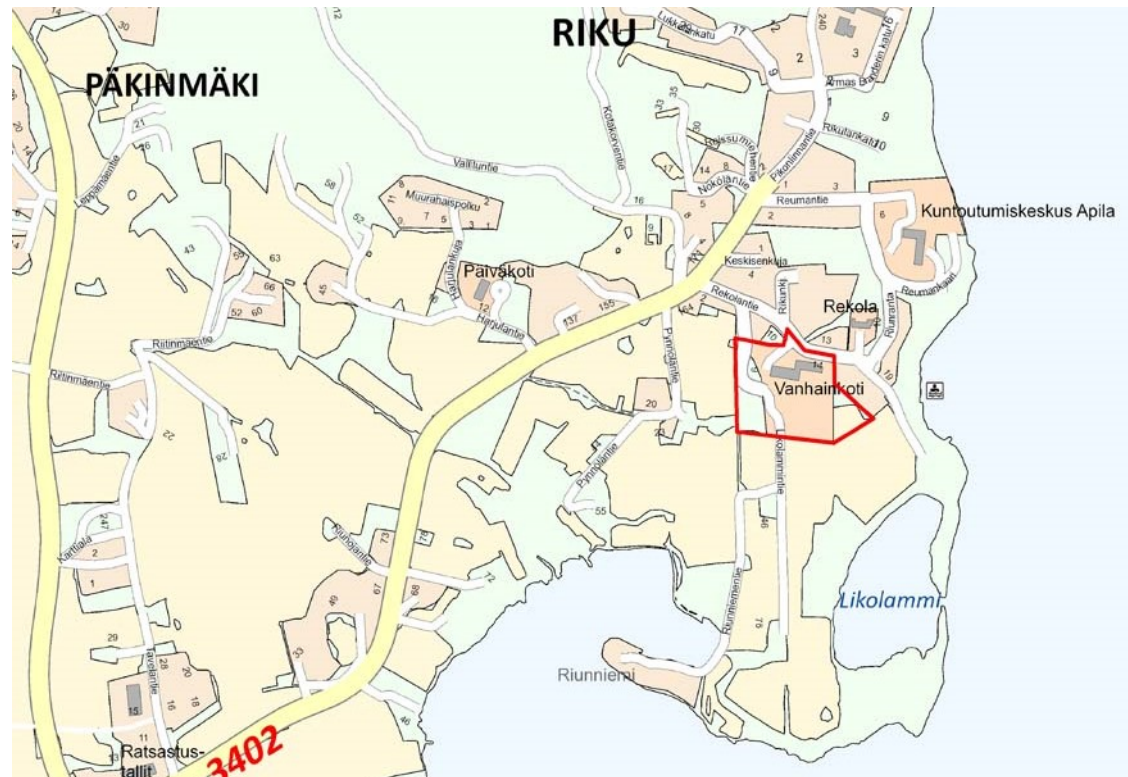


PALAUTERAPORTTI KAAVAEHDOTUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 888, Riku, Rekolantie

8.11.2024



Kaavaehdotuksen palaute

Kaavaehdotus oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 12.12.2023 ja nähtävillä 18.1.-16.2.2024.

Seuraavassa on esitetty tiivistettynä aineistosta saadun palautteen sisältö. Kunkin palautteen osalta on arvioitu, miten se huomioidaan uutta kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Alkuperäinen palaute on käytettävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 3 lausuntoa. Aineistosta ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo
2. Pirkanmaan ELY-keskus
3. Kangasalan Lämpö Oy

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiivistelmä lausunnosta	Vastine/huomiointi
<p>Kaava-alueen rakennuksista kulttuurihistoriallisesti arvokkain on vuonna 1953 valmistunut Rekola-kodon vanhin rakennusosa, jossa yhdistyvät alueen sosiaalihistorialliset arvot sekä aikakaudelleen tyypillinen ja laadukas arkkitehtuuri. Kaavaluonnoksessa rakennus oli tarkoitus korvata uudella asuinrakentamisella. Ratkaisun tueksi ei esitetty varsinaista selvitystietoa. Kaavaratkaisu on tältä osin Riun osayleiskaavan suojelumerkinnän sr-1 vastainen. Maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että "näin merkittävästi yleiskaavasta poikkeava ja alueen rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot hävittävä ratkaisu ei voi perustua kaavaprosessiin, jossa yleiskaavan ohjauksen mukaista ratkaisua ei olisi avoimesti tutkittu. Yleiskaavan mukaisena lähtökohtana tämän asemakaavan laatimiselle olisi tullut olla vähintään Rekola-kodon vanhimman osan säilyttäminen. Mikäli kaavaprosessissa päädyttäisiin toisenlaiseen ratkaisuun, sen tulisi perustua Rekola-kodon tilanteen huolelliseen tutkimiseen, jonka yhteydessä selvitettäisiin rakennuksen kunto ja muuntojoustavuus.</p>	<p>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 levähdyspaikkoja valvovan viranomaisen myöntämää poikkeuslupaa.</p> <p>Kaavaehdotusta on muutettu siten, että sen 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. Säilyville rakennuksille pyritään mahdollistamaan kaavalla</p>

<p>Pirkanmaan maakuntamuseo esittää, että kaavan suunnittelua jatkettaisiin siten, että lähtökohdaksi otettaisiin Rekola-kodon vanhimman osan suojele. Mikäli rakennuksen säilyttäminen osoittautuu selvitysten jälkeen täysin mahdottomaksi, ratkaisun tulee perustua selvitystietoon."</p> <p>Kaava-alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan Tursolan-Riun kulttuurimaiseman reuna-alueelle. Kaavaehdotus on kaavaluonnokseen verrattuna jossain määrin kehittynyt maiseman arvojen huomioimisen osalta. VL-4-alue on hiukan laajentunut, ja eteläisille AP-alueille on osoitettu istutettavia alueen osia. Lisäksi rakennusten massoittelua on hiottu väljemmäksi ja maiseman arvot huomioitu luonnosvaihetta paremmin kaavamääräyksissä. Kaavaratkaisu tulee muuttamaan kaava-alueen eteläpuolelle jäävän peltoaukean reuna-alueen. Rekola-kodolla on aikanaan ollut merkittävä maisemallinen rooli alueella, mutta se on viime vuosikymmeninä peittynyt kasvillisuuden taakse. Kaavaratkaisu toisi peltomaisemaan uuden elementin modernin pientalorakentamisen muodossa. Pirkanmaan maakuntamuseo kuitenkin katsoo, että ratkaisu on kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdollinen.</p>	<p>mahdollisimman monipuolista käyttöä osoittamalla niille asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</p> <p>Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman selvitys tunnistaa rakennuksen arvot, mutta ei ota kantaa sen suojeleluun. Kaavoitus on selvitysten ja maastokäynnin perusteella arvioinut, että suojelumerkinnälle ei ole sellaisia perusteita, että suojelelu olisi rakennusten nykyinen kunto huomioiden maanomistajalle kohtuullista.</p> <p>Kirjataan tiedoksi.</p>
---	---

Vaihtoehtoa, jossa Rekola-kodon vanhin osa säilyisi, ei kaavan valmisteluvaiheessa tutkittu, koska rakennuksen säilyttämisen katsottiin edellyttävän laajaa ja siten kallista rakenteiden ja talotekniikan uusimista. Kaavaratkaisu on tältä osin pysynyt ennallaan, mutta Sitowise on laatinut asumisterveyttä koskevan lausunnon Rekola-kodon vanhimman osan muuttamisesta asuinkäyttöön. Lausunnon mukaan rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön ei ole suositeltavaa siihen liittyvien terveystarkistusten takia. Lausunto ei perustu ajantasaiseen kuntotutkimukseen, jossa olisi kattavasti selvitetty mm. rakennuksen tekniset ominaispiirteet ja rakennuksessa havaittujen ongelmien laajuus sekä korjausmahdollisuudet. Lausunto ei riitä perustelemaan yleiskaavalla suojeluksi osoitetun rakennuksen purkamiseen johtavaa kaavaratkaisua. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää, että kaavaratkaisun kehittämistä jatkettaisiin Rekola-kodon vanhimman osan arvot paremmin huomioivaan suuntaan.

Pirkanmaan ELY-keskus

Tiivistelmä lausunnosta	Vastine/huomiointi
<p>KULTTUURIYMPÄRISTÖ</p> <p>Kaavaehdotuksen toteutuminen edellyttää yleiskaavalla suojellun Rekola-kodon vanhan osan purkamista. Tämän lisäksi rakennettu alue laajenee yleiskaavaan merkityn arvokkaan pelto- maiseman alueelle, jolloin nykyinen puustoinen reunavyöhyke häviää. Kaavamuu tos ei vastaa yleiskaavan tavoitteita. Kaava- ratkaisu ei täytä MRL 54 §:n sisältövaatimusta rakennetun ympäristön arvojen vaalimisesta.</p> <p>Rekola-kodon purku hävittää alueen rakennetun ympäristön arvot. ELY-keskus pyytää tutkimaan vaihtoehtoja, jossa Rekola-kodon vanha osa säilytetään. Vaihtoehtoisten ratkaisujen tutkiminen tulee joka tapauksessa toteuttaa, sillä lepakkohavaintojen vuoksi rakennuksen purkaminen edellyttäisi luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeamista eliölajin suojelua koskevista säännöksistä.</p> <p>Asumisterveyteen liittyvä lausunto ei ole riittävä perusteena yleiskaavassa suojellun rakennuksen purkamiselle. Lausunto</p>	<p>Kaavaehdotusta on muutettu siten, että sen toteuttaminen ei enää edellytä entisen vanhainkodin vanhimman rakennuksen purkamista, vaikka sitä ei suojellakaan sr-merkinnällä. Asema- kaavamääräyksillä ja rakennusoikeuden määrällä tuetaan vanhojen rakennusten käytön jatkamista siten, että uudisrakentamisella ei ole saavutettavissa kaavan puitteissa merkittävää etua rakennusten säilyttämiseen verrattuna. Julkisivumääräyk- sellä huomioidaan vanhimman rakennuksen ominaispiirteitä.</p> <p>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 koh- tuullista.</p>

<p>perustuu vanhoihin selvityksiin, eikä siinä ole tutkittu rakennuksessa havaittujen ongelmien kattavuutta ja niiden korjaamisen edellytyksiä ja kustannuksia. Kaavaratkaisun ei voida katsoa perustuvan riittäviin selvityksiin, erityisesti kun huomioidaan rakennuksen suojelutilanne sekä kulttuuriympäristö- ja luontoarvot (lepakkojen levähdyspaikka).</p> <p>Purkavan rakentamisen osalta kaavan vaikutusten arvioinnissa on tarpeen tarkastella myös hankkeen elinkaarten kaikki vaiheet sekä arvioida ilmastovaikutukset huomioiden kaupungin ja kaupunkiseudun hiilineutraalisuustavoitteet sekä ilmastomuutoksen sopeutumisen näkökulma.</p> <p>Olemassa olevan puustoisien reunavyöhykkeen poistaminen ja korvaaminen uudisrakennusten rivistöllä heikentää alueen maisemallisia arvoja. Kaava-alueen eteläpuoleisen rajan maisemointia on syytä tarkentaa siten, että alueelle istutetaan sille ominaista ja maisemaan sopeutuvaa puustoa ja kasvustoa. Reunavyöhykettä rajaavat istutettavat alueet ovat merkittävästi pienialaisempia kuin alueen itäpuolella olevassa asemakaavassa ja niiden laajentamista suositellaan.</p>	<p>Elinkaarivertailua purkavan ja säilyttävän vaihtoehdon välillä ei ole tehty, koska kaava ei edellytä alueen vanhimman rakennuskannan purkamista, ja toisaalta entisen vanhainkodin uusimman rakennuksen, jonka purkamista kaava edellyttää, korjaus ja käyttötarkoituksen muutos ei olisi käytännössä taloudellisesti kannattavaa.</p> <p>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 jo rakennettuihin pientaloihin</p>
---	--

<p>LUONNONSUOJELU</p> <p>Kaavan tulee perustua ajantasaisiin luontoselvityksiin. Asemakaavaa varten ei ole tehty erillistä luontoselvitystä. Kaava-alueelle on tehty Kangasalan ympäristönsuojelun toimesta luontoarvojen yleispiirteinen arviointi, jossa tehdyt huomiot on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Myös kunnan omana työnä tehtävistä luontoselvityksistä olisi suotavaa laatia erilliset raportit, jotta ELY-keskuksella olisi mahdollisuus arvioida aluetta koskevien selvitysten riittävyttä. Selostuksessa esitettyjen luonnonympäristöä kuvaavien seikkojen perusteella ELY-keskus kuitenkin arvioi, että tässä tapauksessa kaavaselostuksessa on esitetty riittävät tiedot kaavan luontovaikutusten arvioimiseksi.</p> <p>Maisemamännikkö ja tuulihaukan pesäpönttö on huomioitu luo-merkinnällä. Kaavaan olisi hyvä lisätä luo-alueita koskeva määräys, jossa sallittaisiin alueella vain luonnon- ja maisemahoidon kannalta tarvittavat toimenpiteet. VL-alueelle ei ole annettu yleismääräyksiä. VL-alueita koskeviin yleismääräyksiin olisi hyvä sisällyttää alueiden hoitoa koskevat maiseman ja luonnonympäristön vaalimista koskevat yleismääräykset.</p> <p>Asemakaava-alueelta on suunniteltu purettavan kokonaisuudessaan alueella oleva nykyinen rakennuskanta. Alueelle on</p>	<p>nähdessä muodostaen yhtenäisen rintaman rakennetun korttelirakenteen ja avoimen maiseman väliin. Sama linja jatkuu suunnittelualueen länsipuolella tilakeskuksen rakennuksiin.</p> <p>Kirjataan tiedoksi.</p>
---	--

tehty lepakkopotentialiin selvitys, jossa on havaittu entisen vanhainkodin ullakkotiloista merkkejä lepakoiden kesäaikaisesta oleskelusta rakennuksessa. Selvityksessä on todettu, että rakennuksessa on todennäköisesti ollut lisääntyvä lepakkoyleisyys, ja että selvityksen perusteella ei voida poissulkea sitä, etteikö kyseessä olisi lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Selvityksessä on suositeltu tehtävän kesäaikainen ulträäni-ilmaisella tehtävä maastokartoitus.

Lepakkoselvityksen perusteella vanhainkotirakennus tulee tulkita lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla kielletty. On kuitenkin suositeltavaa tehdä lepakkoselvityksessä suositellut jatkoselvitystoimenpiteet, jotta lisääntymis- ja levähdyspaikan olemassaolo ja kytkeytyneisyys läheisiin potentiaaliin ruokailualueisiin voidaan varmistaa. Lisääntymis- ja levähdyspaikan ja siihen tiiviisti kytkeytyvien ruokailualueiden säilyminen tulee huomioida kaavaratkaisussa. Alueelle tehdyn lepakkoselvitysten perusteella nykyinen kaavaehdotus on luonnonsuojelulain vastainen, ja vaatii toteutuakseen poikkeusluvun lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämiseksi. Poikkeuslupa voidaan myöntää vain, mikäli luonnonsuojelulain 83 §:n 3 momentissa mainitut poikkeamisperusteet täyttyvät.

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.

Luonnonsuojelulain mukaisen poikkeamisen edellytykset lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämiselle ovat erittäin tiukat. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi todetun rakennuksen säilyttämistä kaavassa tulisi siten vielä tutkia.

Kangasalan Lämpö Oy

Tiivistelmä lausunnosta	Vastine/Huomiointi
<p>Kangasalan Lämpö Oy ilmoittaa lausuntonaan, että alue on liitettävissä olemassa olevaan kaukolämpöjärjestelmään ja pitää siten uuden lämpölaitoksen rakennuspaikan (EN-5) varaamista kaavaan tarpeettomana. Riunrannan biolämpölaitoksen kapasiteetti riittää alueen lämmittämiseen. Entiselle vanhainkodille on rakennettu kaukolämpöjohto, mitä kautta kaukolämpö voidaan johtaa alueelle. Muilta osin Kangasalan Lämpö Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>