



KANGASALAN KUNTA YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS

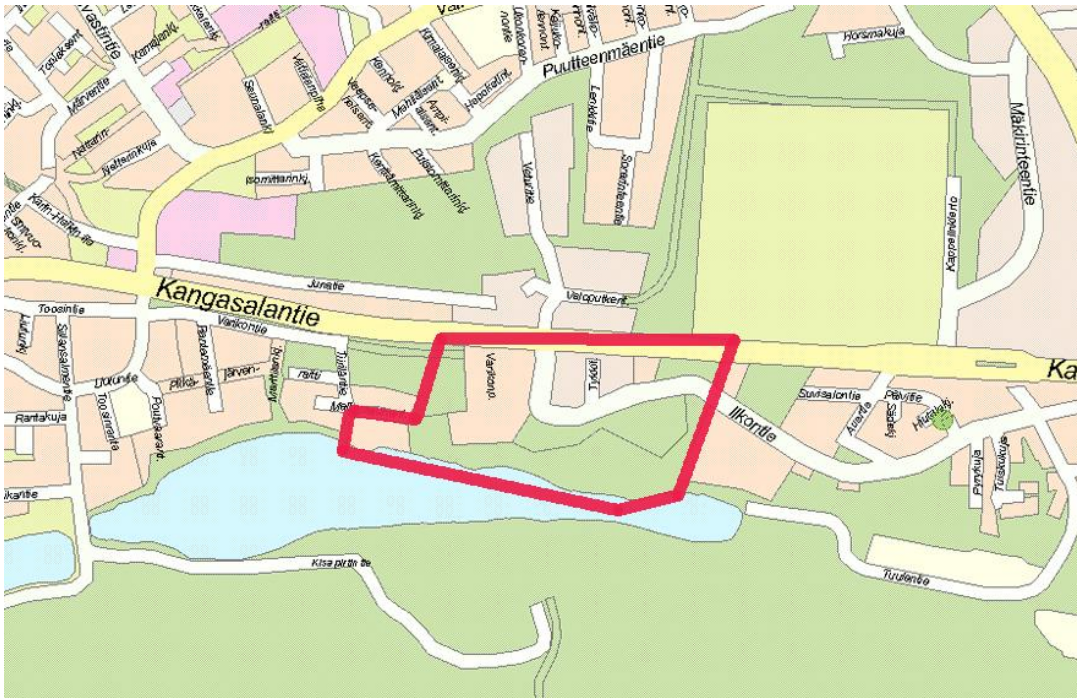
PITKÄJÄRVEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS
ASEMAKAAVAN NUMERO
KUNTA
OSA-ALUE
KYLÄ
KORTTELIT

8.11.2016
618
KANGASALA
LIUTTU
VATIALA
949, 951 OSA, 952-955
SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT
KATU- JA LIIKENNEALUEET
Pitkäljärven ja Kangasalantien väli

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMISEN
KAAVAN LAATIJA

KANGASALAN KUNNAN
YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS

OHEISMATERIAALI

Ilkon rakennuskaava-alueen meluselvitys. Viatek Oy 23.12.2006

Pitkjärven alueen meluselvitys. Viatek Oy 4.12.2006.

Vatjalan osayleiskaavan meluselvitys. Ramboll 2014.

Pitkjärven ympäristön liito-oravaselvitys. Suunnittelukeskus Oy 5.7.2004.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on tullut vireille kunnan aloitteesta. Alueen suunnittelusta on järjestetty arkkitehtikilpailu v. 1998, ja sen jälkeen toinen arkkitehtikilpailu ns. aloituskorttelin suunnittelusta v. 2000. Rakentaminen käynnistettiin kuitenkin alueen länsipäästä, ja ”aloituskorttelin” suunnittelu on jäänyt nyt käsillä olevaan suunnitteluvaiheeseen.

Asemakaava koko kilpailun mukaiselle alueelle on ollut nähtävillä valmisteluvaiheessa vuonna 1999. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2003, ja alueen länsiosan asemakaava hyväksyttiin saman vuoden syksyllä. Pitkjärven itäosan asemakaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2008.

Alueen itäosissa on useita kunnan ja yksityisten omistamia kiinteistöjä. Asemakaavan laatiminen ja toteuttaminen edellyttää sopimista aikataulusta ja kustannusten jaosta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan alueelle pientalopainotteista uudisrakentamista noin 15000 kerrosneliometriä, mikä vastaa noin 400 asukasta. Rannan puolella on muutamia vanhoja lomarakennuksia tai omakotitaloja, joille osoitetaan lisärakentamismahdollisuuksia.

Alueen sisääntulon kohdalle olevalle vanhalle näköalapaikalle osoitetaan liikerakennuksen paikka, johon liittyy samalla kohdalla oleva rantasaunan paikka.

Alueelle kuljetaan Ilkontien kautta olevasta valoliittymästä.

Pitkjärveen laskeva, paikoin jylhä, kallioinen rinne säilytetään metsäalueena. Alueella olevat liito-oravareviirit merkitään lähivirkistys- tai suojaviheralueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta vastaa katujen ja virkistysalueiden toteutuksesta. Kaava mahdollistaa Ilkontien jatkamisen.

Kunnallistekniikan korvaamisesta ja yleisten alueen luovuttamisesta laaditaan myöhemmin sopimus yksityisten maanomistajien ja kunnan kesken, jotta koko kaava-alue voidaan rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

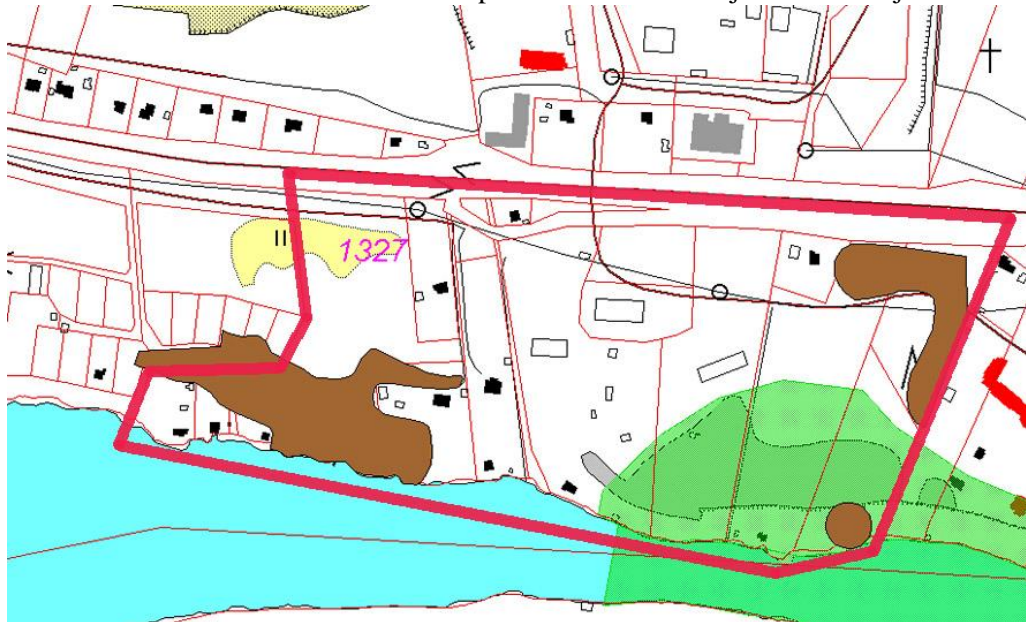


Pitkäjärven itäpää on osa vanhaa puolustusvoimain varikkoaluetta. Puolustusvoimat luopuivat alueen käytöstä 1980-luvun alussa. Varikon itäpuoliselta Kattelustenmäeltä on ollut hyvä näkymä tien käyttäjiin, mitä on hyödynnetty matkalaisten ryöstelyssä. Pitkäjärven puoleinen kalliainen lakialue on maisemiltaan sykhdyttävä.

Päätie on kulkenut Ilkontietä pitkin ennen sen siirtämistä Ilkonmäen laelle 1930-luvulla.

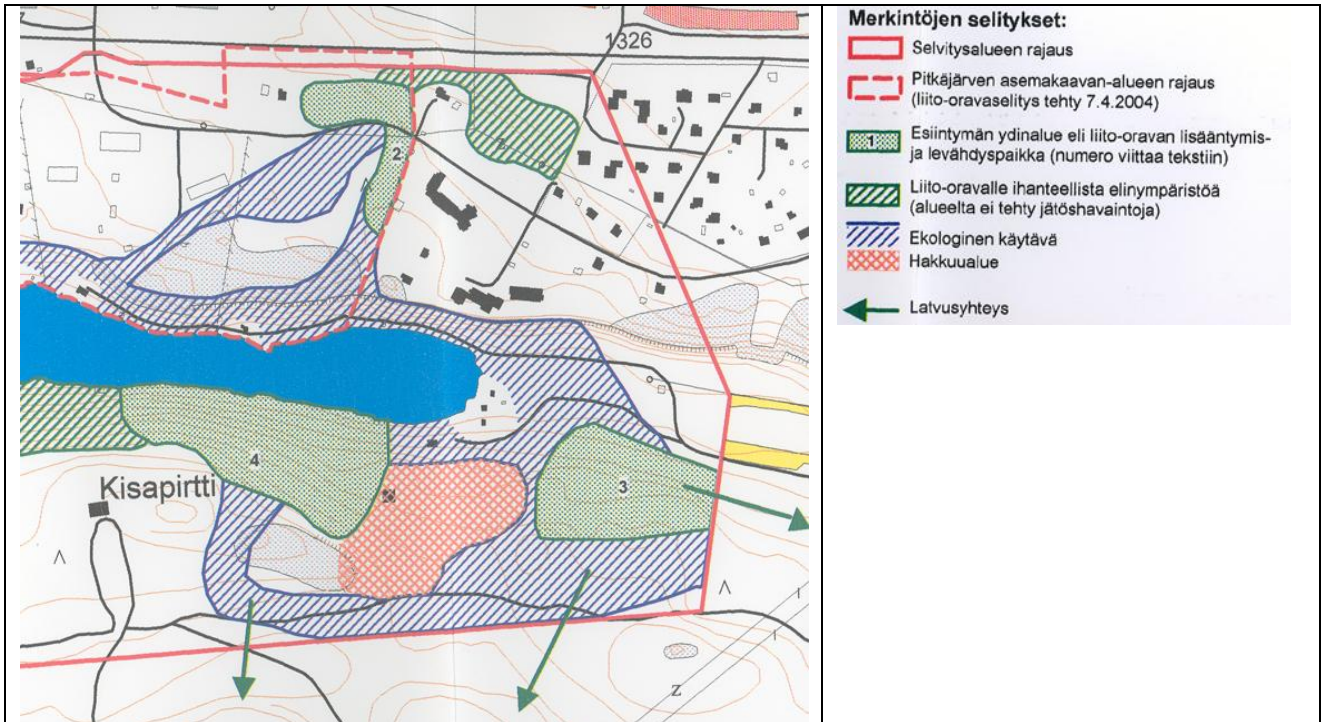
Luonnonympäristö

Maaperä alueen kaakkoisosassa on kallioista. Pohjoisempaan mentäessä se muuttuu sorakankaaksi. Alueen länsiosassa ollut puolustusvoimain harjoituskenttä sijaitsee hietamaalla.



Kuva. Luontoarvot. Ruskea=liito-orava. Vihreä=kallioalue.

Pitkäjärven jyrkkäseinäinen rantajyrkäne on merkittävä etenkin biologisesti. Seinämän korkeus on lähes 40 metriä. Karun lakiosan painanteissa ja jyrkänten juurella kasvaa vaateliasta lehtolajistoa.



Kuva. Liito-oravareviirit ja yhteystarpeet Pitkälampi itäpäässä.

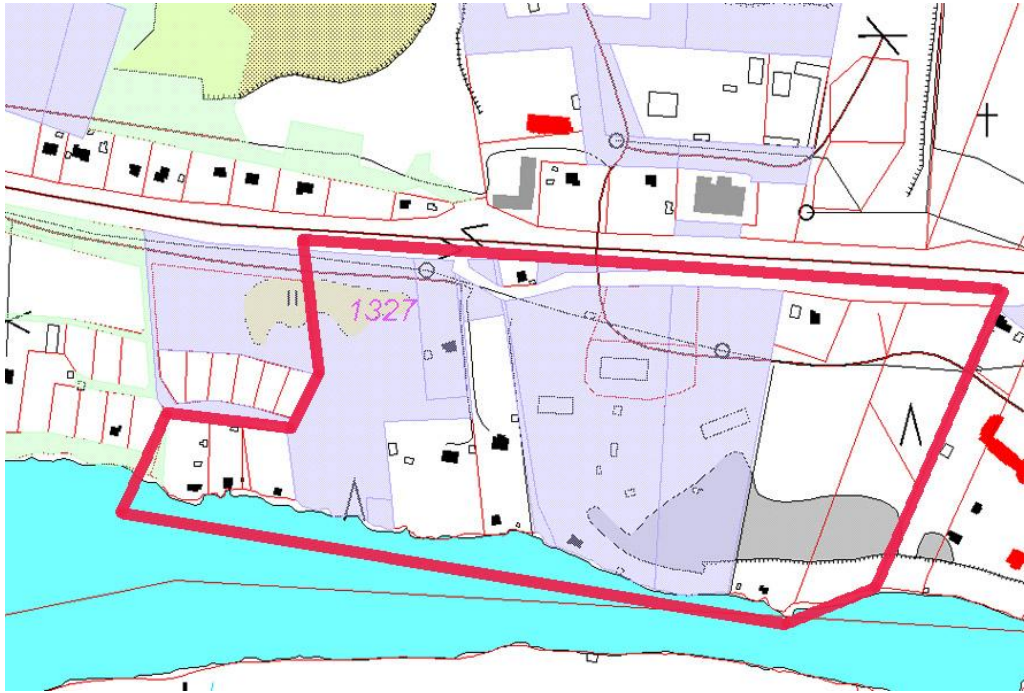
Pitkälampi alueesta on laadittu liito-oravaselvitys. Ilkontien ja Kangasalantien väliseltä alueelta on löydetty viisi liito-oravan papanapuuta. Esiintymän alueella kasvaa vanhaa järeää tuoreen kankaan kuusikkoa, jossa sekapuuna eri-ikäistä koivua, haapaa, raitaa sekä muutamia mäntyjä. Esiintymältä on latvusyhteys sekä itään että etelään.

Suosituksen mukaan Pitkälampiä ympäröivä liito-oravien esiintymien ja niitä yhdistävien ekologisten käytävien muodostama kokonaisuus tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä ja esiintymän ydinalueiden osalta myös mahdollisimman luonnontilaisena. Pirkanmaan ympäristökeskuksen liito-orava-asiantuntija on käynyt syksyllä 2007 kartoittamassa alueen itäreunassa olevat liito-oravien elinpiirin säilymisen kannalta olennaiset puut.

Rakennettu ympäristö

Alueella on kolme vanhaa omakotitaloa ja kaksi lomarakennusta, joilla ei ole erityistä rakennustaiteellista arvoa. Puolustusvoimain jäljiltä on säilytetty vanha asuntolarakennus, joka sijaitsee jo asemakaavoitetulla alueella.

Maanomistus



Kuva. Kunnan maanomistus.

Maa-alue on pääosin kunnan omistama. Alueen itäosissa on kaksi laajaa yksityisten omistamaa palstaa, ja länsipuolella viisi pienempää.

Ympäristön häiriötekijät

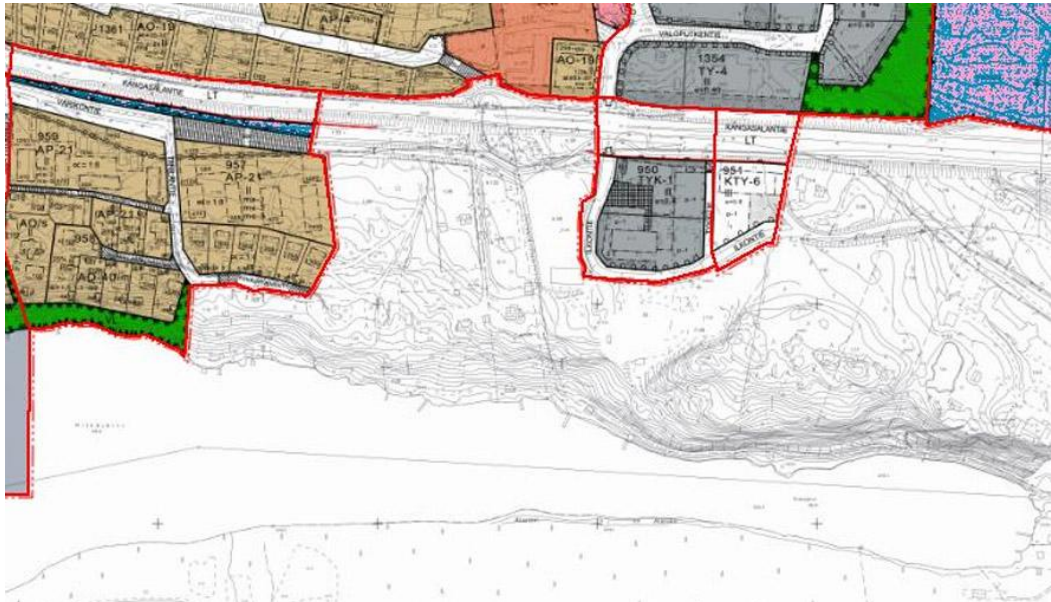
Laadittujen meluselvitysten perusteella asumisviihtyisyyttä haittaava liikenteen 55 dB melualue ulottuu noin 60-70 metrin etäisyydelle Kangasalantiestä.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Maakuntakaavaehdotuksessa alue on varattu taajamatoiminnoille. Pitkäjärveen laskeva kalliojyrkäne on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi (ge-2). Kangasalantien varsi on merkitty joukkoliikennekäytävän alueeksi.

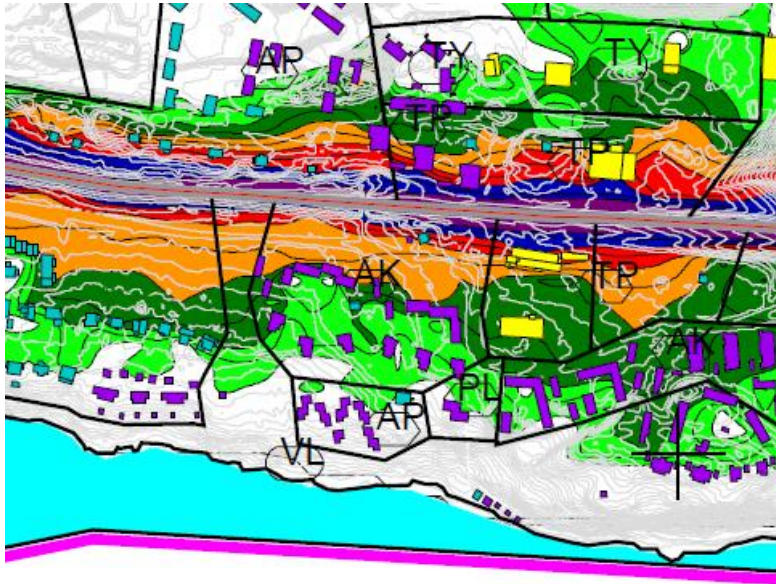


Alue on useilta puolin asemakaavan ympäröimä. Alueet on osoitettu pientalovaltaiseen asuinrakentamiseen ja työpaikkarakentamiseen.



Alueen itäpuolelle on vireillä asemakaavan laatiminen pääosin Tampereen ev.lut. seurakuntien kurssikeskuksen alueelle.

Ympäristön häiriötekijät



Meluselvitys. Kuva v. 2030 päiväjän tilanteesta. Rakennukset suojaavat piha-alueita melulta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pitkäjärven itäpää on nauhataajaman viimeisiä alueita, joille asemakaavaa ei ole vielä laadittu. Kaavan laatiminen on edennyt 1980-luvun lopulta vaiheittain Pitkäjärven länsipäästä alkaen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelun käynnistäminen on kytkeytynyt arkkitehtikilpailun järjestämiseen v. 1998.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (rakennus- ja ympäristövalvonta, sosiaali- ja terveyskeskus, sivistyskeskus, rakentaminen)
- Pelastuslaitos, terveysvalvonta
- Elisa, Elenia, Kangasalan Vesi -liikelaitos
- Viranomaiset (Pirkanmaan ELY-keskus)

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu aiempien kuulemisvaiheiden yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Pirkanmaan ympäristökeskus 30.4.2008

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava alue sijoittuu hyvien kulkuyhteyksien varrelle olemassa olevan asutusrakenteen väliin jäävälle vapaa-alueelle. Asutuksen tarvitsemat julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät noin kilometrin etäisyydeltä Vatialan alakeskuksesta, jonne on hyvä julkisen ja kevyen liikenteen yhteys. Ympäristökeskus pitää näistä lähtökohdista aluetta tarkoituksenmukaisena täydennysrakentamisen kohteena. Maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti rakentamaton taajamaranta jää kaavaluonnoksessa virkistyskäyttöön, millä turvataan myös arvokkaan kallioalueen säilyminen.

Liito-oravan huomioon ottaminen

Liito-oravan esiintymistä alueella on tarkasteltu vuonna 2004 sekä asemakaavaa koskevassa selvityksessä että koko Pitkäjärven aluetta koskevassa selvityksessä. Tehdyistä raporteista saa

selkeän ja riittävän kuvan alueesta lajin elinympäristönä. Asemakaavaluonnoksessa liito-oravalle merkittäviä metsiköitä, selvityksen kuvaamia esiintymän ydinalueita eli lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, on pyritty säilyttämään osoittamalla kaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita suunnittelualan koillis- ja länsiosiin. Näiden alueiden väliin jää rannanmyötäisesti lähivirkistysaluetta. Osoitetut luo-alueet ovat kuitenkin liito-oravaselvitysten esittämiä alueita pienempiä, ja myös kulkuyhteys jää paikoin tarpeelliseksi esitettyä huomattavasti kapeammaksi.

Liito-oravan esiintymän ydinalueiksi selvityksissä osoitetut alueet ovat yksinään liian pieniä toimimaan lajin pesimäalueina, mikä aikaansaa tarpeen puustoisien alueiden säilyttämisestä myös kohteiden lähiympäristöissä. Mahdollista on, että kyseessä on yhden naaraan reviiri, jolloin kulkuyhteys kaavan kahden elinympäristön ydinalueiden välillä korostuu entisestään. Kaavaluonnoksen osoittama liito-oravan elinympäristön pienentyminen saattaa aiheuttaa lajille merkittävää heikennystä, ja ratkaisua tuleekin kehittää paremmin lajin elinympäristöedellytyksiä huomioon ottavaan suuntaan. Tämä tulee toteuttaa poistamalla tontteja asuinpienalojen korttelialueelta (AP-17) 956, minne sijoittuu lajille olennainen puustoryhmä (selvityksen puut 1-5). Metsikkö säilyttämällä mahdollistetaan alueen länsipuoleisen asemakaavan toteuttamisessa huomioon otetun, Pitkäjärvenraitin välittömään läheisyyteen sijoittuvan lisääntymis- ja levähdyspaikan käyttökelpoisuus liito-oravan kannalta. Rannan puustoista yhteyttä tulee mahdollisuuksien mukaan leventää, ja viheryhteyttä olennaisesti laajentaa myös kaava-alueen itäosassa, missä on kulkuyhteys toiselle selvitysten mukaiselle liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikalle. Liito-oravan elinympäristö tulee kaavassa osoittaa yhtenäisenä ja turvata se kaavamerkinnoin ja määräyksin. Alueen puusto on tarkoituksenmukaista edellyttää säilytettävän mahdollisimman luonnontilaisena koko rakentamatta jäävältä osaltaan.

Melu

Kaavaselvityksen mukaan laadittujen meluselvitysten perusteella asumisviihtyvyyttä haittaava liikenteen 55 dB:n melualue ulottuu noin 60-70 metrin etäisyydelle Kangasalan tiestä. Melulähteen puolelle sijoittuvien korkeiden ja pitkien rakennusten todetaan suojaavan pihaluoteita liikenteen melulta. Meluselvitystä ei ole liitetty kaava-aineistoon.

Melukysymys tulee ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan ratkaista asemakaavassa. Ulkomelun ohjearvoja sovellettaessa tulee rakennukset ensisijaisesti sijoittaa sellaisille alueille, joilla valtioneuvoston ohjearvoja ei ylitetä. Kaavaan tulee laatia ratkaisua koskeva melumallinnus, jonka perusteella on osoitettavissa, että asemakaavalle asetettavat vaatimukset alueen terveellisyydestä ja viihtyisyydestä tulevat turvatuiksi. Kaavaehdotukseen tulee liittää tätä koskevat yksityiskohtaiset melunhallintaa koskevat määräykset.

Ympäristönsuojelu 25.4.2008

Ilkontien eteläpuolella, korttelin 953 länsiosassa on sijainnut Tampereen ilmatorjuntapatteriston polttoaineenjakopaikka ja huoltomonttu. Kyseiseltä alueelta on poistettu maanalaiset polttoainesäiliöt vuonna 2000.

Alueen maaperän pilaantumista on selvitetty vuosina 2000 ja 2005. Tehdyissä maaperäselvityksissä em. alueelta löytyi kohonneita öljyhiilivety- ja sinkkipitoisuuksia. Etelämpänä sijaitsevan entisen pistooliradan taustavallissa todettiin kohonnut lyijypitoisuus ja jätettyä. Kyseinen kohde jää kaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle.

Kangasalan kunnan ja Puolustushallinnon välillä on tehty heinäkuussa 2007 sopimus, jonka mukaan Puolustusvoimat vastaa maaperän puhdistamisesta ensin mainitulla polttoaineenjakopaikalla. Puhdistuksen taso on sellainen, että ”viranomaismääräykset eivät aseta rajoituksia alueen käytölle asumiskäyttöön”. Puhdistustyö tehdään 31.10.2008 mennessä. Ampumaradan taustavallin osalta maaperän puhdistamisesta vastaa Kangasalan kunta.

Ympäristönsuojelulla ei ole muutoin huomauttamista asemakaavan valmisteluaineistoon.

Tiehallinto 6.5.2008

Asemakaava-alue sijaitsee Tampereen – Kangasalan maantien 339 (Kangasalantien) eteläpuolella Pitkäjärven pohjoisrannalla. Asemakaavalla osoitetaan alueelle kerrostalopainotteista asuinrakentamista yhteensä noin 20 000 k-m², jolloin uusia asukkaita tulisi noin 500.

Asemakaavan maantien 339 liikennealue on osoitettava maantiealueen mukaisena. Liikennealueen rajaus on tarkistettava Ilkontien liittymäalueella ja liittymästä länteen. Varikontien ja maantien 339 välinen alue on osoitettava EV -alueena ja korttelin 949 itä- ja länsipuolella olevat maantiealueen ulkopuoliset alueet on osoitettava joko EV- tai VN-alueena. Lausunnon liitteenä olevassa kartassa on esitetty muutokset liikenne-alueen rajaan.

Alueelle on tehty meluselvitys, mikä ei ole liitteenä kaava-asiakirjoissa. Kaavaselostuksen mukaan 55 dB:n melualue ulottuu noin 60–70 metrin päähän maantiestä 339. Kaavassa annetaan melun leviämisen estämiseksi määräyksiä, joilla voitaneen pudottaa melutasot ohjearvojen tasolle. Jos maankäyttö kuitenkin edellyttää erillisten melusteiden toteuttamista, kuuluu niiden rakentaminen asemakaavan toteuttajalle. Koska Kangasalantie on kuitenkin tyypiltään selkeästi taajamatie, ei massiivisia erillisiä melusteitä voida toteuttaa ilman, että taajamakuvalle aiheutetaan suuria muutoksia. Tämän vuoksi mahdolliset melusuojaustoimenpiteet onkin hoidettava asemakaavaluonnoksen mukaisesti tonteilla, mm. rakennusten ja piha-alueiden sijoittelulla sekä rakennusten ketjuttamisella.

Jos alueen lisääntyvät liikennemäärät edellyttävät nykyisen valo-ohjatun Ilkontien liittymän parantamista, kuuluu niiden toteuttaminen Kangasalan kunnalle.

Maantien 339 ja kevyen liikenteen väylän välisellä alueella sijaitsevan korttelin 949 kulkuyhteys on järjestettävä etelästä Varikontieltä kuten asemakaavaluonnoksessa on esitetty. Ajoyhteyden kevyen liikenteen väylälle mahdollisesti aiheutuvien muutosten toteuttaminen kuuluu joko tontin omistajalle tai alueen asemakaavan toteuttajalle. Kulkuyhteys on hoidettava siten, että aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa kevyen liikenteen väylän käyttäjille. Ennen uuden kulkuyhteyden rakentamista on tehtävä tarkempi suunnitelma, josta on pyydettävä Hämeen tiepiirin lausunto.

Ilkonmäen Seudun Asukasyhdistys ry, 23.4.2008

Uudessa kaavaehdotuksessa on esitetty rakennettavaksi kerrostaloja, jotka eivät lainkaan sovi alueen pientaloasutusmalliin. Alueella ja sen läheisyydessä ei ole lainkaan kerrostaloasutusta lukuun ottamatta vanhaa armeijan kerrostaloa. Lisäksi ulkoilu- ja virkistysalueet kutistuisivat lähees olemattomiin. Vaadimme kerrostalokortteleita korvattaviksi pientalokortteleilla. Alueen infrastruktuuri on kovin huonossa kunnossa. Tiet ovat sietokykynsä rajoissa. Teiden kunto ei salli enää yhdyskunnan rakentamisesta aiheutuvaa kuormaa. Alueen liittymä- ja tielinjausratkaisut muodostuvat suunnitellulla asukasmäärällä vaaranpaikoiksi. Pikotecin kulman onnettomuusriski on suuri, ja on vain ajan kysymys milloin onnettomuus sattuu. Talvikelillä raskas liikenne jumittuu liikennevaloihin. Teollisuustonteille on päivittäistä raskasta liikennettä ja kurssikeskukselle bussiliikennettä. Alueen liikennejärjestelyt on ratkaistava kokonaisuutena. Palvelut, mm. koulu, päivähoito ja terveydenhuolto ovat alimitoitettut. Nykyinenkin asukasmäärä tuottaa hankaluuksia palveluiden hoidossa. Luonnonkaunis jyrkänne tuhoetaan rakentamalla lähelle jyrkännettä. Tämä on ehdottomasti kiellättävä. Alue tulee varata virkistyskäyttöön. Saunan kohtalo kummastuttaa. Kaavaehdotuksessa vanhan rantasaunan on mainittu tulevan yläpuolella olevan korttelin käyttöön. Minne unohtui vanha Ilkonmäki? Miksei sauna voi kuulua kakkien ilkonmäkeläisten käyttöön? Hallinnointi voisi olla vaikka asukasyhdistyksellä.

Raimo Kallio, Päiväranta 1:10, 30.4.2008

Kaavaehdotusta tulee muuttaa siten että AP-kortteli muutetaan AO-kortteliksi ja rakennusalat sitä vastaavaksi. Rakennusoikeuteen ei ole huomauttamista. Rannanpuoleista korttelirajaa tulee muuttaa 10 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Muilta osin nykyisiä kiinteistörajajoja ei tule muuttaa. Asiassa ei ole esitetty mitään perustetta rajojen muuttamiselle. Esitetyllä tavalla kiinteistön nykyinen ja tuleva käyttö vaikeutuisi huomattavasti.

Kaavan edellytyksenä on sopimukseen pääseminen kunnan kanssa. Kunnan tulee sitoutua siihen, että kiinteistönomistajalla on oikeus käyttää virkistysalueelle jäävää rakennusta, laituria ja muita rakennelmia. Muutoinkin virkistysalueelle ja rantaan kohdistuvista kiinteistönomistajan oikeuksista on päästävä sopimukseen, joka vastaa sisällöltään alueella aiemmin tehtyjä maankäytösopimuksia. Samoin omistamieni maapohjan, rakennuksen ja rakennelmien lunastuksesta tulee päästä sopimukseen kunnan kanssa.

Erja Lassila ym. Tiiriläntien asukkaat, 29.4.2008

Naapuritontin omistajina ja alueen asukkaina muistutamme seuraavista asioista korttelissa 955:

Rakennusalan sijainti tontilla. Asuinrakennukset ja autosuoja tulisi sijoittaa pohjois-eteläsuuntaisesti samaan linjaan. Näin saadaan poistetuksi Mallassaunantielle nähtävää muurivaikutelmaa ja tiivistä rakennus- ja autotallirivistöä, joka sulkee pienimmänkin veden välkkeen näkemisen.

Rakennusten julkisivu pohjoispuolella olevaan katuun nähden pitäisi jäädä enintään 3½ metriä katua korkeammalle ja harjakorkeus 5½ metriä katua korkeammalle. Järvelle avautuvia kerroksia on mahdollisuus porrastaa rinteeseen. Korkeusero kadun ja järven välillä on 18 metriä.

Rakennusten suurin sallittu pituus pitäisi olla rajoitettu tontin leveyden mukaan.

Asuinrakennusten etäisyys tontin rajasta pitäisi olla vähintään 4 metriä.

Asuinrakennusten kerroslukua voi olla III, mikäli kaksi niistä on kadun pinnan alapuolella. Kerrosalat ja asuntojen määrä ovat liian suuret ainakin pienemmillä tonteilla. Rakennuksista tulee massiivisia ja rakentamisesta tiiviimpää kuin Tiiriläntien pohjoispuolella. Kerrosalaa tärkeämpi on asuntojen määrä, joka vaikuttaa mm. liikenteeseen.

Liikennejärjestelyt ovat tärkeitä, jotta alue pysyisi viihtyisänä ja turvallisena. Kolmesta tontista tehdään kaavalla kuusi. Asuntojen määrä ei saisi ylittää kuutta, jolloin automäärä nousisi 12:lla. Suurempaa automäärää pihakatu ei kestä turvallisuuden vaarantumatta.

Pyydämme päättäjiä katsomaan paikan päälle, ovatko luonnonläheiset Pitkjärven rantamaiset Mallassaunantiellä onnistuneet. Saatte kuvan miten kunnan markkinoimat Pitkjärven rantamaisemista ostamamme tontit ovat muuttumassa osaksi betonilähiötä.

Vilho Jokinen, Anja Jokinen, Tarja Klemetti 13.4.2008

Esitämme eriävän mielipiteen kaavaluonnoksen tontille Korpi 5:4, Ilkontie 2. Luonnoksessa tontille on piirretty yleishyödyllinen rakentaminen ja mahdollisuus yhteen asuntoon. Haluaisimme kuitenkin useamman asunnon rakentamismahdollisuuden vedoten tontin pinta-alaan.

Gölsöm, Gölbanu ja Gölämbär Saadetdin, tilat 1:11, 1:21, 21.4.2008

Mökkitonttimme sijaitsee keskimmäisenä korttelissa 955. Haluamme huomauttaa epäkohdista luonnoksessa:

Virheellinen tontin länsiraja. Kaavaluonnoksessa on jaettu tontti kahteen omakotitonttiin.

Tonttien länsiraja ei kuitenkaan kulje nykyistä tontinrajaa myöten. Emme tule hyväksymään tontin kaventamista.

Itäisen tontin rakennusala liian pieni. Suhteessa rakennusoikeuteen itäisen tontin puolelle jäävä rakennusala näyttää ahtaalta. Rakennusala pitäisi venyttää itään päin. Ongelma korostuu, jos tonteille rakennetaan erilliset talot eikä kytkettyä paritaloa.

Itäisen tontin autotalli puuttuu kuvasta. Kaavaluonnoksesta puuttuu autotalli, tai ainakin se on värittämättä kaavakuvassa. Havaintokuvassa se esiintyy normaalisti.

Mahdolliseen myöhempään ranta-alueen luovutukseen liittyviä huomioita:

Tonttien laajentaminen pohjoiseen päin Uusien omakotitonttien pohjoisraja sijaitsee pohjoisemmassa kuin nykyinen mökkitontin raja. On esitetty että kunnalta lunastettavan maa-alueen hintana käytettäisiin markkinahintaa toisin kuin ranta-alueen luovuttamisen suhteen on kaavailtu. Mielestämme kunnalta lunastettavan maa-alueen hinnan tulisi olla suhteessa alaosan luovutushintaan. Ehdotamme näiltä osin vaihtokauppaa.

Laituri. Ranta-alueen siirtyessä kunnan omistukseen siirtyy myös laituri kunnan omistukseen. Haluamme sopimusteknisesti varmistaa että myös laituri voi olla paikoillaan 10 vuoden ajan. Haluamme säilyttää uusien tonttien haltijoilla oikeuden laituriin myös siirtymäajan jälkeen. Veneen säilytys. Myös veneen säilytyspaikka tulisi turvata sopimuksella.

Tarja ja Pertti Ansakorpi 25.4.2008

Alueen liikenneturvallisuus: ei autoliikennettä Pitkäjärvenraitille, ajo tonteille Varikontieltä. Olemassa olevat talot tulee ottaa huomioon muuttamalla Pitkäjärvenraitin linjausta.

Kunnanmaapoliittiset tavoitteet ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu: luonnos hävittää käyttökelpoisia rakennuksia rannan VL-alueeksi ja ehdottaa kuitenkin suurmaanomistajille uusia rakennuksia aivan vesirajaan. Liito-orava-alueille on lisätty rakennusala hoimattavasti aiemmasta.

Suunniteltu liikerakennus pitäisi olla paremmalla maisemapaikalla.

Onko kaavan ympäristövaikutuksia järven eläimistölle mietitty. Kauanko kuikka ja silkkiuikku pesivät, kun häiriö lisääntyy? Onko ulkoilureittien käyttö vastarannalla mahdotonta?

Kaavaluonnosta on suunniteltu useaan otteeseen ja kanssamme on neuvoteltu, mutta mielipidettämme ei ole koskaan otettu huomioon.

Sami Taponen, Varikontie 1, 28.4.2008

Tontille tuleva liittymä ei voi toteutua esitetylle paikalle kaivon ja vesiliittymän päälle. Olevaan autotalliin tulee päästä autolla.

Turha, hengenvaarallinen kevyen liikenteen väylän osa tulee poistaa ja siirtää reitti Varikontien varteen puistikon eteläpuolelle.

Korkeat kerrostalot lisäävät melua pihapiirissäni ja estävät muidenkin pientalojen ja puutarhojen auringonvaloa ja näkymää. Ottaen huomioon kulttuuriset, ympäristökuvalliset ja sosiaaliset vaikutukset alueen ympäristöön eivät sovi korkeat kerrostalot. Nämä rumentaisivat maisemaa ja olivat alkuperäisen kaavakilpailun voittaneen suunnitelman vastaiset.

Tontille on rakennettu 150 kerrosneliömetriä. Sille tulisi osoittaa lisää rakennusoikeutta 150 neliömetriä.

Maria Lähdeniemi, Pyrykuja 5 C, 36220 Kangasala

Ilkontien varteen suunniteltu asuinalue on aivan liian kunnianhimoinen. Alue on luonnonläheistä ja alueelle tyypillinen asumismuoto on omakotitalo. Alueella ei ole ennestään kerrostaloja, eikä Ilkonmäen alaosassa ole edes rivitaloja. Kohtuullisempi ratkaisu olisi rivitalo- ja pientaloasuminen.

Ensinnäkin näin massiivinen asuttaminen Ilkontien varteen on turvallisuusriski. Tie on nykyiselläänkin riittämätön tien käyttöön nähden. Tien käyttö on parin vuoden aikana lisääntynyt merkittävästi, kun yläpähän on rakennettu uusia taloja. Ilkontie tarvitsee ehdottomasti päällysteen ja kevytväylän. Esimerkiksi alueen pikkukoululaiset kävelevät pölyisen, kapean ja möykkyisen Ilkontien reunaan kouluun joka päivä. Jos ja kun alueelle rakennetaan lisää, on tie laitettava ensin kuntoon. Rakentaminen tuo kapealle ja huonokuntoiselle tielle raskaita ja isoja ajoneuvoja, joka vaarantaa alueen lasten jokapäiväisen turvallisuuden koulumatkoilla.

Toiseksi, suunnitelman massiivisuus kadottaisi alueen puustoa ja metsäaluetta noin 70 %. Ihmiset ovat muuttaneet Ilkonmäkeen juuri sen luonnonläheisyytensä vuoksi, joten ihmisten viihtyvyys kärsii huomattavasti. Alueelle on houkuteltu lapsiperheitä luontoarvojen avulla,

joten ei ole linjan mukaista pienentää metsäaluetta näin mittavasti. Sitä paitsi, mitä enemmän asukkaita alueella asuu, sitä enemmän metsäaluetta tarvitaan virkistyskäyttöön.

Luontoarvojen vaaliminen tapahtuu suurelta osin kaavojen kautta. Ehkä suunnitelma tosiaan säästää liito-oravien pesäpuut, mutta kun kaavaluonnosta katselee huomaa kuinka suuri osa metsää katoaa alueelta. Liito-oravien - samoin kuin alueen muiden eläimien - liikkumisreiviiri pienenee merkittävästi ja selviytymisen mahdollisuudet vähenevät.

Alueen palveluiden kehitys on jo nyt jäljessä tarpeisiin nähden. Lasten päivähoitopalvelujen niukkuus on jokasyksyinen ilmiö viime vuosina. Jo nyt tiedetään, että vasta syksyllä valmistuva Liutun päiväkotikin on jo valmiiksi buukattu täyteen.

Ehdotukseni on, että talot alkavat kauempana tiestä, jotta kevytväylää voidaan jatkaa ylöspäin nykyisestä kohdasta. Kerrostalojen tilalle rivi- ja pientaloja. Jätetään järven puolelle leveämpi kaistale metsää virkistyskäyttöön ja eläinkunnan säästämiseksi.

Tämä mielipide kaavaluonnoksesta ei ole yhden ihmisen mielipide, vaan edustaa useimpien Ilkonmäen asukkaiden näkemystä.

Palautteen vaikutus suunnitelmaan:

Saaduissa lausunnoissa ja mielipiteissä oli paljon pohdittavia asioita, minkä vuoksi jatkosuunnittelu on edennyt hitaasti. Alueen itäosaa on käsitelty erillisenä kaavahankkeena, joka on edennyt asemakaavaehdotukseksi. Alueen länsiosassa on eri vaiheissa neuvoteltu muutamienkin kehittäjien ja maanomistajien kanssa toteutuskelpoisen rakentamisratkaisun löytämiseksi. Suunnittelutauon aikana Vatialaan on laadittu yleiskaava, joka painottaa Vatialan keskuksen roolia, mutta myös joukkoliikenteen laatukäytävän eli Kangasalantien varren rakentamisen tiivistämistä.

Alueen rakentamistehokkuutta on edellisestä väljennetty ja rakennuskorkeutta laskettu. Tavoitteena on lapsiperheille sopiva asuinympäristö, jossa on pientalopainotteinen rakentamisen tapa. Pitkäjärven rannan saaminen yhteiseen käyttöön on edelleen tärkeätä, mutta aiempaan luonnokseen nähden rannan käyttöä rakentamiseen on lisätty siellä, missä rannat on jo nykyisin rakennettu. Rannan suuntainen virkistys- ja ekologinen yhteys on säilytetty 20–40 metriä leveänä.

Kulkuyhteydet on säilytetty pääosin ennallaan. Pitkäjärvenraitin itäosan pihakatu on kuitenkin muutettu pyöräily- ja kävelytieksi ja kulku alueen keskeisiin osiin on järjestetty Varikontien kautta.

Viranomaisyhteistyö

Aluetta suunniteltaessa on oltu jatkuvassa yhteydessä viranomaisiin etenkin liito-oravien elinedellytyksiä koskevissa asioissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavalla tavoitellaan arkkitehtikilpailun ja sen jatkotyön mukaisen suunnitelmakokonaisuuden muodostumista. Korttelien rakenteessa pyritään aloituskorttelin arkkitehtikilpailun mukaiseen monimuotoiseen rakentamisen tapaan.

Alueella on merkittäviä luontokohteita, joiden säilyminen on kaavalla turvattava.

Proessin aikana syntyneet tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Maankäytön suunnitteluvaihtoehtoja on käsitelty arkkitehtikilpailun yhteydessä.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös
- Luonnos nähtävillä keväällä 2008
- Asemakaavaehdotuksen käsittely ympäristölautakunnassa.
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Asemakaavan hyväksyminen ympäristölautakunnassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Alue mitoitetaan 400 uudelle asukkaalle ja 5 uudelle työpaikalle.

Palvelut

Asutuksen tarvitsemat julkiset palvelut sijoittuvat Vatialan aluekeskukseen noin kilometrin etäisyydelle. Keskukseen on hyvä julkisen liikenteen ja kävelyn ja pyöräilyn yhteys.

Kaupalliset palvelut sijaitsevat Vatialan aluekeskuksessa ja Lentolan alueella Kangasalantien pohjoispuolella noin puolen kilometrin etäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla ohjataan rakentamisen tapaa.

Ympäristön kannalta tärkeä kallioalue, rantavyöhyke ja liito-oravien kulkureitit jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Uudet asuinkorttelit sijoittuvat kaikki suoraan Ilkontien ja Varikontien varteen. Kangasalantien tuntumaan sijoittuvat suurkorttelit ovat rakentamisen tavalta monimuotoisia. Melulähteen puolelle sijoittuvat korkeat ja pitkät rakennukset suojaavat piha-alueita liikenteen melulta.

Pitkäjärvenraitin eteläpuolen rakentamisen tapa on pientalomainen. Raitilta pyritään säilyttämään järvinäkymiä. Kangasalantien varressa oleva vanha omakotirakennus on merkitty säilyväksi.

Alueen solmukohtaan sisääntulon tuntumaan on osoitettu liikerakennusten alue, johon voi rakentaa esim. maisemakahvilan.

Pitkäjärven rantaan on osoitettu neljä rantasaunan rakennuspaikkaa, joista kaksi on yleisessä käytössä, kaksi yläpuolisten asuinkorttelien käytössä.

Muut alueet

Geologisesti arvokas kalliojyrkäne ja siihen liittyvät vaikeasti rakennettavat alueet Ilkontien eteläpuolella on osoitettu lähivirkistysalueiksi. Maisemien ja virkistyskäytön kannalta arvokkain kallion lakialue jää virkistyskäyttöön.

Liito-oravien elinympäristöksi soveltuvat alueet Ilkontien pohjoispuolella on merkitty suojaviheralueeksi. Alue samoin kuin rannan tuntumassa olevat liito-oravareviirit on osoitettu luo-merkinnällä alueeksi, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tukee yhdyskuntarakennetta ja on taajamakuvaan eheyttävää. Palvelut ja julkinen liikenne on hyvin tavoitettavissa. Rakentaminen lisää alueen liikennettä, mutta kevyen liikenteen turvallinen kulku voidaan taata erillisillä väylillä.

Uudisrakentamisen laatu pyritään pitämään arkkitehtikilpailun viitoittamalla korkealla tasolla. Keskeinen sijainti järven rannassa luo hyvät edellytykset laadunvarmistukselle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Rakentaminen ei vaikuta Pitkäjärven rantojen jylhään maisemakuvaan. Kaavalla pyritään takaamaan kallioalueen säilyminen rakentamattomana.

Liito-oravan esiintymisalueet ovat vaikuttaneet maankäyttöratkaisuihin. Kaavassa on voitu säilyttää rakentamattomina selvityksen mukaiset elinympäristöt ja sellaiseksi kelpaavat lähialueet. Lisärakentaminen ei uhkaa liito-oravaa.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset
Päivittäin tarvittavat palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalankulku- tai pyöräilyetäisyydellä. Kaavoitetun alueen täydentäminen mahdollistaa alueen lisärakentamisen ja monipuolistaa asujamistoa. Uudet asuinkorttelit eivät tuhoa tärkeitä, ulkoilukäytössä olevia alueita.

Muut vaikutukset

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva uudisrakennuksista koko suunnittelualueella.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunnan ja yksityisten välillä laaditaan sopimus koko alueen rakentamisen kustannusten jakamisesta ja rakentamisen ajoittamisesta. Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi..

Rakentaminen edellyttää uuden katuverkon rakentamista noin 300 metriä.

6.3 Toteutuksen seuranta

KANGASALA 8.11.2016

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen