



# KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

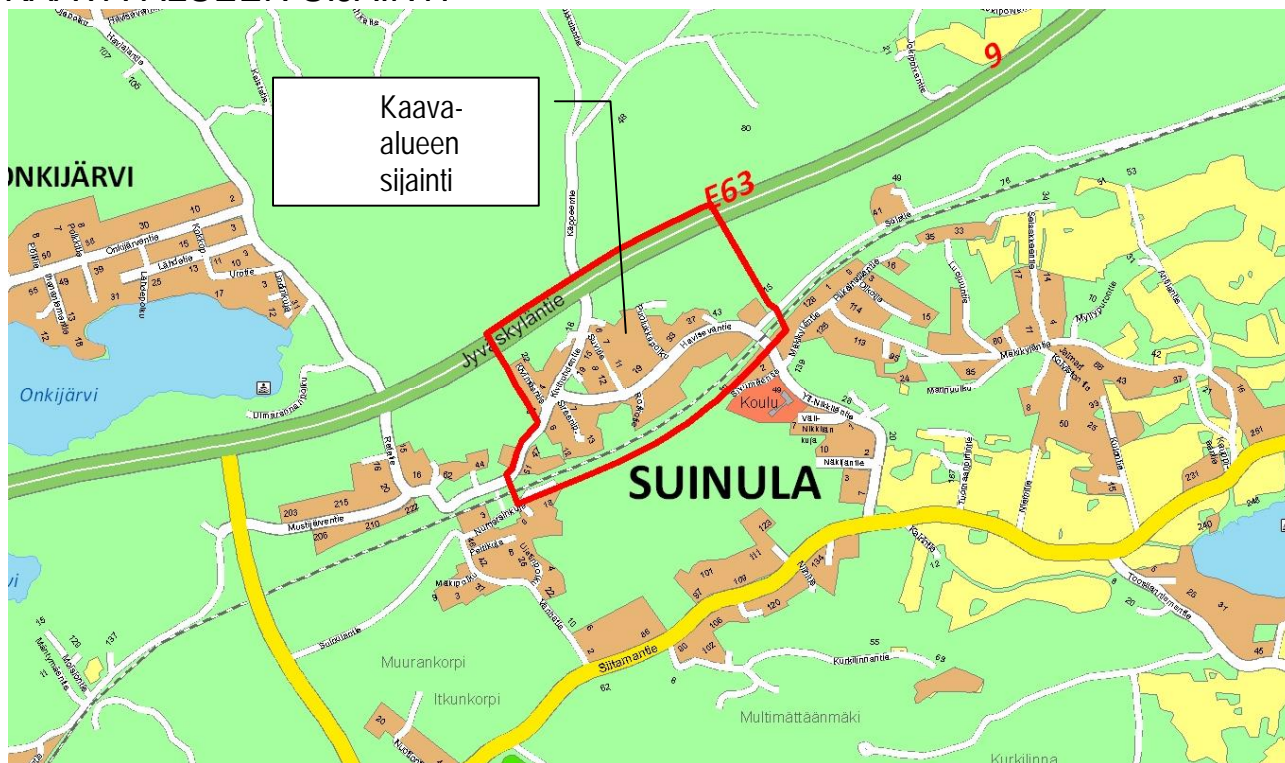
## SUINULAN ASEMAKAAVA, KIVIHUHTI

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS  
ASEMAKAAVAN NUMERO  
KUNTA  
OSA-ALUE  
KYLÄ  
KORTTELIT

9.10.2012  
663  
KANGASALA  
SUINULA / 05  
HAVISEVA / 405, SUINULA / 449  
8050 – 8055 SEKÄ NIIHIN  
LIITTYVÄT LIIKENNE-, RAUTATIE-,  
MAA- JA METSÄTALOUS- SEKÄ  
KATUALUEET

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN  
KAAVAN HYVÄKSYMINEN  
KAAVAN LAATIJA

14.2.2011  
00.00.  
KANGASALAN KUNNAN TEKNINEN  
KESKUS

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on tullut vireille kunnan aloitteesta alkuvuodesta 2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.2. – 22.3.2011. Asukaskävely järjestettiin alueella 23.2.2011.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alue osoitetaan pääosin asuinpienalojen rakentamiseen ja alueelle voi sijoittua myös työtiloja. Rakennetun ympäristön osalta huomattavan laajoilla olemassa olevan rakennuskannan alueilla pyritään säilyttämään ympäristön luonne paikallisen ilmeen vuoksi.

Kaavassa on osoitettu kaksikymmentäkuusi uutta omakotitonttia joista yksitoista kunnan omistamille tiloille. Näistä neljän tontin vaihtoehtona tutkitaan nykyisen leikkialueen käyttöä asumista palvelevana yhteiskäyttöisenä korttelialueena.

Valtatie yhdeksän on esitetty tiesuunnitelman mukaisena, rautatien tarvitsema tilavaraus edellyttää radanpitäjältä tarkempia suunnitelmia.

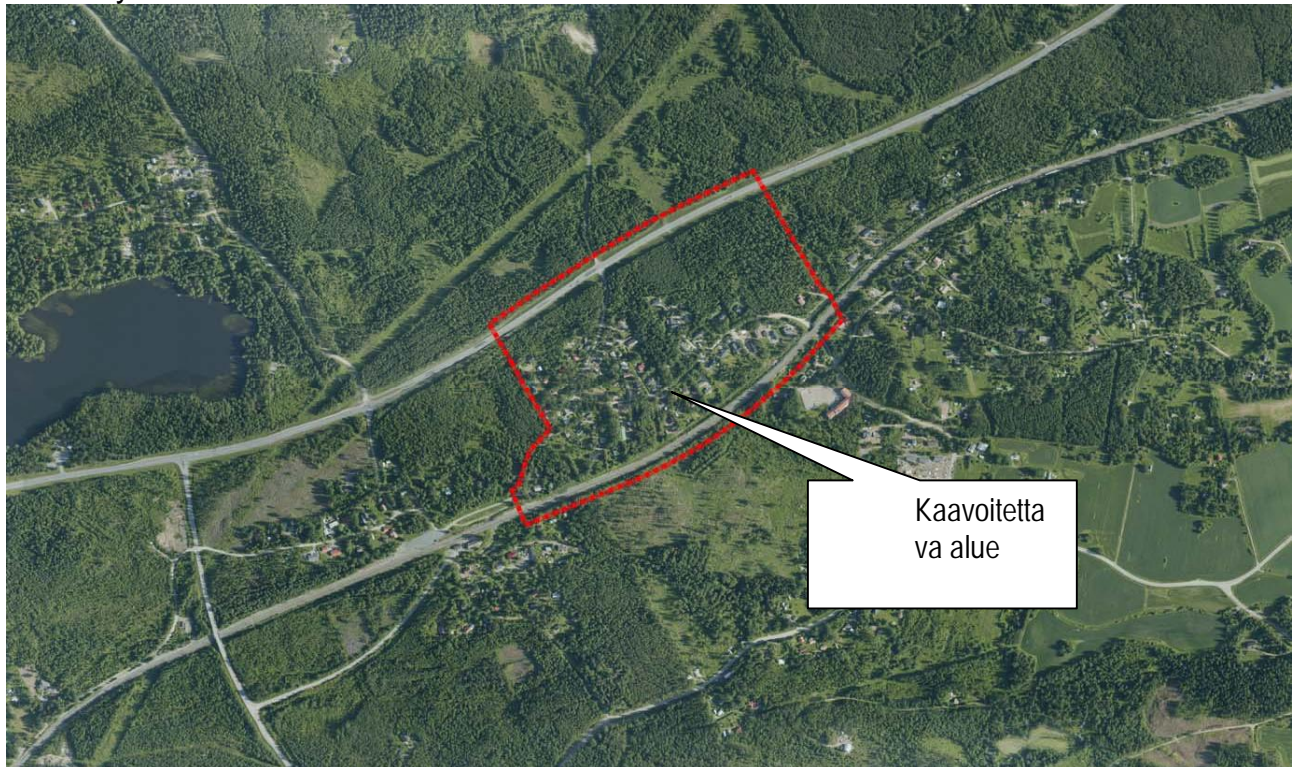
### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta tonttien osalta vastaavat maanomistajat, yksityiset ja kunta, uusien katujen rakentamisesta ja olemassa olevien peruskorjauksesta kunta. Vesihuoltoverkoston laajentamisesta vastaa Kangasalan vesi. Toteutusaikataulua ei ole määritetty.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Alue jolle asemakaava laaditaan on Kivihuhdin itäosassa Suinulassa. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa Jyväskylätiehen ja etelässä rautatiehen, lännessä Suinulan aseman kohdalle ja päättyy idässä Havisevantien rautatien alikulun seudulle.

Luonnonympäristö

## Rakennettu ympäristö

Kivihuhdin alueen talot on rakennettu 1930-luvun lopusta 1950-luvun loppuun, vain muutama uudempi on rakennettu 1980- ja 1990-luvun taitteessa ja sitä myöhemmin. Kivihuhdantien ja Ratatien kulmauksessa on muutama asuinrakennus 1920 - 1930-luvuilta, näiden asukkaista osa oli töissä rautateilla. Risteyksen rakennuksessa oli kyläkauppa. Kivihuhdantien ja Sireenipolun kulmauksen rakennuksia on rakennettu 1930 - 40-luvuilla. Kivihuhdantien ja Havisevantien kulmauksen metsäisellä leikkikentän kohdalla kylän lapset ovat perinteisesti leikkineet.

Kapeat tiet polveilevat ylävässä, kumpuilevassa maastossa. Teiden varsilla ei juuri ole oja, puut kasvavat lähellä ajorataa. Teiltä avautuu kauniita, lyhyitä näkymiä. Kivihuhdissa kasvaa paljon kotimaisia puita tonteilla ja rakentamattomilla välialueilla. Tontit ovat säännöllisen muotoisia. Rakennukset sijoittuvat tontin oloista lähtien vapaasti kukin omalla tavallaan. Pihoja ei ole aidattu. Alueen yleisilme on: talot metsässä. Kukkaistutuksia on vähän. Alueen keskipiste sijaitsee leikkikentän kohdalla. Radan läheisyydestä huolimatta rataa ei Kivihuhtiin näe.

Kivihuhdin keskeisimmällä alueella rakentamisen ilme on yhtenäinen. Suurimpaan osaan vanhoja rakennuksia on tehty alkuperäiseen asuun merkittäviä muutoksia. Rakennukset ovat pääasiassa lautaverhoiltuja. Väriyty vaihtelee, maanläheisten sävyjen ansiosta värit muodostavat kuitenkin yleisesti harmonisen kokonaisuuden. Omakattoinen kuisti on yleinen. Aaltopelti on yleisin katemateriaali. Ikkunoiden muodot vaihtelevat runsaasti, alueella on säilynyt paljon vanhoja ikkunamalleja. Vanhojen rakennusten massat ovat ryhdikkään pystyjä. Yleisin kerroskorkeus on 1/2, paljon on myös ryhdikkäitä 1-kerroksisia rakennusmassoja. Saalem-seurakunnan rukoushuone ja entinen puusepänverstaas ovat muita rakennuksia suurempia. Alueen arvokkaimpia rakennuksia ovat Saalem-seurakunnan talo ja asuinrakennus Haavikko Solatie 76:ssa.

## Maanomistus

Rakentamaton maa-alue on osin kunnan, osin yksityisten omistamaa.

## Ympäristön häiriötekijät

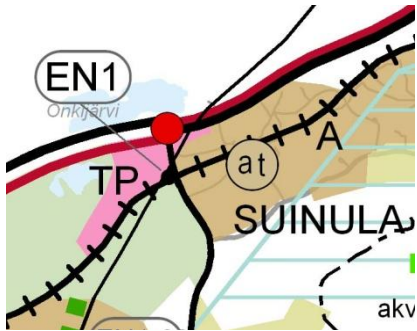
Pohjoispuolen VT9 ja eteläpuolen Tampere-Jyväskylä rata aiheuttavat häiriöitä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja palvelukyläkeskus (at). Merkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkoston perusrakenteen kannalta tärkeitä paikallis- ja kyläkeskukset. Suunnittelusuositus: Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kunnallistekniikan järjestämiseen, palvelujen tukemiseen ja säilyttämiseen sekä rakentamisen sopeuttamiseen olevaan kokonaisuuteen ja ympäristöön.





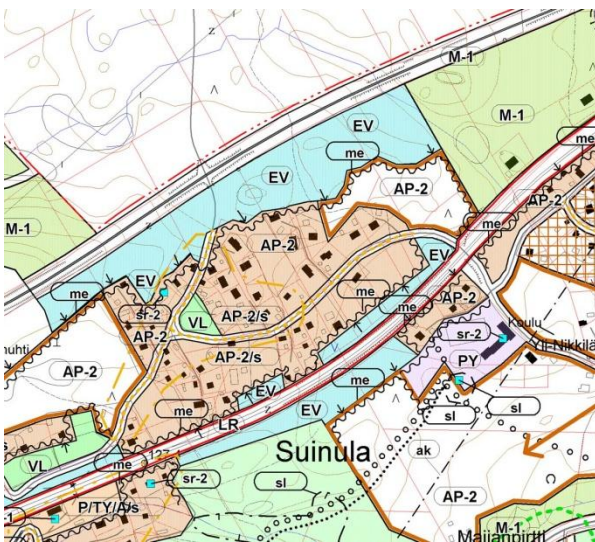
Pirkanmaan maakuntakaavan varaukset

Suinulan –Havisevan osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 10.1.2004. Osayleiskaavassa nyt asemakaavoitettavan alueen pääkäyttötarkoitukset ovat pientalovaltainen alue jolla ympäristö säilytetään (AP-2/s), pientalovaltainen alue (AP-2), suojaviheralue (EV) ja lähivirkistysalue (VL).

Osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen alueelle on myönnetty runsaasti suunnittelutarveratkaisuja, jotka ovat osaltaan vähentäneet suunnitteluvaraa alueella.

Jyväskylätien perusparantamissuunnitelma on vireillä. Yleissuunnitelma laaditaan maantielain mukaisesti. Valtatien yleissuunnitelma on tehty yhteistyössä Tampereen ja Oriveden kaupunkien, Kangasalan kunnan sekä muiden viranomaisten kanssa.

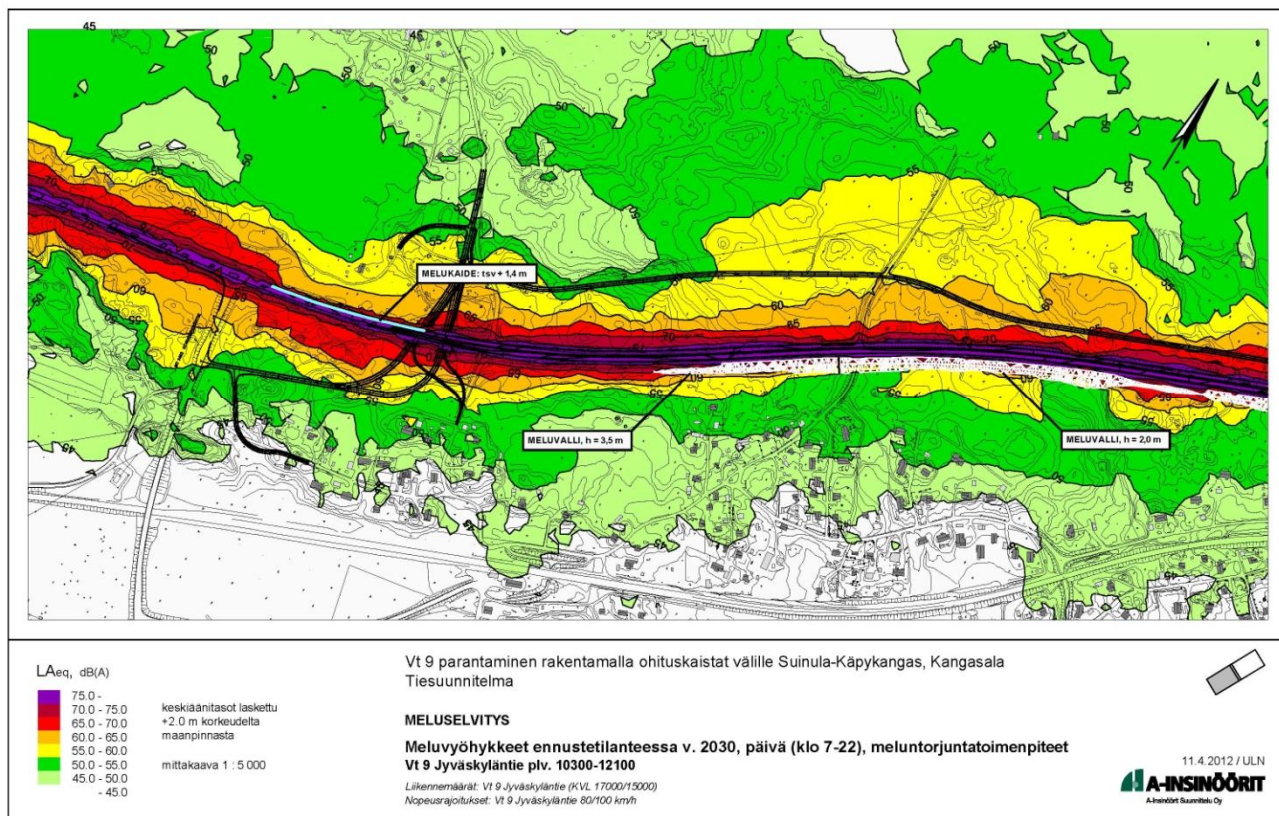
Ympäristövaikutusten arviointi on tapahtunut arvioinnista annetun lain ja asetuksen menettelyn mukaisesti.



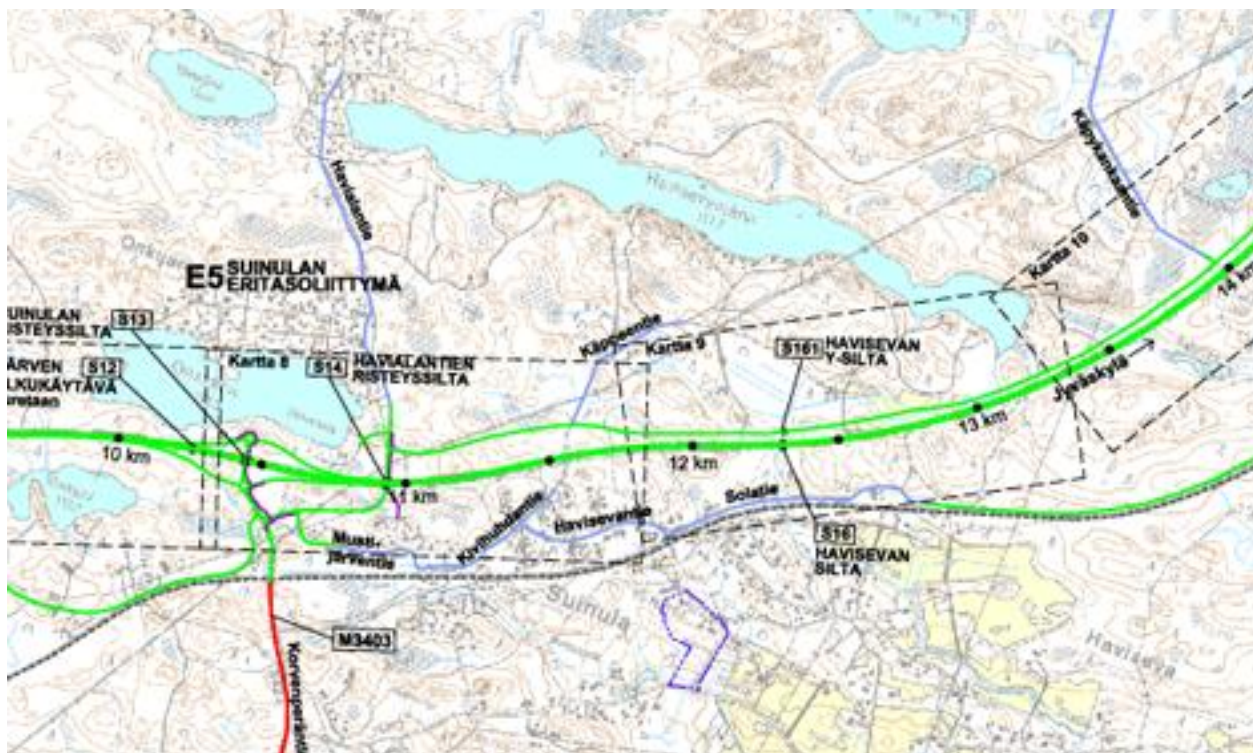
Ote Suinulan - Havisevan osayleiskaavasta 2004

Tie on tavoitetilassa kaksiajoratainen moottoritie Alasjärven ja Ruutanan välillä ja keskikaiteellinen nelikaistatie Ruutanan ja Oriveden välillä. Nopeusrajoitus on 100 km/h. Tie parannetaan Pirkanmaan vahvistetun maakuntakaavan mukaisesti nykyisessä maastokäytävässä. Hankkeeseen sisältyy kuusi uutta eritasoliittymää (Tasanne, Suinula, Säynäjärvi, Siitama, Yliskylä ja Oritupa) ja neljä parannettavaa eritasoliittymää (Alasjärvi, Aitovuori, Tarastenjärvi ja Orivesi). Uusia siltoja hankkeeseen sisältyy 36. Luonnoksessa esitetään ratkaisu Korvenperäntien

ja Onkijärventien liittämisestä Jyväskylätiehen, mikä on ollut asemakaavan laatimisen edellytyksenä.



Tiesuunnitelmaan liittyy meluselvitys tieliikenteen meluvaikutusalueista.



Luonnos Jyväskylätien parantamisesta Suinulan kohdalla (www.tiehallinto.fi/vt9 tampere-orivesi)



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarve johtuu rakentamistarpeista alueella.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kunnan aloitteesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- o Maanomistajat ja alueen asukkaat
- o Alueen toiminnanharjoittajat
- o Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka, päivähoido, vanhusten palvelut, koulutoimi )
- o Tampereen aluepelastuslaitos, ely-keskus
- o ELTEL Networks, Fingrid Oyj, Vattenfall Oy, Elisa Oy, Kangasalan Vesi –liikelaitos
- o Viranomaiset (Liikennevirasto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo)

#### Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu Kangasalan sanomissa 15.2.2011.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheessa lähetettiin asukkaille ja maanomistajille kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kutsu asukaskävelyyn. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.2.-22.3.2011. Nähtävillä olon aikana saatiin kymmenen mielipidettä tai kommenttia, jotka osin on voitu ottaa huomioon kaavasuunnittelussa.

Asukaskävely järjestettiin maastossa 23.2.2011. Kävelyllä kirpeässä pakkasäässä asukkaat toivat esiin runsaasti huomioon otettavia asioita: mm. katujen suunnittelu ja toteuttaminen, ojien ja lumitilojen raivaaminen, naapurien rakentaminen, liikenteen melu ( VT9 ja rautatie).

Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tieto kaavoituksen etenemisestä. Nähtäville panosta kuulutetaan Kangasala Sanomissa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 00.00.2012-00.00.2012. Siitä saatiin seuraavat kommentit:

Kommenttien vaikutus suunnitelmaan:

Kaavaehdotus oli nähtävillä 00.00.2012-00.00.2012. Siitä saatiin seuraavat lausunnot:

#### Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole sellaisia maakunnallisia tai valtakunnallisia intressejä, joiden takia viranomaisneuvottelu olisi ollut tarpeen.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on pyrkiä säilyttämään alueen ympäristöllisiä ja kyläkuvaallisia arvoja.

Kylän keskeisellä alueella miljö on niin arvokas, että uusi rakentaminen tulee sopeuttaa huolellisesti vanhaan rakentamiseen. Yksittäiset rakennukset ovat korvattavissa alueen henkeen sopivalla uudisrakentamisella. Kylän reuna-alueilla rakentamisen tapa on jo nykyisellään niin hajanainen, ettei selvää alueen henkeä ole

olemassa. Keskeisellä alueella rakennusten tulisi olla lautavuorattuja, väreiksi otollisesti sopivat punamulta, keltamulta sekä vaaleat sävyt. Nurkkalaudoitusten yms. tulee olla valkeita. Alueelle sopii ryhdikkään pystysuuntainen, I- tai I1/2-kerroksinen, yksinkertaisen mallinen, mielellään kuistillinen rakennus. Ikkunoiden tulee olla pystysuuntaisia. Samassa rakennuksessa ei pidä olla vaihtelevia laudoituksen suuntia.

Kylän keskeisen osan pihoiden ei voi avoimet nurmikkopihat, vaan pihojen tulee olla metsäisiä ja aitaamattomia. Pihojen tulee pinnoittaa mahdollisimman vähän, ja pintana tulisi olla hiekka. Rakennuksen sijoitus tulee sopeuttaa huolellisesti läheisiin rakennuksiin liikaa säännönmukaisuutta kuitenkin välttämällä.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös 14.2.2011.

Luonnoksen käsittely kaavoituslautakunnassa 9.10.2012

Luonnos nähtävillä 00.00.2012-00.00.2012.

Asemakaavaehdotuksen käsittely 00.00.2012

Asemakaavaehdotus nähtävillä 00.00.2012-00.00.2012

Asemakaavan hyväksyminen 00.00.2012

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Omakotitontteja on osoitettu 81, tai vaihtoehtona 77 sekä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, ja asuintyöhuonerakennustontteja yksi.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu ympäristön säilyttämistä koskevia määräyksiä .

### 5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Uudet omakotitontit on sijoitettu pääosin nykyiseen korttelirakenteeseen.

Muut alueet

VT9:n liikennealue on mitoitettu siten, että asemakaavassa tiealueeksi esitetään riista-aitojen välistä aluetta ja kaavamääräykseksi ”Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen. Alueen sisäisin rakenneteknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei alueen käytöstä johtuvat melu- tms. vaikutukset ulotu kaavassa kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen osoitetun alueen ulkopuolelle.”

Rautatiealueeksi on osoitettu alue, jolle tarvittavan lisäraiteen rakentaminen on mahdollista molemmille puolin nykyisiä raiteita. Rataliikenteen aiheuttamat häiriöt tulee torjua siellä missä niistä on häiriötä.

Liikenneviraston vuonna 2012 teettämän meluselvityksen mukaan VT9:n yöaikainen keskiäänitaso jo rakennetulla alueella jää alle 55 dB:n paria poikkeusta lukuun ottamatta, päiväaikainen keskiäänitaso jää alle 55 dB:n valtatiepuoleisia tontteja lukuun ottamatta.

Suinulan-Havisevan osayleiskaavan 13.1.2000 meluselvityksen mukaiset VT9:n ja radan melualueet, 60 dB, ilman melusuojausta kattavat koko kaava-alueen.

Meluesteet, 1,5-3,5 m valtatie tasausviivasta ja 2-3 tai penkereellä jopa 7 m rautatien korkeusviivasta pienentävät lähes koko alueen alle 55 dB:n melualueeksi.

#### *5.4 Kaavan vaikutukset*

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön. Maisema muuttuu uusien katujen ja talojen myötä. Kaavamääräyksillä sopeutetaan uutta rakentamista nykyiseen ympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Lähiympäristön luonnonarvot eivät vaarannu rakentamisen takia.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Nykyisten talojen naapuriin tulee uusia omakotitaloja ja uusia asukkaita. Kaavan toteutuessa alueen uudet asukkaat saavat hyvin toimivan ympäristön. Kaavalla on vähän ympäristön ihmisiin kohdistuvia vaikutuksia.

Muut vaikutukset

Kaavan muuttamisella on myönteisiä yksityis- ja kunnallistaloudellisia vaikutuksia.

#### *5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset*

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### *6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat*

Suunniteltaessa ja rakennettaessa pitää ottaa huomioon, että katolle ja pihamaalle kertyvä puhdas pintavesi sekä salaojiin kertyvä vesi on käsiteltävä tontilla. Mikäli sadevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus.

### *6.2 Toteuttaminen ja ajoitus*

Rakentaminen on mahdollista käynnistää v. 2013.

### *6.3 Toteutuksen seuranta*

Toteutuksessa seurataan ympäristökuvan kehittymistä.

### *6.4. Toteutuksen kuntataloudelliset kustannukset*

Toteutuksesta aiheutuu kunnalle yhdyskuntateknisiä kustannuksia. Uusien katujen rakentamiskustannukset ovat noin 135 000 €, vanhojen peruskorjauskustannukset ovat suuruudeltaan noin 630 000 € ja kunnossapito noin 8 723 €/v. Vesihuollon investoinnit ovat noin 130 000 €.

## **KANGASALA 9.10.2012**

Markku Lahtinen  
Kaavoitusarkkitehti

Heikki Lehmusalho  
Suunnittelupäällikkö