

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### Asemakaavamuuotos nro 821, Ilkko, Pälviie

#### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

DIAARINUMERO	KLA/143/53.02/2019
PÄIVÄYS	6.11.2023
ASEMAKAAVAN NUMERO	821
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Ilkko/5
KORTTELI	972 osa, 975 osa, 977 osa ja niihin liittyvät katu- ja erityisalueet

#### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Ilkonmäki



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN  
KAAVALUONNOS  
KAAVAEHDOTUS  
KAAVAN HYVÄKSYMINE  
KAAVAN LAATIJA

11.12.2018  
Elinvoimalautakunta 11.12.2018  
Elinympäristölautakunta 16.5.2023  
Valtuusto  
Kangasalan kaupungin tekninen keskus

## Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot .....	1
1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	3
2 Tiivistelmä .....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava .....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3 Lähtökohdat .....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
Alueen yleiskuvas .....	6
Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet.....	6
Palvelut.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Rakennettu ympäristö .....	8
Maanomistus .....	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	10
4 asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
Osalliset.....	18
Vireille tulo.....	19
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
Viranomaisyhteistyö .....	19
Kaavaluonnoksen palautteet .....	20
Kaavaehdotuksen palautteet .....	31
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	31
4.5 Asemakaavaratkaisu .....	32
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	33
5 asemakaavan kuvaus .....	33
5.1 Kaavan rakenne .....	33
Mitoitus.....	33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	34
5.3 Aluevaraukset.....	34
Korttelialueet .....	34
Muut alueet .....	35
5.4 Kaavan vaikutukset.....	35

6 asemakaavan toteutus.....	36
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	36
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	37
6.3 Toteutuksen seuranta.....	37

## 1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta nro 821, 14.11.2023
2. Asemakaavan nro 821 havainnekuva, 14.11.2023
3. Liikennemeluserveys Pälvitien asemakaava nro 821, Kangasala, 2021, Promethor Oy, 8.6.2021
4. Vastineraportti, 2.10.2023

## 1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 8.5.2003
2. Kaavan 591 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 1.12.2011
3. Vatialan osayleiskaavan luontoselvitys, 2011, FCG Finnish Consulting Group Oy
4. Vatialan osayleiskaavan hulevesiselvitys, 2010, FCG Finnish Consulting Group Oy
5. Vatialan osayleiskaavan hulevesiselvitys, yleissuunnitelmakartta, 2013, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
6. Kangasalan Vatialan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys, 2010, FM Teija Ahola
7. Kangasala Vatialan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi, 2013, Mikroliitti Oy
8. Pyöräliikenteen kehittämishankkeet maantieverkolla. Väyläviraston julkaisu 33/2022

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilkonmäen asemakaavan muutos on ollut vireillä osana Lentolan asemakaavan muutosta, kaava 591. Kaavoituslautakunta hyväksyi 13.12.2011 nähtäville

kaavan 591 valmisteluaineiston ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joissa suunnittelualueeseen oli lisätty Kangasalantien eteläpuolista aluetta, joka käsitti osan tämän kaavamuutoksen, kaavan 821, suunnittelualueesta. Kinostien kaavavarauksen poistaminen tuli erikseen vireille syksyllä 2018. Elinvoimalautakunta hyväksyi valmisteluaineiston nähtäville 11.12.2018. Asemakaavamuutoksen laatimisen vireilletulosta tiedotettiin lisäksi kuulutuksella 16.1.2019. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 21.1.-19.2.2019. Asemakaavan muutosehdotus ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 16.5.2023 ja nähtävillä 1.-30.6.2023. Saatua palautetta on käsitelty kohdassa 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.

Vatialan osayleiskaavassa osoitettujen Auertien ja Tuulentien kiertoliittymien sekä Mäkirinteentien liittymän ja liittymien välisen Kangasalantien osuuden kehittämistä on selvitetty yhdessä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa. Selvityksen perusteella tällä hetkellä ei ole suunnitelmissa toteuttaa Auertien ja Tuulentien kiertoliittymiä. Mäkirinteentien liittymän ja Kangasalantien osuuden osalta selvitystyö on keskeytetty odottamaan esiselvitystä alueellisen pyöräilyn pääreitien kehittämisestä välillä Suorama-Liuttu. Väyläviraston julkaisu 33/2022 *Pyöräiliekenteen kehittämishankkeet maantieverkolla* on selostuksen liitteenä. Yleisen tien aluerajaus säilyy ennallaan.

## 2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa rakennuskaava nro 303 vuodelta 2001. Rakennuskaavalla on suljettu Auertien ja Tuulentien liittymät ja avattu Kinostien katualue ja liittymä Kangasalantielle sekä yhdistetty Pälvitie Ilkontielle. Nämä kaavaillut liikennejärjestelyt eivät ole toteutuneet. Ilkon alueen liikennejärjestelyt on selvitetty ja osoitettu pääpiirteissään Vatialan osayleiskaavassa. Osayleiskaavaa varten on laadittu liikenteellisten vaikutusten arviointi. Selvityksen väylähierarkiassa Ilkon alueen kokoojakatu on Ilkontie. Osayleiskaavaan on merkitty Ilkontie ja Auertie.

Asemakaavamuutoksella supistetaan aiemman rakennuskaavan toteutumattomia katualueita sekä tutkitaan mahdollisuuksia kehittää alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä ja tiivistää alueen rakentamista osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kangasalantien yleisen tien aluerajaus pysyy ennallaan. Kangasalan-

tielle sallitaan kaksi ajoneuvoliittymää; liiketontille 13 tonttiliittymä, joka on samassa kohdassa kuin voimassaolevan kaavan Kinostien liittymä, sekä Auertien liittymä, joka on ollut käytössä suuntaisliittymänä tähänkin asti. Asemakaavamuutoksella Kinostie muutetaan korttelialueeksi. Toteutumaton Auertien liittymän jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tien osan varaus poistetaan, jolloin kaava sallii moottoriajoneuvoliikenteen läpikulun liittymässä olevan tilanteen mukaisesti. Tuulentie säilyy päättyvänä katuna nykyisen kaavan tapaan. Kadun päähän osoitetaan käänköpaikka ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu Kangasalantielle. Pälvitie katkaistaan päättyväksi kaduksi muuttamalla katualueen eteläosa korttelialueeksi. Lisäksi katualueiden rajausta tarkistetaan Auertien liittymän, Auertien ja Pälvitien risteyksen sekä Pälvitien pään osalta katualueiden kehittämisen mahdollistamiseksi. Auertien liittymän katualueen laajentaminen mahdollistaa liittymän muuttamisen kaikki ajosuunnat sallivaksi.

Kangasalantien varren AP-korttelialue muutetaan AKR-korttelialueeksi ja sen sekä KL-korttelialueen rakennusoikeutta lisätään ja suurinta sallittua kerrosaluetta muutetaan. Rakennuskaavassa AP-korttelialueella suojeltavaksi osoitettu puuta ei pidetty luontoarvoiltaan tai maisemalliselta arvoltaan suojelua edellyttävänä ja merkintä on poistettu. Pälvitien toteutumattoman osan kohdalla oleva kuusi suojellaan edelleen kaavamuutoksella. Ilkontien varrella tontti 17 jaetaan kahdeksi tontiksi. Kangasalantien varren lähimetsäalue ei sovellu virkistyskäyttöön liikennemelun vuoksi, joten se muutetaan osin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, osin liitetään KL-korttelialueeseen. Johtovarausten aluevarauksia tarkennetaan. Kangasalantien liikenteen aiheuttamia haittoja pyritään ehkäisemään meluntorjuntaa ohjaavilla määräyksillä. Kaavamääräyksiin täydennetään hulevesien käsittelyn yleiset periaatteet ja Pälvitien hulevesien hallintaa varten kaavaan lisätään aluevarauksia.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu liikennejärjestelyjen osalta on kaupungilla. Suunnittelualueen kadut ja vesihuoltoverkostot on jo rakennettu. Korttelialueiden osalta toteutusvastuu on maanomistajilla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee rakennetussa ympäristössä pääosin vanhalla pientalo-alueella Kangasalantien varrella ja Lahdentien liittymän läheisyydessä. Alueen pinta-ala on n. 2 ha ja maaperä hiekkavaltaista harjua. Lähiympäristössä ovat Vatialan hautausmaa, Ilkon kallioalue ja Lentolan yritysalue. Alueen yhdyskuntarakennetta olisi tarkoituksenmukaista tiivistää osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti hyvän saavutettavuuden ja palvelujen läheisyyden vuoksi.



Ortoilmakuva lähialueesta.

##### Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet

Alueen saavutettavuus on hyvä. Vatialan osayleiskaavan saavutettavuustarkastelussa alue sijoittuu intensiivisen joukkoliikennevyöhykkeen alueelle. Suunnittelualue rajautuu Kangasalantiehen, joka on joukkoliikenteen laatukäytävä. Kangasalantiellä kulkevat myös kävelyn ja pyöräilyn alureitit sekä pyöräilyn laatukäytävä. Lahdentien liittymään on matkaa n. 400 m. Tuulentien liittymästä n. 100 m etäisyydellä on linja-autopysäkki Kangasalan keskustan

suuntaan ja Auertien liittymästä kevyenliikenteen reittiä pitkin alikulun kautta alle 300 m etäisyydellä on pysäkki Tampereen suuntaan.

Lahdentien oletetaan kehittyvän tulevaisuudessa nelikaistaiseksi niin, että autoliikenteen läpikulkutarve Kangasalantien kautta vähenee liikenteen siirtyessä valtatielle.

## Palvelut

Lähimmät varhaiskasvatuspalvelut sijaitsevat n. 500 m päässä Ilkontien ja Tykkien kulmassa. Pitkäjärven ja Vatialan koulut ja Vatialan päiväkoti ovat Nattarissa n. 1.6–2.1 km päässä. Kaupallisia palveluita, lähi- ja liikuntapalveluita löytyy n. 300–400 m päästä Lentolan yritysalueelta, joka on keskustan ohella Kangasalan tärkein kaupallinen keskus. Lisäksi suunnittelualueella on kaupallisia palveluita KL-korttelialueella. Keskustan julkiset palvelut ja kulttuuripalvelut ovat n. 6 km:n päässä.

## Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on pääosin vanhaa, puutarhamaista pientaloasutusta. Pälvitien varrella on suojeltu yksittäispuu, itsenäisyyden juhluvuoden kuusi. Suomen täyttäessä 50 vuotta istutettiin yli 30 000 itsenäisyyden kuusen siemenistä kasvatettua tainta, Kotikuusta, julkisten rakennusten ja kotien pihoille.

Suunnittelualueella ei ole muita erityisiä luonnonarvoja.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee osayleiskaavan luontoselvityksessä arvokkaaksi luontokohteeksi arvioitu Ilkon kalliorinne, jonka eteläpuolisessa rinnemetsässä on liito-oravaesiintymä. Ekologisen yhteyden tarpeet on osoitettu osayleiskaavassa rinnemetsästä Pitkäjärvelle ja sieltä edelleen pohjoiseen hautausmaan länsireunaan.



*Ilmakuva lähialueesta.*



*Suojeltu kuusi.*

## Rakennettu ympäristö

Ilkonmäen alue on rakennuskannaltaan vaihtelevaa, mutta sillä on kokonaisuudessaan miljöörarvoa. Suunnittelualueella ei ole yksittäisiä rakennuskulttuuri-kohteita. Auertien varressa sijaitsee yksi Vatialan vanhimmista omakotitaloaluista, joka on tiivistynyt ajan kuluessa. Alue on merkitty osayleiskaavassa merkinnällä A3/s, vähäisiä muutoksia kestävä alue. Kaavaehdotuksen korttelin 977 tontti 1 sijoittuu tälle alueelle. Kangasalan tien varressa ollut vanha rakennus voimassaolevan rakennuskaavan VM-alueella on purettu. Kangasalan tien



varressa sijaitsee kaksi liikerakennusta ja AKR-korttelialueeksi muutettavilla tonteilla kaksi vanhaa omakotitaloa. Alueen kadut ja vesihuolto on jo rakennettu, mutta katualueet ovat kapeat eikä niillä ole kevyen liikenteen väyliä tai oja. Kadut ovat sorapintaisia. Ilkontie, johon suunnittelualue osittain rajautuu etelässä, on historiallisesti merkittävä, vanha Tampereen ja Kangasalan välinen maantielinja.



*Näkymä Pälvitien ja Auertien risteyksestä Pälvitien suuntaan.*



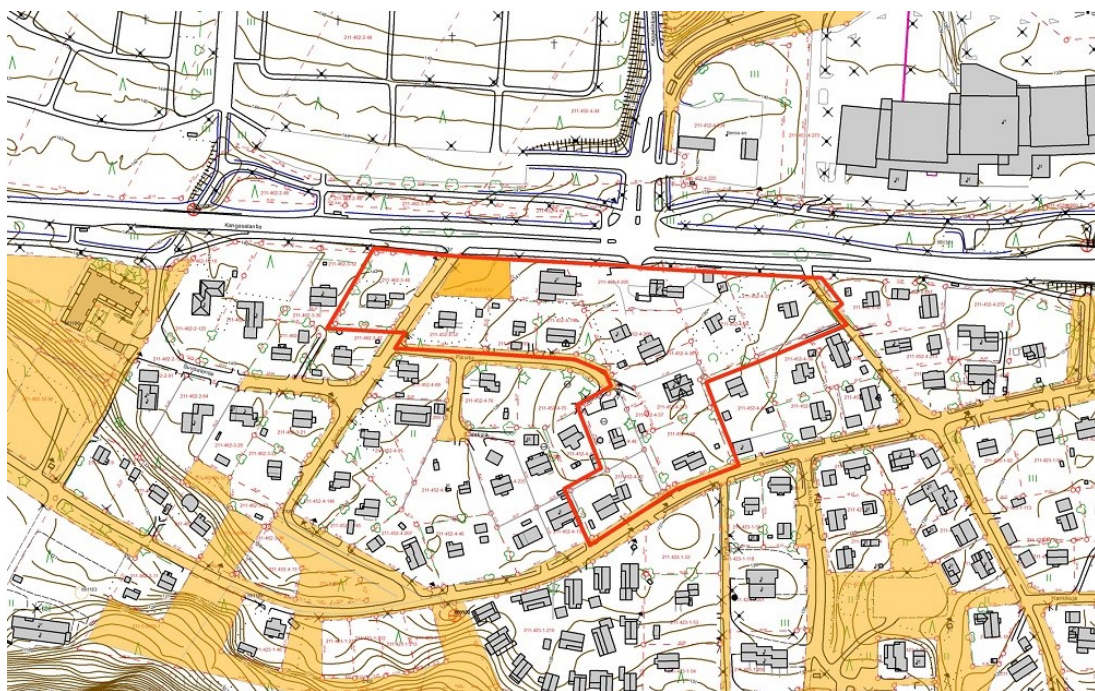
*Kangasalantien varren liikerakennukset.*



*Pälvitie laskee voimakkaasti itään ja kadun päätte jää maastossa alavaan kohtaan, mikä aiheuttaa tarvetta parantaa hulevesien hallintaa.*

### Maanomistus

Muutettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa katu- ja virkistysalueita.



*Kaupungin maaomaisuus rasteroitu.*

### 3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

*Pirkanmaan maakuntakaava 2040*

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa alue sijoittuu tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle (ruskea ruudukko) sekä osittain 2-kehän kehittämisvyöhykkeelle (rajattu keltaisella paloviivalla).

Tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

2-kehän kehittämisvyöhyke on Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehään tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke. Aluekokonaisuutta kehitetään tiivistyvän taajamarakenteen ja monipuolisen yritys ja tutkimustoiminnan vyöhykkeenä. 2-kehän toteuttamisella välille Rusko–Lentola vahvistetaan Lentolan asemaa itäisen kaupunkiseudun merkittävänä liikenteellisenä solmukohtana etelän ja lentoaseman suuntaan. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta maankäyttöä sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Lahdentien länsipuolelle, on osoitettu liityntäpysäköinti. Kohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden tai maakuntakaavassa esitettyjen asemien ulkopuoliset liityntäpysäköintipaikat. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varata riittävä tila liityntäpysäköinnin tarpeisiin sekä varmistaa kulkureittien liikenneturvallisuus ja esteettömyys. Alueella tulee tarpeen mukaan kiinnittää huomiota myös saattoliikenteen järjestelyihin.



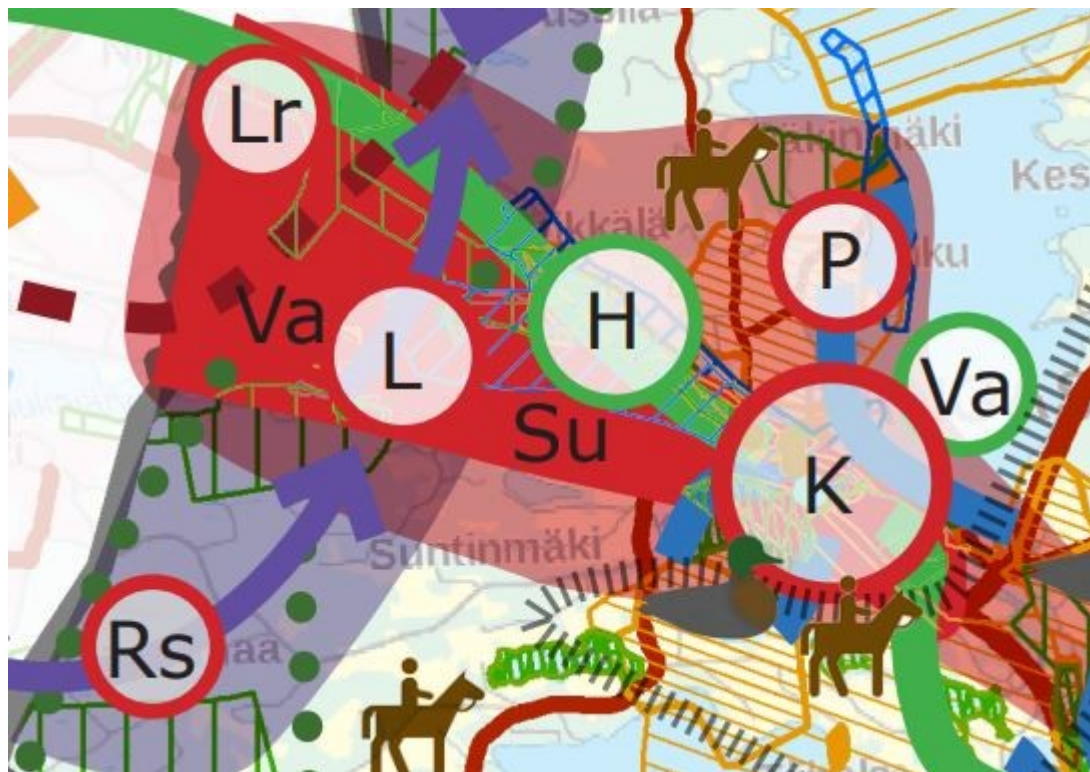
Ote, Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

#### Kangasalan strateginen yleiskaava 2040

Valtuuston 29.5.2017 hyväksymällä strategisella yleiskaavalla ohjataan kunnan maankäytön suuria linjoja ja määritellään kehittämisen painopisteitä. Strateginen yleiskaava on voimassa osayleiskaavojen rinnalla ja ohjaa osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista ja päivittämistä sekä muuta alueiden käytön suunnittelua.

Suunnittelualue sijoittuu Lentolan, tiivistyvän nauhataajaman, joukkoliikenteen laadukäytävän ja kasvukehä 2040:n alueelle. Lentolan täydentäminen ja kävely-ympäristön laadun kohottaminen aloitetaan Kangasalantien monipuolisen liikennekäytävän ympäristöstä. Suunnittelussa varaudutaan kehätien vaatimiin liityntäratkaisuihin. Nauhataajamaa täydennetään, kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Joukkoliikenteen laadukäytävä on keskeinen joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivistyvä vyöhyke, jonka varrelle lisätään asutusta, palveluita ja työpaikkoja. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laa-

dukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Kasvukehä 2040:n maankäytön suunnittelussa tavoitellaan tiivistä ja sekoittunutta maankäyttöä sekä edistetään toimintojen saavutettavuutta eri liikkumistavoin.



Ote, Kangasalan strateginen yleiskaava 2040.

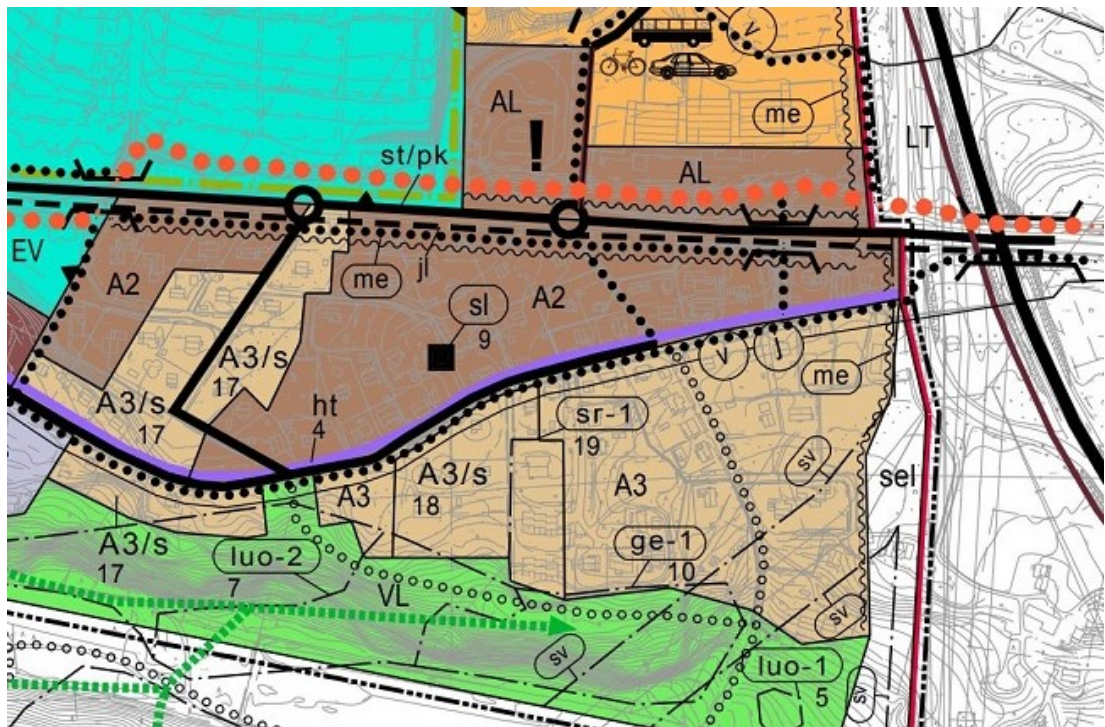
#### Vatjalan osayleiskaava

Alueella on voimassa valtuuston 8.12.2014 hyväksymä Vatjalan osayleiskaava, joka on asemakaavoitusta ja maankäyttöä ohjaava asiakirja.

Alueen merkintä on pääasiassa A2, keskitehokas asuntoalue. Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on noin 40–50 asukasta/ha. Alueen talotyyppijakauma sekä toiminnot ovat monimuotoisia ja sekoittuneita. Uuden asuntorakentamisen tapa on sekoittunutta: pienkerros- ja rivitaloja tai yhteenkytkettyjä pientaloja sekä edellä mainittujen yhdistelmiä. Alueelta on hyvät reitit joukkoliikenteen pysäkeille ja alueella on tavoitteena joukkoliikenteen toimintaedellytysten kannalta riittävän asukastiheyden saavuttaminen. Täydennysrakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan ympäristöön. Lähiympäristön laatuun tulee kiinnittää huomiota tarkemmassa suunnittelussa. Merkinnällä ei eroteta erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistyviä alueita.

Auertien varren kiinteistöt Auertien itäpuolella sijoittuvat matalan tehokkuuden asuntoalueeksi merkitylle alueelle A3/s 17. 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. Merkintä 17 viittaa kaavaselostuksen liitetaulukon kohtaan. Alue on yksi Vatialan vanhimmista omakotialueista, joka on tiivistynyt ajan kuluessa. Alueella sijaitsevat jo ennen omakotiasutusta Ilkon ja Oksalan pientilat. Vähäisiä muutoksia kestävä alue.

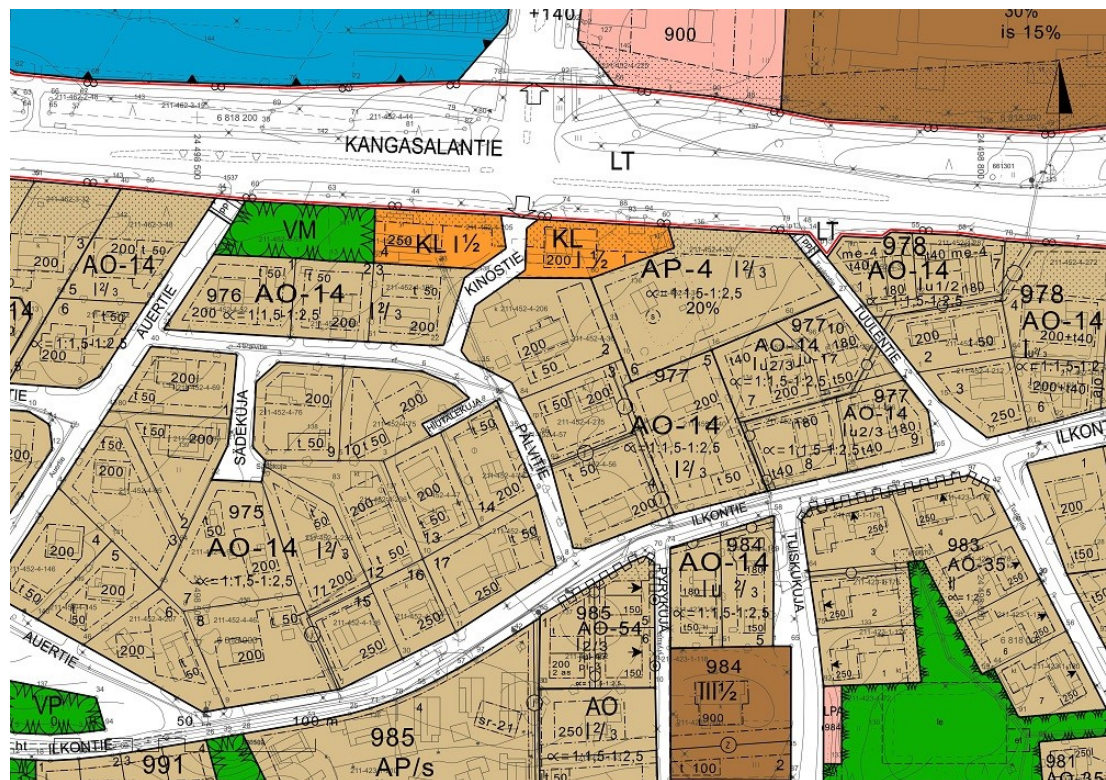
Kangasalantie on merkitty joukkoliikenteen laatukäytäväksi. Maankäyttöä tulee tehostaa 300 metrin etäisyydellä reitin varrella. Kangasalantien varteen sijoittuu myös pyöräilyn laatukäytävä. Auertien ja Tuulentien kiertoliittymät on merkitty kaavakarttaan. Kangasalantiellä on todettu meluntorjuntatarve. Pälvi tien kuusi on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Ilkontielle ja Tuulentielle on merkitty kävelyn ja pyöräilyn pääreitti. Ilkontie on merkitty historiallisesti merkittäväksi maantielinjan jaksoksi.



Ote Vatialan osayleiskaavasta.

### Asemakaava

Alueella on voimassa rakennuskaava nro 303 vuodelta 2001. Suunnittelualue on varattu pääosin omakotialueeksi. Alueen keskellä on osoitettu katualue uudelle Kinostielle, jonka liittymän molemmin puolin on varattu liikerakennuspaiikat. Kangasalantien ja Auertien kulmaan on merkitty puistoalue. Pälvi tielle on varattu katualue Ilkontielle asti. Auertien ja Tuulentien liittymät on katkaistu ja-lankulun ja pyöräilyn aluevarauksella.

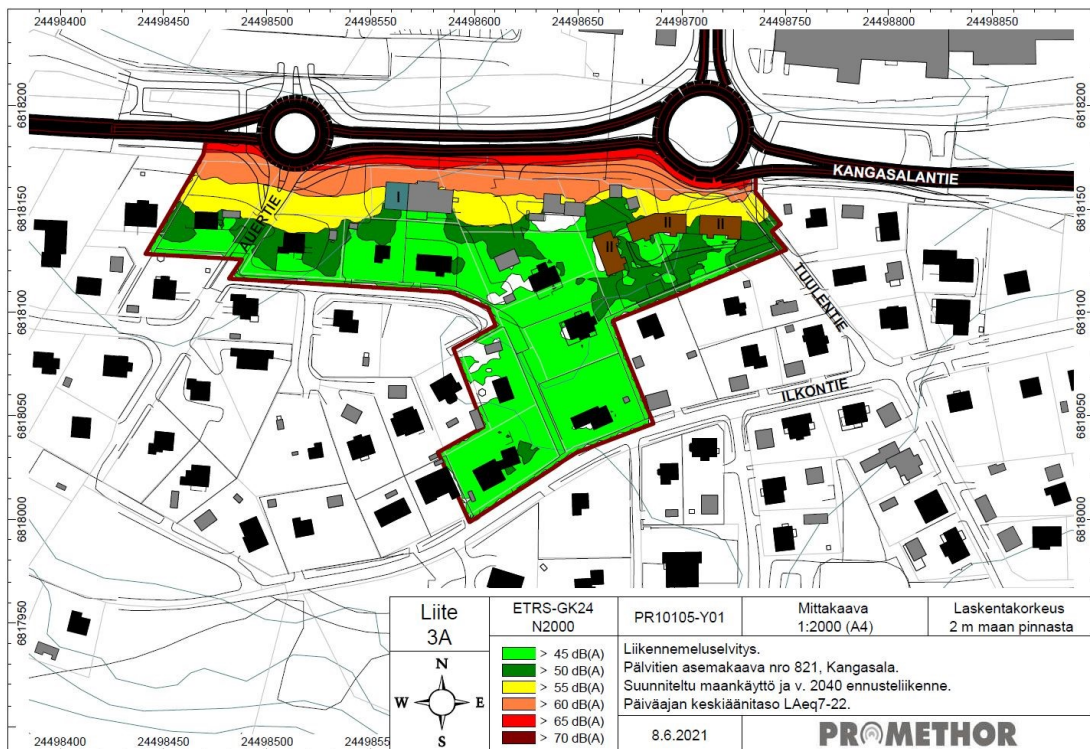
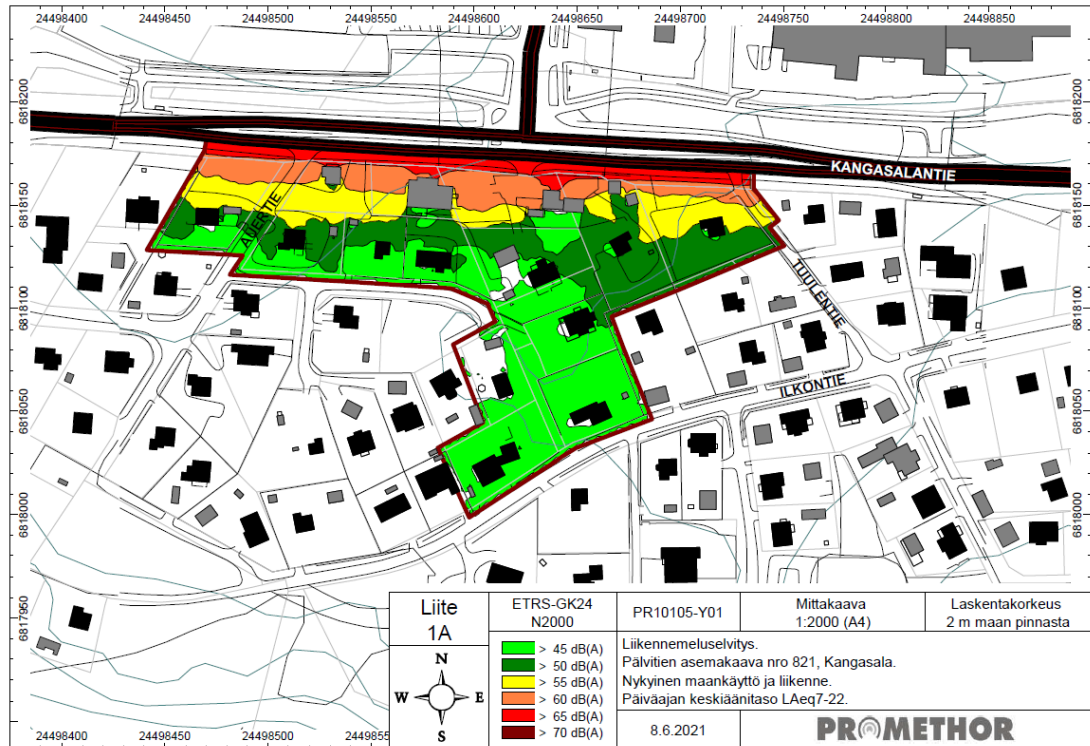


Ote asemakaavayhdistelmäkartasta.

### Meluselvitys

Kaavamuutoksen valmistelun aikana on laadittu meluselvitys vuonna 2021. Kangasalantien melualue ulottuu osittain suunnittelualueelle. Selvityksessä on käytetty suunnitellun maankäytön melutasojen arvioinnissa kaavaluonnoksen mukaista rakentamista. Selvityksen mukaan valtioneuvoston päätöksen (Vnp 993/92) melutason ohjearvot asumiseen käytettävillä alueilla eivät ylitä rakennusten suojassa sijaitsevilla piha-alueilla, ja sisämelun ohjearvot täyttyvät kaikilla rakennuksilla varmuudella normaaleilla julkisivurakenteilla. Kaavaehdotuk-

seen on lisätty meluntorjuntaa ohjaavia määräyksiä AKR-korttelialueelle ja lähimpänä Kangasalantietä sijaitseville AO-korttelialueille sekä KL-korttelialueelle, koska kaavaehdotus sallii sille yhden asunnon rakentamisen.



Ote liikennemeluseluvityksestä.



*Luontoselvitys*

Vatialan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on vuonna 2011 laadittu luontoselvitys, jonka suunnittelualuetta koskevaa sisältöä on käsitelty kohdassa luonnonympäristö.

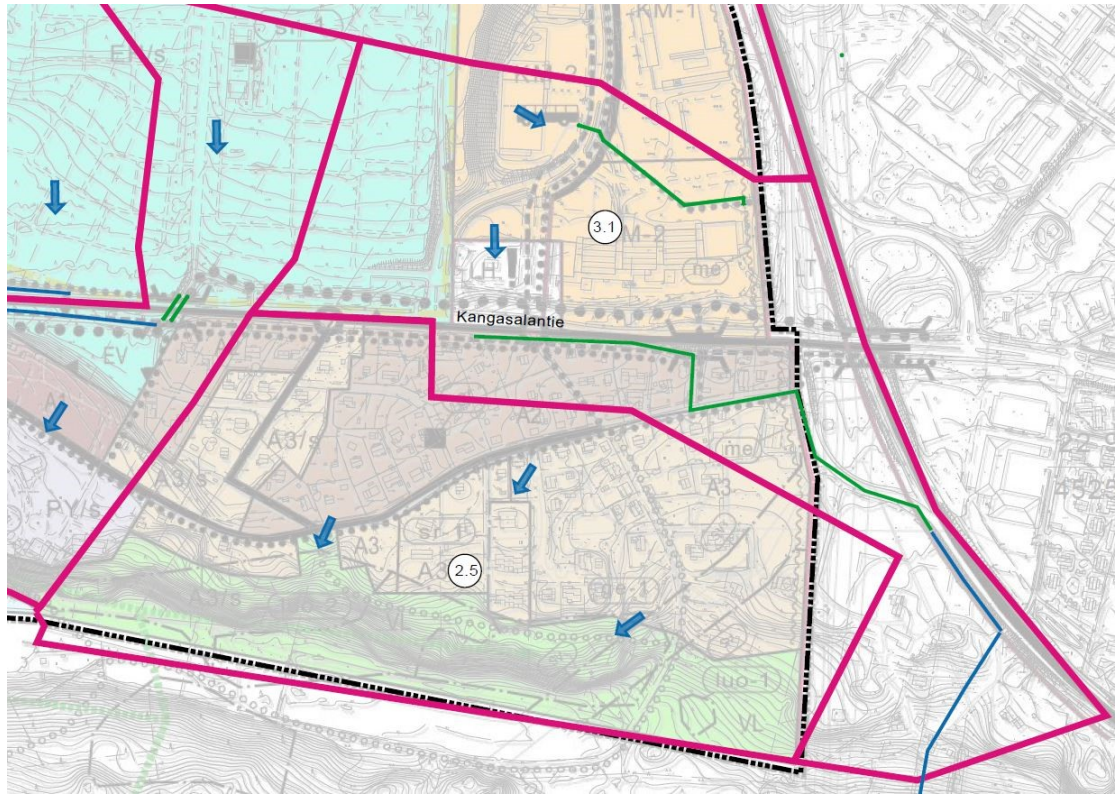
*Kulttuuriympäristöselvitys*

Vatialan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on vuonna 2011 laadittu kulttuuriympäristöselvitys, jonka suunnittelualuetta koskevaa sisältöä on käsitelty kohdassa rakennettu ympäristö.

*Hulevesiselvitys ja -suunnitelma*

Vatialan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys vuonna 2010 ja hulevesisuunnitelma 2013. Selvityksen mukaan osavaluma-alueen 2.5 hulevedet laskevat Pitkäjärveen ja osavaluma-alueen 3.1 hulevedet laskevat Kaarninkaisen kautta Suoramanjärveen. Selvityksessä arvioitiin tämän asemakaavamuutoksen alueen osalta, että pintavalunnan kasvu ei ole huomattavaa eikä alueella esiinny tulvimista. Hulevedet suositellaan imeytettäväksi paikallisesti. Korttelialueille suositellaan viivytystvaatimusta 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohti.

Selvityksen mukaan Pitkäjärveen laskevilla alueilla ei esiinny erityisiä hulevesiongelmiä. Maastokäynnin perusteella oli kuitenkin havaittavissa hulevesien kerääntymistä Pälvitien päähän.



Ote Vatialan osayleiskaavan hulevesiselvityksen yleissuunnitelmakartasta.

#### Muinaisjäänösinventointi

Vatialan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on vuonna 2013 laadittu muinaisjäänösten täydennysinventointi. Alueella ei ole muinaisjäänöksiä

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostarve juontuu liikennejärjestelyjen muutostarpeesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty asukkaiden aloitteesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen yrittäjät

- Kaupungin palvelualueet (rakennus- ja ympäristövalvonta, rakentaminen, Kangasalan Vesi -liikelaitos)
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Verkostojen haltijat (Elisa, Elenia)
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- muut ilmoituksensa mukaan

### Vireille tulo

Kaavan muutos tiejärjestelyistä on tullut vireille noin kymmenen vuotta sitten.

Pälvitien jatkeen poistamista kiirehdittiin asukasaloitteessa keväällä 2018.

Vireilletulosta on tiedotettu kuulutuksella valmisteluaineiston nähtävälle asettamisen yhteydessä 16.1.2019.

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueella on aiemmin ollut vireillä asemakaava nro 591, jonka vuorovaikutuksesta on kerrottu sen kaavaselostuksessa. Selostus on nähtävillä kunnan kotisivuilla vireillä olevien kaavojen osastolla.

Valmisteluaineistosta jätettiin viisi lausuntoa ja kuusi mielipidettä.

Palautteessa korostuivat muun muassa seuraavat tavoitteet:

-Liikennemelun torjunta

-Luontoarvojen huomioiminen

-Kangasalantien ja sen liittymien kehittäminen

-Alueen sisäiset liikennejärjestelyt, erityisesti vastustettiin Pälvitien jatkamisessa muodossa Ilkontielle.

-Liikerakennusten ja asuinpientalojen korttelialueen tonttijaon, rakentamisen tehokkuuden sekä tonttiliittymien kehittäminen

-Uudisrakentamisen sopeuttaminen

-Liittymäjohtojen huomioiminen

### Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä ELY-keskuksen kanssa Kangasalantien liittymäjärjestelyiden kehittämiseksi.

## Kaavaluonnoksen palautteet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.1.–19.2.2019. Siitä saatiin seuraavat palautteet:

*Elisa Oyj, 22.1.2019*

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

Kaavoittajan vastine:

Rakennettavalla alueella mahdollisesti sijaitsevat tietoliikennekaapelit on huomioitava toteutuksen seurannan yhteydessä.

*Rakentamisen palvelualue, 29.1.2019*

Rakentamisen palvelualue lausuu otsikon mukaisesta asemakaavan muutoksesta seuraavaa:

Liittymä KL-tonteille 13 ja 14 yhteinen.

Korttelin 977 tontin 1 kulman viistäminen (Pälvitien ja Auertien kulma) puuttuu.

Kevyen liikenteen väylän tiealueen leveys pitää olla min. 6,0 m.

Hiutalekuja poistetaan katuna > ajo tontille. Lyhyen kääntöpaikattoman kaavatien talvihoito on todella hankalaa!

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotusta on valmisteltu vuorovaikutuksessa rakentamisen palvelualueen kanssa. Pälvitien ja Auertien katualueen rajausta on tarkennettu kaavaehdotukseen. Hiutalekuja ei kuulu suunnittelualueeseen.

*Osallinen, 3.2.2019*

Alla olevan kaavamutoksen kaavaselostuksessa on kuva, jossa Tuulentien kiertoliittymään on piirretty ja kirjattu "tukimuuri, meluaita".

Tuleehan meluaita myös Auertien kiertoliittymään?

Kaavaselostuksessa mainitaan, että Auertien ja Kangasalantien kulmaan on merkitty puistoalue, mutta että liikennemelun takia alue ei sovi puistoksi. Samaisen "puiston" kulmassa asuvat olemme kyllä meluaidan tarpeen havainneet. Kaavaselostuksesta en ihan ymmärtänyt tuleeko melusuojaa vai ei?

Kaavoittajan vastine:

Kangasalantien liikenneselvitystyön tuloksena Auertien ja Tuulentien kiertoliittymistä on luovuttu. Meluntorjuntatarpeet määritellään kaavaehdotuksessa ja niiden toteuttamisesta vastaa MRL 117 f § mukaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvä.

*Kangasalan Vesi -liikelaitos, 11.2.2019*

Asemakaavoituksen muutoksen kohteena olevat alueet kuuluvat Kangasalan Veden jätevesiviemäröinnin ja puhtaan veden jakelun toiminta-alueeseen. Alueella sijaitsevien liittyneiden kiinteistöjen kaikkia liittymisjohtoja Kangasalan Vedellä ei ole tiedossa, ne ovat kiinteistöjen omaisuutta, huollossa ja kunnossapidossa. Niiden huomioiminen asemakaavoituksessa tulisi kuitenkin tehdä varaamalla liittymisjohtoilta sijoitusalue.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotusta on valmisteltu vuorovaikutuksessa Kangasalan Vesi -liikelaitoksen kanssa. Tarvittavat vesihuollon johtovaraukset on lisätty kaavaehdotukseen.

*Osallinen, 14.2.2019*

*Kaavoittajan huomautus: mielipidettä on muokattu tietosuojan vuoksi. Alkuperäinen mielipide on luettavissa kaupungin asianhallintajärjestelmässä.*

Omistan Kangasalantien varrella kiinteistöjä.

Kangasalantielle suunnitellut liikenneympyrät heikentävät sekä kukkakauppaan että juhlataloon pääsyä, sillä liittyminen sallitaan enää jatkossa vain yhdeltä kaistalta. Nykyisestä pientalotontista menee myös liikenneympyrän alle maata.

Korjausehdotukset:

Liikekorttelin tonttien 13 ja 14 rajoja on muutettava siten, että tontin 13 ala pihalle tulee päästä nykyistä huoltotietä pitkin. Tie näkyy ilmakuvassa. Tontilla on

korkeuseroa siten, että alapihalle ei ole pääsyä muuta kautta. Kukkakaupan (56 m<sup>2</sup>) ja kasvihuoneen (65 m<sup>2</sup>) alakerrassa sijaitsevat varastotilat, jotka tulee huomioida liiketilan rakennusoikeudessa. Rakennusoikeutta tontilla 13 tulee olla vähintään 242 m<sup>2</sup>. Kaavaluonnoksessa on merkitty ainoastaan 200 m<sup>2</sup>. Ehdotan, että rakennusoikeudeksi merkitään 250 m<sup>2</sup>.

Liikekorttelin tonttia nro 14 on laajennettu naapurin puolelle. Naapurin tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta, joten kaavaan tulisi selkeästi merkitä, että alue on tarkoitettu pysäköintialueek-si. Ilkonhovi sisältää juhlatilan/ kokoustilan sekä niihin liittyvät keittiö- ja sosiaalitulat. 1 -kerros on pinta-alaltaan 250 m<sup>2</sup>. 1-kerroksessa sijaitsee myös erillinen liiketila, joka on vuokrattuna. Rakennukseen kuuluu lisäksi 30 m<sup>2</sup> yläkerta sekä 65 m<sup>2</sup> käyttöullakkoa. Alakerta on kokonaisuudessaan käytössä varastotilana. Saamieni tietojen mukaan liikerakennuksen kerrosoikeuteen lasketaan kaikki siihen liittyvät tilat, joten rakennusoikeudeksi tulisi merkitä vähintään nykyinen 595 m<sup>2</sup>. Juhlataloa voisi laajentaa Auerintien suuntaan, mikäli siltä suunnalta on tavoitteena ohjata asiakkaita, niin kuin kaavaluonnoksessa on nyt esitetty. Tällä hetkellä rakennus on suunniteltu siten, että asiakkaat tulevat toisesta suunnasta. Rakennuksen päätyyn mahtuu hyvin esimerkiksi 200 m<sup>2</sup>:n laajennus. Ehdotan, että rakennusoikeudeksi merkitään siten 800 m<sup>2</sup>.

Kerrosluvuksi tulisi liikekorttelissa merkitä 1½, koska kellarikerroksissa sijaitsee yritysteni varastotilat. Juhlatalon yhteyteen tulisi lisäksi saada mahdollisesta toteuttaa ns. talonmiesasunto perheeni tarpeita varten.

Kangasalan tien varteen osoitettu istutuskaista lienee 5 metrin levyisenä riittävä. Pysäköintipaikat voidaan korkeuserojen vuoksi osoittaa vain Kangasalan tien puolelle.

Pientalotontti nro 12 muodostuu kahdesta vanhasta omakotitalotontista, jotka on kaavaluonnoksen mukaisesti perusteltua yhdistää. Kerrosluku 1½ on kuitenkin melko teoreettinen tavoite pientalolle. Uskon, että alue toteutuu kuitenkin kaksikerroksina, joten rakennusalan tehokkuus tulisi muuttaa 25 %. Tontille voisi osoittaa myös rakennusoikeutta autokatoksia varten. Ehdotan, että rakennusalan prosentti muutetaan 25 % ja autokatoille osoitetaan 200 m<sup>2</sup>. Muutoin tontin rakennusoikeus 1500 m<sup>2</sup> on riittävä. Kaavaluonnoksen mukainen suunniteltu kerrosluku voidaan jättää, mutta jätetään mahdollisuus toteuttaa tontti myös kaksikerroksisena.

AP-korttelin ja KL-korttelin rajaa tulisi muuttaa siten, että pohjakartassa näkyvät pikku rakennukset sijoittuisivat AP-alueelle niin kuin ne tällä hetkelläkin kuuluvat. Ko. kohdalla on korkeuseroa siten, että ko. aluetta ei voida hyödyntää liiketontilla.

Ehdotukseni liiketonttien rakennusoikeudeksi on  $250 \text{ m}^2 + 800 \text{ m}^2 = 1050 \text{ m}^2$ . Asuinpientalokorttelin rakennusoikeus  $1500 \text{ m}^2$  on sopiva. Yhteensä  $2550 \text{ m}^2$ . Tehokkuusluku olisi siten  $2550/6510 = 0,39$ . Mielestäni sitä voi pitää ihan kohtuullisena Kangasalantien varrella.

Nykyiset edellä mainitut rakennusoikeuslaskelmat voivat vähän heittää, sillä olen ne itse laskenut piirustuksista. Yritin selvittää niitä rakennusvalvonnasta tuloa. Tontilla olevien korkeuserojen johdosta rakennukset ovat eteläpuolelta kaksikerroksisia ja alakerrat/kellaritilat ovat liiketilojen varastokäytössä.

Yhteenveto korjauksista:

- Kl tonttien 13 ja 14 rajaa muutettava siten, että pääsy 13 tontin alapihan varastolle on mahdollinen
- Liikekorttelin rakennusoikeudet nykytilanteen mukaisesti siten, että huomioidaan liiketilojen käytössä olevat varastotilat sekä Ilkonhovin laajennukselle  $200 \text{ m}^2$ . Kaavaan merkinnät  $800 \text{ m}^2$  ja  $250 \text{ m}^2$ . Ilkonhovin rakennusala laajennettava Auerintien puolelle.
- Kl kerrosluvuksi  $1\frac{1}{2}$ . Rakennukset ovat kellaritiloiltaan täysin liiketoiminnan käytössä.
- Talonmiesasunnon mahdollisuus
- Kangasalantien puoleinen istutuskaista 5 metriä leveäksi, jotta pysäköinti säilyy nykyisenä
- AP rakennusalan muutos 25 % ja autokatoksille oikeutta  $200 \text{ m}^2$  (samanlaista merkintätapaa kuin Marttilankujan varren kaavassa).
- AP ja KL korttelin rajaa muutettava siten, että kartalla näkyvät pienet rakennukset sijoittuvat jatkossakin asuintontille.

Kaavoittajan vastine:

Kangasalantien liikennejärjestelyt on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle.

Suunniteltuja Tuulentien ja Auertien kiertoliittymiä ei tulla toteuttamaan. Kan-

gasalantien kehittämisen mahdollistamiseksi yleisen tien aluerajaus pysyy samana kuin voimassa olevassa rakennuskaavassa ja liikerakennusten kortteli-alueen liittymä osoitetaan samaan paikkaan kuin aiemminkin.

Liiketonttien liikennejärjestelyt on huomioitu ajoyhteysvarauksilla, jotka on mitoitettu 12 metrisen kuorma-auton kääntymisen tilantarpeen mukaan.

Tontille 13 on kaavaehdotuksessa osoitettu 250 kem<sup>2</sup> ja tontille 14 600 kem<sup>2</sup>.

Juhlatalon alakerta on pääasiallisesti maanpinnan alapuolella, joten se on MRL 115 § mukaisesti kellarikerros. Kaupunkikuvallisista syistä kaavoitus on myös tulkinnut Ilkon kukan rakennuksen alakerran olevan pääasiallisesti maanpinnan alapuolella, koska se on Kangasalantieltä katsottuna maanpinnan alapuolella. MRL 115 § mukaan asemakaavassa voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle. Liikerakennusten rakennusaloille on lisätty kaavamääräys mahdollistamaan näiden tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle. Suurimmaksi sallitaksi kerrosluvuksi on KL-korttelialueelle merkitty I<sub>yu</sub>(50 %), joka on määritelty kaavamerkinnöissä. Tontin 14 rakennusala on laajennettu länteen. Kangasalantien varren istutettavan alueen osan varaus on poistettu liikerakennusten korttelialueen osalta.

AP-korttelialue on muutettu AKR-korttelialueeksi, mikä mahdollistaa myös luhtitalojen rakentamisen. AKR- ja KL-korttelialueiden välistä rajaa on tarkistettu. Suurimmaksi sallitaksi kerrosluvuksi on merkitty II. Korttelialueelle on osoitettu kaksi tonttia ja rakennusoikeutta 1500 kerrosalaneliometriä asuinrakennuksille sekä 120 kerrosalaneliometriä talousrakennuksille.

Osalliset, 17.2.2019

1. Lähtökohtaisesti pälvitien jatko on ollut osana kinostien liittymää Kangasalantiehen. Nyt kun kinostien liittymä poistuu tarpeettomana, ei myöskään pälvitien jatkolle ole yleishyödyllistä tarvetta, eikä se palvele enää alkuperäisen kaavan tarkoitusta.

2. Esitettyssä kaavamuutoksessa on virheellisesti kirjattu, että asukkaat ja maanomistajat olisivat hakeneet kinostien poistamista. Hakemus koski nimenomaan pälvitien jatkon poistamista, koska jo aiemmin oli kinostien liittymä todettu tarpeettomaksi uusien kiertoliittymien myötä.



3. Esitettyssä kaavaluonnoksessa on pälvitien katu nyt muutettu pyöräily- ja kävelykaduksi, vaikka kyseiselle osuudelle ei voida katua rakentaa. Tämä on todettu jo aiemmin kaupungin puolesta. Rakentamista vaikeuttaa erityisesti alueella oleva rauhoitettu kuusi.

4. Lisäksi on huomioitava, että luonnoksessa esitetty pyöräily- ja kävely katu ei varsinaisesta palvele alueen asukkaita, koska liittymät sekä alikulku on olemassa nykyisten ja tulevien Ilkkoon johtavien liittymien läheisyydessä. Kyseinen pyöräily- ja kävelykatu (pälvitien jatko) on hyödyiltään alueen asukkaille erittäin vähäinen.

5. Kaavaluonnoksessa esitetty pälvitien jatko ei kohtelee tasa-arvoisesti alueen asukkaita ja maanomistajia, eikä se myöskään mahdollista nykyisten tonttien tehokasta ja/tai lisärakentamista. Alueelle olisi myös mahdollista suunnitella muita "oikaisuja", jotka mahdollisesti palvelevat vain muutamia asukkaita mutta ovat haitoiltaan suuria maanomistajille sekä osalle asukkaista.

6. Alueelle, mihin nyt kaavaluonnos sijoittaa pyörä- ja kävelykadun, on myös tehty jo merkittäviä investointeja kaavoitusarkkitehdin suullisella luvalla. Nämä ovat mm. Pihakivetykset, portit sekä alueelle kaivetut sähkö- ja telerunkokaapelit, jotka palvelevat koko aluetta. Lupa näiden töiden tekemiseen on saatu, koska on todettu, että pälvitien jatkoa Ilkontiehen ei tulla toteuttamaan.

Pyydämme ystävällisesti huomioimaan nämä kommentit jatkoluonnoksien osalta ja poistamaan nyt ehdotettu pyörä- ja kävelykatu Pälvitieltä Ilkontielle. Kiitos.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotuksessa Pälvitie katkaistaan päättyväksi kaduksi muuttamalla katualueen eteläosa korttelialueeksi sekä kaavaluonnoksessa esitetty yleiselle ja lankululle varattu alueen osa poistetaan. Hulevesien hallinnan parantamisen vuoksi on kuitenkin välttämätöntä osoittaa aluevaraus toteutumattoman Pälvitien katualueen paikalle. Pälvitie laskee voimakkaasti itään ja kadun loppuosa jää maastossa alavaan kohtaan, joka kerää hulevettä. Aluevaraus tarvitaan hulevesien johtamiseksi Ilkontielle. Aluevarauksen päälle voi rakentaa pinnoitteita sillä edellytyksellä, että ne tulevat purettavaksi, mikäli hulevesijärjestelmät tarvitsevat huoltoa.

Alueen maankäyttöä ohjaava lainvoimainen asiakirja on kunnanvaltuuston 16.12.1997 hyväksymä rakennuskaava nro 303, jossa alue on varattu Pälvitien katualueeksi.

Kaavaselostukseen on korjattu, että asukasaloite koski Pälvitien poistamista.

Osalliset, 17.2.2019

Ilkonmäen puutarhamaisen miljööarvon säilyttämisen takaamiseksi sekä uudisrakennusten olemassa olevaan rakennuskantaan sovittamisen takaamiseksi huomautamme ja pyydämme seuraavien asioiden muuttamista Pälvitien asemakaava, 821 kaavaehdotukseen:

1) Liikenteen meluhaittoihin on puututtava. Melutaso alueella on suuri liikepaikkojen asiakasliikenteen ja tavarantoimituksien johdosta. Kangasalantien ja varsinkin Lahdentien ympärivuorokautinen melu kantautuu asuinalueelle. Alue kärsii yli 55dB melusta ympäri vuorokauden. Nähtävillä olevassa kaavassa ei ole lainkaan huomioitu meluongelmaa. Meluntorjunnan takaamiseksi kaavaan tulee selvästi merkitä täysimittaisen meluidan rakennusvelvoite rakennustöiden aloituksen edellytyksenä.

2) Suurimman sallitun kerroskorkeuden yhdenmukaistamista ja pudottamista 1/2/3 kerrokseen erillispientalojen korttelialueen mukaisesti

3) Rakennusoikeuden rajaamista 600 neliömetriin asemakaavaselosteessa mainitun miljööarvon säilyttämiseksi.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotukseen on täydennetty meluntorjuntaa ohjaavia määräyksiä kaavaselostuksen liitteenä olevan meluselvityksen pohjalta. Meluntorjunnan toteuttamisesta vastaa MRL 117 f § mukaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvä. Suunnittelualueen yhdyskuntarakennetta on tarkoituksenmukaista tiivistää hyvän saavutettavuuden ja palvelujen läheisyyden vuoksi kuten on esitetty kohdassa 3.1. Vatialan osayleiskaavassa aluevarausmerkintä Auertien itäpuolella

on A2, keskitehokas asuntoalue. Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on noin 40–50 asukasta/ha. Alueen talotyyppijakauma sekä toiminnot ovat monimuotoisia ja sekoittuneita. Uuden asuntorakentamisen tapa on sekoittunutta: pienkerros- ja rivitaloja tai yhteenkytkettyjä pientaloja sekä edellä mainittujen yhdistelmiä. Alueelta on hyvät reitit joukkoliikenteen pysäkeille ja alueella on tavoitteena joukkoliikenteen toimintaedellytysten kannalta riittävän asukastiheyden saavuttaminen. MRL 42 § mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. MRL 54 § mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Alueelle osoitetut rakennusoikeudet ja suurimmat sallitut kerrosluvut ovat osayleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaisia. Uudisrakentamisen sopeuttamista olevaan rakennuskantaan ohjataan kaavamääräyksillä.

Ilkonmäen Seudun Asukasyhdistys ry, 17.2.2019

1.Liikenteen meluhaittoihin on puututtava. Melutaso alueella on suuri liikepaikkojen asiakasliikenteen ja tavarantoimituksien johdosta. Kangasalan tien ja varsinkin Lahdentien ympärivuorokautinen melu kantautuu asuinalueelle. Alue kärsii yli 55dB melusta ympäri vuorokauden. Nähtävillä olevassa kaavassa ei ole lainkaan huomioitu meluongelmaa. Asukasyhdistys vaatii meluongelman ratkaisemista yhteistyössä maanomistajien kanssa.

2.Luontoarvot on huomioitava kaikissa Ilkonmäkeen liittyvissä suunnitelmissa ja kaavoituksessa. Ilkonmäessä on luonto lähellä asutusta ja näin ollen myös luontoarvot erittäin tärkeitä alueen asukkaille. Liito-oravan liikkuminen on huomioitava kaavoituksessa.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotukseen on täydennetty meluntorjuntaa ohjaavia määräyksiä kaavaselostuksen liitteenä olevan meluselvityksen pohjalta. Meluntorjunnan toteuttamisesta vastaa MRL 117 f § mukaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvä. Vatialan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on vuonna 2011 laadittu luontoselvitys, jonka suunnittelualuetta koskevaa sisältöä on käsitelty kohdassa luonnonympäristö.

Pirkanmaan ELY-keskus, 26.2.2019

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

Alueen maankäytön suunnittelussa ja toteuttamisessa on huomioitava Kangasalantien liikenteen aiheuttamat haitat, jotka tulee pyrkiä ehkäisemään rakennusten ja piha-alueiden sijoittelulla sekä sisätilojen osalta rakennusten rakenteellisilla ratkaisuilla ja sijoittamalla melulle herkät huonetilat rakennusten eteläpuolelle. ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

Asemakaavan yhteydessä hulevesivaikutukset tulisi tarkastella kaavatasolle soveltuvalla tarkkuudella. Kaavamääräyksiin olisi hyvä täydentää vähintään hulevesien käsittelyn yleiset periaatteet korttelialueilla.

Kaavoittajan vastine:

Vatialan osayleiskaavassa osoitettujen Auertien ja Tuulentien kiertoliittymien sekä Mäkirinteentien liittymän ja liittymien välisen Kangasalantien osuuden kehittämistä on selvitetty yhdessä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa. Selvityksen

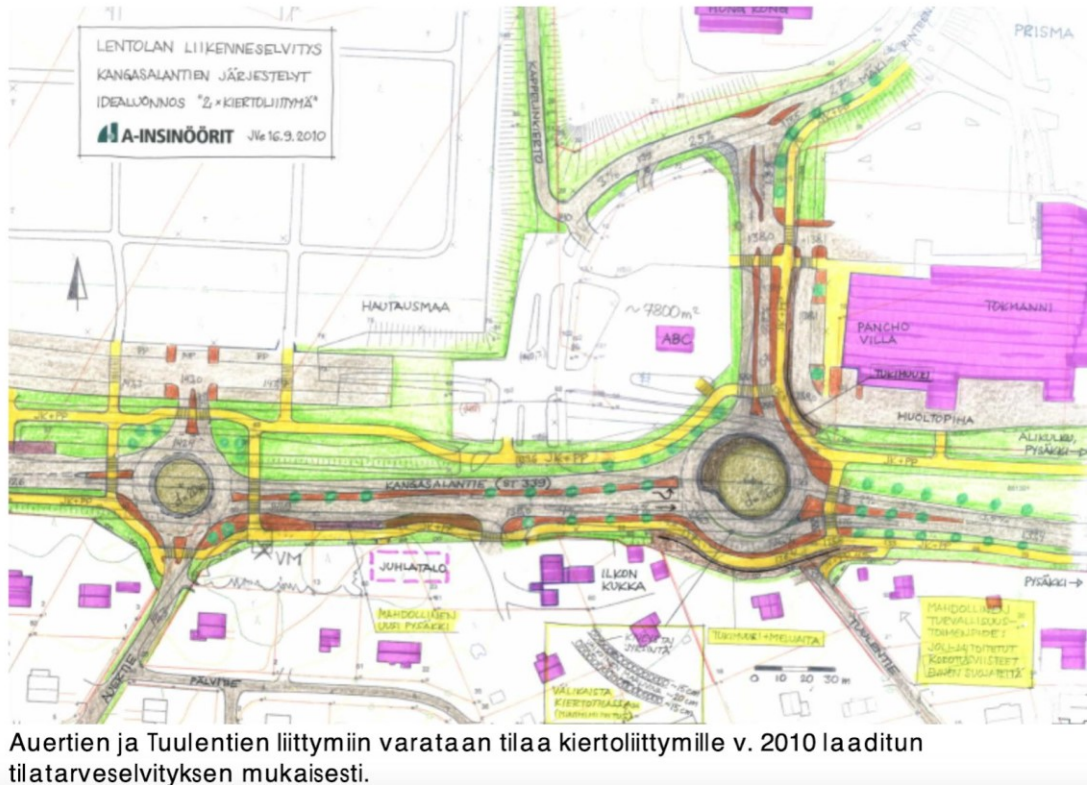
tuloksena on luovuttu Auertien ja Tuulentien kiertoliittymistä. Mäkirinteentien liittymän ja Kangasalantien osuuden osalta selvitystyö on keskeytetty odottamaan esiselvitystä alueellisen pyöräilyn pääreitien kehittämisestä välillä Suorama-Liuttu. Väyläviraston julkaisu 33/2022 *Pyöräliikenteen kehittämishankkeet maantieverkolla* on selostuksen liitteenä. Tämän vuoksi Kangasalantien yleisen tien liikennealueen muuttaminen katualueeksi on rajattu tämän kaavamuu-  
toksen suunnittelualueen ulkopuolelle ja yleisen tien aluerajaus säilyy ennallaan.

Kaavaehdotukseen on täydennetty meluntorjuntaa ohjaavia määräyksiä kaavaselostuksen liitteenä olevan meluselvityksen pohjalta.

Kaavaselostuksessa on käsitelty Vatialan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä laadittua hulevesiselvitystä ja -suunnitelmaa. Asemakaavaehdotusta on valmisteltu vuorovaikutuksessa kaupungin rakentamisen palvelualueen kanssa, minkä pohjalta kaavaehdotukseen on lisätty hulevesien hallintaa ohjaavia merkintöjä ja hulevesien käsittelyn periaatteet.

Tampereen polkupyöräilijät ry, 19.2.2019

Tampereen polkupyöräilijät ry lausuu mielipiteenään seuraavaa.  
Asemakaavassa varataan tilaa uusille risteysjärjestelyille ja katuyhteyksille, perustuen vuonna 2010 tehtyyn suunnitelmaan. TaPo ei ole aiemmin kommentoinut kyseistä suunnitelmaa.



Aluevarauksissa on huomioitava riittävä tila seudulliselle pyöräilyä pääreitille ja sen kehittämiseksi nykyisestä. Tässä vaiheessa on syytä varautua siihen, että reitillä voidaan tulevaisuudessa erottaa jalankulku ja pyöräily. Pääreitti on tarkoitettu sujuvaan matkan tekoon, mikä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että reitillä ei ole tarpeettomia Kangasalan tien puolenvaihtoja. Vaikuttaa ilmeiseltä, että pääreitit parempi linjaus on Kangasalan tien eteläpuolella, jolloin vältetään todennäköisesti riskialtis risteäminen liikenneympyrän Mäkirinteentien haaran kanssa. Pääreitit jatkuessa kohti Kangasala on lisäksi huomattava, että nykyinen itäisempi alikulku ei ole laatukseltaan pääreitiksi kelpaava.

Valtatien 12 eritasoliittymän parannussuunnitelmat ja niihin liittymien on myös osa kokonaisuutta.

Suunnitelma vuodelta 2010 vaatii kehittämistä erityisesti ympyrägeometrian osalta, pyöräilijälleen ympyrän on oltava ympyrä eikä monikulmio. Pyöreä muoto on paitsi pyöräilijälle helpompi, myös autoilijan on helpompi hahmottaa pyöräilijän aikeet. Mallia näihin kannattaa ottaa Lamminrahkan alueelta. Tässä kaavassa on varmistettava, että varattu tila riittää myös aidosti pyöreälle ympyrälle.

Kaavoittajan vastine:

Kts. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon vastineen ensimmäinen kappale.

Ympäristönsuojelu, 6.3.2019

Kaava-alueella olevan luonnonmuistomerkin (kuusi) ympärille tulee kaavassa osoittaa riittävä tilavaraus, sillä sen oksia ja juuria ei saa rakentamisen yhteydessä vahingoittaa.

Kaavoittajan vastine:

Kuusen itäpuolella rakennusala on kavennettu siten, että suoja-alueita jää latvuksen verran eli noin 5.5 metriä. Länsipuolella kulkee vesihuoltojohtoja noin 6.5 metrin etäisyydellä. Alueelle on tarpeen sijoittaa myös hulevesijärjestelmiä. Vesihuoltoverkoston ja hulevesijärjestelmien asennuksen ja huollon yhteydessä on otettava huomioon puun vaatima suoja-alue.

#### Kaavaehdotuksen palautteet

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 16.5.2023 ja se oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävillä 1.–30.6.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa ja yhdeksän muistutusta. Palautteesta on laadittu kaavaselostuksen liitteenä oleva vastineraportti, jossa on esitetty tiivistettynä lausuntojen ja muistutusten sisältö ja arvioitu miten se on huomioitu hyväksymiskäsittelyä valmisteltaessa tai esitetty vastine. Alkuperäinen palaute on käytettävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Palautteessa kiinnitettiin huomiota erityisesti alueen liikennejärjestelyihin, liikennemuutoksiin, uudisrakentamisen mitoittamiseen ja sovittamiseen olevaan rakennuskantaan sekä maiseman huomioimiseen.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on varautua liikennejärjestelyjen muutoksiin ensisijaisesti poistamalla Kinostien katualue. Joukkoliikenteen kannalta edullisesti sijaitsevan alueen tiivistämistä pyritään tukemaan.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisu

Kohdassa 2.2 on kuvattu kaavamutosta verrattuna voimassa olevaan rakennuskaavaan. Kaavaehdotusta on kehitetty nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta Kangasalantien liikennejärjestelyjen selvitystyön sekä saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin pohjalta.

Kangasalantien kehittämisen mahdollistamiseksi ja Auertien ja Tuulentien kiertoliittymien aluevarausten tarpeen poistuttua yleisen tien aluerajaus on kaavaehdotuksessa palautettu voimassaolevan rakennuskaavan mukaiseksi. Auertien liittymän ja päättyvän Tuulentien katualueita on laajennettu liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Kevyen liikenteen yhteys Pälvitieltä Ilkontielle on katsottu alueen sisäisten liikennejärjestelyjen arvioinnin ja palautteen pohjalta tarpeettomaksi ja sen alue on liitetty korttelialueisiin.

Liikerakennusten korttelialueille on lisätty rakennusoikeutta, rakennusaloja ja kerroslukumerkintöjä tarkistettu, poistettu istutettavan alueen osan varaus ja lisätty ajoyhteysvarauksia liiketoiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi. Luonnoksessa liikerakennusten korttelialueeseen liitetty, nykyisin kaupungin omistama alue, on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi.

Luonnoksen asuinpientalojen korttelialue on muutettu asuinkerros- ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi monipuolisemman asuntajakautuman mahdollistamiseksi. Maanomistajan aloitteesta kortteli on jaettu kahteen tonttiin ja korttelin sisäistä liikennettä varten on osoitettu ajoyhteysvaraus. Korttelialueen asuinrakennusten rakennusoikeus on sama kuin luonnoksessa osoitettu kokonaisrakennusoikeus mutta lisäksi on osoitettu 120 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta talousrakennuksille. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty II aiemman II2/3 sijaan. Kaavan kaupunkikuvallista ohjausvaikutusta on vahvistettu osoittamalla korttelialueelle ohjeelliset rakennusalat. Ohjeellisten rakennusalojen tarkempi määrittely on katsottu tarpeelliseksi myös kaksikerroksiselle rakenteelle suuren korttelitehokkuuden, tonttijaon ja melun- torjunnan ohjaamisen vuoksi.

Erillispientalojen korttelialueille on tehty muutoksia Pälvitien ja Ilkontien välisen kevyen liikenteen yhteyden korttelialueisiin liittämisen vuoksi tonttijakoon, katu-



alueen tarkistuksia Pälviellä ja Auertiellä sekä maanomistajan aloitteesta jaettu tontti 17 kahdeksi tontiksi ja uudelle tontille osoitettu rakennusoikeutta aiemman lisäksi 150 kem<sup>2</sup>. Lisäksi on tarkistettu rakennusaloja ja johtovarauksia. Hulevesien hallinnan kehittämisen mahdollistamiseksi on osoitettu aluevarausta Pälvieltä Ilkontielle. Suojellun puun sijainti on tarkistettu ja sen suojaetäisyyttä laajennettu. Uutta tonttia lukuun ottamatta rakennusoikeutta on osoitettu tonteille saman verran kuin voimassa olevassa rakennuskaavassa. Koko alueelle on osoitettu kaavamääräyksiä hulevesien hallinnan ohjaimiseksi ja määräyksiin on täydennetty hulevesien hallinnan yleiset periaatteet. Korttelialueille, joille meluselvityksen mukaan ulottuu Kangasalantieltä valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) melutason ohjearvot asumiseen käytettävillä alueilla ylittävää liikennemelua, on lisätty meluntorjuntaa ohjaavia määräyksiä. Autopaikka- ja pyöräpaikkavaatimukset on lisätty määräyksiin Tampereen kaupunkiseudun intensiivisellä joukkoliikennealueella sovellettavan suosituksen mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta on tehty asemakaavaehdotukseen vähäisiä tarkistuksia. Asemakaavakartalta on poistettu KL-korttelialueelta katoksen rakennusala ja AKR-korttelialueen rakennusalat on muutettu ohjeellisiksi. Havainnekuvaa on päivitetty vanhojen rakennuspaikkojen ja katujen osalta vastaamaan paremmin nykytilannetta.

### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan valmisteluaineisto elinvoimalautakunnassa 11.12.2018
- Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.1.–19.2019.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely elinympäristölautakunnassa 16.5.2023.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.–30.6.2023.
- Asemakaavan hyväksymiskäsittely elinympäristölautakunnassa 14.11.2023
- Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa arviolta joulukuussa 2023.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### Mitoitus

AKR-korttelialueen pinta-ala on noin 3230 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta osoitetaan kaksikerroksisille asuinrakennuksille 1500 kem<sup>2</sup> ja talousrakennuksille 120 kem<sup>2</sup>,

jolloin korttelitehokkuudeksi muodostuu 0,50. Arvioitu asukasmäärä on noin 30 asukasta laskettuna asumisväljyydellä 50 kem<sup>2</sup> asukasta kohti. Autopaikkamitoituksella yksi autopaikka 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti autopaikkoja tulee rakentaa 15.

Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta 400 kem<sup>2</sup> ja mahdollisuus rakentaa yksi asunto. Kokonaisrakennusoikeus on siten 850 kem<sup>2</sup> ja autopaikkoja tulee rakentaa 11 mitoituksella 1 ap / 80 kem<sup>2</sup>. Korttelialueen pinta-ala on noin 2570 m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus 0.33.

AO-korttelialueiden rakennusoikeudet säilyvät muutoin samoina, mutta Ilkon-tien varren tontti 17 jaetaan kahdeksi tontiksi ja muodostuvalle uudelle tontille osoitetaan aiemman lisäksi rakennusoikeutta 150 kem<sup>2</sup>. Asumisväljyydellä 50 kem<sup>2</sup> asukasta kohti laskettuna tämä tarkoittaisi arviolta kolme uutta asukasta. Kokonaisuudessaan AO-korttelialueiden pinta-ala on noin 11920 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta osoitetaan asuinrakennuksille 2000 kem<sup>2</sup> ja talousrakennuksille 400 kem<sup>2</sup>. Korttelitehokkuudeksi muodostuu 0.20.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen liikennejärjestelyjen kehittäminen tarkoituksenmukaisemmaksi. Alueella säilytetään pääasiassa nykyiset käyttötarkoitukset. Paikoitellen rakennustehokkuutta lisätään. Kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamisen soputumista olevaan rakennuskantaan sekä melun- torjuntaa. Hulevesien hallintaa parannetaan Pälvitien osalta ja kaavamääräyksissä esitetään hulevesien käsittelyn periaatteet.

## 5.3 Aluevaraukset

### Korttelialueet

Erillispientalojen ja liikerakennusten korttelialueiden käyttötarkoitukset säilyvät ennallaan. Tuulentien ja Kangasalantien kulmassa oleva asuinpientalojen korttelialue muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen sekä kerrostalojen korttelialueeksi.

## Muut alueet

Lähimetsäalue Auertien ja Kangasalantien kulmassa muutetaan osittain katualueeksi, osittain yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi sekä osittain liikerakennusten korttelialueeksi. Liikennemelun vuoksi alue ei sovellu virkistyskäyttöön.

Kinostien katualue liitetään KL- ja AO-korttelialueisiin. Pälvitie katkaistaan päättyväksi kaduksi muuttamalla katualueen eteläosa korttelialueeksi. Katualueiden rajausta tarkistetaan Auertien liittymän lisäksi Auertien ja Pälvitien risteyksen sekä Tuulentien AKR-korttelialueen puoleisen rajan osalta katualueiden kehittämisen mahdollistamiseksi. Katualuetta muodostuu yhteensä noin 1200 m<sup>2</sup>. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta muodostuu noin 700 m<sup>2</sup> ja alueelle osoitetaan rakennusala sekä 30 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Suunnittelualue sijoittuu jo rakennetulle pientaloalueelle, jota se tiivistää vähäisessä määrin. AKR-korttelialueen rakentuminen mahdollistaa useammille asukkailla palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyydessä asumisen sekä kohentaa ympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Tiiviimpi rakentaminen Kangasalantien varressa ehkäisee vähäisessä määrin liikenteen meluhaittoja ympäröivillä alueilla.

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

Suunnittelualue sijoittuu jo rakennetulle pientaloalueelle, jota se tiivistää vähäisessä määrin. Suunnittelualue sijoittuu joukkoliikennekäytävän välittömään yhteyteen ja palvelujen läheisyyteen. Kaavamuutoksella ei arvioida oleva merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

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

Suunnittelualue sijoittuu jo rakennetulle pientaloalueelle, jota se tiivistää vähäisessä määrin. Kaavamuutoksella ei arvioida oleva merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

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

Suunnittelualue sijoittuu jo rakennetulle pientaloalueelle. Kaavamuutoksella toteutumattomat katualueet liitetään korttelialueisiin ja alueen yhdyskuntarakennetta kehitetään tarkoituksenmukaisemmaksi. AKR-korttelialueen rakentaminen parantaa vähäisessä määrin joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskunta- ja energiatalouteen.

Alueen kadut ja vesihuolto on jo rakennettu, mutta katualueet ovat hyvin kapeat eikä niillä ole kevyen liikenteen väyliä tai ojia. Kadut ovat sorapintaisia. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkasteltu tarvittavat tilat katujen kehittämistä varten ja osoitettu tarvittavat aluevaraukset katualueiden kuivattamiseen. Näin ollen kaavamuutos mahdollistaa alueen katuverkon parantamisen ja liikenneturvallisuuden kohentamisen.

*5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;*

Suunnittelualue sijoittuu jo rakennetulle pientaloalueelle. AKR-korttelialueen rakentaminen kohentaa ympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakennusoikeuden lisääminen tiivistää aluetta vähäisessä määrin. Kaavamuutoksella ei arvioida oleva merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai kulttuuriperintöön.

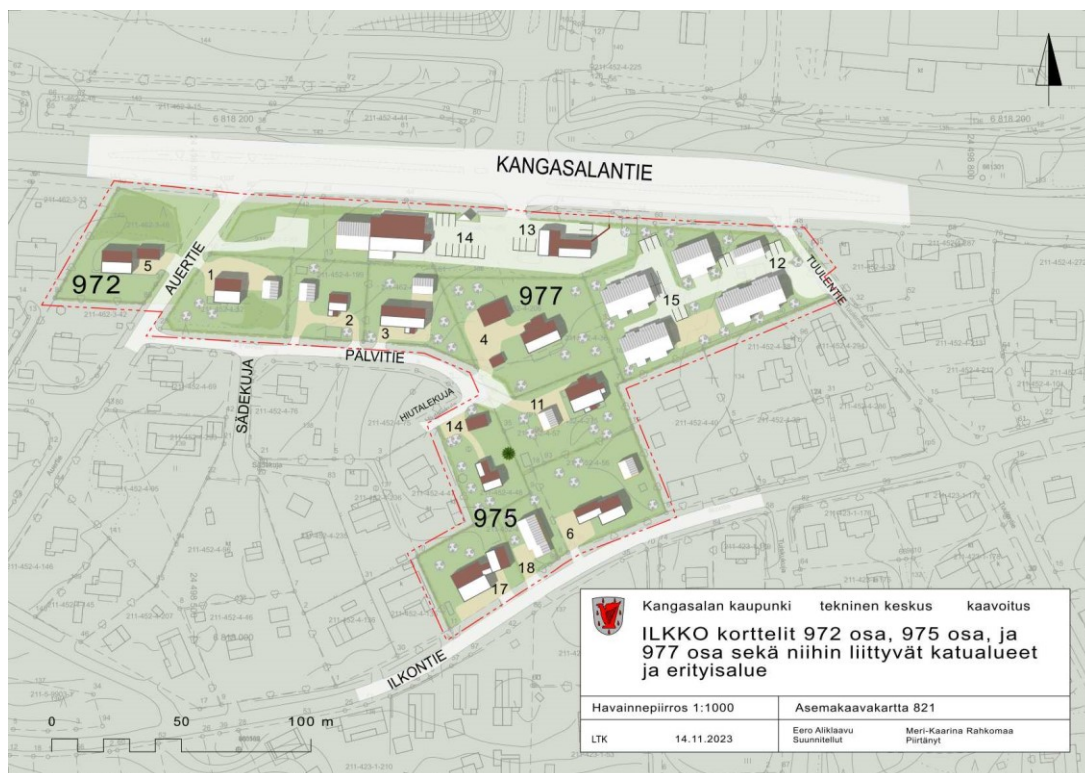
*5) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

Liikerakennusten korttelialueen muutokset parantavat liiketoiminnan toimintaedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### *6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat*

Alla olevassa havainnepiirroksessa on esitetty kaavoittajan näkemys esimerkinomaisesti mahdollisesta toteutustavasta uudisrakentamiselle. Uudisrakentaminen on esitetty valkoisella ja olemassaoleva rakennuskanta ruskealla.



Havainnepiirros.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katualueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa sekä korttelialueiden toteutus käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Alueella sijaitsevat tietoliikennekaapelit on huomioitava toteutuksen yhteydessä. Korttelialueilla rakentamattomalla alueella sijaitsevat käytöstä poistetut kaivot on täytettävä puhtaalla maa-aineksella.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan, liikennejärjestelyjen toimivuuteen, melutason kehittymiseen ja hulevesien hallintaan.

KANGASALA 6.11.2023

Kaavasuunnittelija Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi