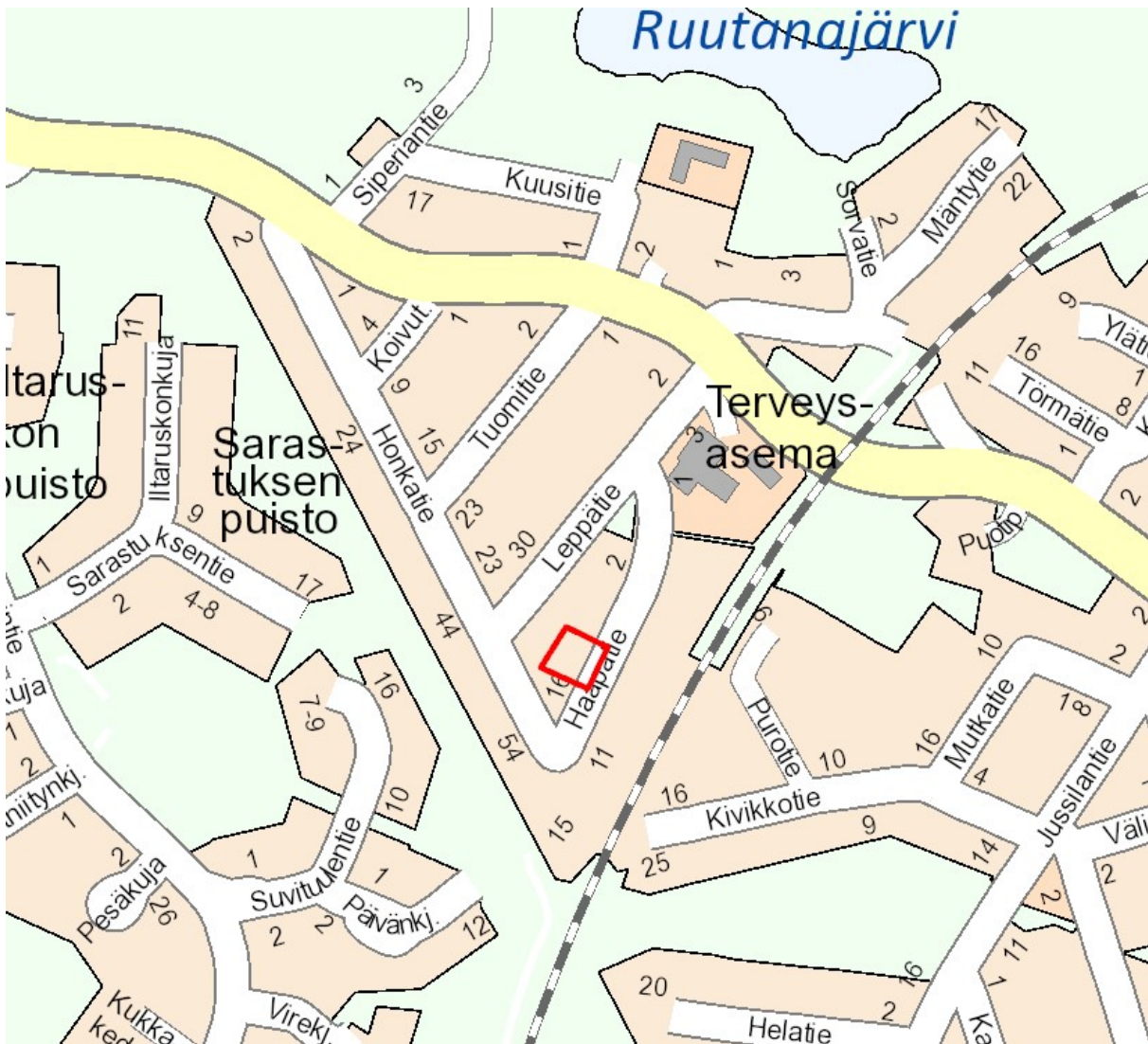


## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Asemakaavan muutos Haapatiellä Ruutanan korttelin 7027 tontilla 5, kaava 902

15.3.2024, tark. 8.11.2024

Asianumero: KLA/18/53.02/2024



**Kuva 1.** Suunnittelualue sijaitsee Haapatiellä Ruutanan kaupunginosassa.

### Aloite/hakija

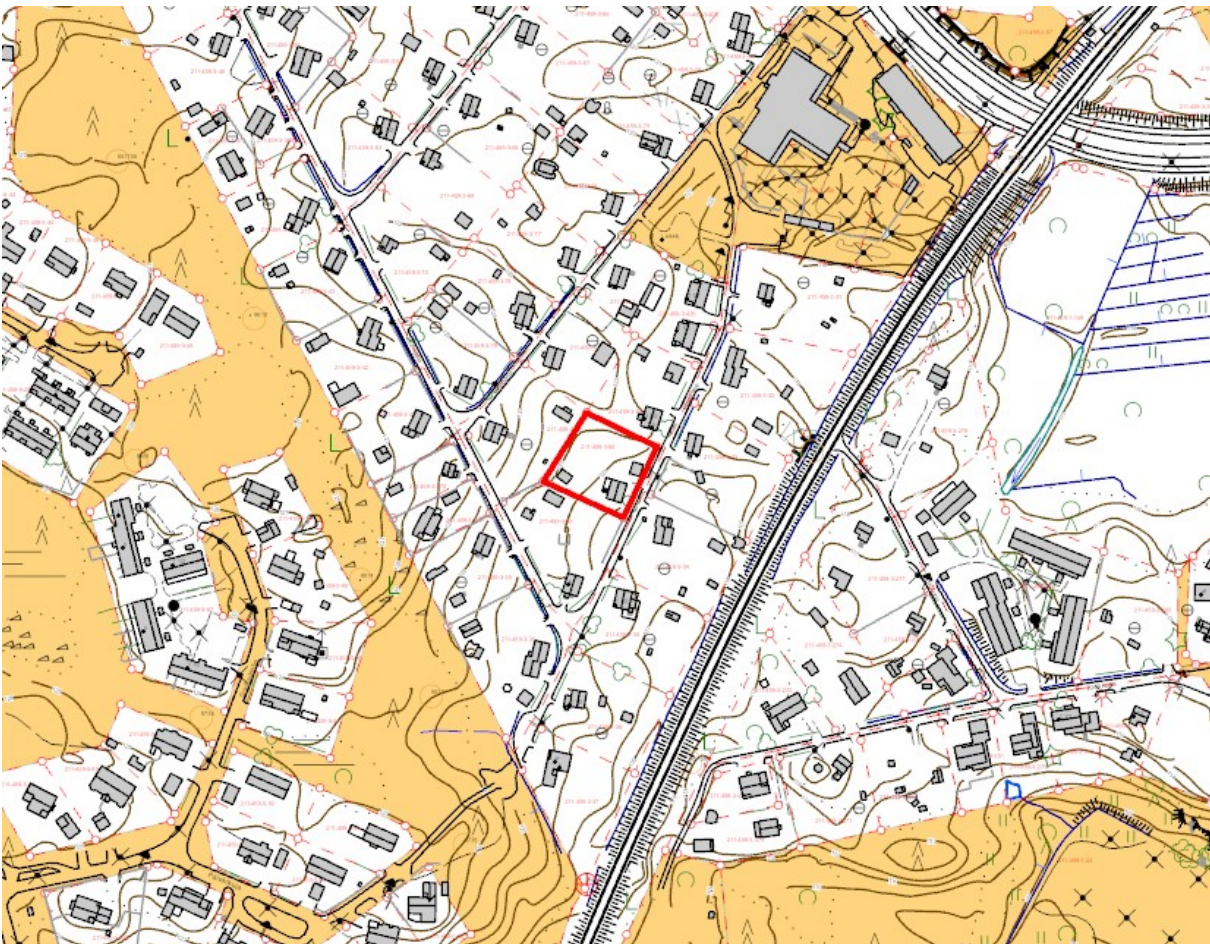
Asemakaavamuutoksen laatiminen on tullut vireille maanomistajien aloitteesta.

## Tavoitteet

Asemakaavan muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi. Suunnittelussa otetaan huomioon tavoiteltu mittakaava ja käyttötarkoitus, ympäristön erityispiirteet sekä keskeiset näkymät.

## Lähtötiedot

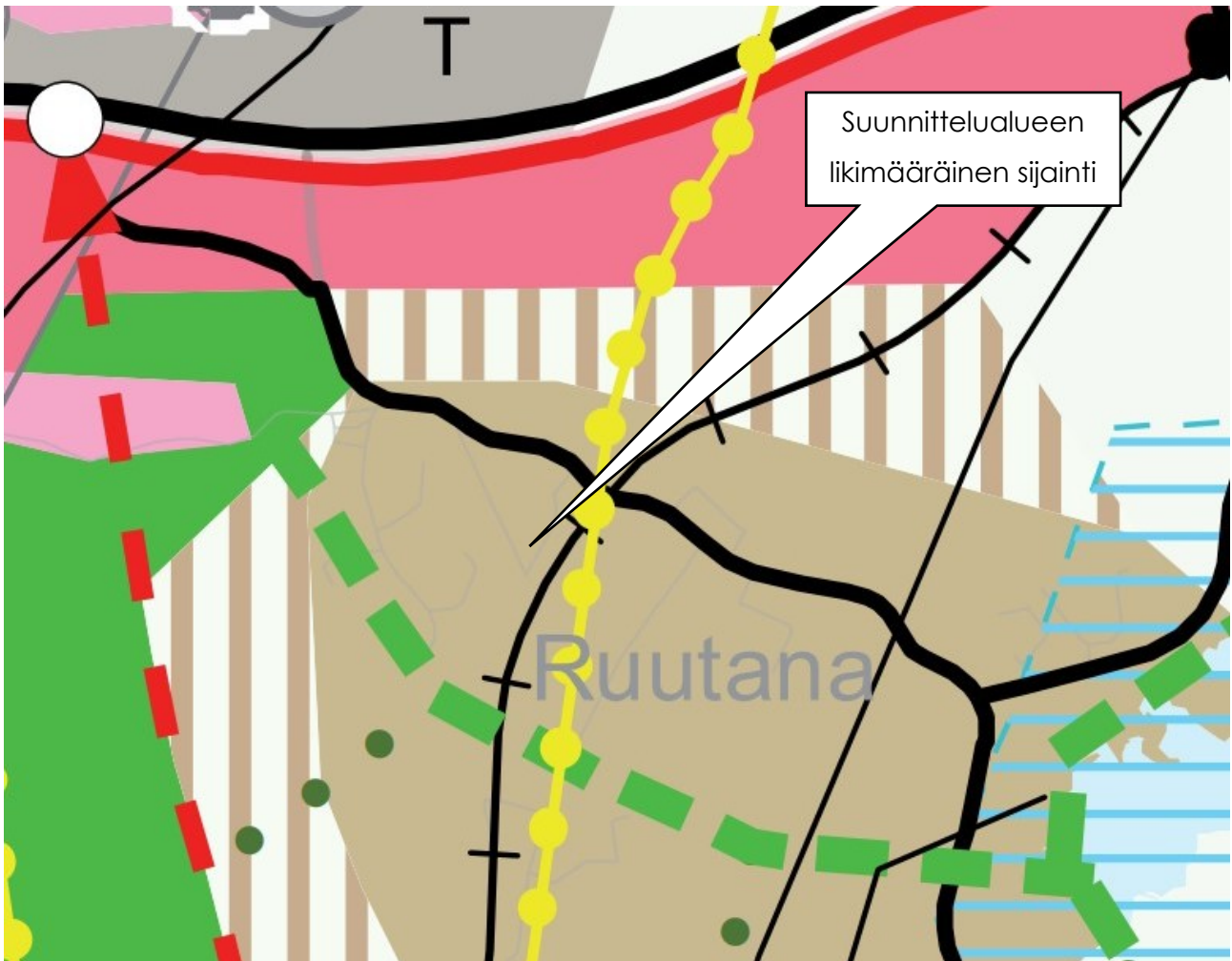
### Maanomistus



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

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Maakuntakaava



**Kuva 3.** Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- **Taajamatoimintojen alue.**

*Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota*

*kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.*

- **2-kehän kehittämisvyöhyke**

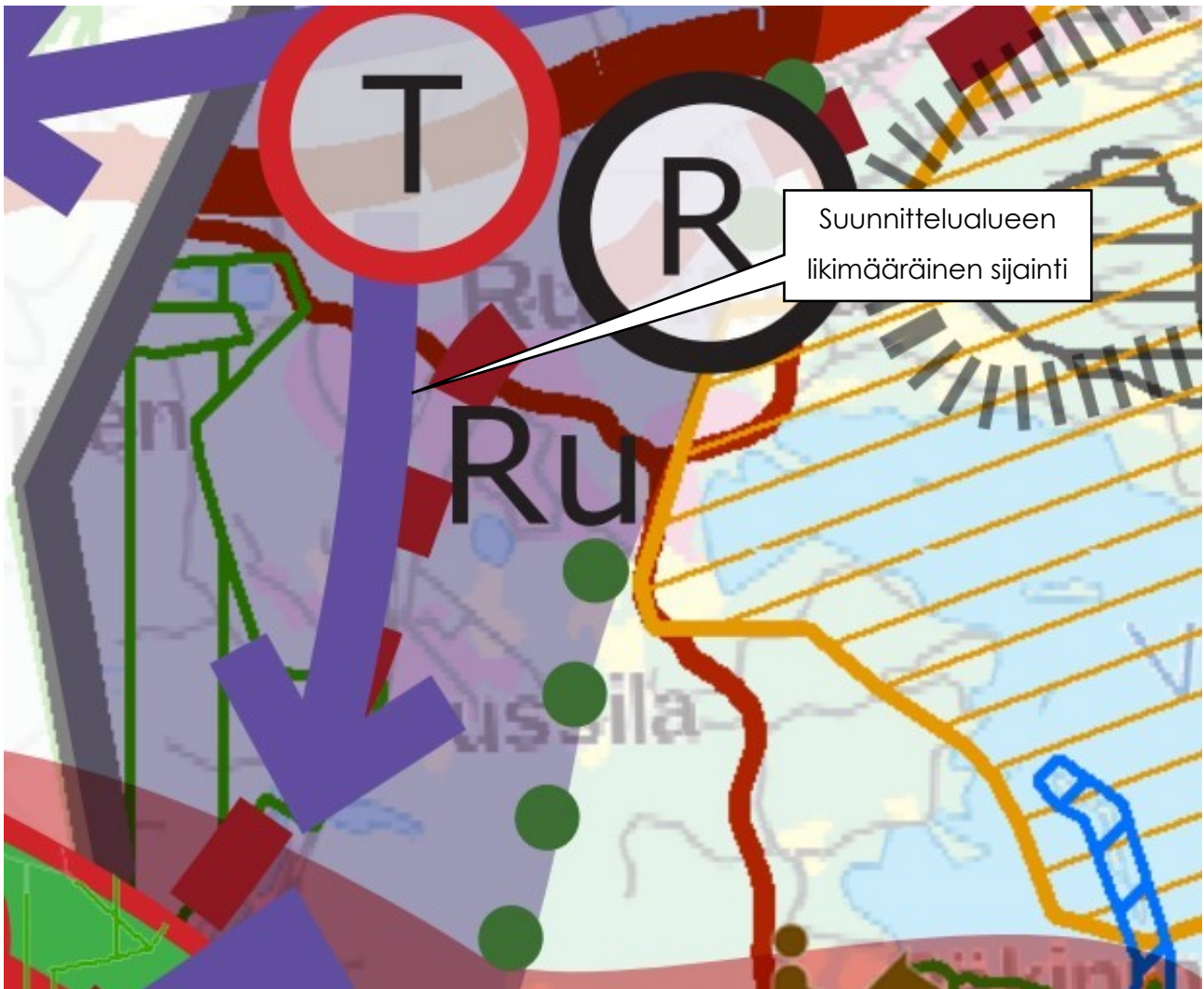
*Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehään tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke, joka ulottuu lentoasemalta Säöksjärven, Hervannan, Saarenmaan ja Lentolan kautta Tarastenjärvelle. Vyöhyke kytkee lentoasemaa ja itäistä kaupunkiseutua toisiinsa, keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen sekä kaupunkiseudun muihin yritysalueisiin.*

Suunnittelualueen lähistöllä on lisäksi seuraava merkintä:

- **Päärata**

*Merkinnällä osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat.*

## Strateginen yleiskaava



**Kuva 4.** Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

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

- **Kasvukehä 2040:**

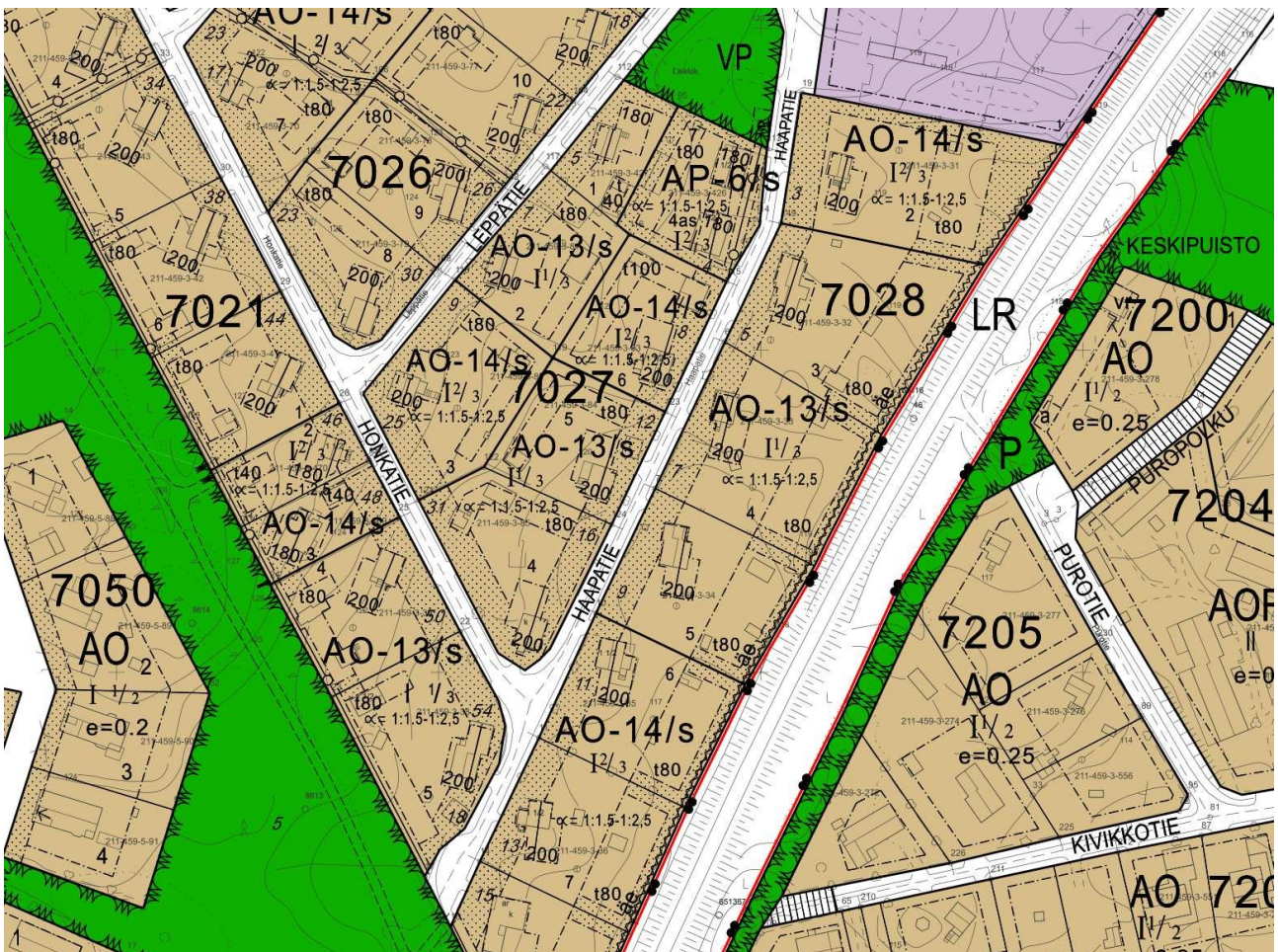
Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehään tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke. Vyöhykkeen toteutusjärjestykseen kiinnitetään huomiota: Aluetta täydennetään vaiheittain kuroen Kangasalan taajaman läpi. Eteläistä kehäosuutta pyritään täydentämään alkaen Ruskosta, edeten kohti Lentolaa. Pohjoinen kehäosuus tukeutuu Ruutanan taajamaan ja sen kehittämiseen. Linjauksessa Ruutanan

länsipuolitse tulee varmistaa virkistys- ja viheryhteyksien jatkuvuus. Kasvukehää suunnitellaan kuntien yhteistyönä. Maankäytön suunnittelussa tavoitellaan tiivistä ja sekoittunutta maankäyttöä sekä edistetään toimintojen saavutettavuutta eri liikkumistavoin.

