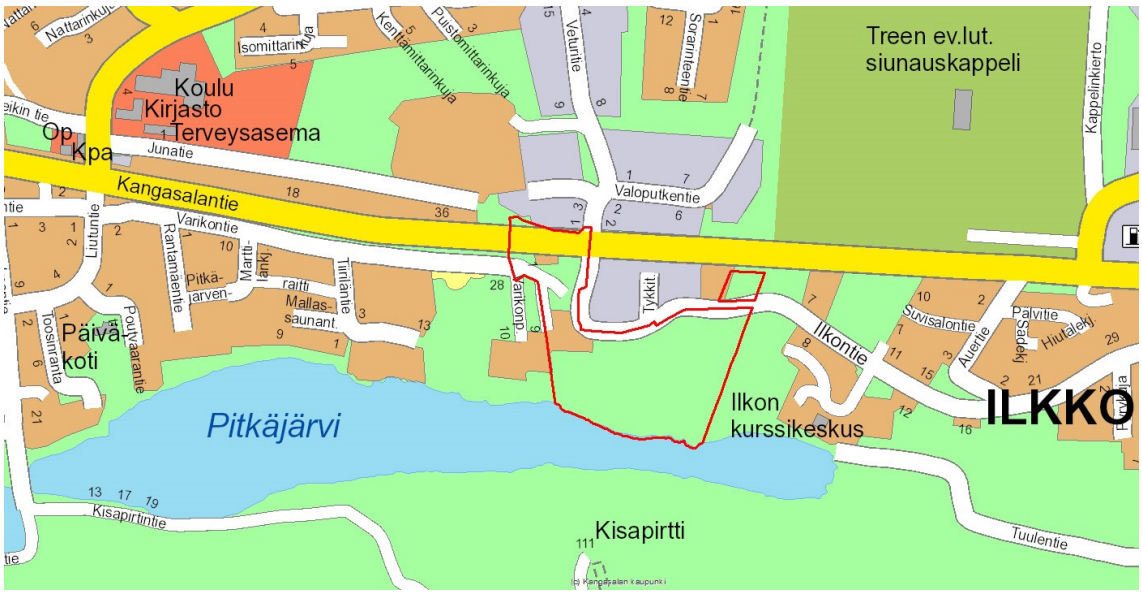
KANGASALAN KUNTA
YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS

PITKÄJÄRVEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	29.4.2020
ASEMAKAAVAN NUMERO	618
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	LIUTTU
KYLÄ	VATIALA
KORTTELIT	945-949, 951 OSA, 952-954 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT VIRKISTYS-, KATU- JA LIIKENNEALUEET
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Pitkäjärven ja Kangasalantien väli



KAAVAN HYVÄKSYMINEN	KAUPUNGINVALTUUSTO
KAAVAN LAATIJA	KANGASALAN KUNNAN YMPÄRISTÖ-PALVELUKESKUS

OHEISMATERIAALI

Pitkäjärven kaava-alueen liito-oravaselvitys. Suunnittelukeskus Oy 2004
Vatialan osayleiskaavan meluselvitys. Ramboll Oy 2014
Vatialan osayleiskaavan luontoselvitys. FCG Oy 2011
Kaava-alueen liito-oravaselvitys, Kangasalan kaupunki 2020
Kasarmialueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kangasalan kaupunki 2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavaa on laadittu jo pitkään, aluksi laajempana kokonaisuutena ja sittemmin pienempinä kokonaisuuksina. Tämä selostus liittyy asemakaavoittamattoman alueen itäpään asemakaavoitukseen Ilkontien ja kasarmialueen ympäristössä.

Kaavan laatiminen on tullut vireille kunnan aloitteesta. Alueen länsiosan 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 myöhemmäksi.

Asemakaava koko Pitkäjärven alueelle on ollut nähtävillä valmisteluvaiheessa vuonna 1999. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2003, ja alueen kaikkein länsimmäisen osan asemakaava hyväksyttiin saman vuoden syksyllä. Pitkäjärven itäosan asemakaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2008 ja uudelleen vuodenvaihteessa 2016-2017.

Alueella on useita yksityisten omistamia kiinteistöjä. Asemakaavan sisällöstä ja sen laatimisen aiheuttamien kustannusten jaosta sopiminen on kestänyt useita vuosia. Kaavaehdotusta varten suunnittelualuetta on entisestään pienennetty. Alueen vielä kaavoittamatonta länsiosaa tullaan käsittelemään jatkossa erillisenä asemakaavatyönä, jonka numero on 850.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan alueelle asumiseen pien- ja kerrostalopainotteista uudisrakentamista noin 10 700 kerrosneliömetriä, mikä vastaa noin 200 asukasta.

Alueen sisääntulon kohdalle olevalle vanhalle näköalapaikalle osoitetaan liikerakennuksen paikka, johon liittyy mahdollisuus kehittää rantasauna-aluetta Pitkäjärven rannalla.

Alueelle kuljetaan Ilkontien kautta olevasta valoliittymästä.

Pitkäjärveen laskeva, paikoin jylhä, kallioinen rinne säilytetään metsäalueena. Alueen luontoarvot merkitään karttaan, samoin ajoyhteys saunalle. Saunalle esitetään suojelumääräys, jossa kannustetaan rakennuksen säilyttämiseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunki vastaa katujen ja virkistysalueiden toteutuksesta. Kaava mahdollistaa Ilkontien rakentamisen kokonaan valmiiksi.

Kunnallistekniikan korvaamisesta ja yleisten alueen luovuttamisesta laaditaan sopimus yksityisten maanomistajien ja kaupungin kesken.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

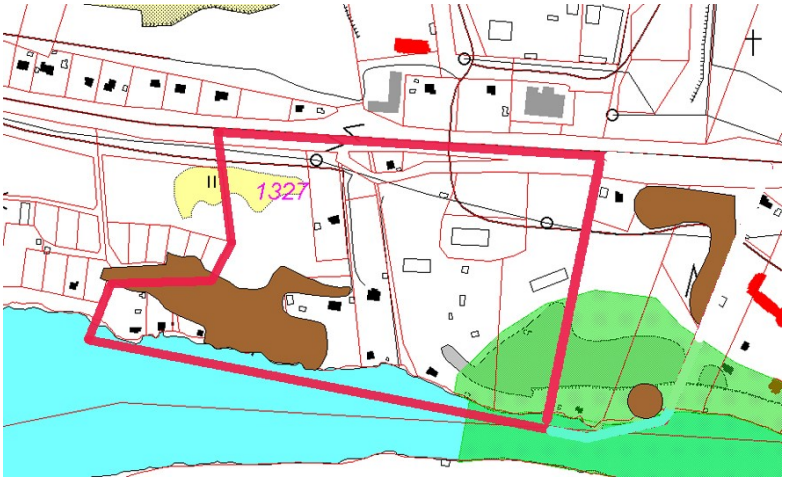
Alueen yleiskuvaus

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 kallioinen lakialue on maisemiltaan sykähdyttävä.

Päätie on kulkenut Ilkontietä pitkin ennen sen siirtämistä Ilkonmäen laelle 1930-luvulla. Kaarre kasarmirakennuksen lounaispuolitse on Ilkontiehen tullut 2000-luvun taitteessa. Lakialueen ympäristössä kasarmialueen tuntumassa on paljon jäsentymätöntä kaupunkitilaa johtuen toimintojen ja kulkuyhteyksien muuttumisesta.

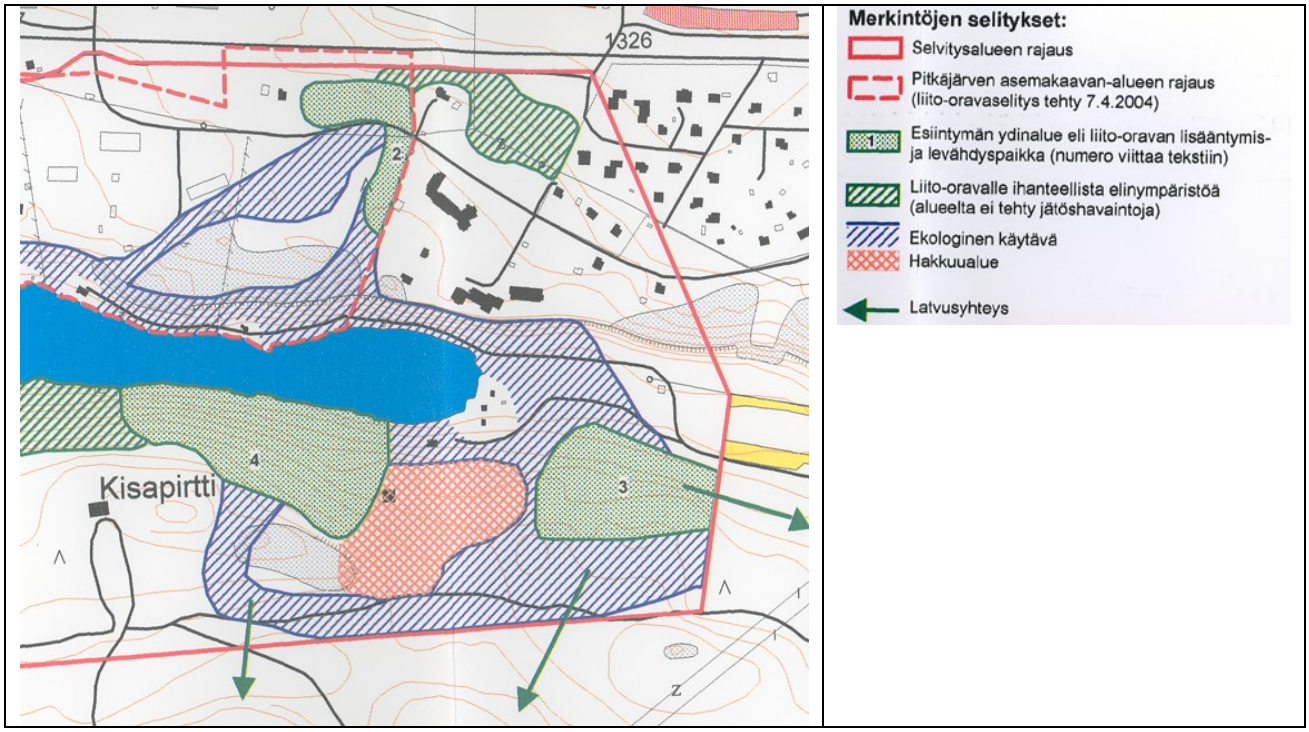
Luonnonympäristö

Kuvauksessa on tarkasteltu kaavan alkuperäistä rajausta, joka ulottui kutistetulta rajaukselta länteen kaksinkertaisesti nykyisen alan verran länteen. Maaperä alueen kaakkoisosassa on kallioista. Pohjoisempaan mentäessä se muuttuu sorakankaaksi. Alueen länsiosassa ollut puolustusvoimain harjoituskenttä nyt laadittavan kaavan 618 ulkopuolella sijaitsi hietamaalla.



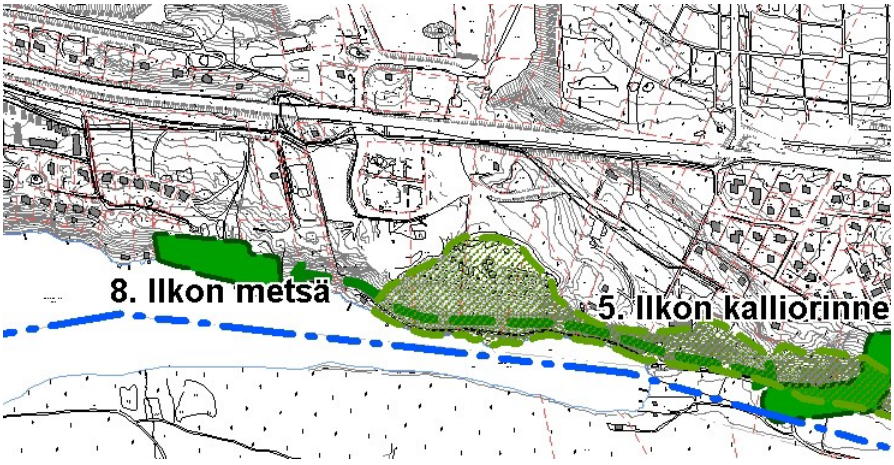
Kuva. Luontoarvot laajemmalla tarkastelualueella Ilkossa. Ruskea=liito-orava. Vihreä=kallioalue.

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



Kuva. Liito-oravareviirit ja yhteystarpeet Pitkäjärven itäpäässä. Suunnittelukeskus 2004.

Pitkäjärven alueesta on laadittu 2004 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.



Selvitystä on päivitetty Vatialan yleiskaavoituksen yhteydessä. Tärkeimmät alueet on rajattu rantavyöhykkeeseen ja varauksia vanhan harjoituskentän alueella on vähennetty. Suosituksen mukaan Pitkäjärveä ympäröivä liito-oravien esiintymien ja niitä yhdistävien ekologisten käytävien muodostama kokonaisuus tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä ja esiintymän ydinalueiden osalta myös mahdollisimman luonnontilaisena.

Näitä selvityksiä on päivitetty vuonna 2020 asemakaavatasoisella liito-oravaselvityksellä, jossa merkkejä liito-oravista löytyi Kangasalantien varrelta sekä Pitkäjärven rantametsien ylärinteestä. Suosituksena selvityksessä esitettiin luontoarvoalueen laajentamista kaavaehdotukseen nähden laajemmaksi virkistysalueelle. Pitkäjärven rannan metsäalueiden merkitys keskeisenä liito-oravien ympäristönä tunnistettiin selvityksessä, vaikkei yksiselitteistä havaintoa asutusta pesäpuusta alueelta selvityksessä todettu.

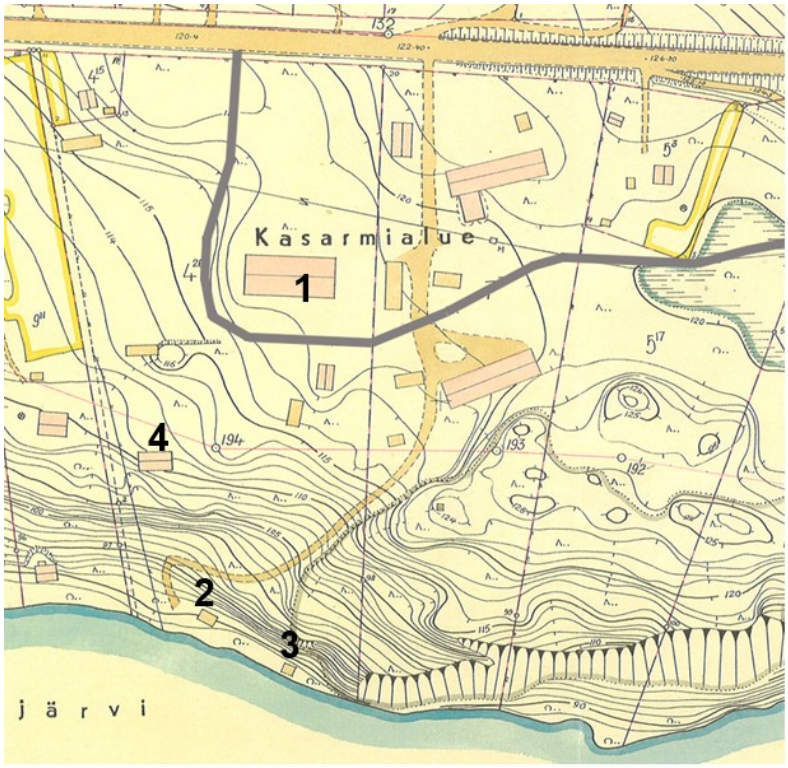
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde, kasarmialue. Alueella on toiminut lentovarustevarikko ja varuskunta. Kohteen keskeiset ominaispiirteet ja historialliset merkityssisällöt on kuvattu nyt tehtävää asemakaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristön selvityksessä. Arvoalueen kiistattomasti tärkein rakennus on 1940-luvulla rakennettu kasarmi, joka ei sijoitu nyt laadittavan kaavan alueelle vaan Ilkontien kaarroksen sisäkaarteeseen. Kaava-alueelta todettiin sen sijaan merkittävänä rakennuksena entinen varusmiesten sauna, jota ylläpitää tällä hetkellä paikallinen asukasyhdistys. Myös saunalle idän suunnasta johtava ajoyhteys on merkityksellinen paitsi rakenteena, myös luonnonympäristönsä vuoksi.

<u>Rakennetun ympäristön selvityksen 2020 johtopäätökset:</u>
Kasarmialue on kokonaisuutena paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, joka toiminnallisista ja kulkuverkostoihin liittyvistä muutoksista johtuen kuitenkin sietää ja kaipaakin kehittämistä. Merkittävimmät rakennukset ja rakenteet ovat kasarmirakennus, varusmiesten sauna sekä rannassa kulkeva pengerretty reitti. Näiden ominaispiirteiden säilymistä tulee vaalia ja näitä tulee hyödyntää alueen kehittämisen voimavarana.

- Kasarmirakennus tulee säilyttää ja sen ominaispiirteitä vaalia
- Kasarmin ympäristöä tulee kehittää korjaten maisemavaurioita
- Täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa kasarmin mittakaavaan ja luontoon
- Yhteyttä kasarmilta saunalle tulee parantaa miljöön ja turvallisuuden kannalta.
- Suurempi saunarakennus tulee pyrkiä säilyttämään
- Pienempi saunarakennus on mahdollista säilyttää ja hyödyntää

- Rantareitti tulee säilyttää ja sitä voi pienin toimenpitein myös kohentaa



Kartta kasarmialueesta sen aktiivisina toiminnan päivinä ja nykyinen Ilkontien linjaus (harmaa).

1. Kasarmirakennus
2. Varusmiesten sauna
3. Päällystön sauna
4. Rakennuksen perustukset maastossa

Kuva vasen: rantausaunat laiturilta kuvattuna. Kuva oikea: rantareitti

Kuva vasen: heikosti jäsentyvää vaurioista maisemaa arvokkaan kasarmirakennuksen ympäristössä
Kuva oikea: pientalo Kangasalantien varressa

Muuta rakennuskantaa kaava-alueella on kangasalantien varressa oleva pientalo, joka on kuitenkin kulkuyhteyksiltään haastava. Miljöö ei nykyisellään viesti pyöräilyväylän jatkumisesta talon ohi. Taloa on hoidettu hyvin, se on siistissä kunnossa.

Kasarmin läheisyydessä kaava-alueen ulkopuolella on Kangasalantien varressa 2000-luvun taitteessa rakennettu toimistorakennus sekä vuonna 2015 rakennettu yksityinen päiväkoti.

Liikenne ja verkostot

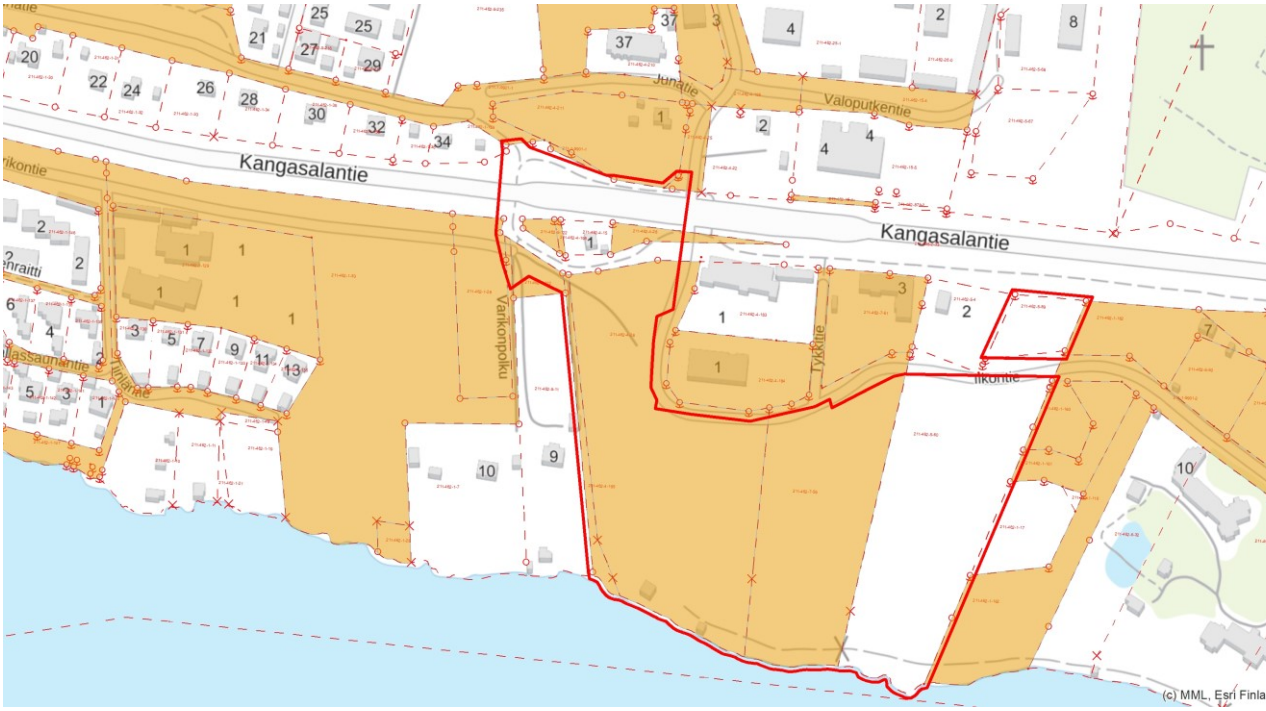
Ilkontie on alueen läpi kulkeva kokoojakatu Kangasalantieltä itään. Tien eteläreunassa kulkee jalkakäytävä suunnittelualueen kohdalla. Kangasalantie on joukkoliikenteen ja pyöräilyn laatukäytävä. Pohjoispuolen kortteli on kaukolämmön piirissä. Alueen länsireunassa ja Ilkontien varressa kulkee sadevesiviemärilinjoja. Ilkontien eteläpuolella sijaitsee sadevesien imeytys/viivytysallas.

Alueen halki kulkeva Ilkontie on vanhalta linjaukseltaan historiallisesti arvokas. Suunnittelualuetta halkova kaartuva osuus on kuitenkin rakennettu vasta hiljakkoin, eikä sillä ole vastaavaa arvoa.

Pitkäjärven rannassa kulkee järven itäpäästä aina suunnittelualueen halki ajoyhteys rantasaunoille. Reittiä käytetään myös ulkoiluun. Kävely-yhteys ylhäältä Ilkontieltä rantasaunoille on hankala.

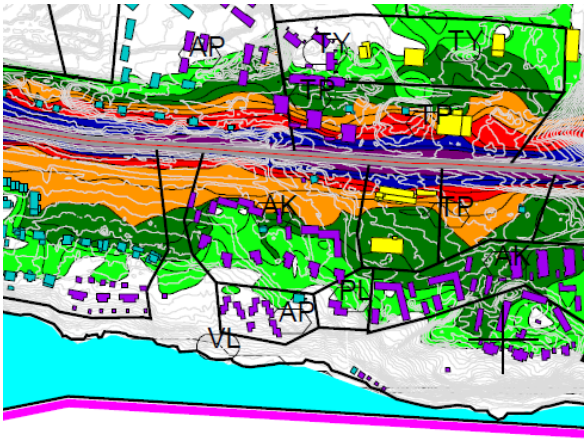
Maanomistus

Maanomistus on pääasiassa kaupungin. Alueen itäosassa on pitkä yksityisessä omistuksessa oleva maakaista. Yksityisiä kiinteistöjä on myös Kangasalantien varressa. Katualueeksi nyy laadittavassa kaavassa muuttuva Kangasalantien jakso on valtion.



Kuva. Kaupungin maanomistus oranssilla värillä.
Maa-alue on kaupungin ja yksityisten omistama. Kaupungin maaomaisuus kartassa tummennettuna.

Ympäristön häiriötekijät



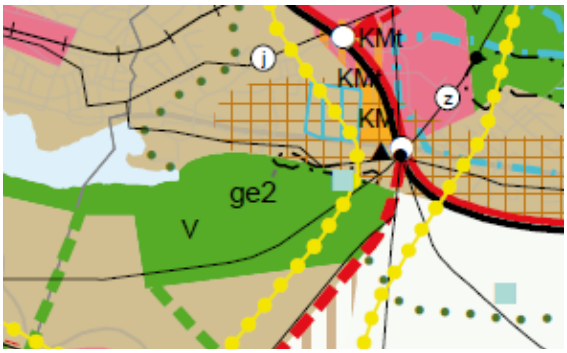
Laadittujen meluselvitysten perusteella päiväsaikainen, asumisviihtyisyyttä haittaava liikenteen 50–55 dB (tumman vihreä) melualue ulottuu noin 60-70 metrin etäisyydelle Kangasalantiestä. Melulta voidaan piha-alueilla suojautua rakentamisen avulla.

Yöaikainen 45–50 dB (vaalean vihreä) melu voidaan sulkea pihoilta rakentamisen avulla.

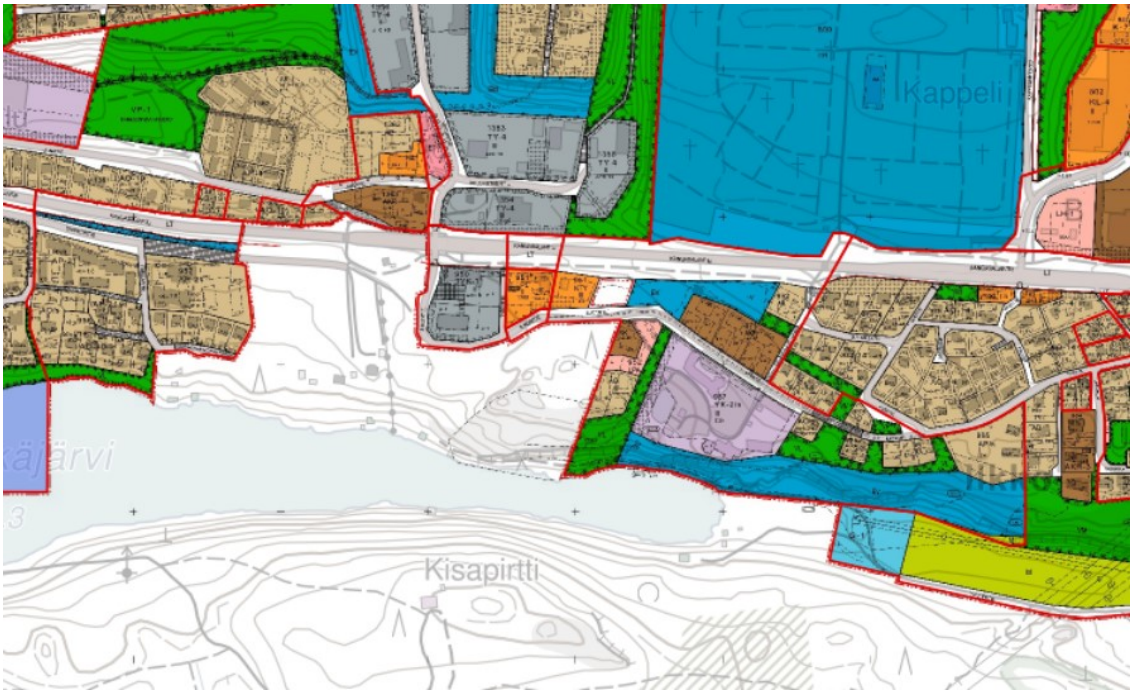
Kallioalueen laella on sijainnut vanha ampumarata, jonka jäljiltä maa on pilaantunut. Sen sijaan vanhan kasarmirakennuksen vieressä olleen ampumapaikan maaperä on puhdistettu.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on varattu taajamatoiminnoille. Pitkäjärveen laskeva kalliojyrkänne on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi (ge-2). Kangasalantien varsi on merkitty joukkoliikennekäytävän alueeksi.



Alue on itäpuoleltaan asemakaavan ympäröimä. Lähialueet on osoitettu pientaloval-taiseen asuinrakentamiseen ja työpaikkarakentamiseen. Lähistöllä on myös Ilkon kurssikeskus. Nyt tehtävän asemakaavan rajausta on muutettu kaavaluonnoksen jäl-keen jakaen asemakaavoittamaton välialue kahteen osaan (itä ja länsi) joista tässä kaavaselostuksessa käsiteltävä on länsiosa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pitkäjärven itäpää on nauhataajaman viimeisiä alueita, joille asemakaavaa ei ole vie-lä laadittu. Kaavan laatiminen on edennyt 1980-luvun lopulta vaiheittain Pitkäjärven länsipäästä alkaen. Alueen sijainti on palveluiden ja joukkoliikenteen kannalta kes-keinen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelun käynnistäminen laajalla alueella on kytkeytynyt arkkitehtikilpailun järjes-tämiseen v. 1998. Suunnitteluaikataulu on venynyt yksityisten maanomistajien kans-sa käytyjen neuvottelujen vuoksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (rakennus- ja ympäristövalvonta, sosiaali- ja terveyskes-kus, 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

Asemakaavaluonnos oli uudelleen nähtävillä ja 8.–22.12.2016 ja 9.–23.1.2017 seuraavassa laajuudessa:

Siitä saatiin seuraava palaute:

Ympäristö- ja rakennusvalvonta 13.3.2017
Kaava-alueen kaakkoiskulmassa VL alueella on sijainnut pistooliampumarata. Maaperätutkimuksissa on havaittu kohonneita pitoisuuksia lyijyä ja jätetäyttöä. Mikäli kyseiselle kohteelle osoitetaan toimintoja, tulee kohde tutkia tarkemmin ja kunnostaa. Kohde tulee merkitä kaavaan saa -merkinnällä. Kaavan merkinnöistä puuttuu myös kaakkoisosasta arvokas kallioaluemerkintä ge1 ja sille on osoitettu kulkuväyliä.

Korttelin 956 alue on haasteellinen. Pitkäjärvenraitin varressa on liito-orava-aluetta ja rannan tuntumassa kulkee merkittävä ekologinen yhteys. Korttelialue tulee arvioida uudelleen ottaen huomioon tarkemmin liito-oravalle soveltuva alue. Olemassa olevan rakentamisen lisäksi alueelle ei tule osoittaa kuin vähäistä lisärakentamista. Korttelin AP alue tulee jättää pois kaavasta ja rakennusoikeutta tulisi vähentää korttelin 956 AO tonteilla maaston haasteellisuuden vuoksi sekä luonto- ja maisema-arvojen säästymiseksi. Lisäksi luonnontilaiseksi jätettävä alue tulisi osoittaa rantavyöhykkeelle.

Korttelin 953 alueella luo -merkinnällä osoitettu liito-orava-alue on osittain AP-alueen sisällä. Korttelin rajausta tulee pienentää siten, että koko luo -merkintä jää VL alueelle. AR tontilla tulisi rakennusala rajata maastollisesti paremmin ulottamatta sitä jyrkänteen reunan päälle.

VK-merkinnällä oleva leikkikenttäalue ja harjoituskenttä ovat kaavassa luo -merkinnällä osoitetun liito-orava alueen päällä. Leikkikenttäalue ja harjoituskenttä tulee siirtää pois luo -alueelta. Korttelissa 953 tontilla 4 rakennusalat tulisi rajata suppeammiksi ja rakentamista tarkemmin ohjaavaksi. Rakentamista on osoitettu myös

erityisen jyrkille tontin osille ja niistä tulisi luopua. Kerrosluku tulisi tonteilla 3 ja 4 olla 1/2k II.

Kaavassa osoitetut luo-alueet ovat liito-oravaselvitysten esittämiä alueita pienempiä. Kokonaisuutena liito-oravan elinympäristö tulee kaavassa osoittaa yhtenäisenä ja turvata se kaavamerkinnöin ja määräyksin. Rannan puustoista yhteyttä tulee mahdollisuuksien mukaan leventää, ja viheryhteyttä olennaisesti laajentaa.

Korttelissa 955 I -kerroksisten rakennusten rakennusala ulottuu jyrkentyvän rinteen alueelle ja lähelle luo-aluetta. Rakennusaloja tulisi tarkentaa siten, että se paremmin huomioisi kaikki olosuhteet korttelissa.

Rakentaminen 24.1.2017
Kaavamerkintöihin pitää lisätä maininta hulevesien käsittelystä tontilla. Mikäli niitä joudutaan johtamaan tontin ulkopuolelle, siitä pitää saada suostumus maanomistajalta.

Korttelin 953 KL- tontille (tontti 2) ei ole osoitettu ajoneuvoliittymää. Kaavaehdotuksessa tontille pitää kulkea esitetyn Pitkäjärvenraitin kevyen liikenteen väylän liittymän kautta.

Rantasaunan rakennuspaikkoja on kaavaehdotuksessa seitsemän: korttelissa 956 AO- ja AP- tonteilla 3 kpl, AH-tontit 946 ja 947 yksi kummassakin ja VU-alueella 2 kpl. AP-tonteille on esitetty kulku puistoalueen kautta. Tonteille 946 ja 947 ei ole esitetty kulkureittejä. Kulkuteiden käyttö ja hoito kuuluu tonteille. VU-alueen saunoilta kulku jalkaisin tapahtunee puiston kautta Ilkontien itäpäähän ja ajoneuvoilla Tuulentien kautta (nykyinen)?

Ilkontien nykyinen sv- purku on nyt Pitkäjärvenraitin itäpään kohdalla ja oja suuntautuu KL- tontille. Sille on varattava reitti KL-tontille!

Onko leikkikenttä tarpeellinen?

Pirkanmaan ELY-keskus 12.1.2017
Suunnittelualue sijoittuu Vatialan osayleiskaavan alueelle. Yleiskaavassa suunnittelualueen eteläreunassa Pitkäjärven rannassa kulkee itä-länsisuuntainen viheryhteystarve, joka kaavamääräyksen mukaan turvaa liito-oravalle tärkeitä kulkuyhteyksiä. ELY-keskus katsoo, että Pitkäjärven asemakaavassa tulee osoittaa virkistysalueiden kaavamääräyksellä puustoisena säilyttämisen vaatimus. Tämän lisäksi ekologisen käytävän merkitystä tulisi korostaa jatkamalla vireillä olevan Ilkon asemakaavan nro 753 luo -aluevarausta myös tämän kaava-alueen rantavyöhykkeelle Vatialan yleiskaavan mukaisesti.

Yleiskaavassa on asemakaavoitettavalle alueelle määrätty terveyshaitan poistamistarve. Virkistysalueelle jäävän ampumaradan osalta on kaavatyön yhteydessä laadittava pilaantuneen maa-alueen riskinarviointi, sillä aluetta ollaan muuttamassa aikaisempaa parempaa laatua edellyttävään maankäyttöön. Yleiskaavaan merkitty ohjeellinen hulevesiallas on myös hyvä ottaa asemakaavasuunnittelussa huomioon.

Kangasalantie
Kangasalantie tulee osoittaa asemakaavassa katuna, joka tulee muuttumaan kaduksi kunnan tekemällä maankäyttö- ja rakennuslain 86a § mukaisella kadunpitopäätöksellä.

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

Vuonna 2008 asemakaavan aiemmassa luonnosvaiheessa Kangasalantiehen rajoittuva asuinkiinteistö 211-462-4-15 esitetiin AO-tonttina (kortteli 949). Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ole sellaisia suunnitelmia Kangasalantien parantamisesta kaava-alueen kohdalla, jotka edellyttäisivät tiealueen tiealueen laajentamista. ELY-keskus katsoo, että jo asuinkäytössä oleva kiinteistö voidaan esittää asemakaavassa AO-tonttina, jonka rakennusoikeus on jo toteutuneen rakentamisen mukainen ja jolle kulku hoidetaan Varikontieltä. Kiinteistön kulkuyhteys on hoidettava siten, että aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa jalankulku- ja pyöräilyväylän käyttäjille.

Liikenteen haitat
Kangasalantien liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on yli 9 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja vuonna 2012 tehdyn meludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan kaava-alueella ylittyy valtioneuvoston asettama päiväajan 55 db ohjearvo. Valtioneuvoston asettama uusien alueiden yöajan melutaso 45 db on usein määräävämpi alueiden meluhaittoja arvioitaessa ja melusuojauksia suunniteltaessa.

Asemakaavaselostuksessa on sivulla 7 vuoden 2030 ennustetilanteen päiväajan melukartta, jossa ei kuitenkaan ole selvitetty eri värien melutasoja eikä myöskään ole kerrottu tehdyn meluselvityksen lähtötietoja eikä ajankohtaa, koska selvitys on tehty. Kaavaselostuksessa ei ole myöskään otetta yöajan meluselvityksestä.

Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksen melutietoja on täydennettävä ja tarvittaessa on tehtävä lisäselvityksiä melun osalta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vilkkaaseen liikenneväylään rajoittuvan asuinalueen ollessa kyseessä kaavoituksen yhteydessä tulee tehdä riittäviä päivä- ja yöajan melumallinnuksia, joissa tarkastellaan melutasoja tulevien rakennusten eri kerrosten korkeudella sekä oleskelupihoilla ja parvekkeilla. Mallinnuksen tulosten perusteella asemakaavaan tulee antaa tonteille tarvittavia rakenteellisia melumääräyksiä kuten huonetilojen ja parvekkeiden sijoittelua koskien. Asemakaavassa annettavien melumääräysten toteutuminen tulee varmistaa rakennuslupavaiheessa. Jos alueen maankäyttö edellyttää erillisiä meluesteitä, kuuluu niiden rakentaminen asemakaavan maankäytön toteuttajalle.

ELY-keskus pyytää, että sille varataan tilaisuus antaa lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.

Elisa Oyj 8.12.2016
Ei lausuttavaa.

Elenia Oy 29.12.2016
Asemakaavan alueella ja ympäristössä sijaitsee Elenia Oy:n omistamia 20 kV:n kaapeleita sekä pienjännitekaapeleita liitekartan mukaisesti. Pyydämme huomioimaan , että mahdollisista ylimääräisistä johtosiirroista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Muuntamon etäisyys rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m. Elenia Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa kaavan suhteen.

Kangasalan Vesi -liikelaitos 12.1.2017
Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää vesihuoltoverkoston täydennysrakentamista. Verkoston täydennysrakentaminen Pitkäjärvenraitin ja Ilkontien välille on tarkasteltava suunnitelmin ennen asemakaavan hyväksymistä. Mikäli suunnitelmin voidaan osoittaa että vesihuoltoverkoston rakentaminen jalankululle ja polkupyöräilyl-

le varatulle alueelle on mahdollinen, tulee se rakentaa ennen alueen tonttien rakentamaista, työalue on todella kapea toteutettavaksi.

Alueen voimakkaasti vaihtelevien korkeustasojen vuoksi kaikkia kiinteistöjä ei voida liittää viettoviemärein jätevesiviemäriin. Kiinteistöjen tulee liittyä rakennettavaan tai olemassa olevaan jätevesiviemäriin kiinteistökohtaisella jätevedenpumppaamolla.

Ympäristöterveys 12.12.2016
Laadittujen meluselvitysten perusteella asumisviihtyvyyttä haittaava liikenteen 55 dB melualue ulottuu noin 60 - 70 metrin etäisyydelle Kangasalantiestä.

Alueella on todettu pilaantuneista maa-aineksia (ympäristönsuojelun 25.4.2008). Maaperän puhdistuksen toteutuksen seurannasta ei kaavaselostuksessa ole mainintaa.

Ympäristöterveys esittää lausuntonaan seuraavaa:
- Liikenne ei saa aiheuttaa asuintiloihin STMa 545/2015 tarkoittamaa haittaa.
- Maaperä ei saa aiheuttaa asuintiloihin STMa 545/2015 tarkoittamaa haittaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo 24.1.2017
Maakuntamuseo uudistaa aiemmin sanomansa ja toteaa, että kasarmialueen ulkopuolisesta rakennetusta ympäristöstä tulee lisätä yleispiirteinen kuvaus.

Osalliset, 13 allekirjoittajaa
Pitkäjärvenraitin pihakatua Tiiriläntie 5–13 kohdalla ei tulisi muuttaa pyörä- ja kävelytieksi, vaan pitää lapsiturvallisena pihakatuna. Kaavasuunnitelmassa tämä on siis Pitkäjärvenraittina. Tästä osuudesta itään tuleva pyörä- ja kävelytie tulisi rajata kääntyvällä puomilla, joka estää autoilun ja hillitsee mopojen ja pyörien vauhtia. Tämän tyyppinen puomi ei haittaa tienhoitoa eikä kevyttä liikennettä.

Säilyvien puistoalueiden osalta puusto tulisi säilyttää ennallaan alueen vehreyden säilymisen takaamiseksi.

Rakennusten ylimmät korkeusasemat tulisi määrittää (katutaso +105,00) pohjoisen puolelta max. 108,00, harja max. 109,50

Muutoin olemme tyytyväisiä kaavassa määriteltyjen rakennusalojen ja viheralueiden sijaintiin.

Osallinen
Kaavaehdotusta tulisi muuttaa siten, että se mahdollistaisi asumiseen tarkoitetun paritalon rakentamisen kiinteistölleni. Lisäksi rakennusoikeuden määräksi tulisi palauttaa asuinrakennusten osalta 480 m^2, mikä määrä vastaa vuonna 2008 esillä ollutta kaavaehdotusta. Kiinteistölle tulisi myös olla mahdollista rakentaa kaksi talousrakennusta (á 40 m^2) sekä kaksi erillistä noin 20 m^2:n suuruista saunarakennusta, joista toinen on jo kiinteistöllä olemassa oleva saunarakennus. Kiinteistöni pinta-ala ja muut olot mahdollistavat paritalon rakentamisen.

Ehdotettujen asuinrakennusten ja autopaikkojen rakennusalojen sijaintia tulisi muuttaa siten, että kaavaehdotuksessa esitetty pohjoispuolella (Tiiriläntien puoleista) tontinrajaa siirretään olennaisesti pohjoisemmaksi. Kiinteistöni itäpuolella olevien naapurieni kiinteistöjen korkeuserot edellyttävät, että asuinrakennusten ja talousrakennusten rakennuspaikat siirretään pohjoisemmaksi, mikä mahdollistaa rakennusoikeuden käyttämisen pääosaltaan lähes tasaisella maalla olevalle kiinteistölle. Nyt esitetty kaavaehdotus johtaisi siihen, että asuinrakennus tulisi rakentaa kolmeen kerrokseen,

mikä aiheuttaisi olennaisia rakentamiseen ja julkisivuun liittyviä sekä taloudellisia ongelmia. Kiinteistölle tulisi olla mahdollista rakentaa ½ II kerroslukuinen asuinrakennus.

Nyt omistamaani kiinteistön länsipuolen tontinrajaa on myös tarpeettomasti siirretty itäsuuntaan. Tälle muutokselle ei mitään kaavoituksellista perustetta, koska tontinrajani länsipuolella on jo olemassa oleva kunnan omistama viheralue, eikä se alue ole yleisessä käytössä naapurikiinteistöjeni sijainnin ja käytön vuoksi. Tällä ehdottamallani muutokselle ei ole merkitystä alueen käytölle virkistysalueena. Kunnan muutosehdotus tältä osin päinvastoin haittaa kiinteistöni nykyistä ja tulevaa käyttöä huomattavasti.

Tämän lausuman liitteenä on kartta, mihin olen merkinnyt punaisella tontin rajoja koskevan edellä mainitun muutosehdotukseni. Olen merkinnyt sinisellä ehdotukseni rakennuksille varattavista rakennuspaikoista.

Kiinnitän huomiota siihen, että liito-oravien elinolosuhteita koskeva selvitys ei edellytä kiinteistöni rajojen kaventamista nyt esitetyllä tavalla. Selvityksessä on todettu, että liito-oravan esiintymän ydinalue sijaitsee huomattavan kaukana itäsuunnassa kiinteistöltäni. Liito-oravan elinolosuhteilla ei ole mahdollisuuksia kiinteistöni länsipuolella, koska siellä ei sijaitse puustoa.

Kiinteistöni läheisyydessä ei ole sellaista metsäaluetta tai puustoa, mitä liito-orava voisi käyttää liikkumiseen. Todettakoon lisäksi, että kunta on juuri poistanut entisen varuskunnan harjoituskenttäalueelta merkittävän määrän puustoa, joten läheisyydessä oleva metsäaluekin on olennaisesti pienentynyt.

Osallinen
Asuinkäytössä oleva kiinteistö Rauhamäki 211-462-4-15 (kortteli 949) on osoitettava kaavakartalla ja vahvistettava asemakaavaan AO-tonttina ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti (liitteenä lausunto 12.1.2017). Myös kaavaselostuksessa 8.11.2016, kohdassa 5.3, talo on merkitty säilyväksi.

ELY-keskus on tarkentanut lausuntoa kiinteistön rakennusoikeudesta seuraavasti: "Pirkanmaan ELYkeskuksella ei ole lausunnosta poiketen huomautettavaa, jos kiinteistölle 211-462-4-15 muodostettavalla tontilla mahdollistetaan lisärakentaminen tai nykyisen asuinrakennuksen laajentaminen. Kangasalan kunta määrittelee tontin rakennusoikeuden määrän. Lisärakentamisen yhteydessä on huolehdittava sekä sisätilojen että piha-alueen riittävästä melusuojauksesta. Mahdollisten erillisten melusuojausten toteuttaminen kuuluu kiinteistön omistajalle."

Rakennusoikeudella turvataan olemassa olevan rakennuskannan säilyminen, mahdollistetaan lisärakentaminen sekä melusuojausten toteuttaminen nykyaikaisilla rakennusteknisillä ratkaisuilla. Vastaavat tontit Kangasalantien varressa sekä lähialueilla (Nattari, Vatiala, Liuttu, Pitkäjärvi, Ilkko) huomioiden rakennusoikeutta tontilla tulisi olla 250 + t60 neliötä. Kyseeseen tulisi AO II tai vastaava kaksikerroksinen korttelialue, jossa sallitaan erilliset ja kytketyt asuinpientalot. Vedotaan kuntalaisten yhdenmukaiseen kohteluun (Perustuslaki 11.6.1999/731 6§ ja Hallintolaki 6.6.2003/434 66§).

Alueen matalan rakentamisen taajamakuva ja yhtenäisyys huomioon ottaen korttelin 954 korkea kerrostalo on muutettava kaksikerroksiseksi. Tällä on suora vaikutus kiinteistön 211-462-4-15 pihapiiriin, elinympäristöön ja äänikaikuun.

Kevyen liikenteen väylä tulee ohjata uutta Varikontietä mukaillen tai ratkaista muulla turvallisella tavalla, jolloin nykyinen vaarallinen kaarre poistuu käytöstä.

Rantojen käytön osalta vetoan maakuntakaavaan. Rakentamattomat rannat tulisi säilyttää rakentamattomina ja osoittaa virkistyskäyttöön. Kerrostalon sijoittaminen lähelle liito-oravan esiintymisaluetta on myös mielestäni kestämätöntä.

Toivotaan kaavan kiireellistämistä. Kaavan vahvistaminen on kestänyt kauan ja kiinteistön vahvistamatta jättäminen tontiksi aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 54§). Kiinteistö 211-462-4-15 tulee vahvistaa asemakaavaan ensi tilassa, vaikka kaava-aluetta jouduttaisiin lohkomaan pienempiin osiin.

Pyydetään kaavoituslautakunnan kirjallista vastausta mielipiteeseen ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Osallinen
Emme edelleenkään hyväksy rantamme muuttamista lähivirkistysalueeksi. Kunnan maapoliittisessa ohjelmassahan mainitaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu! Mielestämme tämä ei toteudu Pitkäjärvi-Liuttu alueella! Vetoamme jälleen Pirkanmaan 1. maakuntakaavaan, joka ohjaa kuntaa kaavoituksessa. ”Virkistysalueilla mahdollisesti sijaitsevien loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei yleensä ole tarkoitus muuttaa virkistysalueeksi, jos muutoin voidaan huolehtia riittävästä virkistysalueen liittymisestä rantaan.” Maakuntakaavaa ei sovellettu Liutun kaavamuutoksessa, koska kyseessä ei ollut rakentamaton paikka (omakotitalo, sauna ja viereisellä tontilla kesäasunto). Meilläkään ei ole rakentamaton paikka!

Nyt tässä asemakaavan laajennuksessa vaadimme samat oikeudet pitää ranta-alueemme kuin muilla kesämökkien omistajilla.

Rantamme muuttaminen lähivirkistysalueeksi on täysin kohtuutonta. Se haittaisi virkistyskäyttöä saunassa ja mökillä. Näin ollen mökkimme käyttö muodostuisi kokonaan mahdottomaksi. Tästä syntyy kotirauhanhäirintää, ja jokamiehenoikeudet eivät koske pihapiiriä!
Emme tarvitse uutta saunaa (rakennusoikeutta) rantaan, mutta rantakiinteistömme pitää säilyä vähintään samana kuin tällä hetkellä. Ranta-alueemme tulee pysymään ennallaan, puustoineen ja oman aikakautensa, v. 1927, rakennustyylisine kesäasuntoineen, vaikka sillä ei kaavaselostuksessa olekaan erityistä rakennustaiteellista arvoa.

Ranta-alueemme ei myöskään sijaitse liito-oravan ydinalueella. Alueella ei ole viralliseen selvityksen mukaan tosiasiassa mitään merkitystä liito-oravan elinolosuhteisiin. Lähivirkistysalueeksi muuttamisella ei tälläkään ole mitään perusteita! Onhan jo kunnan toimestakin tehty mittavia hakkuita.

Kunnan omistamia lähivirkistysalueita Pitkäjärven ympäristössä on runsaasti! Vanha reitti Pitkäjärven päästä Ilkon uimarannalta tietä pitkin, ylös Patteriston saunalta KL-korttelin kautta Pitkäjärvenraitille. Siitä edelleen kohti kunnan uudelle VK-alueelle Pitkäjärven rantaan tai Liutun uimarantaan, Pitkäjärven etelärannoille, Kisapirtille, metsiin… Lähivirkistysalueita Pitkäjärven ympäristössä riittää!

Sanotaanhan jo Pirkanmaan ympäristökeskuksen lausunnossakin 30.4.2008 Kangasalan kunnalle: ”Maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti rakentamaton taajamaranta kaavaluonnoksessa jää virkistyskäyttöön, millä turvataan myös arvokkaan kal-

lioalueen säilyminen.” Eiköhän ympäristökeskus ole asemakaavan kohdalla samaa mieltä edelleen!

Rakennusalat
”Pitkäjärvenraitin” järvenpuoleisen alueen AP-merkinnän haluaisimme muuttaa AO-merkinnäksi. Rakennusalan haluamme käsittävän laajemman alueen kuten naapuritontilla. Kts. kartta. Rakennusneliöt ovat riittävät meille.

Mikä mahdollistaa naapuritontin valtavan rakennusoikeuden, vaikka alueella on luo-2 ylhäällä ja alhaalla? Entä rantaan rakentamisen?

Tontin rajat/korttelit
Ennen kuin voimme hyväksyä kaavaa haluamme lisäksi myös selvityksen rakennusoikeuksista ja tontin muodostuksen kustannuksista. Mitä kun on ajatellut tonttijaosta? Suunnitellut rakennukset ylittävät tonttirajat. Mikä merkitys tällä on kunnan taholta yksityiselle maanomistajalle? Entä havainnekuvan talojen varjostuksilla, jotka ylittävät tonttirajat? Vai ovatko kortteleita? Miten kaavoitusmaksu muodostuu?

Kadut
Pitkäjärvenrannan mitoitus samanlaiseksi kuin välillä Marttilankuja - Tiiriläntie!

Eikö Tiiriläntien jatke, Pitkäjärvenraitti, olisi loogisempi olla Tiirilänpolku tai Tiirilänraitti?

Saadun palautteen vaikutus suunnitelmaan:
Asemakaava laaditaan vain kaupungin alueelle ja niille yksityisten maille, joiden kanssa on laadittu sopimus kaavan laatimisesta.

Korttelin 956 rakentamista on siirretty ylemmäksi rinteeseen. Rantaan on merkitty alue, jolla puusto on säilytettävä liito-oravien kulkuyhteyksien turvaamiseksi.

VK-alue muutetaan VL-alueeksi, jotta liito-oravan elinmahdollisuudet voidaan säilyttää.

Ympäristön kuvailua ja meluselvityksiä on lisätty selostuksen kohtaan 3.1.

Hulevesien järjestämiseen liittyviä määräyksiä ja merkintöjä on täydennetty.

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

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo 9.10. - 7.11.2019, saatu palaute sekä vastineet:

Pirkanmaan ELY-keskus 17.12.2019

ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavaehdotuksesta. Hankkeen tavoitteena on kaavoittaa Kangasalan Pitkäjärven ja Vatialan kasarmialueen väliin uusi asuinalue. ELY-keskus kiinnittää lausuntopyyntöaineiston ja sitä täydentävän luontoselvityksen perusteella huomiota seuraaviin seikkoihin:

Luontoarvot ja viheryhteys
Lausuntopyynnön täydennyksenä ELY-keskukseen on toimitettu vuonna 2019 laadittu liito-oravaselvitys. Selvityksestä ei käy ilmi havaittiinko mahdolliseksi pesäpuuksi määritetyssä haavassa koloa tai että oliko alueella muita liito-oravan

lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia puita (kolopuita, puita joissa pönttö tai oravan tekemä risupesä) joiden tyvellä ei havaittu jätöksiä. Runsas papanahavaintomäärä haavan tyvellä voi kertoa pelkästään siitä, että puu on ollut liito-oravan ravintokäytössä. Pesäpuun tyvellä ei aina välttämättä ole jätöksiä vaan niitä esiintyykin pesäpuun läheisten puiden tyvellä.

Kaavan jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon, ettei uutta rakentamista voi osoittaa 30m lähemmäksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaavaehdotuksen luo -aluetta koskevaa kaavamääräystä tulee tarkentaa siten että vain luontoarvot huomioiva metsänhoito on sallittua. Kaavan jatkosuunnittelussa, mikäli alueella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, tulee niiden säilyminen turvata kaavamerkinnöillä ja näihin liittyvillä riitävillä määräyksillä.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan rannan suuntainen kulkuyhteys (ajo). Tämä yhteys toimii myös virkistysreittinä, joka kuitenkin katkeaa rantaan rajautuvan KL-12 korttelin kohdalla. Alueen suunnittelussa tulee jatkossa kiinnittää huomiota yleiskaavan tavoitteen mukaisesti reitistön jatkuvuuteen ja ko. viheryhteyttä koskevaan yleiskaavamääräykseen: ”*Rakentamistoimenpiteillä ei saa vaikeuttaa yhtäjaksoisen viheryhteyden toteuttamismahdollisuuksia*”.

<u>Vaikutusten arviointi ja rakennusinventoinnin täydentäminen</u>
Kaavaehdotuksen 952 korttelin neljän AO -tontin rakennusalat sijoittuvat osin päällekkäin arvokkaan kallioalueen (ge-1) merkinnän kanssa. Kallioaluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan: ”*kyseessä on arvokas kallioalue, jolla on merkittäviä geologisia/ biologisia/maisemallisia arvoja. Alueen luonnonarvoja vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä”.* Kallioalue osoitetaan myös vastaavasti Vatialan yleiskaavassa sekä maakuntakaavassa ge -osa-aluemerkinnällä. Asemakaavaratkaisussa ge -alueelle sijoittuvan rakentamisen maisemavaikutuksia pyritään hallitsemaan siten, että AO -tonttien eteläreunaan jää istutettava alueen osa jolla puusto on säilytettävä (s-1). ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavan toteuttamisen maisemavaikutusten arviointia on tarpeen täydentää, kun kyseessä on maakunnallisesti merkittävä kallioalue ja uudisrakentamiseen osoitetut rakennusalat sijoittuvat kallion (ge -alueen) korkeimpaan kohtaan.

Edelleen myös kaavan kokonaisuuden kannalta maisemakuvaan kohdistuvia vaikutuksia on tarpeen arvioida kaavaselostuksessa esitettyä suppeaa arvioita laajemmin. Erityisesti järvimaisemaan ja ranta-alueeseen kohdistuvaa muutosta tulee vielä arvioida jatkossa, kun kaavaehdotuksessa osoitetaan rantaan liikerakennusten kortteli (KL-12), joka mahdollistaa rakennuskannan uudistamisen ja 200 k-m2 rakentamisen. Vastaavasti suunnittelualueen itäreunalla mahdollistetaan kahden uuden saunarakennuksen rakentaminen AH-948 kortteliin. Vaikutusten arviointia täydennettäessä on tarpeen ottaa huomioon myös mahdolliset olevaan rakennuskantaan liittyvät kulttuurihistorialliset arvot. Rakennetun ympäristö arvojen huomioon ottamisen osalta ELY-keskus viittaa Pirkanmaan maakuntamuseon kaavaehdotusvaiheessa antamaan lausuntoon. Asemakaavaa varten tulee laatia kaavatasolle soveltuva rakennetun ympäristön selvitys. Rantaan sijoittuvan kasarmiin kuuluvan saunarakennusten osalta vasta riittävän inventoinnin perusteella on mahdollista ottaa kantaa kohteiden suojelutarpeeseen ja mahdollisten suojelumerkintöjen sisältöön.

<u>Muita huomioita</u>
Kaavaehdotuksessa osoitetaan kortteliin 953 laaja autopaikkojen korttelialue (LPA), josta kuitenkin suurimman osan kattaa suojeltavan sekä leikki- ja oleskelualueeksi (s) varattujen osa-alueiden merkinnät. Luontevinta olisi, että vain autopaikoitukseen tarvittavalla korttelin osalla käytetään LPA-merkintää.

Jatkotoimet
Kaavaan liittyy ELY-keskuksen valvottavaksi kuuluvia luonnonsuojelulaista johtuvia sekä ge -alueen osalta maakunnallisia arvoja. Lisäksi kaavaan liittyy vielä avoimia kysymyksiä rakennetun ympäristön arvojen riittävän huomioon ottamisen osalta. Lausuntojen vastineet ja tarkistettu ehdotus pyydetään toimittamaan ELYkeskukseen ennen kaavan viemistä hyväksymismenettelyyn. ELY-keskus esittää tarvittaessa valmiutensa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämiseen.

Vastine

Liito-oravaselvitystä vuodelta 2019 tullaan hyödyntämään kaava-alueen länsipuolisen alueen kaavoituksessa ja havainto tarkistetaan sen osalta ko. alueen kaavoituksessa. Sen sijaan kaavaa 618 varten on laadittu uusi selvitys keväällä 2020 ja sen tulokset on päivitetty kaavaan. Liito-oraviin liittyvää arvoaluetta on laajennettu kaavassa käsittämään koko viheralue.

Ajoyhteyttä rannassa on osoitettu jatkumaan kaava-alueen länsireunalle.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta on laadittu selvitys keväällä 2020 ja sen tulosten pohjalta saunarakennukselle on esitetty suojelumääräys, joka kannustaa rakennuksen säilyttämiseen.

Vaikutusten arviointia on täydennetty mm. geologisen arvoalueen ja maisemavaikutusten suhteen.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen keväällä 2020 on sovittu järjestettäväksi viranomaistyöneuvottelu.

Kangasalan lämpö Oy, 17.1. ja 4.2.2020

Ilkontien reunassa menee Kangasalan Lämpö Oy:n kaukolämmön runkoputki (karttaliite). Ehdotettu kaavamuutos aiheuttaa kaukolämpöputkien siirron arviolta kortteleiden 946, 947 ja 952 osalta. Tonttirajat tai rakennusalueen rajat tulee siirtää niin, että putkistonsiirtoa ei tarvitse tehdä. Korttelin 954 kohdalla kaukolämpö on sijoitettu Ilkontien länsipuolelle olevan rakennuspaikan nykytasolle. Rakennuspaikan korkeusasemaan ei tule nostaa nykyisestä korkeusasemasta.

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 4m) johtoa varten varattu alueen osa 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. Korttelin 952 pohjoisreunassa on varattu putkistolle alueen osa. Merkintää tulee jatkaa lännensuuntaan Myös LPA-alueelle.

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.

Kangasalan lämpö tulee liittää osallisten luetteloon ja pyytää lausunnot kaavaa edelleen kehitettäessä.

Täydennys lausuntoon: pieniä rajatarkistuksia olisi syytä tehdä, kuten alla kuvaan. Valokuva korttelin 954 kohdalta kertoo korkeusasemasta Ilkontien varressa. Puurivi tulisi myös poistaa, että putken huolto olisi mahdollista.

Vastine

Kaavakarttaa on korjattu huomioimaan esitetyt kaukolämpöverkon tarpeet. Verkon rakenteet ulottuvat pääosin katualueelle.

Kangasalan vesi Oy, 17.11.2019

- Alueen toteuttaminen edellyttää vesihuoltoverkoston täydennysrakentamista.
- Kangasalan Vesi –liikelaitos on teettänyt mallin alueen tonttien liittämisestä jätevesiviemäriin. Hulevesiviemäröintiä ei ole mallilla tarkasteltu.
- Malli on tehty alueen olemassa olevia korkeustasoja ja vesihuoltojohtoja tarkasteltuna.
- Mikäli alueen tonteista joku on korkeustasoltaan ja sijainniltaan sellainen että niiden liittyminen jätevesiviemäriin ei onnistu viettoviemärein, on liittyminen tehtävä käyttäen kiinteistökohtaista jätevedenpumppaamoa.
- Alueen jätevesiviemäröinti vaatii paikallispumppaamon rakentamisen Ilkontien kulmaan korttelin 953 pohjoispuolelle, mikäli nyt asemakaavoitettavalta alueelta länteenpäin olevan alueen asemakaavoitus ei mahdollista vesihuoltojohtojen rakentamista Pitkäjärvenraitin päähän saakka.

Vastine

Jäteveden pumppaamolle on todettu mahdollinen paikka katualueella.

Pirkanmaan maakuntamuseo, 30.10.2019

Maakuntamuseo on antanut hankkeesta aikaisemmin kaksi lausuntoa (DNRO 154/2015 ja DNRO 516/2016). Molemmissa lausunnoissaan maakuntamuseo on edellyttänyt vanhan ilmatorjuntapatteriston kasarmialueeseen kuuluvien saunarakennusten tarkempaa inventointia: "Osayleiskaavaa varten laaditussa selvityksessä arvokkaaksi todettu ilmatorjuntapatteriston kasarmialue sijaitsee osittain kaava-alueella. Kasarmin rakennuskannasta kaava-alueella on jäljellä kaksi saunarakennusta. Kasarmialuetta koskee yleiskaavassa suojelumerkintä sr-1, jonka kaavaselostuksen liitteessä esiintuoduissa kohdekuvauksissa mainitaan myös kyseiset saunarakennukset.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavaa varten tulee laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys, jossa voidaan tarkemmin määritellä kasarmiin kuuluneiden saunarakennusten arvokkaat ominaispiirteet. Selvityksen perusteella maakuntamuseo ottaa kantaa kohteiden suojelutarpeeseen ja mahdollisten suojelumerkintöjen sisältöön. Asiasta on hyvä olla yhteydessä maakuntamuseoon selvityksen valmistuttua." Kaavaselostukseen on lisätty yleispiirteinen kuvaus kasarmialueesta Vatialan osayleiskaavainventoinnin pohjalta. Asemakaavatasoista inventointia ei

vieläkään ole tehty, joten rakennusten suojelutarpeeseen ei voi ottaa tarkemmin kantaa. Yleiskaavainventoinnin perusteella saunarakennuksille kuuluisi suojelumerkintä. Maakuntamuseo on edellisessä lausunnossaan todennut myös, että "kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on syytä vielä täydentää arvioimalla hankkeen vaikutuksia kasarmialueen ja Pitkäjärven rannan kulttuuriympäristöarvoihin". Kaavaselostuksen luvussa *5.4 Kaavan vaikutukset* ei ole mainittu MRA§1:n mukaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Pirkanmaan maakuntamuseo pyytää edelleen täydentämään selostusta myös tältä osin. Kulttuuriympäristön huomioimisesta voidaan tarvittaessa järjestää neuvottelu. Vatialan osayleiskaava-alueella suoritettua arkeologista inventointia (Mikroliitti Oy, 2013) voidaan pitää riittävänä myös Pitkäjärvenn asemakaavan osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osaltaa museolla ei ole huomautettavaa.

Vastine

Asemakaavan on laadittu keväällä 2020 rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja sen perusteella todettu mm. saunarakennusten ominaispiirteet. Kaavaan on näiden perusteella tarkistettu suojelumääräys.

Kangasalan kaupunki, rakentamisen palvelualue, 6.11.2019

Atte Wikholminkujan kulmassa korkeuskäyrien muodostama ”patti”-kohta vaatii katualueeseen enemmän tilaa, koska pattia poistaa kujan päästä vesien johtamiseksi ja tontilta 10 kulkemiseksi.

Kortteliin 953 tonttiin 1 on varattava johtoalue tontin itäreunaan hulevesien johtamiseksi.

Korttelin 947 tontti 5 on siirrettävä tontin 4 tasolle, jotta saadaan tilaa Ilkontieltä tulevien hulevesien viivytykseen.

Vastine

Kaavakarttaa on päivitetty esitetyllä tavalla.

Yksityishenkilöt 18.11.2019

Pyydetään korttelin xxx rakennusoikeus samanlaiseksi, kuin muilla alueen rinnetonteilla AO ½k **II** ½ 300 + t80. Vedotaan kuntalaisten yhdenmukaiseen kohteluun (Perustuslaki 11.6.1999/731 6§ ja Hallintolaki 6.6.2003/434 66§). Lisärakentamisella mahdollistetaan melulta suojaisa piha-alue sekä sisätilojen melusuojausten toteuttaminen nykyaikaisilla rakennusteknisillä ratkaisuilla. (Liitteenä havainnekuva, jossa lisärakentamisella saavutetaan melulta suojaisa piha-alue. Lisärakentaminen merkitty sinisellä).

ELY-keskus on tarkentanut lausuntoa kiinteistön rakennusoikeudesta seuraavasti: *Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ole lausunnosta poiketen huomautettavaa, jos kiinteistölle xxx muodostettavalla tontilla mahdollistetaan lisärakentaminen tai nykyisen asuinrakennuksen laajentaminen. Kangasalan kunta määrittelee tontin rakennusoikeuden määrän. Lisärakentamisen yhteydessä on huolehdittava sekä sisätilojen että piha-alueen riittävästä melusuojauksesta. Mahdollisten erillisten melusuojaustentoteuttaminen kuuluu kiinteistön omistajalle.*” (Liitteenä sähköposti 18.1.2017).

Tärkeää! Ehdotetaan kevyenliikenteenväylän ohjaamista osittain tai kokonaan uuden Varikontien osuutta mukaillen, näin saataisiin vaarallinen kaarre ja näkemäeste poistettua. Pyöräilijät eivät malta vähentää vauhtia Ilkonmäen pitkässä alamäessä ja tällaisenaan kevyenliikenteenväylä on hengenvaarallinen. Liitteenä havainnekuva, jossa jo pienellä ja edullisella muutoksel-

la kevyenliikenteenväylästä saadaan turvallinen. (Turvallinen kevyenliikenteen reitti merkattu punaisella, jossa mustaraitanen pp:n uusi osuus).

Muistutetaan alueen matalan rakentamisen taajamakuvan ja yhtenäisyyden huomioon ottaen korttelin 954 korkean kerrostalon muutettavaksi kaksikerroksiseksi tai II ½ rivitalokortteliksi, kuten Varikontien ja Ilkontien rakennukset tällä alueella ovat. Asialla on merkittävä vaikutus kiinteistön xxx pihapiiriin ja elinympäristöön sekä äänikaikuun. AO-tontin xxx jäädessä Kangasalantien ja korkean kerrostalokorttelin väliin aiheutaa se omistajilleen kohtuuttoman haitan, myös kiinteistön arvonmenetys kasvaisi täysin kohtuuttomaksi.

Ehdotetaan korttelin xxx rakennusten sijoitteluun Varikontiellä jo käytössä olevaa mallia, jossa autokatokset suojaavat melulta ja asuinrakennukset saadaan mahdollisimman kauaksi Kangasalan tiestä. Ja jos sinne kerrostalo välttämättä on rakennettava, niin pyydetään suurimman kerrosluvun olevan maksimissaan kolme ja sijoitus pitkittäin (Ilkontien suuntaisesti) tontin eteläpäähän.

Toivotaan kaavan kiireellistämistä.

Vastine

Kaavamääräyksiä on tarkistettu. Palautteen antajan ja kaupungin edustajien kesken on käyty keskusteluja. Pyöräilyreitin siirtoa on tutkittu, mutta se on todettu luontevammaksi kaavassa jo esitetyllä tavalla. Tältä osin ei siis tehdä kaavaan muutosta. Kerrostalo sijoittuu laskevaan maastoon, jolloin se ei nouse niin korkeaksi kuin jos se olisi Kangasalantien tuntumassa. Tämä hillitsee maisema- ja meluvaikutuksia.

Viranomaisyhteistyö kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen

Kaavasta ei ole tarpeen järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Työneuvottelu on järjestetty 16.4. ELY-keskuksen kanssa. Esille tuli tarve täydentää hieman vaikutusten arviointia ge-arvoalueen osalta.

Ehdotusvaiheen jälkeen laadittiin kulttuuriympäristön inventointi ja arvottaminen. Selvitys toimitettiin maakuntamuseolle, joka antoi selvityksestä 17.4.2020 seuraavan lausunnon:

Pirkanmaan maakuntamuseolle on toimitettu otsikossa mainittu suunnitelma. Maakuntamuseo on antanut useita lausuntoja (DNRO 154/2015, 516/2016 sekä 666/2019) kaavahankkeen eri vaiheissa. Viimeisimmässä, kaavaehdotusta koskeneessa lausunnossaan maakuntamuseo totesi, että sen edellyttämää asemakaavatasoista inventointia kasarmialueen saunarakennuksista ei ollut laadittu. Maakuntamuseo totesi, että kyseinen selvitys tulee laatia ja sen tuottama tieto huomioida kaavaratkaisussa.

Pirkanmaan maakuntamuseon vaatima selvitys on nyt laadittu ja on sisällöltään asianmukainen. Selvityksen perusteella kaava-alueen rakennetusta ympäristöstä erityisesti miehistösaunalla ja sille johtavalla rannan kulkureitillä on kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavaehdotuksessa nämä piirteet on huomioitu pääosin asianmukaisin käyttötarkoitus- ja suojelumerkinnöin. Väestösaunalle on annettu suojelumerkintä, jossa todetaan rakennuksen arvot sekä ohjataan asianmukaisesti niiden huomioimista muutos- ja korjaustöissä. Rakennukselle on annettu laajennusmahdollisuus, mikä maakuntamuseon näkemyksen mukaan on kaavan ohjaamalla tavalla mahdollista. Väestösaunan suojelumerkinnässä todetaan myös, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa tarvetta. Tämän kohdan Pirkanmaan maakuntamuseo kehoittaa vielä muuttamaan niin, että lauseen ehdollisuus poistuu. Kaavamerkinnän tulee todeta

yksiselitteisesti, että rakennusta ei saa purkaa. Mikäli jokin pakottava syy joskus tulevaisuudessa vaatii rakennuksen purkamista, asia tulee hoitaa suojelumerkintää koskevalla poikkeamislupamenettelyllä. Muiltaosin maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Hyväksytty asemakaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavalla tavoiteltiin 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.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavoitusprosessi on kestänyt pitkään. Työn aikana ovat kiinteistönomistajien henkilökohtaiset tavoitteet maankäytön säilyttämisestä nykyisellään tai tuntuvasta tehostamisesta painottuneet jatkuvasti enemmän. Kaava-alue on jaettu useaan pienempään palaseen, tällä hetkellä aktiivisina ovat tässä laadittava kaava 618 alueen itäosalta Ilkontien ympäristöstä. Länsiosaa kaavoitetaan kaavassa 850. Välille jää vielä kaista, jonka kaavoitusta voidaan viedä tulevaisuudessa eteenpäin.

Kaavoituksen aikana on laadittu luontoselvityksiä ja kulttuuriympäristöselvitys, joiden tulokset ovat tuoneet uusia tavoitteita erityisesti virkistysalueen osalta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Maankäytön suunnitteluvaihtoehtoja on käsitelty arkkitehtikilpailun yhteydessä 1990-luvulla. Kuvassa voittajatyöstä kehitelty suunnitelma.

Vuoden 2016 suunnitelma oli kaavaehdotusaluetta laajempi.

Vuoden 2019 suunnitelma kaavaehdotukseen liittyen

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös
- Luonnos nähtävillä keväällä 2008 ja 8.–22.12.2016 ja 9.–23.1.2017
- Palautteen käsittely kaavoituslautakunnassa 21.3.2017
- Asemakaavaehdotuksen käsittely elinvoimalautakunnassa 19.12.2017
- Asemakaavaehdotuksen uusi käsittely elinympäristölautakunnassa uudella rajauksella 19.9.2019
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 9.10. - 7.11.2019
- Asemakaavan hyväksyminen ympäristölautakunnassa ja kaupunginvaltuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Alue mitoitetaan 200-300 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

Suunnitelma ei rakentamisen osalta vastaa suunnittelukilpailuvaiheessa asetettuja tavoitteita, koska yhdyskuntarakenteen hallinnan ja asuntotuotannon tavoitteet ovat monin osin muuttuneet. Ympäristön laatutavoite on muutoin toteutettavissa.

Luonnonarvojen kannalta tärkeä kallioalue, osa rantavyöhykkeestä ja liito-oravien kulkureitit voidaan säilyttää pääosin virkistyskäytössä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

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

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

Rantaan on merkitty kaksi rantasaunan rakennuspaikkaa, joista toinen on yleisessä käytössä, toinen liittyy yläpuolisiin asuinkortteleihin.

Muut alueet

Alueen kokonaissuunnittelun tavoitteena oleva, Pitkäjärven rantaa kiertävä virkistysalue kulkee osittain rannassa, osittain sen tuntumassa. Alue on tärkeä ekologinen yhteys, mutta sitä voi käyttää myös ulkoiluun.

Geologisesti arvokas kalliojyrkänne 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 rannan tuntumassa on osoitettu luomerkinnällä alueeksi, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Täydennysrakentaminen tukee yhdyskuntarakennetta ja on taajamakuvaa eheyttävää. Palvelut ja julkinen liikenne on hyvin tavoitettavissa. Rakentaminen lisää alueen liikennettä, mutta kevyen liikenteen turvallinen kulku ja yhteydet julkisen liikenteen pysäkeille voidaan taata erillisillä väylillä. Rannan saavutettavuus paranee, kuitenkin säilyttäen miljöön ja arvot.

Alueen rakennettu ympäristö on nykyisellään melko hajanainen, mihin on vaikuttanut kasarmin alunperäinen toiminta, rakennusten purkaminen ja Ilkontien mutkajatkeen rakentaminen. Alueella on tarve jäsentää ja kohentaa ympäristöä. Alue on potentiaalista ja houkuttelevaa rakennuspaikkaa. Esitetyllä rakentamisella kohennetaan aluetta, joka nykyisellään on maisemavaurioinen ja heikosti jäsentyvä. Esitetty täydentävä rakentaminen sopeutuu ympäröivään mittakaavaan. Esitetty läntinen kerrostalo sopeutuu kasarmirakennuksen mittakaavaan, sillä vaikka siinä on kerroksia tätä enemmän, asettuu se matalemmalle painanteiseen rinteeseen ja näin ollen kohoaa kattokorkeudeltaan vastaavaksi kasarmirakennuksen kanssa. Itäiset kerrostalot jatkavat vieressä olevaa kerrostalojen sarjaa.

Pientalot rinteen lakialueella ovat suurilta osin kiinteitä ja kaupunkimaisia. Arvokas kalliorinne on metsäinen ja nousee jyrkästi ylöspäin, puut antavat riittävästi suojaa kahden kerroksen korkeuteen nouseville rakennuksille. Koko virkistysalueen metsänhoitoa on ohjattu kaavamääräyksin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen ei vaikuta Pitkäjärven rantojen jylhään maisemakuvaan. Kaavalla pyritään takaamaan kallioalueen säilyminen rakentamattomana lukuun ottamatta alueen itäosan neljää, kalliolle sijoittuvaa omakotitonttia. Näillä tonteilla on määräyksenä esitetty olevan puuston säilyttäminen, mikä tarjoaa rakennuksille lisää suojaa näkemältä. Rakennukset muodostavat tarkoituksenmukaisen vaihettumisrajan rakennetun taajaman ja rantametsän välille. Kasvillisuutta on edellytetty säilyttämään myös näiden rakennusten pohjoispuolella, mikä tekee alueesta vehreän oloisen.

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

Kaavaratkaisussa on esitetty omakotirakentamista rinteen laelle arvokkaan geologisen alueen reunalle. Kaavoituksessa on haettu suunnitteluratkaisua, jolla syntyy luonteva reunavyöhyke, jossa rakennettu ympäristö vaihettuu luonnonympäristöön. Pientalotontit jatkavat luontevasti viereisen idänpuolisen alueen rakennetta. Kerrostalot sijoittuvat rinteessä ylemmäs Ilkontien varteen ja matalampi rakentaminen lähemmäs virkistysaluetta. Tonteille on osoitettu alueita, jossa puusto säilytetään. Myös koko virkistysalueella ohjataan kaavamääräyksin säästämään puustoa jo liito-oravan kul-

kureitin takia. Rinteen jyrkkyydestä ja kallioisuudesta huolimatta maasto on puustoista, ja uusi pientalorakentaminen tulee jäämään puiden katveeseen.

Vaikutukset elinkeinoelämään

Kaavalla luodaan mahdollisuus kehittää alueelle Pitkäjärven rantaa hyödyntävä ravintolatoimintaa ja puhdistautumisriittiä palveleva liikekonsepti, joka on sekä matkailijoiden että alueen asukkaiden käytettävissä.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Päivittäin tarvittavat palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalankulku- tai pyöräilyetäisyydellä.

Kaavoitetun alueen täydentäminen mahdollistaa alueen lisärakentamisen ja monipuolistaa asujamistoa. Täydennysrakentaminen nostaa myös vanhan asutuksen arvoa. Uudet asuntokorttelit eivät tuhoa tärkeitä, ulkoilukäytössä olevia alueita.

Kaavaratkaisu edistää ulkoiluverkoston eheyttä ja rannassa olevien toimintojen saavutettavuutta. Suojelunäkökulmia tukevat määräykset tukevat alueen identiteettiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva uudisrakennuksista

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rakentaminen edellyttää uuden katuverkon rakentamista noin 100 metriä.

6.3 Toteutuksen seuranta

KANGASALA 29.4.2020

Kaupunginarkkitehti Mari Seppä

(Valmistelu kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen)