

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavamuutos nro 834, Vatiala, Heikkiläntie

Perus- ja tunnistetiedot

Diarinumero	KLA/476/53.02/2019
Päiväys	27.3.2023
Asemakaavan numero	834
Kaupunki	Kangasala
Kaupunginosa	Vatiala/2
Kortteli	1014 osa
Kaava-alueen sijainti	Vatialan keskusta



Vireille tulosta ilmoittaminen
 Kaavaluonnos
 Kaavaehdotus
 Kaavan hyväksyminen
 Kaavan laatija

1.6.2022
 20.9.2022 Elinympäristölautakunta
 24.1.2023 Elinympäristölautakunta
 4.4.2023 Elinympäristölautakunta
 Kangasalan kaupungin tekninen keskus /
 Kaavoitus

1. Tiivistelmä

1.1. Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa kahdesta tontista kolme tonttia ja kolme rakennuspaikkaa, sekä tiiviimmän uudisrakentamisen mahdollistaminen. Kaava-alue sijaitsee erillispientalojen korttelialueella Heikkiläntien varrella. Tontilla on vuonna 1951 valmistunut omakotitalo.

Muutoksella tavoitellaan perheille sopivien pientalojen rakentamista joukkoliikenteeseen tukeutuvalla alueella. Muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Korttelin käyttötarkoitusta ei muuteta ja se säilyy edelleen erillispientalojen korttelialueena. Kaavalla muodostetaan kahdesta tontista kolme tonttia ja kolme rakennuspaikkaa, joista yhdelle saa rakentaa paritalon. Rakennusoikeutta on lisätty. Kerrosluku säilyy II:na.

1.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta.

Aloituskvaiheessa kaavoitus kävi keskustelua maanomistajan kanssa kaavamuutoksen edellytyksistä ja tavoitteista. Maanomistaja esitti toiveen tontin jakamisesta kolmeksi tontiksi.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 17.5.2022, ja OAS oli yleisesti nähtävillä 9.6.-1.7. ja 1.-8.8.2022. Samassa yhteydessä ilmoitettiin asemakaavamuutoksen vireilletulosta. Vireilletulosta julkaistiin kuulutus Kangasalan Sanomissa 1.6.2022.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan valmisteluaineiston 20.09.2022 ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.10.-11.11.2022. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus Kangasalan Sanomissa 5.10.2022.

Saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus. Elinympäristölautakunta käsitteli asemakaavaehdotuksen 24.1.2023. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 16.02.-17.03.2023. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus Kangasalan kaupungin verkkosivuilla ja Kangasalan Sanomissa 8.2.2023. Nähtävilläoloaikana hankkeesta oli mahdollista jättää muistutus.

Seuraavaksi hanke siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen asemakaava tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

1.3. Asemakaavan liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.5.2022

Kaavaselostus

Havainnekuva

1.4. Kaavan oheismateriaali

Kaavan lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään Vatialan osayleiskaavan (hyv. 2014) yhteydessä laadittuja selvityksiä, muun muassa:
Vatialan osayleiskaavan luontoselvitys, 2011 (FCG Finnish Consulting Group Oy)
Vatialan osayleiskaavan hulevesiselvitys, 2013 (FCG Finnish Consulting Group Oy)
Vatialan osayleiskaavan muinaisjäännösten täydennysinventointi, 2013 (Mikroliitti Oy)
Vatialan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys, 2010 (Selvitystyö Ahola)
Roopennotkon asemakaava-alueen rakennusinventointi, 2002 (Rakennuskulttuurityö Kivikenkä)

1.5. Asemakaavan toteuttaminen

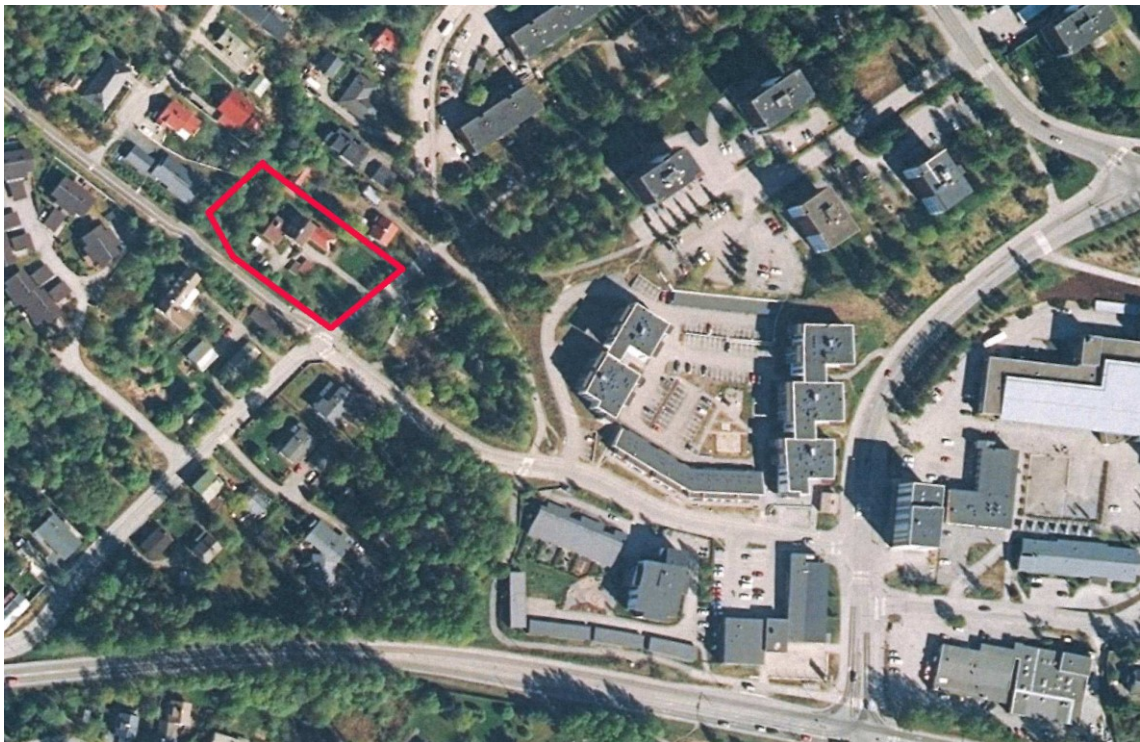
Toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaavaa on mahdollista toteuttaa kaavan tultua voimaan voimaantulokuulutuksella.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää kiinteistön, joka sijaitsee pientaloalueella Vatialan vanhan kyläasutuksen keskellä (kuva 1). Kaava-alue rajautuu asemakaavassa merkittyyn katualueeseen Heikkiläntiellä sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun Santarataan. Rakennuspaikalla sijaitsee asuinkäytössä oleva rapattu vuonna 1951 valmistunut rakennus, jota on laajennettu 1960-luvulla. Maa on kiinteistöllä muuten melko tasainen, mutta laskee kaava-alueen luoteisosassa jyrkästi Roopennotkoon.



Kuva 1. Ilmakuva kaava-alueen ympäristöstä. Kaava-alueen raja on näkyvissä punaisella.



Kuva 2. Kuva Roopennotkosta tontin luoteisosassa.

Luonnonympäristö

Korttelin luonnonympäristö koostuu pihojen puutarhoista. Suunnittelualueen itä- ja pohjoisosan läpi kulkeva Roopennotko on maisemallisesti merkittävä Kaukajärveen laskeva notkelma.

Kaupungin paikkatietoaineiston mukaan alueen maaperä on hienoa hietaa. Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Kuva 3. Kuva Karin-Heikin tieltä tontin kaakkoispuolelta keväällä 2022.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Vatialan vanhan kyläkeskustan alueella. Ympäröivän pientaloalueen rakennuskanta on vaihtelevaa ja alueen rakennuskantaan sisältyy useille aikakausille tyypillisiä piirteitä. Vanhimma rakennuskannasta ympäristön kannalta merkittävimmät ovat 1800-luvun lopulta peräisin oleva Heikkilä ja 1910 rakennettu Märve. Santaradan toisella puolella sijaitseva Heikkilä on eräs Vatialan vanhimmista kantatiloista, ja sillä sijaitsee perinteistä rakennuskantaa. Kaava-alueen lähistöllä Heikkiläntiellä sijaitsee lisäksi vuonna 1939 käyttöön otettu Nokian Sähkön tiilimuuntaja.

Roopennotkon alueella ja sen ympäristössä on huomattavasti jälleenrakennuskauden taloja sekä 1970-luvun lopulla alkaneen rakennuskaavoituksen myötä syntyneitä asuinrakennuksia. Alueen rakennuskannasta on laadittu selvitys Roopennotkon aluetta kaavoitettaessa. Suunnittelualueen kiinteistöllä asemakaavatontilla numero 10 sijaitsee rapattu ja laajennusosiltaan tiiliverhoiltu 1 ½-kerroksinen omakotitalo, jossa on harjakatto. Päärakennus on valmistunut vuonna 1951 ja sitä on laajennettu kahteen otteeseen. Vuonna 1963 valmistuneessa rakennuksen eteläsiivessä on aikaisemmin toiminut pankki. Länsisiipi valmistui vuonna 1969. Tontilta on purettu

Eerolan vanha päärakennus 1950-luvulla nykyisen päärakennuksen valmistuttua. Asemakaavassa ohjeellisesti osoitettu tontti numero 11 on rakentamaton.

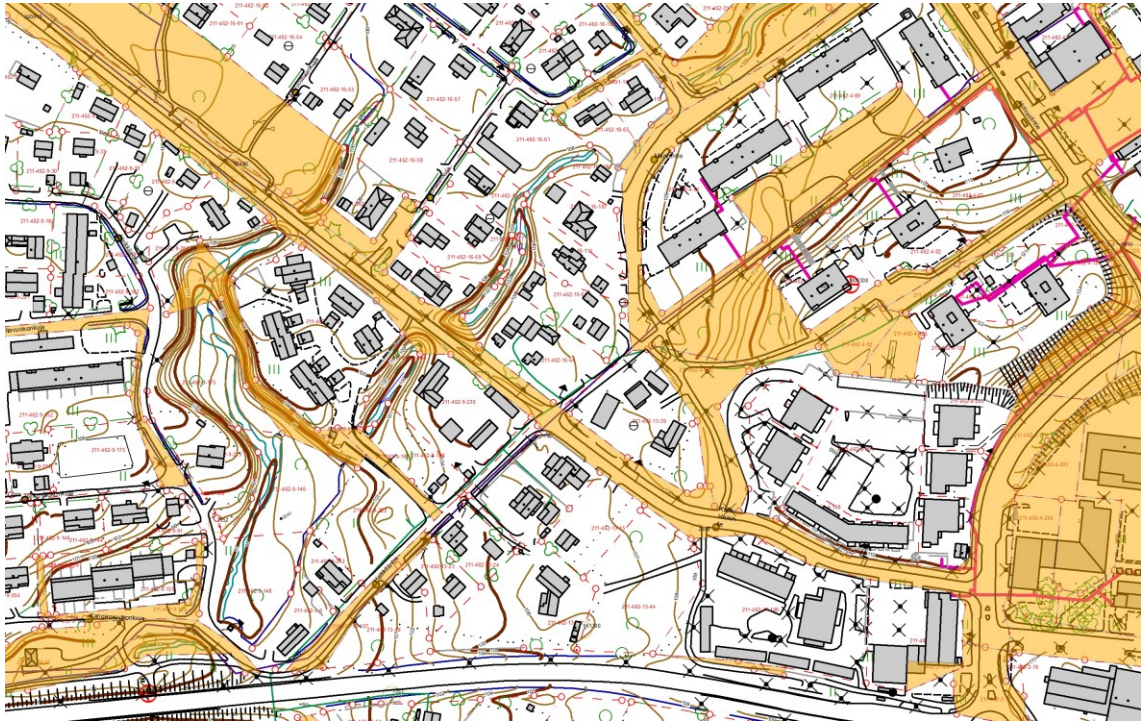
Kaava-alue sijaitsee Vatialan historiallisella kylätontilla, joka on osa vuoden 2013 arkeologisesta inventointia Kangasala Vatialan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi/Mikroliitti Oy. Vuonna 1540 kylässä oli kuusi taloa. Isojaon aikana 1790-luvulla kylässä oli suurin piirtein saman verran taloja. Kylätontti on nykyään osin voimakkaasti rakennettua aluetta, ja vanhat rakenteet ja kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti tuhoutuneet. Historialliseen kylänpaikkaan voi kuitenkin liittyä muinaismuistolain rauhoittamia tai muita huomioonotettavia kiinteitä rakenteita ja kerrostumia. Alueelle tehty inventointi on yleiskaavatasoinen. Arkeologinen valvonta on mahdollisesti tarpeen rakentamisen yhteydessä.



Kuva 3. Kuva tontista ja sillä sijaitsevasta 1950-luvun asuinrakennuksesta keväällä 2022.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa (kuva 4).



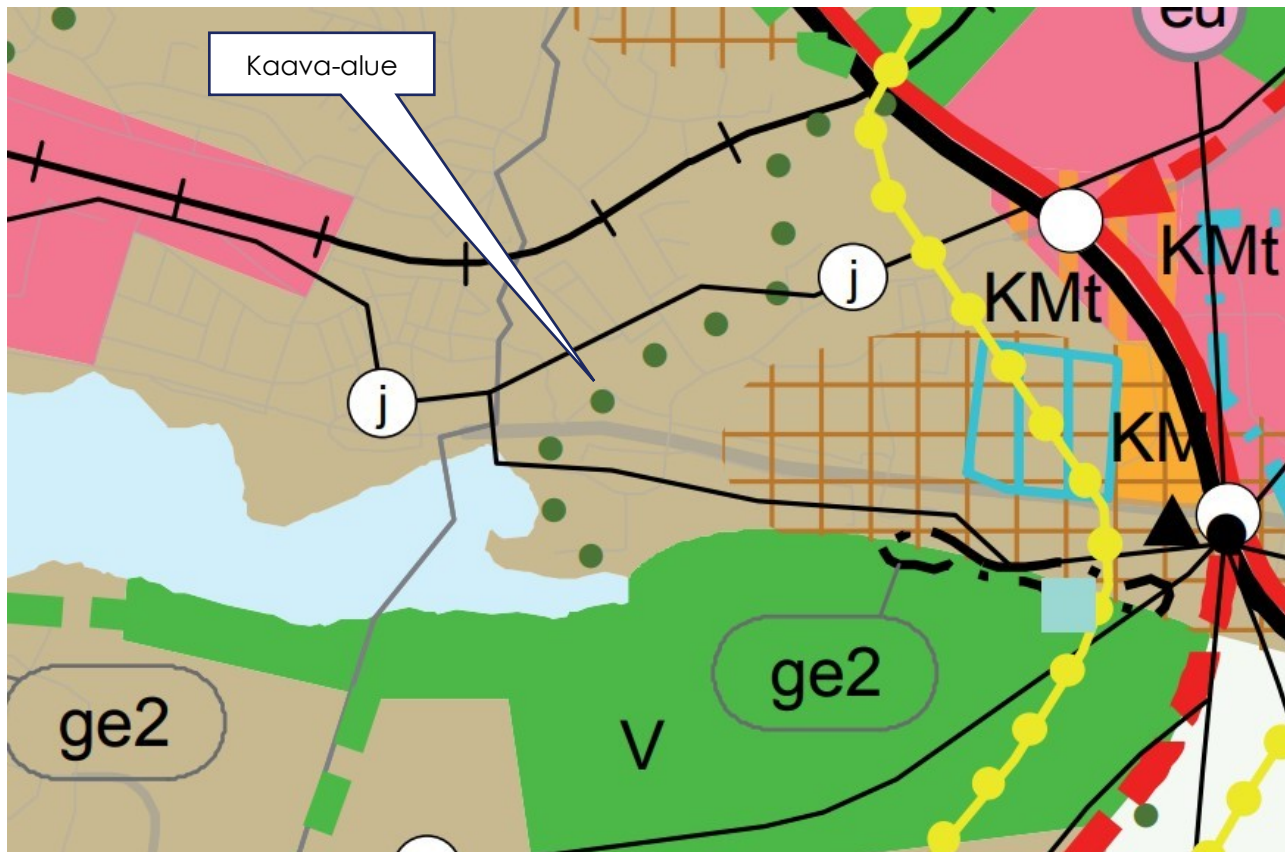
Kuva 4. Kaupungin omistamat alueet ovat kuvassa kellertävällä pohjalla.

Ympäristön häiriötekijät

Merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä ei ole tiedossa.

2.2. Kaava-aluea koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

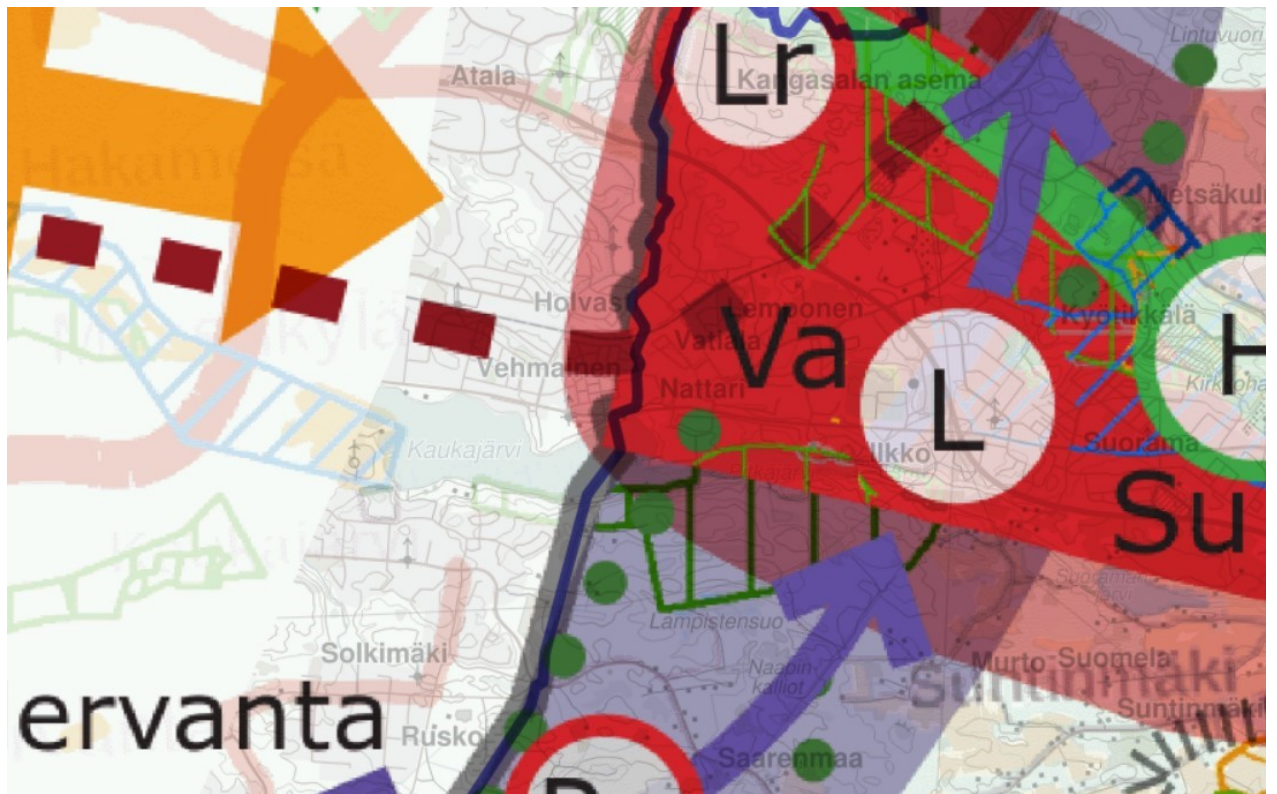
Maakuntakaava



Kuva 5. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (2017).

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 vuodelta 2017 kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Kaava-alueen viereen Heikkiläntietä pitkin on merkitty ulkoilureitti.

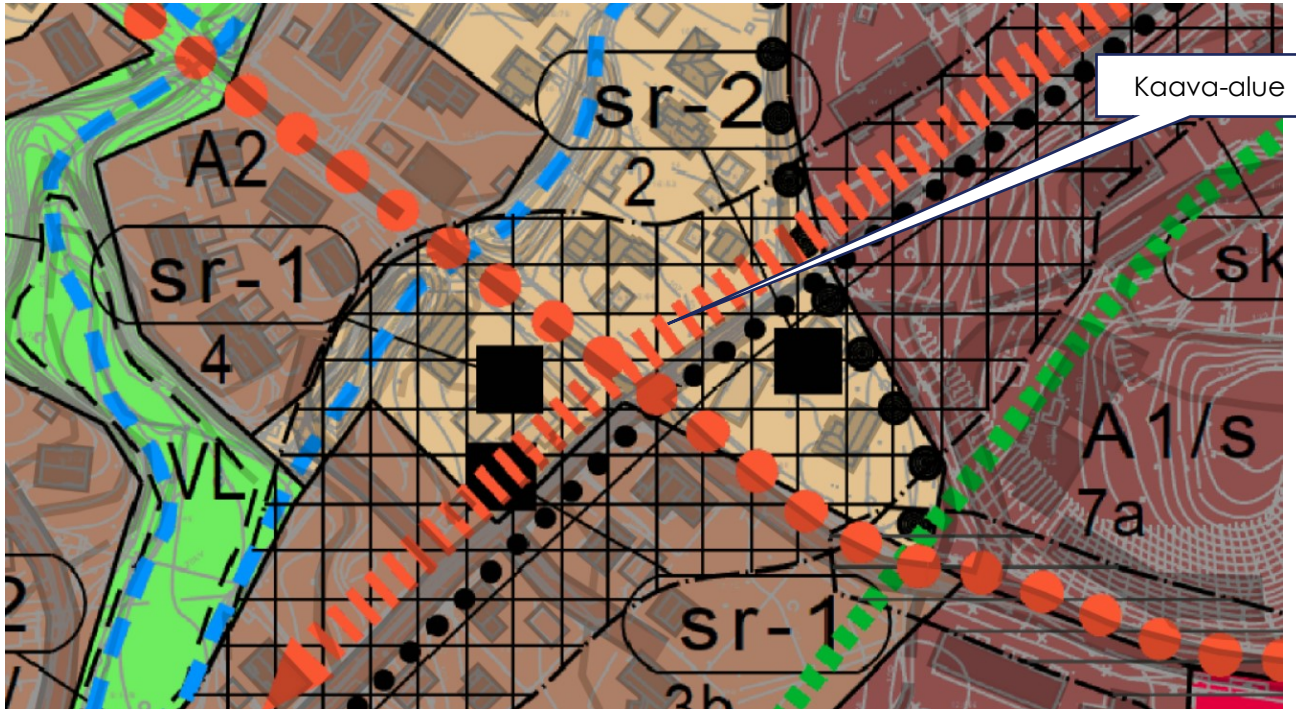
Strateginen yleiskaava



Kuva 6. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2040 (2017).

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 kaava-alue sijoittuu Tiivistyvän nauhataajaman 2030 alueelle.

Yleiskaava



Kuva 7. Ote vuonna 2014 voimaan tulleesta Vatialan osayleiskaavasta.

Vatialan yleiskaavassa (2014) asemakaavamuutoksen suunnittelualueen kohdalle on merkitty A3/s 6a matalan tehokkuuden asuntoalue: Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on noin 20-40 asukasta/ha. Alue varataan pääasiassa tiivistä ja matalaa pientalorakentamista varten. Täydennysrakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan ympäristöön. Merkinnällä ei eroteta erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistyviä alueita. Suojelumerkinnällä /s varustetulla asuinalueella on erityisiä historiallisia arvoja. Alueen ominaispiirteet on säilytettävä. Korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä on uusi rakennusosa sovitettava ympäristöönsä muodoiltaan ja materiaaleiltaan. Alueiden ominaisuuksista riippuen ne kestävät erilaisia muutoksia, minkä vuoksi alueet on jaettu kolmeen luokkaan: ennallaan säilytettävät, vähäisiä muutoksia kestävä ja pienin muutoksin kehitettävät alueet. Alueiden ominaispiirteistä kerrotaan selostuksen liitetaulukossa 3 ja Vatialan kulttuuriympäristöselvityksessä.

Kaava-alue sijoittuu Vatialan osayleiskaavassa lisäksi sk-1 alueelle:

KAUPUNKIKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE Paikallisidentiteetin kannalta merkityksellinen raitti ja vanhan kylätontin aluetta. Alunperin keskiaikainen kylätontti, jonka ajallinen kerrostuma on alueen paikallisidentiteetin kannalta omaleimainen ja merkittävä. Raitin toimimista alueen kokoavana keskusreitillä tulee vahvistaa laadukkaalla lähiympäristöllä.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Heikkiläntien ja Karin Heikin tien risteysalueella sijaitsee kolme sr-1 tai sr-2 merkittyä kohdetta: Tiilimuuntaja, Heikkilä (nyk. Vatjala) päärakennus ja pihapiiri, ja Kotipelto II (Märve) päärakennus.



Kuva 8. Ote Vatialan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksen (2010) karttaliitteestä 4.

Vatialan kulttuuriympäristöselvityksen karttaliitteessä 4 kaava-alue on merkitty kuuluvaksi pienin muutoksiin kehitettävään alueeseen. Kaava-alue on osittain isojakokartalle kyläkeskuksessa merkittyjen asuntonttien alueella.



Kuva 9. Ote Vatialan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksen (2010) karttaliitteestä 3.

Vatialan kulttuuriympäristöselvityksen karttaliitteessä 3 kaava-alueella on merkintä: muuttumassa oleva 1940-, 50-, 60- luvun asuinalue/taloryhmä tai muu yksittäinen edustava kiinteistö. Arkkitehtuuriset ovat aluerakenteessa ja/tai ajan rakentamisen tyyppiratkaisuissa (muoto, mittasuhteet, materiaalit, tyyli).

Karin-Heikin tien ja Heikkiläntien risteykseen merkitty Liikenteellinen/taajamakuvallinen solmukohta.

Heikkiläntietä tonttia kohden merkitty: Merkittävä näkymäsuunta. Näkymään jää yhtenäistä ja/tai ajallisesti kerroksellista taajamaympäristöä sekä tavallisesti myös merkittävä rakennus maisemapisteeksi.

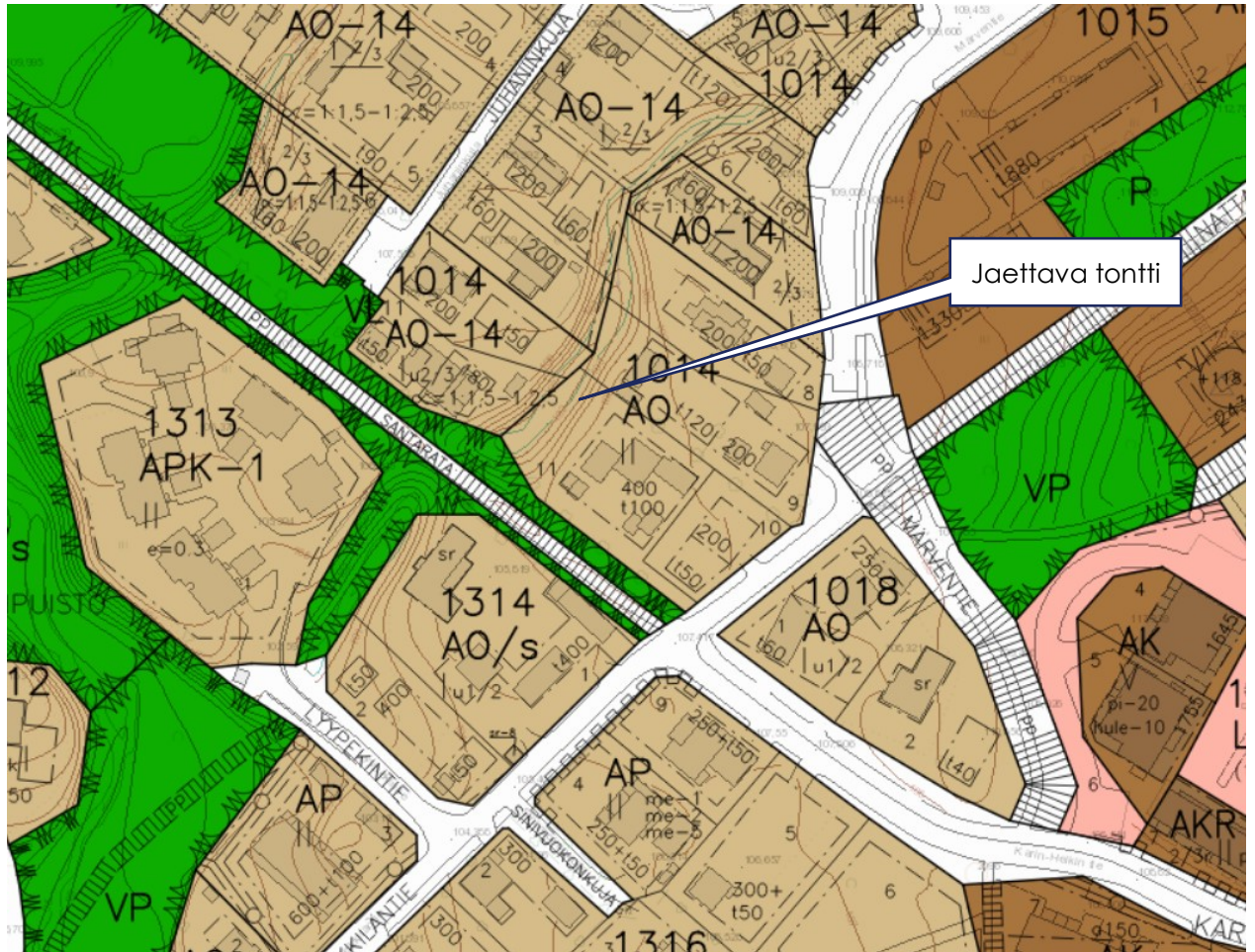
Karin-Heikin tielle ja Santaradalle merkitty: Rataliikenteen/ pienteollisuuden/ kaupan alue/taloryhmä. Taajamahistoriallisia arvoja.

Vatialan osayleiskaavassa kaava-alueen lounaispuolelle Karin-Heikin tielle ja Santaradalle on merkitty pyöräilyn laatukäytävä. *Pyöräilyn laatukäytävä on yleiskaavassa osoitettu seudullinen pyöräilyn pääreitti, jossa reitin sujuvuuteen ja laatuun tulee erityisesti kiinnittää huomiota.*

Kaava-alueen kaakkoispuolelle Heikkiläntielle on merkitty kävelyn laatukäytävä. *Kävelyn laatukäytävä on yleiskaavassa osoitettu tärkeä jalankulku-, pyöräily- ja ulkoilureitti Vatialan läpi. Kävelyakselin varrella on rakennettava laadukasta katu ympäristöä ja edistettävä toiminnallisten oleskelupaikkojen syntymistä. Reitin puistomainen luonne tulee säilyttää.*

Tontin luoteispuolella kulkee yleiskaavaan merkitty ohjeellinen hulevesireitti. Merkitty hulevesireitti kerääntyy Vatialasta laajalta alueelta alas Roopennotkoa. Hulevesireitti laskee Kaukajärveen.

Asemakaava



Kuva 10. Ote asemakaavayhdistelmästä 4/2022.

Asemakaavam muutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 438 (Roopennotkon asemakaavan muutos) vuodelta 2004. Alue on varattu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Asemakaavan osoittama kerrosluku suunnittelualueella on II. Kaava-alueen kiinteistö on asemakaavassa jaettu kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi. Tontille numero 11 on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 400 + t100 ja tontille numero 10 on osoitettu rakennusoikeutta 200 + t50.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve liittyy kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteisiin.

3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavamuutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta.

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitettiin OAS:in kuulemisen yhteydessä. Vireilletulosta julkaistiin kuulutus Kangasalan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Kangasalan Sanomissa 1.6.2022.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj)
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- muut ilmoituksensa mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa kaavoitus kävi muutoksen hakijan kanssa keskustelua tontinkäytön mahdollisuuksista.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli osallisten tutustuttavana 9.6.-1.7. ja 1.-8.8.2022. Osallisilla oli nähtävilläaikaan tilaisuus esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto. Lausunnon lähetti Pirkanmaan Maakuntamuseo 9.8.2022. Saapunut palaute ja vastine ovat alla.

Pirkanmaan Maakuntamuseo 9.8.2022

"Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen osalta huomautettavaa. Alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tunnistettu kaava-alueen ja sen lähiympäristön merkittävät kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ohjattu alueen muutoksia sopeutumaan niihin. Tämä on tärkeä lähtökohta asemakaavan suunnittelulle. Kaava-alue sijaitsee Vatialan historiallisella kylätontilla, joka on osa vuoden 2013 arkeologisesta inventointia Kangasala Vatialan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi/Mikroliitti Oy. Vuonna 1540 kylässä oli kuusi taloa. Isojaon aikana 1790-luvulla kylässä oli suurin piirtein saman verran taloja. Kylätontti on nykyään osin voimakkaasti rakennettua aluetta, ja vanhat rakenteet ja kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti tuhoutuneet. Historialliseen kylänpaikkaan voi kuitenkin liittyä muinaismuistolain rauhoittamia tai muita huomioonotettavia kiinteitä rakenteita ja kerrostumia. Alueelle tehty inventointi on yleiskaavatasoinen. Arkeologinen valvonta on mahdollisesti tarpeen rakentamisen yhteydessä. Tiedot kohteesta tulee laittaa kaavan selostukseen. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten."

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Tiedot kohteesta lisättiin kaavan selostukseen.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli osallisten tutustuttavana 13.10.–11.11.2022. Osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausuntoja tarpeen mukaan.

Asemakaavan valmisteluaineistosta esitettiin neljä lausuntoa. Lausunnot lähettivät Telia Finland Oy, Kangasalan Vesi-liikelaitos, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo. Saapunut palaute ja vastineet niitä koskien ovat alla.

Telia Finland Oy 10.10.2022

"Teliällä ei ole kaapeleita tms rakenteita kaavamuutosalueella, joten ei huomautettavaa."

Kangasalan Vesi-liikelaitos 17.10.2022

"- Asemakaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on liitetty yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

- Uudet rakennuspaikat 10 ja 14 on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin oman kiinteistön aluetta käyttäen, rakennuspaikan 13 johdoille on asemakaavassa mahdollistettu liittymisjohtojen sijoittaminen maanalaisille johdoille tarkoitetulle alueelle."

Pirkanmaan ELY-keskus 8.11.2022

"Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen rakennuspaikkojen lisääminen erillispientalojen korttelialueella sekä erillispientalojen vähäisesti tiiviimmän uudisrakentamisen mahdollistaminen. Kaavaluonnoksen mukaisella ratkaisulla kahdesta tontista muodostuu kolme rakennuspaikkaa. Vatialan yleiskaavassa (2014) asemakaavamuutoksen suunnittelualueen kohdistuu merkintä A3/s. Suojelumerkinnällä /s varustetulla asuinalueella on yleiskaavamääräyksen mukaan erityisiä historiallisia arvoja. Kaavamääräyksen

mukaan alueen ominaispiirteet on säilytettävä. Korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä on uusi rakennusosa sovitettava ympäristöönsä muodoiltaan ja materiaaleiltaan. Kaava-alue sijoittuu myös Vatialan osayleiskaavassa sk-1 alueelle "KAUPUNKIKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE Paikallisidentiteetin kannalta merkityksellinen raitti ja vanhan kylätontin aluetta. Alunperin keskiaikainen kylätontti, jonka ajallinen kerrostuma on alueen paikallisidentiteetin kannalta omaleimainen ja merkittävä. Raitin toimimista alueen kokoavana keskusreittinä tulee vahvistaa laadukkaalla lähiympäristöllä. Kerrostuma on alueen paikallisidentiteetin kannalta omaleimainen ja merkittävä. Raitin toimimista alueen kokoavana keskusreittinä tulee vahvistaa laadukkaalla lähiympäristöllä".

Vatialan kulttuuriympäristöselvityksen karttaliitteessä 4 kaava-alue on merkitty kuuluvaksi pienin muutoksiin kehitettävään alueeseen.

Asemakaavamuutoksen vaikutusten arviointia on tarpeen täydentää jatkosuunnittelussa siten, että arvioidaan edellä yksilöityjen yleiskaavasta johtuvien tavoitteiden täyttymistä erityisesti muutoskestävyyden kannalta. Arvioinnissa on tarpeen käsitellä myös kulttuuriympäristöselvityksen mukaiset lähtökohdat.

Kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa tulee pyytää lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.

ELY-keskus varaa mahdollisuuden lausunnon antamiseen edelleen kaavan ehdotusvaiheessa."

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Asemakaavamuutoksen vaikutusten arviointia täydennettiin lausunnossa yksilöityjen yleiskaavasta johtuvien tavoitteiden täyttymisen arvioinnilla, muutoskestävyyden kannalta. Lisäksi arvioinnissa käsiteltiin kulttuuriympäristöselvityksen mukaiset lähtökohdat.

Pirkanmaan maakuntamuseo 10.11.2022

"Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on antanut aiemmin lausunnon hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (DIAR: 448/2022).

Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoihin ja toteaa, ettei sillä ole kaavaluonnoksesta rakennetun ympäristön arvojen osalta huomautettavaa. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa seuraavaa. Kaava-alue sijaitsee Vatialan historiallisella kylätontilla, joka on osa vuoden 2013 arkeologista inventointia Kangasala Vatialan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi/Mikroliitti Oy. Vuonna 1540 kylässä oli kuusi taloa. Isojaon aikana 1790-luvulla kylässä oli suurin piirtein saman verran taloja. Kylätontti on nykyään osin voimakkaasti rakennettua aluetta, ja vanhat rakenteet ja kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti tuhoutuneet. Historialliseen kylänpaikkaan voi kuitenkin liittyä muinaismuistolain rauhoittamia tai muita huomioonotettavia kiinteitä rakenteita ja kerrostumia. Alueelle tehty inventointi on yleiskaavatasoinen. Arkeologinen valvonta on mahdollisesti tarpeen rakentamisen yhteydessä. Selvyyden vuoksi kohde olisi syytä merkitä myös kaavaan kohde- tai osa-aluemerkinnällä s, jonka selitys ja määräys ovat muotoa: Historiallinen kylätontti. Historiallisiin kylänpaikkoihin voi liittyä muinaismuistolain rauhoittamia tai muita huomioonotettavia kiinteitä rakenteita ja kerrostumia. Arkeologinen valvonta on mahdollisesti tarpeen rakentamisen yhteydessä. Jos valvonnan yhteydessä löytyy merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, kaivutyö keskeytetään, paikalla tehdään tarvittavat arkeologiset dokumentointitoimenpiteet ja arvioidaan jatkotutkimusten tai suunnitelmamuutosten tarve (MML 14 §).

Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten."

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Kaavaan merkittiin sm-aluemerkinnällä kaavamääräys:

Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisen kylätontin osa. Ennen alueen kaivamista, peittämistä, muuttamista, tai muuta kajoamista tulee neuvotella maakuntamuseon kanssa arkeologisen valvonnan tarpeesta.

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 24.1.2023, joka päätti sen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan muutosehdotus oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§ mukaisesti nähtävillä 16.02.-17.03.2023. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus Kangasalan sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 8.2.2023. Nähtävilläolon aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää siitä muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoja tarpeen mukaan. Maanomistajille sekä naapureille lähetettiin tieto aineiston nähtäville tulosta. Kaavamuutosehdotuksen nähtävilläoloaikana kaavasta saatiin yhteensä kolme lausuntoa. Kangasalan Lämpö Oy toimitti lausunnon nähtävilläoloajan jälkeen. Lausunnot antoivat Ympäristöterveys, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus ja Kangasalan Lämpö Oy. Lisäksi kaavamuutosehdotuksesta oli mahdollisuus käydä kaupungin sisäistä keskustelua 7.2.2023 ja 7.3.2023, mutta kaavaehdotuksesta ei saatu kannanottoja palvelualueilta.

Ympäristöterveys 21.2.2023

"Tampereen kaupungin ympäristöterveys toteaa lausuntonaan että, Säteilyturvakeskuksen mukaan radonturvallinen rakentaminen on perusteltua koko maassa. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni. Mikäli kaavoitettavalla asuinalueella / jaettavalla tontilla/tiivistysrakentamisen yhteydessä on alueella ennestään puulämmitteisiä taloja, tulisi savunleviäminen ottaa huomioon uusien asuntojen raittiin ilmanottoa suunniteltaessa. Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten."

Kaavan laatijan vastine:

Kaavan yleismääräyksiin on merkitty, että uudisrakentaminen tulee toteuttaa radonturvallisesti.

Pirkanmaan maakuntamuseo 16.3.2023

"Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaava-aineistosta. Maakuntamuseo on antanut edellisen lausuntonsa hankkeesta 05.10.2022 DIAR: 763/2022 ja esittänyt muutoksia kaavaa koskien Vatialan historiallista kylätonttia. Maakuntamuseo on tutustunut sille toimitettuun aineistoon ja toteaa, että muutokset ovat riittäviä, eikä maakuntamuseolla ole enää huomautettavaa hankkeesta."

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto ei edellytä muutoksia kaavaan.

Pirkanmaan ELY-keskus 17.3.2023

"Kaava mahdollistaa rakennuskannan purkamisen alueella. ELY-keskus huomauttaa, että purkamisen mahdollistavien kaavamuutosten yhteydessä tulisi arvioida myös uudisrakentamisen ilmastovaikutukset käsittäen hankkeen elinkaarten kaikki vaiheet. Arvioinnissa olisi myös tarpeen tarkastella vaihtoehtoa, jossa rakennuksia ei pureta. Ilmastovaikutusten arvioinnin ohella, kun kaavalla tavoitellaan alueen rakennuskannan uudistamista - tulee ottaa huomioon, että rakennuksissa voi olla lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Mikäli rakennukset ovat lepakoiden esiintymiseen soveltuvia (esim. ominaisuuksiltaan sellaisia, että lepakot pääsevät rakenteisiin), ennen rakennusten purkamista on tarpeen tarkastaa mahdollinen lepakoiden esiintyminen rakennuksissa."

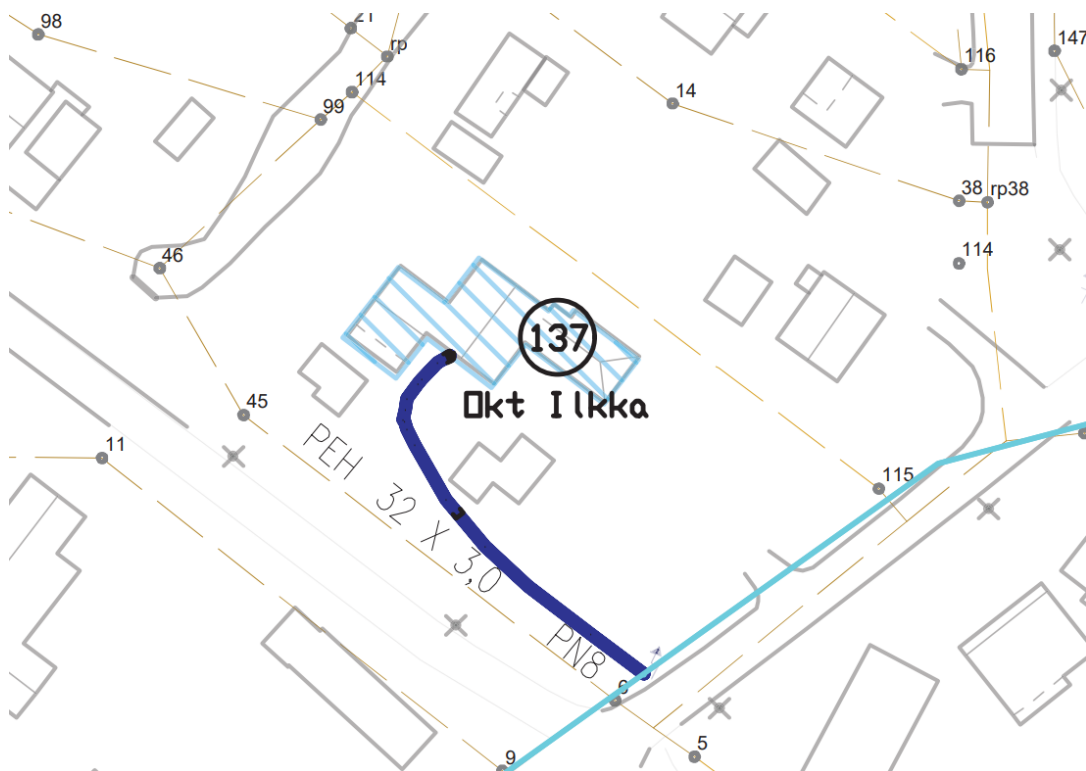
Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Kaavan vaikutusten arviointiin lisättiin purkavan uudisrakentamisen ja säilyttävän korjausrakentamisen ilmastovaikutusten arviointi käsittäen hankkeen elinkaaren kaikki vaiheet. Kaavaselostukseen lisättiin ohjeistus

lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen huomioimisesta rakennuskantaa uudistaessa. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja lepakoista.

Kangasalan Lämpö Oy 26.3.2023

Kaavamuutosalueella sijaitsee liitekartan mukainen maakaasuputki. Kaasuputki jää tulevien rakennusalojen alle ja on siten poistettava tai siirrettävä. Putken poisto- tai siirtokustannuksista vastaa kaasuliittymän omistaja tai hankkeeseen ryhtyvä.



Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Kangasalan Lämpö Oy:n lausunto ei edellytä muutoksia kaavaan. Kyseessä on nykyisen purettavan asuinrakennuksen maakaasuputki.

Asemakaavamuutos tulee elinympäristölautakuntaan hyväksymiskäsittelyyn ja päätöstä seuraa valitusaika.

Viranomaisyhteistyö

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

3.4. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen rakennuspaikkojen lisääminen erillispientalojen korttelialueella sekä erillispientalojen vähäisesti tiiviimmän uudisrakentamisen mahdollistaminen.

Muutoksella tavoitellaan perheille sopivien pientalojen rakentumista joukkoliikenteeseen tukeutuvalla alueella. Muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä. Tavoitteena on tehostaa asemakaavaa uudistamalla hyvällä sijainnilla olevan korttelin maankäyttöä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi. Suunnittelussa otetaan huomioon tavoiteltu mittakaava ja käyttötarkoitus, ympäristön erityispiirteet sekä keskeiset näkymät.

Suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa on syytä kiinnittää huomiota kaava-alueen sijoittumiseen Vatialan vanhan kyläkeskuksen alueelle. Tavoitteena on uudisrakentamisen sopeutuminen pientaloalueen miljööseen. Osittain kaava-alueen kiinteistölle sijoittuvan Roopennotkon luonnonympäristö ja Roopennotkossa kulkeva ohjeellinen hulevesikäytävä otetaan huomioon suunnittelussa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on liikenneturvallinen toteutus Karin-Heikin tien ja Santaradan pyöräilyn laatukäytävän, sekä Heikkiläntien kävelyn laatukäytävän läheisyydessä. Merkittävä näkymäsuunta pohjoisesta kohti Heikkiläntien ja Karin-Heikin tien risteysaluetta sekä liikenteellinen/taajamakuvallinen solmukohta Heikkiläntien ja Karin-Heikin tien risteyksessä huomioidaan.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan kolmelle rakennuspaikalle. Tontin nro. 10 rakennuspaikalle saa rakentaa paritalon. Kerrosluku säilyy II:na. Rakennusalan sijoittelussa huomioidaan istutettavan oleskelupihan muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntämismahdollisuus.

4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus. Rakennusten koko on pyritty pitämään korttelialueen suuruusluokassa asettamalla rakennusoikeus vastaavaksi naapuritonttien kanssa. Kaavassa annetaan määräyksiä muun muassa hulevesiä, radonia, sekä pihan kasvillisuutta ja istutettavia alueen osia koskien, joilla pyritään myös osaltaan varmistamaan laadullisten tavoitteiden toteutuminen. Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa.

4.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelina. Kiinteistö merkitään kolmeksi tontiksi. Muodostuvien tonttien pinta-alat korttelissa 1014 ovat 1322 neliometriä tontilla nro 10 ja 532 neliometriä tontilla nro 13 ja 557 neliometriä tontilla nro 14. Tontin nro 10 rakennuspaikalle saa rakentaa paritalon. Tonteille merkitään kerrosluvuksi II. Tontille nro 10 merkitään rakennusoikeudeksi 250 kerrosalaneliometriä asuinrakennukselle ja 60 talousrakennukselle. Tonteille nro 13 ja 14 merkitään rakennusoikeudeksi 200 kerrosalaneliometriä asuinrakennukselle ja 30 talousrakennukselle. Tontille nro 10 on osoitettu tontin nro 13 tie- ja johtorasite.

4.4. Kaavan vaikutukset

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinalueen asukkaiden määrän ja sitä kautta sosiaalisten kohtaamisten ja yhteisöllisyyden lisääntymistä. Uudet asukkaat hyötyvät lähialueen valmiista palveluista.

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Asemakaava määrää rakennusten ja tontin korkeusasemat sovitettavaksi alueella oleviin maaston muotoihin ja ympäristöön. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Tontille kertyvien vesien aiheuttamia haittoja vähennetään tonttikohtaisella imeytyksellä.

Olemassa olevaan kunnallistekniikkaan tukeutuvan rakentamisen ilmasto- ja ympäristökuormitus on vähäisempää suhteessa uusien alueiden rakentamiseen. Säilyttävän ja purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia on verrattu erikseen selostuksen sivuilla 28-31.

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Muutoksella mahdollistetaan uutta rakentamista puutarhamaisessa pihapiirissä. Kaava-alueen puusto ja rakentamaton maapinta-ala tulee vähenemään asemakaavamuutoksen myötä. Alueelta ei ole havaintoja sellaisista kasvi- tai eläinlajeista, että kaavamuutoksella arvioitaisiin olemassa olevien merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Tontin kasvillisuudella ja kasvatettavalla puustolla voidaan vaikuttaa suotuisasti lähiluontoon.

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään, katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Tonttiliittymät on kaavassa järjestetty Heikkiläntieltä, mahdollisimman kauaksi Santaradasta, jotta ajo tonteille ei aiheuta liikenneturvallisuuden kannalta haittaa Santaradalla kulkevalle pyöräilylaadukäytävälle.

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;

Alueen rakentaminen täydentää alueen pientalovaltaista rakennuskantaa.

Rakentamisen määrässä, rakennusten korkeudessa ja rakennusmassoissa on huomioitu alueen liittyminen ympäröiviin asuinkortteleihin.

Asemakaavamuutos mahdollistaa maltillista täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja sen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset.

Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi. Suunnittelussa on huomioitu pihojen yksityisyys ja näkymät tonttien välillä. Rakennukset eivät muodosta merkittävää varjostusta.

Kaavamuutosalue sijoittuu historiallisen kylätontin alueelle. Maakuntamuseon arvion mukaan kylätontti on nykyään osin voimakkaasti rakennettua aluetta, ja vanhat rakenteet ja kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti tuhoutuneet.

Tontilla sijaitseva nykyinen asuinrakennus on rakennettu 1950-luvulla ja sitä on laajennettu 60-luvulla kahdessa osassa. Eerolan vanha päärakennus on purettu nykyisen asuinrakennuksen valmistuttua. Purettu Eerolan vanha päärakennus sijoittui Santaradan suuntaisesti tontin lounaisrajan tuntumaan.

Kaava-alue sijoittuu myös Vatialan osayleiskaavassa sk-1 alueelle

"KAUPUNKIKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE Paikallisidentiteetin kannalta merkityksellinen raitti ja vanhan kylätontin aluetta." Kaavamuutoksessa on kiinnitetty huomiota laadukkaan lähiympäristön muodostumiseen Heikkiläntien varrella ja paikallisidentiteetin kannalta merkityksellisen raitin muutoskestävyyteen.

Kaavamuutoksessa ohjataan laadukkaan lähiympäristön ja raittimaisuuden rakentamista mm. kaavamääräyksin. Heikkiläntien ja Santaradan varrella katutilaa rajataan aitamääräyksellä, jonka pyrkimyksenä on korostaa katutilan raittimaisuutta.

Kaavamuutoksella määrätään kattomuodoksi satulakatto, sekä kattokulma ympäristöön sopeutuen. Lisäksi julkisivumääräyksellä määrätään, että rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta, mikä edesauttaa laadukkaan lähiympäristön muodostumista sekä uuden rakentamisen sopeutumista ympäristöönsä. Verrattuna nykyiseen kaavaan, rakennusalojen sijoittuminen ja rakennusoikeuden määrä paikallisidentiteetin kannalta merkityksellisen raitin Heikkiläntien varrella, ei muutu merkittävästi, mutta

rakentamista ympäristöön sopeuttavat kaavamääräykset parantavat tilannetta verrattuna nykyiseen kaavaan. Kaavamuutos parantaa kaavamääräysten osalta kaava-alueen muutoskestävyyttä.

Vatialan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksen liitekartta 4:n mukaan alue kuuluu pienin muutoksin kehitettävään/eheyttävään alueisiin. Kaavamuutoksessa uudet rakennukset tai tarvittavat muutokset ja lisäykset sovitaan alueen rakennushahmoihin ja aluerakenteeseen huomioiden alueen alkuperäinen luonne. Voidaan arvioida, että kaavamuutos täyttää yleiskaavasta johtuvat tavoitteet sekä Vatialan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksen mukaiset lähtökohdat.

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavamuutos mahdollistaa yhden rakennuspaikan ja yhden uuden asunnon rakentamisen kaava-alueella. Asukkaiden lisäys parantaa alueen palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä.

Säilyttävän ja purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee SYKEN yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet 2021 -paikkatietoaineistossa intensiivisellä joukkoliikennevyöhykkeellä. Suunnittelualue sijaitsee Vatialan keskustan ja Kangasalantien läheisyydessä, sekä Kangasalan nauhataajamassa, jossa tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Nauhataajaman tiivistämisellä on laajemmin tarkasteltuna positiivisia ilmastovaikutuksia. Tiivistävän asemakaavamuutoksen toteutumisen edellytyksenä on olevan asuinrakennuksen purkaminen, sillä nykyinen asuinrakennus sijoittuu niin keskeisesti tontille, ettei tontin tiivistäminen ole käytännössä mahdollista ilman olevan asuinrakennuksen purkamista. Tällä hetkellä suunnittelualueella sijaitsevassa asuinrakennuksessa asuu kaksi henkilöä ja lisäksi yksi rakentamaton rakennuspaikka, kun tiivistävällä asemakaavamuutoksella suunnittelualueella voisi asua yhteensä neljä perhettä.

Rakennuksen omistajan mukaan päärakennuksen alkuperäinen osa on rakenteeltaan puurunkoinen ja sen eristeenä on puru/ kutterinlastu. Lisäsiipiä on kaksi. Toisessa lisäsiivessä sijaitsee sauna ja pesutilat ja toisessa on ennen toiminut pankki ja se on tiilirunkoinen. Rakennus on asukkailleen tällä hetkellä liian suuri ja

epäkäytännöllinen, ja lämmitettävää pinta-alaa on kellari mukaan lukien 360 m². Lämmitysmuoto on maakaasu. Päärakennuksen yläpohjaan on n. 10 vuotta sitten lisätty hieman selluvillaa, mutta lisäeristys oli rakennuksen teknisten ratkaisujen vuoksi mahdollista vain pienelle osalle yläpohjaa. Rakennus on huonosti eristetty ja rakennuksen ikkunat ovat kaksilasiset. Seinärakenne (rappaus puuseinän päälle asennettuun toja-levyyn kiinnitettyyn verkkoon) on lisäksi riskirakenne, jonka kunnosta ei saa varmuutta rappausta purkamatta.

Säilyttävän ja purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutusten vertailussa on hyödynnetty ympäristöministeriön julkaisua Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot (2021:9).

1. Tuote- ja rakentamisvaiheen hiilijalanjälki

Tuote- ja rakentamisvaiheesta aiheutuu sekä korjaustoimenpiteiden että uudisrakennuksen kohdalla merkittävästi päästöjä lyhyellä aikavälillä tarkastelujakson alkupuolella. Tämä ns. hiilipiikki koostuu pääsääntöisesti rakennusmateriaalien valmistuksesta aiheutuvista päästöistä, joihin verrattuna itse rakennustyön päästöt ovat pienet. Vastaavasti rakennuksen purkamisesta eli purkutyöstä sekä purkujätteen kuljetuksesta, käsittelystä ja hävittämisestä aiheutuvat päästöt ovat suhteellisen pienet suhteessa uudisrakentamisen koko elinkaaren päästöihin (esim. 4%). Korjattaessa tuote- ja rakentamisvaiheen päästöt muodostuvat kuitenkin uudisrakennusvaihtoehtoa huomattavasti vähäisemmiksi, kun vähintäänkin olemassa olevan rakennuksen runko perustuksineen saadaan hyödynnettyä, eikä päästöjä niiden valmistamisesta näin ollen synny.

Suunnittelualueen olemassa oleva asuinrakennus on puurakenteinen ja suurella todennäköisyydellä vertailtava uudisrakentaminen olisi puurakenteinen.

Kaavamuutoksessa on esitetty julkisivumääräys: ju-11 Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta.

Puurakentamisella on hiilen kierron hidastamiseen liittyviä positiivisia vaikutuksia (hiilen varastointi, ns. hiilikädenjälki).

Ympäristöministeriön Purkaa vai korjata julkaisun aineistossa on mukana kaksi puurakenteista omakotitaloa (Aineiston julkaisu nro 1 ja 14). Aineiston perusteella asuinrakennuksen säilyttävän korjausrakentamisen tuote- ja rakentamisvaiheen

hiilijalanjälki saattaisi olla n. 10 -30% betonirakenteiseen uudisrakentamiseen verrattuna.

Korjaamisen hiilipiikin suuruus on suorassa suhteessa korjaamisen perinpohjaisuuteen, mikä puolestaan määräytyy paitsi rakennuksen vaurioituneisuuden ja riskirakenteiden kautta, myös toiminnallisten muutostöiden laajuuden perusteella. Normaalin peruskorjaamisen hiilipiikki tuote- ja rakentamisvaiheessa oli kuitenkin aineistossa tyypillisesti keskimäärin vain noin 30 % betonirakenteisen uudisrakennuksen hiilipiikistä. Vaihtelu on kuitenkin huomattavaa: pienimmillään peruskorjauksen hiilipiikki on vain noin kymmenyksen purkavan betonirakenteisen uudisrakentamisen hiilipiikistä ja enimmillään n. 70 %. Suurimmillaan korjausrakentamisen hiilipiikki on tapauksissa, joissa olemassa olevaa rakennusta laajennetaan, rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan tai korjausvaihtoehdon purkuaste on erityisen korkea – esimerkiksi, kun olemassa olevasta rakennuksesta säilytetään pelkkä runko.

Purkaa vai korjata- julkaisussa puurakenteisen uudisrakentamisen tuote- ja rakentamisvaiheen hiilijalanjälki on puolestaan arvioitu olevan n. neljännes tai kolmannes betonirakenteisen uudisrakentamisen hiilijalanjäljestä.

Ottaen huomioon nykyisen rakennuksen korjaustarpeen on mahdollista, että korjausrakentamisen hiilijalanjälki tuote- ja rakentamisvaiheessa lähestyy puurakenteisen ja puujulkisivuisen uudisrakentamisen hiilijalanjälkeä.

2. Käyttövaiheen hiilijalanjälki

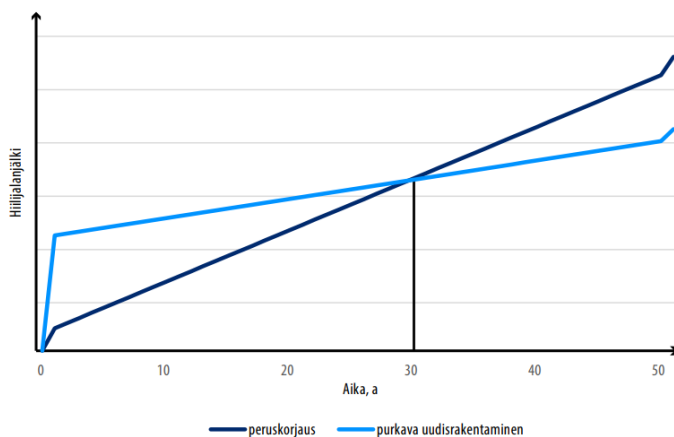
Kun uudis- ja korjausrakentamisen hankkeita verrataan keskenään, jälkimmäisen energiatehokkuuteen vaikuttaa keskeisesti ne ratkaisut, joita korjausrakentamisen yhteydessä valitaan. Rakenteellisen ja taloteknisen energiatehokkuuden tasolla on merkittävä vaikutus käyttövaiheen päästöihin.

Peruskorjauksissa käytön aikaiset päästöt ovat keskimäärin viidenneksen uudisrakennusta suuremmat, mutta hajonta on suurta. Suurimmillaan korjatun rakennuksen käytön päästö on kolminkertainen uudisrakennukseen verrattuna.

3. Koko elinkaaren hiilijalanjälki

Mikäli olemassa oleva rakennus korjauksenkin jälkeen kuluttaa enemmän energiaa kuin uudisrakennus, kohtaa korjatun rakennuksen päästökertymä ennen pitkään uudisrakennuksen päästökertymän ja lopulta ylittää sen (Kuva x). Milloin tämä tapahtuu, riippuu tuote- ja rakentamisvaiheen hiili-investointien ja käytön aikaisten kulutuksien eroista korjaus- ja uudisrakennusvaihtoehtojen välillä.

Uudis- ja korjausrakentamisen hiilijalanjälkeä vertailevassa aineistossa on arvioitu, että korjausrakentamisen hiilijalanjälki on yleensä noin 20–30 vuotta uudisrakentamista pienempi, kunnes se kasvaa uudisrakentamista suuremmaksi. Korjausrakentamisen hiilijalanjäljessä korostuu käyttövaiheen päästöt, mutta tähän voidaan vaikuttaa merkittävästi valitulla rakenteellisella ja taloteknisellä energiatehokkuuden tasolla.

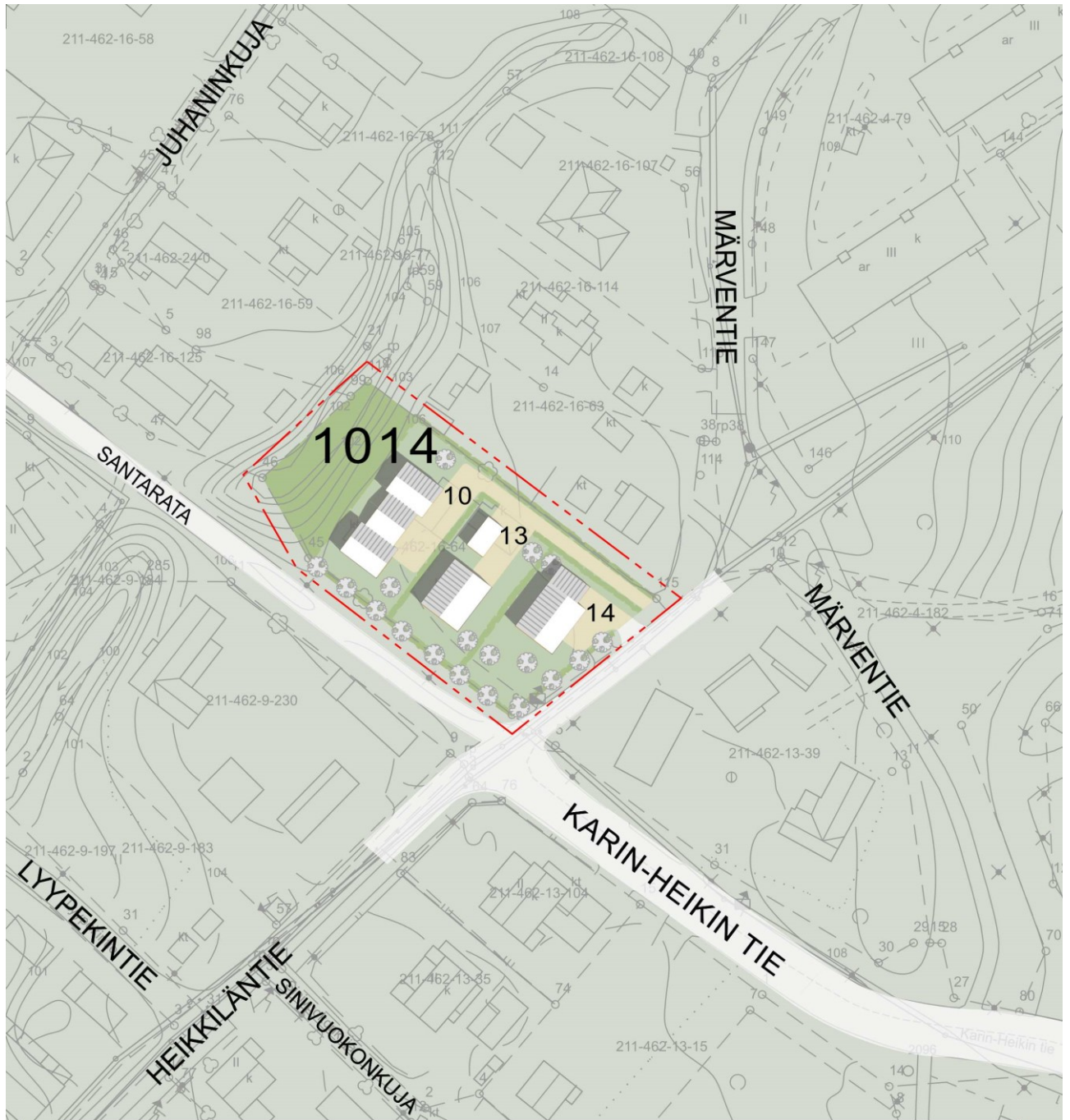


Kuva 11. Periaatekuva: korjausrakentamisen ja purkavan uudisrakentamisen koko elinkaaren hiilijalanjäljen kertyminen aikajanalla. Jos korjaus- ja uudisrakennusvaihtoehtojen energiatehokkuuksissa on merkittävä ero, uudisrakennus muuttuu vähähiiliseksi tarkastelujakson aikana.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta tehty havainnekuva (kuva 9) esittää yhden ratkaisun kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 12. Havainnekuva uudisrakentamisesta.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida muun muassa voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Ajojärjestelyt suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioiden siten, että autolla ei peruuteta kadulle.
- Rakennusten palo-osastointitarpeet sekä tontin rakennettavuuteen liittyvät seikat.
- Rakennuksien energia- ja ekotehokkuus.
- Osa kaava-aluetta sijoittuu historialliselle kylätontille. Historiallisiin kylänpaikkoihin voi liittyä muinaismuistolain rauhoittamia tai muita huomioonotettavia kiinteitä rakenteita ja kerrostumia. Arkeologinen valvonta on mahdollisesti tarpeen rakentamisen yhteydessä. Jos valvonnan yhteydessä löytyy merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, kaivutyö keskeytetään, paikalla tehdään tarvittavat arkeologiset dokumentointitoimenpiteet ja arvioidaan jatkotutkimusten tai suunnitelmamuutosten tarve (MML 14 §).
- Mikäli alueen olemassa olevaa rakennuskantaa puretaan - tulee ottaa huomioon, että rakennuksissa voi olla lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Mikäli rakennukset ovat lepakoiden esiintymiseen soveltuvia (esim. ominaisuuksiltaan sellaisia, että lepakot pääsevät rakenteisiin), ennen rakennusten purkamista on tarpeen tarkastaa mahdollinen lepakoiden esiintyminen rakennuksissa. Lepakot ovat luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuja eläinlajeja, joihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Muita ohjeita:

- Mieti millaiseksi piha muuttuu; Missä on paikka turvalliselle oleskelulle ja leikille, ajoneuvoille, hyötypuutarhalle, hulevesipainanteelle ym. alueille.
- Tonttien monipuolisella kasvillisuudella on myönteinen vaikutus asuinympäristön viihtyisyydelle, luonnon monimuotoisuudelle ja hulevesien imeytymiselle. Alueelle eivät sovi laajat pinnoitetut piha-alueet.
- On hyvä pyrkiä säilyttämään ja istuttamaan puita, sillä monien hyötyjensä ohella ne ovat osa paikan arvokkuutta, tunnelmaa ja historiaa.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua voimaan voimaantulokuulutuksella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 27.3.2023

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija, arkkitehti SAFA Ani Vihervaara. Työt on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Ani Vihervaara

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi