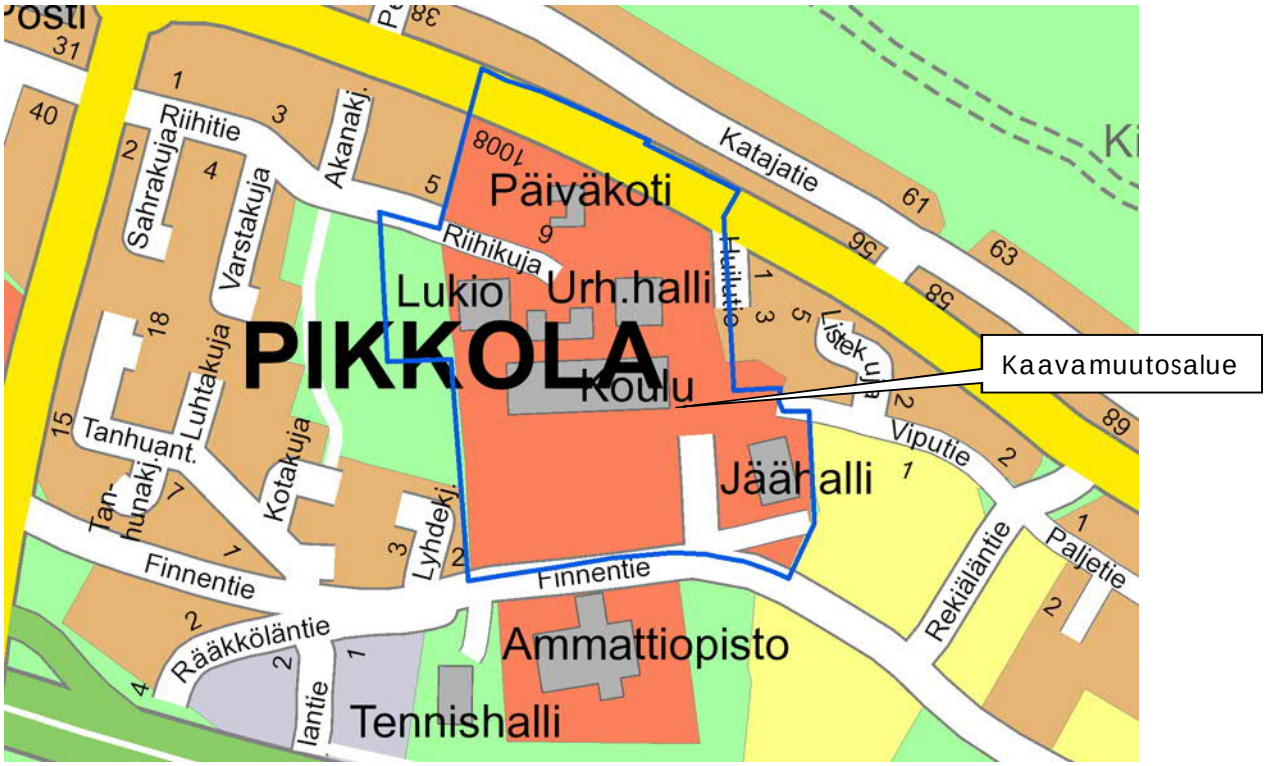
Kangasala
OKSALLA YLIMMÄLLÄ

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, FINNENTIE

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	19.11.2019
ASEMAKAAVAN NUMERO	832
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	PIKKOLA
KORTTELIT	315 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Pikkolan koulukeskus, jäähalli



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	2019
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	VALTUUSTO
KAAVAN LAATIJA	KANGASALAN KAUPUNGIN TEKNINEN KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Pikkolan alueella sijaitsevan jäähallin viereen on suunniteltu uutta hallia, joka rakennetaan kiinni nykyiseen halliin. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa laajennus sekä siihen liittyvät toiminnot ja liikkumisen tarpeet.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.–30.4.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi palaute, jossa ei asiakirjoihin ollut huomauttamista. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.6.-5.7.2019 ja 29.7.-15.8.2019. Siitä saatiin lausuntoja, joiden perusteella kaavaa kehitettiin edelleen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2.-31.10.2019. Jäähallin laajennussuunnitelmat ovat hieman muuttuneet. Tämän vuoksi ja ehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella on tehty vähäisiä muutoksia kaavakarttaan. Muistutuksia ei jätetty.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan Pikkolan alueelle mahdollisuus uuden jäähallin rakentamiseksi nykyisen hallin länsipuolelle. Uuteen jäähalliin rakennetaan yksi kaukalo ja huoltotiloja. Kaava-alueeseen sisältyy myös Pikkolan koulu- ja päiväkotikokonaisuus omenatarhoineen.

Nykyinen jäähalli ja sen laajennus sijoittuvat urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU), joka laajenee hieman koulun tontin (Y) suuntaan. Vastaavasti yleisten rakennusten korttelialue jonkin verran pienenee.

Kangasalantie muutetaan kaduksi kaavan kohdalla. Nykyisiä maakaasu- ja kaukolämpöputkia joudutaan siirtämään laajennuksen tieltä. Jäähallien pääasiallinen pysäköinti osoitetaan nykyisen hallin eteläpuolelle ja itäpuolelle. Pysäköinti palvelee myös alueen muita käyttäjiä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on Kangasalan jäähalli Oy:llä. Uudisrakentaminen on mahdollisuus käynnistää kaavan saatua lainvoiman, mutta putkien ja muiden piharakenteiden muutoksista ja aikatauluista on sovittava yhdessä toimijoiden kesken.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Pikkolaan on keskittynyt koulupalveluita ja liikuntatoimintoja. Roine-kampuksen muodostavat Pikkolan koulu (yläluokat), Kangasalan lukio ja Tampereen seudun ammattiopiston Tredun Kangasalan toimipiste. Jäähalli ja suunniteltu liikuntahalli sijoittuvat osaksi tätä kokonaisuutta.

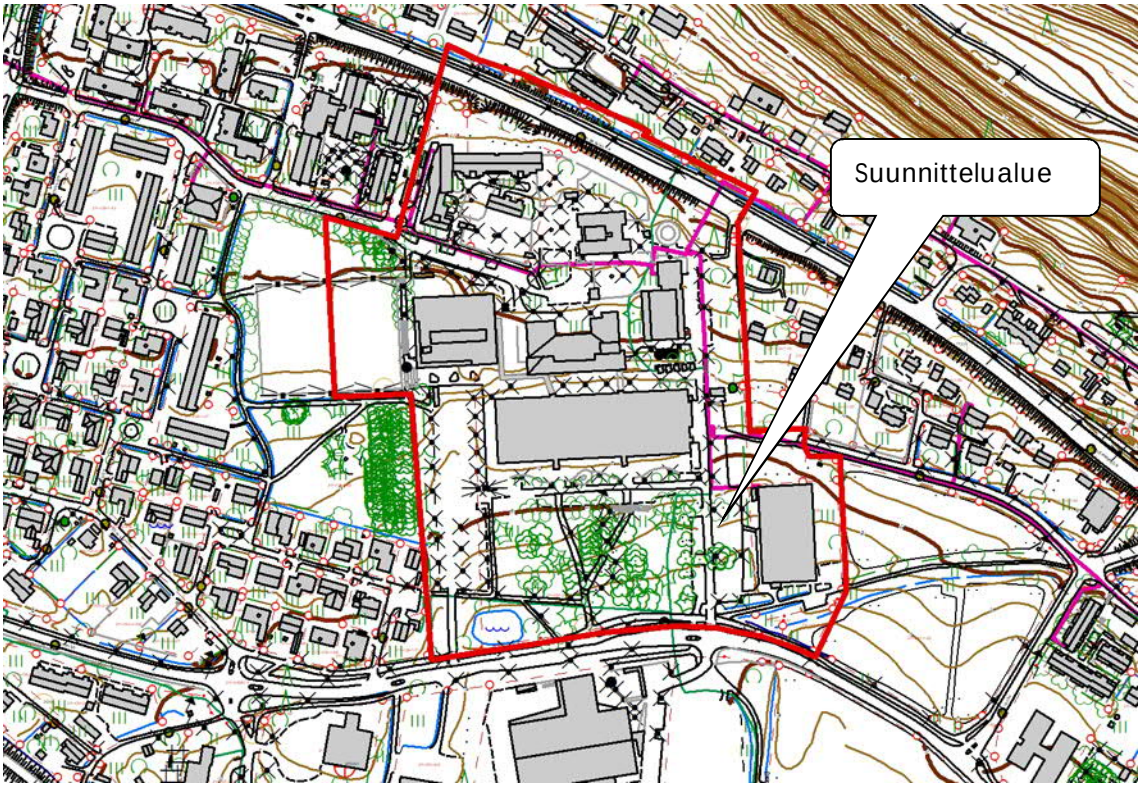
Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita lukuun ottamatta Pikkolan susipuuta, joka on vanha kaksilatvainen paksuoksainen kuusi ja suojeltu luonnonmuistomerkkinä.

Jäähallin länsipuolella on kaupungin omistamalla maalla oleva omenatarha.

Kaava-alueen pohjoisosa on pohjavesialuetta. Kaava-alueen eteläosan maaperä on huonosti kantavaa ja edellyttää todennäköisesti rakennusten paalluttamista.

Susipuu. Valokuva Marja Nuottajärvi 2009.



Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee arkkitehti Into Pyykön suunnittelema Pikkolan koulu (1975), joka on Suomen ensimmäisiä peruskoulun yläasteeksi rakennettuja koulurakennuksia. Koulu edustaa ajalleen tyypillistä tiukkaa järjestelmäarkkitehtuuria. Rakennukseen on tehty mittava peruskorjaus 2004. Finnentien eteläpuolelle on rakennettu uusi ammattioppilaitos. Korttelissa sijaitsee myös Pikkolan tilan vanha päärakennus 1950-luvulta. Se on osa päivähoitoa palvelevaa kokonaisuutta, johon kuuluu myös 1970- luvulla ja v. 2005 valmistuneet päiväkodit. Alueelta laadittu inventointi 2019.

Pikkolan yläkoulu ja urheiluhalli. Kuva Susanna Virjo.

Kangasalan lukio. Kuva Susanna Virjo.

Keskustan osayleiskaavan rakennetun ympäristön selvityksessä 2009 alueesta on mainittu seuraavaa: Vanha-Pikkolan eli Omppulan säilyminen on toivottavaa. Mahdollinen suojelun tapa voidaan ratkaista asemakaavassa (Inventointikortti v. 2009, arvoluokka 3). Pikkolan keskushallipohjaisen koulurakennuksen arkkitehtuurin säilyttämisen ohjauskeinoja on aiheellista tarkastella asemakaavoituksen yhteydessä.

Vanha-Pikkolan asuinrakennus eli nykyinen Omppula. Kuva Teija Ahola.(kuva vas.)

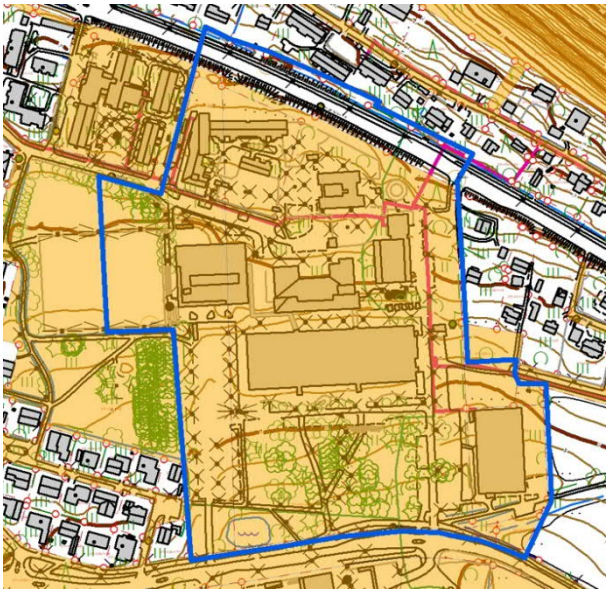
Alueella toimii jäähalli, jonka liikennöinti tapahtuu etelästä Finnentieltä. Jäähalli on valmistunut vuonna 1996. Hallissa on 600 istumapaikkaa ja 200 seisomapaikkaa sekä 60 hengen kahvio. Halli on puukaarihalli ja siinä on yksi kaukalo. Hallia käyttävät useat harrastusyhdistykset. Jäähallin toimintaa hallinnoi Kangasalan Jäähalli Oy, jolla on useita omistajia mukaan lukien Kangasalan kaupunki.

Jäähallin eteläpuolella on vanha Finnentien pohja, jossa kulkee vesi- ja viemärilinjoja. Jäähallin ja omenatarhan välissä kulkevat maakaasu- ja kaukolämpölinjat.

Ajoneuvoliikenne alueelle on osoitettu pääosin Finnentien kautta. Päiväkotien kulku ohjataan Riihitieltä. Korttelin vieritse kulkee joukkoliikenteen laatukäytävä Kangasalantietä pitkin. Pysäkit sijaitsevat koulun välittömässä läheisyydessä. Pyöräreitit alueelle on ohjattu Riihitietä ja Finnentietä pitkin.

Maanomistus

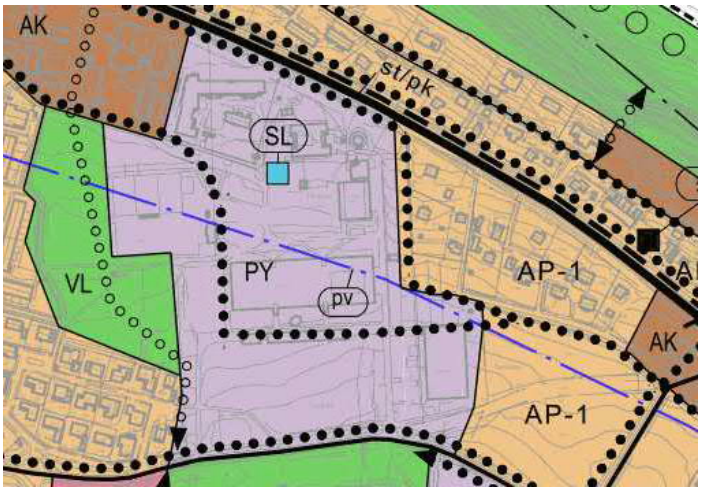
Maa-alue on kaupungin omistama. Kaupungin maanomistus keltaisella.



3.2 Suunnittelutilanne

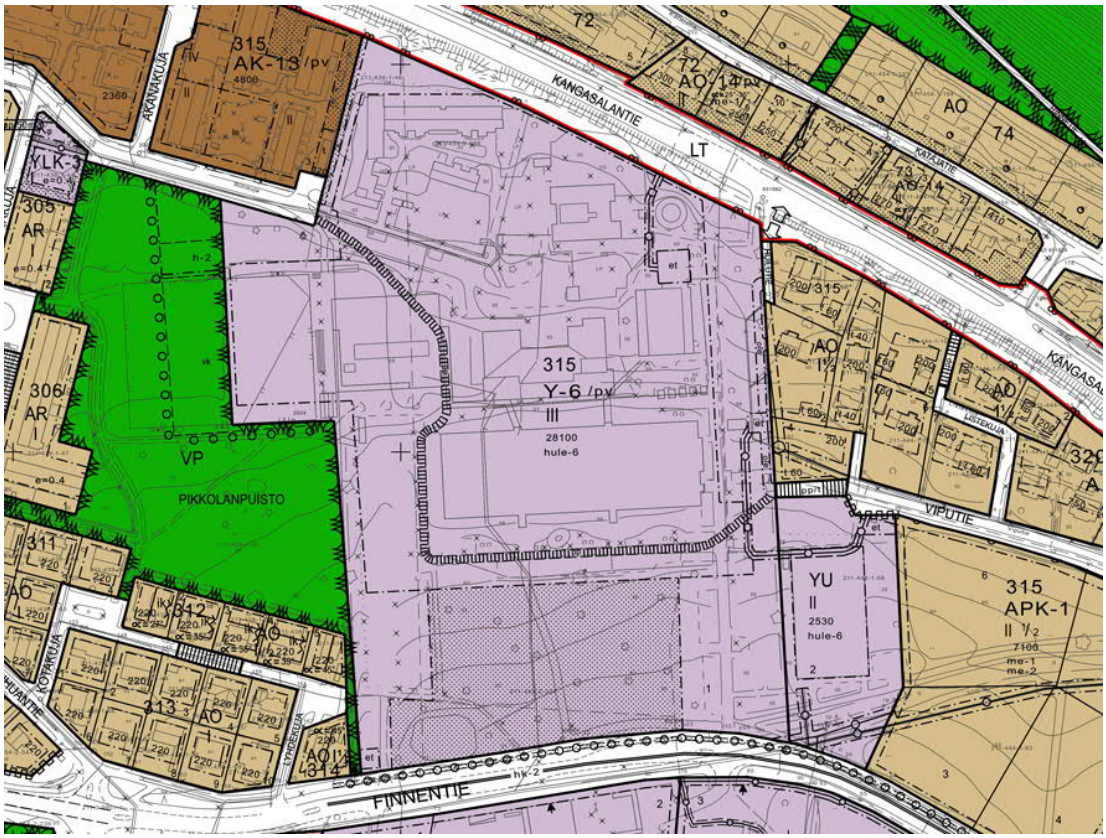
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C.



Oikeusvaikutteisessa Keskustan osayleiskaavassa vuodelta 2010 (kuva vas.) kaava-alueelle on osoitettu Julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY). Alueelle ei saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja. Rakennukset tulee sijoittaa niin, että ne suojaavat piha-alueita ja pohjoispuolen asuinalueita valtatien melulta. Alueelle on osoitettu mustalla palloviivalla kevyen liikenteen reitistö. Pikkolan susipuu on merkitty luonnonsuojelukohteeksi eli SL.

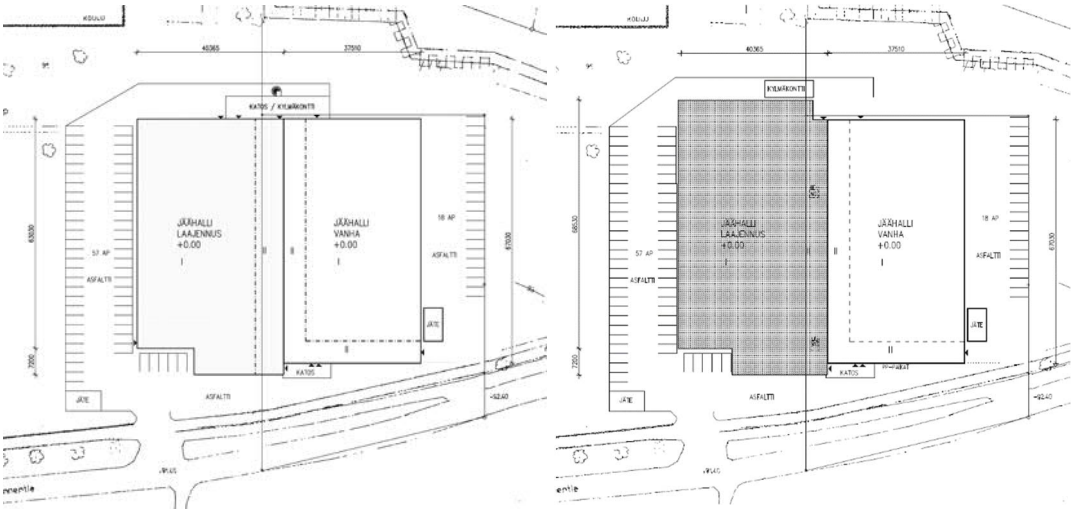
Alueella on voimassa asemakaava nro 646 (Pikkolan asemakaavan muutos, koulukeskus), joka on vahvistunut vuonna 2010. Alueelle on osoitettu merkinnällä Y-6 Yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle voi rakentaa opetus-, sosiaali- ja urheilutoimea palvelevia rakennuksia ja kenttiä. Nykyinen jäähalli on osoitettu merkinnällä YU eli urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Hulevesien käsittelystä on annettu määräys, että rakenteellisin ja muin toimin tulee hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta ja imeyttää vedet maaperään (hule-6).



Ote asemakaavayhdistelmäkartasta.

Pikkolan koulukeskus- ja urheilualueen liikenneselvitys
Liikennesuunnitelma laadittiin syksyllä 2009 Pikkolan koulukeskuksen ja liikuntakeskuksen tarpeita varten.

Alustava asemapiirros jäähallin laajennuksesta
Alustava suunnitelma jäähallin laajennuksesta. Laajennusosa sijoittuu kiinni suoraan nykyiseen jäähalliin.



Kaavaluonnoksen ja ehdotuksen pohjalla ollut suunnitelma 2018 (kuva vas.).
Uusi suunnitelma (10/2019) oikealla, jossa laajennus on suurempi luoteisnurkassa.

Rakennetun ympäristön selvitykset:

Inventointi Pikkolan palvelutoimintojen alue. Kangasalan kaupunki, 2019.
Yläaste- ja urheiluhallikokonaisuus on matalaa, vaakasuuntaista ja vaatimatonta 1970-luvun peruskoulu-uudistuksen mukaista suunnittelua. Aluerakenne on selkeä, mutta väljyys ja selkeys ovat vähentyneet lisärakentamisen ja pysäköintialueiden myötä. Eri-ikäiset rakennukset muodostavat vaihtelevan kokonaisuuden. Alueelle ovat tyypillisiä suorat pitkät näkymät ja kulkureitit. Sivistyshistoriallisesti merkittävä. Maisemallisesti osittain merkittävä yläasteen edustan omenatarhan avoimuuden johdosta.

Inventointi Vanha Pikkola. Selvitystyö Ahola, 2009.
Luettelointiperuste ympäristölliset arvot, arvoluokka 3. Päiväkotialue on hyvä esimerkki vanhan rakennuskannan hyödyntämisestä osana uudisrakennuskompleksia; puurakennukselle tuli ympäristöllistä arvoa uuden rakennetun kokonaisuuden osana. Erityistä arvoa kohteella on myös siinä mielessä, että kyseessä on lapsille tarkoitettu toimintaympäristö.

Selvitys rakennetusta ympäristöstä, Keskusta-alueen osayleiskaava, (Täydentää 2005 valmistunutta selvitystä). Selvitystyö Ahola, 2009.

Osa-alue 9: Pikkolan palvelutoimintojen alue
Kangasalan kunta osti Pikkolan maanviljelys- ja puutarhatilan 1970-luvun alussa, ja hieman myöhemmin myös tilasta erotetun 2 ha:n omakotitontin. Saman vuosikymmenen aikana Pikkolan peltoalueelle rakentui tiivis omakotialue, vanhustentalot (1974-77, arkkitehtitoimisto Vahtera ja Heino, Tre), päiväkoti ja peruskoulun yläaste.

Pikkolan päiväkoti Riihikuja 5:ssä on 1970-luvun jälkipuoliskolta. Päiväkotipalvelut laajenivat 1990-luvulla, kun Kangasalan kunta kunnosti entisen Pikkolan maatilan päärakennuksen kunnalliseen esiopetus- ja päiväkotitoimintaan sekä Kangasalan opiston tiloiksi; samalta ajalta on myös viimeinen kaavamuutos (358_19960304). Vanha-Pikkolan (Riihikuja 3) viereen valmistui Omenatarhan päiväkoti (Riihikuja 1) vuonna 2005.

Päiväkotialue on kokonaisuutena tasapainoinen. Vanha puurakennus on puurakentamista edustavan uudisrakennuksen ja puuaitojen rajaaman piha-alueen keskellä, pitkä eteläseinä muodostaa sisääntulosuuntaan yhtenäisen julkisivun. Vanha-Pikkola

oli alun perin Yli-Tarpilan muonamiehen asuntona ja rakennettu ehkä 1890-luvulla. Pikkolan isäntä osti sen 1920-luvulla, ja vuoteen 1954 mennessä talo oli laajennettu nykyiseen kokoonsa.17 Rakennuksen ikkunat on uusittu kuusiruutuisina 2000-luvulla. Pitkässä ja ainakin vanhimmilta osin hirsirunkoisessa rakennuksessa on harjakatto, betoniperustus ja yhtenäinen peiterimavuoraus. Umpikuistit ovat erikokoiset, pienempää somistavat puupylväät.

Päiväkotirakennusten eteläpuolella Kirkkojärveen suuntaan viettävällä rinteellä on suurikokoinen Pikkolan koulu, joka valmistui kunnan peruskoulun yläasteeksi 1973-75, suunnittelijana helsinkiläinen arkkitehtitoimisto Into Pyykkö ky. Koulun vieressä on samaan tyyliin rakennettu liikuntahalli ja lämpökeskus.

Pikkolan koulurakennus edustaa 1970-luvun rationalistista, muotojen käytöltä pidättyväistä, mutta värimaailmaltaan vahvaa arkkitehtuuria. Syvärunkoinen koulu eroaa myös huonejaon osalta aikaisempien vuosikymmenten käytäväkouluista. Peruskouluuudistus muutti 1970-luvulla koulurakennuksen toiminnallista ilmettä. Tällöin alettiin rakentaa joustavuuden ja muunneltavuuden vaatimuksesta ns. hallikouluja. Koulujen teollinen ja modulaarinen rakennustapa salli tilojen ja rakenteiden joustavan muunneltavuuden.

Alueelle on omenapuita muistona Pikkolan puutarhatilan laajasta omenapuuviljelmästä.

Toimenpidesuositus
Vanha-Pikkolan eli Omppulan säilyminen on toivottavaa. Mahdollinen suojelutapa voidaan ratkaista asemakaavassa.

Pikkolan palvelutoimintojen alueella tapahtuvassa täydennys- ja korjausrakentamisessa tulee ottaa huomioon eri-ikäistä rakennettua ympäristöä hallitseva 1970-luvun arkkitehtuuri. Pikkolan keskushallipohjaisen koulurakennuksen arkkitehtuurin säilyttämisen ohjauskeinoja on aiheellista tarkastella asemakaavoituksen yhteydessä.

Perusteet
Päiväkotialue on hyvä esimerkki vanhan rakennuskannan hyödyntämisestä osana uudisrakennuskompleksia; puurakennukselle tuli ympäristöllistä arvoa uuden rakennetun kokonaisuuden osana. Erityistä arvoa kohteella on myös siinä mielessä, että kyseessä on lapsille tarkoitettu toimintaympäristö.

Pikkolan palvelutoimintojen laaja ja maisematilana avoin rakennettu ympäristö on rakenteeltaan selkeä, vaikka se koostuu itsenäisiä piha-alueita muodostavista, eri-ikäisistä rakennusryhmistä. Osakokonaisuuksista vaikuttavin on Pikkolan koulurakennusten ryhmä, joka on hyvin säilynyt esimerkki yhdestä vaiheesta koulurakennusten historiassa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu jäähallin laajennustarpeesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty Kangasalan kaupungin ja Kangasalan jäähalli Oy:n aloitteesta. Käynnistämisestä on päätetty kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat

- Kangasalan jäähalli Oy
- Lähiympäristön asukkaat ja työntekijät
- Jäähallin ja koulukampuksen palveluiden käyttäjät
- Kaupungin palvelualueet (ympäristö- ja rakennusvalvonta, rakentaminen, sivistyskeskus)
- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos, ympäristöterveydenhuolto
- Kangasalan Vesi -liikelaitos, Kangasalan Lämpö Oy

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.–30.4.2019. Siitä saatiin seuraavaa palautetta:

Metsähallitus 7.11.2018
Metsähallituksella ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.6.-5.7.2019 ja 29.7.-15.8.2019.

Lausuntoja saatiin seuraavasti:

Pirkanmaan ELY-keskus 13.9.2019
Rakennetun ympäristön arvot
Yleiskaavoituksen yhteydessä asemakaavan mukaiselta suunnittelualueelta on tunnistettu rakennetun ympäristön arvoja. Asemakaavan laatimisen yhteydessä alueella on tarpeen toteuttaa asemakaavatasolle soveltuva inventointi, jonka perusteella arvioidaan mahdolliset suojelutarpeet.

Hulevedet
Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulisi ottaa tarkasteluun hulevesivaikutukset siten, että otetaan kantaa alueelta kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Vaikutusten arvioinnin täydentämisen ohella hulevesien käsittelyä koskevaa kaavamääräystä tulee jatkosuunnittelussa täydentää siten, että otetaan huomioon alueen sijoittuminen vedenhankintaan soveltuvalle pohjavesialueella ja tästä johtuvat erityiset vaatimukset.

Pohjavedet
Kaavamuutosalue sijoittuu osin Kirkkoharju-Keisarinharjun muulle vedenhankintakäyttöön soveltuvalle pohjavesialueelle. Kaavaluonnoksessa tämä pohjavesialue on huomioitu /pv - merkinnällä ja tähän liittyvällä määräyksellä; ”tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue”.
Kaavamääräystä tulisi jatkosuunnittelun kuluessa täydentää siten, että varmistetaan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen. Määräystä ehdotetaan täydennettäväksi esimerkiksi seuraavasti: ”Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielto).
Liikennöitäviltä piha-alueilta ja katualueilta hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueilla voidaan sallia vain tutkitusti puhtaiden vesien imeyttäminen pohjavesitasapainon säilyttämiseksi. Kaikki pohjavesien laadulle vaaralliset aineet on sijoitettava sisätiloihin tiiviiseen altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Liikenne

Maantie 339, Kangasalantie tulee rajata mukaan asemakaavaan vähintään niiltä osin, missä kaava-alue rajautuu Kangasalantiehen. Tie tulee soittaa asemakaavassa katu –merkinnällä. Maantie, joka on osoitettu asemakaavassa kaduksi, muuttuu kaduksi kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä (MRL 86 a §). Kadunpitopäätökset tulee tehdä tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina ottaen huomioon kunnossapidon vaatimukset ja maankäytön sekä tie- ja katuverkon toteutuminen

Jatkotoimet
Kaava pyydetään toimittamaan ELY- keskukseen ehdotusvaiheessa siten, että varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Pirkanmaan maakuntamuseo 23.8.2019
Kaava-alueelle on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2009 osana keskustan 2010 voimaan tullutta osayleiskaavaa (Kangasala, Keskustan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy). Inventoinnissa ei todettu kaava-alueelta kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta inventoinnin mukaan sen pohjoisosassa on sijainnut Pikkolan historiallinen kylä (yksinäistalo), joka kuitenkin katsottiin todennäköisesti tuhoutuneeksi myöhemmän rakentamisen vuoksi. Pirkanmaan maakuntamuseon tutkija tarkasti kyseisen alueen 22.8.2019 eikä havainnut rakenteita tai muita merkkejä arkeologisesta kohteesta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Yleiskaavaa varten laaditussa rakennetun ympäristön selvityksen täydennyksessä (Selvitystyö Ahola, 2009) kaava-alueen rakennettu ympäristö on huomioitu osana Pikkolan palvelutoimintojen osa-aluetta. Lisäksi Vanha-Pikkola on inventoitu kohdetasolla. Selvityksessä nostetaan esiin sekä alueen varhaisemmasta maatalousvaiheesta kertovat Vanha-Pikkolan entinen asuinrakennus (nykyään Omppulan päiväkoti) ja omenatarha että 1970-luvun rakennuskanta, erityisesti peruskoulun synnyttämää uutta kouluarkkitehtuuria erinomaisesti edustava Pikkolan koulu. Alueen rakennetun ympäristön arvoksi on nähty myös sen eri-ikäisten osien yhdessä muodostama, lapsille suunniteltu kokonaisuus. Inventoinnin suositusten mukaan Vanha-Pikkolan säilyttäminen on toivottavaa. Asia esitetään ratkaistavaksi asemakaavassa. Lisäksi alueen suunnittelussa suositellaan huomioimaan 1970-luvun arkkitehtuurin arvot ja todetaan, että Pikkolan koulun arkkitehtuurin säilyttämisen ohjauskeinoja on aiheellista tarkastella asemakaavoituksen yhteydessä.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että alueen yleiskaavaa laadittaessa kaava-alueelta on tunnistettu rakennetun ympäristön arvoja, joiden lähempi tarkastelu on suositeltu tapahtuvaksi asemakaavan laatimisen yhteydessä. Näin ollen kaavan aineistoja tulee täydentää kaava-aluetta koskevalla asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön inventoinnilla, jonka pohjalta on mahdollista arvioida kaava-alueen rakennettuun ympäristöön liittyvät mahdolliset suojelutarpeet ja kaavaratkaisun kulttuuriympäristön arvoihin kohdistuvat vaikutukset. Asiasta on mahdollista järjestää esimerkiksi työneuvottelu maakuntamuseon kanssa inventoinnin valmistuttua, ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Rakentamisen palvelualue (kotikatutiimi 13.8.2019)
Ehdotetaan, että Finnentien alue merkitään katualueeksi.

Sivistyskeskus
Välituntialueen pieneneminen vaikuttaa haitallisesti erityisesti suuren Pikkolan koulun lähes 700 oppilaan hyvinvointiin.
Pysäköintipaikkojen riittävyys täytyy turvata. Liikuntapaikka vaatii paljon pysäköintitilaa lähelle, joten niiden määrän ei tulisi ainakaan vähentyä.

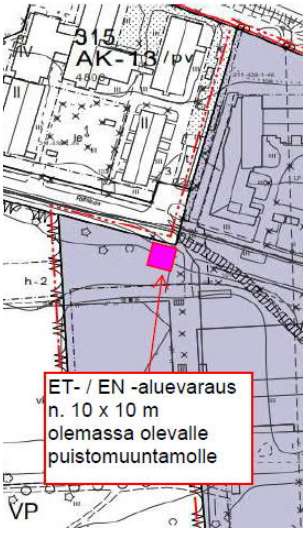
Turvalliset kevyen liikenteen väylät huomioitava tarkemmassa suunnittelussa, sillä jäähallin ohi kulkevat sekä varhaiskasvatuksen asiakkaat, Pikkolan yläkoulun, lukion että Tredun opiskelijat.
Kokonaisuudessaan hanke on positiivinen koulujen näkökulmasta.

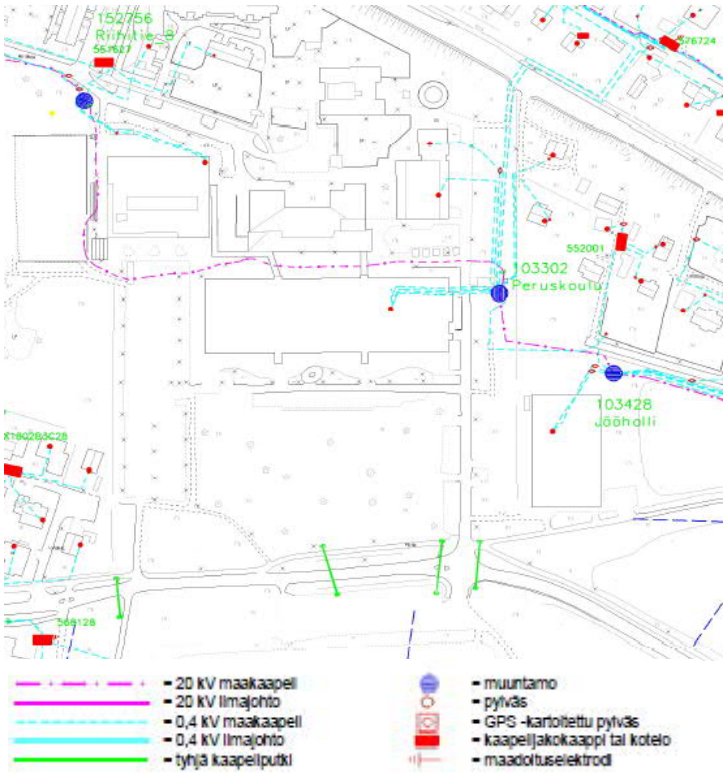
Kangasalan Vesi -liikelaitos 22.8.2019
Kangasalan Vesi –liikelaitoksen vesihuoltojohdot tulee huomioida asemakaavassa varauksella maanalaisille johdoille tarkoitettu alue, 4+4m johtojen keskeltä mitattuna.

Ympäristöterveysvalvonta 24.7.2019
Ympäristöterveysvalvonta toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa Pikkolan asemakaavan muutoksesta.

Elenia Oy

Liitekartat





Kaavamuutosalueella sijaitsee Elenia Oy:n sähköverkon 0,4 kV ja 20 kV maakaapelirakenteita suuntaa-antavan liitekartan mukaisesti. Elenia Oy pyytää merkitsemään kaavaan olemassa olevalle puistomuuntamolle et- tai en-alueen käyttötarkoituksen mukaisesti. Muille rakenteille ei ole tarve varata kaavaan erillisiä alueita rakenteiden nykyisten sijaintien mukaisesti. Mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Rakentamisesta aiheutuvat kustannukset ja aikataulu on sovittava tapauskohtaisesti hyvissä ajoin ennen tarveajankohtaa.

Kommenttien vaikutus suunnitelmaan:

Maantie 339 eli Kangasalantie on liitetty kaava-alueeseen ja muutettu kaduksi.
Pohjavesimääräyksiä tarkennetaan.
Alueelta laaditaan yleisten rakennusten korttelialueelta rakennusinventointi, jonka perusteella tarkennetaan kaavamääräyksiä. Maakuntamuseon kanssa järjestetään työneuvottelu.
Finnentien kävely- ja pyörätie on muutettu katualueen osaksi.

Jäähallin ympäristöön on mahdollista lisätä autopaikkoja. Vireillä olevan lähiliikuntapaikkasuunnitelman myötä koulujen piha-aluetta on mahdollista ottaa käyttöön muualla siirtäen sieltä autopaikkoja jäähallin alueelle. Pysäköintipaikkojen on tarkoitus olla yhteiskäyttöisiä kampusalueella.
Kaavakartalle on lisätty Kangasalan Veden nykyisille runkoputkille johtovarauksia sekä levennetty johtovarauksia. Elenian maakaapelille on merkitty kortteliin itä-länsisuuntainen johtovaraus sekä muuntamolle et-varaus.
Kangasalan lämmön kanssa on sovittu siirrettävien putkilinjojen sijainnista jäähallin laajennuksen ja koulurakennuksen välissä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2.-31.10.2019.

Pirkanmaan ELY-keskus 4.11.2019
ELY- keskus kiinnittää ehdotusvaiheen lausuntopyyntöaineiston perusteella huomiota rakennetun ympäristön arvoihin:

Luonnosvaiheessa vielä puuttunut rakennetun ympäristön täydennysinventointi (Susanna Virjo/2019) on nyt täydennetty kaava-aineistoon. Inventoinnin rakennuskohteittaisen arvottamisen puutteiden osalta ja vuoden 2009 yleiskaavainventoinnin soveltuvuuden osalta ELY-keskus viittaa Pirkanmaan maakuntamuseon 30.10.2019 antamaan lausuntoon.

Kohteeseen Vanha Pikkola kohdistuu kaavaehdotuksessa merkintä sr-21, jota koskee kaavamääräys: "kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus, jonka säilyttäminen on suotavaa. Rakennus voidaan korvata uudisrakennuksella, mikäli sen ympäristöön sopivuuteen kiinnitetään erityistä huomiota." ELY- keskuksen näkemyksen mukaan Vanha-Pikkolan osalta sr -määräys tulisi muotoilla täsmällisemmin siten, että ehdollisen määräyksen sijaa rakennuksen säilyminen turvataan. Määräys esitetään muutettavaksi muotoon: ”Suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa”.

Muilta osin kaavaehdotuksen laadinnassa on otettu pääosin huomioon ELY- keskuksen luonnosvaiheessa esittämät seikat.

Pirkanmaan maakuntamuseo 1.11.2019
Pirkanmaan maakuntamuseo on todennut aiemmassa lausunnossaan (DNRO 440/2019), että alueen yleiskaavaa laadittaessa kaava-alueelta on tunnistettu rakennetun ympäristön arvoja, joiden lähempi tarkastelu on suositeltu tapahtuvaksi asemakaavan laatimisen yhteydessä. Näin ollen kaavan aineistoja tulee täydentää kaava-aluetta koskevalla asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön inventoinnilla, jonka pohjalta on mahdollista arvioida kaava-alueen rakennettuun ympäristöön liittyvät mahdolliset suojelutarpeet ja kaavaratkaisun kulttuuriympäristön arvoihin kohdistuvat vaikutukset.

Inventointeja on täydennetty syksyllä 2019 Pikkolan koulun ja päiväkodin tontilla tehdyllä pintapuolisella inventoinnilla (Susanna Virjo), jossa aluetta on tarkasteltu kokonaisuutena ja rakennuskohtainen arvottaminen puuttuu. Alue on arvotettu luokkaan 3 ja sillä on todettu olevan historiallisia ja maisemallisia arvoja. Vanha-Pikkolan kohdalla on käytetty vuonna 2009 osayleiskaavaa varten tehtyä inventointia (Teija Ahola), jossa kohde on arvotettu luokkaan 3 ja sillä todetaan olevan ympäristöllisiä arvoja. Vanha-Pikkolalla on kaavassa merkintä sr-21 ja kaavamääräyksen mukaan "kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus, jonka säilyttäminen on suotavaa. Rakennus voidaan korvata uudisrakennuksella, mikäli sen ympäristöön sopivuuteen kiinnitetään erityistä huomiota."

Koulun tontin osalta inventointia ei voi pitää asemakaavatasoisena, koska siinä ei ole rakennuskohtaista arvotusta. Käytettävissä olevien inventointien perusteella on myös

ristiriitaista, että sekä Vanha-Pikkola että koulun tontti kokonaisuudessaan on luokiteltu arvoluokkaan 3, mutta vain Vanha-Pikkolalla on kaavassa suojelumerkintä. Eriaikaiset ja eri tarkoitusta varten tehdyt inventoinnit voivat aiheuttaa ristiriitaisia tulkintoja. Maakuntamuseo esittää, että koulun tontin alueinventoinnista poistetaan arvoluokka kokonaan. Vanha-Pikkola suojellaan, mutta suojelumääräys ei voi olla ehdollinen. Merkintään liittyvä määräys tulee korjata muotoon: Suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.

Kaava-alueelle on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2009 osana keskustan 2010 voimaan tullutta osayleiskaavaa (Kangasala, Keskustan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy). Inventoinnissa ei todettu kaava-alueelta kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta inventoinnin mukaan sen pohjoisosassa on sijainnut Pikkolan historiallinen kylä (yksinäistalo), joka kuitenkin katsottiin todennäköisesti tuhoutuneeksi myöhemmän rakentamisen vuoksi. Pirkanmaan maakuntamuseon tutkija tarkasti kyseisen alueen 22.8.2019 eikä havainnut rakenteita tai muita merkkejä arkeologisesta kohteesta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Asemakaavaa koskeva päätös tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseolle.

Rakentamisen palvelualue 28.10.2019
Finnentien katualuetta tulee leventää jäähallin tontin kaakkoiskulmasta n. 2,0 metrillä nykyisen jäähallin kohdalla. Jäähallin laajennus vähentää pysäköintipaikkoja ja alueella on jo nykyisellääkin pulaa pysäköintipaikoista. Asia pitää huomioida kaavamuutoksessa. Tontin 1 hulevesilinjojen rasitteet tulee selvittää.

Kangasalan Vesi -liikelaitos 7.11.2019
Asemakaavamuutoksen alueella olevat Kangasalan Veden vesihuoltojohdot on merkittävä johtoa varten varattu alueen osa merkinnällä, johtojen keskeltä mitattuna 4m+4m. Alue kuuluu Kangasalan Veden hulevesiviemäröinnin toiminta-alueeseen, joten myös hulevesirunkoviemärit tulee merkitä johtoa varten varattu alueen osa merkinnällä.

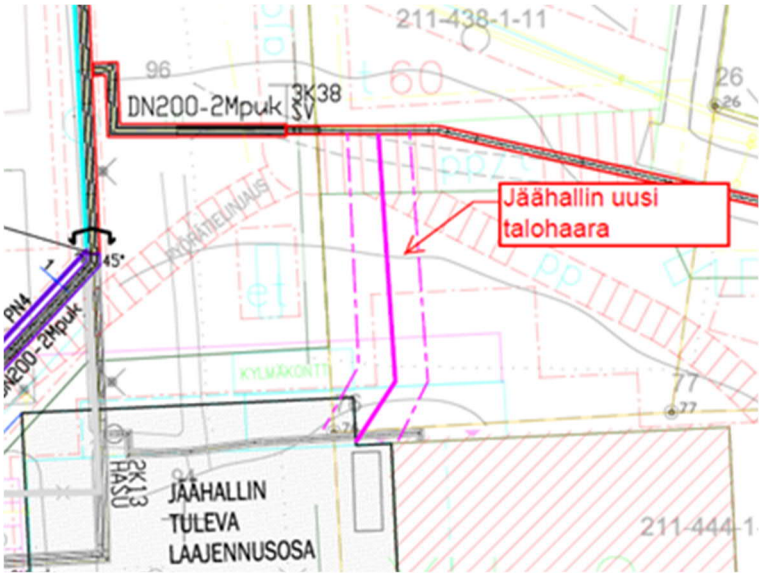
Kangasalan lämpö 4.11.2019
Kaava-alueen läpi menee Kangasalan Lämpö Oy:n kaukolämpö- ja maakaasun runkoputket (karttaliite olemassa olevat putket harmaalla). Ehdotettu kaavamuutos aiheuttaa kaukolämpö- ja maakaasuputkien siirrot. Putkistojen riittävä etäisyys kiinteisiin rakenteisiin on turvattava kaavassa johtoa varten varatulla alueella, että tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteen voidaan suorittaa.

Kaavaan on merkittävä riittävän leveä (vähintään 6m) johtoa varten varattu alueen osa maakaasu- ja kaukolämpöputkia varten. Reitti on tehtävä niin leveäksi, että maanalaiset putkistot on tarvittaessa huolettavissa auki kaivamalla. Johtoalue tulee sijoittaa vähintään 1m etäisyydelle rakennusalueen rajasta, kiinteästä rakenteesta tai istutettavasta puusta, pensaasta, leikkivälineestä tai näihin verrattavasta kiinteästä rakenteesta. Jos kaava-alueella on muita teknisiä verkostoja, niiden keskinäiset sijoitukset tulee sovittaa yhteen osana kaavaprosessia.

Kaikkien maanalaisten putkirakenteiden osalta tulee huomioida, että niiden päälle ei saa rakentaa kiinteitä rakenteita, kuten rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia, ja että liikennejärjestelyjen muuttuessa tulee varmistaa ko. putkirakenteiden riittävä mekaaninen suojaus raskaan liikenteen aiheuttamia kuormia suojaamaan. Putkien mahdolliset siirrot tai suojaus tulee tehdä alueen toteuttajan tai rakentajan kustannuksella.

Alueen tuleva rakennuskanta on liitettävissä kaukolämpöjärjestelmään. Myös liitoshaaralle tulisi varata kaavassa yhteys (johtoa varten varattu alueen osa 4m) runkoputkeen.

Ehdotettu kaava ja tuleva jäähallin laajennus katkaisevat nykyisen kulkuyhteyden Pikkolan lämpölaitokselle. Uusi kulkuyhteys on osoitettava kaavassa. Kulkuyhteys on mitoitettava leveydeltään ja rakenteeltaan niin, että täysperävaunullisella ajoneuvoyhdistelmällä on mahdollista toteuttaa polttoaineen kuljetukset lämpölaitokselle. Kulkuyhteys on rakennettava ennen jäähallin laajennuksen rakentamisen aloitusta.



Kangasalan jäähalli Oy 16.10.2019
Kangasalan Jäähalli Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine lausuntoihin:

Vanha-Pikkolaa koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon ”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.”. Pikkolan koulun tontin inventointikortista poistetaan arvoluokka.
Finnentien katualuetta on levennetty tontin 2 kaakkoiskulmassa 2 metriä. Pysäköintipaikoista on tehty vireillä olevan Pikkolan liikuntapuiston suunnittelun yhteydessä tarkastelua Pikkolan alueen pysäköintiä kokonaisvaltaisesti. Pysäköinti on tarkoitus järjestää siten, että autopaikat ovat yhteiskäytössä alueen käyttäjien kesken. Jäähallin ympäristössä on mahdollisuus lisätä autopaikkoja nykyiseen nähden hallin itä- ja eteläpuolelle.
Hulevesirunkoviemärit merkitään kaavakarttaan. Tontin 2 hulevesiviemärin pää jää laajennuksen alle.
Siirrettäville kaukolämpö- ja maakaasuputkille varataan 6 metriä leveä johtoalue koulurakennuksen ja jäähallin laajennuksen väliin. Kulkuyhteys Pikkolan lämpölaitokselle on tarkoitus järjestää Viputien kautta. Nykyinen asemakaava mahdollistaa tontille ajon (pp/t -merkintä). Reitin riittävä leveys tutkitaan viereisen alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- Tonttien 1 ja 2 välistä rajaa on siirretty tontin 2 luoteisnurkassa.
- Tontin 2 rajaa on siirretty laajentamalla katualuetta Finnentien varressa.
- Kaukolämpö- ja kaasuputkien varauksia on siirretty luoteeseen sekä lisätty yksi linja tontille 2. Hulevesiverkoston johtovarauksia on lisätty tontille 1.
- Rakennusalojen rajauksiin on tehty vähäisiä tarkistuksia tontin rajamuutosten vuoksi ja johtovarausten mahdollistamiseksi.
- Vanha-Pikkolan merkintä on muutettu muotoon ”suojeltava rakennus, rakennusta ei saa purkaa.”

Tehdyt muutokset ovat vähäisiä, eikä kaavaehdotusta niiden vuoksi ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on keskusteltu Jäähalli Oy:n ja Kangasalan kaupungin kanssa.

Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Jäähallin laajennus sijoittuu Pikkolan Roine-kampukselle. Finnentien eteläpuolelle on suunnitteilla liikuntahalli. Tavoitteena on hoitaa alueen pysäköinti kokonaisuutena siten, että autopaikat ovat koulujen ja jää- ja liikuntahallin yhteiskäytössä.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaava-aluetta laajennettiin luonnosvaiheessa koskemaan myös koko koulu- ja päiväkotikokonaisuuden tonttia.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 1.–30.4.2019
Asemakaavan valmisteluaineiston käsittely elinympäristölautakunnassa 11.6.2019
Luonnos nähtävillä 24.6.-5.7.2019 ja 29.7.-15.8.2019
Asemakaavaehdotuksen käsittely 17.9.2019
Asemakaavaehdotus nähtävillä 2.-31.10.2019
Asemakaavan hyväksyminen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Rakennusoikeus jäähallin tontilla (YU-2) on 6 800 k-m^2, se kasvaa 4 270 k-m^2. Jäähallin laajennuksen kerrosala on suunnitelmissa n. 3490 k-m^2. Koulukokonaisuuden korttelialueen (Y-8) rakennusoikeus säilyy nykyisellään.

Jäähallin tontin pinta-ala kasvaa nykyisestä 3 567 m^2 ja pinta-ala on kaavaehdotuksessa 11 163 m^2. Koulu- ja päiväkotikokonaisuuden tontin pinta-ala on 72 882 m^2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon nykyisen rakennetun ympäristön arvot. Vanha-Pikkola osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi. Ympäristökuvan parantamiseksi tontille sijoittuvat pysäköintialueet tulee ryhmitellä ja istuttaa kasvillisuutta tontin reunoille. Hulevesien käsittelylle annetaan määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU) laajenee ja tontin nykyinen rakennusoikeus kasvaa yli kaksinkertaiseksi. Kortteleiden käyttötarkoitukset pysyvät muutoin ennallaan. Jäähallin laajennukselle osoitetaan rakennusala nykyisen rakennuksen länsipuolelle. Rakennusten korjaukselle ja uudisrakentamiselle on määrätty otettavaksi huomioon alueen tärkeimmät ominaispiirteet.

Tonteille on osoitettu johtoalueiden varauksia (maakaasu, kaukolämpö, vesihuoltoverkostot ja sähkö). Tonttien sisäisiä putkia/johtoja ei ole merkitty kaavakartalle lukuun ottamatta hulevesien runkoputkia, jotka ovat Kangasalan Vesi-liikelaitoksen toiminta-alueella. Maakaasu- ja kaukolämpöputket on merkitty siirrettäväksi. Tonteille on osoitettu myös paikat nykyisille sähkömuuntamoille ja tulevalle varavoimalaitokselle. Jäähallin pääasiallinen pysäköinti on osoitettu nykyisen hallin ja Finnentien väliin sekä hallin itäpuolelle.

Muut alueet

Kangasalantie muutetaan kaavan kohdalta yleisestä tiestä katualueeksi. Ajoneuvoliikenne Pikkolan koulukortteliin ja jäähalliin järjestetään Finnentien kautta. Finnentien kävelyn- ja pyöräilyn parantamistoimet rakennettiin vuonna 2018. Alueen pysäköintialueet toimivat koulujen ja jäähallin sekä tapahtumien yhteiskäytössä. Asemakaavassa muutetaan Finnentien kävely- ja pyörätien alue tontista katualueeksi.

Koulurakennuksen ja jäähallin laajennuksen välinen alue muuttuu niin ahtaaksi, että auto- ja huoltoliikenne ei ole mahdollista osoittaa enää sen kautta. Viputien päässä oleva nykyinen kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon, jota kautta huoltoajo koulun tontille voidaan järjestää turvallisemmin.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa jäähallin laajennuksen rakentamisen vanhan jäähallin viereen, jolloin hallien toimintaan ja huoltoon liittyen on löydettävissä synergioita. Uusi rakennus rakennetaan nykyisen sorapintaisen pysäköintialueen päälle. Vanha tiepohja rakentuu jäsennellyksi pysäköintipaikaksi. Koulun piharakenteet rakennetaan uudestaan putkien siirron ja laajennuksen johdosta.

Jäähallin uudet julkisivut ovat merkittävässä roolissa kaupunkikuvassa moneen suuntaan. Jäähalli ja sen piha-alueet ovat osa Finnentien katunäkymää sekä osa Pikkolan alueen avointa maisematilaa ennen liikuntahallin valmistumista. Jäähallin laajennus sijoittuu Finnentieltä koululle kulkevan liikenneyhteyden päälle. Suora näkymä Finnentieltä liikuntahallille pohjoiseen poistuu. Omenatarha rajautuu nykyistä selkeämmin, toisaalta alueen väljyys vähenee.

Vanha Pikkola on määrätty suojeltavaksi. Uudisrakentamisessa huomioidaan alueen tärkeimmät ominaispiirteet, Vanha Pikkola, 1970-luvun koulu- ja urheiluhallikokonaisuus sekä omenatarha.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Jäähallin laajennuksen myötä kattopinta-ala kasvaa huomattavasti ja autopaikkojen asfaltoinnin myötä vettä läpäisemätön pinta kasvaa nykyisestä. Hulevesien imeytymistä palveleva omenapuutarha osoitetaan lähes kokonaisuudessaan istutettavaksi tontinosaksi. Olevaa lammikkoa voidaan käyttää hulevesien imeytysaltaana. Hulevesien käsittelystä on annettu määräys, että rakenteellisin ja muin toimin tulee hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta ja imeyttää vedet maaperään.

Pikkolan susipuu on mahdollista säilyttää.

Jäähallin ympäristöstä häviää nykyistä puustoa. Omenatarhan puusto ei merkittävästi vähene, pysäköintialue sijoittuu kaasuputken kaivannon päälle.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavassa esitetty jäähallin laajennus lisää asiointiliikennettä henkilöautoilla. Liikenne lisääntyy erityisesti Finnentiellä. Finnentien kävelyn- ja pyöräilyn turvallisuuteen on panostettu, parantamistoimet ovat juuri valmistuneet. Joukkoliikenteen laatukäytävä

vahvistuu, kun liikuntapalvelut sijoittuvat sen läheisyyteen. Viputielle siirtyvä huoltoliikenne lisää hieman liikennettä Viputiellä, mutta kaavamerkintä ei muutu Viputien päässä nykyisestä.

Sosiaaliset vaikutukset

Pikkolan palveluiden kehittäminen lisää koulukampuksen ja liikuntatoimintojen houkuttelevuutta ja toimivuutta sekä mahdollistaa erilaiset synergiat mm. pysäköintialueiden osalta.

Vaikutukset elinkeinoelämään

Lisärakentaminen parantaa nykyisten palveluiden toimintaedellytyksiä ja uusi jäähalli vahvistaa joukkoliikenneväylälle sijoittuvaa palvelukeskittymää ja sitä kautta nauhataajaman ja koko kaupungin vetovoimaisuutta.

5.5 Kaavamerkinnät

5.6 Nimistö

Nimistöä ei tarvitse muuttaa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida nykyisen alueen ominaispiirteet, Vanha Pikkola, 1970-luvun koulu- ja urheiluhallikokonaisuus sekä omenatarha. Julkisivujen väritys ja ilme tulee sovittaa koulukokonaisuuteen. Jäähallin uudet julkisivut ovat merkittävässä roolissa kaupunkikuvassa moneen suuntaan.

Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida riittävä tilavaraus hulevesien käsittelylle ja imeyttämiselle. Pysäköintipaikkojen suunnittelussa tulee huomioida hulevesien määrä sekä kaupunkikuvalliset tavoitteet jäsentelyssä ja kasvillisuuden sijoittamisessa. Putkien ja johtojen päälle ei tule sijoittaa puuistutuksia tai rakennelmia.

Jäähallin laajennuksen alle jäävät kaukolämpöputket, kaasuputki sekä hulevesiverkostoa. Koulun viereen varattavan varavoimalaitoksen putket tulee myös sovittaa alueelle. Koulun piharakenteet muuttuvat jäähallin ympäristössä huomattavasti putkikaivantojen ja pysäköintipaikkojen muutoksen vuoksi. Jäähallin laajennus tulee sovittaa huolellisesti maanpinnan nykyisiin korkotasoihin välttäen luiskien rakentamista.

Koulun tontilla kävely- ja pyöräreitit muuttuvat, samoin huoltoajo. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota koulun ja jäähallin piha-alueiden eri liikennemuotojen liikenneturvallisuuteen. Huoltoa varten isojen kulkuneuvojen kulkuyhteys Viputien kautta koulun tontille ja lämpökeskukselle on rakennettava ennen jäähallin laajennuksen rakentamisen aloitusta.

Jäähallin rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi. Jäähallin laajennuksen toteutusajankohdat ja -tavat tulee sovittaa yhteen Kangasalan kaupungin ja Kangasalan lämmön kanssa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksessa seurataan ympäristökuvan kehittymistä ja liikennejärjestelmän toimivuutta.

KANGASALA 19.11.2019

Suunnitteluarkkitehti	Susanna Virjo
Kaupunginarkkitehti	Mari Seppä