

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos nro 874, Ruutana, Seurakunnantie

Perus- ja tunnistetiedot

Diaarinumero	KLA/1841/53.02/2020
Päiväys	4.5.2023
Asemakaavan numero	874
Kaupunki	Kangasala
Kaupunginosa	Ruutana/9
Kortteli	7114 osa sekä siihen liittyvät katu- ja puistoalueet
Kaava-alueen sijainti	Ruutanan keskustassa



Karttapohja: Maanmittauslaitos/ avoin aineisto.

Vireilletulosta ilmoittaminen:	Elinympäristölautakunta 15.12.2020 § 197
Kaavaehdotus:	Elinympäristölautakunta 22.11.2022
Kaavan hyväksyminen:	Valtuusto
Kaavan laatija:	Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaava

Kaava-alue sijaitsee Kangasalla, Ruutanan kaupunginosassa. Suunnittelualueen laajuus on 1,0 ha. Kaavaehdotuksessa on osoitettu rakennusoikeutta 1840 kem².

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Kangasalan seurakunta.

Hanke on tullut vireille elinympäristölautakunnan päätöksellä 15.12.2020 § 197. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.1.-16.2.2021 välisenä aikana. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.6.-2.7.2021 ja 26.7.-16.8.2021 välisenä aikana. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 15.-22.12.2022 ja 2.-23.1.2023.

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

1.3 Asemakaavan liitteet

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 06.10.2022
- Liite 2 Kaavaselostus
- Liite 3 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 4 Asemakaavan havainnekuva
- Liite 5 Rakennuskulttuurin inventointilomake, Ruutanan seurakuntakoti
- Liite 6 Ruutanan seurakuntakodin korttelin hulevesiselvitys. Ramboll Finland Oy, 2021

1.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alueelle asuinrakentamista, joka liittyy luontevasti ympäröiviin asuinkortteleihin.

Tavoitteena on lisäksi huomioida toteutunut tieverkko sekä lähialueen asukkaiden virkistysmahdollisuudet.

1.5 Kaavan lähdemateriaali

Kaavan lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty muun muassa seuraavia selvityksiä ja katsauksia:

- Seurakunnantien asemakaavan selostus. Kangasalan kaupunki, 2009.
- Ruutanan osayleiskaava. Selvitys rakennetusta ympäristöstä. Selvitystyö Ahola, 2009.
- Kangasalan rakennusjärjestys. Kangasalan kaupunki, 2018.
- Kangasala Ruutanan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi. Mikroliitti Oy, 2009.
- Pirkanmaan seurakuntatalot 1945-1999, Moderni Pirkanmaa teemainventointi 2021-2022, Kerttu Loukusa, Pirkanmaan maakuntamuseo 2022
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Ruutanan seurakuntatalo. Raksystems Insinööritoimisto Oy, 2021.
- Muuntokustannus selvitys. Ruutanan seurakuntatalo. Sitowise Oy, 2021.

1.6 Asemakaavan toteuttaminen

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

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Ruutanan seurakuntakodin rakennuksen korttelialue sijaitsee keskellä Ruutanan kaupunginosan pientalovaltaista asuinalueita. Alue rajautuu Seurakunnantiehen ja Puistotiehen. Alueelle on yhteys myös Pastorinkaarelta.

Tontti on puustoinen. Pihapiirissä on sorapintainen pysäköintialue ja pieni leikkialue telineineen.

Kaava-alueen länsikulmassa on metsäinen alue.

Alueen halki kulkee Paimenpolku-niminen ulkoilureitti Seurakunnantieltä Puistotielle.

Alueen pohjois- ja länsikulmauksissa on puistomuuntamot.

Kulttuuriympäristö, rakennettu ympäristö ja maisema

Kaava-alueen keskellä sijaitsee Kangasalan seurakunnan omistama Ruutanan seurakuntakodin rakennus, joka on rakennettu vuonna 1959. Kaava-alueella ei ole muita rakennuksia.



Kuva 1. Kuva Ruutanan seurakuntakodin rakennuksesta.

Seurakuntakoti on hahmoltaan selkeä, rapattupintainen ja satulakattoinen rakennus. Rakennuksella on merkitystä osana Ruutanan asuinalueen historiaa ja se edustaa tyyppillistä 1950-luvun lopun asunto-/laitosarkkitehtuuria.

Seurakuntakodin rakennuksesta laadittu rakennuskulttuurin inventointilomake on kaavan liitteenä. Lisäksi Pirkanmaan maakuntamuseo on tehnyt teemainventoinnin, jossa kartoitettiin Pirkanmaan seurakuntien seurakuntataloja. Selvitys kohdistui moderniin rakennusperintöön, vuosina 1945-1999 valmistuneisiin rakennuksiin ja ympäristöihin.

Ruutanan Seurakuntakoti on arvotettu selvityksessä arvoluokkaan 2 (arvoluokat 1-3). Sen on todettu säilyneen ulkopuolelta alkuperäisessä asussaan ja edustavan arkkitehti Pentti Turusen seurakuntatalonsuunnittelun varhaistuotantoa. Kulttuurihistorialliset arvot ovat kirkkohistoriallinen ja rakennusperinteinen.

Lähiympäristön toteutunut rakennuskanta on pääosin 2010-luvun omakotirakentamista.

Alueelta tai sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä muita arkeologisia kohteita.



Kuva 2. Lähiympäristön toteutunutta omakotirakentamista.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä maanomistaja teetti seurakuntakodista kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen sekä muuntokustannus selvityksen, jossa selvitettiin mahdollisuuksia muuntaa seurakuntakoti asuinkäyttöön.

Kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen teki maanomistajan toimeksiannosta Raksystems Oy marraskuussa 2021. Selvityksen johtopäätöksissä todettiin rakennuksen peruskorjauksen tai asuintiloiksi muuttamisen edellyttävän vähintään seuraavia tarvittavia toimenpiteitä:

- Kellarikerroksen ulkoseinärakenteiden rakennekerrosten uusiminen kantavasta betonirakenteesta sisätiloihin päin vähintään alkuperäisiltä osin ja mahdollisesti kokonaisuudessaan (myös aiemmin uusitut rakenteet).
- Alapohjarakenteen kosteusteknisen toiminnan huomioiminen korjaussuunnittelussa tai alapohjarakenteen uusiminen kokonaisuudessaan (mm. kapillaarikatkon ja lämmöneristeen lisääminen).
- Ryömintätilallisen kantavan alapohjan lämmöneristeen ja ylemmän betonilaatan uusiminen. Ryömintätilan tarvittavat puhdistukset, mahdollinen kosteusteknisen toiminnan parantaminen sekä ilmanvaihdon tehostaminen (alipaineistus).
- Betonirakenteisen välipohjan rakennekerrosten uusiminen alemmasta betonilaa-
tasta ylöspäin.

Muuntokustannus selvityksen teki maanomistajan toimeksiannosta Sitowise joulukuussa 2021. Muuntokustannus selvityksessä huomioitiin kuntotutkimuksen tulokset. Selvityksessä esitettiin kaksi vaihtoehtoista tilaratkaisua rakennuksen muuttamiseksi asunnoiksi. Vaihtoehdossa 1 rakennukseen on esitetty rakennettavaksi viisi asuntoa ja vaihtoehdossa 2 kolme asuntoa. Muuntokustannus selvityksessä arvioitiin, että tavoitehinta rakennuksen muuttamiseksi asunnoiksi on noin 900 000 € (joulukuun 2021 hintatason kustannuksilla).

Luonnon ympäristö

Alue on rakennettua ympäristöä/ seurakunnan piha- aluetta. Alueella ei ole luonnonvaraisia alueita.

Virkistys

Seurakunnan piha- aluetta ei ole aidattu ja sen poikki kulkee ulkoilureitti, Paimenpolku. Piha- alue on ympäröivän alueen asukkaiden vapaassa käytössä. Piha- alueella

on seurakunnan rakentama pieni leikkialue, joka on rakennettu palvelemaan seurakunnan tarpeita. Leikkialueen käyttöä ei ole estetty ja sitä käyttävät myös ympäröivän asuinalueen asukkaat.



Kuva 3. Seurakuntakodin piha-alueetta ja ulkoilureittejä.



Kuva 4. Seurakuntakodin piha-alueella oleva leikkialue.

Palvelut

Ruutanan seurakuntakoti on tarjonnut lähialueen asukkaille mahdollisuuden osallistua evankelisluterilaisen seurakunnan järjestämiin tilaisuuksiin ja kerhoihin. Seurakuntakodilla on ollut merkitystä erityisesti lasten ja nuorten kerhojen sekä tapahtumien järjestyspaikkana.

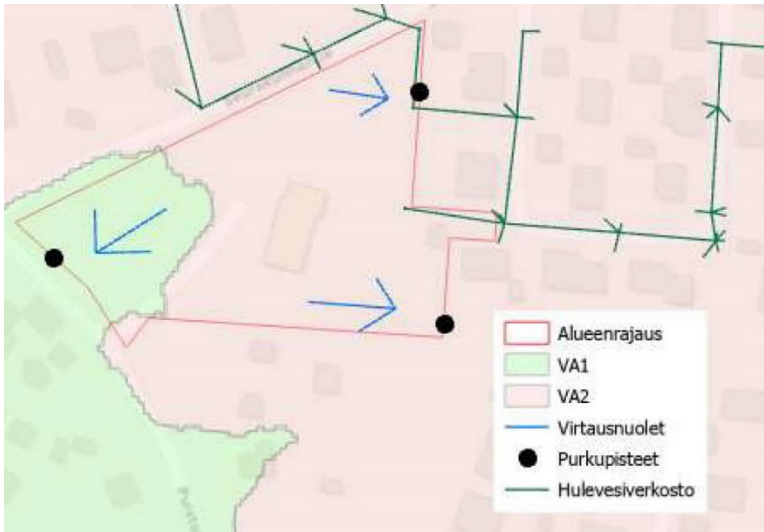
Ruutanasassa on elintarvikeliike, terveysasema, päiväkotia ja koulu. Ruutanasassa on valmistunut vuonna 2021 aikana monitoimitalo, jossa on tilat varhaiskasvatukselle, nuoris- ja vapaa-aikatoimelle, yhdistyksille ja seurakunnalle. Rakennuksessa on myös monitoimisaliliikunta-, vapaa-aika- ja kulttuurikäyttöön. Seurakunta on siirtänyt vanhassa seurakuntakodissa olleet toiminnat kokonaan Ruutanan monitoimitaloon.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella on vesijohto- ja viemäriverkko. Viemäriinjohto kulkee alueen etelärajalta. Lisäksi alueen halki Pastorinkaarelta tontin 11 lounaiskulmasta kulkee viemäriinjohto tontille 7.

Alueelle on mahdollista järjestää liittymä Seurakunnantieltä, Pastorinkaarelta ja Puistotieltä. Seurakunnantie on kokoojakaatu.

Alueelle laaditun hulevesiselvityksen mukaan suunnitteluala sijaitsee kahdella eri valuma-alueella. Vesien virtaussuunta on Puistotielle ja Pastorinkaaren kortteleita päin.



Kuva 5. Ote hulevesiselvityksestä. Ramboll Finland Oy, 2021.

Maaperä ja topografia

Maaperä on mittakaavaltaan 1:20 000 maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia ja kalliota.

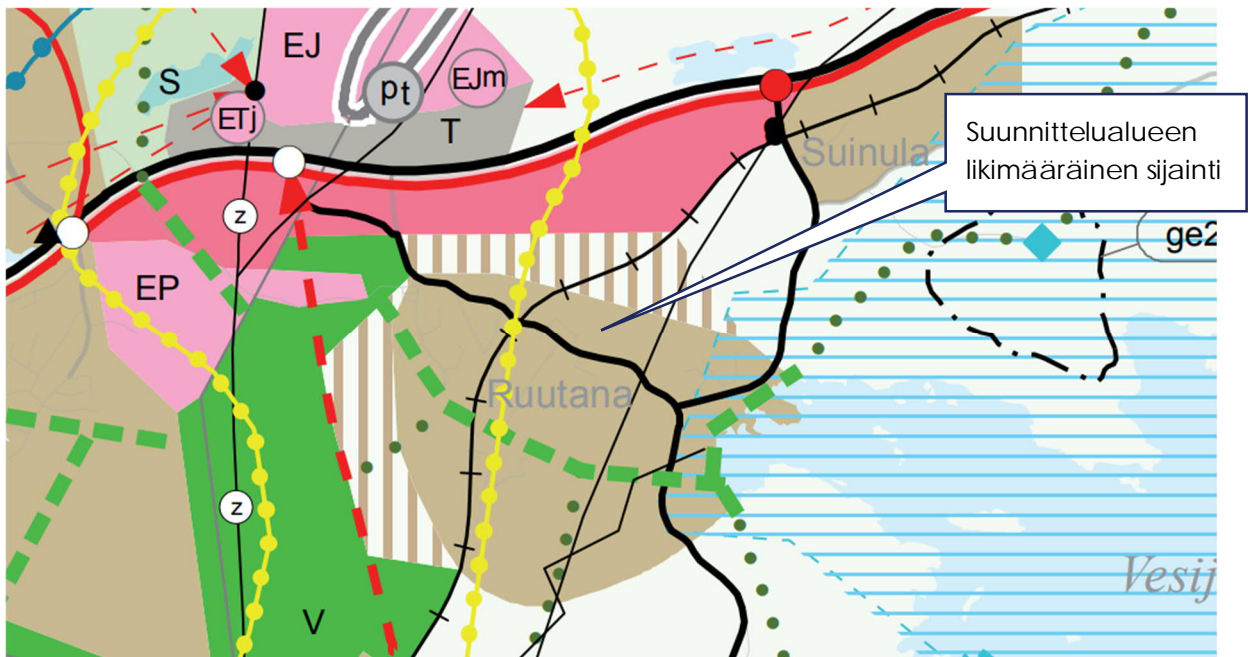
Korkeuseroa suunnittelualueella on neljä metriä. Korkein maastonkohta sijaitsee länsiosan puistoalueella ja alin kohta alueen kaakkoiskulmassa.

Maanomistus

Kiinteistö Lemola 211-445-3-10, joka käsittää seurakuntakodin tontin, on Kangasalan seurakunnan omistuksessa. Kiinteistö Kalliola 211-436-3-238, joka käsittää länsiosan puistoalueen, on Kangasalan kaupungin omistuksessa.

2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

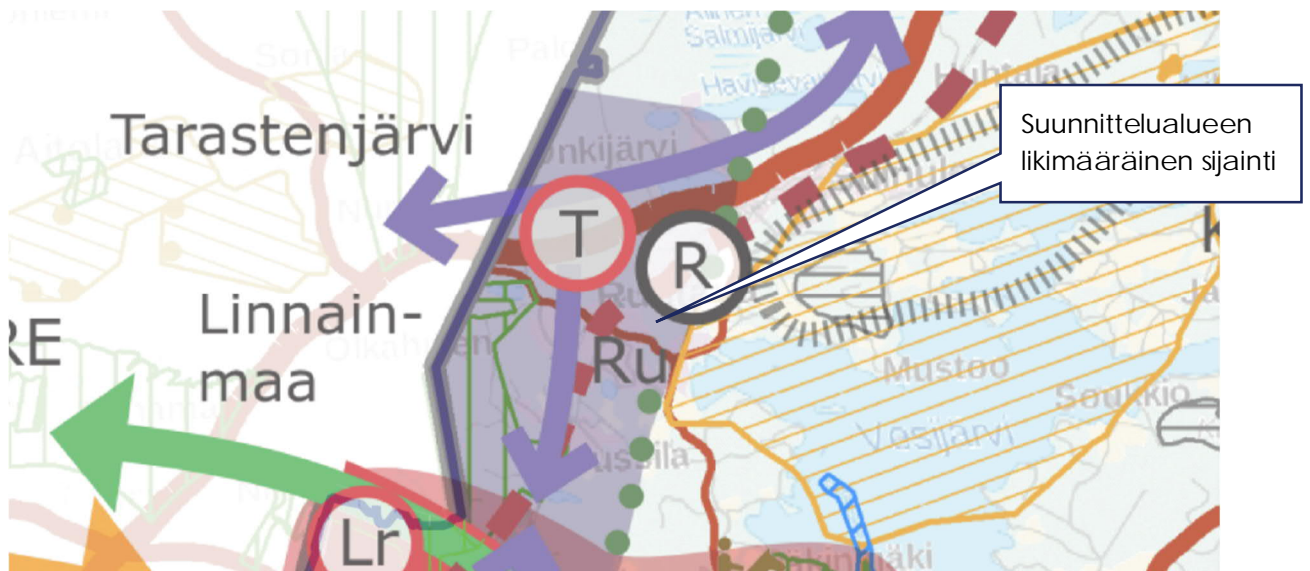
Maakuntakaava



Kuva 6. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (2017) suunnittelualueen läheisyydestä.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle ei ole maakuntakaavassa osoitettu muita varauksia tai erityisominaisuuksia.

Strateginen yleiskaava



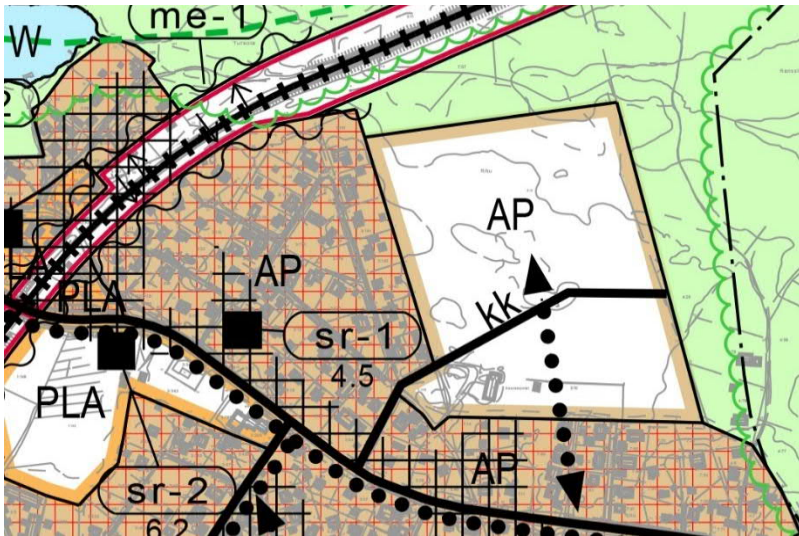
Kuva 7. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2040 (2017).

Kaava-alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Kangasalan strateginen yleiskaava 2040. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämistavoitteita

koskevien merkintöjen osalta. Kaava-alue sijoittuu strategisessa yleiskaavassa kasvu-kehälle, jonka pohjoinen kehäosuus tukeutuu Ruutanan taajamaan ja sen kehittämiseen. Ruutanassa kehityskohteena on Ruutanan uusi asemanseltu:

Ruutanassa varataan paikka mahdolliselle uudelle rautatiepysäkille. Pysäkkipaikan ympärille varataan alue tehokkaasti rakennettavalle uudelle alakeskukselle.

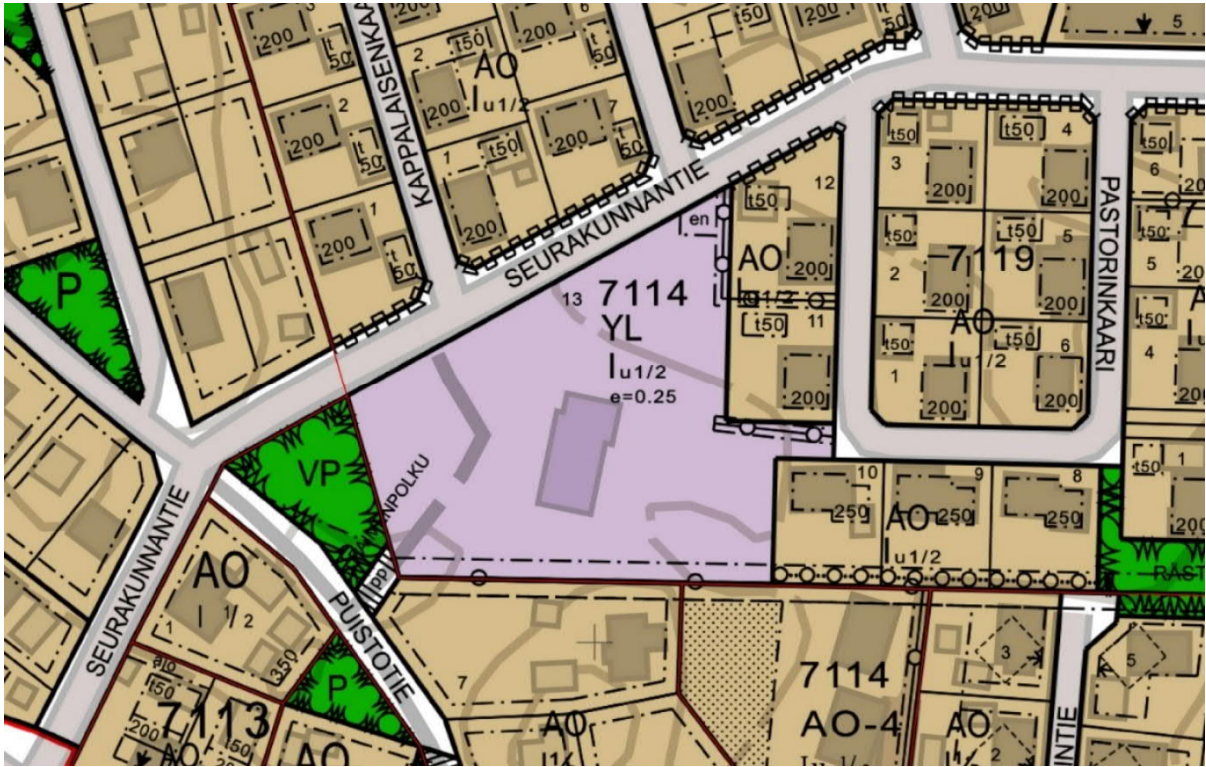
Yleiskaava



Kuva 8. Ote Ruutanan osayleiskaavan ehdotuksesta (2011).

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Ruutanan osayleiskaava on viereillä. Vuonna 2011 nähtävillä olleessa osayleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu vaalean ruskealla reunuksella uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi alueeksi ja AP-merkinnällä pientalovaltaiseksi alueeksi. Seurakunnantie on merkitty kokoojakaduksi ja kaava alueen itäpuolella on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

Asemakaava



Kuva 9. Ote Kangasalan vahvistamattomasta asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen läheisyydestä.

Pääosa alueesta kuuluu vuonna 2009 laaditun asemakaavan alueeseen. Tontin pääkäyttötarkoitus on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Suurin sallittu kerros-luku on I u $\frac{1}{2}$. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,25. Pohjoiskulmassa on osoitettu energiahuollon rakennusala (en). Koillis- ja etelärajoilla on osoitettu johon varten varatut alueen osat.

Asemakaavan liittyvät rakentamistapaohjeet.

Kaava-alueen länsikulman puistoalueella (VP) ja Paimenpolku-nimisellä jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla on voimassa asemakaava vuodelta 1999.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen asemakaavahankkeeseen ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Huomioitava on erityisesti valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite koskien elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty pohjakartta vuonna 2023.

Rakennusjärjestys

Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.8.2018.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Kangasalan seurakunta. Seurakunnan tarve Ruutanan seurakuntakodin rakennukselle on lakannut, kun Ruutanan uusi monitoimitalohanke on valmistunut vuonna 2021 ja seurakunnan toiminnot ovat siirtyneet sinne.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Ruutanan omakotiyhdistys ry
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi-liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj)
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- muut ilmoituksensa mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotettiin kaavoituksen verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa lähetettiin kirjeitse tiedote maanomistajille ja lähinaapureille. Asemakaavaehdotuksesta voitiin lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka olivat sitä erikseen pyytäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulivat nähtäville kaavoituksen verkkosivuille. Lisäksi kaavahankkeen vaiheista oli mahdollista saada tietoa suoraan omaan sähköpostiosoitteeseen ilmoittautumalla sähköpostituslistalle kaavan laatijalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 15.12.2020 ja se asetettiin nähtäville 18.1.-16.2.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä sekä Kangasalan kaupungin Teknisessä keskuksessa että kaupungin verkkosivuilla. Osallisille lähetettiin tieto kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

OAS:sta saatiin palautetta Iskelän omakotiyhdistykseltä, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja yksityisiltä henkilöiltä (yhteensä seitsemän eri palautetta).

Palautteessa Iskelän omakotiyhdistys ehdotti, että kaavahankkeen valmisteluvaiheessa järjestettäisiin erityinen tilaisuus tai vastaava, jossa lähialueen asukkaat voisivat osallistua kaavan valmisteluun. Lisäksi yhdistys esitti, että kaavaa laadittaessa kiinnitettäisiin erityistä huomiota sen liittymiseksi luontevasti ympäröiviin pientaloasuin kortteleihin sekä toiminnallisesti että esteettisesti. Yhdistys pitää tärkeänä, että uuden alueen rakennusvolyyymi, -massoittelu ja -tyyli tukevat alueen luonnetta ja että alueelle toteutettava rakentaminen on laadukasta. Yhdistys pitää tärkeänä, että suunnitelmaan sisällytetään riittävästi viheralueita ja erityisesti lasten leikkipuisto.

Yksityisten henkilöiden palautteissa nousivat esille seuraavat asiat:

- Alueen rakentamisessa tulee huomioida ympäröivän alueen rakentaminen, rakennusten korkeudet ja rakentamistapa.

- Rakennusten korkeudessa tulee huomioida alueen korkotaso ja ympäröivien asuinkortteleiden rakennusten korkeus.
- Alueella olevat viheralueiden, leikkipuiston ja puuston halutaan säilyvän. Leikkipuistoa toivotaan laajennettavan.
- Puistotien ja Paimenpolun välinen viheralue tulisi säilyttää.
- Seurakunnantien varteen ja Pastorinkaaren puoleisten tonttien väliin tulisi jättää viheralue.
- Liittymät tonteille tulisi suunnitella siten, että liikenne ei kohtuuttomasti kuormita olemassa olevaa asutusta.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo antamassaan lausunnossa, että kaavahankkeen ensisijaiseksi lähtökohdaksi tulisi ottaa seurakuntakodin rakennuksen säilyttäminen. Maakuntamuseo lausuu, että rakennuksen käyttötarkoitusta on mahdollista muuttaa ja sen ympäristöä täydentää uudella, seurakuntakodin arvot huomioivalla rakennuskannalla.

Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnosvaihtoehdot)

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 25.05.2021, jonka jälkeen aineisto oli yleisesti nähtävillä 24.6.–2.7.2021 ja 26.7.–16.8.2021. Valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Kangasalan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta, Kangasalan teknisen keskuksen rakentamisen palvelualueelta, Pirkanmaan pelastusviranomaiselta, Kangasalan vesi liikelaitokselta, Kangasalan Lämpö Oy:ltä, Telia Oy:ltä, DNA Oy:ltä sekä Elisa Oy:ltä. Maanomistajille sekä naapureille lähetettiin tieto aineiston nähtävillä tulosta.

Valmisteluvaiheessa oli nähtävillä neljä erilaista vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Vaihtoehtoissa tarkasteltiin seurakuntakodin säilyttämisen, purkamisen ja asunnoiksi muuttamisen vaihtoehtoja ja vaikutuksia. Muilta osin vaihtoehdot erosivat toisistaan muun muassa rakennusoikeuden määrässä, suurimman sallitun kerrosluvun osalta sekä puistoalueiden sijainnin ja laajuuden osalta. Kaikissa luonnosvaiheen vaihtoehtoissa liittymät korttelialueelle osoitettiin Seurakunnantieltä, Puistotieltä ja Pastorinkaarelta.



Kaavaluonnos, vaihtoehto 1, havainnekuva.



Kaavaluonnos, vaihtoehto 2, havainnekuva.



Kaavaluonnos, vaihtoehto 3, havainnekuva.



Kaavaluonnos, vaihtoehto 4, havainnekuva.

Kuva 10. Luonnosvaiheen nähtävillä olleet vaihtoehdot.

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin Ruutanan seurakuntakodilla 9.8.2021 ja 10.8.2021 kaikille avoimet tilaisuudet, joissa oli mahdollista tutustua kaava-aineistoon, tavata kaavan laatija, Kangasalan kaupungin kaavoituksen edustaja ja Kangasalan seurakunnan edustaja sekä kertoa aineistosta mielipiteensä. Molempina päivinä tilaisuudessa kävi noin 25 henkilöä. Tilaisuuksissa saatiin lähikortteleiden asukkailta runsaasti mielipiteitä ja ideoita kaavan jatkotyöhön. Tilaisuuksissa käydyissä keskusteluissa nousivat esille muun muassa seuraavat asiat:

- Olemassa olevaa puustoa pitäisi säilyttää.
- Liittymää Pastorinkaarelta vastustetaan.
- Pastorinkaaren suunnalle pitäisi olla vihervyöhyke.
- Kevyen liikenteen kulkuyhteys Pastorinkaarelta Paimenpuiston suuntaan.
- Kortteli 7114 AO-4 eteläpuolella huolissaan mahdollisesti kevyestä liikenteestä tontin läpi.
- AO-vaihtoehto toiveissa.
- Autopaikkoja varattava riittävästi. Huolena pysäköinti Seurakunnantien varteen.
- Leikkipuisto on erityisen tärkeä. Toiveena myös puistoalue korttelialueen sisälle.
- Seurakuntakodin rakennuksen purkaminen harmittaa, erityisesti leikkipuiston häviäminen.
- Seurakuntakodin purkaminen sisäilmaongelmien takia sai ymmärrystä ja on hyväksyttävää.

Kaavaluonnoksen aineistosta saatiin lausunnot Telia Finland Oyj:ltä, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Kangasalan seurakunnalta, Kangasalan kaupungin rakentamisen palvelualueelta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan kirjallista mielipidettä yksityishenkilöiltä. Luonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saapuneiden lausuntojen, mielipiteiden ja yleisötilaisuudessa saadun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen valmistelussa huomioitiin seuraavat asiat:

- Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella seurakuntakodista laadittiin selvitys mahdollisuudesta rakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön sekä kos-
teus- ja sisäilmatekninen selvitys. Selvitysten pohjalta arvioitiin mahdollisuuksia rakennuksen säilyttämiseksi. Laadittujen kuntotutkimuksen ja muuntokustannus selvityksen perusteella seurakuntakodin säilyttämisen edellyttämistä asemakaavalla ei nähty perustelluksi.

- Paikka sijaitsee keskellä omakotivaltaista asuinalueita ja sen merkitys ruutunalaisten keskuudessa huomioitiin jatkotyössä osoittamalla alueelle puisto-alueita sekä säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja puistomaista miljöötä naapurikortteleihin sovittaen.
- Tieliittymä Pastorinkaarelta muutettiin lähivirkistysalueeksi (VL), jolle on osoitettu ohjeellinen kävelyn ja pyöräilyn reitti (pp).
- Laadittiin hulevesiselvitys ja osoitettiin hulevesien hallintaan tarvittava määräykset.
- Siirrettiin Paimenpuiston virkistysalue nykyisen tontin leikkialueen kohdille, jolla mahdollistetaan yleisen leikkipaikan toteuttaminen alueelle.
- Kaavaan lisättiin yleismääräys tonttien erottamisesta toisistaan ja katualueista istutuksin tai pensasaidoin.

Lisäksi ehdotusvaiheessa tarkennettiin seuraavia:

- Seurakunnantien ja Puistotien risteyksessä muotoiltiin katualueen rajausta ja risteysalueelle osoitettiin liittymäkielto
- Kaava-alueelle sijoituville muuntamoille osoitettiin alat seuraavasti: idänpuoleiselle lähivirkistysalueelle sijoituvalle puistomuuntamolle osoitettiin et-kaavamerkinnällä *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala*. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsevalle muuntamolle osoitettiin ET-korttelialuevarauksella *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue*.
- Lisättiin yleismääräys: "Rakennusten ja tontin korkeusasemat tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin ja ympäristöön siten, että suurilta leikkauksilta, pengerryksiltä ja täytöiltä vältytään. Tarvittaessa lattiakorkoja porrastetaan."
- Lisättiin yleismääräys: "Uudisrakentaminen tulee toteuttaa radonturvallisesti."

Kaavaehdotus

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 22.11.2022, joka päätti sen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan muutosehdotus oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§ mukaisesti nähtävillä 15.–22.12.2022 ja 2.–23.1.2023. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus. 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 neljä lausuntoa ja kaksi muistutusta yhteensä kahdelta yksityishenkilöltä. Lausunnot antoivat Kangasalan Vesi-liikelaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Telia Finland Oyj ja Pirkanmaan ELY-keskus. Lisäksi kaupungin sisäisessä käydyssä keskustelussa Rakentamisen palvelualue otti kantaa kaavamuutosehdotukseen.

Telia Finland Oyj 7.12.2022

"Kaavamuutosalueella ei ole Telian kaapeleita, putkia tms. Ei huomautettavaa."

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Telian lausunto ei edellytä muutoksia kaavaan.

Kangasalan Vesi -liikelaitos 8.12.2022

"- Asemakaavamuutoksen kohteena olevan alueen rakennukset on liitetty yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

- Purettavien rakennusten liittymisjohdot on liittäjän toimesta, ja kustannuksella irrotettava liittymispaikassa yleisestä vesijohdosta ja yleisestä jätevesiviemäristä.

- Alueelle muodostettavat rakennuspaikat 13 ja 14 on liitettävissä olemassa oleviin yleiseen vesijohtoon, ja yleiseen jätevesiviemäriin"

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Kangasalan Vesi-liikelaitoksen lausunto ei edellytä muutoksia kaavaan.

Pirkanmaan maakuntamuseo, 20.1.2023

"Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa Ruutanan seurakuntakodin alueelle asuinrakentamista. Maakuntamuseo on antanut lausunnot (Dnro: 15/2021) kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta (DIAR: 489/2021). Maakuntamuseo on tuonut lausunnoissaan esiin seurakuntatalon kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kannattanut sellaisia kaavaratkaisuvaihtoehtoja, jotka mahdollistaisivat seurakuntatalon rakennuksen säilyttämisen. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on valmistunut seurakuntataloja ja niiden kulttuurihistoriallisia arvoja koko Pirkanmaan tasolla selvittänyt Pirkanmaan seurakuntatalot 2021-2022 -selvitys (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2022). Selvityksessä todettiin, että suhteessa Pirkanmaan koko seurakuntatalokantaan Ruutanan seurakuntatalolla on rakennusperinteistä ja kirkkohistoriallista arvoa. Selvityksen mukaan: "Rakennus on historiallisesti tärkeä osa Ruutanan asuintaajaman 1950-luvun työväenalueen kasvuvaihetta. Sijainniltaan rakennus on kaupunkikuvallisesti hieman syrjässä tiivistyvän omakotialueen keskellä. Rakennuksen 1995 kattokorjaus profiilipeltikatteeksi ei ole tehty 1950-luvun henkeen sopivalla materiaalilla, kuten alkuperäinen sementtitiilikate oli. Muuten rakennus on säilyttänyt pitkälti 1950-luvun lopun hienovaraisen modernin, mutta silti kodikkaan ulkoasunsa. Rakennuksen sisätiloja on muutettu paljon. Seurakuntatalo edustaa arkkitehti Pentti Turusen seurakuntatalosuunnittelun varhaistuotantoa." Ruutanan seurakuntatalo on arvotettu selvityksessä luokkaan 2. Kyseiset tiedot ovat olleet alustavasti käytettävissä jo kaavan luonnosvaiheessa, ja selvitys on asianmukaisesti huomioitu kaavaselostuksessa. Seurakuntatalon muuttamista asuinkäyttöön on nyt tutkittu tarkemmin, ja lisäksi rakennuksesta on laadittu kosteus- ja sisäilmatekninen selvitys. Laaditun kuntotutkimuksen ja muuntokustannus selvityksen perusteella seurakuntakodin säilyttämisen edellyttämistä asemakaavalla ei ole nähty perustelluksi, ja asemakaavaehdotus perustuu ratkaisulle, jossa seurakuntatalo puretaan. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää seurakuntatalon purkamiseen johtavaa kaavaratkaisua erittäin valitettavana, mutta katsoo, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole niin merkittäviä, että sen purkaminen olisi tässä tilanteessa täysin mahdotonta. Näin ollen maakuntamuseo toteaa, että asemakaavanehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä."

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto ei edellytä muutoksia kaavaan.

Pirkanmaan ELY-keskus, 30.1.2023

"ELY-keskus esittää seuraavat kommentit kaavan ehdotusvaiheen lausuntopyyntöaineiston perusteella:

Luonnosvaiheessa ELY-keskus ei (28.9.2021) puoltanut seurakuntakohdin purkamista. ELY-keskus esitti, että kaavasuunnittelua jatketaan säilyttävällä vaihtoehdolla ja kaavaan sisällytetään riittävät merkinnät ja määräykset seurakuntakodin rakennuksen säilyttämisestä.

ELY-keskus katsoo edelleen, ettei seurakuntakodin purkamisen mahdollistava kaavaratkaisu ole perusteltu. Ruutanan seurakuntakodin rakennus on Pirkanmaan maakuntamuseon laajemmassa selvityksessä todettu arvoluokkaan 2 kuuluvaksi. Rakennuksen asemakaavaa varten laaditun inventoinnin tietojen perusteella rakennuksella on huolimatta tietyistä materiaali-, ym. muutoksista (esim. vesikate) tunnistettavissa paikallisen tason rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Rakennus edustaa tyypillisiä aikakauden ja rakennustyyppin arvoja sekä maisemallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksessa on lukuisia tyylikkäitä piirteitä ja detaljeja, jotka korostavat rakennuksen arvoja. Rakennusta on tietojen mukaan pidetty melko hyvin kunnossa, mutta selvitysten mukaan sen muuttaminen asuinkäyttöön edellyttäisi laajoja toimenpiteitä. Näitä ei kuitenkaan voida pitää laajuudeltaan tai luonteeltaan sellaisina, että ne poikkeaisivat rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseen yleisemminkin liittyvistä toimenpiteistä. Rakennus on siis kohtuullisin edellytyksin muutettavissa esimerkiksi asuinkäyttöön.

Käyttötarkoituksen muuttaminen ei itsessään hävitä rakennuksen erityisiä arvoja, jos rakennuksen muutostyöt toteutetaan arkkitehtuurin piirteet ja mm. detaljit säilyttäen. Rakennuksen rakennushistoriallinen ymmärrettävyys osana muuttuvaa asuinympäristöä voidaan säilyttää, ja esimerkiksi kaavan luonnosvaihtoehdoissa oli mukana säilyttävät vaihtoehdot, joissa tämä vaatimus toteutuisi. Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, että rakennuksen säilyttämisen olisi oltava kaavoituksen ensisijainen tavoite. Tämän tavoitteen toteuttamiselle ei ole esitetty perusteltuja esteitä. Ottaen huomioon asemakaavan mahdollistama rakentaminen kiinteistöllä on rakennuksen säilyttämistä pi-

deittävä myös maanomistajalle täysin kohtuullisena ratkaisuna. ELY-keskus ei näin ollen pidä seurakuntakodin purkamiseen johtavaa asemakaavaehdotusta hyväksyttävänä.

Kaavan yhteydessä on tarpeen arvioida myös ilmastovaikutukset huomioiden kaupungin ja kaupunkiseudun hiilineutraalisuustavoitteet sekä ilmastomuutoksen sopeutumisen näkökulma. Vaihtoehtotarkastelussa purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutukset on tarpeen ottaa tarkasteluun käsittäen hankkeen elinkaarten kaikki vaiheet. Arvioinnissa on myös tarpeen tarkastella vaihtoehtoa, jossa rakennusta ei pureta.

Kaavan vaikutusten arviointi on puutteellinen eikä kaavassa ole huomioitu MRL 54 §:n edellytyksiä rakennetun ympäristön arvojen vaalimisesta, vaikka kaavan vaihtoehtojen tarkastelun perusteella tällaiseen kaavaehdotukseen olisi ollut mahdollista päätyä.”

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella seurakuntakodista laadittiin muuntokustannus selvitys sekä kosteus- ja sisäilmatekninen selvitys. Muuntokustannus selvityksessä tarkasteltiin rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön. Selvitysten pohjalta arvioitiin mahdollisuuksia rakennuksen säilyttämiseksi. Laadittujen kuntotutkimuksen ja muuntokustannus selvityksen perusteella seurakuntakodin säilyttämisen edellyttämistä asemakaavalla ei nähty perustelluksi. Rakennus kaipaa kattavaa peruskorjausta ja lämmitys järjestelmän päivitystä.

Seurakunnan toimintojen siirryttyä Ruutanan monitoimitaloon, rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta ei ole enää mahdollisuutta jatkaa. Ruutanan yleiseen hintatasoon nähden seurakuntatalon korjaustoimenpiteiden ja käyttötarkoituksen muuttamisen kustannukset nousisivat kohtuuttoman suuriksi ja tekijän löytäminen hankkeelle olisi erittäin haastavaa. Muuntokustannus selvityksen perusteella seurakuntatalon muuttaminen asunnoiksi ei ole taloudellisesti kannattavaa alueen hintatasoon nähden, tarvittavien laajojen korjaustöiden takia.

Ruutana on hyvästä sijainnistaan huolimatta tilanteessa, jossa alueen kehittämistä ja uudisrakentamista olisi hyvä pyrkiä lisäämään alueen houkuttelevuuden ja asuntojen hintatason säilyttämiseksi ja parantamiseksi. Ilmastovaikutusten kannalta yksi tärkeimmistä maankäytön toimista on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, ja rakentamisen ohjaamisen sijainniltaan otollisille alueille. Kaava-alueen sijainti Ruutanan keskustassa tiivistyvän omakotialueen keskellä on tällainen uudisrakentamiselle hyvä sijainti. Asutuksen tiivistäminen tukee myös henkilöjunaliikenteen pysäkin saamisen mahdollisuuksia Ruutanaan.

Maakuntamuseon selvityksessä Pirkanmaan seurakuntatalot 2021-2022 (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2022), Ruutanan seurakuntatalo on arvotettu luokkaan 2.

Selvityksessä 1. luokkaan arvotetut kohteet edustavat aikakautensa maillsemallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti laadukasta kokonaisuutta. Kohteet ovat maakunnallisesti merkittäviä. 2. luokkaan arvotetuissa seurakuntataloissa oli nähtävissä selkeitä aikakaudelle tyypillisiä piirteitä, mutta niissä oli tehty enemmän muutoksia kuin 1. luokan kohteissa tai niiden alkuperäinen rakennustaiteellinen laatu ei yltänyt 1. luokkaan. Maakuntamuseo on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut, että suhteessa Pirkanmaan koko seurakuntatalokantaan Ruutanan seurakuntatalolla on rakennusperinteistä ja kirkkohistoriallista arvoa.

Vaikka seurakuntatalon purkaminen on rakennetun ympäristön arvojen vaalimisen kannalta valitettavaa, ei rakennuksen suojelemiselle kaavassa ole kohtuullisia taloudellisia perusteita.

Vaikutusten arviointia laajennettiin käsittämään MRL 54§:n rakennetun ympäristön arvojen vaalimisen arvioinnin.

Selostuksen vaikutusten arviointia laajennettiin käsittelemään tarkemmin kaavan ilmastovaikutuksia. Ilmastovaikutusten arvioinnissa tarkasteltiin il-

mastovaikutuksia KILVA-työkalun avulla. Lisäksi vertailtiin purkavan uudisrakentamisen ja seurakuntakodin säilyttämisen ilmastovaikutuksia elinkaaren kaikkien vaiheiden osalta.

Rakentamisen palvelualue

Kaavaehdotuksesta käytiin sisäistä keskustelua. Rakentamisen palvelualue toivoo ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen osan (le) merkintää poistettavaksi ja että ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) ei tarvitse huoltoa.

Kaavan laatijan vastine:

Ohjeellisen leikkikentän (le) merkintä päädyttiin säilyttämään kaavassa. Ohjeellisen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan (pp) merkintää kevennettiin palautteen pohjalta ja merkintä muutettiin ohjeelliseksi yleiselle jalankululle varatun alueen osan merkinnäksi.

Muistutus 1, yksi yksityishenkilö, saapunut 23.1.2023

Kaavassa tulee vielä huomioida hulevesien viivästys lausuntoni pohjalta. Pidän VP-alueita hyvänä, kuitenkin edellytän, että sieltä pihaani oleva luontainen hulevesien valumareitti tiedostetaan ja estetään suunnittelussa.

LAUSUNNON PERUSTE:

Rambollin hulevesiselvityksessä oli pohjalla kaksi suunnitelmaa. Kaavaehdotus poikkeaa näistä ja tältä osin kaavaehdotuksen muutokset pitää huomioida kaavan suunnittelussa.

Vaihtoehdossa 1 hulevesien valumista on esitetty viheralueelle. Viheralueen ja omakotien välissä on vielä erillinen LPA-alue. LPA-alue muodostaisi tässä tilanteessa hulevesien valumisen puskurivyöhykettä omakotitalojen suuntaan.

Hulevesipainanne merkitty alla olevassa kuvassa ja näytetty miten vedet virtaavat siitä LPA-alueelle. Mikäli LPA-alueita ei ole ja viherpainenne tehtäisiin lähemmäksi omakotitaloja, vedet valuisivat niiden tontille korkoerojen vuoksi.

Koko alueen hulevesiä ei voi johtaa VP-alueelle ilman, että siinä on maanpinnantaso korkeammalla olevaa LPA-alueita puskurivyöhykkeenä omakotitalojen suuntaan.

LAUSUNNOT KAAVAAN PERUSTE HUOMIOIDEN:

Kaavaan tulee merkitä hulevesipainanteen sijainti VP-alueella ja sen tulee vastata Rambollin selvityksessä olevaa sijaintia (merkitty edelliseen kuvaan sinisellä). Painanteen korkeusaseman tulee olla idässä olevien omakotitalotonttien pihaja (etenkin Pastorinkaari 4) alempi estäen hulevesien valumisen niiden pihaille ja rakennusten perustuksiin.

Koko rakennettavan alueen hulevesiä ei voi painanteeseen kuitenkaan johtaa ilman selkää puskurivyöhykettä, jonka korkotaso on painannetta selvästi korkeampi. Tämän vuoksi alueella tulee toteuttaa myös hajautettua hulevesien viivästyttä.

Tästä syystä kaavaan tulee kirjata, että alueella toteuttaa hajautettu hulevesien hallinta, jolloin AP- ja LPA-alueella hulevesiä on viivytettävä 1/m³/ 100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. 1/3 alueen hulevesistä voidaan viivyttaa VP-alueelle osoitussa viherpainanteessa.

LISÄKSI TULEE TEKSTI:

Alueella tulee käyttää vettä kokonaan tai osittain läpäiseviä päällysteitä, biosudatus-/viherpainanteit. Viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavan hulevesien hallinnan tavoitteena on hulevesisuunnitelman mukaisesti säilyttää tontin purkuvirtaama nykytilaa vastaavalla tasolla myös alueen rakentamisen jälkeen. Viivytysjärjestelyissä pyritään mahdollisimman lähelle tontilta luonnontilaa vastaavassa tilanteessa purkautuvaa virtaamaa.

Kaavaehdotus noudattaa hulevesisuunnitelman vaihtoehtoa 2 tilannetta, jossa AP alueilla toteutetaan hajautettu hulevesienhallinta.

Kaavassa on jo esitetty hulevesisuunnitelman suositusten mukaisesti AP-korttelialueella kaavamerkintä hule-16:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa korttelialueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden

tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluttua täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesisuunnitelman vaihtoehto 1, jossa on esitetty hulevesipainanne puistoalueelle, ei vaatinut hajautettua hulevesienhallintaa, ja puistoalue toimi koko virtaaman viivytyspaikkana. Kaupunki ei kuitenkaan toteuta yksityisten tonttien hulevesihallintajärjestelmiä, vaan hulevedet on hoidettava ensisijaisesti korttelialueilla. LPA ei olisi vaihtoehdossa 1 muodostanut puskurivyöhykettä hulevesille, koska tavanomaiset LPA alueet ovat pääsääntöisesti vettäläpäisemättömiä (valumakerroin on 0,9). Sen sijaan lähivirkistysalue VL on hulevesien hallinnan kannalta lähellä tontin luonnontilaa (valumakerroin 0,2) ja virkistysalue on vettä läpäisevää.

Muistutus 2, yksi yksityishenkilö, saapunut 23.1.2023

Seurakunnantien varteen tonttiamme vastapäätä tulee osoittaa liittymäkielto kuten alla punaisella esimerkillä on osoitettu ja ohjata liittymien suunnittelua tonteille liittymäkiellon avulla. Tontille 13 kaavaehdotuksessa on mahdollista järjestää liittymät siten, että ne eivät ole suoraan vastapäätä olemassa olevia omakotitaloja. Vaihtoehtona ovat liittymä Puistotieltä tai lännempää Seurakunnantieltä. Puistotiellä mahdollista liittymää vastapäätä on kaupungin puistoalue / ulkorakennuksia. Edelleen lännempänä Seurakunnantien varressa ei ole asuinrakennusta vaan ulkorakennuksia mahdollista liittymää vastapäätä. Liittymän siirto lännen suuntaan on mahdollista, kun rakennusala kuvataan osoitettavan rakennusoikeuden mukaan. Nyt paimenpuiston alueelle osoitetun rakennusalan pinta-ala on noin 500m². Esimerkkikuvassa alla on käytetty osoitettavaa rakennusoikeutta 220m² + 80m². Talomme on suunnattu aikanaan kaavamääräysten mukaan ja kaikki isot ikkunat sijaitsevat kaavoituksen alla olevaa aluetta vastapäätä. Toivottavaa on, ettei rasitteeksi lisätä autojen valojen aiheuttamaa häikäisyä liikenteen Seurakunnantiellä muutenkin lisääntyessä. Kaavoitettavan alueen korkeusasema tulee vielä tehostamaan vastapäisten liittymien häikäisyvaikutusta. Lisäksi erityisesti nyt, kun myös Paimenpuisto on osoitettu asuinkorttelin rakennusalaksi, poistettavan puuston tilalle on maisemallisesti hyvä saada vapaasti kasvava pensasaita Seurakunnantien vastapuolelle yhtenäisenä siten, että

näköyhteys tulevien talojen pihoihin syöttöliikenteen reitiltä Seurakunnantieltä saadaan estettyä. Näin ollen luonnollisin liittymän paikka tontille 13 on Puistotie. Tässä vaihtoehdossa liittymien määrä alueen syöttöliikenteen reittinä toimivalle Seurakunnantielle pysyy ennallaan.

Alla muutama valokuva tilanteesta. Autojen valot kaavoituksen alla olevalta alueelta osuvat suoraan taloomme, kaikkiin ikkunoihin. Tonttimme ympärillä on Seurakunnantien alueen rakennustapaohjeen (2011) mukainen vapaasti kasvava pensasaita, joka ei suojaa talviaikaan lainkaan.

Jo vapaamuotoisessa palautteessani OAS:aan 23.2.2021 pyysin kiinnittämään asiaan huomiota, joten asia ei ole uusi. Alla lainaus palautteesta OAS:aan.

”Seurakunnantie toimii alueen syöttöliikenteen reittinä. Tällä hetkellä alueen liikenne on paljolti yksityisautoiluun perustuvaa. Useimmissa talouksissa on kaksi henkilöautoa. Perhe-elämän ja työn aikataulujen yhteensovittaminen vaatii tämän, vaikka Ruutanaassa voidaan todeta olevan kohtuulliset joukkoliikenneyhteydet. Asuinrakentamisen osoittamisessa tulisi ottaa huomioon liikennemäärien kasvu alueella ja mahdolliset tie- ja liittymäjärjestelyt alueelle. Osoitettavan rakentamisen määrästä riippuen suunnittelun alla olevan alueen syöttöliikennettä on syytä miettiä huolellisesti, mahdollisesti useamman liittymän kautta. Lisäksi liittymien sijainti tulisi suunnitella siten, ettei liikenne alueelle kohtuuttomasti kuormita alueella jo sijaitsevaa asutusta, vaan jakautuisi tasapuolisesti mieluiten risteävien katujen kohdalle.”

Liittymäkiellon osoittaminen kaavaan ja tontin 13 liikenteen ohjaus Puistotien kautta on ainoa toimiva ratkaisu. Liittymien rajaus rakennusaloja muokkaamalla ei ole toimiva ratkaisu ja johtaa tilanteeseen, jossa rakennuttaja muokkaa rakennusten sijaintia rakennusvaiheessa ja liittymät tulevat todennäköisesti suoraan kohti olemassa olevia omakotitaloja. Edelleen rakennusalojen muokkaaminen erityisesti puolitoistakeroksisten rakennusten osalta vaikuttaa talvipäivien valaistusolosuhteisiin auringon paistaessa alhaalta.

Suojatie Seurakunnantien ja Kappalaisenkaaren kohdalla tulee siirtää Kappalaisenkaaren itäpuolelle. Näin voidaan taata puistoalueen polkua käyttävien lasten turvallisuus Seurakunnantietä ylitettäessä. Sama suojatie palvelee siten myös jalankulua tontille 14 luontevasti. Esimerkkinä alla sinisellä suojatien ehdotettu sijainti. Miten puistosta katualueelle tulevien erityisesti pienten kulkijoiden turvallisuus on ajateltu taata,

mikäli suojatien paikkaa ei muuteta nykyisestä? Auton kuljettaja ei nykyisillä järjestelyillä osaa varoa yllättäviä kulkijoita puistoalueelta ja erityisesti lapset saattavat yllättäen kulkea ajoväylälle puistosta.

SEURAKUNNANTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS RUUTANAN KORTTELISSA 7114 palauteraportin 10.10.2022 päivätyn version yhteenvedossa todetaan seuraavasti: "Paikka sijaitsee keskellä omakotivaltaista asuinalueetta ja sen merkitys ruutanalaisten keskuudessa huomioidaan jatkotyössä selvittämällä mahdollisuuksia osoittaa alueelle puisto-alueetta sekä säilyttää olemassa olevaa puustoa ja puistomaista miljöötä naapurikortteleihin sovittaen."

Onko todella niin, että yksi ainoa mänty on mahdollista esittää suojelumerkinnällä alueen länsipuolella, kun otetaan huomioon poistettavan Paimenpuiston puusto? Kaavaehdotuksessa esitetty rakennetulle korttelialueelle sijoittuvan uuden puistoalueen pienen puuston näkymät eivät tarjoa myöskään puistomaista miljöötä alueen länsipuolelle.

Tällä kaavaehdotuksella koko alueen ilme Ruutanantien ja Seurakunnantien suunnasta muuttuu täysin puistomaisista näkymistä asuinkortteliksi. Esimerkiksi Laureeninkallion alueella on hienosti sovitettu rivitaloja puustoisille tonteille. Eikö tässä olisi mahdollista toimia samoin ja merkitä useampia suojeltavia puita alueelle? Pyydän kirjallisen vastauksen muistutukseen alla olevaan osoitteeseen. Edelleen pyydän ilmoituksen kaavan hyväksymispäätöksestä kirjallisena alla olevaan osoitteeseen.

Pyydän kirjallisen vastauksen muistutukseen alla olevaan osoitteeseen. Edelleen pyydän ilmoituksen kaavan hyväksymispäätöksestä kirjallisena alla olevaan osoitteeseen.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavamuutosta tarkistettiin saadun palautteen perusteella ja rakennusaloja järjesteltiin uudelleen. Rakennusalojen uudelleen järjestelyllä pyritään pienentämään kaavamuutoksen aiheuttaman tonttiliittymäliikenteen koettuja haittoja lähiympäristössä. Etäisyys naapuritaloihin on niin suuri, että katsottiin, että Seurakunnantien suuntaiset rakennusalat eivät aiheuta kohtuutonta varjostusta naapuritaloille.

Kaavoissa ei oteta kantaa suojateihin.

On selvää, että kun alueen käyttötarkoitus muuttuu, myös kaupunkikuva muuttuu. Rakennusalojen uudelleenjärjestelyllä pystyttiin säilyttämään lisäksi toinenkin puu. Säilytettävän puun kaavamerkintä viittaa siihen, että kyseinen puu on jollain tavalla erityinen ja on katsottu, että sille on varattavissa riittävästi tilaa puun ympäriltä, jotta puulla on mahdollisuudet säilyä alueen rakentamisesta. Tyypillisesti kaavoissa ei oteta kantaa yksittäisten puiden säilyttämiseen. Jos tarkastellaan koko kaava-aluetta, virkistysalueen määrää lisääntyy kaavassa. Kaavamuutoksessa osoitettu AP-korttelialueen tonttitehokkuus ($e_t=0.23$) on nykyisessä kaavassa osoitetun julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen tehokkuutta ($e=0.25$) hieman pienempi. Nykyisessä kaavassa ei ole osoitettu säilytettäviä puita.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavamuutos tulee valtuuston hyväksymiskäsittelyyn ja päätöstä seuraa valitusaika.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan voimaantulo-kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

3.3 Viranomaisyhteistyö

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

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alueelle asuinrakentamista, joka liittyy luontevasti ympäröiviin asuinkortteleihin.

Tavoitteena on lisäksi huomioida toteutunut tieverkko sekä lähialueen asukkaiden virkistysmahdollisuudet.

Tavoitteena on, että kaavan laatimisen aikana selvitetään tarpeita ja mahdollisuuksia seurakuntakodin rakennuksen säilyttämiseksi tai purkamiseksi.

Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Laadittujen kuntotutkimuksen ja muuntokustannus selvityksen perusteella seurakuntakodin säilyttämisen edellyttämistä asemakaavalla ei nähty perustelluksi. Asemakaavan laatimisen lähtökohdaksi otettiin seurakuntakodin purkaminen.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa alueen eteläosaan on osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP), pohjoisosaan lähivirkistysalue (VL), ja länsiosaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Asuinpientalojen korttelialueen pinta-ala on noin 7815 m². Suurin sallittu kerrosluku on 1/2. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Korttelialueelle on osoitettu erikseen rakennusalat, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia (t). Korttelin keski- ja eteläosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat (le). Korttelialueelle on osoitettu kaksi säilytettävää puuta. Kyseessä on kaksi nykyisin seurakuntakodin lähellä sijaitsevaa kookasta mäntyä. Korttelin etelärajalle ja itäosaan on osoitettu johtoa varten varatut alueen osat.

Korttelialue on jaettu kahdeksi tontiksi. Tontin 13 pinta-ala on noin 3053 m². Rakennusoikeus on jaettu kolmelle eri rakennusalalle. Rakennusoikeutta on yhteensä 590 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi on osoitettu 170 kerrosalaneliömetriä käytettäväksi vain talousrakennuksia varten. Liittyminen tontille 13 on mahdollista järjestää Seurakunnantieltä

ja Puistotieltä. Seurakunnantielle, sekä Seurakunnantien ja Puistien risteykseen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tontin 14 pinta-ala on 4762 m². Rakennusoikeus on jaettu kuudelle eri rakennusalalle. Rakennusoikeutta on yhteensä 810 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi on osoitettu 270 kerrosalaneliömetriä käytettäväksi vain talousrakennuksia varten. Liittymä tontille 14 on mahdollista järjestää Seurakunnantieltä.

AP-korttelialueelle on annettu hulevesiä koskeva kaavamääräys (hule-16): Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa korttelialueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1m³ jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluttua täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan puistoalueen pinta-ala on 2195 m². Puistoalueen halki Seurakunnantieltä Pastorinkaarelle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Puistoalueen keskelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Puistoalueen itärajalle on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Puistoalueen pohjoiskulmaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala (et).

AP-korttelialueen tonttitehokkuus on $e_t=0,23$. Koko kaava-alueen korttelitehokkuus on $e_k=0,18$.

4.2 Kaavan vaikutukset

Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään, katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Seurakunnan toimintojen siirryttyä alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntatalouden kannalta tarkoituksenmukaista.
--	---

	<p>Ajoneuvoliittymiä on kaavan mukaisesti mahdollista järjestää Seurakunnantieltä ja Puistotieltä. Pastorinkaareltai Seurakunnantien ja Puistotien risteysalueelta ei ole mahdollista järjestää ajoneuvoliittymää asuinkortteliin. Alueen käyttötarkoituksen muutos asumiseen muuttaa ajoneuvoliikenteen seurakuntatalon käytön aikaisesta asumisen aiheuttamaan säännölliseen liikenteeseen. Virkistysalueen siirto Pastorinkaaren ja Seurakunnantien väliselle alueelle mahdollistaa alueen kävelyn- ja pyöräilyn reitistön täydentämisen virkistysalueen läpi kulkevalla yhteydellä.</p>
<p>Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.</p>	<p>Asemakaava määrää rakennusten ja tontin korkeusasemat sovitettavaksi alueella oleviin maaston muotoihin ja ympäristöön. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.</p> <p>Asemakaavassa on osoitettu hulevesien hallinta korttelialueella siten, että asemakaavamuutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen hulevesitasapainoon.</p> <p>Asemakaavamuutoksen myötä asumiselle muuttuva käyttötarkoitus mahdollistaa asuinrakentamisen olemassa olevan taajamarakentamisen sisälle. Alueelta on noin 100 metriä lähimmälle linja-autopysäkille ja asemakaavamuutos täydentää alueen kevyenliikenteen reitistöä Pastorinkaaren ja Seurakunnantien välisellä yhteydellä. Asumiseen liittyvä ajoneuvoliikenne aiheuttaa ilmastovaikutuksia, mutta alueen hyvä</p>

	<p>saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä vähentävät ilmastovaikutuksia. Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalan avulla erikseen selostuksen sivuilla 36-39. Säilyttävän ja purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia on vertailtu erikseen selostuksen sivuilla 39-42.</p>
<p>kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin</p>	<p>Kaava-alueen puusto ja rakentamaton maapinta-ala tulee vähenemään asemakaavamuutoksen myötä. Virkistysalue siirretään Puistotien ja Seurakunnantien risteyksestä suunnittelualueen itärajalalle, mikä parantaa alueelle sijoittuvan suuremman puuston säilymisedellytyksiä. Alueelta ei kuitenkaan ole havaintoja sellaisista kasvi- tai eläinlajeista, että kaavamuutoksella arvioitaisiin oleman merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.</p>
<p>Ihmisten elinolot ja elinympäristö</p>	<p>Toteutuessaan rivitalo- ja kytketty pientaloasuminen monipuolistaisi alueen omakotipainotteista asumista. Seurakunnan palvelut ovat siirtyneet Ruutanan monitoimitaloon, joten vähäisellä käytöllä olevan tontin kehittäminen asumiselle parantaa alueen ylläpitoa ja siisteyttä.</p> <p>Alueen merkitys ruutanalaisten keskuudessa on huomioitu osoittamalla alueelle virkistysaluetta ja ohjeellinen leikkialue sekä osoittamalla korttelialueelle jäävä suuri puusto säilytettäväksi. Alueen toteuttamisen myötä nykyinen seurakuntakodin pihassa oleva leikkialue kuitenkin poistuu ja uuden leikkipuiston toteuttamisesta alueelle ei ole tehty tarkempia suunnitelmia tai päätöksiä.</p>

	<p>Korttelialue tarjoaa uusille asukkaille mahdollisuuden asua Ruutanan kaupunginosassa rauhallisessa ja viihtyisässä elinympäristössä.</p>
elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	<p>Asemakaavamuutos mahdollistaa asukkaiden lisääntymisen alueella arviolta 50 hengellä. Asukkaiden lisäys parantaa alueen palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä.</p>
Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	<p>Alueen rakentaminen täydentää alueen pientalovaltaista rakennuskantaa. Rakentamisen määrässä, rakennusten korkeudessa ja rakennusmassoissa on huomioitu alueen liittyminen ympäröiviin asuinkortteleihin. Korttelialue sijoittuu vanhemman ja uudemman asuinrakentamisen nivelkohtaan, jossa myös tiestön ja rakennusten suunnat ovat vaihtelevia. Asemakaava ohjaa muodostamaan rakennuksin rajatut suojaiset leikki- ja oleskelualueet.</p> <p>Seurakuntatalon tontin suurimmat puut näkyvät lähimaisemassa. Puita on kartoitettu ja virkistysalueen siirtäminen parantaa sille sijoittuvien puiden säilymisedellytyksiä. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu säilytettävä puu.</p> <p>Asemakaava mahdollistaa seurakuntakodin purkamisen. Seurakuntakodin rakennuksesta laadittujen selvitysten ja rakennusinventoinnin mukaan sillä on merkitystä erityisesti osana Ruutanan asuinalueen historiaa ja oman aikakau-</p>

	<p>tensa julkisen rakentamisen tyypillisenä edustajana. Rakennuksen purkaminen tarkoittaa näiden arvojen menettämistä. MRL 54§ mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Seurakuntakodin rakennetun ympäristön arvojen ei kuitenkaan ole arvioitu olevan niin merkittäviä, että seurakuntakoti olisi suojeltava asemakaavassa, ottaen huomioon, että sen alkuperäinen käyttötarkoitusta ei ole enää mahdollista jatkaa. Seurakuntakodin muuttaminen asuinkäyttöön vaatisi mittavaa korjausrakentamista, jonka kustannuksia ei alueen yleiseen hintatasoon suhteutettuna nähdä kohtuullisina.</p> <p>Alueen maanomistajan, Kangasalan seurakunnan kannalta, seurakuntakodin rakennuksen säilyttäminen ja muuttaminen asunnoiksi ei ole taloudellisesti kannattavaa alueen yleinen hintataso huomioiden. Rakennuksen säilyttäminen edellyttäisi rakenteiden laajaa uusimista ja LVIS-järjestelmän uusimista.</p>
--	--

Hankkeen ilmastovaikutusten arviointi

Hankkeen ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalun avulla.

1. Luonnonvarojen käytön minimointi

Suunnitelmassa pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria merkittävästi. Seurakuntatalon säilyttämistä on tarkasteltu (kuntotarkastus ja muuntokustannusarvio), mutta seurakuntatalon säilyttäminen ei ole taloudellisesti mahdollista, sillä Ruutanen yleinen hintataso on sen verran matala, että seurakuntatalon mittavaa korjaamista asuinkäyttöön ei pidetty taloudellisesti kannattavana.

Elinkaarivertailua seurakuntatalon purkamisen ja säilyttämisen välillä on tehty. Suunnitelmassa on tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuus, korkeus-asetat, massatasapaino ja maamassojen käsittelyä ilmastokestävyyden näkökulmasta. Suunnitelma on sovitettu maastoon ja maaperä on suunnittelualueella hyvin rakentamiseen soveltuvaa kalliota ja moreenia.

Kaavamuuoksessa ei olla tarkasteltu maarakentamisen uusio- ja kierrätysmateriaaleja tai muita kiertotalousratkaisuja.

Maankäytön muuttuessa suunnittelualueen puusto vähenee jonkun verran. Toisaalta kaavamuuosaluueella virkistysalueen määrä kasvaa entisestä kaavasta. Kaavamuuoksessa on esitetty säilytettäväksi kaksi mäntyä AP-korttelialuueella.

Kaavamuuoksessa on otettu huomioon hiiltä sitova kasvillisuus virkistysalueen määrän lisäyksenä kaavamuuosaluueella.

Suunnittelualueella ei ole vireillä olevaa Ruutanan osayleiskaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä todettuja viheryhteyksiä tai ekologisia käytäviä, tai merkittäviä luontokohteita.

Hankkeessa ei olla tarkasteltu keinotekoisia hiilensidontaratkaisuja (esim. biohiili) tai edistetty niiden käyttöön ottamista.

Kaavamuuoksessa ei olla esitetty kaavamääräystä hiiltä varastoivien materiaalien käytöstä rakentamisessa, mutta todennäköisesti AP-korttelialuueiden rakentamisessa merkittävä osa käytettävistä materiaaleista tulee olemaan puuta.

2. Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

Kaavamuuos lisää autoliikennettä jonkin verran. Ruutana on tällä hetkellä pääosin henkilöautoliikenteeseen tukeutuva taajama. Ruutanaan on suunniteltu mahdollista lähijunaliikenteen pysäkkiä, ja kaavamuuosaluue sijoittuu tämän mahdollisesti toteutettavan lähijunapysäkin läheisyyteen. Aluueella on myös hyvät lähipalvelut ja toimiva kevyeen liikenteen verkko, mikä vähentää asukkaiden autoliikenteen tarvetta.

Aluueen rakentumisvaiheen liikennejärjestelyissä ei olla priorisoitu kestävää liikkumista suhteessa henkilöautoiluun, mutta aluueella on toimiva kevyen liikenteen verkko, sekä joukkoliikenneyhteydet Tampereelle ja arkipäivinä Kangasalan suuntaan.

Kaavamuuoksen yhteydessä ei olla tarkasteltu sähkö-, biokaasu-, etanoli- tai muiden vaihtoehtoisten käyttövoimien lataus- tai tankkausmahdollisuuksia, mutta kaava mahdollistaa sähköautojen latauksen ja Ruutanan Tarastenjärvelle on suunnitteilla

biokaasun tankkauspiste. Elinympäristön tietopalvelu Liiterin paikkatietoaineiston mukaan suunnittelualue sijaitsee arkiruuhan aikaan joukkoliikennevyöhykkeellä. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee SYKEN yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet 2021 paikkatietoaineistossa joukkoliikennevyöhykkeellä. Suunnittelussa ei olla tarkasteltu tai otettu käyttöön keinoja edistää joukkoliikennettä, mutta asutuksen tiivistäminen Ruutanan taajamassa edistää mahdollisuuksia saada lähijunaliikenteen pysäkki Ruutanaan, sekä yleisesti joukkoliikenteen kasvattamisen mahdollisuuksia Ruutanassa.

Suunnittelualueen kävelyn ja pyöräilyn reitistön laatu on huomioitu koko suunnitteluratkaisun perustana ja halutun laatutason toteutuminen on varmistettu myös kaavamääräyksiin. Kaavassa ei olla osoitettu pyöräpysäköintiä, mutta pyöräpysäköinti on tonteilla toteutettavissa. Kaavassa on osoitettu tonteille riittävästi talousrakennusten kerrosalaa, jota on mahdollista käyttää pyörien säilytykseen.

3. Kulutuksen päästöjen minimointi

Viihtymisen mahdollisuuksien edistäminen on huomioitu kaavassa koko ratkaisun perustana ja sen toteutuminen on varmistettu kaavamääräyksiin. Alueella on metsää kävelyetäisyydellä. Alueella ei ole todettuja ympäristöhaittoja.

Kaavamutoksella muodostetaan asuinpientalojen korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta, joten lähituotannon ja kiertotalousratkaisujen joustavaa huomioimista ei olla tarkasteltu kaavassa, eikä alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalia ole selvitetty. Aluevarauksissa ja suunnitelman mitoituksessa on sen sijaan kiinnitetty huomiota muuntojoustavuuteen.

Kaavamutoksessa ei olla tarkasteltu uusiutuvan energiantuotannon hyödyntämisen mahdollisuuksia.

Kaavamutoksessa ei olla tarkasteltu mahdollistavatko aluevaraukset älykkäisiin energiaratkaisuihin liittyvät toteutukset. Aluevarauksissa on kuitenkin jossain määrin joustavuutta, ja talousrakennuksille on osoitettu riittävästi kerrosalaa, mikä mahdollistaa energian varastoinnin tai energiajärjestelmässä mahdollisesti kaavan voimassaoloaikana tapahtuvat muutokset.

Rakennusten sijoittelua ja tonttien jakoa uusiutuvien energialähteiden käyttömahdollisuuksien perusteella ei olla tarkasteltu. Kaavamutoksessa esitetty rakennusalojen suuntaaminen otollisiin ilmansuuntiin mahdollistaa kuitenkin esim. aurinkopaneelit

asuinpientalojen tai talousrakennusten katoilla. Rakennusten massoittelemassa on hyödynnetty passiivisen aurinkoenergian mahdollisuudet ja lämpöhukan minimointi, siten, että rakennusalat ja mahdolliset asuntopihat suuntautuvat aurinkoiseen ilmansuuntaan. Lisäksi aluevarauksin on osoitettu kytkettyjä asuinpientaloja, mikä vähentää lämpöhukkaa asunnoissa. Suunnittelussa on huomioitu jäähdytystarpeen minimointi siten, että toteutuksessa voidaan vaikuttaa aurinkoiseen ilmansuuntaan aukeavien mahdollisten asuntopihojen kasvillisuuteen. Myös kaavassa osoitettujen leikki- ja oleskelualueiden kasvillisuudella voidaan vaikuttaa asiaan. Rakennusalojen suuntaamisella aurinkoiseen ilmansuuntaan vaikutetaan myös valon saantiin. Kaavamuutoksessa ei olla tarkasteltu rakennusten teknisten ratkaisujen energiatehokkuutta, kuten poistoilman lämmön talteenottoa, lämmön heijastavuutta, tai talokoh- taisia lämpö- ja sähköakkuja. Yhdyskuntarakenne on jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet. Alueen jäsentely on tehty tietoisesti siten, että verkostopituudet, energiahäviöt ja verkoston rakentamisen ympäristöhäviöt pystytään minimoimaan. Hukkalämmön talteenoton mahdollisuuksia infraratkaisussa ei olla tarkasteltu, eikä tehty tälle tarvittavia aluevarauksia. Alueella ei olla tarkasteltu biohiilen tai muun laskennallisesti päästöiltään negatiivisten energian tuottamista.

Suunnitelmassa on otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys. Kaava mahdollistaa toteutusvaiheessa jätepiesteiden sijainnin optimoinnin siten, että jätteenkuljetusten liikennevaikutukset jäävät mahdollisimman pieniksi. Kaava mahdollistaa myös varautumisen tonttikohtaisiin yhteisiin jätteenkeräysjärjestelmiin.

4. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen.

Alueen ominaisuuksia on tarkasteltu ilmatoriskialttiuden näkökulmasta hulevesisuunnitelman yhteydessä. Alueella on tunnistettu joitakin arvoja ja haavoittuvaisuuksia, ja ne on pyritty mahdollisuuksien mukaan huomioimaan suunnittelussa. Suunnittelussa ei olla tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista. Suunnitelman sääriskejä on tarkasteltu hulevesisuunnitelman yhteydessä. Suunnitelman elinkaarella on huomioitu sääriskien toistuvuuden tihtyminen. Suunnitelmaan on sisällytetty sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja.

Elinkaaritarkastelu seurakuntatalon purkamisen ja säilyttämisen välillä

Elinkaaritarkastelussa verrataan seurakuntakodin säilyttävän korjausrakentamisen ja purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia hankkeen elinkaarten eri vaiheissa. Seurakuntakodin säilyttäminen vaatisi seurakuntakodin käyttötarkoituksen muutosta ja peruskorjausta asunnoiksi. Seurakuntakodista tehdyn kuntotutkimuksen (Raksystems OY) mukaan yläpohjaa lukuun ottamatta kaikki rakenteet vaativat mittavaa uusia. Maanvarainen alapohjarakenne tulisi uusia kokonaisuudessaan, myös betoniosiltaan. Betonirakenteisen välipohjan rakennekerrokset betonirunkoon asti tulisi uusia kokonaisuudessaan. Sekä kellarin, että ylempien kerrosten ulkoseinärakenteet tulisi uusia kantavaan rakenteeseen (betoni tai tiili) asti. Rakenteet tulisi tehdä ilmatii- viiksi ja mahdollisesti lisälämmöneristää. Lisäksi muuntokustannus selvityksen (Sitowise) mukaan tulisi tehdä joitakin ikkunamuutoksia. Yläpohjan rakenteille ei ole kuntotutkimuksessa suositeltu toimenpiteitä. Elinkaaritarkastelun lähtökohdaksi seurakuntakodin säilyttämisessä muodostuisi täten ainakin perustusten ja rungon sekä todennäköisesti yläpohjan hyödyntäminen. Muuntokustannus selvityksessä ei ole esitetty Seurakuntakodin tavoiteltavaa rakenteellista ja taloteknistä energiatehokkuuden tasoa.

Suunniteltu purkava uudisrakentaminen on Ruutanan alueella asuinpienalojen korttelialueella todennäköisesti ainakin puurunkoista ja mahdollisesti myös julkisivuissa tul-taisiin käyttämään puuta.

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

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 ra-

kentämisvaiheen päästöt muodostuvat kuitenkin uudisrakennusvaihtoehtoa huomattavasti vähäisemmiksi, kun vähintäänkin olemassa olevan rakennuksen runko perustuksineen saadaan hyödynnettyä, eikä päästöjä niiden valmistamisesta näin ollen synny. Seurakuntakodin säilyttävässä ratkaisussa betoniset ja tiiliset runko- ja kantavat rakenteet, sekä perustusten kantavat osat olisi mahdollista säilyttää, joten voidaan arvioida, että todennäköisesti säilyttävän korjausrakentamisen materiaali- ja rakentamisvaiheen päästöt olisivat uudisrakentamista pienemmät.

Ruutanan alueella tapahtuvassa asuinpienalojen uudisrakentamisessa käytettäisiin todennäköisesti puuta kantavissa rakenteissa ja mahdollisesti myös julkisivumateriaalina. Puurakentamisella on hiilen kierron hidastamiseen liittyviä positiivisia vaikutuksia (hiilen varastointi, ns. hiilikädenjälki).

Korjaamisen hiilipiikin suuruus on suorassa suhteessa korjaamisen perinpohjaisuuteen, mikä puolestaan määrittyy 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 korjaustarve on mahdollista, että enimmillään korjausrakentamisen hiilijalanjälki tuote- ja rakentamisvaiheessa lähestyy puurakenteisen ja puujulkisivuisen uudisrakentamisen arvioitua alinta hiilijalanjäljen tasoa.

Todennäköisesti seurakuntakodin säilyttävällä ratkaisulla olisi kuitenkin pienempi hiilijalanjälki kuin purkavalla uudisrakentamisella tuote- ja rakennusvaiheessa.

Käyttövaiheen hiilijalanjälki

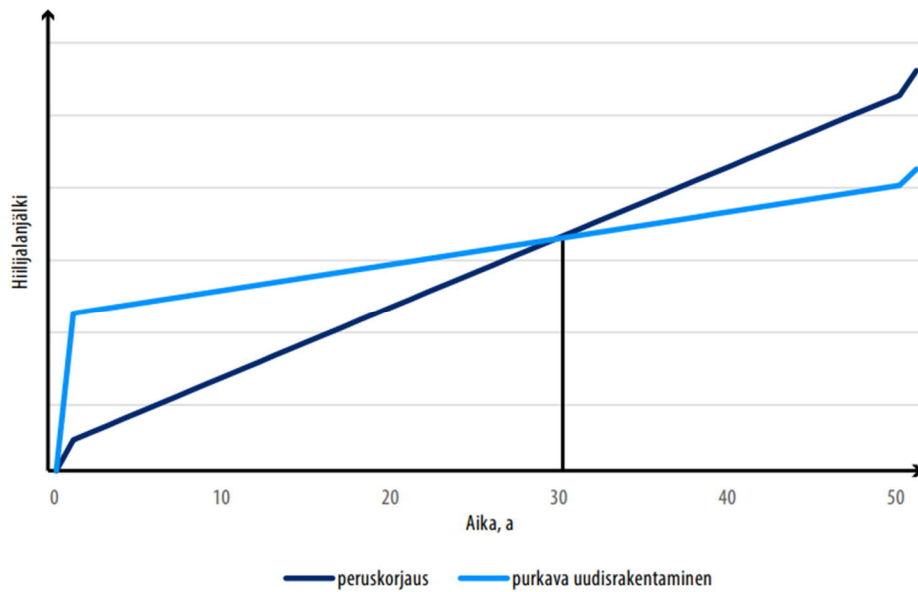
Kun uudis- ja korjausrakentamisen hankkeita verrataan keskenään, jälkimmäisen energiatehokkuuteen vaikuttaa keskeisesti ne ratkaisut, joita korjausrakentamisen yhteydessä valitaan. Rakenteellisen ja taloteknisen energiatehokkuuden tasolla on merkittävä vaikutus käyttövaiheen päästöihin.

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

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 11). Milloin tämä tapahtuu, riippuu tuote- ja rakentamisvaiheen hiili-investointien ja käytön aikaisten kulutusten 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 vähähiilisemmäksi tarkastelujakson aikana. (Lähde Huuhka et al. 2021)

4.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole kattavasti voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin on maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Arviointi tehdään käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 39 §, kohdat 1-9) esitetyt sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista.

Sisältövaatimusten huomioiminen soveltuvin osin:

Alueen rakentaminen täydentää Ruutanan pientalovaltaista taajamarakennetta ja vastaa alueella vireillä olevaa yleiskaavaa.

Kohta 1-2: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaava perustuu olemassa olevaan tieverkkoon ja olemassa olevaan korttelirakenteeseen. Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnallisteknisiä verkostoja.

Alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntatalouden ja ekologisuuden kannalta tarkoituksenmukaista.

Kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alue sijoittuu olemassa olevan pientalovaltaisen asuinalueen keskelle. Alueen täydennysrakentaminen ei luo tarpeita uusille palveluille.

Kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alueen liikenne on mahdollista toteuttaa nykyistä liikenneverkkoa ja kunnallisteknistä verkkoa käyttämällä.

Kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Korttelialue tarjoaa mahdollisuuden asua Ruutanan kaupunginosassa rauhallisessa ja viihtyisässä elinympäristössä ja monipuolistavat alueen asumismahdollisuuksia.

Kohta 8: Rakennetun ympäristön ja maiseman vaaliminen

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

Kaava mahdollistaa seurakuntakodin rakennuksen purkamisen. Ruutanan osayleiskaavaa varten laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä kohteelle ei ole annettu sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä koskevia toimenpidesuosituksia.

Kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavassa on huomioitu virkistysalueiden säilyminen ja riittävyys myös lähialueiden näkökulmasta.

4.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Asemakaava vastaa suunnittelualueella voimassa olevaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta tehty havainnekuva (kuva 12) havainnollistaa kaavaehdotuksen toteutusta.



Kuva 12. Havainnekuva kaavaehdotuksesta.

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 piha-alue ei ole tarve peruuttaa suoraan kadulle.
- Rakennusten palo-osastointitarpeet sekä tontin rakennettavuuteen liittyvät seikat.
- Rakennuksien energia- ja ekotehokkuus.

Muita ohjeita:

- Tonttien monipuolisella kasvillisuudella on myönteinen vaikutus asuinym-
päristön viihtyisyydelle, luonnon monimuotoisuudelle ja hulevesien imey-
tymiselle ja pienilmastolle. Alueelle eivät sovi laajat pinnoitetut piha-alu-
eet.
- On hyvä pyrkiä säilyttämään ja istuttamaan puita, sillä monien hyöty-
jensä ohella ne ovat osa paikan arvokkuutta, tunnelmaa ja historiaa.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 4.5.2023

Kaavan laatijat:

Helena Väisänen

Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Kaavasuunnittelija

Ani Vihervaara

Arkkitehti SAFA

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi