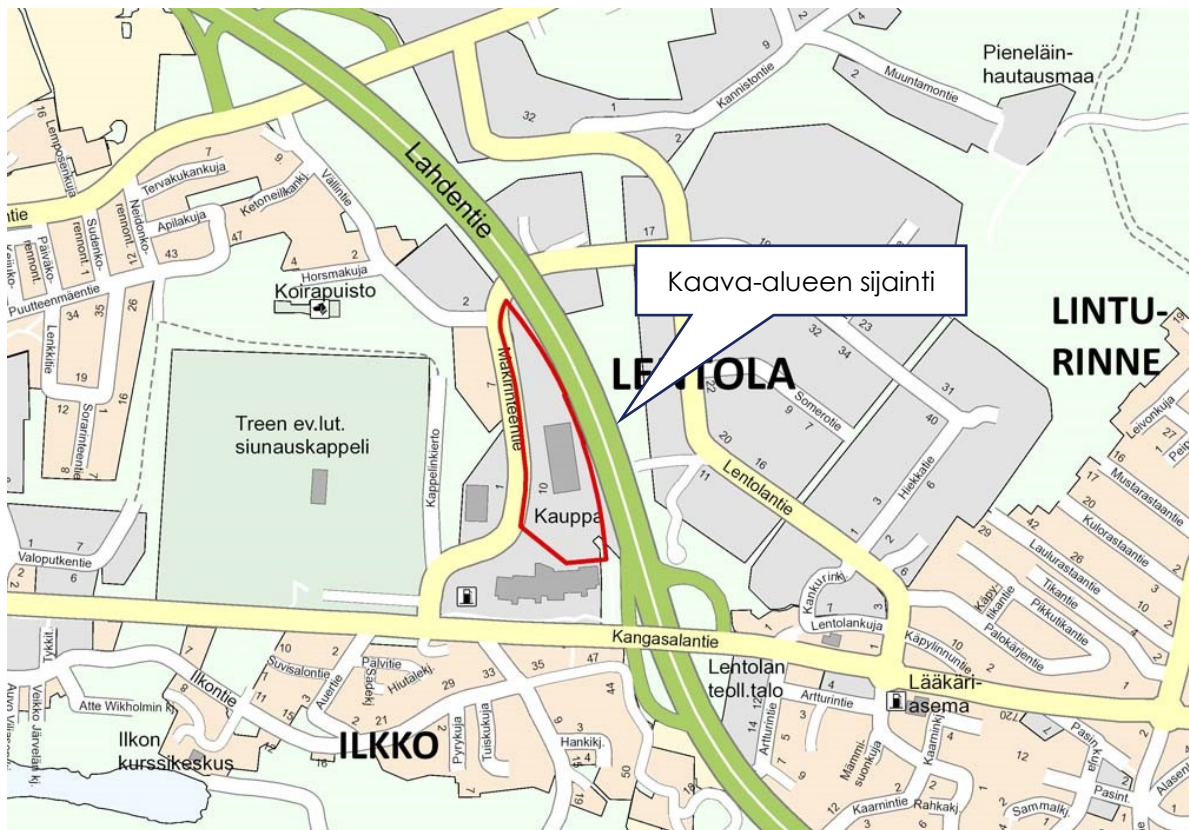


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavamuutos nro 894, Vatiala, Mäkirinteentie 10

1. Perus- ja tunnistetiedot

Diaarinumero	KLA/163/53.02/2023
Päiväys	6.11.2023
Asemakaavan numero	894
Kaupunki	Kangasala
Kaupunginosa	Vatiala
Kortteli	803
Kaava-alueen sijainti	Vatialan kaupunginosassa, Mäkirinteentien ja Valtatie 12 välisellä alueella



Vireille tulosta ilmoittaminen	22.2.2023
Kaavan hyväksyminen	Valtuusto
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus / Kaavoitus

1.1. Sisällysluettelo

ASEMAKAAVAN SELOSTUS	1
1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1. Sisällysluettelo	2
1.2. Kaavan selostuksen liitteet	3
1.3. Kaavan lähdemateriaali.....	3
2. Tiivistelmä	4
2.1. Asemakaava.....	4
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. Lähtökohdat	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1. Maakuntakaava	11
3.2.2. Kangasalan strateginen yleiskaava 2040.....	13
3.2.3. Vatialan osayleiskaava	14
3.2.4. Asemakaava.....	16
3.2.5. Lentolan kaupallinen selvitys.....	17
3.2.6. Lentolan asemakaava-alueen hulevesiselvitys.....	19
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	22
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
4.3.1. Osalliset	22
4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
4.4. Asemakaavan tavoitteet	28
4.5. Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisu	28
4.6. Ehdotusvaiheen asemakaavaratkaisu	31
4.7. Ehdotusvaiheen palautteen pohjalta tehdyt tarkennukset	31
5. Asemakaavan kuvaus.....	32
5.1. Kaavan rakenne.....	32
5.1.1. Mitoitus	32
5.1.2. Palvelut.....	32
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	33
5.3. Aluevaraukset	33
5.3.1. Korttelialueet.....	33
5.4. Kaavan vaikutukset	34
5.4.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	34

5.4.2.	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	34
5.4.3.	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	35
5.4.4.	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	35
5.4.5.	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	36
5.4.6.	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	37
6.	Asemakaavan toteutus.....	38
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	38
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	39
6.3.	Toteutuksen seuranta	39

1.2. Kaavan selostuksen liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.2.2023
- Havainnekuva
- Lentolan asemakaava-alueen hulevesiselvitys, FCG, 13.9.2012
- Lentolan kaupallinen selvitys, Ramboll, 3.11.2023

1.3. Kaavan lähdemateriaali

- Vatialan osayleiskaava
- Valtatie 12 parantaminen välillä Alasjärvi - Huutijärvi, yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaava

Liikerakennusten korttelialuetta laajennetaan pohjoiseen ja määräyksiä tarkistetaan alueen käyttötarkoituksen ja kaupalle määritettyjen kerrosalojen osalta. Käyttötarkoitus määritellään liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja suurinta sallittua kerrosalaa kasvatetaan 15 000 kerrosneliömetriin. Suurin sallittu vähittäiskaupan ala määritellään 11 700 neliömetriin ja suurin sallittu päivittäistavarakaupan myyntipinta-ala 3800 neliömetriin. Pohjoista kohden laajennetulle rakennusalueelle osoitetaan julkisivumääräys taiteesta. Lisäksi määräyksiä tarkistetaan istutettavan alueen ja ohjeellisen kävelyn ja pyöräilyn väylän osalta yleiskaavan pohjalta sekä olemassaolevien huolto- ja pelastusreittien vuoksi. Korttelialueen kohdalla sijaitsevan, osittain Mäkirinteentien katualueella ja osittain korttelialueella sijaitsevan linja-autojen kääntöpaikan alue osoitetaan kokonaan katualueeksi.

Kaava-alueen pohjoisosan käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueesta paremmin alueen toiminnallista kokonaisuutta tukevaksi toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Tontille mahdollistetaan 4000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta viiteen kerrokseen. Rakennusta koskee sama julkisivumateriaalia ja kattomuotoa määrittelevä asemakaavamääräys kuin Mäkirinteentien toisella puolella sijaitsevia asuinrakennuksia ja kadun puoleisen julkisivun maantasokerros on rakennettava liiketiloiksi ja siihen on sijoitettava liiketiloja ja näyteikkunoita.

Kaupan- ja toimisto- sekä palvelurakennusten korttelialueiden väliin osoitetaan autopaikkojen korttelialue, jolle molemmat aikaisemmin mainitut korttelialueet saavat osoittaa autopaikkoja ja jolle saa osoittaa myös yleiseen pysäköintiin. Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu kaksikerroksisen auton säilytyspaikan ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa myös ajoneuvojen huoltoa ja perua palvelevia tiloja enintään 200 k-m². Rakennusalueelle saa rakentaa myös maanalaista auton säilytystilaa.

Koko kaava-alueelle on määritetty hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintaa koskevat määräykset ja pysäköintipaikkojen mitoitus.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavoituksen käynnistämiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja. Käynnistämisestä päätti elinympäristölautakunta 14.2.2023.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (jäljempänä OAS) nähtäville kuuluttamisen yhteydessä 22.2.2023. OAS asetettiin nähtäville 2.–31.3.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä tai kommentteja.

Valmisteluvaiheen aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 25.4.2023. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.5.–9.6.2023 välisen ajan. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot. Valmisteluvaiheen aineistosta jättivät lausunnot Kangasalan Lämpö, Busines Kangasala Oy ja Pirkanmaan Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskus (jäljempänä ELY-keskus).

Ehdotusvaiheen aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 22.8.2023. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineiston oli nähtävillä 7.9.–6.10.2023 välisen ajan. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus 30.8.2023 ja pyydettiin lausunnot. Ehdotusvaiheen aineistosta jättivät lausunnon Kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunnan puheenjohtaja apulaispormestari Pekka Salmi, Kangasalan Lämpö ja Busines Kangasala Oy. Lisäksi Tampereen seudullinen terveysuojeluyksikkö totesi, ettei sillä ole huomautettavaa Mäkirinteentien asemakaava muutokseen ja ELY-keskus totesi kaavaselostusta täydennetyin lausunnossa esitetysti ja, että ei näin ollen näe tarvetta lausua kaavaehdotuksesta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi. Liikerakennusten korttelialueen uudisrakentamisen odotetaan alkavan heti asemakaavamuutoksen vahvistuttua.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa, Lahdentien länsipuolelle sijoittuvalla Lentolan kauppalaueella. Alue on entistä soranottoaluetta ja maaperä on pääosin hiekkaa. Rakennettu osa suunnittelualuetta viettää loivasti koiliseen alueen alavimman kohdan osuessa Lahdentien liittymän tuntumaan suunnittelualueen kaakkoisreunassa. Asemakaava-alueen pohjoisosa viettää pohjoiseen.

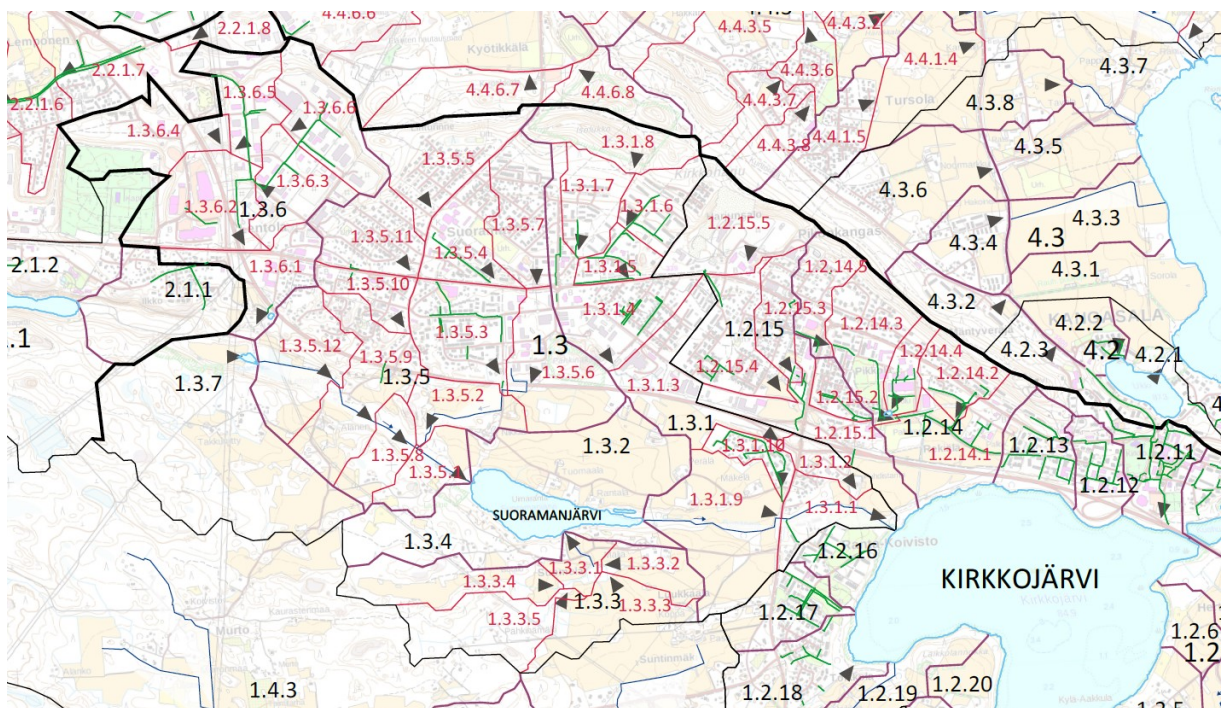


Kuva 1. Ilmakuva kaava-alueen ympäristöstä. Kaava-alueen rajaus on näkyvissä punaisella.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse erityisesti huomioitavaa kasvi- tai eläinlajistoa. Prisman parkkipaikalle on istutettu pihlajia ja alueen rakentamaton pohjoisosa kasvaa nuorta männikköä ja pajukkoa.

Suunnittelualueen valuma-alueen vedet kulkevat Suoramajärven kautta Kirkkojärveen (kuva 2). Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.



Kuva 2. Kuvaote Siton laatimasta Kangasalan hulevesiohjelman luonnoksen 5.6.2017 Liitekartasta 1 (Valuma-alueet, Nauhataajama).

Rakennettu ympäristö

Alue on väljästi rakennettua kaupan aluetta ja nykyisellään Kangasalan Prisman käytössä. Prisman nykyinen kerrosala on 9 671 m². Rakennuksessa on myyntipinta-alaa alle 7200 m², joista alle 3600 m² on päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Asemakaava-alueen pohjoisosaan sijoittuu rakentamaton teollisuustontti.

Alueen ympärille, maakuntakaavan KM-merkinnän alueelle on rakennettu vähittäiskauppaa harjoittavat kerrosaltaan 3445 m² Rusta-tavaratalo ja kerrosaltaan 12 412 m² liikerakennus, johon sijoittuu mm. Tokman-tavaratalo, huonekaluliike Jysk, Pirkanmaan suurkirpputori, kuntosali ja ravintolapalveluja.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen itäpuolella kulkee valtatie 12. Valtatien parantamisen yleissuunnitelmiin liittyvän meluselvityksen mukaan liikennemelun keskiäänitaso kaava-alueella ennustetilanteessa vuonna 2040 yöaikaan 45-65 dB(A) ja voi nousta tiealueen läheisyydessä päiväaikaan yli 70 dB(A), mutta on Mäkirinteentien läheisyydessä 50-55 dB(A) kaava-alueen pohjoisinta osaa lukuunottamatta.



**Valtatie 12 parantaminen välillä Alasjärvi-Huutijärvi,
YS**

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq7-22}$
Ennusteliikenne, v. 2040
Nykyinen meluntorjunta
Laskentakorkeus mp +2m



Y5.5
29.6.2018

- Asuinrakennus
- Liike-, toimisto- tai teollisuusrakennus
- Lomarakennus
- Muu rakennus
- Meluseinä tai melukaide
- Meluvalli

dB(A)	
70 <	<= 70
65 <	<= 65
60 <	<= 60
55 <	<= 55
50 <	<= 50
45 <	<= 45
40 <	<= 40

1:10000
0 100 200 m

Kuva 3. Kuvaote Ramboll:n laatimasta valtatie 12 parantamiseen liittyvästä meluselvityksestä, ennustevuosi 2040 päiväaika.

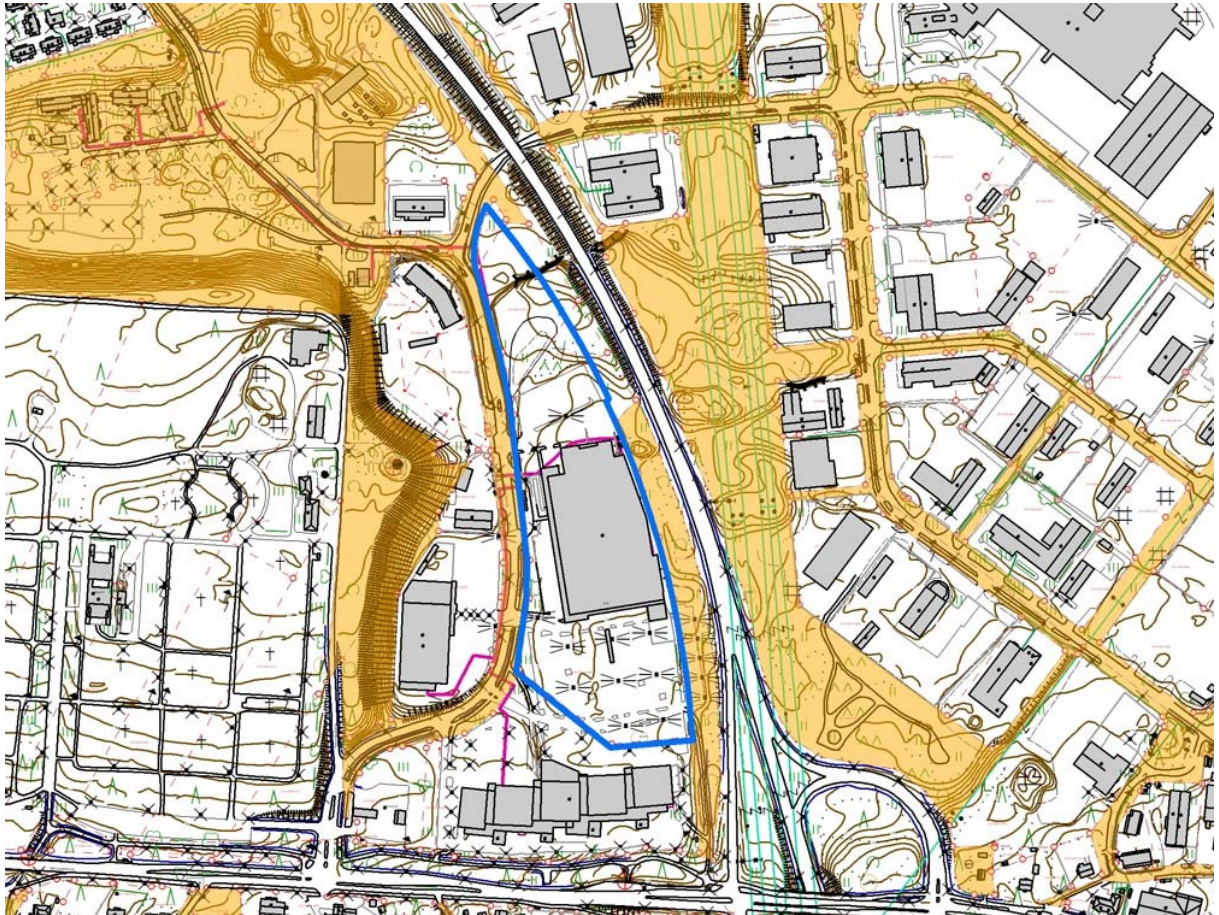
Yöajan melun keskiäänitasot vaihtelevat ennustetilanteessa 45 -65 dB(A) välillä.



Kuva 4. Kuvaote Ramboll:n laatimasta valtatie 12 parantamiseen liittyvästä meluselvityksestä, ennustevuosi 2040 yöaika.

Maanomistus

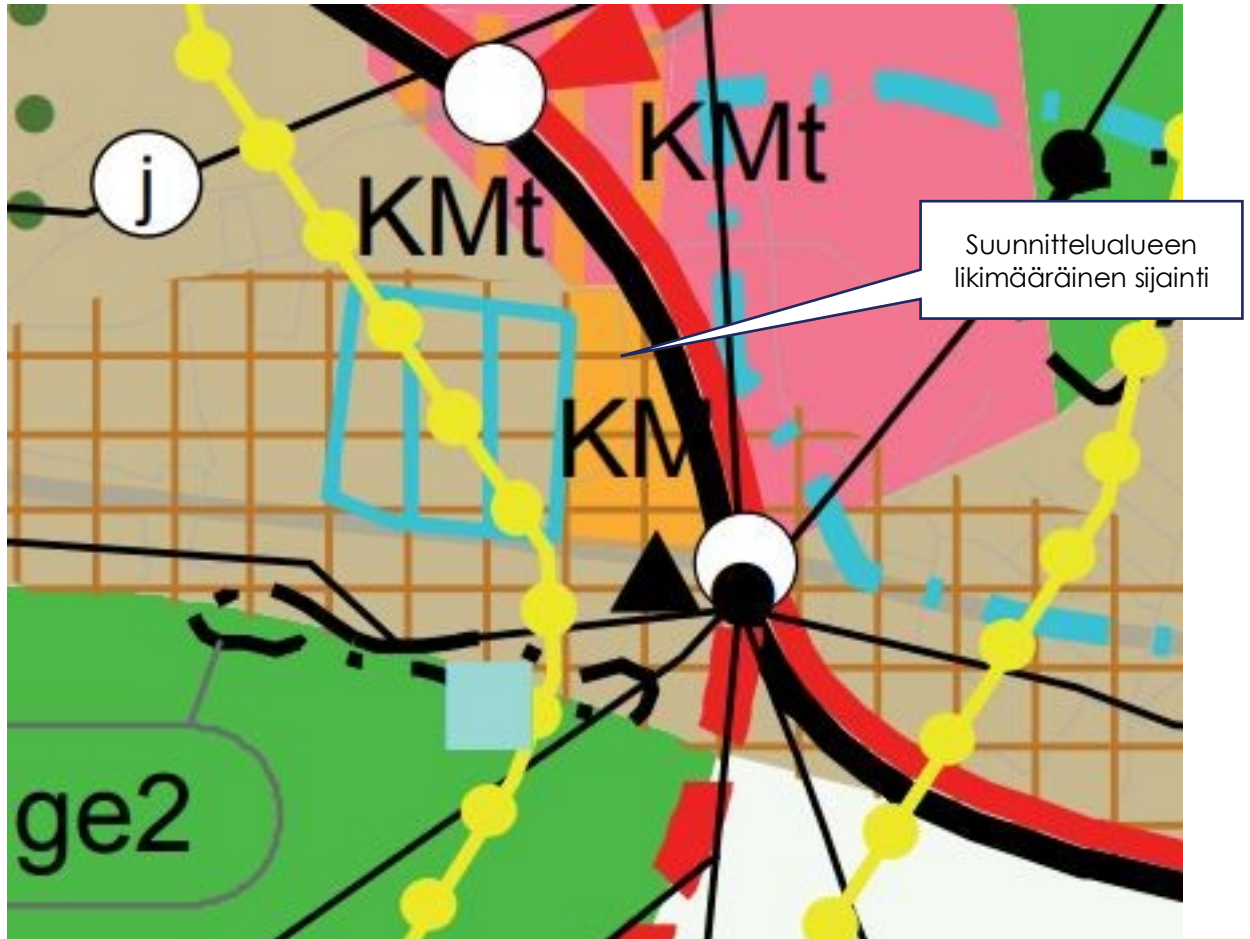
Muutettava alue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavamuutoksen myötä tulee laadittavaksi maankäyttösopimus.



Kuva 5. Kaupungin omistamat alueet ovat kuvassa kellertävällä pohjalla ja alustava suunnittelualan rajaus sinisellä.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1. Maakuntakaava



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

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa alue sijoittuu tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle (ruskea ruudukko), 2-kehän kehittämissuunnitelma-alueelle (rajattu keltaisella palloviivalla) ja kaupallisten palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

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

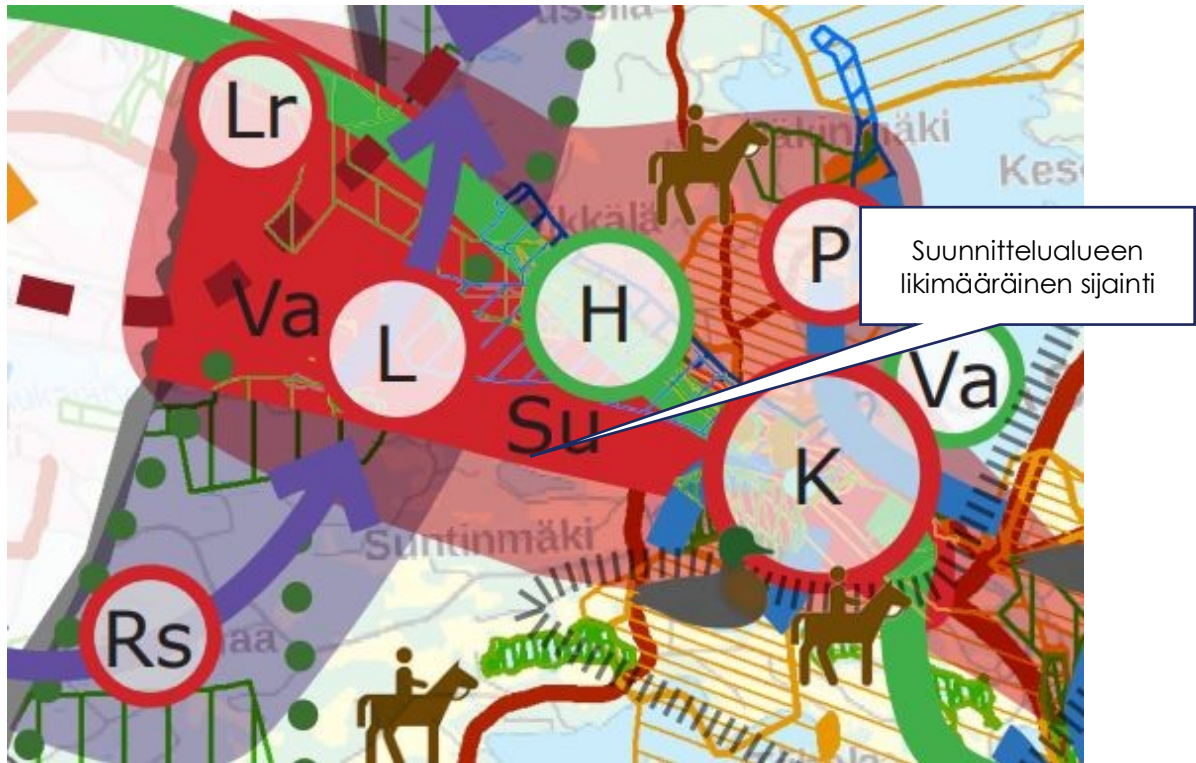
kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

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. Maankäytön suunnittelussa tulee varautua myös 2-kehän yhteystarpeen toteuttamiseen Tarastenjärvelle. Tarastenjärven aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta maankäyttöä sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, on osoitettu keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueiksi. Alueelle voi sijoittua merkittävässä määrin myös asumista, mikäli alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle tiiville joukkoliikennevyöhykkeelle tai tiivistettävälle asemanseudulle. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset. Kaupallisten palvelujen vähittäiskaupan

enimmäismitoitus alueella on 40 000 k-m², keskustahakuista kauppaa 27 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa 5000 k-m².

3.2.2. Kangasalan strateginen yleiskaava 2040

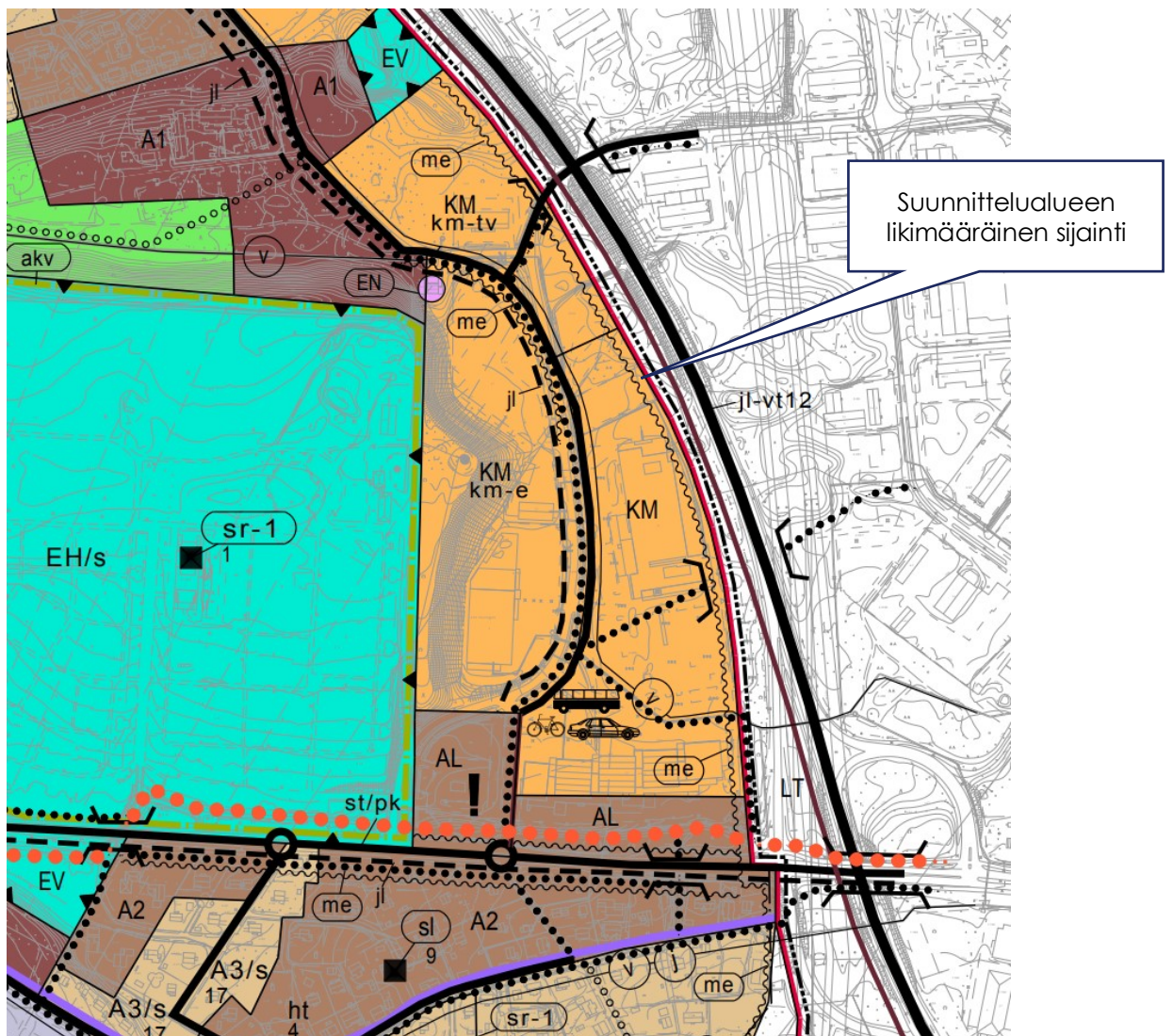


Kuva 7. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2040 (2017).

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 laatukäytävän ja kasvukehä 2040:n alueelle. Lentolan miljöötä kehitetään vaiheittain, korostaen ihmisen mittakaavaa. Nauhataajamaa täydennetään, kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Joukkoliikenteen laatukäytävä on keskeinen joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivistyvä vyöhyke, jonka

varrelle lisätään asutusta, palveluita ja työpaikkoja. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomioita pysäkkialueiden palveluihin ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Kasvukehä 2040:n maankäytön suunnittelussa tavoitellaan tiivistä ja sekoittunutta maankäyttöä sekä edistetään toimintojen saavutettavuutta eri liikkumistavoin.

3.2.3. Vatialan osayleiskaava



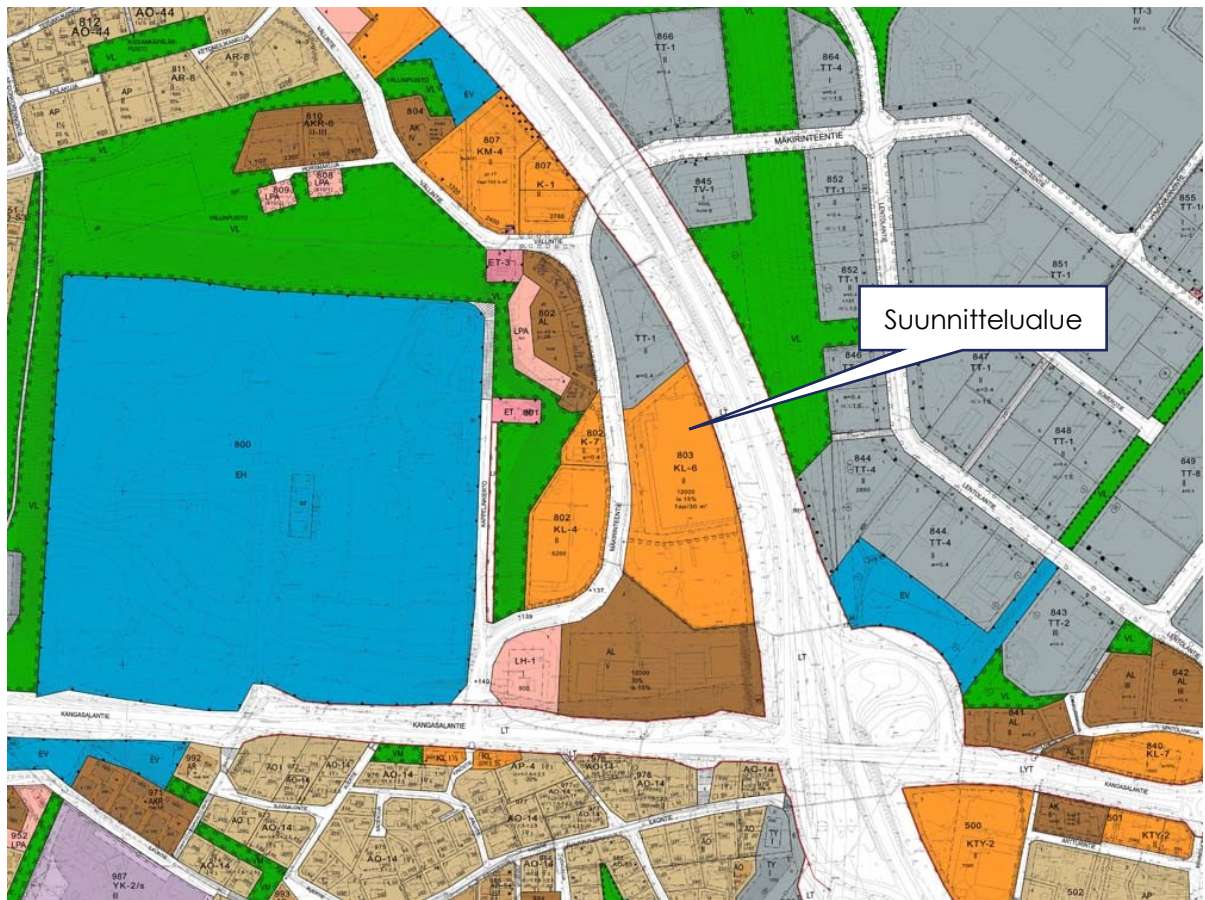
Kuva 8. Ote Vatialan osayleiskaavasta (2014).

Alueella on voimassa valtuuston 8.12.2014 hyväksymä Vatialan osayleiskaava, joka on asemakaavoitusta ja maankäyttöä ohjaava asiakirja. Yleiskaavassa alue on

osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan sijoittaa enintään 12 000 kerrosneliömetrin suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Päivittäistavarakaupan osuus myymälän pinta-alasta ei saa ylittää 3 800 kerrosneliömetriä.

Mäkirinteentie on merkitty joukkoliikenteen laatukäytäväksi, joka jatkuu Mäkirinteentieltä edelleen Vällintielle ja Vatialantielle. Maankäyttöä tulee tehostaa 300 m etäisyydellä joukkoliikennekäytävän varrella. Mäkirinteentie on merkitty myös kävelyn ja pyöräilyn aluereitiksi, joka yhdistää Kangasalantien varren pyöräilyn laatukäytävän ja Vatialantien kävelyn ja pyöräilyn pääreitit. Kaupallisten palvelujen alueen halki kulkee itä-länsisuunnassa kaksi kävelyn ja pyöräilyn aluereitti-merkintää, joista toinen johtaa toteutumattomalle Lahdentien alikululle ja edelleen Suoraman osayleiskaavassa alikululta valtatie itäpuolisen Lentolan halkaisevalle Lentolantielle. Lisäksi alueelle on osoitettu julkisen liikenteen vaihtopaikka ja liityntäpysäköinti -merkinnät. Valtatien varteen on merkitty meluntorjuntatarve. Merkinnällä osoitetaan alueet, joissa melu tulee asemakaavoituksessa ottaa erityisesti huomioon. Rakennettaessa melualueilla tulee huolehtia siitä, etteivät valtioneuvoston päätöksen mukaiset meluohjeavot ylity asuinrakennusten tai työpaikkojen sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulko-alueilla.

3.2.4. Asemakaava



Kuva 9. Ote Kangasalan vahvistamattomasta asemakaavayhdistelmästä (8.2.2023) suunnittelualueen läheisyydestä.

Alueen pohjoisosassa on voimassa rakennuskaava nro 286 vuodelta 1996. Pohjoisosa on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Rakennusten etäisyys naapurirakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään neljä metriä. Rakennuspaikalle tulee istuttaa puuta vähintään yksi puu rakennuspaikan pinta-alan 200 m² kohti. Sallitaan yksi asunto/rakennuspaikka kiinteistön hoidolle välttämättömä henkilöuntaa varten. Rakennuksissa suoritettavat muutos- ja laajennustyöt tulee tehdä muodoltaan ja materiaaleiltaan alkuperäisratkaisuun sopeutuvina. Rakennusten ulkopuolelle varastoitava tavara on peitettävä näkyvistä vähintään 150 cm korkealla puu-umpiaidalla. Rakennusten julkisivuväriin tulee olla vaalea. Vesikatteen väriin tulee olla punainen. Kerrosluvun estämättä saa 15% kerrosalasta rakentaa toiseen kerrokseen. Tontille on osoitettu rakennusala, jonka valtatien

puoleiselle laidalle on osoitettu istutettava alueen osa. Tontin tehokkuusluku on 0,4 ja suurin sallittu kerrosluku II.

Alueen eteläosassa on voimassa asemakaava nro 475 vuodelta 2002. Eteläosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Vähittäiskaupan suuryksikön osuus rakennusoikeudesta ei saa ylittää 8700 kerrosalaneliömetriä. Päivittäistavarakaupan osuus myymälän pinta-alasta ei saa ylittää 7200 m². Rakennuspaikalle tulee istuttaa vähintään yksi puu rakennuspaikan pinta-alan 200 m² kohti. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Jätehuoltoalueet on varustettava vähintään 150 cm korkealla umpiaidalla. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 12 000 m² ja tontin suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkoja on rakennettava 1 kolmeakymmentä kerrosalaneliömetriä kohden. Tontille on osoitettu johtoaluevaraus, rakennusala, pysäköimispaikka ja istutettava puurivi sekä valtatie varten istutettavaa aluetta. Alueesta 15% tulee käyttää istutuksiin.

3.2.5. Lentolan kaupallinen selvitys

Asemakaavamuutosta varten teetettiin Lentolan kaupallisen selvityksen päivitys. Selvitys sisältää vähittäiskaupan tarjonnan ja kysynnän tarkastelun sekä arvion verkkokaupan kehityksen aiheuttamasta muutoksesta ja asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arvioinnin.

Toimintaympäristön arvioinnin analyysin tuloksena todettiin Kangasalan kaupungin tasolla väestön, erikoistavaran ja päivittäistavaran kauppojen tarjonnan painottuvan kaupungin länsiosiin ja Kangasalla sijaitsevan päivittäistavarakauppaa yhteensä noin 18 000 k-m². Kangasalan väestömäärä oli vuoden 2022 lopussa 32 959 asukasta. Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040+ tausta-aineistojen väestösuunnitteen mukaan Kangasala kasvaa vähintään 3 300 hengellä vuoteen 2030 mennessä ja 6 100 hengellä vuoteen 2040 mennessä. Kilometrin säteellä hankealueesta sijaitsee noin 1 500 työpaikkaa. Muita merkittäviä työpaikka-alueita lähiseudulla on Kangasalan keskustassa sekä hankealueesta noin 4 kilometriä länteen sijaitsevalla Tampereen Vehmaisien ja Hankkion alueella.

Hankealueen saavutettavuutta analysoitaessa todettiin, että noin 1 100 asukasta saavuttaa kohteen kävellen 15 minuutissa. Alue on saavutettavissa 15 minuutissa pyöräillen noin 13 000 asukkaalle mm. Suoramalta, Nattarista ja Vatialasta sekä osittain Tampereen Vehmaisten asuinalueelta. Vartin autosaaavutettavuusvyöhyke kattaa yhteensä noin 186 000 asukasta.

Hankealueen itäpuolelta kulkevaa valtatie 12 pitkin kulkee vuorokaudessa keskimäärin noin 15 000 ajoneuvoa ja Kangasalantietä pitkin kulkee puolestaan keskimäärin noin 8 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hankealue on hyvin saavutettavissa linja-autolla. Alueelle pääsee useita kertoja tunnissa niin Kangasalan keskustasta kuin Tampereelta. Lähin bussipysäkki on aivan hankealueen vieressä Mäkirinteentiellä. Osa linjoista puolestaan kulkee Kangasalantietä pitkin, jolloin bussi-pysäkillä on nykyisin noin 500 m kävelymatka.

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen, jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilan lisätarve arvioitiin vaikutusalueen asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella. Hankealueelle suunnitellaan verkkokaupan keräilyvarastoa. Verkkokaupan lisääntymisen oletetaan pienentävän fyysisen, asiakaskäyttöön tarkoitetun liiketilan tarvetta tulevaisuudessa kautta linjan ja se huomioitiin myös selvityksessä.

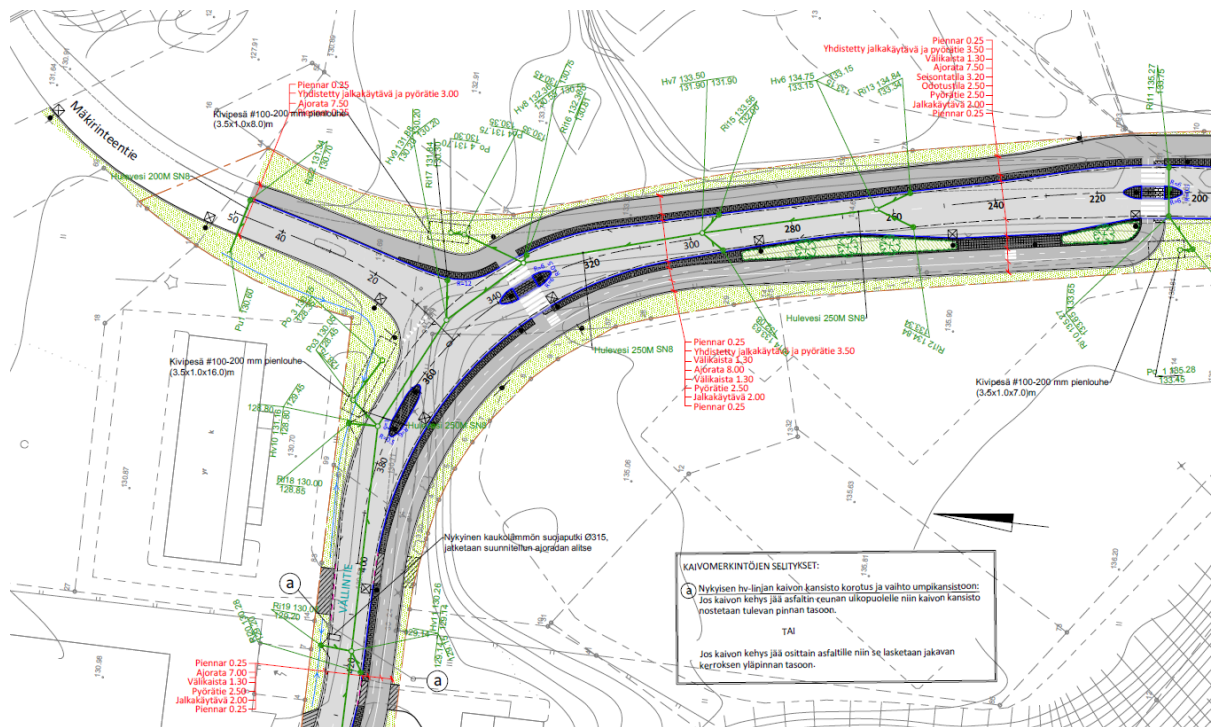
Johtopäätöksissä todetaan, että asemakaavamuutoksen myötä Lentolaan osoitetulle maakuntakaavan kaupallisten palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) tulisi noin 3 000 k-m² lisää vähittäiskaupan tiloja Prismen verkkokaupan keräilyvarastoa varten. Nykyisin KM-alueella sijaitsee päivittäis- ja keskustahakuisen erikoistavarakaupan lisäksi tilaa vievää kauppaa. KM-alueella nykyinen kaupan tarjonta ja tarkasteltava hanke huomioiden maakuntakaavassa esitetyt kaupan enimmäismitoitukset eivät ylitä. Asemakaavaehdotuksen asemakaavamääräyksiä suositellaan kuitenkin

tarkennettavaksi siten, että päivittäistavarakaupalle osoitettu 4 000 k-m² tarkennetaan päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaksi.

Hankkeen vaikutusalue on koko Kangasalan kaupunki. Hankealueella oleva Prisma on Kangasalan ainoa hypermarket kokoluokan kauppa. Lisäksi vastaava verkkokauppaa ei ole valmiiksi Kangasalalla. Vaikutusalueen asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve riittää kattamaan hankealueelle suunnitellun Prismän keräilyvaraston.

3.2.6. Lentolan asemakaava-alueen hulevesiselvitys

Hulevesiselvitys on laadittu kaavamuutosaluetta laajemmalle alueelle käsittäen kokonaan niin sanotun Lentolan kaupan alueen, eli Lahdentien varren Vatialantiestä Kangasalantiehen. Selvityksessä on kuvattu kaava-alueen virtaussuunnat ja hulevesien hallintajärjestelmä siten, kuin se alueelle on rakennettu: Prismän ympäristön vedet johdetaan etelään ja kerätään Tokmannin rakennuksen itäpuolella olevaan imeytyskenttään. Kaava-alueen rakentamattoman pohjoisosan vedet virtaavat pohjoiseen kohti Mäkirinteentien alikulkua. Hulevesiselvityksen laadinnan aikaan Mäkirinteentien ja Vällintien risteyksessä ei ole ollut hulevesiviemärintiä, vaan vedet ovat lammikoituneet Vällintien sivuojiin. Mäkirinteentien ja Vällintien risteysalueelle toteutettiin kuitenkin vuonna 2022 perusparannus, jonka yhteydessä ajoväylät rakennettiin reunakivellisiksi ja kertyvä vesi johdettiin kahteen kivipesään, joista pienempi sijaitsee kaava-alueen pohjoisosan rajalla ja jonka tarkastuskaivojen kansien korkeus on +131.75.

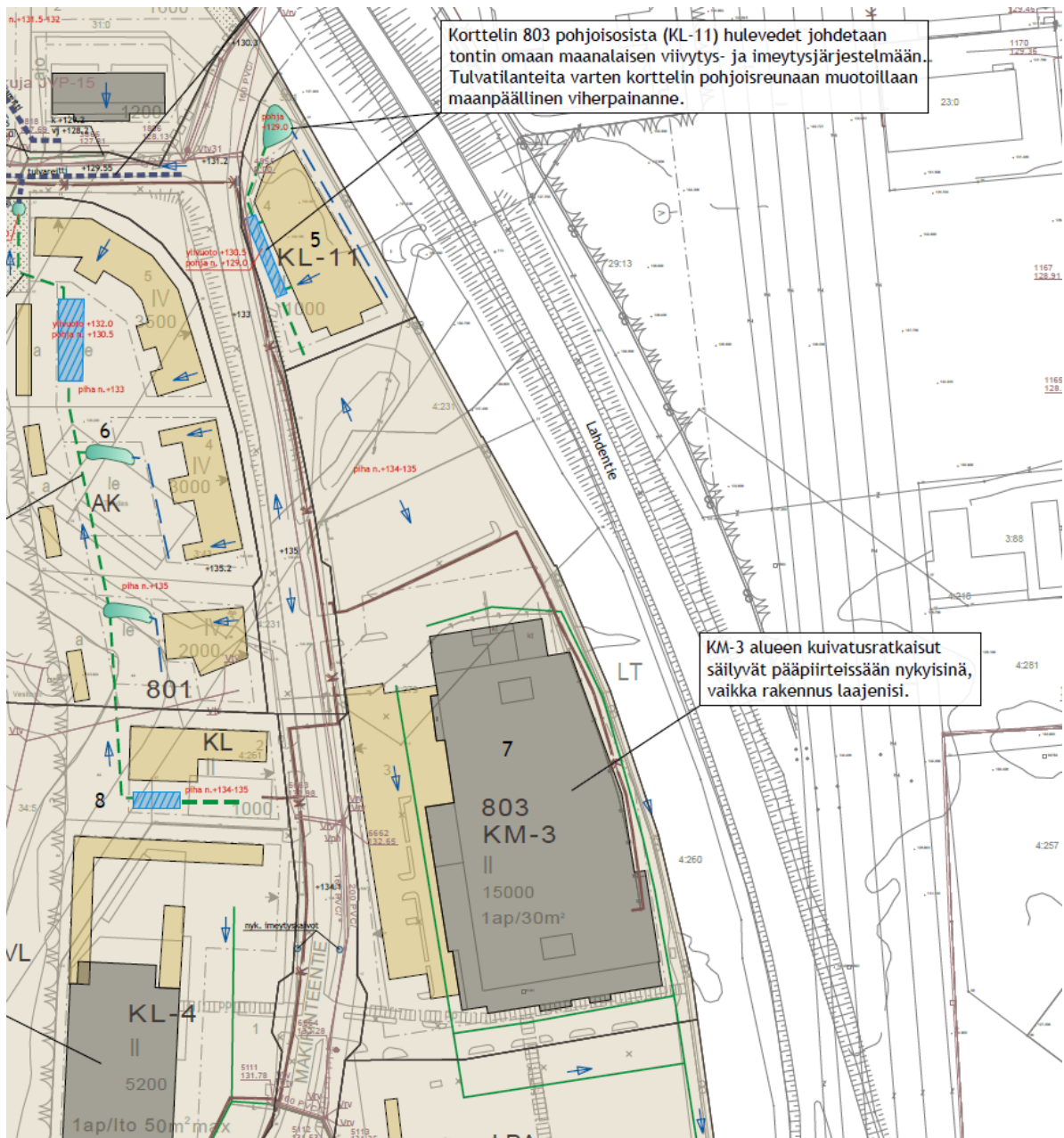


Kuva 10. Ote Mäkirinteentien ja Vällintien perusrakennussuunnitelmasta (9.5.2022) suunnittelualueen läheisyydestä.

Hulevesiselvityksen ja -hallintasuunnitelman lähtökohtana on ollut tarkastella alueen muuttumista tehokkaasti rakennetuksi, pääosin vettä läpäisemättömiä pintoja käsittäväksi alueeksi. Selvityksen ja siihen liittyvän hulevesien hallintasuunnitelman lähtökohtana on ollut vaikuttaa sekä hulevesien määrään että laatuun ja tutkia tulvareitit. Merkittävimmät muutokset koskevat kaava-alueen rakentamattomia pohjoisosia. Alueen eteläosa on jo suurelta osin päällystetty vettä läpäisemättömillä pinnoilla.

Kaava-alueen eteläosan vedet johdetaan nykyisellään imeytyspainanteeseen, jonka kapasiteetti riittää myös ilmastonmuutoksen myötä lisääntyviin sadetapahtumiin. Tulvatilanteita varten selvityksessä suositellaan nykyisen imeytyspainanteen itäpuolelle sijoitettavaksi yksinkertainen viherpainanne, joka varmistaa hulevesien hallitun lammikoitumisen. Kaava-alueen pohjoisosan hulevedet on hallittava korttelialuekohtaisesti. Hulevesiä tulee viivytellä korttelialueilla virtaamien hillitsemiseksi 1,5 m³ jokaista sataa vettä läpäisemättöntä pintaneliometriä kohti. Tonttien hulevedet kerätään maanpäällisin kouruin, viherpainantein tai hulevesiviemärein tonttikohtaiseen viivytykseen, jossa voidaan

yhdistellä maanpäällisiä viherpainanteita ja maanalaisia järjestelmiä. Hallinnan tavoitteena on, että mahdollisimman suuri osa viivytykseen johdetuista hulevesistä imeytyy viivytysjärjestelmästä maaperään. Pidempikestoilla ja harvinaisemmilla rankkasateilla viivytysjärjestelmät saattavat täytyä, jolloin hulevedet tulisi purkaa hallitusti ylivuotoreitille. Kaava-alueen pohjoisosassa ei ole ylivuotoreittiä, joten alueen pohjoispäähän on rakennettava oma imeytyspainanne, jonne korttelialueen tulvavedet johdetaan ja josta ne imeytyvät maaperään.



Kuva 11. Ote Lentolan asemakaava-alueen hulevesiselvityksen liitteestä 1: Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (13.9.2012)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Tarve kaavoitukselle juontuu päivittäistavarakaupan ennustetusta markkinamuutoksesta, erityisesti verkkokaupan kasvusta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavoituksen käynnistämiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja. Käynnistämisestä päätti elinympäristölautakunta 14.2.2023.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville kuuluttamisen yhteydessä 22.2.2023.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat ja elinkeinon harjoittajat
- Lähialueen maanomistajat ja elinkeinon harjoittajat
- Kaupungin palvelualueet (rakentaminen) ja Business Kangasala Oy
- Kangasalan Vesi –liikelaitos, Elenia Oy, DNA Oy, Elisa Oy, Telia, Kaukolämpö
- Muut ilmoituksen mukaan

4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 14.2.2023 ja se kuulutettiin nähtäville 2.–31.3.2023 väliseksi ajaksi. Lisäksi osallisille lähetettiin tieto kaavoituksen käynnistymisestä kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä sekä Kangasalan

kaupungin Teknisessä keskuksessa että kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä tai kommentteja.

Valmisteluvaiheen aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 25.4.2023. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.5.–9.6.2023 välisen ajan. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot. Valmisteluvaiheen aineistosta jättivät lausunnot Kangasalan Lämpö, Busines Kangasala Oy ja Pirkanmaan Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskus (jäljempänä ELY-keskus). Lisäksi kaksi lausuntopyynnön saanut kommentoi, ettei heillä ole aineistosta huomautettavaa.

Kangasalan Lämpö toi valmisteluvaiheen lausunnossaan esiin, että heidän kaukolämpölinjansa sivuaa asemakaavamuutos aluetta Mäkirinteentien varressa. Tontin nro 5 kohdalla kaukolämpöputki saattaa olla hieman tontin puolella pyykin 37 kohdalla, mutta ei merkityllä rakennusalalla.

Business Kangasala Oy toi valmisteluvaiheen lausunnossaan esiin, että Lentola on kaupungin tärkein kauppakeskittymä ja alueella on runsaasti liikkeitä, ravintoloita ja muita palveluita. Yhtiö on ollut mukana suunnittelemassa kauppakäytävää ABC:n liikenneasemalta Bilteman rakentuvalla tontilla. Nyt vireillä oleva kaavamuutos ja sen mukanaan tuomat liiketoiminnan mahdollisuudet täydentävät hyvin alueen kasvua ja kehittymistä.

Nähtävillä olevassa kaavamuutoksessa Prisman alue täydentyy ja korttelin päässä oleva uusi toimisto- ja palvelurakennus mahdollistaa uusien palvelujen ja työpaikkojen synnyn alueelle. Rakennukseen on toivottu erityisesti uusia ravintolapalveluja, koska alueen teollisuusyritykset kokevat, että alueella tällä hetkellä oleva tarjonta on vaatimatonta yritysasiakkaiden ja yritys yhteistyökumppaneiden tapaamista varten.

Alueella asioi 35 000 asiakasta viikonloppuisin ja alueelle tullaan myös Itä-Tampereen puolelta. Alueelta puuttuvat mm lääkäriasemapaalvelut, etätyötilat, lasten sisäpuistot, pienet erikoismyymälät ja hyvinvointipalvelut. Uusi toimitila on tämän vuoksi tervetullutta. Suhtaudumme myönteisesti ja kannustavasti esitettyyn kaavamuutokseen. Täydennysrakentaminen tuo tullessaan työpaikkoja ja koska

alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, työvoiman saatavuus ja palvelujen rikastaminen tukevat kaupungin elinvoimaisuutta ja pitovoimaa.

ELY-keskus totesi lausunnossaan yleiskaavaratkaisussa käytetyn kaupallisen selvityksen olevan jo verrattain vanha. ELY-keskus esitti kaavaselvitystä täydennettäväksi jatkosuunnittelussa siten, että maakuntakaavan mukaiselle KM-alueelle toteutunut kaupan laaturaja ja maakuntakaavan tavoitteet keskustahakuisen kaupan sijoittumisen ohjauksesta käsiteltäisiin. Lisäksi ELY-keskus esitti, KTP-korttelin kaavamääräyksiä täsmennettäväksi siten, että kortteliin ei ohjaudu vähittäiskauppaa.

ELY-keskus toi esiin Valtatie 12 yleissuunnitelman vaiheen ja siinä alueen reunalle esitetyn alikulun sekä kävely- ja pyöräily-yhteyden. Lisäksi ELY-keskus toi esiin Mäkirinteentien kehittämistä koskevat keskeneräisen suunnitelmat ja totesi, että Lentolan kaupallisella alueella tulee pyrkiä alueen sisäisten kävely- ja pyöräilyyhteyksien laadun ja turvallisuuden kehittämiseen ja sujuviin yhteyksiin seudullisille kävelyn-, pyöräilyn ja joukkoliikenteen reiteille.

Väyläviraston ohjeen mukaan alueidenkäytön hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin. Jos näin kuitenkin toimitaan, edellyttää se hulevesisuunnitelmaa; laskelmia maantien kuivatusjärjestelmiin tulevista vesimääristä, hulevesien viivyttämistä ja käsittelyä korttelissa; sekä lupaa tai sopimusta ELY-keskuksen kanssa.

Ehdotusvaiheen aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 22.8.2023.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineiston oli nähtävillä 7.9.–6.10.2023 välisen ajan. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus 30.8.2023 ja pyydetiin lausunnot.

Ehdotusvaiheen aineistosta jättivät lausunnon Kaupunkiseudun

joukkoliikennelautakunnan puheenjohtaja apulaispormestari Pekka Salmi,

Kangasalan Lämpö ja Busines Kangasala Oy. Lisäksi Tampereen seudullinen

terveydensuojeluyksikkö totesi, ettei sillä ole huomautettavaa Mäkirinteentien

asemakaava muutokseen ja ELY-keskus totesi kaavaselostusta täydennetyin

lausunnossa esitetysti ja, että ei näin ollen näe tarvetta lausua kaavaehdotuksesta.

Kangasalan Lämpö Oy ilmoittaa lausuntonaan, että marketin laajennus edellyttää kaukolämpölinjan siirtoa. Linjan siirtokustannuksista vastaa marketin laajennushankkeeseen ryhtyvä.

Vastine: Lausunnosta keskusteltiin asemakaava-aloitteen tekijän kanssa. Kaukolämpölinja tullaan siirtämään.

Business Kangasala Oy, Lausunto koskien kaavaehdotusta 894:

Lentola on kaupungin merkittävin kaupallinen keskus. Alueella sijaitsevia palveluja käyttävät niin paikalliset kuin muista kunnista tulevat asiakkaat. Kaupallisena keskittymänä Lentolassa sijaitsee myös merkittävä määrä työpaikkoja. Lentolaan on olemassa julkisen liikenteen yhteydet.

Nyt nähtävillä oleva kaava on kaupungin elinkeinojen näkökulmasta hyvin laadittu ja toteutuessaan se lisää Lentolan työpaikkamäärää ja palveluita. Kaava huomioi tiiviin maankäytön ja luo uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Kaupungin työpaikkaomavaraisuusaste on alentunut ja jatkossakin sen uskotaan alentuvan johtuen voimakkaasta nettomuutosta kuntaan. Jokainen uusi työpaikka lisää kaupungin elinvoimaa ja sitä kaava edistää tehokkaasti. Kaava mahdollistaa myös uutta liikerakentamista ja sitä kautta alueen palvelujen monipuolistamista ja kaupallisten palvelujen vahvistamista. Kaavoitettu alue sijaitsee näkyvällä paikalla VT 12:n varrella ja uudet rakennukset tulevat nostamaan alueen profiilia. Kaava edistää myös kaupallisen väylän kehittymistä Mäkirinteen tieltä Vällintielle ja tämän hetkinen muu kaupallinen rakentaminen nivoutuu saumattomasti alueen kehitykseen.

Lentolassa käydään töissä ja asioimassa oman auton lisäksi julkisella liikenteellä. Julkisen liikenteen sujuva käyttö lisää alueen kiinnostavuutta työpaikka-alueena ja kaupallisten palvelujen käyttäjien määrän lisääntymisenä. Vastavuoroisesti kaavan luomat uudet työpaikat korostavat tarvetta kehittää Lentolaa kokonaisvaltaisesti julkisen liikenteen solmukohtana.

Kaava 894 tiivistää olemassa olevaa kaupallista aluetta, lisää työpaikkojen määrää, mahdollistaa lisäpalvelujen tuottamisen alueella ja luo tulevaisuuden tarpeita hyvin toimivalle joukkoliikenteelle. Elinkeinojen, työllisyyden ja palvelujen näkökulmasta kaavamuuutos on erittäin tärkeä alueen ja kaupungin elinvoimaisuuden lisäämiseksi.

Vastine: Asemakaavassa pyritään mahdollistamaan Lentolan elinkeinojen alueen kehittäminen. Joukkoliikenteen toimintamahdollisuuksien turvaamiseksi linja-autojen käänköpaikka osoitettiin kokonaan katualueeksi.

Kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunnan puheenjohtaja apulaispormestari Pekka Salmi:

Kangasalan kaupunki on pyytänyt lausuntoa Kangasalan Mäkirinteentien Vatialan korttelista 803, kaavasta 894. Kaavan tavoitteena on kehittää nykyisen vähittäistavarakaupan alueella maankäyttöä erilaisin muodoin.

Kaava- alue sijaitsee tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Kaava-alueen kohdalla sijaitsee nykyisellään runkolinjan 6 päätepysäkki, jolla liikennöidään tiheällä vuorotarjonnalla ja laajoilla liikennöintiajoilla. Lentolan kaupallisten palveluiden saavutettavuuden kannalta, Vatialan päätepysäkki sijaitsee erinomaisella paikalla. Elokuussa 2023 linjan 6 päätepysäkiltä tehtiin arkipäivisin noin 209 nousua, lauantaisin 131 nousua ja sunnuntaisin 127 nousua. Päätepysäkestä ei ole Nyssen joukkoliikennepalvelun osalta tarpeen luopua ja sille nähdään myös tulevaisuudessa merkittävästi käyttäjäpotentiaalia. Lähellä kaava- aluetta sijaitsevat myös Kangasalantien pysäkit, joilta ei ole järjestetty muuta virallista kevyen liikenteen yhteyttä kaava- alueelle kuin kiertämällä Mäkirinteentien kautta. Kangasalantien pysäkeiltä liikennöin tällä hetkellä Nysse- linja 40, jolla tarjotaan laajoilla liikennöintiajoilla paljon vuoroja. Kangasalantien pysäkiltä nousi elokuussa 2023 Tampereen suuntaan arkipäivisin keskimäärin noin 35 nousua ja Kangasalan keskustan suuntaan noin 35 nousua. Nyssen tavoitteena on kehittää liikennettä tulevaisuudessa Kangasalan keskustasta ja nauhataajamasta Mäkirinteentien kautta kohti Tamperetta.

Kaava- alue on merkitty Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunnan päättämän Tampereen seudun joukkoliikenteen palvelutasomäärittelyn vuosille 2022- 2025 (TRE:4999/08.01.01/2021), palveluluokkaan 4. Palveluluokassa 4 tavoitteena joukkoliikenteen palvelutasolle on tarjota vaihtoehto henkilö- autolle täyttäen asukkaiden tyypillisimmät matkustustarpeet ja tarjota joukkoliikenteellä jossain määrin kilpailukykyistä yhteyttä henkilöautoon verrattuna. Palveluluokan 4.

alin tavoitetaso joukkoliikenteen järjestämiselle on mahdollistaa arki ilman omaa henkilöautoa, mutta viikonloppuisin matkat on suunniteltava tarkemmin. Kaava- alueen kehittäminen ja alueen monipuolistaminen nähdään Nyssessä hyvänä asiana. Suunnittelussa ja kaavan kehittämistyössä pitäisi kuitenkin tehdä erillinen liikenneverkkoselvitys, jossa mietittäisiin koko alueen kytkeytymistä niin Mäkirinteentien kautta Kangasalantielle kuin Vällintiehen ja edelleen Lahdentiehen. Nyssen suunnittelussa nähdään myös tärkeänä, että kaavaprosessin aikana huomioitaisiin mahdolliset tonttiliittymät ja niiden vaikutus Mäkirinteentien liikenneympäristöön ja ruuhkautumiseen. Nyssen suunnittelussa on pohdittu, voitaisiinko kaava- alueen osalta osoittaa niin nykyisen Prisman kuin Mäkirinteentien 4 kiinteistön tontille ajaminen ainoastaan Prisman liittymästä (Mäkirinteentie 10) ja samalla sulkea Mäkirinteentielle 4 tonttiliittymä. Tämä osaltaan voisi parantaa merkittävästi Mäkirinteentien liikenteen sujuvuutta. Nyssen suunnittelussa toivotaan, myös että tonteilta järjestetään turvalliset ja mahdollisimman suoraviivaiset kevyen liikenteen yhteydet niin pysäkeille kuin muuhun kävelyverkostoon.

Vastine: Runkolinjan nro 6 päätepysäkin alue osoitettiin kokonaan katualueeksi sen säilymisen turvaamiseksi. Katualueen laajennuksen arvioidaan parantavan myös mahdollisuuksia kehittää Kangasalan keskustan ja nauhataajaman liikennöintiä Mäkirinteentien kautta Tamperetta kohti. Kangasalantie-Mäkirinteentie-Vällintie-Lahdentie-liikenneverkkoselvitystä ei ryhdytty tekemään asemakaavamuutoksen yhteydessä, sillä asemakaavamuutosalue käsittää vain korttelialuetta hyvin rajatulta alueelta eikä sillä siten ole mahdollisuuksia vaikuttaa liikenneverkkoon laajemmin. Asemakaavamuutoksella voidaan vaikuttaa vain Mäkirinteentie 10 tonttiliittymiin suunnittelualueen rajauksen vuoksi. Tonttiliittymien rajoittamista suunnittelualueella ei ole todettu tarpeelliseksi liikenneturvallisuuden tai liikenneverkon ruuhkautumisen vuoksi. Tonttien sisäisten kulkuväylien osoittamiseen asemakaavalla ei havaittu tarvetta, mutta Vt12 suunnitelmissa esitetylle alikululle johtava ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa on säilytetty kaavassa.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Lentolan kauppa-alueita monipuolisena kaupan, palvelujen ja asumisen sekoittuneena alueena, joka tarjoaa laadukkaan kävelyn ja pyöräilyn ympäristön, mutta alueelle sijoittuvat toiminnot tulevat tukemaan myös alueen kehitystä itäisen kaupunkiseudun merkittävänä liikenteellisenä solmukohtana. Kangasalan Prisman yhteyteen tavoitellaan verkkokaupan keräilyvarastoa. Suunnittelualueen pohjoisosaan tavoitellaan kauppa-alueen toiminnallista kokonaisuutta tukevien liike-, toimisto - ja palvelutilojen rakentamista.

4.5. Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisu

Asemakaavan nro 475 osoittamaa korttelialuetta laajennetaan pohjoiseen ja määräyksiä tarkistetaan alueen käyttötarkoituksen ja kaupalle määritettyjen kerrosalojen osalta. Käyttötarkoitus määrittää liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja suurinta sallittua kerrosalaa kasvatetaan 15 000 kerrosneliömetriin. Kerrosalan kasvattamisen tarve johtuu tavoitteesta mahdollistaa hyvin saavutettavalle ja kehittyvään liikenteen solmukohtaan verkkokaupan keräilyvarasto. Suurin sallittu vähittäiskaupan kerrosala on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu 8700 kerrosneliömetriin. Sitä kasvatetaan 3000 m² verkkokaupan keräilyvaraston mahdollistamiseksi, jolloin alueelle on mahdollista rakentaa 11 700 kerrosneliömetriä vähittäiskaupan tiloja. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu 40 000 kerrosneliömetriä vähittäistavarakauppaa. Maakuntakaavan mukaisen alueen voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat 32 437 kerrosneliömetriä vähittäistavarakaupan rakentamista. Asemakaavamuutoksen myötä vähittäistavarakaupalle kaavoitettu kerrosala lisääntyy 3000 kerrosneliömetrillä 35 437 kerrosneliömetriin. Suurin sallittu päivittäistavarakaupan kerrosala on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu 7200 kerrosneliömetriin. Päivittäistavarakaupan tilojen suurinta sallittua alaa lasketaan toteutuneeseen 4000 kerrosneliömetriin, jolloin se ei ylitä maakuntakaavassa alueelle määriteltyä päivittäistavarakaupan määrää ja ylittää yleiskaavassa määritellyn vain 200 kerrosneliömetrillä. Vatialan 8.12.2014 hyväksytty osayleiskaava on laadittu Pirkanmaan 1. maakuntakaavan voimassaoloaikana,

jolloin maakuntakaavassa osoitettiin alueelle seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksikköjen merkinnät km1 ja km2. Lisäksi yleiskaavaratkaisussa on käytetty alueelle laadittua kaupallista selvitystä (Santasalo, 2008, 2010). Yleiskaavaratkaisussa on varmistettu, että Lentolan kehittyminen ei uhkaa Tampereen itäosien muiden kaupan keskittymien kehittymistä. Yleiskaava-aineistossa ei ole käsitelty verkkokaupan kehittymistä. Vuonna 2019 laaditussa Kangasalan kaupan selvityksessä on todettu kaupungista olevan merkittävä ostovoiman ulosvirtaus erityisesti erikoistavaran kaupassa. Verkkokaupan osuus erikoistavaran kaupasta on ollut kasvussa ja kaavamuutoksen mahdollistama verkkokaupan jakelupisteen sijoittaminen hyvin saavutettavalle Lentolan alueelle parantaa kaupungin asukkaiden palveluita kaupan alalla.

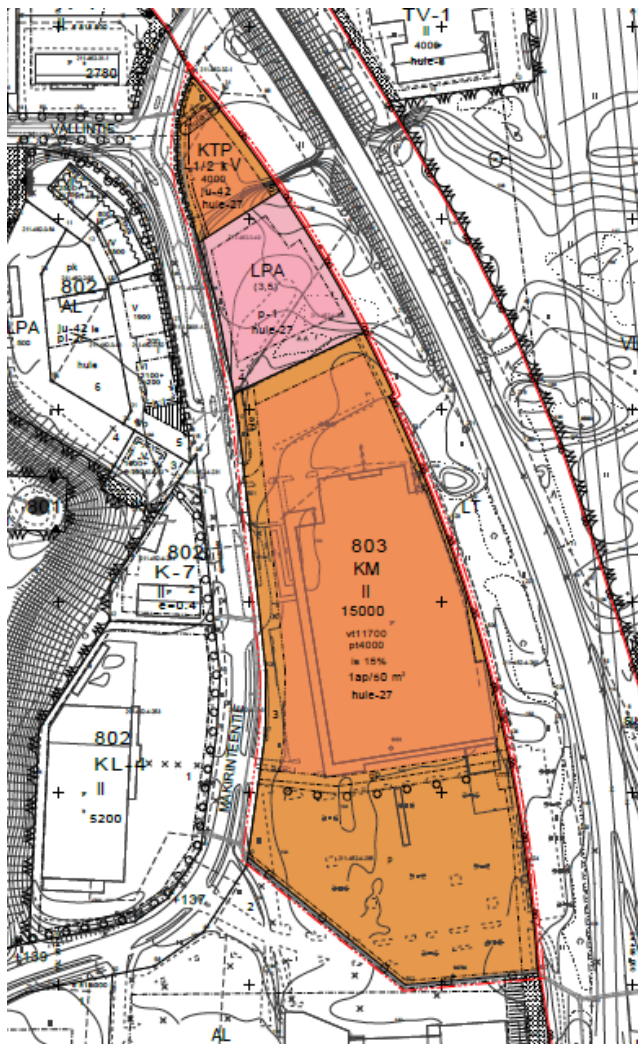
Lisäksi määräyksiä tarkistetaan istutettavan alueen ja ohjeellisen kävelyn ja pyöräilyn väylän osalta yleiskaavan pohjalta sekä olemassaolevien huolto- ja pelastusreittien vuoksi.

Kaava-alueen pohjoisosan käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueesta paremmin alueen toiminnallista kokonaisuutta tukevaksi toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Tontille mahdollistetaan 4000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta viiteen kerrokseen. Välittömästi Vt12 alikulun yhteyteen ja Vällintien katunäkymän päätteeksi sijoittuva rakennus on kaupunkikuvallisesti merkityksellinen sekä alueen kiintopisteenä ja identiteetin vahvistajana sekä valtatielle että Vällintien ja Mäkirinteentien katu ympäristössä kadun päätteenä ja jäsentäjänä, melulta suojaavana massana että alimpaan kerrokseen sijoitettaviksi määrättyjen näyteikkunallisten tilojen vuoksi toiminnallisena osana katutilaa. Rakennusta koskee sama julkisivumateriaalia ja kattomuotoa määrittelevä asemakaavamääräys kuin vastapäisiä asuinrakennuksia, jolloin uudisrakennus nivoutuu luontevaksi osaksi alueen uutta rakennuskantaa.

Kaupan- ja toimisto- sekä palvelurakennusten korttelialueiden väliin osoitetaan autopaikkojen korttelialue, jolle molemmat aikaisemmin mainitut korttelialueet saavat osoittaa autopaikkoja. Autopaikkojen korttelialueelle osoitetaan myös alueen jätekeräyspiste ja jota molemmat korttelialueet käyttävät myös

huoltoautojen ajoon. Autopaikkojen korttelialue tehostaa alueen maankäyttöä ja pysäköintialueen käyttöä kaupan- ja toimisto- sekä palvelurakennusten toimintojen pysäköintitarpeiden ajoituessa toisistaan poikkeavasti ja mahdollistaessa siten ruuhka- ja vuorotaispysäköinnin. Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu alueen osa, jolle saa rakentaa pysäköintitasoja useaan kerrokseen. Kerroksista kaksi saa olla maan päällä. Pysäköintitasoja rakentamalla alueelle on mahdollista osoittaa suurempi määrä pysäköintiä, mikä voi alueen toimijoiden niin halutessa mahdollistaa myös alueen käyttämisen liitännäispysäköintiin. Autopaikkojen korttelialueen kohdalla valtatieltä Mäkirinteentielle kantautuva liikennemelu on vaimeampi, mutta pysäköintirakennuksella olisi toteutuessaan vaikutuksia myös liikennemelun määrään.

Koko kaava-alueelle on määritelty hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintaa koskevat määräykset ja pysäköintipaikkojen mitoitus.



Kuva 12. Ote valmisteluvaiheen asemakaavakartasta (18.4.2023)

4.6. Ehdotusvaiheen asemakaavaratkaisu

Valmisteluvaiheen aineistosta saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin pohjalta asemakaavamuutoksen aineistoa tarkennettiin:

- kaavaselostuksen kohdan 3.1 Rakennettu ympäristö osalta siten, että tekstiin lisättiin tiedot maakuntakaavan mukaiselle KM-alueelle toteutuneesta vähittäiskaupan rakentamisesta ja vaikutusten arvioinnin elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittymiseen arvio vähittäiskaupan suuryksikön laajennuksen vaikutuksesta keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.
- varmistamalla kaavakartan rakennusalan ja kaukolämpölinjan etäisyyden olevan 4 metriä tontin nro 5 pyykin 37 kohdalla.
- osoittamalla vähittäiskaupan laajennuksen Mäkirinteentien puoleiseen seinään taidetta.
- autopaikkojen korttelialueella muuttamalla käyttötarkoitusta siten, että alueelle voidaan korttelialueiden pysäköinnin lisäksi osoittaa enintään 50 % autopaikkoja myös yleiseen pysäköintiin (liitäntäpysäköinti) ja yhteiskäyttöautoille.
- autopaikkojen korttelialueen rakennusala tarkennettiin siten, että alueelle saa rakentaa kaksitasoisen autojen säilytyspaikan ja enintään 200 kerrosalaneliometriä autonhuoltoja sekä pesutoiminta palvelevia tiloja sekä maanalaisen autonsäilytystilan.
- määrittämällä pysäköintialue ja siihen liittyvä valaistus rakennettavaksi korkealuokkaisena ympäristötaiteen ja viherrakentamisen keinoin.
- määrittämällä, että tonteilta tulee varata polkupyörien pysäköintiä varten 1 paikka 200 liikerakennusten kerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpaikat tulee sijoittaa pääsisääntien välittömään läheisyyteen.

4.7. Ehdotusvaiheen palautteen pohjalta tehdyt tarkennukset

Ehdotusvaiheen aineistosta saadun palautteen pohjalta Mäkirinteentien katualuetta laajennettiin korttelialueelle siten, että linja-autojen pysäkki ja kääntöpaikka sijoittuvat katualueelle. Lisäksi kaupallisen selvityksen suosituksen

perusteella päivittäistavaran kaupan suurimpaan sallittuun alaan tehtiin suosituksen mukainen tarkennus. Tarkennuksesta keskusteltiin maanomistajan edustajan kanssa ja päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa supistettiin vielä 3800 m².

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavamuutoksella osoitetaan noin 35 400 m² suuruinen liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, noin 2 470 m² suuruinen toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue ja noin 5 100 m² suuruinen autopaikkojen korttelialue.

Liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön osoitetaan rakennusoikeutta 15 000 m². Rakennusoikeudesta vähittäistavarakaupan tiloiksi saa käyttää enintään 11 700 m² ja päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaksi 3800 m². Toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueelle osoitetaan 4000 m² rakennusoikeutta.

Auton pysäköintipaikkoja on rakennettava 1 kpl 50 kerrosneliömetriä kohden ja polkupyöräpaikkoja 1 kpl 200 liikerakennusten kerrosalaneliömetriä kohden.

5.1.2. Palvelut

Lentolan kaupan aluetta kehitetään monipuolisena kaupan, palvelujen ja asumisen sekoittuneena alueena. Kaavamuutos mahdollistaa verkkokaupan keräilyvaraston sijoittumisen alueella sijaitsevan vähittäiskaupan suuryksikön yhteyteen. Alueen hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoilla ja verkkokaupan tarjoamat kuljetuspalvelut parantavat paitsi lähialueen asukkaiden palvelutarjontaa myös koko itäisen kaupunkiseudun palvelutarjontaa.

Toimisto- palvelurakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa tilaa toimisto-, tutkimustiloja, sosiaali- ja terveystilavalmuista, huvi-, liikunta- ja viihdepalveluja, ravintolaa, parturia jne varten.

Autopaikkojen korttelialueelle on mahdollista järjestää tonttien 3 ja 5 pysäköintipaikkojen lisäksi yleistä pysäköintiä ja yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikkoja, mikä tukee Lentolan alueen kehitystä seudun liikenteen solmukohtana. Pysäköinnin yhteyteen on mahdollista rakentaa myös tilat ajoneuvojen huoltoa ja pesua varten.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa Lentolan kauppa-alueen kehittämisen monipuolisemmaksi kaupan, palvelujen ja työpaikkojen alueeksi sekä seudun liikenteelliseksi solmukohtaksi. Kaavamuutos osoittaa yleiskaavan mukaisen kävelyn ja pyöräilyn yhteyden vähittäiskaupan suuryksikön tontin läpi Vt12 suunnitellulle alikululle ja täydentää näin alueen kevyenliikenteen verkkoa. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen myös parantaa alueen kävelyn- ja pyöräilyn olosuhteita ja viihtyisyyttä suojaamalla Mäkirinteentien aluetta valtatie melulta ja jäsentämällä katuymäristöä sen varrelle sijoittuvien toiminnallisten tilojen sekä taiteella.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue. (KTP)

Alue on tarkoitettu toimisto-, tutkimustiloja, sosiaali- ja terveystilavalmuista, huvi-, liikunta- ja viihdepalveluja, ravintolaa tai parturia jne. varten. Korttelialueen toimintoihin eivät kuulu merkittävä tuotantotoiminta tai kooltaan huomattava, yhden toiminnan tarpeisiin varattu myymälä.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. (KM)

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 71 a §).

Autopaikkojen korttelialue (LPA-6)

Autopaikkojen korttelialue. Alueelle rakennettavista autopaikoista enintään 50 % saadaan osoittaa yleiseen pysäköintiin ja yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikoiksi. Korttelialue on tarkoitettu pääasiassa välittömään läheisyyteen sijoittuvien tonttien pysäköintiin, mutta alueen kehittyessä seudullisena liikenteen solmupisteenä korttelialueelle voidaan osoittaa mm. liitäntäpysäköintiä ja liikkumisen palveluja tukevia toimintoja.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueen itäpuolella kulkee valtatie 12, joka tuottaa kaava-alueelle ja sen länsipuoliselle Mäkirinteentielle liikennemelua. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutuessa liikennemelun voidaan odottaa vähenevän rakentamisen toimiessa melusuojana kaava-alueen länsipuolelle. Liikennemelun väheneminen parantaa elinympäristön laatua ja kehittää alueen kävelyn- sekä pyöräilyn alueita viihtyisimmiksi.

Asemakaava ohjaa uudisrakentamisen maantasokerroksen elävyyttä ja julkisivuun tehtävää taidetta sekä pysäköintialueiden sekä niiden valaistuksen laatua parantaen näin ympäristön viihtyisyyttä. Asemakaavamuutos mahdollistaa läntisen Kangasalan palvelujen monipuolistumisen ja tukee näin elinolojen myönteistä kehitystä.

5.4.2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset alueen hulevesiin keskittyvät kaava-alueen rakentamattomaan pohjoisosaan, sillä alueen eteläosa on jo suurimmalta osin päällystetty vettäläpäisemättömillä pinnoilla ja alueelle on jo rakennettu hulevesien hallintajärjestelmä. Alueen maaperä on luonnostaan hyvin vettä läpäisevää ja hulevesiselvityksen ja -suunnitelman pohjalta asemakaavaan on määritetty 1,5 m³ viivytys- ja imeytystilavuus sataa vettäläpäisemätöntä

pintaneliometriä kohden. Lisäksi kaava-alueen pohjoisosaan on rajattu rakennusalan ulkopuolelle korttelialueen tulvavesien hallintaa varten tarvittavalle painanteelle alue. Hulevesien laadullisen hallinnan parantamiseksi alueella on säilytetty istutusmääräys. Hulevesien johtaminen istutettujen alueiden kautta hidastaa virtaamia sekä vähentää kiintoainesta ja bakteereja vesistä.

Kangasalla on merkittävä kaupan ulosvirtaama, joten kaupan tilojen kehittäminen kaupungin sisällä, hyvin eri kulkumuodoilla saavutettavalla alueella voidaan arvioida vähentävän asukkaiden liikkumistarvetta ja siten myös ilmastovaikutuksia. Verkkokaupan keräilypisteen sijoittaminen kaupunkiseudun kehittyvään liikenteen solmukohtaan tukee koko itäisen kaupunkiseudun liikkumistarpeen ja ilmastopäästöjen vähentämistä. Toimisto- ja palvelutilojen rakentaminen hyvin eri kulkumuodoin saavutettavalle alueelle tukee myös kaupungin asukkaiden seudullisen liikkumisen tarpeen vähentämistä.

Uudisrakentaminen edellyttää maaston muokkausta ja mahdollisesti myös kallion louhintaa.

5.4.3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelta ei ole havaintoja erityisesti huomioitavista kasvi- tai eläinlajeista eikä alue toimi osana taajaman merkittävimpiä ekologisia yhteyksiä.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

5.4.4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue on hyvin eri kulkumuodoin saavutettava edullinen sijainti sekä kaupan että palvelujen kehittämiseksi. Alueen rakentamattomien alueiden kehittäminen tukemaan alueen toiminnallista kokonaisuutta tukee kestävän alue- ja yhdyskuntarakenteen muodostumista.

Vähittäiskaupan suuryksikön yhteyteen sijoitettavan verkkokaupan keräilyvarastoon saapuu tavara samoilla rekoilla kuin kauppaan muuten saapuva tavara.

Verkkokaupan keräilyvarastosta lähtevien jakeluautojen on arvioitu lisäävän liikennettä noin 40 pakettiautoa päivässä. Kaupan suuryksikön kehittämisen aiheuttama liikenteen lisäys ei ole merkittävä.

Liitäntäpysäköinnin rakentamisen mahdollistaminen seudun liikenteelliseen solmupisteeseen tukee kestävin kulkumuodoin tehtävien matkojen lisäämisen mahdollisuuksia alueella.

Nykyisen runkolinjan nro 6 päätepysäkin alueen osoittaminen katualueeksi turvaa pysäkkialueen säilymisen. Katualueen laajennuksen arvioidaan parantavan mahdollisuuksia kehittää myös Kangasalan keskustan ja nauhataajaman liikennöintiä Mäkirinteentien kautta Tamperetta kohti.

5.4.5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotosalueen pohjoispään viisikerroksinen rakennus erottuu valtatieen maisemassa Lentolan muuten varsin matalien ja horisontaalisten rakennusten keskellä. Kerroslukumäärä ei kuitenkaan poikkea Mäkirinteentien toiselle puolelle rakennettujen asuinrakennusten kerroslukumäärästä, joiden arkkitehtuuriin uudisrakennusta on sopeutettu myös julkisivumateriaalia ja kattomuotoa ohjaavin määräyksin. Rakennuksen näkyvyyttä rajoittaa alueella paikoitellen runsaana kasvava kasvillisuus, mutta rakennus on merkittävä myös Vällintien päätteenä ja sen vaikutuksen Mäkirinteentien katu ympäristön jäsentymiseen voidaan myös arvioida olevan paikallisesti merkityksellinen. Valtatie itäpuolella kulkevalle Lentolantielle rakennus muodostaa katunäkymän päätteen sekä etelästä että pohjoisesta sekä teollisuusrakennusten väleistä näkyvän elementin, mikäli puusto ei peitä rakennusta. Verkkokaupan keräilyvaraston rakentaminen tuo uuden elementin vähittäiskaupan suuryksikön pohjoispäähän. Lastausalueen ja Mäkirinteentien väliin on suunniteltu muuria ja seinäkettä, jolla välitetään alueelle rakennettavat korkeuserot, suojataan Mäkirinteentien aluetta mahdollisilta jakeluliikenteen yöaikaisilta ääniltä ja luodaan laadukkaampaa kaupunkikuvaa taiteella.

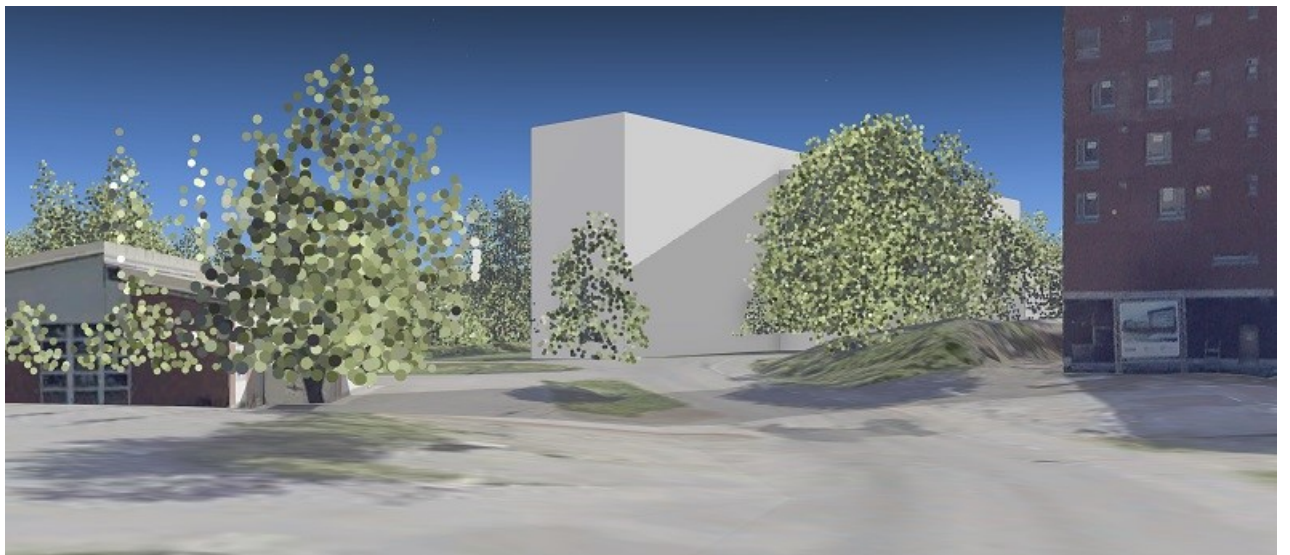
Uudisrakennusten kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tarkasteltu kaupunkimallissa, joka havainnollistaa myös olemassaolevan kasvillisuuden vaikutusta rakennuksen näkymiseen:



Kuva 13. Näkymä ilman puita Kangasalantien ja valtatie liittymästä



Kuva 14. Näkymä nykyisellä puustolla Kangasalantien ja valtatie liittymästä



Kuva 15. 5-kerroksinen rakennusmassa Vällintien päätteenä.

5.4.6. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kangasalla on merkittävä kaupan ulosvirtaama, mikä tarkoittaa, että kaupallisia palveluja kaupungin sisällä tulisi kehittää, jotta asukkaille olisi tarjolla riittävät palvelut. Kaavamuutos vastaa omalta osaltaan kaupan ja palvelujen kehittämiseen edullisella sijainnilla. Kaupan ja palvelujen kehitys kaava-alueella mahdollistaa elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymisen.

Verkkokaupan osuus erikoistavaran kaupasta on kasvussa, mutta myös suuremman osan päivittäistavarankaupasta ennakoidaan siirtyvän verkkokauppaan.

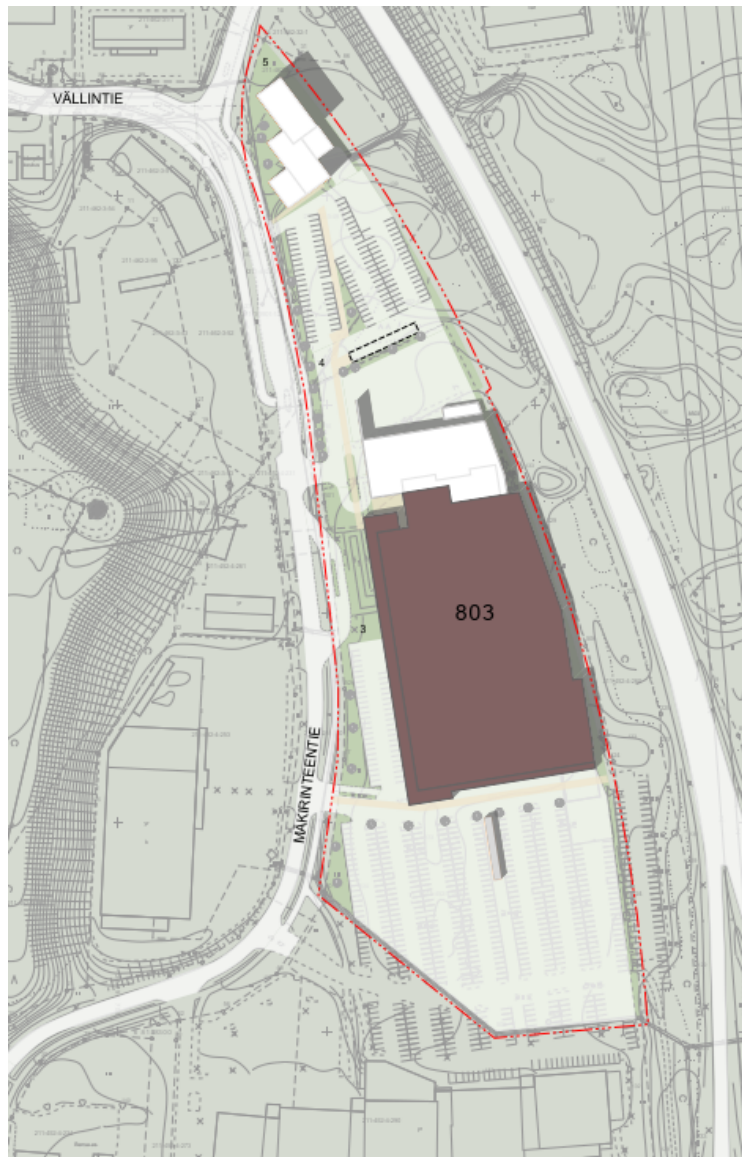
Verkkokaupan keräilyvarastolle edullinen sijainti on kehittyvässä liikenteellisessä

solmukohdassa, jo olemassaolevan vähittäiskaupan suuryksikön yhteydessä. Keräilyvaraston sijoituksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden elävyyden kehittämiseen tai niiden kaupallisiin palveluihin.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta tehdyt havainnekuvat (kuva 13) havainnollistaa kaavaluonnoksen toteutusta.



Kuva 16. Havainnekuvan uudisrakentamisesta uudisrakentaminen esitettyinä valkoisella, olemassaoleva ruskealla

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan ja liikenteeseen.