Suunnittelualueen lähistöllä on lisäksi seuraava merkintä:

- **Rautatie**

### Asemakaavatilanne



**Kuva 6.** Ote asemakaavayhdistelmästä.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 312 vuodelta 1994. Suunnittelualue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytettävä (AO-13/s). Sallittu kattokaltevuus on 1:1,5-1:2,5. Suurin sallittu kerrosluku on I 1/3. Rakennusoikeutta

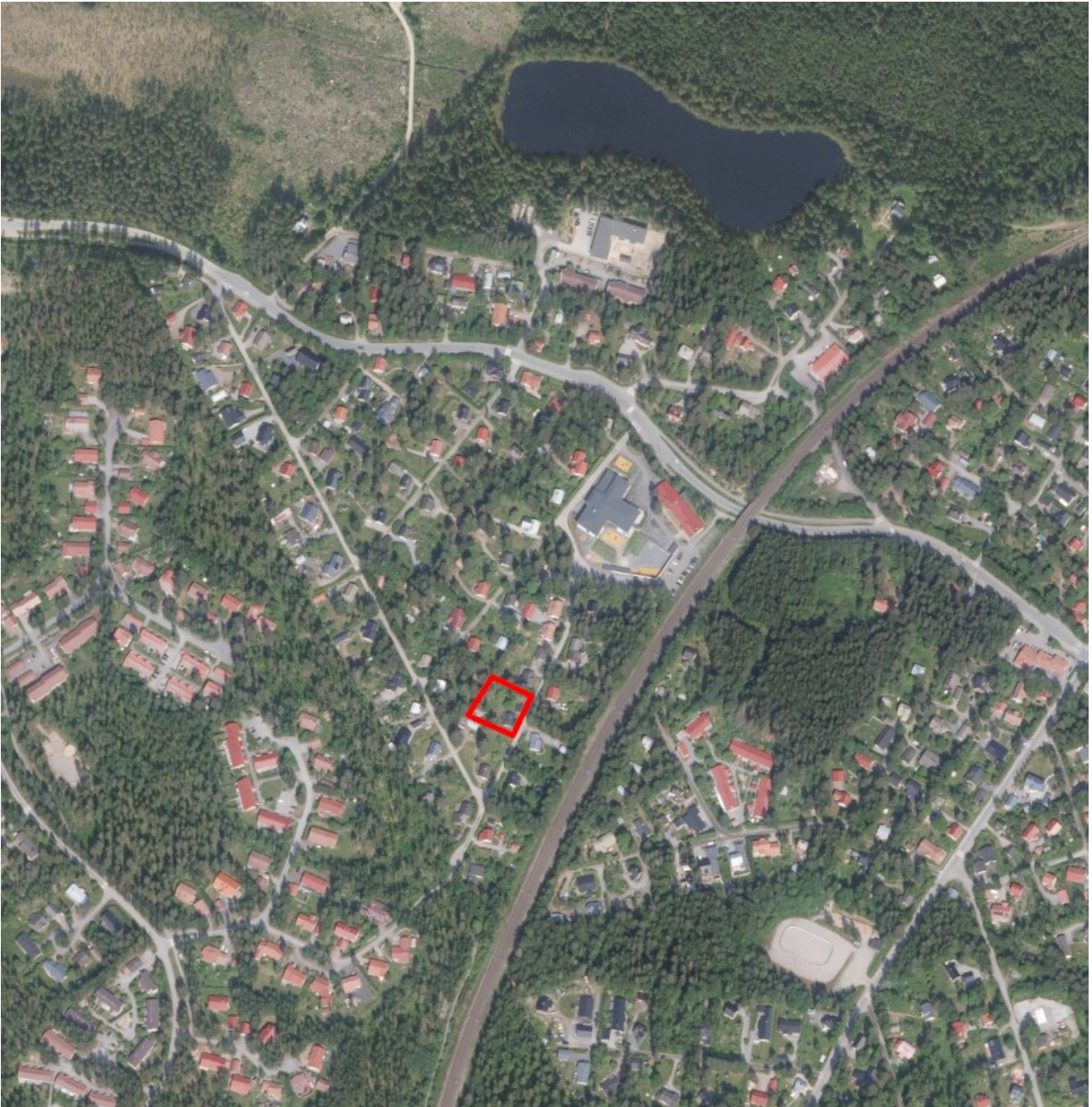
tontilla on 200 kem<sup>2</sup> asuinrakennukselle ja 80 kem<sup>2</sup> talousrakennukselle. Haapatien puoleiselle rajalle on merkitty istutettava alueen osa. Asuinrakennuksen harjasuunta on määrätty vinosti tiehen nähden.

### **Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet**

Valmisteluvaiheen aikana on laadittu melu- ja tärinäselvitykset.

### **Nykytilanne ja rakennuskanta**

Suunnittelualue sijaitsee Lokomon kulttuurihistoriallisesti merkittävän jälleenrakennuskauden asuntoalueella. Rakennettu ympäristö muodostaa yhdessä luonnonympäristön kanssa viihtyisän ja luonnonläheisen ympäristön. Jokaisella yksittäisellä rakennuksella on merkitystä osana kokonaisuutta. Vuonna 1992 laaditussa Lokomon alueen visuaalisessa kaavassa on kuvattu asioita, joista alueen eheä ympäristökuva muodostuu. Suurin osa näistä ominaispiirteistä on edelleen havaittavissa: yhteneväinen talojen sijoittelu tontille ja tien varteen, rakennuskanta noudattaa yhtenäistä rakennustapaa, jälleenrakennuskauden puolitoistakerroksiset talot sulautuvat yksikerroksisten tyyppitalojen joukkoon, luonnonympäristö on säilynyt hyvin, maastonmuodot ovat säilyneet luonnollisina, lokomon alueen erikoisuus ovat runsaat luonnonkivirakenteet: kiviaidat, penkereet ja katuojat.



**Kuva 7.** Kaava-alueen alustava rajaus ilmakuvaan päällä

### **Vaikutusten arviointi**

Kaavamuutoksen laadinnan aikana arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin



- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

### **Osalliset**

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

- kaava-alueen omistajat ja haltijat,
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat,
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue,
- Verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Elisa, DNA, Kangasalan Vesi -liikelaitos),
- Väylävirasto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen,
- muut ilmoituksensa mukaan.

### **Tiedottaminen**

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta sekä voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluaineiston sekä kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kuulutuksin sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ([www.kangasala.fi/kategoria/kuulutus](http://www.kangasala.fi/kategoria/kuulutus)).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto sekä kaavaehdotus tulevat nähtäville kaupungin verkkosivuille osoitteeseen [www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asemakaavoja](http://www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asemakaavoja) sekä kaavoituksen ilmoitustaululle (Tekninen keskus, Urheilutie 13). Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajia sekä niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet ja ilmoittaneet yhteystietonsa.

**Päätöksenteko ja alustava aikataulu**

Valmisteluvaihe, kevät 2024

- Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto käsitellään viranhaltijapäätöksellä. Kaupunginarkkitehti päättää kaavamuutoksen käynnistämisestä ja valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta.
- Valmisteluvaiheen aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotusvaihe, syksy 2024

- Asemakaavaehdotus käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta.
- Ehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe, talvi 2024-2025

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

**Asemakaavan laatija, mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto**

Kangasalan kaupungin kaavoitus  
Urheilutie 13 (PL 50)  
36200 Kangasala

Kaavan suunnittelua hoitaa kaavasuunnittelija Juhana Palokangas:

juhana.palokangas(at)kangasala.fi / tontinjako(at)kangasala.fi, puh. 040 688 6205

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa toimistosihteeri Maija Lilja, kaavoitus@kangasala.fi, puh. 040 133 6631.

Mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen toimitus elinympäristölautakunnalle:

kaavoitus(at)kangasala.fi

Kangasalan kaupunki / elinympäristölautakunta

PL 50

36201 Kangasala

Teknisen keskuksen asiakaspalvelupiste, Urheilutie 13