

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS, ELLINTIE

Asianumero KLA/145/53.02/2019

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	3.12.2021
ASEMAKAAVAN NUMERO	820
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	KESKUSTA/7
KORTTELIT	344 ja 346 sekä tie- ja katualuetta
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Kaupungin keskusta, Ellintie



(c) Kangasalan kaupunki

VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	2018
KAAVAN LAATIJA	KANGASALAN TEKNINEN KESKUS
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Kaupunginvaltuusto

## Liitteet

Havainneaineisto, Neva Arkkitehdit 30.11.2021  
Ehdotusvaiheen palautekooste 1.12.2021  
Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, Ramboll 2021  
Kaupan selvitys, Ramboll 2019  
Natura-tarveharkinta, Kangasalan kaupunki 2021

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ellintien alueen suunnittelu on käynnistetty v. 2015 järjestetyn Uusi Kangasala -työpajan yhteydessä. Tavoitteena on ollut alueen maankäytön kehittäminen ja monipuolistaminen. Valmistelua tehtiin yhteistyössä maanomistajien kanssa vv. 2015–2016. Kunnan saatua haltuunsa Finnentien puoleiset tontit alettiin kehittää alueen kaupallista vetovoimaa yhdessä kaupan kanssa. Sopimus alueen kehittämisestä Keskon kanssa hyväksyttiin kaupunginhallituksessa kesäkuussa 2018.

Asemakaavan muutosluonnos tuli elinvoimalautakunnan käsittelyyn elokuussa 2018. Saadun palautteen vuoksi kaavaan tehtiin vähäisiä tarkistuksia. Kaava-aluetta pienennettiin selvitysten jatkamiseksi Tampereentien itäpuolella ja Ellintien eteläpuolella. Kaava-alueesta poistettua aluetta Tampereentien itäpuolella on kehitetty omana kaavahankkeenaan (asemakaava nro 846).

Asemakaavan muutosehdotus tuli elinympäristölautakunnan käsittelyyn alkuvuodesta 2019. Kaavan nähtävillä olon jälkeen kaupan toimijan tavoitteet ovat täsmentyneet. Kaavaan liittyviä selvityksiä täydennettiin ja uusi asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 9.8.–17.9.2021 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana 10 lausuntoa ja 2 muistutusta. Lisäksi pidettiin viranomaisneuvottelu ja alueen hulevesiselvitys valmistui. Asemakaava-aineistoa tarkennettiin saadun palautteen ja valmistuneiden selvitysten ja suunnitelmien pohjalta.

11/2021 kaavaehdotukseen liittyvä havainnekuva keskustan suunnalta katsottuna.



Asemakaavalla osoitetaan Ellintien alueelle mahdollisuus supermarketin muuttamiseen hypermarketiksi ja sitä palvelevien paikoitustilojen rakentamiseen. Kaupan laajentamiselle on tarpeen osoittaa tilaa Kangasalan keskustassa, jotta voidaan vastata ostovoiman karkaamiseen Kangasalta. Keskeisiä huomioitavia teemoja kaavamuu-  
toksessa ovat kulkuverkostot, kaupunkikuva sekä hulevedet.

Aiemmissa kaavoituksen vaiheissa on tarkasteltu mahdollisuutta siirtää eritasoliittymien rampeja hieman etelään lähemmäs valtatieä. Suunnitteluratkaisuissa on otettu tämä myöhempien kaavamuutosten mahdollistaminen huomioon.

Keskustan osayleiskaavan tavoitteet, Uusi Kangasala -työpaja ja Tampereentien ympäristökuvan hallitsemiseksi ja jalankulun edellytysten parantamiseksi laadittu kehittä-  
misvisio ovat olleet asemakaavan suunnittelun lähtökohtina. Kaavan tavoitteet ovat täsmentyneet kierroksittain:

Kuva alla:

Uusi Kangasala -työpajassa hahmotettua suunnittelua vuonna 2015 (Hukkatila Oy)

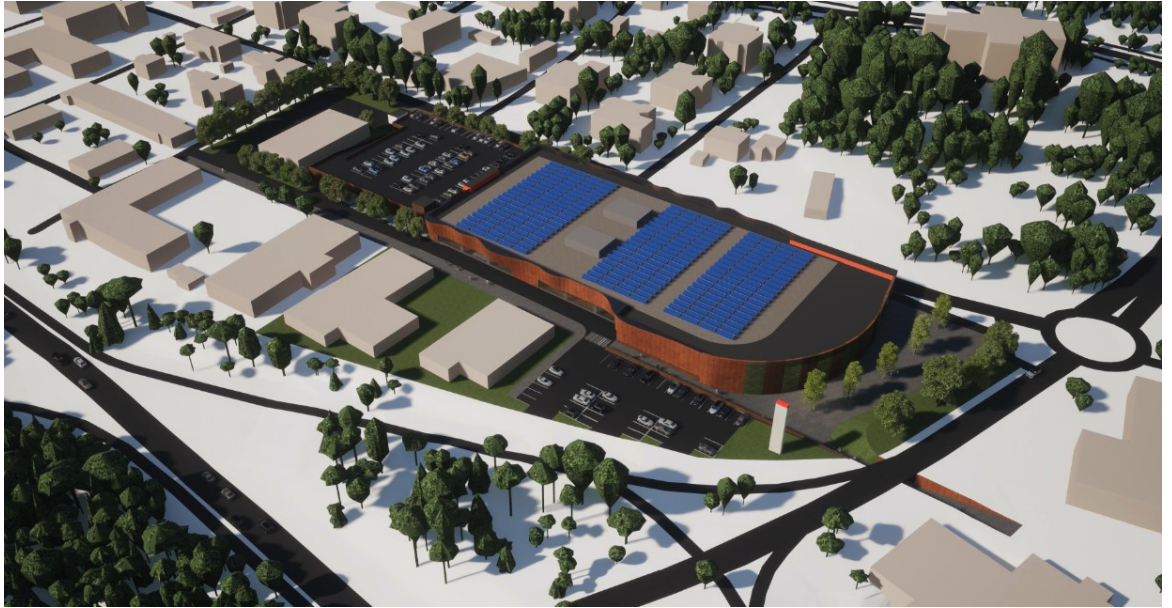


Kuva alla: Asemakaavaehdotukseen liittyvä havainnekuva vuodelta 2018





Kuva alla: Asemakaavaehdotuksen havainnemateriaalia keväällä 2021 (Arkkitehdit Neva Oy):



## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu jakautuu kiinteistönomistajien ja alueen kehittäjien kesken. Uudisrakentaminen on mahdollisuus käynnistää kaavan saatua lainvoiman.



### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

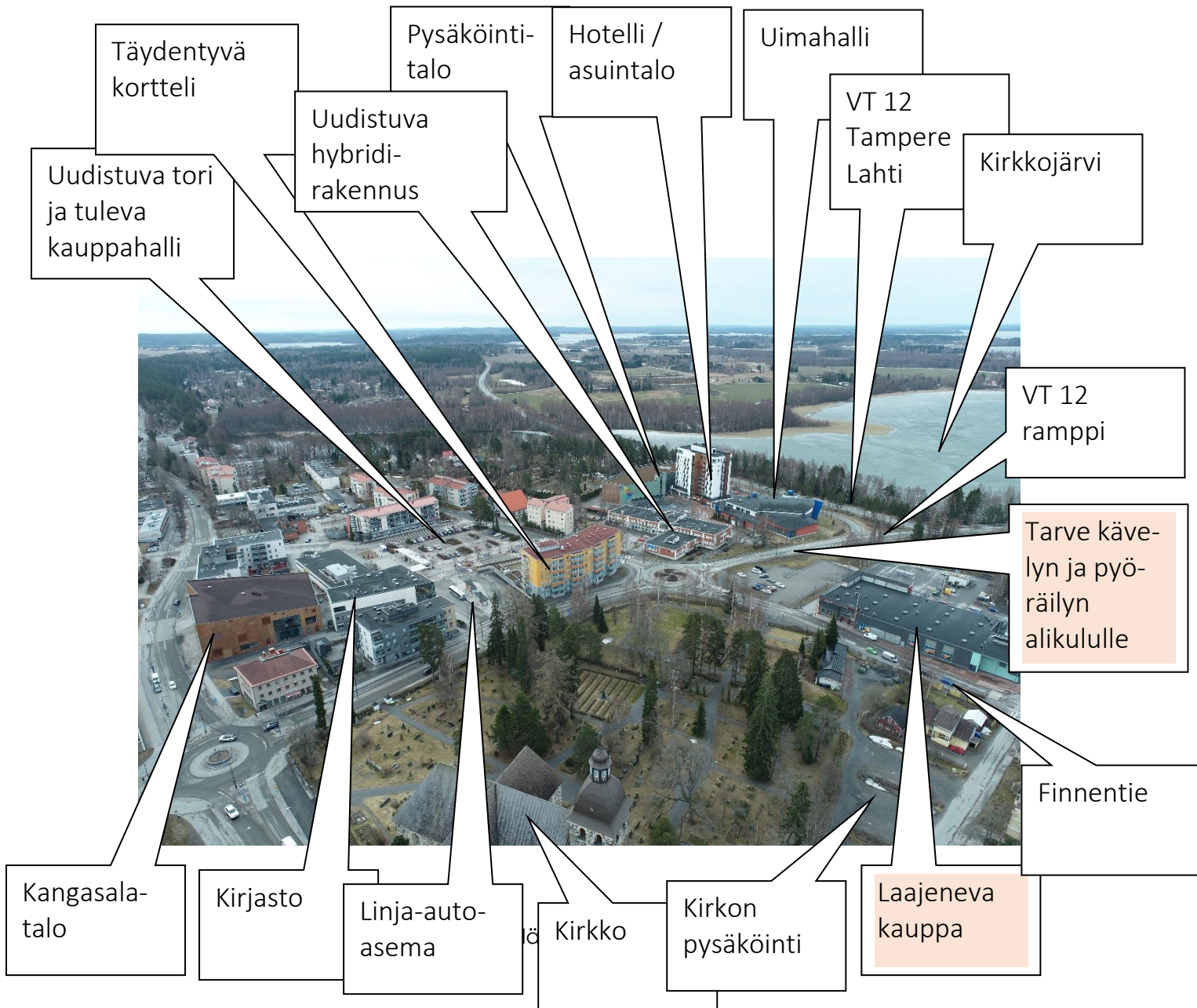
#### Alueen yleiskuvaus

Alue on osa kaupungin ydinkeskustaa. Kirkon eteläpuoli oli pitkään versta- ja varasto- aluetta, joka alkoi kehittyä Tampereentien ja Ellintien rakentamisen myötä 1970–80- luvulla.

Kaava-alue ja sen tuntumassa oleva eritasoliittymä on Kangasalan keskustan tärkein sisääntuloväylä. Tampereentien ympäristö on kehittynyt nopeasti, ja se tulee toteutu- massa olevien suunnitelmien mukaisesti muuttumaan edelleen kaupunkimaisemmaksi.

Kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Kangasalan kirkonkylän kulttuurimai- seman ja kansainvälisesti arvokkaan Kirkkojärven lintuveden välissä. Kaavan vaikutus- piirissä sijaitsee myös Liuksialan-Tiihalan maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Kuva alla: Keskustaa luoteesta, kaavamuutosalue Finentien ja valtatie välissä.







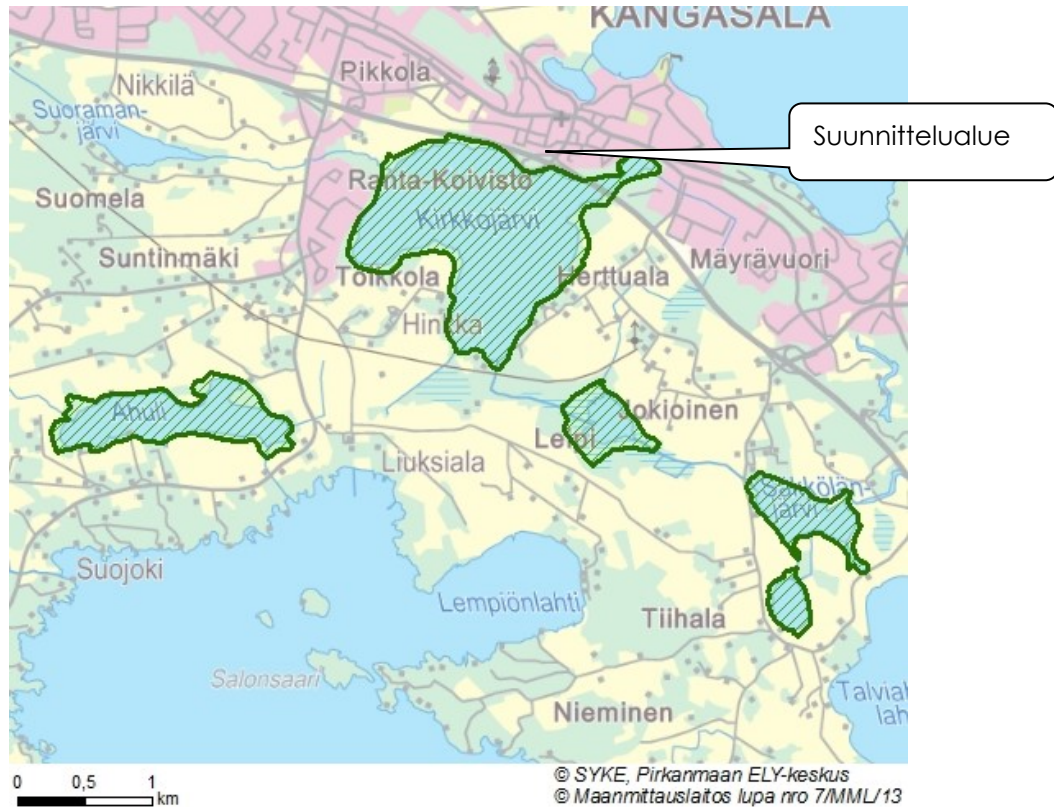
Kuva alla: suunnittelualueita idästä kohti Pikkolaa, keskellä Ellintie





Alueella ei ole alkuperäistä tai alkuperäisen kaltaista luontoa tai merkittäviä tiedossa olevia kaupunkiluonnon arvoja. Läheinen Kirkkojärvi on arvokas lintuvesi, joka kuuluu Natura 2000-verkostoon.

Kaavan yhteydessä on laadittu natura-tarvearviointi.



Kirkkojärven Natura-alueen raja. *Kirkkojärven Natura-alueen raja.*

Keskustan pohjoispuolitse kulkee harjuno, joka on keskustan vihersekkäranka. Sen ja Kirkkojärven välinen, eliölajien liikkuvuutta palveleva viheryhteys on tällä hetkellä katkaistu suunnittelualueen kohdalta väliaikaisella pysäköinnillä.

## Rakennettu ympäristö

Alue sijoittuu ydinkeskustan eteläreunaan. Kävelyetäisyydellä sijaitsevat tärkeimmät julkiset ja kaupalliset palvelut ja julkisen liikenteen yhteydet.

Kangasalan keskustassa suunnittelualueen vieressä sijaitseva 1760-luvulla luonnonkivistä rakennettu kirkko on ensimmäisiä Tukholman yli-intendentinviraston suunnitelmien mukaan rakennettuja länsitornillisia ristikirkkoja. Jyrkkä, päädyistä aumattu katto on katettu paanuin. Kirkkoa on korjattu 1890-luvulla Josef Stenbäckin ja 1980-luvulla Seppo Rihlaman suunnitelmin. Puistomaista kirkkomaata rajaa kiviaita. Kirkko ympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Tampereentie on keskustan pääsisääntuloväylä, jonka varsi on nopeasti kehittynyt kaupunkimaiseksi. Sen varteen sijoittuu 2000-luvun alussa rakennettu uimahalli ja 1950-luvun alussa tehty KOP:n liikerakennus, joka paikallisesti arvokas rakennuskulttuurikohde.

Lähiympäristöön on äskettäin rakennettu uimahallin yhteydessä oleva korkea hotellirakennus. Torin kupeeseen on rakentumassa kerrostalokortteli Tampereentien varteen. Uimahallin viereen Tampereentien varteen on suunnitteilla hybridikortteli, jossa olisi vi-rastotoimintoja, asuntoja ja kivijalkaliiketilaa.

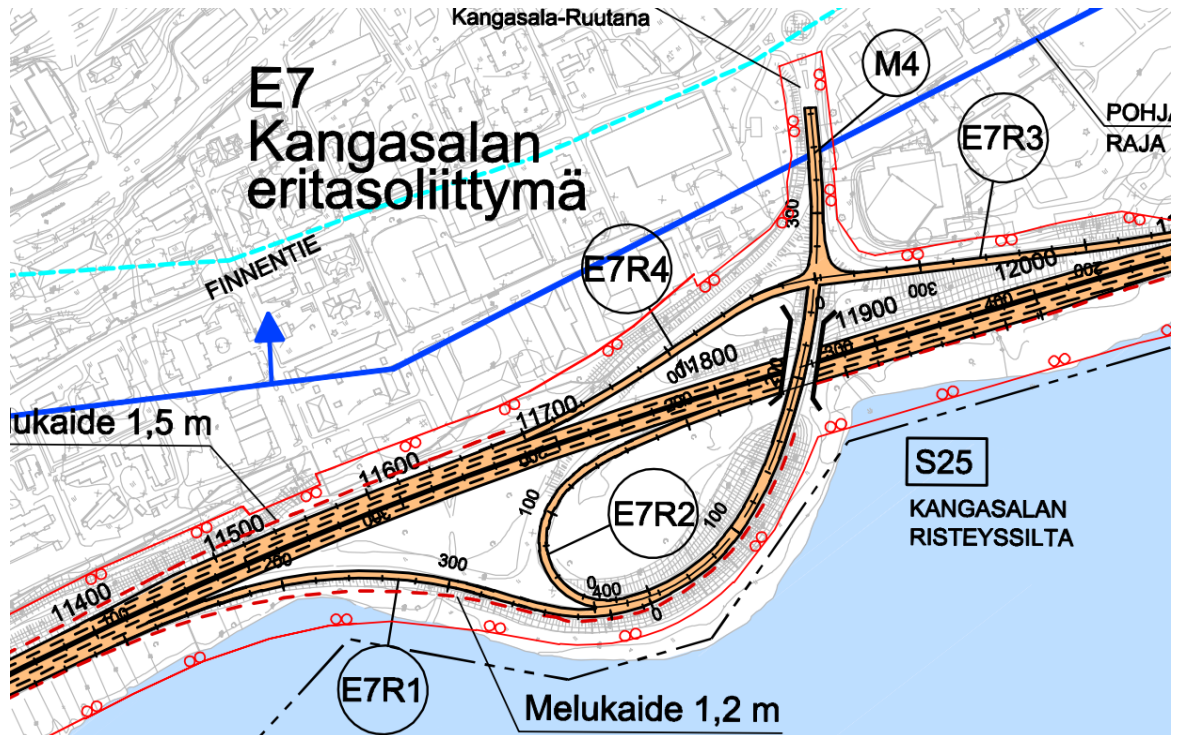
Tampereentien varren puistoalue toimii tällä hetkellä väliaikaisesti kaupan pysäköinti-alueena. Suunnittelualueen katumiljöön kehittäminen koko alueella olisi toivottavaa sekä miljöön viihtyisyyden että liikenneturvallisuuden kannalta.

Aluetta sivuaa vilkasliikenteinen valtatie 12, jonka melualue ulottuu suunnittelualueelle. Täydennysrakentamisella on mahdollisuus hillitä melutasoja hautausmaan suunnalla. Valtatien ramppi on valtatieparantamishankkeen mukaisesti mahdollista siirtää nykyistä etelämmäksi, mikäli täydennysrakentaminen kaavoitettavan alueen etelälaidalla tulisi tulevaisuudessa ajankohtaiseksi.



Kuva: Ote VT 12 parantamishankkeen meluselvityksestä, päivämelutasot vuonna 2040 huomioiden esitetyt meluntorjuntatoimenpiteet. Suunnittelualueen jaksolle ei ole osoitettu melukaidetta.

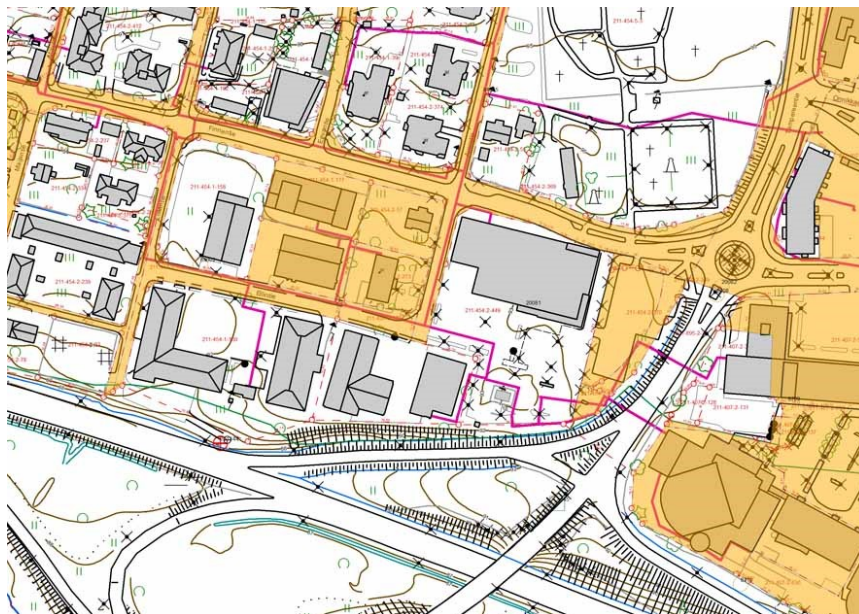




Kuva: VT 12 parantamisen suunnittelussa on tarkasteltu rampin siirtämisen mahdollisuus. Rampin siirtäminen mahdollistaa maankäytön muutoksia tulevaisuudessa.

Keskeistä huomioitavaa kaava-alueen kehittämisen osalta ovat myös kunnallistekniset ratkaisut. Alueella kulkee monenlaisia kunnallisteknisiä verkostoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Toteutus tulee ratkaisun yksityiskohdista riippumatta edellyttämään erilaisten maanalaisten johtojen siirtoja.

## Maanomistus

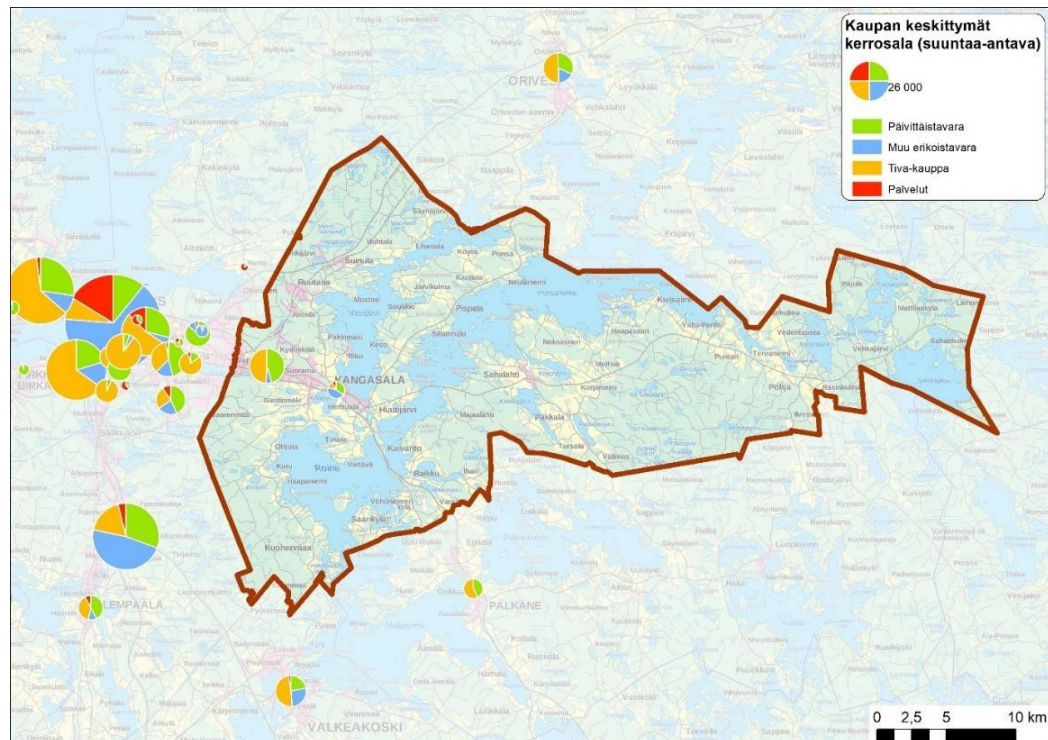


Maa-alue on pääosin kaupungin, osittain yksityisten omistama. Kaupungin maanomistus keltaisella. Kaavatyön aikana tehdään maakauppa sekä maankäyttösopimus.

## Kaupalliset palvelut

Kangasalan kaupungin keskeisimmät palvelukeskittymät ovat keskusta sekä kaupungin länsilaidalla oleva Lentola. Julkiset palvelut ovat keskittyneet keskustaan. Suunnittelualueella sijaitsee K-market, joka palvelee sekä keskustan että laajemman alueen asukkaita. Kangasalan kaupunki on teettänyt vuonna 2019 kaavoituksen tueksi selvityksen kaupan alan palveluiden osalta (Ramboll 2019).

Seuraavalla kartalla on havainnollistettu kaupan keskittymiä perustuen Ramboll Finland Oy:n vähittäiskaupan ketjutietokantaan. Kartalla on eroteltu erillisinä keskittyminä kohteet, joissa on klusteroituneena useita kaupan ketjutoimijoita. Suuruusluokat ovat suuntaa-antavia. Kartalta voidaan nähdä Tampereen vahva rooli kaupan paikkana sekä Lempäälän Marjamäen merkitys keskustan ulkopuolisena kaupallisena keskittymänä. Kangasalta virtaa vähittäiskaupan ostovoimaa muihin kuntiin, erityisesti Tampereelle ja Lempäälään. Voimakas ostovoiman ulosvirtaus kertoo tilanteesta, jossa alueen kaupallinen tarjonta ei pysty vastaamaan asukkaiden kysyntään.



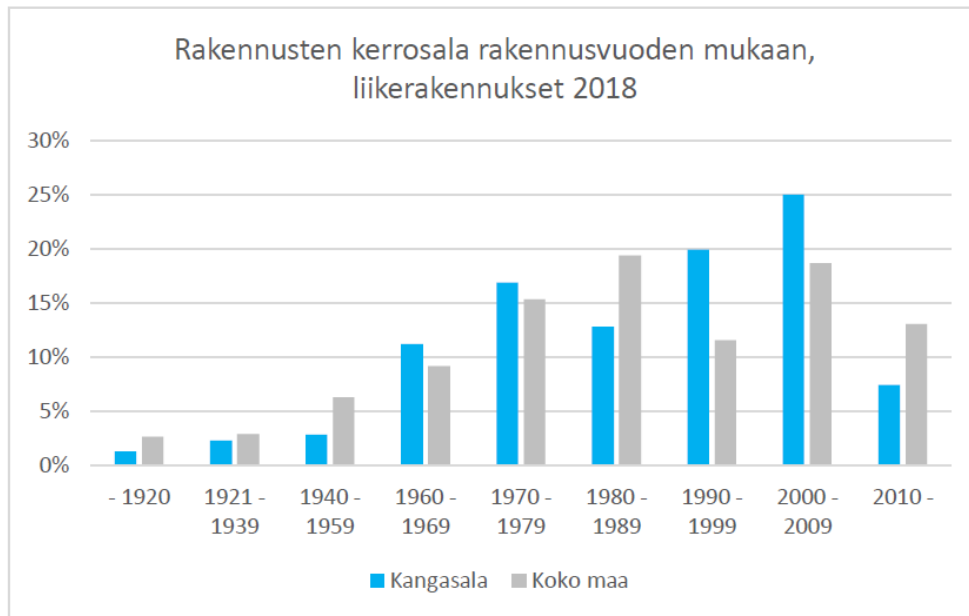
Kaupan ja palveluiden sijoittuminen Kangasalan lähialueella 2019, ketjutyypiset toimijat (Lähde: Ramboll Finland Oy, Ketjutietokanta)

Asukkaiden arjen sujuvuuden näkökulmasta erityisen tärkeää olisi saada erityisesti päivittäistavarakaupan tarjonta vastaamaan kysyntää. Kaupan alan selvityksessä 2019 laskennallinen päivittäistavarakaupan pinta-alantarpeen muutos vuosien 2018-2040 välillä oli 15 800 kerrosneliometriä eli 65% nykyisestä. Taajamien pienten lähikauppojen osalta kattavuus on hyvä ja palvelut asukkaiden saavutettavissa. Lentolassa puolestaan maakuntakaavan suoma päivittäistavarakaupan kapasiteettia ei voida merkittävästi kasvattaa. Koko vähittäiskaupassa ulosvirtaus on noin 57 miljoonaa euroa (26 % asukkaiden ostovoimasta). Toimialoitain asukaskohtaista liikevaihtoa tarkasteltuna Kangasalan tunnusluvut jäävät kaikilla toimialoilla koko maan tason alapuolelle. Osa selvityksen mukaisesta laskennallisesta tilatarpeen kasvusta saattaa toteutua Tampereen puolella, mutta ilmeinen tulos on, että kaupan ja alakategoriana päivittäistavarakaupan määrä Kangasalla on varaa kasvattaa.



Kaupan ja palveluiden sijoittumisen ja uudistumisen näkökulmasta tärkeää on liiketilakannan nykyaikaisuus. Alla olevassa kaaviossa on havainnollistettu liikerakennusten kerrosalan määrää rakennusvuoden mukaan jaoteltuna Kangasalla ja koko maassa keskimäärin. Kangasalla on varsin paljon 1990- ja 2000 -luvulla rakennettuja liikerakennuksia, mutta suhteessa koko maahan uusimpia, 2010-luvulla rakennettuja liiketiloja on selkeästi vähemmän.

Seuraavassa kuvassa esitetään liikerakennusten kerrosalan kehittyminen Kangasalla ja koko suomessa.



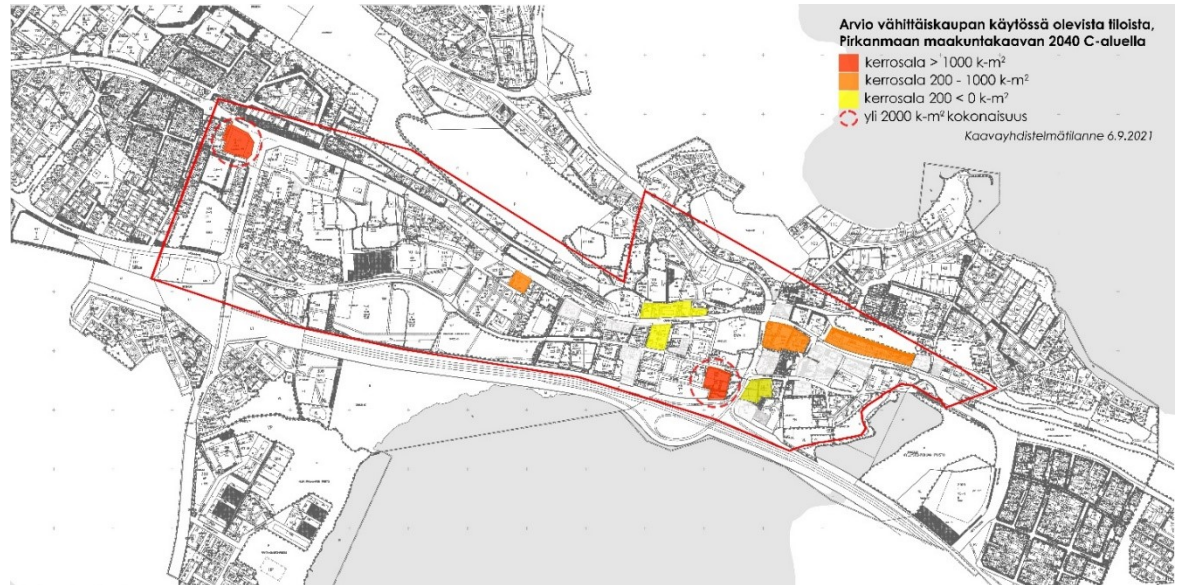
Kuva 29 Liikerakennusten kerrosala rakennusvuoden mukaan 2018 (Lähde: Tilastokeskus)

Kangasalla on lisäksi kesällä 2019 suoritettu Tampereen seudun keskustabarometriyön osana All In-elinvoimalaskenta kaupan ja palveluiden nykytilasta. Keskustan liiketilat keskittyvät Kangasalantien ja Finnentien varsille. Kaupallisesti merkittävin ankkuritoiminto on Finnentien varrella sijaitseva K-Supermarket, mutta muutoin kauppa sijaitsee keskustassa melko hajanaisesti; liiketiloissa on enimmäkseen kaupallisia palveluita (ravintolat, kahvilat, kauneudenhoito) sekä muita henkilökohtaisia palveluita (pankkeja, kiinteistönvälitystä yms.). Tampereentien itäpuolella sijaitseva tori sekä linja-aut asema ja Kangasala-talo ovat palveluiden näkökulmasta keskeisellä sijainnilla. Yhteensä keskusta-alueella sijaitsee inventoinnin mukaan 25 kauppa, 8 ravintolaa sekä 75 ns. arkiyritystä/toimistoa. Tyhjiä liiketiloja oli 3 kpl ja remontissa 2 kpl. Yhteensä liiketiloja oli 113 kpl. Tulosten perusteella todettiin, että Kangasalan keskustassa on seudullisessa vertailussa erittäin vähän tyhjiä liiketiloja.

Keskustan kaupan alan kehittämispotentiaalina ovat päivittäistavara-kaupan toimintojen lisääminen, keskustahakuinen erikoiskauppa sekä erityisesti kaupalliset palvelut (ravintolat, kahvilat, kulttuuri, vapaa-aika ja henkilökohtaiset palvelut). Keskustassa ja sen liepeillä on käynnissä useita kaavamutoksia, joilla tuodaan alueelle lisää asukkaita.

Pirkanmaan maakuntakaava osoittaa Kangasalan keskustan keskustatoimintojen alueena. Maakuntakaava ei aseta Kangasalan keskustaan kaupallista enimmäismitoitusta. (Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus Kangasalan keskustassa on 55 000 kerrosneliometriä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa keskustojen enimmäismitoitus on poistettu).

Asemakaavamuutosta varten tarkasteltiin lokakuussa 2021 Kangasalan keskustatoimintojen alueelle toteutunutta vähittäiskaupalle soveltuvan kerrosalan määrä ja vähittäiskaupan käytössä olevien tilojen määrää. Soveltuvaa kerrosalaa todettiin olevan noin 14 000 k-m<sup>2</sup>. Keskusta-alueella toimi kaksi yli 2000 k-m<sup>2</sup> kaupan suuryksikköä.



Tampereentien itäpuoliselle torialueelle odotetaan toteutuvan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 1900 k-m<sup>2</sup> suuruinen kauppahalli ja torin laidalle asuinrakennukseen 530 kerrosneliometriä myymälätilaa. Tampereentien itäpuoliseen hybridikortteliin voi, asemakaavan nro 846 vahvistuessa, toteutua 1500 kerrosneliometriä liiketilaa. Tampereentien itäpuolelle voi siis tulevaisuudessa olla mahdollista toteuttaa lähes 4000 kerrosneliometriä vähittäiskaupan tiloja. Luultavaa kuitenkin on että osa tästä tilasta tulee kaupallisten palvelujen käyttöön.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (2019)

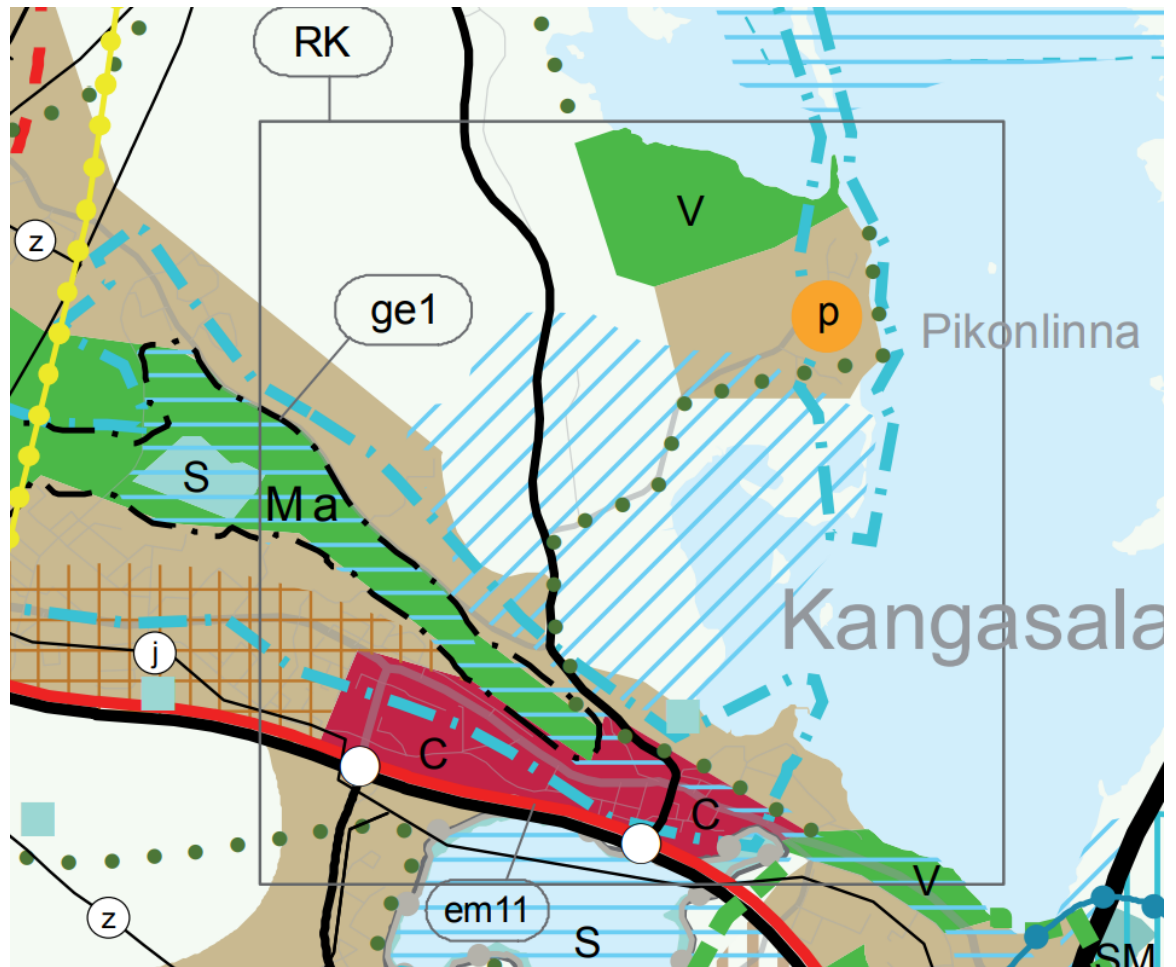
Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C. Keskustatoimintojen alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Kangasalan keskusta on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RK). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Valtatien varsi on esitetty merkittävästi parannettavana moottoriväylänä (punainen ja musta viiva). em11-erityismääräys täsmentää valtatieparantamisjaksolla huomioitavaksi Kirkkojärven Natura-alueen.



Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu tärkeään pohjavesialueeseen (sininen pistekatkoiviiva). Tämä tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa.



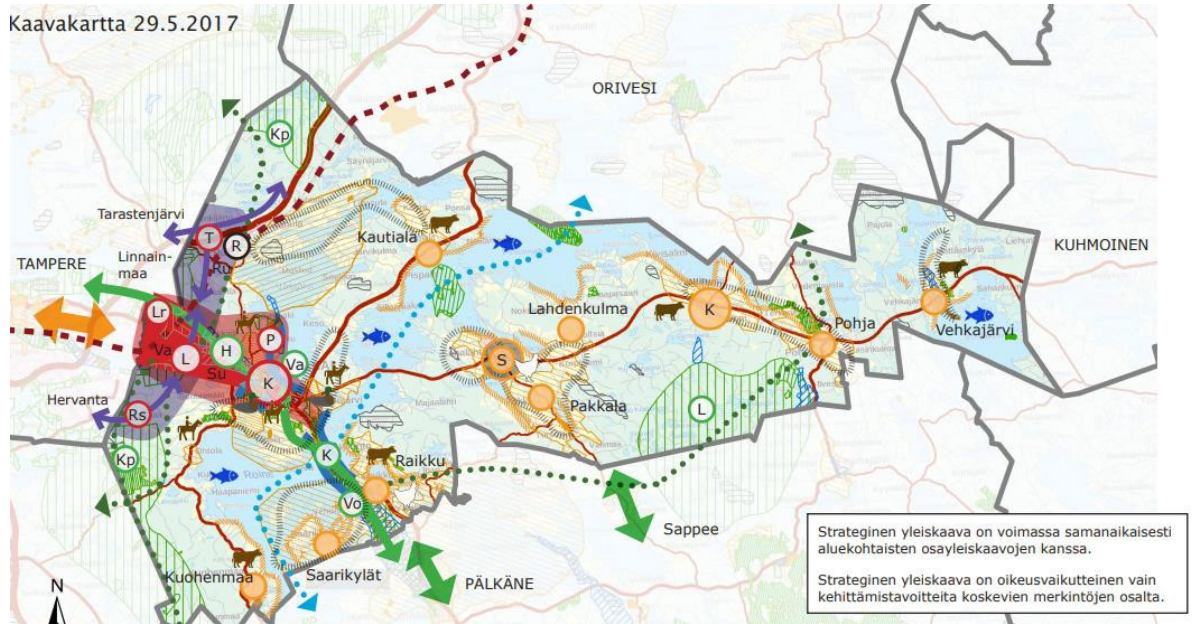
## Kangasalan strateginen yleiskaava (2017)

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa keskusta on merkitty seuraavalla kaavamääräyksellä:



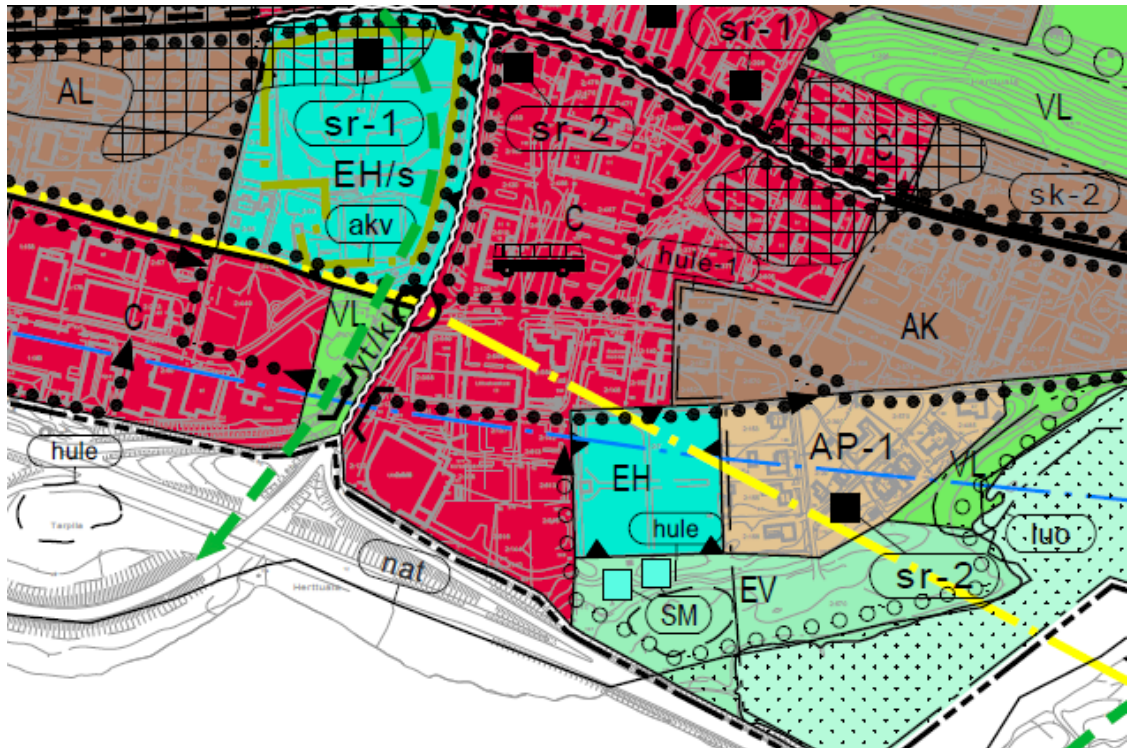
### **Kohtaamisten ja kulttuurin keskusta:**

Keskustaa kehitetään ja toimintoja monipuolistetaan. Keskustaan rakennetaan perheasuntoja, tiloja julkisille ja yksityisille palveluille sekä työpaikoille. Yhteisöllisyyttä ja kohtaamisia tukevia ratkaisuja korostetaan miljöössä ja ympäristön laadussa.



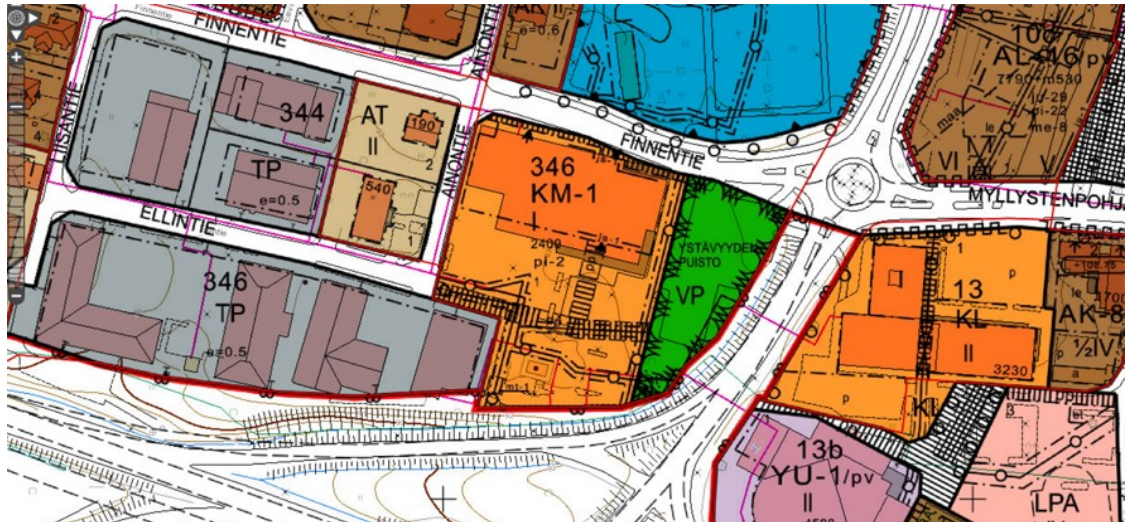
## Keskustan osayleiskaava (2010)

Oikeusvaikutteisessa Keskustan osayleiskaavassa vuodelta 2010 kaava-alueelle on osoitettu keskustatoimintoja (C) ja virkistysaluetta (VL), jonka läpi kulkee viheryhteys. Lisäksi alueen poikki on varattu itä-länsisuuntainen kävely- ja pyöräily-yhteys uusine alkukulkuineen.



Keskustan osayleiskaava 2010.





Ote kaavayhdistelmäkartasta

Alueella on voimassa 1970-luvun alussa laadittu asemakaava, jossa Ellintie varteen on osoitettu pienteollisuutta. Vuonna 2005 voimaan tullessa kaavassa on osoitettu paikka vähittäiskaupan suuryksikölle. Tampereentien varteen on osoitettu puistoalue, joka on tällä hetkellä kuitenkin väliaikaisessa pysäköintikäytössä.

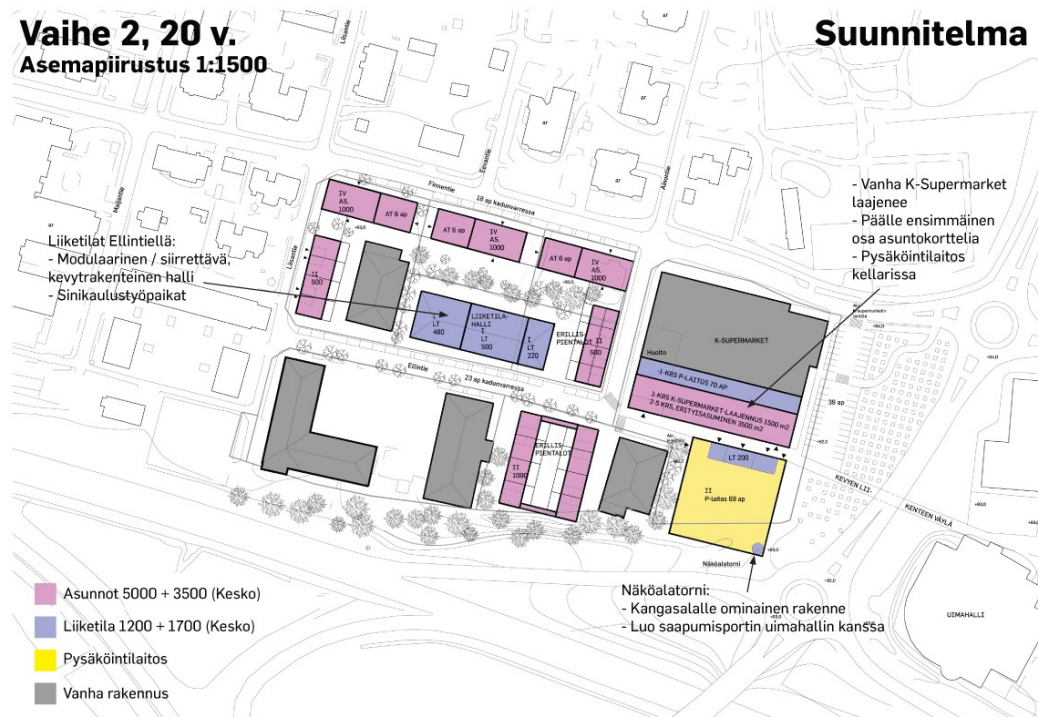
Tampereentien itäpuolella on voimassa v. 1997 laadittu asemakaava, jossa kortteliin 13 on osoitettu kaksikerroksinen liikerakennus ja V-kerroksinen asuinkerrostalo. Tämän alueen kaavamuuotos nro 846 on edennyt rinnakkain Ellintien asemakaavamuuotoksen kanssa.

Muut suunnittelumateriaalit:

Syksyllä 2015 järjestettiin Uusi Kangasala -työpaja, jossa kartoitettiin eräiden keskustan avainkohteiden ja -kortteleiden kehittämismahdollisuuksia yhdessä kuntalaisten kanssa. Ellintien ja uimahallin korttelin suunnittelua on jatkettu työpajan jälkeen.

## Vaihe 2, 20 v. Asemapiirustus 1:1500

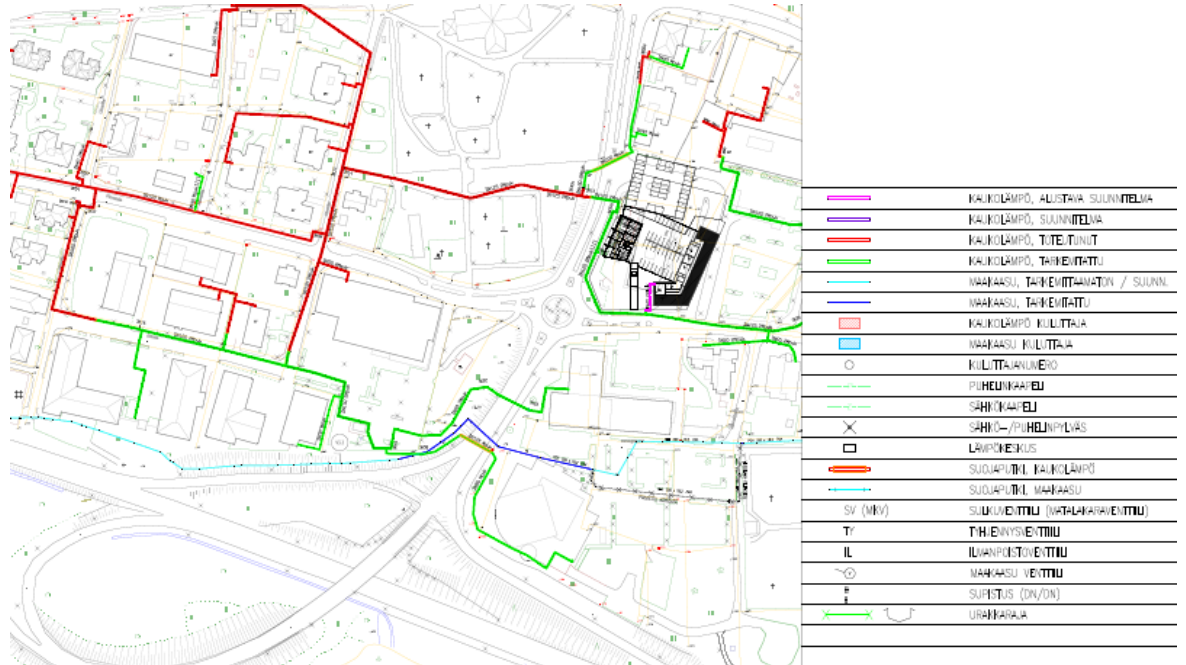
## Suunnitelma



Ellintien maanomistajien kanssa kehitetty suunnitelma v. 2016. Hukatila Arkkitehdit.

Valtatien 12 perusparantamissuunnitelma on valmistumassa. Osana hanketta on keskustan eritasoliittymän ramppijärjestely, joka helpottaa erikoiskuljetuksia ja mahdollistaa Ellintien liikekorttelin laajentamisen.

Keskustan kaukolämpöverkoston linjat on esitetty kartassa (alla). Verkostot ulottuvat suunnittelualueelle.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu maankäytölle asetetuista tavoitteista ja keskustaa kehittävästä hankkeista. Kaupan laajentamiselle on tarpeen osoittaa tilaa Kangasalan keskustassa, jotta voidaan vastata ostovoiman karkaamiseen Kangasalta. Samalla on tarpeen huomioida kaupunkimiljö, liikenneverkon ja hulevesien hallinnan suunnitteluratkaisut sekä viherrakenteen jatkuvuus.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ellintie alueen kehittämisestä on laadittu sopimus kaupungin ja Kesko Oy:n kanssa kesäkuussa 2018. Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty sopimuksen mukaisesti.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Keskustan asukkaat ja työntekijät
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (ympäristö- ja rakennusvalvonta, rakentaminen)
- Palo- ja pelastustoimi, ympäristöterveydenhuolto
- Elisa, Elenia, Kangasalan Vesi -liikelaitos, Kangasalan Lämpö Oy
- Viranomaiset (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto)

#### Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.



## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Yleisölle avoin Uusi Kangasala -työpaja järjestettiin Kangasala-talossa syksyllä 2015. Ellintien kohdealueella vuorovaikutusta jatkettiin kahdenkeskisillä neuvotteluilla maanomistajien kanssa vuonna 2016.

Asemakaavan **valmisteluaineisto** oli nähtävillä 17.9.–16.10.2018. Siitä saatiin seuraavaa palautetta:

### *Kangasalan Lämpö Oy 7.11.2018*

Kaava-alueen läpi menee Kangasalan Lämpö Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuputket (karttaliite). Ehdotettu kaavamuuotos aiheuttaa kaukolämpö- ja maakaasuputkien merkittävät siirrot. Putkistojen riittävä etäisyys kiinteisiin rakenteisiin on turvattava kaavassa johtoa varten varatulla alueella, että tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteen voidaan suorittaa.

Tampereentien itäpuoleisen korttelin 13 keskellä menee maakaasun runkoputki, mikä on kesällä 2018 siirretty liitekartan mukaiselle paikalle pp-alueelle Kirkkojärventiltä Kesäpäivänraitin kautta Tampereentien alikululle. Alikulun rakentaminen aiheuttaa maakaasuputken siirron. Alikulun eteläpuolella on olemassa oleva uimahallille johtava kaukolämpöputki. Putkessa on tehty varaus korttelin 13a liittämiseksi kaukolämpöverkoston. Alikulun rakentaminen saattaa aiheuttaa kaukolämpöputken siirron. Alikulun tarkempi sijoittuminen, rakenne ja kevytväylän pintatasaus sekä putkistojen keskinäinen sijainti tulee selvittää kaavaprosessin aikana.

Tampereentien länsipuolella korttelin 346 eteläinen rakennusmassa aiheuttaa kaukolämpö- ja maakaasuputken siirron. Korttelin keskelle rakennusmassojen väliin on suunniteltu pp-katu. Jos tarkoituksena on osoittaa kyseiselle väylälle reitti kaukolämpöputkelle, on kaavaan merkittävä johtoa varten varattu alueen osa. Reitti on tehtävä niin leveäksi, että maanalaiset putkistot on tarvittaessa huolettavissa auki kaivamalla. Reitti ei voi olla katettu.

Kaava-alueella on runsaasti erilaisia teknisiä verkostoja. Niiden keskinäiset sijoitukset tulee sovittaa yhteen osana kaavaprosessia.

Kaikkien maanalaisten putkirakenteiden osalta tulee huomioida, että niiden päälle ei saa rakentaa 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 pääsääntöisesti liitettävissä kaukolämpöjärjestelmään.

### *Pirkanmaan ELY-keskus 29.10.2018*

Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kommentteja 21.8.2018 päivätystä Ellintien asemakaavan valmisteluaineistosta, kaava nro 820:

Valtatielle 12 tehdyn yleissuunnitelman mukaan valtatie 12 parannetaan nelikais-  
taiseksi Alasjärven eritasoliittymän ja Huutijärven eritasoliittymän välillä. Yleissuunnitel-  
massa esitetään Kangasalan keskustan eritasoliittymään muutoksia siten, että Kangas-  
alan keskustan puoleisilta rampeilta vapautuisi tilaa maankäytölle. Yleissuunnitelman  
mukaisen tien parantamisen aikataulu ei ole tiedossa, joten eritasoliittymä tulee säily-  
mään nykyisellään pitkään. Jos Kangasalan kaupungilla on tavoitteena asemakaa-  
van mukaisen maankäytön kehittäminen koko laajuudessaan ennen valtatie 12

kehittämishankkeen toteuttamista, on eritasoliittymän parantamisvastuu Kangasalan kaupungilla tai alueen maankäytön kehittäjillä. Eritasoliittymän luoteisella ramp-pialueella R4 on varauduttu liitteessä esitettyyn punaisella katkoviivalla esitettyyn liikennealueeseen (LT). Kortteliin tulee osoittaa maantien suoja-alueita "su" valtatie linja-osuudella 30 metriä mitattuna tulevan lähimmän ajoradan keskilinjasta ja rampilla 20 metriä keskilinjasta mitattuna. Su-merkinnän selitys lisämääräyksineen on "Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisudelle tai haittaa tienpidolle."

Periaatteessa asemaakaava voidaan tehdä siten, että em. ramppimuutoksen myötä vapautuva alue voidaan osoittaa kaavassa tonttialueena, mutta kaavassa tulee osoittaa rampeilta vapautuvalle alueelle "rasitemerkintä", jonka alue on varattu maantien alueeksi niin kauan, kun ramppimuutokset on toteutettu. Alueen merkintä voisi olla "lt", jonka selitys on "Alue on varattu maantiealueeksi niin kauan, kun valtatie 12 Kangasalan eritasoliittymän muutokset on toteutettu. Asemakaavan toteuttaminen ei saa vahingoittaa valtatie rakenteita eikä aiheuttaa vaaraa liikenteelle". Korttelin 346 tontin 2 ja valtatie 12 välinen raja voidaan kuitenkin osoittaa voimassa olevan asemakaavan mukaisena osittain jo nykyiselle tiealueelle. Tiealue tulee liittää tonttiin 2 rakennuspaikan lunastustoimituksessa. Korttelin rakennusoikeuden määrä sekä rakennusalat on sovittava siten, että alueen rakentaminen piha- ja pysäköintialueineen sekä kuivatus- ja muine rakenteineen voidaan toteuttaa eritasoliittymän nykytilanteessa. Koska edellä esitetty suoja-alue -merkintä sijoittuu osittain päällekkäin esitetyn lt-merkinnän kanssa, voidaan merkintöjä ja niiden määräyksiä yhdistää tarkemman tarkastelun perusteella. Allekirjoittanut antaa tarvittaessa apua merkintöjen suunnittelussa.

## Pirkanmaan liitto 16.10.2018

Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan asemakaavanmuutoksen laadinnan tavoitteenasettelu ja esitetyt ratkaisut ovat Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tavoitteiden mukaisia. Asemakaavamuutoksella tiivistetään keskustan maankäyttöä sekä tuetaan keskustan kävelyalueen kehittämistä.

Asemakaavaselvityksessä esitetyn taulukon mukaisesti Ellintien varteen sijoittuvan KM- ja KL -alueiden yhteenlaskettu kerrosala on 12500 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suuryksikön voivat muodostaa myös useasta myymälästä koostuva vähittäiskaupan keskittymä, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Kaavaselvityksessä olisi myös hyvä todeta Kangasalan keskusta-alueen kaupan suuryksiköiden toteutumisen kokonaistilanne, joka selventäisi ja helpottaisi kaupan kysymyksiin liittyvää arviointia.

Asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa on todettu alueen rakentamisella olevan vaikutuksia kulttuuriympäristöön, ja kielteisiä vaikutuksia pyritään välttämään laadukkaaseen suunnitteluun tähtäävää ohjeistuksella. Uudisrakentamiselta edellytetään kaavamääräyspalstan rakentamisohjeistuksissa korkealaatuista arkkitehtuuria. Pirkanmaan liitto katsoo, että laadukkaiden suunnitteluratkaisujen toteutuminen maakunnallisesti merkittävän Kangasalan kirkon ympäristössä on tärkeää niin suurmaiseman osana kuin lähikaupunkiympäristönkin näkökulmasta.

Lisäksi Pirkanmaan liitto toteaa, että pohjavesialueen rajausta tulee ottaa huomioon asemakaavamuutoksen laadinnassa.

Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavan suunnittelua voidaan viedä eteenpäin ottaen huomioon edellä esitetty ohjeistus.



## Ympäristöterveysvalvonta 31.8.2018

Tampereen kaupungin ympäristöterveysvalvonnalla ei ole huomautettavaa Ellintien asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta.

Liikennejärjestelyissä on kuitenkin huomioitava, ettei asuntoihin saa aiheutua STM:n asetuksen 545/2015 tarkoittamaa olosuhdetta, joka voi aiheuttaa asunnossa terveyshaittaa (asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisen asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista soveltamisohjeineen).

## Kangasalan seurakunta 9.10.2018

Asemakaavan muutosehdotus sijoittuu Kangasalan kaupungin keskusta-alueelle rajautuen Kangasalan seurakunnan omistamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, kirkkoon ja siihen liittyviin hautausmaihin. Kulttuuriympäristön ja kirkon toimintojen näkökulmasta Kangasalan kirkkoneuvosto suhtautuu kehittämiseen myönteisesti, mutta edellyttää kaupungin kiinnittävän huomiota kaavoituksessa ja sen toteutuksessa seuraaviin asioihin:

1. Tulee avata kulkuyhteys hautajaissaattueille Kangasalan kirkon eteläportista Finntien varrelta läntiselle hautausmaalle Kirkkojärventielle (alikulku). Reitin on sovelluttava ruumisautolle ja jalan liikkuvalla saattoväelle
2. Näkymä kirkon suuntaan Tampereentieltä tulee säilyttää riittävän avarana vähittäiskaupan suuryksikön ja Tampereentien väliin istutettavalla pohjois-eteläsuuntaisella viheryhteydellä
3. Vähittäiskaupan suuryksikön rakennustapaohjeissa tulisi ottaa huomioon rakennuksen Finntien puoleisen julkisivun rajautuminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kirkkoympäristöön. Myös rakennuksen kerroskorkeudessa olisi huomioitava Kirkkojärven ja Kirkkoharjun välinen maisemallinen yhteys.

### *Kaupungin vastine*

Hautajaissaattueiden mahduttaminen alueen läpi on ongelmallista, sillä alikulku ja siihen liittyvät yhteydet on suunniteltu kävelylle ja pyöräilylle. Kaavan jatkotyöstössä on huomioitu erityisesti Tampereentien ympäristön kaupunkikuvaa. Kaavassa on esitetty miljöötä koskevia kaavamääräyksiä.

## Kotikatutiimi (Kangasalan teknisen keskuksen monialainen työryhmä) 25.9.2018

Keskon kanssa on laadittu yhteistoimintasopimus. Liito-oravareitti tulee osoittaa Tampereentien länsireunaan etelä-pohjoissuunnassa. Pohjavesimerkinnot kortteleissa tulee tarkistaa.

Valtatien ramppialue muuttuu. Valtatien 12 yleissuunnitelmassa aluetta on myös esitetty pienennettäväksi. Onko asemakaava yleissuunnitelman mukainen? Valtatien alitse on esitetty jalankulun ja pyöräilyn reitti. Reitin korkeusasemat, kaltevuudet ja luiskat tulee tutkia, jotta voidaan varmistua tilan riittävydestä. Lähellä kulkee kaukolämpöputki ja iso sadevesien purkuputki.

Uuden pysäköintialueen kautta pitäisi osoittaa ajoneuvoyhteys, jotta Ellintielle ei tarvitse kiertää Liisantien kautta. Toisaalta ratkaisu huonontaa pysäköintialueelta kauppaan kulkevien kävelijöiden turvallisuutta. Voisiko Liisantietä siirtää Uotilan pajan itäpuolelle ja siitä olisi kulku pysäköintialueelle? Pysäköintipaikalle tulisi olla kaksi liittymää Finntieltä, ettei liikenne sumppuunnu yhteen kohtaan kaupan nurkalle. Ellintien liike-tiloilla voisi olla yhteinen pysäköintialue. Finntien ja Liisantien risteys näyttää ahtaalta.

AL-tontin luoteisnurkassa on liian vähän tilaa jalkakäytävälle. AL-tontti muokkautuu vielä, autopaikkojen maanalainen mahdollisuus tutkitaan, kulku maanalle ratkaimatta.

## Pelastuslaitos 29.10.2018

Ei huomautettavaa.

## Kiinteistö Oy Livonia, Ellintien 4-6, 15.10.2018

Tällä hetkellä tontilla sijaitsee kiinteistöt, joita on pidetty hyvässä kunnossa ja niissä sijaitsee asuntoja, liiketiloja ja työtiloja.

Aikaisemmin keskustellessani kunnan kanssa alueesta ja tilaisuudessa, jossa keskusteltiin Ellintien alueesta, tontti oli merkitty asuin- ja liikerakentamiseen. Kerroksiksi oli merkitty IV, mutta ei maanalaista kerrosta. Esitin silloin kerroksiksi VI kerrosta. Asiaan luvattiin palata ja jatkaa keskusteluja, joita ei koskaan tämän asian suhteen valitettavasti tullut.

Rakennuksissa olevat asunnot ovat tällä hetkellä kysytyjä sijainnin ja oman rauhan vuoksi ja joista on tarjottu jo aika huomattavaa ostotarjoussummaa huoneistojen omistajille.

Vaatus: liiketiloja, toimistotiloja, työtiloja, asuintiloja, kerroksia vähintään VI, joista yksi maan alla.

Ellintie 4-6 alue merkitään siten, että tontille voi rakentaa V-VI-kerroksisen rakennuksen, jossa alin kerros sijaitsee maan alla. Rakennus olisi liike-, Toimisto-, työtila- ja asuinkäyttöön merkitty. Ei siis missään nimessä vain liikekäyttöön tarkoitettua tilaa.

Rakennuksissa voisi olla esimerkiksi työtilan osalta pienkonekorjaajia kuten tv-korjausta, puhelin- ja vaatteiden korjausta ja taidetiloja. Siinä voisi olla liike- ja toimistotiloja.

Rakennuksen ylimmät kerrokset olisivat asuinkerroksia ja Lahdentien puoleisella sivustalla myös liike- ja toimistohuoneistoja. Koska silloin keskusteltiin Lahdentien melusta, joka ei kyllä tällä hetkellä kuulu ollenkaan rakennusten tiloihin.

Tällaisena Ellintie 4-6 palvelisi parhaimmin alueen kokonaisuutta, ja jos asuinhuoneistot olisivat sellaisia, että niin on mahdollista kulkea myös huonokuntoisemmat ihmiset, marketin kannaltakin tilanne olisi hyvä, heidän käyttäisivät marketin palveluja. Lisäksi Lahdentien puoleisella sivustalla olevista asuinhuoneista näkyisi kauas, järvelle asti, harvaan kohtaan saa järvinäköalalla olevia huoneistoja.

Kangasalle rakennetaan uimahallin viereen rakennusta, jossa on huomattava määrä asuinkerroksia, ja ne ovat Lahdentielle päin. Tämä rakentaminen on tullut esille sen jälkeen, kun Ellintie 4-6 rakennuksista on keskusteltu. Joten asuinhuoneistojen sijoittaminen ei ole siinä mielessä ongelma, koska niin voidaan tehdä jo nytkin.

## As Oy Ainonpiha, Ainontie 4, 15.10.2018

Kaavamuutoksen vaikutuksia As Oy Ainonpihan suhteen ei ole käsitelty asemakaavan selostuksessa 21.8.18 lainkaan; Ainontien ja Finentien liikennemäärät lisääntyvät, koska marketin asiakasliikenne on ohjattu asuinalueen läpi.



Suunnitellun parkkipaikan tulee olla laadukas; tyylikäs valaistus, viheristutuksia. Parkkipaikan pohjoisreunalla olevan viherkaistaleen istutuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta kaistaleesta puineen ja pensaineen saadaan mahdollisimman vehreä.

## *Kaupungin vastine*

Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty liikennemäärien ja kaupunkikuvan suhteen. Vehreyteen ja kaupunkikuvaan liittyviä kaavamääräyksiä on täydennetty.

## As Oy Tekola, 4.10.2018

Asunto-osakeyhtiömme sijaitsee kulmittain vastapäätä kaavoitettavan alueen luoteiskolkkaa rajoittuen Finnentien ja Liisantien kulmaan. Pidämme tärkeänä, että kaavoitettavalle alueelle ei rakennettaisi korkeita ja asunnoistamme avautuvaa näkymää peittäviä rakennuksia. Olemassa oleva rakennuskanta on Finnentien varrella, kaavoitettavan alueen kohdalla 3-5 kerroksista. Mielestämme tällainen rakennuskorkeus on maksimi myös nyt kaavoitettavalle alueelle, sen länsipäässä. On huomioitavaa, että Liisantien länsipuolella on 1-2 kerroksista pari- ja rivitaloaluetta, mikä osaltaan korostaa korkeiden rakennusten niiden viereen rakentamisen ongelmallisuutta.

Kaavoitusselftyksessä puhutaan myös Kirkkoharjun ja nk. vanhan Kangasalan maiseman säilymisestä etelästä päin katsottaessa. Mielestämme mainittuja näkymiä ei pidä pysyvästi turmella tarpeettoman korkeilla rakennuksilla.

Pidämme myös toivottavana, että Finnentien varren suuria ja vanhoja koivu- ym. puita suojeltaisiin, koska juuri vanha puusto ja viheralueet ovat omalta osaltaan luomassa Kangasalan keskustaun luontoarvoja ja tunnelmaa lisäävää vaikutusta.

Kolmantena asianamme on korostaa, ettemme tule hyväksymään Liisantien mahdollista muuttamista kiinteistömme kohdalla 2-suuntaiseksi.

## *Kaupungin vastine*

Kaavaehdotusta on jatkotyöstetty siten, että siihen kuuluu vain Finnentien varren korttelit. Uudisrakentamisen kerroskorkeus ei kasva merkittävästi etenkin Liisantien päässä. Kaavan yhteydessä on tutkittu katujen parantamisen vaatimia tilavarauksia. Kaupan laajennuksen pysäköintialueelle on tarkoitus kulkea Finnentieltä. Ellintien eteläpuolella on jatkossakin tarve mahdollistaa liikennöintiä. Tämä korostaa jatkossa Liisantien merkitystä.

## As. Oy. Liisanpiha 2.10.2018

Laitamme tässä muutamia huolenaiheita Ellintien asemakaavan muutoksesta, jotka koskevat etenkin Asunto Oy Liisanpiha asukkaita:

Olemme toki iloisia alueen kehittämisestä, ja uusi hypermarket, sekä muut palvelut varmasti elävöittävät keskustaa. Mutta suurin huolenaihe taloyhtiön asukkaiden keskuudessa on liikenteen lisääntyminen sekä Finnentien että Liisantiella. Uusi hypermarket luo melkoisen rekkaliikenteen, jota emme toivo ainakaan Liisantielle. Jo nyt talo "tärisee" kun isompia kuorma-autoja ajaa ohitse. Myös uuden parkkipaikan liikennevirtojen ohjaaminen kiinnostaa asukkaita. Mielestämme Finnentietä, sen enempää kuin Liisantietäkään, ei ole suunniteltu rekka- tai bussiliikenteelle.

Vaadimme, että otatte nämä asiat huomioon projektin edetessä.

## Elisa Oyj 19.9.2018

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

*Saadun palautteen vaikutus suunnitelmaan:*

Asuin-toimistokortteli 13 poistetaan suunnitelmasta hankkeen kehittämisen keskeneräisyyden vuoksi. Myös Ellintien eteläpuolisten yksityisten kiinteistöyhtiöiden kehittämisestä on liian aikaista päättää, ja sen korttelinosan kehittäminen jätetään myöhemmäksi.

ELY-keskuksen esittämät tarkistukset liikennealueen merkintöihin, korttelin rajaon, väliaikaisiin varauksiin ja suoja-alueeseen on voitu ottaa huomioon.

Kortteli on merkitty pohjavesialueeksi. EV-alueen puuistutuksista on lisätty määräys, jolla voidaan varmistaa liito-oravien kulkumahdollisuudet alueen kautta.

Seurakunnan toivomaa hautajaissaattoyhteyttä on maisemallisesti ja teknisesti lähes mahdoton toteuttaa. Se edellyttäisi molemminpuolista tukimuuria koko matkalla Finnerntieltä alikulkuun ja leveän väylän rakentamista EV-alueelle.

Finnerntien puoleista istutusaluetta on jatkettu Liisantielle asti. Hulevesien käsittelystä on annettu ohjeita kaavaselostuksen luvussa 6.

#### Kaavaluonnoksen palautteen huomioiminen jatkotyössä

Saatua palautetta on huomioitu ehdotusvaiheeseen siirryttäessä. Kaavan aluerajausta on supistettu.

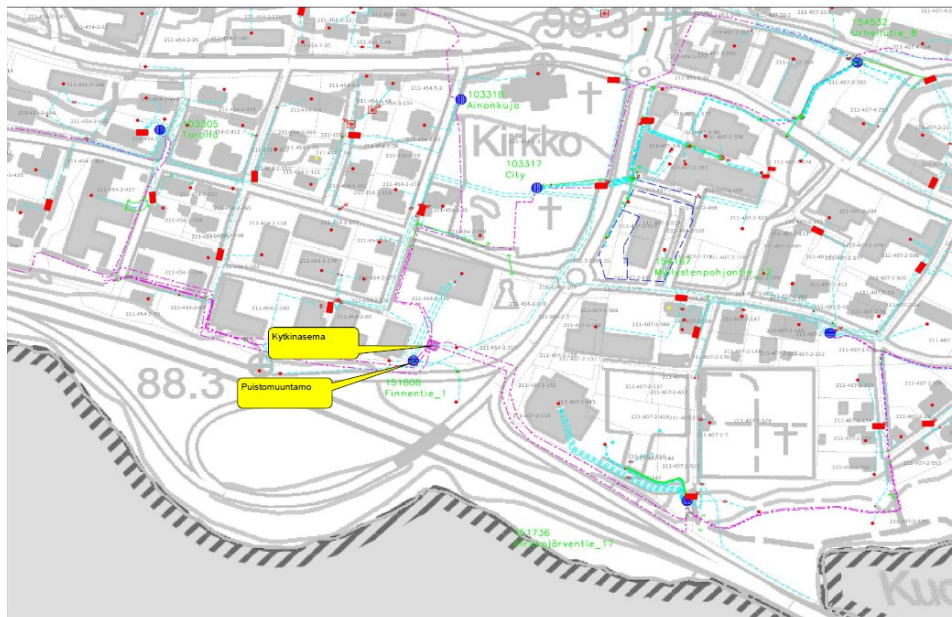
**Asemakaavaehdotus** oli nähtävillä 11.2.-12.3-2019. Siitä saatiin seuraavaa palautetta:

#### Elenia Oy 18.2.2019

Ellintien asemakaavan muutos, kaavanumero 820

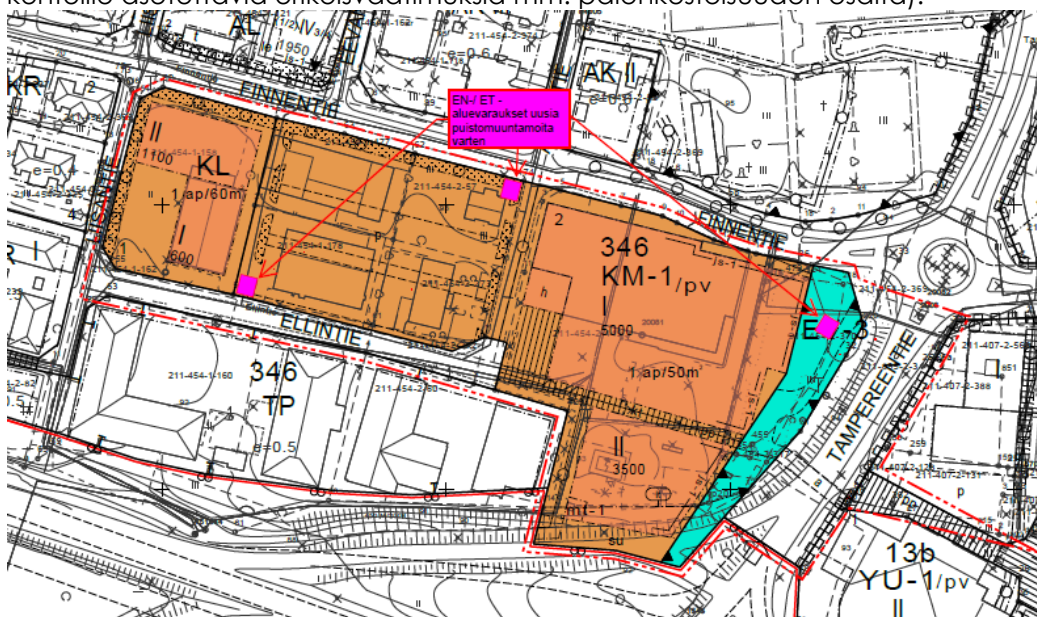
Kaavamuutosalueella sijaitsee Elenia Oy:n sähköverkon 0,4 kV ja 20 kV maakaapelirakenteita suuntaa-antavan liitekartan mukaisesti. Erityisesti tulee huomioida korttelin KM-1 eteläosassa nykyisen kauppakiinteistön parkkipaikan yhteydessä sijaitsevat 20 kV kytkinasemarakennus sekä puistomuuntamo. Rakenteille ei ole välttämätöntä varata kaavaan erillisiä alueita rakenteiden nykyisten sijaintien mukaisesti.





Karttaselitte	
	= 20 kV maakaapeli
	= 20 kV ilmajohto
	= 0,4 kV maakaapeli
	= 0,4 kV ilmajohto
	= tyhjä kaapeliputki
	= muuntamo
	= pysäys
	= GPS-kartoitettu pysäys
	= kaapelijakokaappi tai kotelo
	= maadoituselektrodi

Kaavamutoksen myötä suunnitellusta uudesta rakennusmassasta johtuen kaavamutosalueelle tulee tehdä alue- tai tilavaraukset em. rakenteiden uudelleen sijoittamista varten sekä lisävaraukset alueen ja sen lähiympäristön lisätehotarpeiden vuoksi. Em. johtuen Elenia Oy pyytää varaamaan kaavamutosalueelle yhteensä 3 kpl EN-/ET -alueita (tai muulla vastaavalla merkinnällä) puistomuuntamoiden sijoittamista varten oheisen kartan ehdotusten mukaisesti tai ehdotettujen paikkojen välittömään läheisyyteen. Varattavien alueiden tulee olla kooltaan vähintään 8 x 8 m. Alueille sijoitettavien muuntamoiden pohjakoko on n. 2,5 x 3 m. Vaakasuora etäisyys puistomuuntamoista rakennusten lähimpiin osiin pitää olla vähintään 8 m (ilman rakennuksen rakenteille asetettavia erikoisvaatimuksia mm. palonkestoisuuden osalta).



Nykyinen kytkinasema on mahdollista korvata uusien erillisten puistomuuntamorakenteiden avulla. Kytkinaseman ja puistomuuntamon purkaminen on kuitenkin mahdollista vasta sitten, kun korvaavat rakenteet on toteutettu ja otettu käyttöön. Mikäli

puistomuuntamoiden sijoittaminen alueelle ei kaikilta osin ole mahdollista, tulee niiltä osin lisätä kaavaan kiinteistöjen omistajille/ haltijoille velvoite varata ja toteuttaa rakennukseen tila kiinteistömuuntamoa varten. Muuntamotilan tulee sijaita katutasossa ja kulku tilaan tulee olla suoraan ulkoa. Muuntamotilan tarkempi tekninen määrittely laaditaan Elenian toimesta tapauskohtaisesti. Muuntamotilan suunnittelu tulee toteuttaa yhteistyössä Elenian kanssa rakennuksen muun suunnittelun yhteydessä. Kiinteistö-tahon tulee ottaa yhteyttä Elenian suunnitteluun mahdollisimman hyvissä ajoin suunnitelmien ja toteutuksen yhteensovittamiseksi.

Mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Rakentamisesta aiheutuvat kustannukset ja aikataulu on sovittava tapauskohtaisesti ennen työn aloitusta.

#### *Kaupungin vastine:*

Kaavaehdotuksen valmistelussa on käyty keskusteluja Elenia Oy:n kanssa. Puistomuuntamon uudelleensijoittamiselle on löydettävissä paikka alueelta.

#### Kangasalan seurakunta – Kirkkoneuvosto 19.2.2019

Kangasalan kaupunki on asettanut nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen Kuu-hunlahden korttelista 345 ja siihen liittyvistä katu-, erityis- ja liikennealueista.

Kangasalan seurakunta on jättänyt palautteen asemakaavan valmisteluaineistosta 9.10.2018. Siinä seurakunta kehotti kaavoittajaa huomioimaan hautajaissaattueiden kulkuyhteyden avaamisen Kangasalan kirkon eteläportista Fin-nentien varrelta läntiselle hautausmaalle, avaran näkymän säilyttämisen kirkon suun-taan lähestyttäessä Tampereen tietä kohti keskustaa ja alueen rakennustapaohjeissa huomioimaan sen liittymisen arvokkaaseen kirkkoympäristöön.

Kaavoittaja on huomionnut seurakunnan antaman palautteen muilta osin, mutta hau-tajaissaattueen kulun avaaminen rakennettavan alikulkutunnelin kautta Tampereen tien ali on kaavoittajan näkemyksen mukaan maisemallisesti ja teknisesti lähes mah-doton toteuttaa.

Kangasalan seurakunnan tulee jättää kaavasta muistutus koskien hautajaissaattueen kulkureittiä Kangasalan kirkosta läntiselle hautausmaalle ja alikulkutunnelin rajautumi-sen vaikutuksista KOY Myllypohjan kiinteistön käytettävyyteen.

1. Mikäli kulkuyhteyttä hautausmaalle ei voida avata alikulkutunnelin kautta, tulee kulkuyhteys mahdollistaa Finnerntieltä Kirkkojärventielle riittävän turvallisena katu-alueelle.
2. Tampereentien alittavan alikulkutunnelin vaikutusalueutta KOY Myllypohjan kiinteis-töllä ei ole otettu kaavoituksessa riittävästi huomioon. Suunnitteilla oleva alikuku-tunneli haittaa toteutuessaan merkittävästi kiinteistön nykyistä käyttöä viemällä kiinteistön pysäköintialueen.

#### *Kaupungin vastine*

Hautajaissaattueiden mahduttaminen alueen läpi on ongelmallista, sillä alikulku ja sii-hen liittyvät yhteydet on suunniteltu kävelylle ja pyöräilylle. KOY Myllypohjan osalta suunnittelu on etenemässä ja tarkoitus on korvata rakennus uudella. Seurakunnan toi-minta on siirtynyt 2019 kaavaehdotukseen liittyvän palautteen antamisen jälkeen Myl-pohjasta uusiin tiloihin.

## Kiinteistö Oy Kangasalan Myllypohja 8.3.2019

Kiinteistö Oy Kangasalan Myllypohja pitää tervetulleena, että Ellin alueelle luodaan uusi kaava. Sen perusteet ovat hyvät keskustan kehittämistä tukevinä.

Yhtiömme haluaa kiinnittää kuitenkin huomiota muutamaan seikkaan:

- Kaava sijoittuu Kiinteistö Oy Kangasalan Myllypohjan omistamalle tontille ja tontin osa on kiinteistölle tärkeä pysäköintialue. Sen menettäminen vaikuttaa suoraan kiinteistön käytettävyyteen.
- Alikulku palvelee tien toisella puolella olevaa kapuan suuryksikköä reittinä pysäköintitaloon, eikä hyödytä Kiinteistö Oy Kangasalan Myllypohjan kiinteistöä vaan Myllypohja joutuu kaavassa toisten tarpeiden toteuttajaksi korvauksetta.

### *Kaupungin vastine*

KOY Myllypohja on kaavaehdotuksen 2019 palautteen antamisen jälkeen siirtynyt Kangasalan kaupungin omistukseen. KOY Myllypohjan rakennus on tarkoituksenaan korvata uudella ja samalla ratkaistaan alikulkuun sekä pysäköintiin liittyvät kysymykset.

### Ympäristönsuojelu 6.3.2019

Ottaen huomioon kaava-alueen aiemmat toiminnot tulee maaperästä laatia pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi sekä laadittava sen pohjalta mahdollinen kunnostussuunnitelma.

Koska kaava-alueen hulevedet johtuvat Kangasalan Kirkkojärven Natura-alueelle, tulee hulevesien suunnitelmalliseen käsittelyyn kiinnittää erityistä huomiota jo kaavoituksen yhteydessä.

### *Kaupungin vastine*

Kaavaehdotuksessa on määräys: *Pilaantuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.* Kaavaan on laadittu alustava hulevesiselvitys sekä natura-tarvearviointi.

### Tampereen polkupyöräilijät ry 12.3.2019

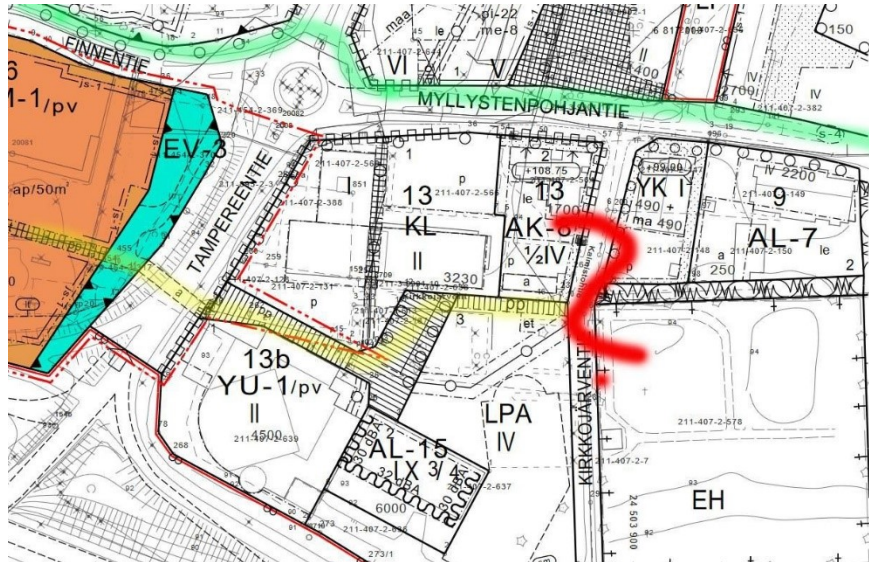
Kangasalan kaupunki, Ellintien alueen asemakaavaehdotus, 820

Tampereen polkupyöräilijät ry lausuu muistutuksenaan seuraavaa.

Yhdistyksemme toimii arkipyöräilyn ja pyöräliikenteen edistämiseksi Tampereen kaupunkiseudulla. Toiminta on kuitenkin keskittynyt pääasiassa Tampereelle, ja siksi toisinaan jää huomaamatta asioita naapurikunnissa. Näin on käynyt myös Ellintien asemakaavan tapauksessa, johon olisi kannattanut osallistua valmistelumateriaalin ollessa nähtävänä viime syksynä. Haluamme silti vielä tässä vaiheessa kommentoida aihetta omasta näkökulmastamme.

Tampereelta katsoen Kangasalla korostuvat nauhataajaman suuntaiset pyörätiet. Kangasalantiellä reitti on varsin laadukas, mutta Finnentien itäosa ja sen jatko liikenneympyrän läpi Myllystenpohjantielle eivät yllä samalle tasolle, ollen osin käytännössä pyöräliikenteen osoittamista jalkakäytävälle. Finnentiellä väylä on kapea ja sisältää useita täysin "pimeitä" sivukatujen liittymiä; satunnainen pidemmän matkan takaa tullut pyöräilijä ajaa tässä mieluummin ajoradalla, mikä taas ei tieliikennelain mukaan ole erityisen suotavaa. Myllystenpohjantien osuus torin ohi on vielä huonompi, toivottavasti sille tehdään jotain meneillään olevan remontin yhteydessä.

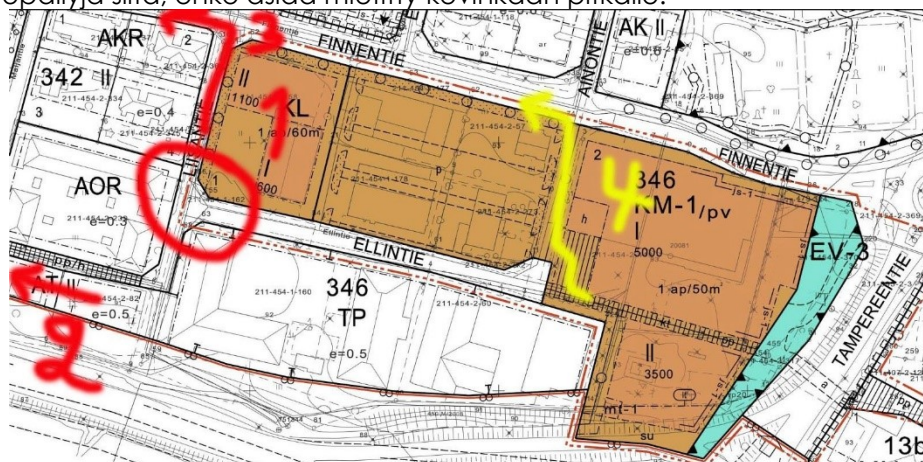




Kuva 1. Alikulusta itään pääsee uimahallille, mutta minne muualle?

Uusi alikulku sujuvoittaa kulkemista uimahallin luota Ellintielle. Onko siis ajatuk-sena, että tästä saataisiin taajamaan kolmas pitkittäinen pääreitti, jatkuen Ellintieltä valtatie reunaan, sitä kautta Tarpialanpolulle ja Pikkolan koulukeskittymään? Suunni-telmia tarkastellessa käy nopeasti selväksi, ettei tällaista reittiä synny. Sujuva kulku päättyy 200-400 metriä alikulusta kumpaankin suuntaan. Finnentietä kulkevat eivät käänny 90 astetta ja lähde kiertämään alikulkuun, jolla on siten vain paikallinen merki-tys.

Alikulun länsipää vaikuttaa myös ongelmalliselta: pyöräilijä päätty tunnelista noustes-saan ilmeisesti jalankulkuvaltaiselle, kenties torimaiselle alueelle pysäköintilaitoksen ja K-kaupan väliin. Samaten tästä eteenpäin Ellintielle jatkettaessa ei näyttäisi ole- van varattuna tilaa lisääntyvälle pyöräilylle. Kaavaselostuksessa ollut havainnekuva, jossa vaikutti olevan jonkinlainen vasemmanpuoleinen pyöräkaista, herätti lähinnä epäilyjä siitä, onko asiaa mietitty kovinkaan pitkälle.



Kuva 2. Kohdassa 1 reitti ei jatku luontevasti minnekään. Suuntaan 2 on kyllä kaavaan merkitty pyörätievaraus, mutta maastoa tarkastellessa sen toteuttaminen ei vaikuta kovin uskottavalta skenaariolta. Suuntaan 3 on myös 90 asteen käänнос ja kadun yli- titys, mitä pyöräilijä ei luontaisesti tee, ellei ole pakko. Todennäköisesti kulkua syntyisi Ai- nontielle (4), mutta miten pyöräliikenne siinä järjestetään, ei selviä.

Yhteenvetona toteamme, että pyöräliikenteen näkökulmasta uudelle alikululle on esi- tetyssä paikassa vaikea nähdä sellaista tarvetta, joka olisi missään suhteessa sen ra- kentamiskustannuksiin. Alikulun kumpaankaan päähän ei näyttäisi syntyvän jatkuvaa

reittiä lähiympäristöä kauemmas. Finentien liikenneympyrä pysyy tärkeämpänä reitinä, jolloin sen turvallisuuden ja sujuvuuden kehittäminen on joka tapauksessa etusijalla.

### *Kaupungin vastine*

Alikulun keskeinen tehtävä on mahdollistaa käveltävän kaupunkirakenteen laajeneminen siten, että uimahallin ja kaupan korttelit muodostavat eheän kokonaisuuden. Pyöräilyn osalta ei ole tavoitteena muodostaa nopeaa pääväylää vaan enemmänkin toissijainen ja keskustan osia yhdistävä kokonaisuus.

Kaavaehdotuksen osana on 2021 tutkittu tilavarauksia liikennejärjestelyiden osalta. E-lintielle on mitoitettu erilliset pyöräilyn, kävelyn ja ajoneuvoliikenteen kaistat kiinnittäen huomiota alueen liikenneturvallisuuteen.

### Pirkanmaan ELY-keskus 17.4.2019

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kangasalan keskustan supermarketin muuttaminen hypermarketiksi ja korttelin muiden kaupallisten palvelujen kehittäminen sekä paikoituksen uudelleen järjestäminen. Lisäksi kaavamuutokseen liittyy VT 12 eritasoliittymän ramppien muutos ja Tampereentien alkukulkyhteys sekä liittymäjärjestelyn toteuttamisen jälkeen liiketontin laajentaminen edelleen etelään.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu Kangasalan kirkon ympäristö ja maakunnallisesti arvokas Kirkkokarju-Kuohunharju kulttuurimaisema kokonaisuus. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu Natura-2000 verkostoon kuuluva Kirkkojärven alue ja vaikutusalueella sijaitsee myös Liuksialan-Tiihalan maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Kaavamuutokseen liittyy näin ollen useita maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ELY-keskuksen valvottavaksi kuuluvia osa-alueita.

ELY-keskus kiinnittää ehdotusvaiheen lausuntopyyntöaineiston perusteella huomiota seuraaviin täydennystä vaativiin seikkoihin:

### *Vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan*

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella sijaitsevaan Kangasalan kirkon ympäristöön ja sijoittuu maakunnallisten arvoalueiden väliin. Kaavan toteuttaminen tulee vaikuttamaan merkittävästi myös Kangasalan keskustaaajaman kaupunkikuvaan. Erityisesti muutos kohdistuu sisääntuloon valtatieltä kaupunkiin saavuttaessa, jolloin uusi liikeraennus muodostaa yhdessä itäpuolelle sijoittuvan uimahallin kanssa merkittävän näköymän. Nämä tekijät asettavat alueen kaavasunnittelulle erityisiä vaatimuksia.

Lähtökohtaisesti ELY-keskus katsoo kaupunkiympäristön kehittämiseen tähtäävän kaavamuutoshankeen myönteisiksi. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia tulisi kuitenkin vielä täydentää maakunnallisiin arvoalueisiin kohdistuvan arvioinnin osalta. Ehdotusvaiheeseen laaditun havainnekuvan rajauksen tarkastelualueesta johtuen vaikutuksia kirkon ympäristöön ja maakunnallisiin arvoalueisiin nähden ei ole mahdollista hahmottaa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vaikutusten arvioinnin täydentämisen ohella myös laajemman alueen havainnollistaminen ja valokuvasovitetyyppinen tarkastelu olisi toivottavaa jatkossa.

### *Kaupallisten vaikutusten arviointi*

Asemakaavaehdotus mahdollistaa korttelin KM-1 tontille 8500 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen. Lisäksi korttelin itäosaan KL-tontille sallitaan 1700 k-m<sup>2</sup> liikerakentamista. Kaupan lisärakentaminen sijoittuu yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle (C) ja vahvistaa osaltaan päivittäistavaran kaupan palvelujen saatavuutta keskustaaajamassa sekä tukee osaltaan keskustan jalankulkuvyöhykkeen kehittämistä ja palveluiden saavutettavuutta kaikilla liikkumismuodoilla.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualue on supistettu käsittämään vain korttelia 346 ja tähän liittyvää katu- ja tiealuetta, jalankululle ja polkupyöräilylle sekä suojaviheralueeksi varattua alueen osaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi käsittelee kuitenkin luonnosvaiheen mukaista laajempaa suunnittelukokonaisuutta, eikä arvioinnista selkeästi ilmene, mitä ehdotusvaiheen mukaisella kaavalla ratkaistaan. Kaavamutoksen kannalta keskeinen kaupallisten vaikutusten arviointi jää selostuksessa kokonaan käsittelemättä. ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arvioinnissa on tarpeen jatkossa käsitellä Kangasalan vähittäiskaupan kokonaistilanne ja kaavamutoksen vaikutus tähän nähdessä, jotta kaavan toteuttamisen vaikutuksia voidaan arvioida riittävällä tavalla. Kaavaehdotuksen liikerakentamista koskeviin kaavamääräyksiin ei liity kaupan laadun määrittelyä päivittäistavaran kaupan osalta. Jatkossa vaikutusten arviointia täydennettäessä tulee ottaa huomioon, että kaavaehdotus mahdollistaa KM-1 tontin suuryksikön ohella myös KL - tontille päivittäistavaramyymälän toteuttamisen. Tällöin toiminnot yhdessä muodostaisivat 10 200 k-m<sup>2</sup> suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

### *Luonnonsuojelu*

Suunnittelualue eteläpuolelle sijoittuu Natura 2000 -verkostoon kuuluva Kirkkojärven alue. Kaavamutoksen yhteydessä tulee arvioida Natura -vaikutukset vähintään ns. arvioinnin tarveharkinta-tasolla, huomioiden yhteisvaikutukset muiden hankkeiden kanssa. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on tarpeen jatkosuunnittelun kuluessa täydentää em. tarveharkinnalla. Arvioinnissa tulee ottaa huomioon, että erityisesti hulevesivaikutukset saattavat ulottua suunnittelualueen ulkopuolelle.

### *Hulevedet*

Suunnittelualueelle on tarpeen laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 § 103c) mukaisesti hulevesien hallinnan tavoitteena tulee olla hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen niiden kerääntymispaikalla sekä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvien haittojen ja vahinkojen ehkäisemisen ottaen huomioon ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä. MRL:n mukaisesti hulevesien hallinnan tulee edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.

### *Pohjavedet*

Kaavamutosalue sijoittuu Kirkkoharju-Keisarinharjun muulle vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella. Kaavaehdotuksessa tämä pohjavesialue on huomioitu /pv – merkinnällä ja tähän liittyvällä määräyksellä. Kaavamääräystä tulisi täydentää siten, että varmistetaan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen.

Määräystä ehdotetaan täydennettäväksi esimerkiksi seuraavasti:

Liikennöitäviltä piha-alueilta ja katualueilta hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueilla voidaan sallia vain tutkitusti puhtaiden vesien imeyttäminen pohjavesitasapainon säilyttämiseksi. Kaikki pohjavesien laadulle vaaralliset aiheet, on sijoitettava sisätiloihin tiiviiseen altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

### *Liikenne*

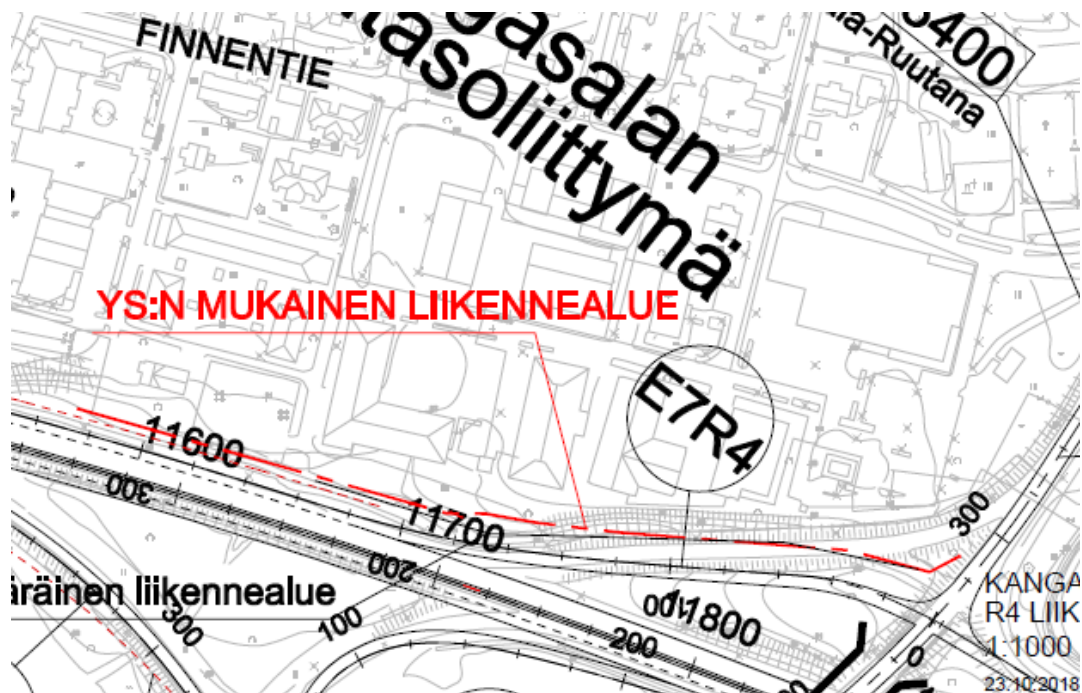
Pirkanmaan ELY-keskus ja Kangasalan kaupunki ovat teettäneet Ellintien asemakaavoitusta varten Ellintien alikulkukäytävän (maantien 3400) esiselvityksen, jossa tutkittiin kahta vaihtoehtoa alikulun sijainnille. ELY-keskuksen / maantien 3400 kannalta molemmat vaihtoehdot katsotaan toteuttamiskelpoisiksi. Ratkaisun valittavasta vaihtoehdosta tekee Kangasalan kaupunki, koska vaihtoehdoilla on erilaiset vaikutuksen ympäröivään maankäyttöön ja siten myös lausunnolla olevaan Ellintien asemakaavaan. ELY-keskus esittää, että asemakaavassa osoitetaan tehdyn selvityksen perusteella maantielle 3400 riittävä aluevaraus alikulkukäytävälle.



ELY-keskuksella ja kaupungilla on ollut tavoitteena Ellintien alikulkukäytävän toteuttaminen seuraavan MAL4-kauden kävelyä, pyöräilyä sekä maankäyttöä edistävänä hankkeena. MAL-hankkeena ELY-keskus osallistuisi alikulkusillan kustannuksiin 50 %:lla. ELY-keskuksen ohjelmissa ei ole Ellintien alikulun toteuttaminen muulla tienpidon rahoituksella. Jos alikulun rakentaminen ei ole mahdollista MAL-hankkeena, on sen toteuttamisvastuu pääosin kaupungilla.

Maantie 3400, Tampereentie muuttuu hallinnollisesti kaduksi kaupungin tekemällä kadunpito päätöksellä (MRL 86 a §). Kadunpito päätökset tulee tehdä tarkoituksen mukaisina kokonaisuuksina ottaen huomioon kunnossapidon vaatimukset ja maankäytön sekä tie- ja katuverkon toteutuminen.

Valtatielle 12 tehdyn yleissuunnitelman mukaisten Kangasalan eritasoliittymän ramppi-  
muutosten myötä liikennekäytöstä poistuvan alueen merkintä kaavassa on ELY-keskuksen kaavan valmisteluaineistosta antaman kommentin mukainen. ELY-keskus korostaa vielä, että ramppimuutosten toteuttaminen ei ole erillisenä hankkeena ELY-keskuksen ohjelmissa, vaan muutokset kytkeytyvät koko Tampereen Alasjärven ja Kangasalan Huutijärven välisen tiejakson parantamiseen. Jos Kangasalan kaupungilla on tavoitteena asemakaavan mukaisen maankäytön kehittäminen koko laajuudessaan ennen valtatie 12 kehittämishankkeen toteuttamista, on eritasoliittymän ramppimuutosten toteuttamisvastuu kaupungilla tai alueen maankäytön kehittäjillä.



Maantie 3400, Tampereentie tulee osoittaa asemakaavassa katuna, jolle on osoitettava liittymäkielto kaava-alueen kohdalle. Katumerkinnän ulottuminen jo olemassa olevaan Tampereentien katualueeseen tulee varmistaa kaavan jatkotyössä. Maantie 3400 muuttuu kaduksi ramppiliittymän ja nykyisen kiertoliittymän välillä, kun ramppitoimenpiteet on toteutettu. Tampereentien liittymä valtatiellä 12 on osoitettava liittymänuoli -merkinnällä, joka tulee rajata mukaan asemakaava-alueeseen. Tampereentien alittavan kevyen liikenteen yhteyden ja risteyssillan toteuttamisvastuu on Kangasalan kaupungilla. ELY-keskus katsoo, että Liisantien jatkeeksi valtatiealueelle johtava "jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu" tulee poistaa ja alue tulisi osoittaa voimassa olevan joko voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tontin osaksi tai suojaveralueeksi.

Kortteliin ei saa sijoittaa valtatie 12 suunnasta luettavia vaihtuvanäyttöisiä, jaksottaisesti syttyviä ja sammuvia valomainoksia. ELY-keskus esittää näiden mainoslaitteiden kieltämistä asemakaavamääräyksellä. Myöskään alueen ulko- ja julkisivuvalaistus sekä alueen sisäinen liikenne ei saa aiheuttaa häikäisyä valtatie liikenteelle. Pirkanmaan ELY-keskus korostaa, että etenkin erillisten mainoslaitteiden rakentaminen edellyttää kaupungin myöntämää lupaa, josta on kuultava alueen tienpidosta vastaavaa ELY-keskusta. Alueen kuivatus tulisi lähtökohtaisesti hoitaa viivyttämällä alueella syntyviä hulevesiä alueelle muodostettavilla viivytysaltauilla. Jos viivytetyt hulevedet ohjataan maanteiden kuivatusjärjestelmiin, edellyttää se alueen / tontin haltijan ja tienpidosta vastaavan ELY-keskuksen välistä sopimusta. Varsinaisen luvan tonttien hulevesien käsittelystä ja johtamisesta antaa kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen.

Alueidenkäytön näkökulmasta ELY-keskus viittaa 16.8.2018 työpalaverissa annettuihin kommentteihin. Pirkanmaan ELY-keskus varaa vielä mahdollisuuden lausua asemakaavasta ehdotusvaiheessa.

## *Kaupungin vastine*

Kaavaehdotusta on kehitetty huomioiden ELY-keskuksen esiin nostamia kysymyksiä. Kaupunkikuvaan ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen on esitetty kaavamääräyksiä. Alueelle on laadittu alustava hulevesiselvitys, jota täsmennetään alkusyksystä 2021 kun Kangasalan ydinkeskustan laajempi hulevesiselvitys on edennyt riittävän pitkälle. Kaavaan liittyen on laadittu natura-tarveharkinta. Lisäksi on laadittu kaupan selvitys kattaen laajemmin koko Kangasalan alue.

Asemakaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville 9.8.–17.9.2021 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana saatiin 10 lausuntoa ja 2 muistutusta. Muistutukset ja lausunnot on koottu erilliseen asemakaavaehdotuksen palautekoontiin, joka on selostuksen liitteinä.

Saadun palautteen sekä valmistuneiden selvitysten ja suunnitelmien pohjalta tarkennettiin asemakaavaselistusta, kaavakarttaa ja havainneaineistoa. Selostuksen merkittävimmät tarkennukset koskivat kaupan määrää, kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointia ja asemakaavaprosessin etenemistä. Asemakaavakarttaa ja -määräyksiä tarkennettiin yhdyskuntateknisen huollon rakennuksien ja johtojen sijoitusmahdollisuuksien, kerrosluvun, valaistussuunnitelman ja hulevesien hallinnan osalta. Lisäksi tehtiin vielä pieniä tarkennuksia korttelialueiden ja katujen välisiin rajoihin Liisan tien risteysalueilla jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiseksi. Havainneaineistoon lisättiin valokuvasekoituksia Kirkkojärven takaa, kirkkomaalta (yöllä ja päivällä) ja Lahdentien rampilta keskustaa lähestyttäessä.

## **Viranomaisyhteistyö**

Alueella on maakunnallisia ja valtakunnallisia intressejä, joiden takia käynnistämävaiheen viranomaisneuvottelu on ollut tarpeen. Neuvottelu järjestettiin 16.8.2018.

*Viranomaisten kommentteina esitettiin neuvottelussa seuraavaa:*

Maakuntakaavan määräykset kaavan volyyminsä säilyvät voimassa. Kaavaan tulisi sisällyttää yli 2000 m<sup>2</sup> suuruisten kaupan yksiköiden kehitys keskustassa. Kaavan vaikutuksia arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tulee arvioida. Alue on pohjavesialuetta, mikä tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta tulee ottaa huomioon näkymät kirkkomaalta ja valtakunnallisesti arvokkaasta näkötorjasta sekä alueen näkyminen valtakunnallisesti

arvokkaaseen maisemaan. Vaikutukset kaupunkikuvaan tulee arvioida. Rakennuskulttuurista tai arkeologiasta ei ole selvitystarvetta.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi sisäntulon muuttuvan pikkuhiljaa kunnan etupihaksi, minkä vuoksi ympäristön laatuun ja säilyvän ympäristön laatuun on kiinnitettävä riittävästi huomiota. Kirkon asema maisemassa ja suhteessa kaupan mainostorniin on pohdittava.

Liikenneasiat voidaan esittää VT 12 yleissuunnitelman mukaisina, mitä varten konsultti toimittaa liikennealueen rajauksen. Mahdollisen asumisen osalta tulee selvittää meluasiat.

Hulevesien vaikutus viereiseen Natura-alueeseen on selvitettävä.

## Viranomaisneuvottelun tulosten huomioiminen

Kaavan tueksi on laadittu kaupan selvitys, hulevesiselvitys sekä natura-tarvearviointi. 2019 kaavaehdotuksessa ja sen jälkeen uudessa 2021 kaavaehdotuksessa on huomioitu kaupunkikuvallisia kysymyksiä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 20.9.2021 järjestettiin toinen viranomaisneuvottelu.

*Viranomaisten kommentteina esitettiin neuvottelussa seuraavaa:*

Kaupan määrään todettiin tarvittavan lisäselvitystä, sillä esitetty selvitys ei tuo esiin nykytilannetta. Maankäyttö- ja rakennuslaista poistettu kaupan mitoitus on edelleen voimassa koska maakuntakaavaa ei ole päivitetty.

Hypermarket poikkeaa ympäristönsä pienipiirteisestä rakentamisen tavasta varsinkin 3. vaiheen massan osalta. Maakuntakaava edellyttää kaupunkikeskustojen yhdenmukaisuutta ja omaleimaisuutta. Tampereentien suuntaan näkymää dominoivat pysäköintialueet, nämä tulisi yrittää istuttaa alueelle mahdollisimman hyvin ja kaupunkikuvan muutosta ohjata enemmän.

Hypermarketin näkymistä kirkolle ja hautausmaalle sekä mainospylonin vaikutusta Liuksiala-Tiihalan arvokkaaseen maisema-alueeseen tulisi tarkastella ja näistä tehdä lisää havainneaineistoa. Erityistä huomiota olisi kiinnitettävä valaistukseen.

Kaavamääräyksiä tulisi tarkentaa liikennöitävien alueiden (likaisten hulevesien) hulevesien imeytyksen estämisen osalta.

Natura-kaavaharkinta on riittävä. Merkittäviä vaikutuksia Naturaan ei ole syntymässä.

ELY-L ja Kangasalan kaupunki teettivät Ellintien asemakaavoitusta varten Ellintien alikulkukäytävän esiselvityksen, jossa tutkittiin kahta vaihtoehtoa alikulun sijainnille. Vaikka alikulku on esitetty Tampereentielle asemakaavassa ohjeellisella merkinnällä, on syytä osoittaa alikulun aluevaraus riittävänä mahdollistamaan molemmat tutkitut alikuluvaihtoehdot.

Kun alikulku saadaan rakennettua, on Tampereentie muutettava kaduksi. LT-alueen ja kadun raja voi poiketa jossain määrin asemakaavassa esitetystä rajasta.

Alue on hulevesien osalta poikkeustapaus: maantien kuivatusjärjestelmiin voidaan johdattaa vesiä, mutta se edellyttää laskelmia johdettavien hulevesien määrästä ja hulevesien hallintasuunnitelmaa. Asiasta on tehtävä ELY:n kanssa sopimus.



Kyseisessä tapauksessa hulevesiä tulee viivyttaa siten, että valtatie ojien ja rumpujen vesimäärät eivät kasva. Maantien kuivatusjärjestelmiin saa johtaa pelkästään nk. puh-taita hulevesiä.

Liikenneturvallisuutta vaarantavia vilkkuvaloja ei saa olla mainoksina julkisivuissa tai mainospyloneissa tms. ELY:ä on kuultava pylonia suunniteltaessa, jotta voidaan var-mistaa sen sopivuus tiealueen varteen.

## Viranomaisneuvottelun tulosten huomioiminen

Asemakaavamuutosta varten tehtiin syksyllä 2021 tarkastelu keskusta-alueelle sijoittu-neen vähittäiskaupan määrästä, sijainnista ja vähittäiskaupalle soveltuvista tiloista. Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan Vt 12 kes-kustaan saavuttaessa, kirkon suunnalla ja Liuksiala-Tiihala suunnalla tutkittiin visualisoin-nein ja selostuksen vaikutusten arviointia täydennettiin. Lisäksi nyt pysäköintiin käytet-tävälle puistoalueelle Tampereentien varressa on laadittu näkymäkuviinkin mallinnettu suunnitelma alueen kehittämistä. Asemakaavan hulevesiselvitys valmistui ja huleve-sien hallintaa koskevia asemakaavamääräyksiä täydennettiin.

Asemakaavaehdotus, viitesuunnitelmat ja näkymät, selostus ja hulevesiselvitys lähetet-tiin vielä viranomaisneuvotteluun osallistuneille tahoille kommenteille ennen hyväksy-miskäsittelyä.

Määräaikaan mennessä saatiin kaksi kommenttia. Kangasalan ympäristönsuojelu to-tesi ettei heillä ollut kommentoitavaa kaavamuutokseen. Ely-keskus esitti tarkennusta KM-1-määräyksen ilmanvaihtokonehuoneiden toiseen kerrokseen tai katolle rakenta-misen sallivaan kohtaan ja esitti kaava-alueetta laajennettavaksi siten, että se käsittelisi myös yleisen tien aluetta liittymän sallivan nuolen osalta. Lisäksi ELY-keskus totesi, että Valtatie 12 ojiin ym. johdettavien hulevesien osalta tulee tehdä nk. hulevesisopimus ELYn kanssa. Mainostornista ja muista mainoksista tulee pyytää PIRELY L-vastualueen lausunto. Myös koko rakennushankkeesta pitää kuulla ELY-keskusta naapurina (vt 12).

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Alueen suunnittelun lähtökohtana ovat keskustan osayleiskaavan linjaukset. Alueesta pyritään saamaan toiminnoiltaan ja miljööltään 30000 asukkaan keskusta vastaava. Suuri kaupan palveluiden keskittymä on tarkoituksenmukaista sijoittaa keskustaan, lä-helle asukkaita ja muita palveluita. Tavoitteena on myös parantaa ympäristön ja julki-sen ulkotilan laatua.

Liikenneratkaisussa pyritään tukemaan kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen etuisuus-asemaa keskustassa. Kaupan osalta sujuva kulku valtatieltä ja riittävät paikoitusalueet ovat ensisijaiset.

### **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

Prosessin alkuvaiheessa on keskustan alueella tapahtunut merkittävää kehitystä, jossa paino on ollut ympäristön laadun parantamisella ja keskustan vireyttämisellä. Lukuisien työmaiden takia ystävydenpuistoon on tehty väliaikainen pysäköinti, jonka jäljiltä on palautettava Tampereentien suuntainen viheryhteys.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### **Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Ellintien suunnittelun alkuvaiheessa laadittiin luonnoksia, jotka perustuivat kunkin kiinteistön omaehtoiseen kehittämiseen omassa aikataulussa. Tavoitteena oli maankäytön monipuolistaminen asutusta lisäämällä ja työpaikkoja säilyttämällä.



Ellintien kauppakatu kaavatyön alkuvaiheen työpajan jälkeisessä kuosissa.

2016 tehtiin ideasuunnitelma laajemmin uimahallin, kaupan ja torin alueen kehittämisen tiimoilta:



2015 järjestetyn Uusi Kangasala -työpajan jälkeen kehitettiin suunnitelmia eteenpäin mm. uimahallin korttelin suhteen.



## Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan valmisteluaineiston käsittely elinvoimalautakunnassa 21.8.2018  
 Luonnos nähtävillä 17.9.–16.10.2018  
 Asemakaavaehdotuksen käsittely EV 22.1.2019  
 Asemakaavaehdotus nähtävillä 11.2.–12.3.2019  
 Toisen asemakaavaehdotuksen käsittely EYL 22.6.2021  
 Toinen asemakaavaehdotus nähtävillä 9.8.–17.9.2021

Asemakaavan hyväksyminen tulee ajoittumaan vuodenvaihteeseen 2021-2022.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava mitoitetaan n. 300 työntekijälle. Asemakaavassa ei osoiteta asuntoja. Liikerakennusten korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 7800 kerrosneliometriä kahdelle tontille.

Kaavassa on esitetty varaukset kulkuverkon kehittämiseksi alueella.

Valtatien rampin tuntumassa on huomioitu suunnittelussa mahdollisuus alueen jatkokehittämiseksi edellyttäen valtatie rampin siirtämistä. Kyseiselle eteläiselle alueelle ei nyt laaditussa kaavaehdotuksessa ole esitetty täydennysrakentamista.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupungin keskustan sisääntulotieksi on muodostunut Tampereentie, jonka ympäristökuva on kehittynyt pikkuhiljaa 1980-luvun alusta lähtien. Ympäristökuvan ohjaamiseksi on laadittu kaupunkikuvallinen suunnitelma, jolla on pyritty yhtenäistämään kadunvarren rakentamista ja luomaan sille keskustamaista ilmettä.



### Korttelialueet

Kaavassa laajennetaan kaupallisille toiminnoille soveltuvaa korttelialuetta nykyisestä vanhoille AT- ja TP -alueille. Taustalla on teollisuus- ja verstayyppisen toiminnan väistyminen Kangasalan keskustasta ja siirtyminen vähittäin sille sopivammille paikoille. Korttelialueen laajuus mahdollistaa nykyisen k-marketin laajentumisen hypermarketiksi pysäköintialueineen.

Suuryksikköä varten osoitetaan lisärakentamista nykyisen rakennuksen itä- ja eteläpuolelle. Tämän rakennuksen eteläpuolelle voidaan myöhemmässä vaiheessa, liittymäjärjestelyjen muututtua, rakentaa täydennysrakentamista, mikä on otettu huomioon suunnitteluratkaisuja pohtiessa.

Korttelin länsipäässä oleva verstarakennus voidaan pitää käytössä esimerkiksi pop-up-liiketilana.

### Muut alueet

Kaavalla tuetaan keskustan kävelyalueen kehittämistä. Kaavalla jatketaan alkavaa pohjois-eteläsuuntaista yhteyttä, joka kulkee Kangasala-talolta torin kautta linja-autosemaa sivuten uimahallille, ja jatkuu tästä Tampereentien alikulun kautta päivittäistavarakaupalle ja edelleen Pikkolan koulu- ja liikuntakeskuksiin ja hautausmaan pohjoispuolitse itään Huutijärven keskustaan.

Vähittäiskaupan suuryksikön ja Tampereentien väliin jätetään maisemoitavaa kaupunkitilaa, joka toimii pohjois-eteläsuuntaisena viheryhteytenä ja jonka kautta Tampereentieltä avautuu näkymä kirkon suuntaan. Viherkaistan varrella tulee kaupan laajennukseen toteuttaa viherseinä.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Keskustan palveluiden ja jalankulkuympäristön kehittäminen lisää koko keskustan elinkelpoisuutta. Asukkaiden arkielämä helpottuu ja myös sosiaalinen turvallisuus voi lisääntyä.

Finentien varressa on toiminut useita huolto- ja varastotoimintaa harjoittaneita yrityksiä. Kaavan muutoksella voidaan parantaa ympäristökuvaa ja vähentää toiminnasta aiheutuvia haittoja. Ulkovarastointi ja koneiden korjaus on tuottanut melua ja visuaalista hälinää, joka korvautuu uudella rakennetulla ympäristöllä.

### Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kortteli sijoittuu pohjavesialueelle ja maaperä on laadultaan pehmeätä. Lähtökohta tuo haasteita rakentamiselle ja hulevesien hallinnalle. Kaavan laatimisen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien käsittelymestä. Myös pohjavesien osalta sekä mahdollisten pilaantuneiden maa-aineksien osalta on osoitettu kaavamääräyksiä.

Ilmastonäkökulmasta päivittäistavarakaupan suuryksiköiden kehittäminen on tarkoituksenmukaista nimenomaan keskustassa, jossa se on saavutettavissa muutoinakin kuin yksityisautoilla. Kaava tukee kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia esittämällä uuden alikulkureitin.

Kaavamääräyksissä kannustetaan aurinkopaneeleiden asentamiseen sekä viherkattoihin.

## Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Keskusta antaa parhaat lähtökohdat julkisen liikenteen käyttämiseen palveluiden saattamiseksi. Paikka on luontoon kohdistuvien välillisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten osalta edullinen.

Kaavassa on huomioitu Tampereentien varrella oleva luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä viheryhteys, johon kaavamääräyksissä on osoitettu istutettavaksi monipuolista kasvillisuutta sekä kaupan viherseinä. Nykytilassa alue on ollut nurmi- ja hiekkakenttä, joten kasvilajiston odotetaan kaavamuutoksen myötä monipuolistuvan.

Kaava-alueen eteläpuolella on luontoarvoiltaan rikas Kirkkojärvi. Kirkkojärven osalta riskejä voivat olla rakentamisen aikaiset meluvaikutukset linnustoon sekä hulevesien vaikutukset veden laatuun. Riskejä on pyritty hallitsemaan erityisesti hulevesisuunnittelulla. Kaavassa on esitetty hulevesiselvitykseen perustuen hulevesien määrää, laatua ja riskitilanteita koskevia määräyksiä.

Natura-tarveharkinnan johtopäätöksiä todetaan seuraavaa:

Kaavamuutoksella ei ole tunnistettavia suoria vaikutuksia Kirkkojärven Natura alueeseen, sillä kaavamuutos ei toteutuessaan muuta suoraan Natura-alueen suojeluperusteena olevien luontotyyppien pinta-alaa tai fyysisiä ominaisuuksia. Kaavamuutoksella ei myöskään ole merkittäviä vaikutuksia Natura-alueen vesitalouteen. Mahdollisten rakentamisaikaisten hulevesien muodostamaan vähäisen riskiin voidaan vaikuttaa tehokkaasti laadukkaalla hulevesisuunnitelmalla. Kaavamuutos ei aiheuta tai merkittävästi lisää myöskään sellaisia Kirkkojärven linnustoon aiheutuvia häiriövaikutuksia tai vaikuta lajien elinympäristöön siten, että kaavamuutos vaikuttaisi linnustoon pitkällä aikavälillä. Rakentamisen aikaisia mahdollisia vähäisiä häiriövaikutuksia voidaan ehkäistä suunnitellulla. Kokonaisuudessaan kaavamuutoksen ei arvioida merkittävästi heikentävän niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 –verkostoon (66 §).

## Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskuntarakenteen kannalta päivittäistavarakaupan sijoittuminen kaupunkirakenteen ulkolaitojen sijaan keskustaan on tarkoituksenmukaista. Tampereentien alikulku mahdollistaa käveltävän yhdyskuntarakenteen jatkamisen uimahallin korttelista Ellintien ympäristöön. Suunnitteluratkaisuissa on huomioitu mahdollisuus laajentaa rakentamista valtatieen laitaan, kun mahdollisesti valtatieen ramppia aikanaan siirretään valtatieen parantamissuunnitelman mukaisesti hieman etelämmäksi.

Vaikka kaupunki on viime vuosina panostanut merkittävästi joukkoliikenteen lisäämiseen, kaavassa esitetty merkittävä liikerakentamisen lisääminen lisää asiointiliikennettä myös henkilöautoilla. Liikenne lisääntyy erityisesti Finnentiellä. Ainontien eteläosan muututtua korttelialueeksi liikenne tulee lisääntymään myös Liisantiellä. Katuverkon muutoksista ja liikenteen lisääntymisestä em. katualueen osilla aiheutuu vähäistä lisähaittaa asutukselle.

Hankkeella on merkittäviä myönteisiä talousvaikutuksia. Lisärakentaminen parantaa myös olevien yritysten toimintaedellytyksiä. Koska suuri osa rakentamisesta sijoittuu kunnan omistamalle alueelle, rakentamisesta saatava taloudellinen hyöty voidaan ohjata hyödyntämään kaikkia kuntalaisia eri tavoin. Suurin kunnallistekninen kustannuskohde on Tampereentien alikulku, jonka rahoitus on tarkoitus järjestää yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa.

kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavamuutos eheyttää keskustan maankäyttöä. Ydinkeskustan kaupallisten palveluiden lisääminen luo edellytyksiä keskustan elinympäristön kokonaisvaltaiseen parantamiseen ja tukee olevien julkisten palveluiden ja torin toimivuutta.

Tampereentie on keskustan sisääntuloväylä, jonka ympäristön kehittäminen on alkanut vasta kolmekymmentä vuotta tien valmistumisen jälkeen. Kaava mahdollistaa ympäristökuvan kehittämisen yhtenäiseksi ja keskustan pääväylän luonnetta kuvaavaksi. Tampereentien itäpuolelle on muodostumassa yhtenäinen korkeampien rakennusten rivistö, jonka vastapainona on tien länsipuolen kirkkomaan ja sen eteläpuolelle avautuva alikulkuun laskeutuvan kulkuväylän istutettu alue.



Kirkon eteläpuoleisen alueen rakentaminen tulee olemaan I-II kerroksista, jotta kirkon ja sen takaisen Tapulinmäen ja Kirkkoharjun itäpään maisemallinen hegemonia voidaan säilyttää. Uudisrakentamisella pyritään muodostamaan selkeä portti keskustaan yhdessä uimahallin kanssa.

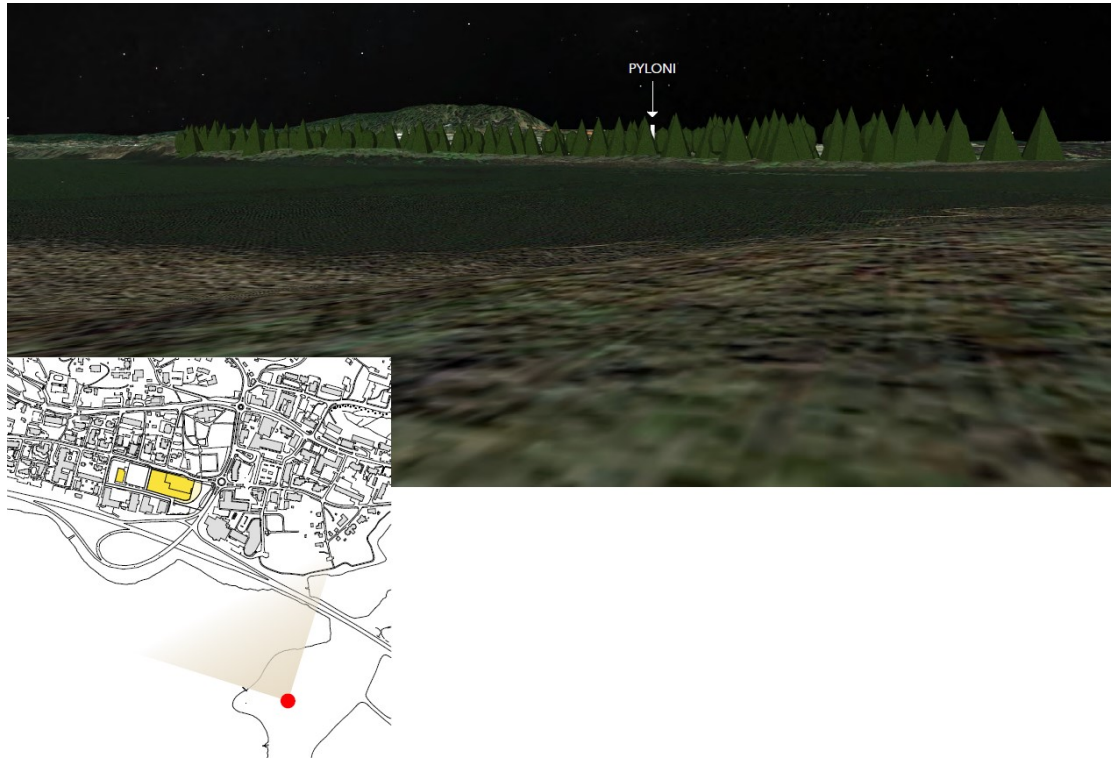


Uudisrakentamisen vaikutuksen kirkkomaalta avautuviin näkymiin arvioidaan olevan nykytilanteeseen nähden lähinnä rauhoittava. Rakennuksen massa osalta muutos nykytilanteeseen on, että rakennuksen julkisivu pitenee suljetun huoltopihan verran länteen. Suljetun huoltopihan seinät rajaavat ja rauhoittavat kirkkomaata nykyistä



pysäköintiin käytettävää puistoa paremmin. Asemakaavamääräykset edellyttävät julkisivuvalaistussuunnitelmaa.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Asemakaava osoittaa kaava-alueen eteläreunaan rakennusalan enintään 15 m korkealle mainostornille. Mainostorni näkyy Lahdentien varressa liittymän läheisyyteen, minkä lisäksi siinä olevat valot voivat näkyä Kirkkojärven yli vastarannan pelloille ainakin talviseen aikaan, kun lehti ei ole puussa.



Kaupallisten palveluiden parantamisen ja keskustan jalankulku ja pyöräilyväylien lisäämisen voidaan odottaa lisäävän ihmisiä ja tapahtumia keskustaan. Pysäköintialueille on osoitettu myös suunnitteluvaatimus näiden käytöstä tilapäisinä tapahtuma-aukioina.

Havainnemateriaalia:

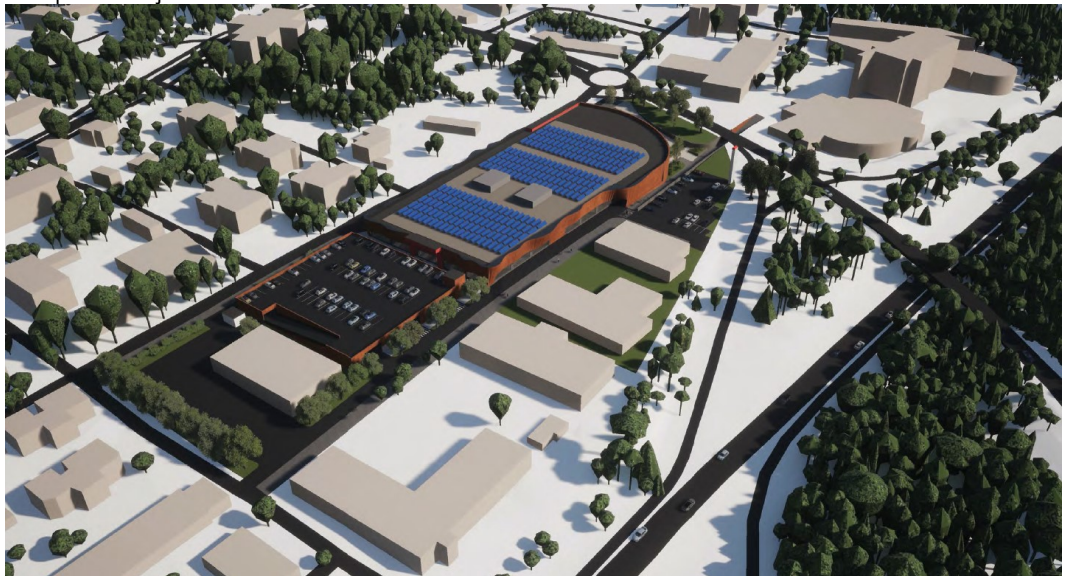




Kaupun laajentamisen toinen vaihe:



Kaupun laajentamisen kolmas vaihe:



## elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Keskustatoimintojen sijoittuminen alueelle tukee kunnan keskustan kehittämissä politiikkaa ja antaa liike-elämälle kehittämismahdollisuuksia. Keskustan kehittäminen on kokonaisvaltainen ratkaisu, jossa monien yksittäisten hankkeiden toteutuminen yhdessä saa aikaan merkittävän muutoksen. Tähän kokonaisuuteen kuuluvat jo toteutunut uimahalli, kirjasto, Kangasala-talo ja pääkadun muutos ja suunnitteilla olevat liiketilat, virastotilat, lisäasutus ja liikennejärjestelyt. Yhden hankkeen toteutumatta jääminen todennäköisesti vaikuttaa myös muiden menestykseen.

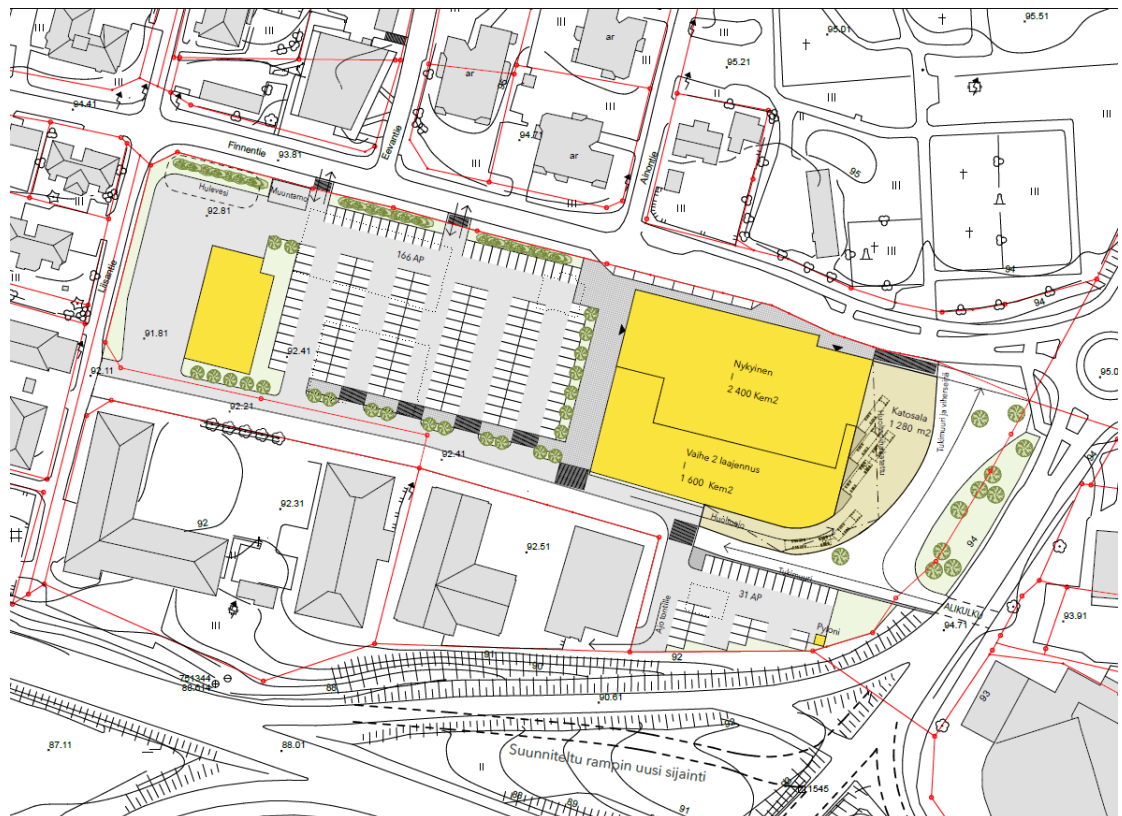
### 5.6 Nimistö

Nimistöön ei tarvitse puuttua.

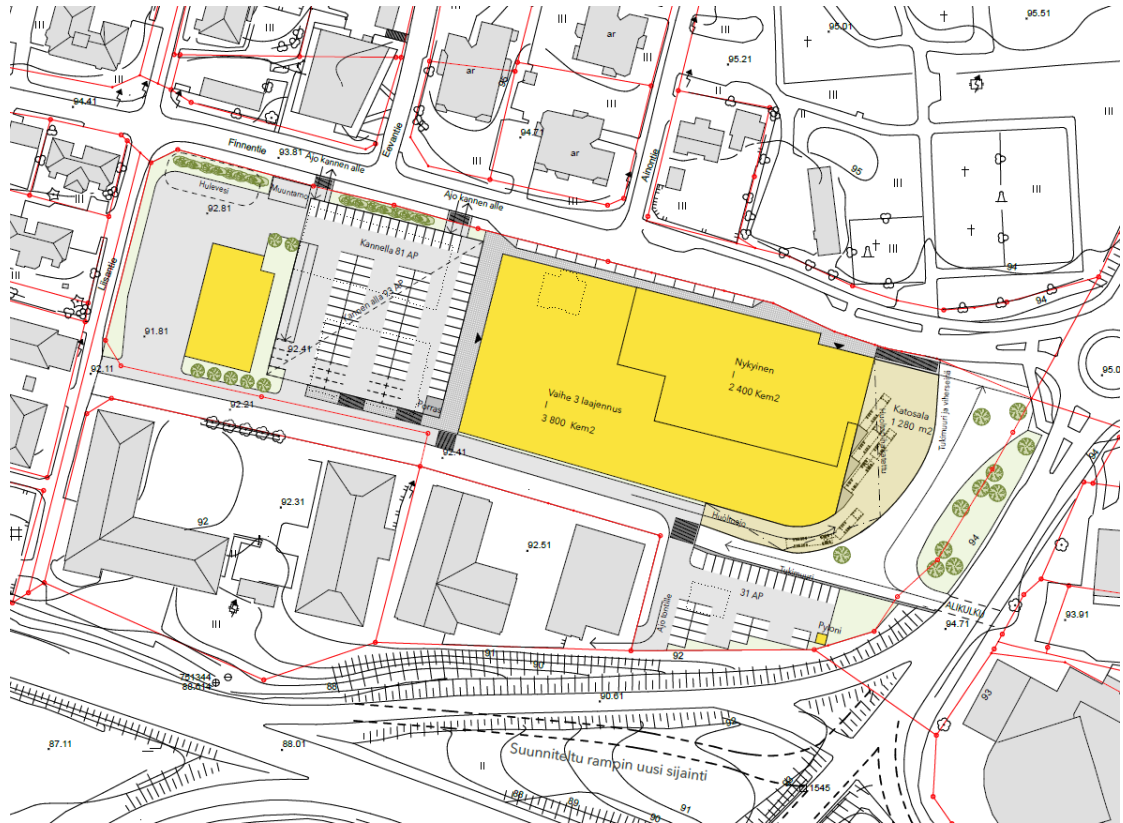
## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamutoksen yhteydessä on laadittu havainnekuvia kaupan laajentamisen vaiheista. Suunnitelmissa on hahmoteltu julkisivuratkaisua, jossa aiheina on punasävyinen nauhamaisesti aaltoileva pinta sekä keskustan pysäköintihalliin temaattisesti sointuvaa viherseinää ja laudoitusta. Erityistä huomiota on syytä kiinnittää kirkon suunnan miljööseen sekä Tampereentien varteen.







Alueen hulevedet lisääntyvät merkittävästi. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelussa hankkeiden ajoitukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alikulun ja katujen parantamisen, kaupan laajennuksen sekä erilaisten johtosiirtojen toteutuksesta tulee sopia yhteistyössä maanomistajan, kaupungin ja toimijoiden kesken. Alikulun toteuttaminen edellyttää hulevesijohtojen osalta laajamittaisia toimia Tampereentien itäpuolella.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Seurannassa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikennejärjestelmän toimivuuteen, kaupunkikuvaan ja hulevesijärjestelmään.

## KANGASALA 1.12.2021

Suunnitteluarkkitehti

Anna-Leena Toivonen

aiemmat vaiheet:  
Kaupunginarkkitehti  
Kaavoitusarkkitehti

Mari Seppä  
Markku Lahtinen