laadittiin lisäksi lepakkopotentialin selvitys sekä lepakkokartoitus, jolla selvitettiin, sijaitseeko rakennuksissa lepakoiden levähdys- tai lisääntymispaikkoja.

Asumisterveyteen liittyvän lausunnon mukaan tehdyt peruskorjaukset eivät poistaneet rakennuksen sisäilmaongelmia ja Rekola-kodin toiminnot siirrettiin muualle, jonka jälkeen rakennus on ollut ilman lämmitystä jo vuosia. Mittavista korjauksista huolimatta ei voida luotettavasti määritellä korjaustoimenpiteitä, jotka mahdollistavat rakennuksen turvallisen ja terveellisen käytön tulevaisuudessa. Lausunnon mukaan tehtyjen selvitysten ja tehtyistä korjauksista saatujen kokemusten perusteella rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön ei voida pitää suositeltavana siihen liittyvien terveysriskien takia.

Vanhainkotirakennuksen ympärillä on jonkin verran piha-aluetta, joka muuttuu lännessä puustoksi ja etelässä peltomaisemaksi. Rakennus rakennettiin alun perin avoimelle pellolle, jolloin se oli rannalta katsoen merkittävä maisemallinen elementti. Maiseman avoimuus on

sittemmin vaihdellut ja rakennusten ympäristö on nykyisin puskitunut, vähentäen rakennuksen maisemallista merkitystä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Rikun ryhmäkodin rakennukset ja alueen vieressä luoteessa sijaitsee pieni aittarakennus, joka on valmistunut 1920-luvulla. Alueen koillispuolella sijaitsee alkuperäisestä Rekolan kunnalliskodista säästynyt, vuonna 1923 mielisairasosastoksi rakennettu osa. Palvelutoimintojen lisäksi alueen länsi- ja pohjoispuolella on pientalovoittoista asuinalueita. Selvitysalueen lounaispuolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Tursola ja Sorola, joka on myös osa maakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisemaa.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön tunnistettuja arvoja on selvitetty tarkemmin rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä.



*Rekola-kodon vanhin osa kuvattuna 2022 pohjoisesta.*



*Rekola-kodon vanhin osa ennen laajennuksia etelästä katsottuna.*



*Rekolan vanhainkodin työväen asuinrakennus kuvattuna 2022 luoteesta.*

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

Alueen saavutettavuus on kohtuullinen. Alue sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle, kun Suomen ympäristökeskuksen vuorotiheyskriteeri sille on 30 minuuttia ja Pikonlinnantiellä liikennöivän linja-autoreitin vuorot kulkevat arkisin vuorotellen 20:n ja 40:n minuutin välein ja etäisyys kaava-alueen asuinkortteleista lähimmälle pysäkillä Pikonlinnantiellä on 250–500

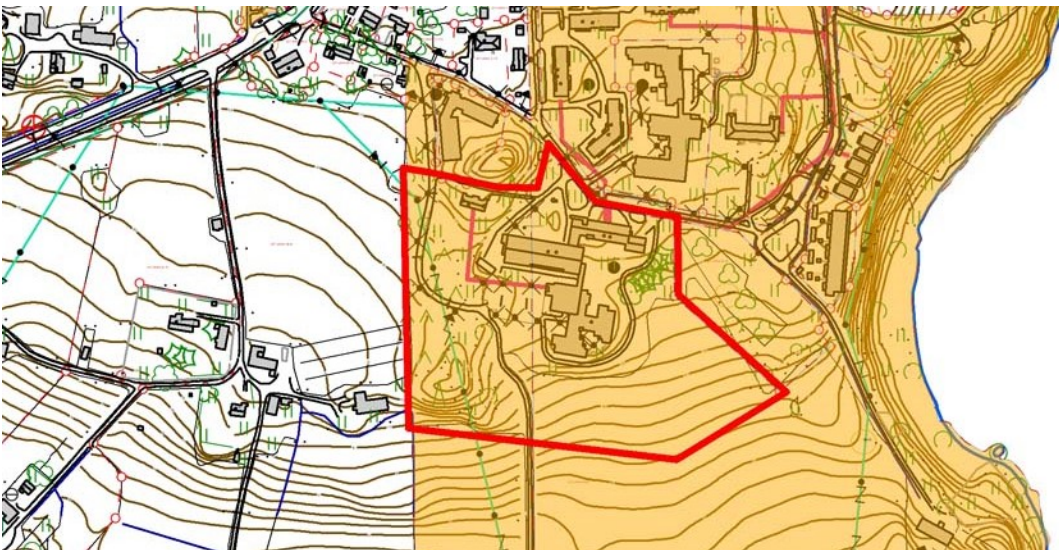
metriä. Rekolantielle on osayleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen reitti mutta sille ei kuitenkaan ole rakennettu kevyen liikenteen väylää. Katualueen leveys on kapeimmillaan alle 10 metriä, joka riittäisi korkeintaan jalkakäytävän rakentamiseen. Pikonlinnantiellä kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Liikennemäärä vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä oli Pikonlinnantiellä vuonna 2022 1551 ja ennuste vuodelle 2040 on 2224.

## Palvelut

Lähimmät kunnallisen varhaiskasvatuksen palvelut sijaitsevat Rikun päiväkodissa noin 900 metrin päässä. Tursolan koulussa toimivat alkuopetuksen luokat 1–2 ja koulu sijaitsee Asemantien varressa noin 4,2 km:n päässä. Kirkkoharjun alakoulu sijaitsee noin 4,5 km:n päässä. Pikkolan yläkoulu sijaitsee noin 5,5 km:n päässä. Lähipalveluita on Reumantiellä noin 650 m päässä ja entisen Pikonlinnan sairaalan alueella noin 1 km:n päässä. Pikonlinnan alueelle on kaavoitettu myös korttelialue lähikaupalle, joka ei kuitenkaan vielä toistaiseksi ole toteutunut. Lähin päivittäistavarakauppa on Mäntyveräjässä noin 3,1 km:n päässä ja muut kaupalliset palvelut, kulttuuri- ja viihdepalvelut sekä julkiset palvelut Kangasalan keskustassa noin 4,1 km:n päässä. Riun uimaranta sijaitsee Vesijärven rannassa 70 m:n päässä.

## Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.



Kaupungin maomaisuus keltaisella

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymä Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuvat merkinnät ovat:

- Taajamatoimintojen alue, vaaleanruskea väri. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistyksen ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. 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.
- Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, vaaleansininen vinoviivitus. Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Ulkoilureitti, vihreä palloviiva. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

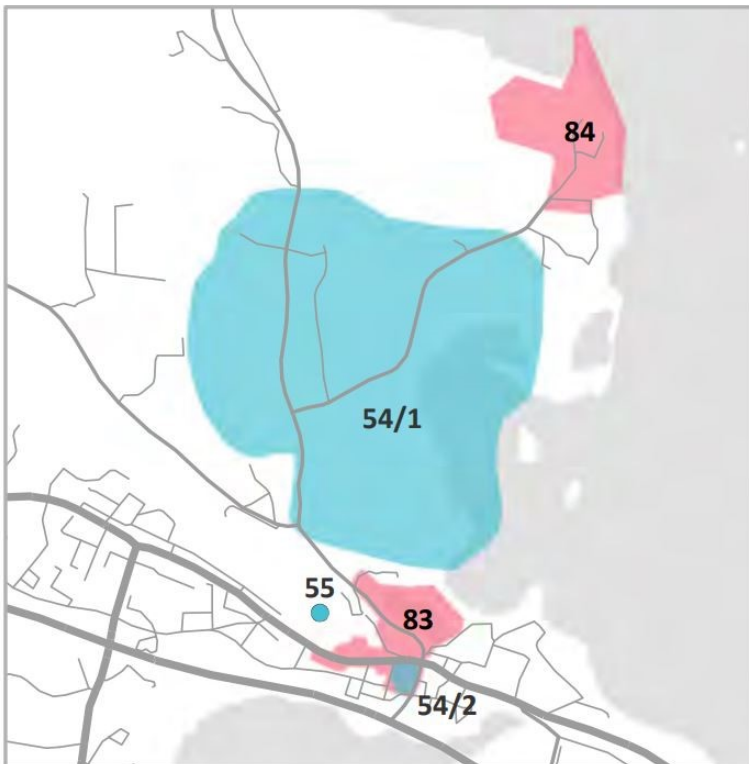
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, vaaleansininen pistekatkoviiva. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.
- Liitekartta. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009).



Ote maakuntakaavasta.



Ote maakuntakaavasta Pirkanmaan liiton karttapalvelusta. Vaaleansininen vinoviivoitus, maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema. Vaaleansininen pystyviivoitus, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Vaaleansininen pistekatkoviiva, tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Vihreä palloviiva, ulkoilureitti.



Maakuntakaavan liitekartta 12c.

Alue 54/1 on Tursolan ja Sorolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

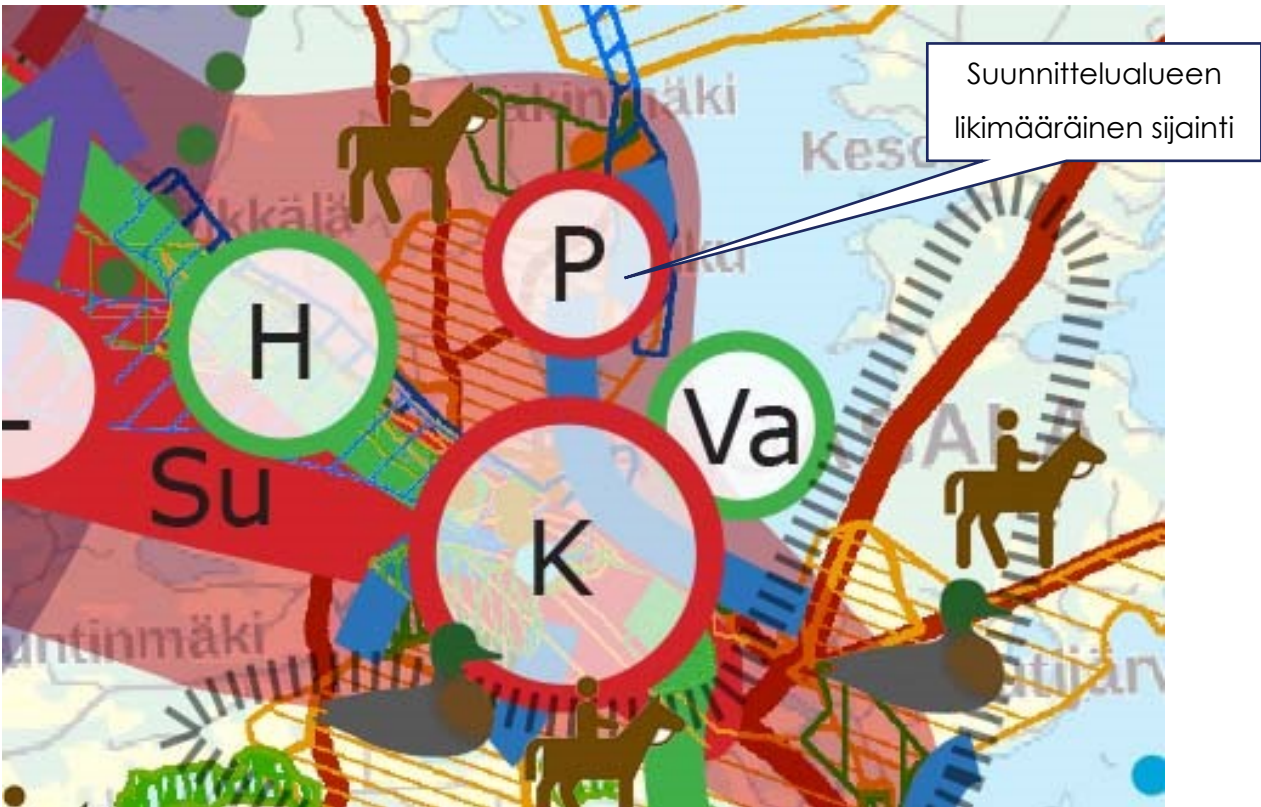


## **Kangasalan strateginen yleiskaava 2040 vuodelta 2017**

Valtuuston 29.5.2017 hyväksymässä Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 alueelle kohdistuvat merkinnät ovat:

- Keskustaan vahvemmin sitoutuva Pikonlinna, merkintä P. Pikonlinnan ympäristöä kehitetään luonnonläheisenä asumisen, työn ja vapaa-ajan paikkana pitäen yllä alueen toiminnallista monipuolisuutta. Alue pyritään kytkemään vahvemmin keskustaan reitein ja uusien toimintojen.
- Tiivistyvä nauhataajama 2030, vaaleanpunainen väri. 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 lähivirkistykseen tarpeet.
- Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, oranssi vinoviivoitus.
- Pohjavesialue, sininen vinoviivoitus

Lisäksi aluetta sivuaa paksulla sinisellä viivalla merkitty julkiset taajaman läheiset rannat, joiden muodostama kokonaisuutta kehitetään matkailun ja virkistykseen kohteina luonnon ja kulttuuriperinnön arvojen ehdoilla.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa valtuuston 12.4.2010 hyväksymä Riun osayleiskaava, jossa alueelle kohdistuvat merkinnät ovat:

- PA/s. Palvelujen ja asumisen alue, jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille hoiva-, hyvinvointi-, matkailu- ja virkistyspalveluille sekä asumiselle. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen rakennuskulttuurin ja maiseman arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää Pikonlinnan sairaalan ja Rekolan ympäristökokonaisuuksien säilymistä ja kehittymistä. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Ranta-alueen puustoa tulee hoitaa niin, että liito-oravan kulkureitti turvataan alueen läpi ja harjumaisema säilyy. Ulkoilureittien jatkuvuuteen ja esteettömyyteen sekä hulevesien käsittelyyn ja pohjaveden suojeluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Merkinnällä on osoitettu Pikonlinnan, Apilan ja Rekolan alue. Alueen arvokkaat ominaispiirteet (Pikonlinna: tärkeimmät näkymät, päärakennus alueen keskuksena, rakennusten muodostama kokonaisuus, luonnonläheisyys ja metsäalueet,

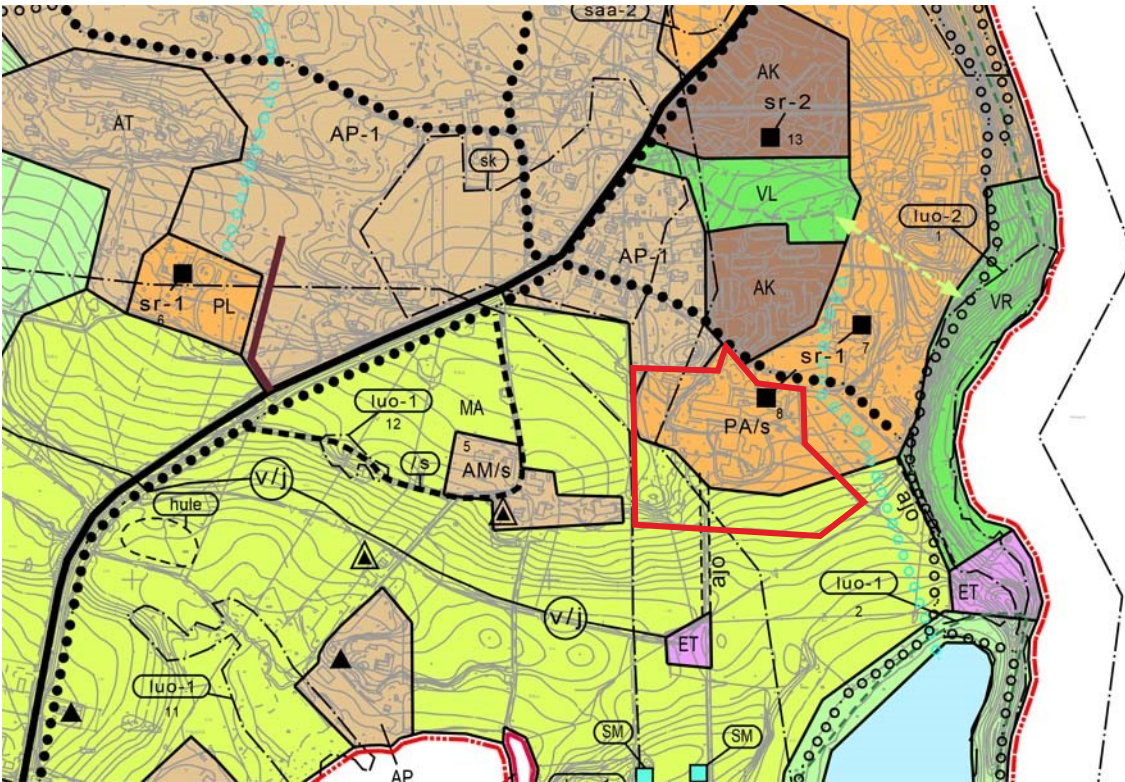
rakennusten uudiskäytön hallinta) on kuvattu Pikonlinnan sairaalan rakennustaiteellisessa selvityksessä, Rekolan rakennusinventoinnissa sekä Pirkanmaan harjuluonto -julkaisussa. Uudisrakentaminen on monipuolista asumista talotyypeiltään.

- 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. 8. Rekola-kodon vanha osa.
- MA. Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Rakentamisessa, rakennusten sijoittelussa ja ympäristön hoidossa tulee erityisesti ottaa huomioon valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö ja sen maisemalliset ominaispiirteet. Uudisrakentaminen tulee ohjata avoimen maisematilan ulkopuolelle, olevan rakennuskannan yhteyteen, metsikköihin tai metsän rajaan. Pelloja ei saa metsittää. Avoimien peltotilojen maisemarajat tulee säilyttää ehyinä.
- pv. Pohjavesialue. Alueen rakentamisessa tai muussa toiminnassa tulee ottaa huomioon vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

Likolammintielle on merkinnällä ajo osoitettu huoltoliikenteelle varattu ohjeellinen alueen osa jätevesipumppaamon ajoyhteyttä varten.

Alueen itäpuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti ja latureitti.

Alue rajautuu lännessä ma-merkinnällä osoitettuun valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaan sekä merkinnällä AM/s osoitettuun maatilojen talouskeskusten ja/tai vanhojen kylätonttien alueeseen, jolla ympäristö säilytetään



Ote Riun osayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja-  
aus osoitettu punaisella.

### Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska suunnittelualueen maankäyttö poikkeaa voimassa olevasta Riun osayleiskaavasta, kaavan valmistelun yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Arviointi on suoritettu käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueen osalta.

Kangasalan strategisen yleiskaavan tavoitteiden osalta voidaan arvioida asemakaavan tukevan Pikonlinnan ympäristön kehittämistä luonnonläheisenä asumisen, työn ja vapaa-ajan paikkana pitäen yllä alueen toiminnallista monipuolisuutta, sekä tukevan tiivistyvän nauhataajaman täydentämistä, ympäristön laadun kohentamista ja toiminnallisen monipuolisuuden edistämistä. Kaava-alue on hyvin saavutettavissa eri liikkumismuodoilla ja mahdollistaa laadukkaan liikkumisympäristön ja lähipalveluiden saavutettavuuden kehittämisen. Asemakaava mahdollistaa alueen kytkemisen vahvemmin keskustaan reitein ja uusien toimintojen. Asemakaavaratkaisuilla ja -määräyksillä on huomioitu alueiden luonteva kytkeytyminen, ympäristön arvot ja lähivirkistyksen tarpeet.

1) *Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*

Kaava-alue sijoittuu kehitettävälle Pikonlinnan alueelle, olemassa olevien katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen sekä joukkoliikennealueelle.

Asemakaavamuutos ja kaava-alueen laajentaminen tiivistävät alueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistavat perheille soveltuvien asuinpienalojen täydennysrakentamisen olemassa olevien katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen, mikä on taloudellisesti ja ekologisesti kestävää maankäyttöä, vähentäen mahdollisesti painetta hajakentämiseen ja yhdyskuntarakenteen hajautumiseen. Alue on saavutettavissa hyvin autolla ja melko hyvin sekä joukkoliikenteellä että kevyellä liikenteellä.

2) *Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*

Riun osayleiskaavan selostuksessa alueen kehittämisen tavoitteina mainitaan hyvinvointipalveluiden kehittämisen lisäksi asutuksen ja asukasmäärän lisääminen.

PA/s merkinnällä osoitetuille alueille on tarkoitus sijoittaa palvelujen ja yleisen rakentamisen lisäksi asumista. Tavoitteena on alueen vanhojen ja uusien hyvinvointipalveluiden ja hoivapalveluiden toimijoiden synergia sekä uusien asukkaiden mahdollisuus käyttää alueen palveluita. Asuntorakentamisen tarkempi tapa ja sijainti ratkaistaan asemakaavassa. Parhaiten Pikonlinnan alueelle sopivat pienkerrostalomaiset ja matalat rakennusmassat, jotka on huolellisesti sovitettu maisemaan ja rakennuskulttuuriin.

Asemakaava toteuttaa voimassa olevan osayleiskaavan mukaisia asutuksen ja asukasmäärän lisäyksen tavoitteita. Alue tukeutuu Pikonlinnan ja Kangasalan keskustan palveluihin. Riun päiväkotijoukko sijaitsee 900 m:n ja Kangasalan keskusta noin 4,1 km:n päässä.

Palveluiden korttelialueen poistamisella ei ole laajempaa vaikutusta ikääntyneiden hoiva- ja asumispalveluiden toteuttamiseen Kangasalla. Alueen vanhainkotitoiminta on lopetettu vuonna 2017 ja palvelut on siirretty muualle.

- 3) *Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*

Perheasuntojen lisääminen Kangasalan strategisessa yleiskaavassa tiivistyväksi nauhataajamaksi osoitetulle alueelle tehostaa joukkoliikenteen toimintaa.

Pikonlinnantiellä liikennöivän linja-autoreitin vuorot kulkevat arkisin vuorotellen 20:n ja 40:n minuutin välein ja etäisyys kaava-alueen asuinkortteleista lähimmälle pysäkillä Pikonlinnantiellä on 250–500 metriä. Rekolantielle on osayleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen reitti mutta sille ei kuitenkaan ole rakennettu kevyen liikenteen väylää. Katualueen leveys on kapeimmillaan alle 10 metriä, joka riittäisi korkeintaan jalkakäytävän rakentamiseen. Pikonlinnantiellä kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Pikonlinnantien liikennemäärä vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä oli vuonna 2022 1551 ja ennuste vuodelle 2040 on 2224. Likolammintielle osoitetaan kaava-alueella riittävä katualue sen liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Alueen asukasmäärän kasvu ja alueelle mahdollisesti toteutettava lämpökeskus saattavat aiheuttaa kehittämistarpeita jatkossa myös kaava-alueen pohjoispuolisella Likolammintien katuosuudella ja Rekolantiellä.

Kaava-alueelle osoitetaan energihuollon alue alueen kiinteistöjä palvelevan hakelämpökeskuksen sijoittamisen mahdollistamiseksi. Uusiutuvan energian käytön mahdollistaminen alueella keskitetysti vaikuttaa edullisesti alueen kiinteistöjen energiatalouteen ja omavaraisuuteen. Kaava-alueen kiinteistöt liitetään alueen vieressä kulkevaan yleiseen vesihuoltoverkostoon. Alueen läpi kulkevat vesihuoltojohdot siirretään.

Jätehuoltoa ohjataan kaavamääräyksillä keskitettyihin ratkaisuihin.

- 4) *Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*

Kaava-alueen kehittäminen luonnonläheisenä ja maiseman arvot huomioivana asuinpienaloalueena lisää koko lähialueen elinkelpoisuutta. Uudet asuinpienalojen korttelialueet tarjoavat uusille asukkaille mahdollisuuden asua Riun kaupunginosassa rauhallisessa ja viihtyisässä ympäristössä. Uusien asukkaiden ja

nykyisellään tyhjiillään olevien rakennusten mahdollisen uuden käytön myötä lähialueen sosiaalinen turvallisuus voi lisääntyä. Rekola-kodon vanhimmasta osasta laaditun asumisterveyteen liittyvän lausunnon mukaan tehtyjen selvitysten ja korjauksista saatujen kokemusten perusteella rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön ei voida pitää suositeltavana siihen liittyvien terveysriskien takia.

#### 5) *Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*

Asemakaava mahdollistaa alueen väkiluvun kasvun arviolta 110-120 asukkaalla, mikä parantaa nauhataajaman palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä. Osalle korttelialueista osoitettu mahdollisuus sijoittaa liike- ja toimistotilaa sekä majoitustoimintaa vahvistaa ja monipuolistaa alueen palvelutarjontaa ja voi tarjota synergiaetuja jo lähialueella sijaitsevien palvelujen ja palveluasumisen kanssa.

Korttelialueen käyttötarkoituksen muuttamisen asumispainotteiseksi ei voida arvioida merkittävästi vähentävän Riun-Pikonlinnan alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä tai työpaikkamäärää, koska alueen toiminnot on siirretty muualle jo 2017, eikä alueelle tai rakennuskannalle ole sijoittunut uutta palvelutarjontaa sen jälkeen.

#### 6) *Ympäristöhaittojen vähentäminen*

Alueella ei esiinny nykyisellään ympäristöhaittoja, jotka tulisi huomioida asemakaavassa. Energiahuollon alueelle mahdollisesti sijoitettavan kiinteän polttoaineen lämpökeskuksen ympäristövaikutuksia arvioidaan tarkemmin toteutusvaiheessa. Energiahuollon alue sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle. Asemakaavan mahdollistama asukasmäärän kasvu lisää alueen autoliikennettä.

Laaditun hulevesiselvityksen hallintasuunnitelmassa esitetään toimenpiteet, joilla hallitaan suunnittelualueelta purkautuvien hulevesien määrää, virtaamaa ja laatua siten, että ne eivät muutu merkittävästi nykytilanteeseen nähden tai aiheuta haittaa pohjavesialueelle ja vastaanottaville ekosysteemeille, kuten Likolammin ja Vesijärven ympäristön luontoarvoille. Hulevesien hallinnassa pyritään hajautettuun, hulevesien syntypaikoilla tapahtuvaan hulevesien hallintaan. Kaavamääräyksillä edellytetään ensisijaisesti hulevesien imeyttämistä korttelialueilla.

### 7) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Riun osayleiskaavassa Rekola-kodon vanhin osa on merkitty rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltavaksi rakennukseksi. Osayleiskaavan PA/s -määräys (alue, jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää) huomioiden alueen ja rakennuskannan arvoja on arvioitu tarkemmin kaavaa varten laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman selvityksessä, jonka johtopäätöksissä ja yhteenvedossa todetaan muun muassa seuraavaa: Rakennuskokonaisuuden arvokkaimpana rakennetun kulttuuriympäristön kohteena erottuu Rekola-kodon 1953 valmistunut vanhin rakennusosa, jossa yhdistyy alueen sosiaalhistorialliset arvot sekä aikakautensa tyyppillinen, mutta kuitenkin laadukas arkkitehtuuri. Maisemallisesti alueen historia ei erotu ympäristöstä lukuun ottamatta sen maataloushistoriaa eteläisten peltoaukeiden ansiosta. Selvitysalueen eteläpuolella avautuvat arvokkaimmat maisemat niin selvitysalueelle kuin selvitysalueelta ulos. Maisemalliset arvot ovat kuitenkin jonkin verran heikentyneet alueelle kasvaneen puuston myötä, ja erityistä huomiota alueella tulee kiinnittää selvitysalueen eteläosiin, sillä vaarana on heikentää rakennusperinnön ja kulttuurimaiseman olemassa olevia arvoja. Alueen jatkuva käyttö kuitenkin tukee näiden kulttuurimaiseman arvojen säilymistä.

Asemakaava ei edellytä alueen vanhimman rakennuskannan purkamista ja käyttötarkoitus, rakennusoikeudet ja kerroslukumäärät on määriteltä rakennuskannan säilymistä ja kehittämistä tukevasti, mutta suojelumääräysten ei ole katsottu olevan maanomistajalle kohtuullisia rakennuskannan kunto huomioiden. Lisäksi lepakoiden levähdyspaikan vuoksi entisen vanhainkodin 50- ja 70-luvulla rakennettujen rakennusten purkaminen on kaavassa kielletty ilman poikkeuslupaa. Rakennuksesta laaditun asumisterveyteen liittyvän lausunnon mukaan tehtyjen selvitysten ja korjauksista saatujen kokemusten perusteella rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön ei voida pitää suositeltavana siihen liittyvien terveysriskien takia.

Kaavalla mahdollistetaan alueen pientalovaltaisen korttelirakenteen täydentyminen sekä rakennetun ympäristön laadun ja turvallisuuden kohentaminen. Rakentamisen tehokkuudessa, rakennusten kerrosluvuissa, rakennusalojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä huomioidaan alueen sijoittuminen



arvokkaan kulttuurimaiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön yhteyteen.

Täydennysrakentaminen mahdollistaa yhtenäisen reunavyöhykkeen rakentumisen koko alueelle näiden maisema-alueiden reunalle.

Entisen vanhainkodin kahdessa rakennuksessa todettiin lepakkojen levähdyspaikat sekä kaava-alueen länsiosan puustoisilla alueilla lepakkojen siirtymäreittejä ja ruokailualueita. Levähdyspaikat huomioidaan kieltämällä rakennusten purkaminen ilman poikkeuslupaa. Siirtymäreitit ja ruokailualueet huomioidaan aluevarauksilla ja kaavamerkinnöillä siten, että maankäytön muutokset eivät heikennä lepakoiden elinolosuhteita. Kaava-alueen korttelialueilla ei todettu muita erityisiä luontoarvoja. Alueen lounaisosan kalliometsän maisemalliset arvot ja mahdolliset luontoarvot huomioidaan osoittamalla alue virkistysalueeksi ja kaavamääräyksillä. Hulevesien hallinnan ohjaamisessa huomioidaan alueen ulkopuoliset luontoarvot.

#### 8) *Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

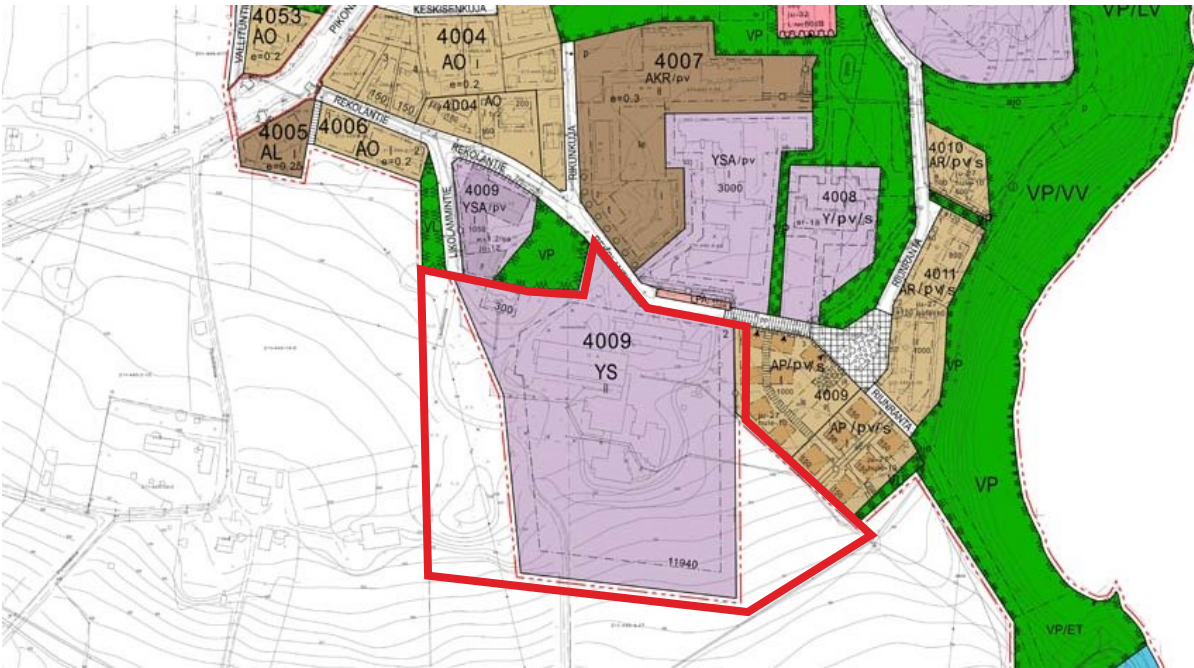
Lähialueen ulkoilureittien kehittämisen mahdollistaminen huomioidaan osoitettavilla lähivirkistysalueilla. Alueen lounaisosan kalliometsän alueelle osoitetaan laajempi lähivirkistysalue ja kaava-alueen pohjoispuolisiin virkistysalueisiin liittyen osoitetaan kaksi pienempää lähivirkistysaluetta. Kaava-alueen läpi kulkeva ulkoilureitti mahdollistetaan alueen eteläosan lähivirkistysalueella.

Osayleiskaavan ulkoilureitti kulkee rannan virkistysalueella ja on turvattu. Latureittinä lähialueella ylläpidetään nykyisellään lyhyttä yhteyttä rannan asuinalueilta Vesijärven laduille. Asemakaava mahdollistaa tämän yhteyden jatkamisen kaava-alueen etelärajan virkistysalueilla.

### **Asemakaava**

Osalla alueesta on voimassa rakennuskaava nro 306 vuodelta 1992. Merkinnällä YS on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Rakennusoikeutta on osoitettu 11940 kem<sup>2</sup> ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Lisäksi vanhalle työväen asuinrakennukselle on merkitty rakennusala ja rakennusoikeutta 300 kem<sup>2</sup>. Osa suunnittelualueesta on kaavoittamatonta.



Ote asemakaavayhdistelmäkartasta.

### Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2023

Asemakaavan valmistelun yhteydessä laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jossa esiteltiin alueen rakennetulle kulttuuriympäristölle sekä kulttuurimaisemalla tyypilliset, kaavatyössä huomioitavat ominaispiirteet ja arvot sekä käsiteltiin lyhyesti alueen ja Kangasalan sosiaalipalveluiden historiaa.

Selvityksen johtopäätöksissä kulttuuriympäristön arvoista todetaan muun muassa seuraavaa: Selvitysalueen eri kerrokset edustavat hyvin aikakautensa arkkitehtuurin tyylipiirteitä. Alueen vanhinta kerrostumaa edustavat 1920-luvun kohteet: työvään asuinrakennus ja aitta. Rekola-kodon rakennus puolestaan on kerroksellinen kokonaisuus, jossa eri aikakausien arkkitehtoniset tyylipiirteet yhdistyvät luontevaksi kokonaisuudeksi. Rakennuskokonaisuuden arvokkaimpana rakennetun kulttuuriympäristön kohteena erottuu Rekola-kodon 1953 valmistunut vanhin rakennusosa, jossa yhdistyy alueen sosiaalhistorialliset arvot sekä aikakautensa tyypillinen, mutta kuitenkin laadukas arkkitehtuuri. Rekola koto on kokonaisuudessaan maisemallinen kokonaisuus, joka muodostaa ympärilleen erasteisia piha-alueita ja maisemallisia tasoja. Rinteessä olevan sijaintinsa myötä rakennuksella on mahdollisuuksia olla niin ikään maisemallinen kiintopiste etelästä katsottaessa.

Selvityksen johtopäätöksissä kulttuurimaiseman arvoista todetaan muun muassa seuraavaa: Selvitysalueen eteläpuolella avautuu maakunnallisesti arvokas Tursola-Rikun

kulttuurimaisemaa. Tälle maisemalle keskeisiä arvoja ovat sen rannoille sijoittuvat viljelykset, vesistönäkymät sekä yhteys paikallisten suurtilojen historiaan. Selvitysalueen eteläpuolella sijaitsevat avarat peltomaisemat sekä näkymät Vesijärvelle ovat merkittävä osa alueen maiseman arvoja. Maisemallisesti alueen historia ei erotu ympäristöstä lukuun ottamatta sen maataloushistoriaa eteläisten peltoaukeiden ansiosta. Sosiaalishistorian kannalta visuaalinen yhteys selvitysalueen ulkopuolella olevan vanhaan mielisairaalaosastoon puuttuu. Niin ikään selvitysalueen rakennukset sijaitsevat maisemallisesti pitkälti toisistaan irrallaan.

Lisäksi selvityksen yhteenvedossa todetaan muun muassa seuraavaa: Selvitysalueella yhdistyy monia erilaisia arvoalueita sekä laaja paikallinen kehityshistoria. Maisemallisesti selvitysalueen eteläpuolella avautuvat arvokkaimmat maisemat niin selvitysalueelle kuin selvitysalueelta ulos. Maisemalliset arvot ovat kuitenkin jonkin verran heikentyneet alueelle kasvaneen puuston myötä, ja erityistä huomiota alueella tulee kiinnittää selvitysalueen eteläosiin, sillä vaarana on heikentää rakennusperinnön ja kulttuurimaiseman olemassa olevia arvoja. Alueen jatkuva käyttö kuitenkin tukee näiden kulttuurimaiseman arvojen säilymistä.

### **Hulevesiselvitys 2023**

Asemakaavaan laadittiin valmistelun yhteydessä hulevesiselvitys.

Hallintasuunnitelmassa esitetään toimenpiteet, joilla hallitaan suunnittelualueelta purkautuvien hulevesien määrää, virtaamaa ja laatua siten, että ne eivät muutu merkittävästi nykytilanteeseen nähden tai aiheuta haittaa Riun pohjavesialueelle tai vastaanottaville ekosysteemeille. Nykytilanteessa alueella on jo laajasti kattopinta-alaa ja asfaltoitua pinta-alaa. Hulevesien hallinnassa pyritään hajautettuun, hulevesien syntypaikoilla tapahtuvaan hulevesien hallintaan. Hulevesien hallinnan kaavamääräykseksi ehdotetaan yleismääräystä, joka edellyttää ensisijaisesti hulevesien (kattovedet ja pientalojen pihavedet) imeyttämistä pientalotontin alueella tai muulla korttelin osalla. Imeytysrakenteisiin olisi toteutettava suunnitellut ylivuodot poikkeustilanteiden varalta. Puhtaiden vesien imeyttämisen tehostamiseksi ja varmistamiseksi suositellaan varattavaksi maanalainen varastotilavuus. Liikennöidyillä ja kestopäällystetyillä alueilla muodostuvia hulevesiä esitetään viivytettäväksi selvitysalueella, ja tonttien kestopäällystetyillä pinnoilla olevat vedet esitetään imeytettäväksi viivytyksen

jälkeen. Yleisillä kestopäällystetyillä alueilla muodostuvat hulevedet viivytetään ja käsitellään niille varatuilla rasitealueilla.

Kohteen asuintonteille esitetyillä imeytystoimenpiteillä pohjaveden muodostuminen säilyy ja paikoin myös paranee. Mahdollisia imeytymättömiä hulevesiä ohjataan alueelta jatkossa nykyistä enemmän alueen länsireunaan ja Likolammintien suuntaan, joten Likolammin ja pohjavedenottamon suuntaan viettäville peltoalueille ohjautuu eroosivaa ja kiintoainekuormaa lisäävää hulevesivirtaamakuormaa jatkossa entistä pienemmältä valuma-alueelta. Leventyneellä katualueella muodostuvaa lisääntyntä hulevesivirtaamaa kompensoidaan alueen eteläosaan, pohjavesialueen ulkopuolelle, varatulla viivytysalueella.

Jatkosuunnittelussa erityisesti huomioitava:

1) Pohjaveden muodostumis- ja suojeleakökulma jokaisessa toteutusvaiheessa. Nykytilanteen parantaminen tavoitteena.

2) Imeytysrakenteiden sijoittelun varmistaminen. Imeytysrakenteen sijoittaminen vaatii jatkopohjatutkimusten tekemistä. Sijoittelussa tulee huomioida maaperäolosuhteiden lisäksi riittävä etäisyys rakennusten perustuksiin. Lisäksi imeytyksen sijoittaminen riittävän syväälle tulee huomioida.

3) Viivytysrakenteiden riittävän pieneksi kuristetut purkuvirtaamat, jotka mitoitetaan kaavamääräysten mukaisiksi

4) Suunnittelussa esitetyt tulvareitit rinnemaastossa.

### **Riun osayleiskaavan liito-orava ja luontoselvitys 2008**

Riun osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittu liito-orava ja luontoselvitys, jonka suunnittelualuetta koskevaa sisältöä on käsitelty kohdassa luonnonympäristö.

### **Lepakkopotentialin selvitys 2023-2024**

Vuodenvaihteessa 2023-2024 kaava-alueelle tehtiin lepakkopotentialin selvitys, jossa selvitettiin tyhjillään olevien rakennusten potentialinen soveltuvuus lepakoiden talvehtimispaikoiksi ja mahdollisiksi kesäaikaisiksi lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi sekä ympäröivän alueen laatu osana lepakoiden elinympäristöä. Kartoituksen johtopäätöksissä todettiin, että tehtyjen papana- ja muiden havaintojen perusteella ei voida poissulkea sitä, etteikö entisen vanhainkodin vanhimmassa rakennuksessa olisi kesäisin lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvitys suositteli, että rakennuksesta ja pihapiiristä tulisi

tehdä kesäaikainen kartoitus, jossa selvitetäisiin myös lepakoiden siirtymäreitit ja ruokailualueet.

### **Lepakkokartoitus 2024**

Kesällä 2024 tehdyssä lepakkokartoituksessa havaittiin lepakoiden päiväpiiloja entisen vanhainkodin 50-luvulla ja 70-luvulla rakennettujen rakennusten ullakotiloissa (SLTY:n kartoitusohjeen mukainen I luokan alue). Pääsiirtymäreittien todettiin suuntautuvan pohjoiseen ja itään, mutta siirtymäreittejä ja ruokailualueita havaittiin myös kaava-alueen länsipuolen puustoisella alueella (II luokan alue). Selvitys suositteli huomioimaan levähdyspaikat siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennuksiin on jatkossakin mahdollista. Tuloksia ja johtopäätöksiä on kuvattu tarkemmin selvityksen raportissa.

### **Riun osayleiskaavan muinaisjäänösinventointi 2008**

Riun osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittu muinaisjäänösten inventointi. Suunnittelualueella ei ole muinaisjäänöksiä. Alueen länsipuolella sijaitsee vanha Riun kylätontti, joka jää nykyisen asutuksen alle eikä ole näin ollen muinaisjäänös. Alueen eteläpuolella Likolammin länsipuolella todettiin kaksi muinaisjäänöstä.

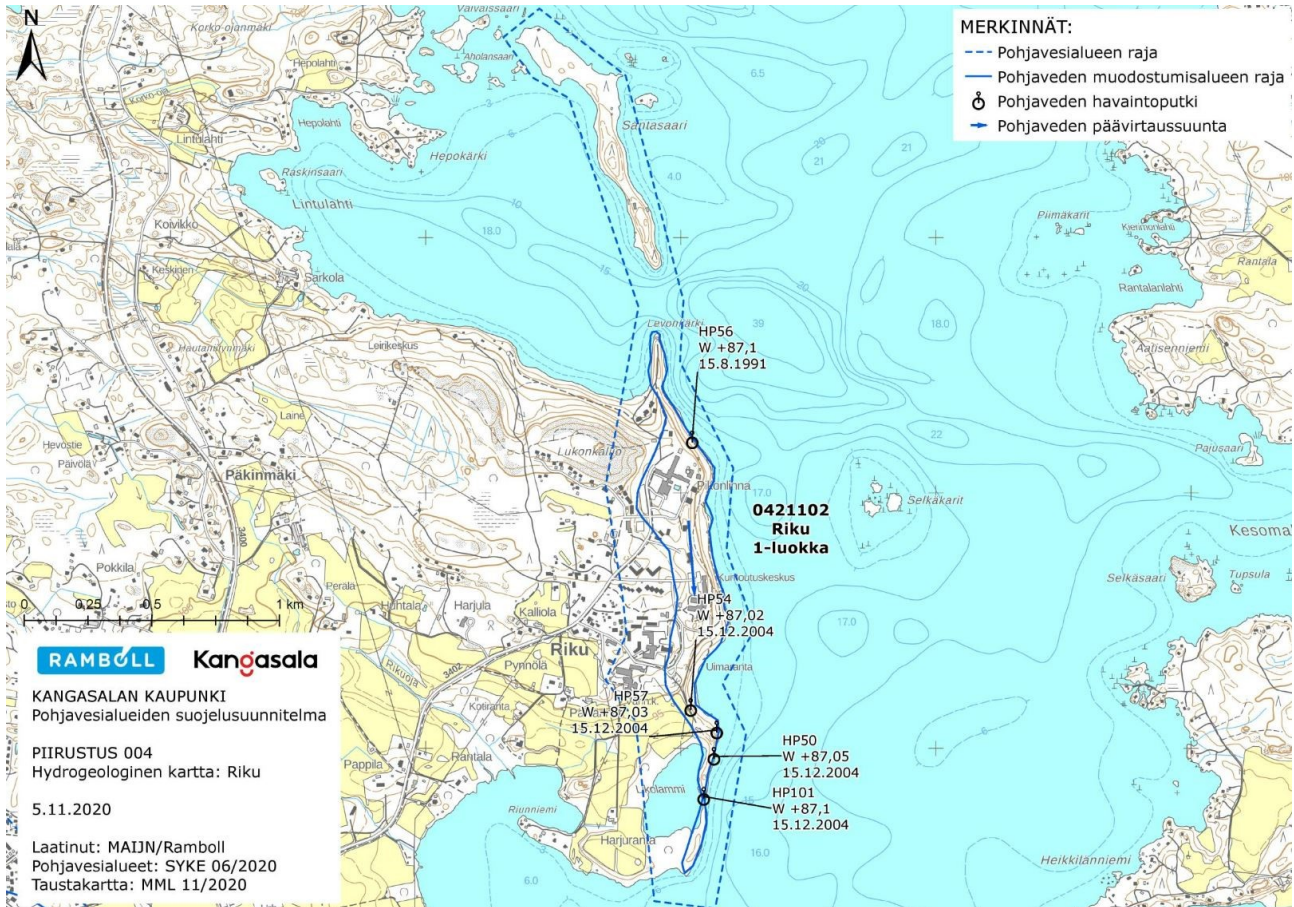
### **Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2021**

Suunnittelualue kuuluu pääasiassa pohjavesialueeseen mutta ei pohjaveden muodostumisalueeseen.

Pohjavesialueen keskiosan läpi kulkee Pikonlinnantie (maantie 402), joka kuuluu talvihoitoluokkaan Ic, jonka mukaisesti tien liukkauden torjunta toteutetaan pääosin ilman suolaa tai vähäisillä suolamäärillä. Pikonlinnantien lisäksi alueella sijaitsee Kangasalan kaupungin ylläpitämää katuverkostoa. Kangasalan kaupunki ei käytä suolaa katujen liukkauden torjuntaan talvisin.

Maalämpöjärjestelmän rakentamiseen tarvittavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpide- tai rakennusluvan lisäksi tarvitaan pohjavesialueella myös vesilain mukainen lupa. Maalämpöjärjestelmän rakentamiselle ei nykyisen oikeuskäytännön mukaisesti useinkaan ole mahdollista myöntää vesilain mukaista lupaa.

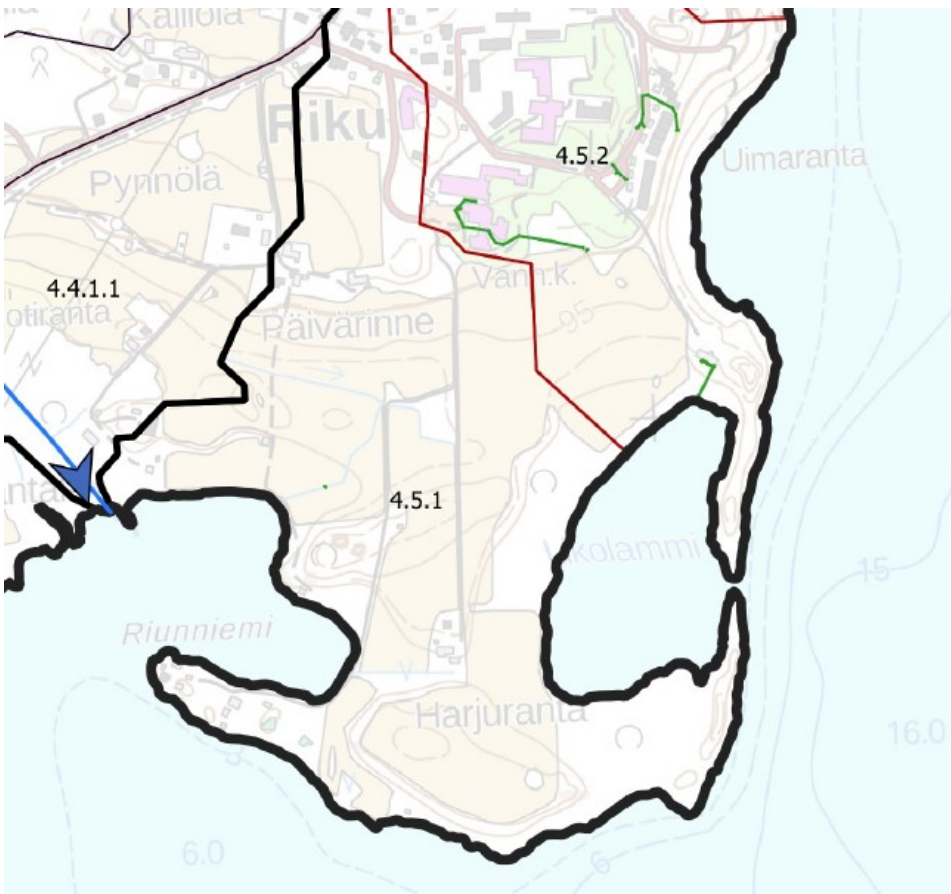
Toimenpidesuositus maalämpökaivoille: Maalämpöjärjestelmää ei saa rakentaa alle 500 metrin etäisyydelle vedenottoamoista ja vedenottokaivoista. Maalämpöjärjestelmässä käytettävä neste ei saa olla terveydelle tai ympäristölle vaarallista.



Hydrologinen kartta, ote Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmasta

### Kangasalan hulevesiohjelma 2023

Elinympäristölautakunta hyväksyi Kangasalan hulevesiohjelman 4.4.2023. Riun osa-alueen hulevedet laskevat Vesijärveen. Suunnittelualue on pääosin 1-luokan pohjavesialuetta mutta ei pohjaveden muodostumisaluetta. Osa-alueella tavoitellaan läpäisemättömän pinta-alan osuutta TIA 20 %. Pohjavesien suojelu alueella on tärkeää, ja tämän takia on myös tärkeää hallita hulevesien määrää ja laatua. Tulevan rakentamisen myötä hulevesille tulevat hallintamääräykset tulee huomioida ja sisällyttää kaavoihin.



Ote hulevesiohjelman nauhataajaman valuma-aluekartasta.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vanhainkodin toiminta on siirtynyt muualle ja vanhat rakennukset ovat jääneet tyhjilleen, koska kaupungilla ei ole ollut mahdollisuutta osoittaa niille korvaavaa käyttöä. Hyvien liikenneyhteyksien varrella ja palvelujen läheisyydessä sijaitsevalle alueelle on tarkoituksenmukaista asemakaavamuutoksella mahdollistaa lapsiperheille soveltuvan asumisen sekä tuetun asumisen sijoittuminen. Alue sijoittuu Kangasalan strategisessa yleiskaavassa tiivistyvän nauhataajaman ja keskustaan vahvemmin sitoutuvan Pikonlinnan alueelle. Strateginen yleiskaava ohjaa kehittämään Pikonlinnan ympäristöä luonnonläheisenä asumisen, työn ja vapaa-ajan paikkana pitäen yllä alueen toiminnallista monipuolisuutta. Alue pyritään kytkemään vahvemmin keskustaan reitein ja uusin toiminnoin.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinympäristölautakunta on päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 23.8.2022.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat, yhteisöt ja yritykset
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Viranomaiset (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto)
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Elisa Oyj, Kangasalan Lämpö Oy)
- Pirkanmaan pelastuslaitos, ympäristöterveydenhuolto
- Pirkanmaan jätehuolto Oy

### Vireille tulo

Asemakaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.9.-14.10.2022. Naapurikiinteistöjen omistajille lähetettiin asiasta tiedote, kuulutus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto.

Saatu lausunto:

*Pirkanmaan maakuntamuseo, 18.10.2022*

Kangasala, Rekolan vanhainkoti, asemakaava ja asemakaavan muutos Riun korttelin 4009 osassa, kaava 888, osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Hankkeen tavoitteena on osoittaa alueelle uutta asuinrakentamista kiinnittäen huomioita uudisrakentamisen sovittamiseen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kaava-alueen eteläosa sijoittuu Tursolan - Rikun maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueella on voimassa Riun osayleiskaava vuodelta 2010, joka ohjaa alueen suunnittelua huomioimaan sen kulttuuriympäristön arvot. Alueella sijaitsevat tyhjilleen jääneet entisen vanhainkodin rakennukset sekä vanha tyhjiällä oleva asuinrakennus.

Rekolan tila on toiminut Kangasalan vaivaistalona vuodesta 1888 lähtien. Alueen rakennuskanta ja toiminnot ovat muuttuneet kunnan sosiaali- ja terveystoimen kehityksen myötä. Kaava-alue käsittää Rekolan kokonaisuudesta vuonna 1953 rakennetun kunnalliskodin entisen sairausosaston, sittemmin Rekola-kotona tunnetun vanhainkodin, jota on laajennettu muutamaan otteeseen, sekä vuonna 1929 valmistuneen työntekijöiden asuinrakennuksen.

Kaava-alueelta on laadittu Kangasalan Pikonlinnan alueen analyysi ja kehittämissuunnitelma (Hanna Tiira, 2008) sekä sitä iäkkäämpi Rekolan inventointikortti. Inventoinnissa Rekolan kokonaisuudella on todettu olevan rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa, ja se on arvotettu korkeimpaan arvoluokkaan 1. Inventoinnissa todetaan, että: "Rekola on osa Kangasalan laitoshoidon historiaa, mutta myös suomalaista sosiaalhistoriaa. Rakennukset ovat säilyttäneet hyvin ominaispiirteensä. Maisemallisesti merkittävä muodostaen oman kokonaisuutensa." Kyseiset yleiskaavatasoiset aineistot tarjoavat hyvää taustatietoa hankkeen suunnitteluun, mutta ne eivät anna tietoa kaava-alueen rakennuskohtaisista arvoista etenkin Rekola-kodon ja siihen liittyvien eri-ikäisten rakennusosien kohdalla. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kaavan selvitysaineistoja on syytä täydentää kaava-alueen rakennusten arvojen osalta. Lisäksi kaavan tavoitteissa on syytä huomioida maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman lisäksi yleiskaavan mukaisesti myös alueen muut kulttuuriympäristön arvot, jotka liittyvät suunnittelualueen merkitykseen Kangasalan sosiaalitoimen keskeisenä toimintaympäristönä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

*Huomioiminen kaavaa valmisteltaessa:*

Suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen selvittämiseksi laaditaan asemakaavatasoinen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.

### **Valmisteluvaiheen palaute**

Asemakaavan valmisteluaineisto oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 13.6.2023 ja nähtävillä 31.7.-29.8.2023. Aineistosta saatiin kuusi lausuntoa. Aineistosta ei jätetty mielipiteitä. Palautteesta on laadittu kaavaselostuksen liitteenä oleva palauteraportti, jossa on esitetty tiivistettynä lausuntojen sisältö ja arvioitu miten se on huomioitu kaavaehdotusta valmisteltaessa. Alkuperäinen palaute on käytettävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Palautteessa kiinnitettiin huomiota erityisesti kaavaluonnoksen eroavuuteen Riun osayleiskaavan tavoitteista osayleiskaavassa suojelumerkinnällä huomioidun Rekola-kodon vanhimman osan, maisemallisesti arvokkaan peltoalueen rajauksen ja osayleiskaavan aluevarausmerkinnän osalta, kaavaluonnoksen mahdollistaman rakentamisen ja arvokkaiden maisema-alueiden suhteeseen ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman huomioimiseen, energiahuollon alueen mahdollistaman lämpökeskuksen ympäristövaikutuksiin, kaava-alueen ja lähiympäristön mahdollisiin luontoarvoihin, pohjaveden suojeluun ja sammutusveden järjestämiseen. Lisäksi esitettiin vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen tutkimista ja lisäselvitysten tekemistä Rekola-kodosta ja alueen luonto-arvoista.

### **Ehdotusvaiheen palaute**

Asemakaavaehdotus oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 12.12.2023 ja nähtävillä 18.1.-16.2.2024. Aineistosta saatiin kolme lausuntoa. Aineistosta ei jätetty muistutuksia. Palautteesta on laadittu kaavaselostuksen liitteenä oleva palauteraportti, jossa on esitetty tiivistettynä lausuntojen sisältö ja arvioitu miten se on huomioitu uutta kaavaehdotusta valmisteltaessa. Alkuperäinen palaute on käytettävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Palautteessa kiinnitettiin huomiota erityisesti luontoarvojen, rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen huomioimiseen kaavassa. Todettiin, että kaavan toteutumisen edellyttämä Rekola-kodon vanhimman osan purkaminen on yleiskaavan vastainen ja hävittää alueen rakennetun ympäristön arvot. Olemassa olevia selvityksiä ei pidetty

riittävänä perusteena purkamiselle. Esitettiin, että purkavan rakentamisen osalta tulisi arvioida myös ilmastovaikutukset koko elinkaaren osalta. Kaava-alueen eteläreunan maisemoinnin kehittämistä edelleen toivottiin, mutta toisaalta todettiin myös, että kaavaehdotuksen ratkaisu on kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdollinen. Esitettiin, että lepakkopotentialin selvityksessä esitetyt toimenpiteet tulee toteuttaa ja lisääntymis- ja levähdyspaikan ja siihen tiiviisti kytkeytyvien ruokailualueiden säilyminen tulee huomioida kaavaratkaisussa.

### **Viranomaisyhteistyö**

9.10.2024 järjestettiin työkokous, johon osallistuivat kaavoitus ja ELY-keskus. Kokouksessa käsiteltiin lepakkokartoituksen tuloksia ja niiden huomioimista maankäytössä sekä rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen huomioimista.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Valitun kumppanin tavoitteena on osoittaa alueelle 9000–9500 kerrosneliömetriä asumista. Asemakaavalla tavoitellaan loivaan rinteeseen sovitettua pienimuotoista rakentamista, jolla pyritään mahdollistamaan monipuolinen asuntojakauma, -hallintamuodot sekä yhteisöllisiä toimintoja kortteleihin. Alueelta varataan tarvittavat yleiset alueet ja Likolammintie huomioidaan suunnittelussa. Erityistä huomioita kiinnitetään rakentamisen sovittamiseen viereiseen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sekä hulevesien hallintaan huomioiden pohjavesialueen vaatimukset ja läheinen Likolampi, jonka ympärillä on merkittäviä luontoarvoja.

### **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

Selvityksissä todetut lepakkojen levähdyspaikat edellyttävät entisen vanhainkodin 50-luvulla ja 70-luvulla rakennettujen rakennusten purkamisen kieltämistä ilman poikkeuslupaa ja lepakkojen siirtymäreittien ja ruokailualueiden huomioimista kaavassa.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Kumppanihaussa saatiin kaksi ehdotusta. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 4.4.2022 yhteistoimintasopimuksen solmimisesta valittavaksi esitetyn ehdotuksen tekijän kanssa.

Valitun ehdotuksen pohjalta ja yhteistyössä kumppanin kanssa kehitettiin viitesuunnitelmaa kaavatyön pohjaksi. Suunnittelun lähtökohtana oli pienimittakaavainen maastonmuotoja

noudattava rakentaminen, joka sisältää pari- ja rivitaloja sekä luhtitaloja. Tavoitteena oli ympäristöönsä soveltuva ekologinen ja yhteisöllinen kokonaisuus, jossa on otettu huomioon alueen maisemalliset arvot. Viitesuunnitelmassa rakennusmassat sijoittuvat suunnittelualueelle rinteiden suuntaisina riveinä, joiden väliin jää avointa rakentamatonta aluetta.

Asemakaavaratkaisua on kehitetty valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella. Rakennukset muodostavat alueen eteläreunalla kulttuurimaiseman avointa maisematilaa rajaavan reunavyöhykkeen lyhyehköistä yhden kerroksen korkuisista massoista muodostuvilla rakennusryhmillä ja niiden välisillä avoimilla ja istutetuilla tiloilla. Lisäksi siirtymää avoimesta maisemasta korttelirakenteeseen pehmentää alueen eteläreunalle osoitettu virkistysaluekaista. Virkistysalue ja sen rajalla sijaitsevat istutusalueet sekä rakennusalojen katkot muodostavat korttelialueen etelärajan pääosalle yhtä syvän suojavyöhykkeen maisematilaa vasten kuin itäpuolisen korttelialueen virkistysalue ja istutusalue. Nykytilanteessa kaava-alueen eteläisellä maisema-alueen reunavyöhykkeellä ei ole puustoa lukuun ottamatta kaava-alueen luoteisosan kalliometsää. Avointa maisematilaa rajaava rakennusmassojen rivi sijaitsee linjassa itäpuolisen kaava-alueen rakennusaloihin ja edelleen Vesijärven rannan ja rakennettuihin pientaloihin nähden muodostaen yhtenäisen rintaman rakennetun korttelirakenteen ja avoimen maiseman väliin. Sama linja jatkuu suunnittelualueen länsipuolella tilakeskuksen rakennuksiin. Tilakeskuksen rakennuksia ja uudisrakentamista jää erottamaan ympäröivää maastoa korkeammalle nouseva metsäinen kalliorinne, jolla on näkyvä rooli avoimessa peltomaisemassa, ja joka on siten maisemallisten ja mahdollisten luontoarvojen vuoksi rajattu rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu virkistysalueeksi. Viitesuunnitelmasta on laadittu valokuvasoitus etelästä, maisema-alueelta katsottuna.

Alueen länsireunalla rakennetun kulttuuriympäristön avointa maisemaa reunustavat virkistysalueet, Likolammintien puurivi ja slep-1 -alueet. Rakennusten päädyt eivät juurikaan tule näkymään maisema-alueelle näiden alueiden puuston takaa. Viitesuunnitelmasta on laadittu valokuvasoitus lännestä, Pikonlinnantieltä katsottuna. Rekolantien kaupunkikuva säilyy ennallaan. Katunäkymän päätteenä säilyy entisen vanhainkodin vanhin rakennus. Asemakaavalla suojellun aittarakennuksen viereen osoitettiin virkistysaluetta sen rakennushistoriallisten arvojen huomioimiseksi.

Likolammintielle on osoitettu katualue sen liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Uudisrakentamiselle osoitettujen korttelialueiden liikenne kulkee Likolammintien kautta. Likolammintie palvelee myös energihuollon aluetta, suunnittelualueen eteläpuolista asutusta ja jätevesipumppaamo. Asuinpienalojen korttelialueiden sisäistä liikennettä ja pysäköintiä varten on osoitettu autopaikkojen korttelialueita. Ajoneuvoliittymät kadulle sallitaan tonteille 2, 11 ja 12 sekä energihuollon alueelle. Muiden tonttien ajoneuvoliikenne on järjestetty autopaikkojen korttelialueiden kautta. Ajoneuvoliittymien järjestämistä on rajoitettu näkemäalueiden ja autopaikkojen korttelialueiden liittymien huomioimiseksi.

Jätehuollon järjestämistä ohjataan keskitettyihin ratkaisuihin kaavamääräyksillä ja autopaikkojen korttelialueille sallitaan jätteiden syväkeräysjärjestelmien sijoittaminen. Olemassa olevat, uudet ja siirrettävät vesihuollon johdot huomioidaan johtovaroituksilla. Alueen läpi kulkevaa viemäriä esitetään siirrettäväksi kulkemaan alueen pohjoisosalla. Pohjavesialueen raja on merkitty kaavakartalle ja lisäksi pohjavesialueen huomioimista on edellytetty kaavamääräyksillä. Julkisivumääräyksillä ohjataan rakentamisen laatua ja maisemamääräyksellä ma-3 arvokkaita maisema-alueita lähimmäs sijoittuvien korttelialueiden rakentamisen sovittamista maisemaan. Ma-3-määräyksellä tavoitellaan maisema-alueita rajaavaa reunavyöhykettä, jossa rakennusmassat tai niiden ryhmät ja niiden väliin jäävät avoimet ja istutetut tilat muodostavat yhtenäisen mutta rakenteeltaan avoimen kokonaisuuden, joka avaa näkymiä rakennusten välistä siten, etteivät reunavyöhykkeen rakennukset hahmotu maisema-alueelta katsottuna umpinaisena rakennusmassojen jonona. Riunmäen virkistysalueelle on osoitettu luontoarvot huomioiva aluerajaus ja Riunlaidan virkistysalueelle ohjeellinen kevyenliikenteen reitti maakuntakaavan huomioimiseksi.

Lepakkojen levähdyspaikkojen ja elinolosuhteiden huomioimiseksi kaavaehdotukseen on tehty muutoksia entisen vanhainkodin 50- ja 70-luvulla rakennettujen rakennusten ja kaava-alueen läntisten, puustoisten alueiden osalla. Rakennuksille osoitetaan AL-korttelialue ja niiden purkaminen kielletään ilman poikkeuslupaa. Puustoisille alueille osoitetaan aluevarauksia lepakkojen elinolosuhteiden huomioimiseksi. Alueelle aiemmassa kaavaehdotuksessa osoitettu AP-korttelialue korvataan AO-korttelialueella ja sille osoitetaan vähemmän rakennusoikeutta ja pienemmät rakennusalat. Likolammintielle, kaava-alueen rajalle on osoitettu puurivi lepakkojen siirtymäreitin huomioimiseksi.

Kaavaehdotuksen toteuttaminen ei enää edellytä entisen vanhainkodin vanhimman rakennuksen purkamista, vaikka sitä ei suojellakaan sr-merkinnällä.

Asemakaavamääräyksillä ja rakennusoikeuden määrällä tuetaan vanhojen rakennusten käytön jatkamista siten, että uudisrakentamisella ei ole saavutettavissa kaavan puitteissa merkittävää etua rakennusten säilyttämiseen verrattuna. Julkisivumääräyksellä huomioidaan vanhimman rakennuksen ominaispiirteitä.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman selvitys tunnistaa rakennuksen arvot, mutta ei ota kantaa sen suojeluun. Kaavoitus on selvitysten ja maastokäynnin perusteella arvioinut, että suojelumerkinnälle ei ole sellaisia perusteita, että suojelu olisi rakennusten nykyinen kunto huomioiden maanomistajalle kohtuullista. Asumisterveyteen liittyvän lausunnon mukaan rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön ei ole suositeltavaa siihen liittyvien terveysriskien takia. Nykyisen rakennuskaavan jättäminen ennalleen ei ole myöskään mielekästä, koska alueelle ei ole mahdollista sijoittaa kaavan edellyttämää toimintaa. Kaavan sallimien palvelujen sijoittaminen rakennukseen edellyttäisi myös mittavia korjauksia ilman takeita rakennuksen soveltuvuudesta turvalliseen ja terveelliseen käyttöön tulevaisuudessa. Säilyville rakennuksille pyritään mahdollistamaan kaavalla mahdollisimman monipuolista käyttöä osoittamalla niille asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Viitesuunnitelman rakeisuuskaavio.



Viitesuunnitelman ilmakuva suunnittelualueesta.



*Viitesuunnitelman valokuvasovitus suunnittelualan eteläpuolelta.*



Havainnekuva

*Viitesuunnitelman näkymä suunnittelualan eteläpuolelta.*



Havainnekuva

*Viitesuunnitelman valokuvasovitus Pikonlinnantieltä.*





*Viitesuunnitelman näkymä Likolammintieltä kohti AO-korttelialuetta.*



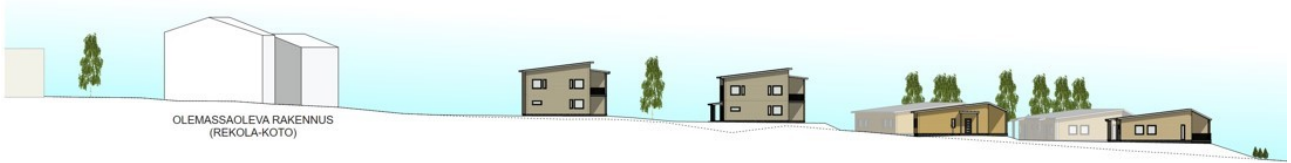
*Viitesuunnitelman näkymä autopaikkojen korttelialueelta, tontilta 14.*



A-A ALUELEIKKAUS



B-B ALUELEIKKAUS



C-C ALUELEIKKAUS

*Viitesuunnitelman alueleikkauksia.*



*Viitesuunnitelman näkymä Likolammintieltä lämpökeskusta kohti.*

## Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma elinympäristölautakunnassa 23.8.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 15.9.-14.10.2022.

Asemakaavan valmisteluaineisto elinympäristölautakunnassa 13.6.2023.

Asemakaavan valmisteluaineisto nähtävillä 31.7-29.8.2023

Asemakaavaehdotus elinympäristölautakunnassa 12.12.2023.

Elinympäristölautakunta päättää kokouksessaan 19.11.2024 muutetun asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa arviolta keväällä 2025.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### Mitoitus

AP-korttelialueiden pinta-ala on noin 16620 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta osoitetaan 5050 kem<sup>2</sup>.

AO-korttelialueiden pinta-ala on noin 2500 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta osoitetaan 480 kem<sup>2</sup>.

AL-korttelialueen pinta-ala on noin 10010 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta osoitetaan 3900 kem<sup>2</sup>.

LPA-korttelialueiden pinta-ala on noin 2490 m<sup>2</sup>.

Energiahuollon alueen pinta-ala on noin 1280 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta osoitetaan 80 kem<sup>2</sup>.

Virkistysalueiden pinta-ala on noin 7790 m<sup>2</sup>, joka on noin 18 % kaava-alueen pinta-alasta.

Katualueen pinta-ala on noin 3430 m<sup>2</sup>. Katua tulee rakennettavaksi noin 240 metriä.

Asuinrakennusten korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5530 kem<sup>2</sup>. asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3900 kem<sup>2</sup>. Arvioitu asukasmäärä on noin 110-120 asukasta laskettuna asumisväljyydellä 50 kem<sup>2</sup> asukasta kohti, mikäli entisiin vanhainkodin rakennuksiin ei tule sijoittumaan asumista.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4,4130 ha ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,21. Korttelialueiden korttelitehokkuudeksi muodostuu 0,32.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan I etelässä kulttuurimaisemaan rajautuvalle korttelin osalle, vanhainkodin vanhimman osan rakennusosalalle II<sup>1</sup>/<sub>2</sub>, muutoin II.

Korttelialueille on rakennettava autopaikkoja ja pyöräpaikkoja Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennealueella sovellettavan suosituksen mukaisesti.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueella ei sijaitse enää nykyisin voimassaolevan rakennuskaavan sallimaa toimintaa vanhainkodin toimintojen siirryttyä muualle. Kaupungilla ei myöskään jatkossa ole mahdollisuutta sijoittaa nykyisen käyttötarkoituksen mukaista toimintaa alueelle. Alueen rakennukset ovat näin ollen jääneet tyhjilleen ja vaille huoltoa, mikä voi aiheuttaa vaaraa ja turvattomuutta alueella liikkuville ja lähiympäristön asukkaille. Kahden 50- ja 70-luvuilla rakennetun rakennuksen purkaminen ilman poikkeuslupaa kuitenkin kielletään kaavalla lepakoiden levähdyspaikkojen huomioimiseksi. Rakennuksille osoitetaan asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue monipuolisen käyttötarkoituksen mahdollistamiseksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa hyvien liikenneyhteyksien varrella ja palvelujen läheisyydessä edullisesti sijaitsevan alueen kehittämisen erityisesti lapsiperheille soveltuvan asumisen alueeksi. Asemakaavalla mahdollistetaan myös Likolammintien liikennejärjestelyjen kehittäminen osoittamalla sille katualue. Maisemallisten arvojen ja mahdollisten luontoarvojen turvaamiseksi sekä asukkaiden lähiluonnossa ulkoilun ja kevyenliikenteen yhteyksien mahdollistamiseksi alueelle osoitetaan tarvittavat virkistysalueet ja istutettavaa alueen osaa.

Energiahuollon alue osoitetaan Likolammintien varteen, missä se jää viereisen kalliometsän taakse eteläiseen kulttuurimaisemaan nähdessä. Alueen länsireunalle jää näkymää maisema-alueen suunnasta peittävä aluevaraus, jolla puustoa ja kasvillisuutta tulee hoitaa lepakoiden elinolosuhteet huomioiden.

Asemakaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia luonnonympäristöön. Lepakoiden levähdyspaikat ja elinolosuhteet huomioidaan kaavamääräyksillä ja aluevarauksilla. Korttelialueet sijoittuvat enimmäkseen jo rakennetulle alueelle ja pellolle, joilla ei ole lepakoiden lisäksi muita erityisiä luontoarvoja.

Asemakaavaa varten laaditun hulevesiselvityksen ja -suunnitelman suositusten mukaisilla kaavamääräyksillä pyritään turvaamaan pohjaveden laatua ja määrää sekä parantamaan alueen hulevesien hallintaa Kangasalan hulevesiohjelman tavoitteiden

mukaisesti. Rakentamisen ja ympäristön laatua sekä sopeutumista ympäröivään kulttuurimaisemaan ohjataan kaavamääräyksillä.

### 5.3 Aluevaraukset

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue korvataan ja kaava-aluetta laajennetaan seuraavilla korttelialueilla ja yleisillä alueilla.

#### Korttelialueet

Asuinpienalojen korttelialue (AP). Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Erillispientalojen korttelialue (AO). Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-17). Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa asuinrakennuksia, liike- ja/tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa majoitustoimintaa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-3). Korttelialueiden pysäköintitarvetta varten varattu korttelialue. Alueen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys tonteille. Erillisillä merkinnöillä osoitetaan ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan osoittaa.

Energiahuollon alue (EN-5). Alueelle voidaan sijoittaa energiahuoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita, jotka tulee sovittaa maisemaan. Kaavoituskumppanin tavoitteena on sijoittaa alueelle alle yhden megawatin kiinteän polttoaineen lämpökeskus.

#### Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL). Virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettu, lähinnä taajamarakenteen sisäinen tai siihen välittömästi liittyvä alue, jota ei ole tarkoitus rakentaa varsinaiseksi puistoksi.

Lähivirkistysalue (VL-4). Lähivirkistysalue, jolla pellon ja puiston rajan käsittelyssä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen reunavyöhyke.

Katu. Likolammintielle varataan 14-16 metriä leveä katualue liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistamiseksi.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia on arvioitu seuraavasti:

### 1) Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueen kehittäminen luonnonläheisenä ja maiseman arvot huomioivana asuinpienaloalueena lisää koko lähialueen elinkelpoisuutta. Uudet asuinpienalojen korttelialueet tarjoavat uusille asukkaille mahdollisuuden asua Riun kaupunginosassa rauhallisessa ja viihtyisässä ympäristössä. Myös lähialueen sosiaalinen turvallisuus voi lisääntyä uusien asukkaiden ja nykyisellään tyhjiillään olevan ja rapistuvan rakennuskannan mahdollisen uuden käytön myötä.

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

Alueen maaperä on pääosin karkeaa hietaa, osin hiekkaa, hienoa hietaa ja hiekkamoreenia. Viitesuunnitelman alueleikkausten mukaan uudisrakentaminen tulisi edellyttämään jossain määrin maaston muokkausta.

Huleveden hallintasuunnitelmassa esitetään toimenpiteet, joilla hallitaan suunnittelualueelta purkautuvien hulevesien määrää, virtaamaa ja laatua siten, että ne eivät muutu merkittävästi nykytilanteeseen nähden tai aiheuta haittaa pohjavesialueelle ja vastaanottaville ekosysteemeille, kuten Likolammin ja Vesijärven ympäristön luontoarvoille. Energianhuollon alue sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle.

Asemakaavamuutoksen myötä asumiselle muuttuva käyttötarkoitus on kaupungin ilmasto- ja energiatehokkuustyön tiekartan (2023) maankäytön tavoitteiden mukaista mahdollistaessaan ilmastovaikutuksien kannalta edullisesti asuinrakentamisen olemassa olevan taajamarakenteen sisälle. Alueelta on noin 250–500 metriä lähimmälle linja-autopysäkille. Asumiseen liittyvä ajoneuvoliikenne aiheuttaa ilmastovaikutuksia, mutta alueen melko hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä ja Pikonlinnantien osalta kevyellä liikenteellä vähentävät niitä. Elinkaarivertailua purkavan ja säilyttävän vaihtoehdon välillä ei ole tehty, koska kaava ei enää edellytä alueen vanhimman rakennuskannan purkamista, ja toisaalta entisen vanhainkodin uusimman rakennuksen, jonka purkamista kaava edellyttää, korjaus ja käyttötarkoituksen muutos ei olisi käytännössä taloudellisesti kannattavaa. Purkujätettä voidaan lajitella ja hyödyntää esimerkiksi maarakentamisessa. Lajittelemattomasta purkujätteestä voidaan hyvällä erottelutekniikalla varustetuissa

käsittelylaitoksissa saada kierrätykseen ja energiahyödyntämiseen 85–90 % koko jätemäärästä (Suomen Kiertovoima ry).

Alueelle mahdollisesti sijoitettava uusiutuvan energian lämpökeskus olisi sitä käyttävien asuinkiinteistöjen ilmasto vaikutusten kannalta edullinen ja lisäisi niiden omavaraisuutta ja sitä kautta parantaisi alueen ilmastomuutokseen varautumista, kuten myös alueen hulevesien hallinnan ohjaaminen kaavamääräyksillä laaditun hulevesiselvityksen mukaisesti.

3) Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin  
Lepakoiden levähdyspaikat, siirtymäreitit ja ruokailualueet huomioidaan kaavassa siten, että maankäytön muutoksilla ei heikennetä lepakoiden elinolosuhteita. Kaava-alueen korttelialueet sijoittuvat pääosin jo rakennettuun ympäristöön sekä osin peltoalueelle ja harvennettuun männikköön, joilla ei ole lepakoiden lisäksi muita erityisiä luontoarvoja. Alueen lounaisosan metsäinen kalliorinne osoitetaan virkistysalueeksi ja havaitun mahdollisen petolinnun pesäpuun ympärille varataan riittävä suoja-alue.

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

Kaava-alue sijoittuu kehitettävälle Pikonlinnan alueelle, olemassa olevien katu ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen sekä joukkoliikennealueelle. Asemakaavamuutos ja kaava-alueen laajentaminen tiivistävät alueen yhdyskuntarakennetta. Vanhainkodin toimintojen siirryttyä, on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asumispainotteiseksi ja kaava-alueen laajentaminen yhdyskuntatalouden kannalta tarkoituksenmukaista.

Likolammintielle osoitetaan riittävä katualue sen liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Alueen asukasmäärän kasvu ja alueelle mahdollisesti toteutettava lämpökeskus saattavat aiheuttaa kehittämistarpeita jatkossa myös kaava-alueen pohjoispuolisella Likolammintien katuosuudella ja Rekolantiellä. Lähialueen ulkoilureittien kehittämisen mahdollistaminen huomioidaan osoitettavilla viheralueilla. Perheasuntojen lisääminen Kangasalan strategisessa yleiskaavassa tiivistyväksi nauhataajamaksi osoitetulle alueelle tehostaa joukkoliikenteen toimintaa.

Kaava-alueelle osoitetaan energihuollon alue alueen kiinteistöjä palvelevan hakelämpökeskuksen sijoittamisen mahdollistamiseksi. Uusiutuvan energian käytön

mahdollistaminen alueella keskitetysti vaikuttaa edullisesti alueen kiinteistöjen energiatalouteen ja omavaraisuuteen.

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

Asemakaava kieltää entisen vanhainkodin vanhimman rakennuksen purkamisen ilman poikkeuslupaa. Riun osayleiskaavassa Rekola-kodon vanhin osa on merkitty rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen tai maisemallinen perustein suojeltavaksi rakennukseksi. Maakuntakaavassa rakennusta ei ole huomioitu. Laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä todetaan vanhainkodin rakennusten arvoista muun muassa seuraavaa: Selvitysalueen eri kerrokset edustavat hyvin aikakautensa arkkitehtuurin tyylipiirteitä. Alueen vanhinta kerrostumaa edustavat 1920-luvun kohteet: työväen asuinrakennus ja aitta. Rekola-kodon rakennus puolestaan on kerroksellinen kokonaisuus, jossa eri aikakausien arkkitehtoniset tyylipiirteet yhdistyvät luontevaksi kokonaisuudeksi. Rakennuskokonaisuuden arvokkaimpana rakennetun kulttuuriympäristön kohteena erottuu Rekola-kodon 1953 valmistunut vanhin rakennusosa, jossa yhdistyy alueen sosiaalhistorialliset arvot sekä aikakautensa tyyppillinen, mutta kuitenkin laadukas arkkitehtuuri. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman selvitys tunnistaa rakennuksen arvot, mutta ei ota kantaa sen suojeluun. Kaavoitus on selvitysten ja maastokäynnin perusteella arvioinut, että suojelumerkinnälle ei ole sellaisia perusteita, että suojelu olisi rakennusten nykyinen kunto huomioiden maanomistajalle kohtuullista.

Kaavamuutoksella ja kaava-alueen laajennuksella mahdollistetaan alueen pientalovaltaisen korttelirakenteen täydentyminen, rakennetun ympäristön laadun ja turvallisuuden kohentaminen. Rakentamisen tehokkuudessa, rakennusten kerrosluvuissa, rakennusalojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä huomioidaan alueen sijoittuminen arvokkaan kulttuurimaiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön yhteyteen. Täydennysrakentaminen mahdollistaa yhtenäisen reunavyöhykkeen rakentumisen koko alueelle näiden maisema-alueiden reunalle.

6) Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaava mahdollistaa alueen väkiluvun kasvun arviolta 110-120 asukkaalla, mikä parantaa nauhataajaman palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä. Osalle korttelialueista osoitettu mahdollisuus sijoittaa liike- ja toimistotilaa sekä majoitustoimintaa



vahvistaa ja monipuolistaa alueen palvelutarjontaa ja voi tarjota synergiaetuja jo lähialueella sijaitsevien palvelujen ja palveluasumisen kanssa.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Mahdollisen lämpökeskuksen ympäristövaikutuksia arvioidaan tarkemmin toteutusvaiheessa.

### **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä asemakaavakartan yhteydessä. Määräyksiä erityispiirteitä on kuvattu kohdissa 4.5 ja 5.3.

### **5.7 Nimistö**

Alueelle suunnitellut uudet lähivirkistysalueiden nimet Riunmäki, Riunlaita ja Rekolanpuisto juontuvat alueen aiemmasta nimistöstä.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Alla olevassa havainnepiirroksessa on esitetty esimerkinomaisesti kaavoittajan näkemys mahdollisesta toteutustavasta uudisrakentamiselle.



Havainnepiirros.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katu- ja virkistysalueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan entisen vanhainkodin eteläisimmän rakennuksen purkamista, kiinteistönmuodostusta, rasitteiden perustamista ja yhteisjärjestelysopimuksia.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan, liikennejärjestelyjen toimivuuteen ja hulevesien hallintaan sekä energihuollon alueen ympäristövaikutuksia.

KANGASALA 8.11.2024

Kaavasuunnittelija

Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi