

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

## Asemakaava ja asemakaavamuutos Kulkustiellä Vatialassa, kaava 883

28.9.2021, tark 2.4.2024



Suunnittelualueen alustava rajausta opaskartalla punaisella.

### 1 ALOITE / HAKIJA

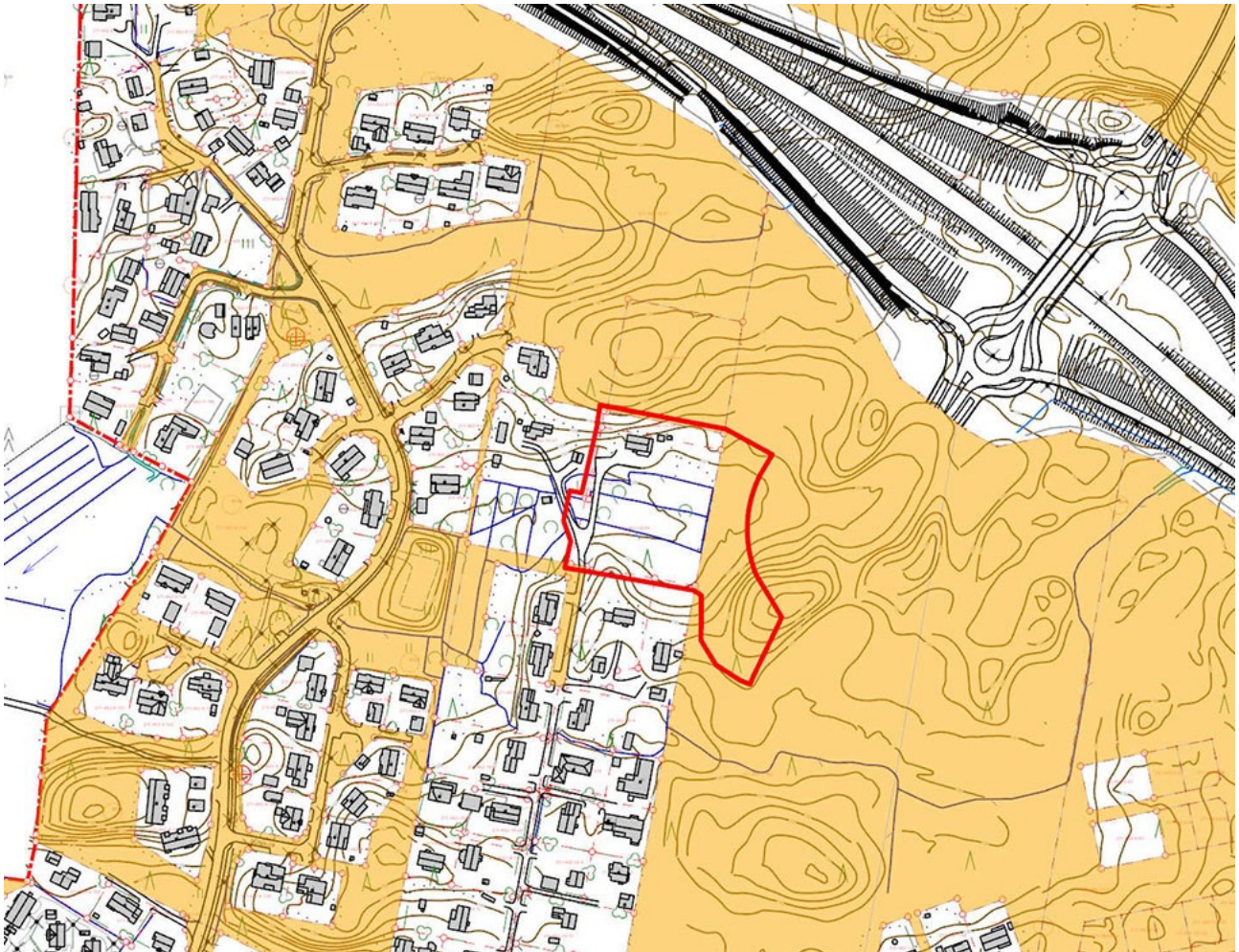
Aloite asemakaavan laatimiseksi tuli yksityisiltä maanomistajilta.

## 2 TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pientaloalueen laajeneminen Kulkustien pohjoisosassa. Alueelle tavoitellaan pientalotontteja, katu- ja lähivirkistysalue sekä kävely- ja pyöräilyreitti. Suunnittelua ohjaa lainvoimainen Vatialan osayleiskaava. Asemakaava tukee kaupungin pyrkimystä lisätä asutusta joukkoliikenteen ja palvelujen läheisyyteen. Asemakaavassa huomioidaan terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

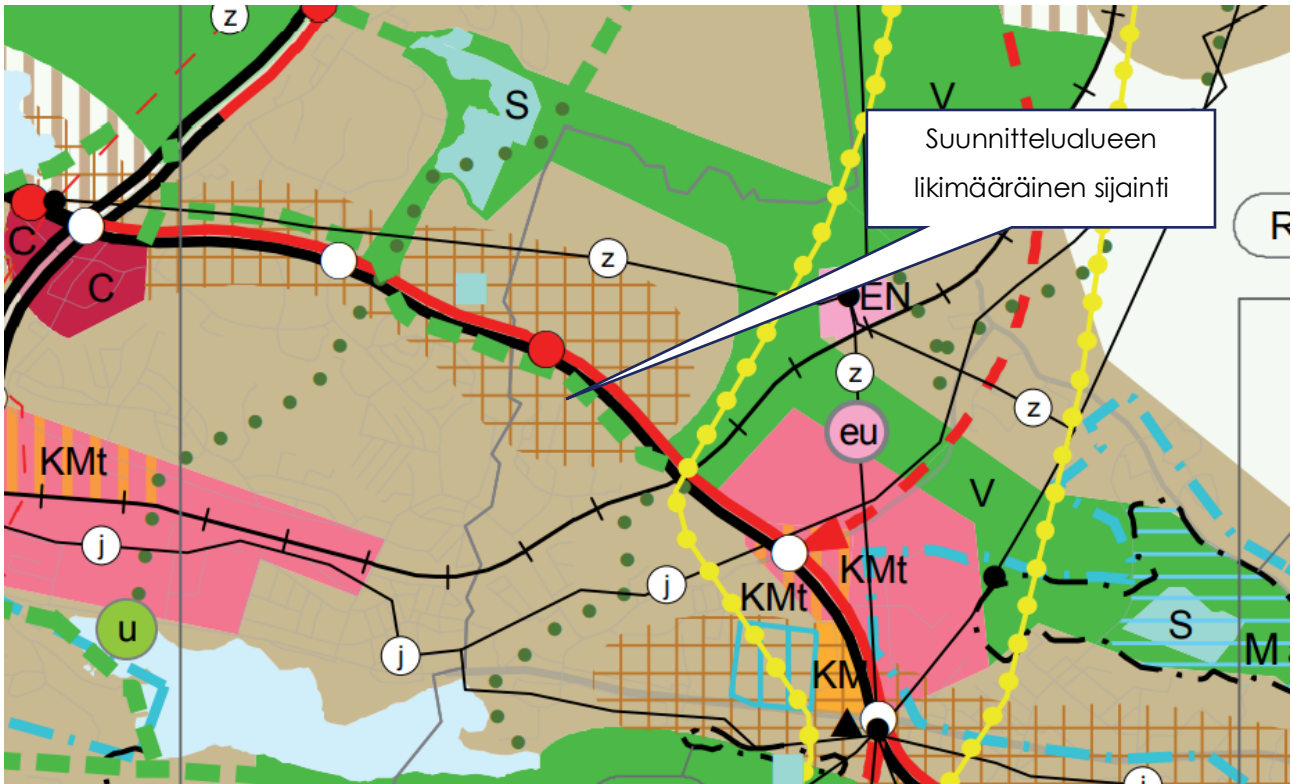
### MAANOMISTUS



Kaupungin maanomistus oranssilla ja violetilla pohjalla. Suunnittelualueen alustava rajaus punaisella.

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa, mutta itäosassa siihen sisältyy kaupungin omistamaa aluetta. Kaavan laatimiseen liittyy maankäytösopimus.

## MAAKUNTAKAAVA



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (2017) ja suunnittelun alueen likimääräinen sijainti.

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelun alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **Taajamatoimintojen alue.**

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

- **Tiivis joukkoliikennevyöhyke**

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksessä todetaan muun muassa, että alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilmanlaadun haittojen hallintaan.

- **Viheryhteys**

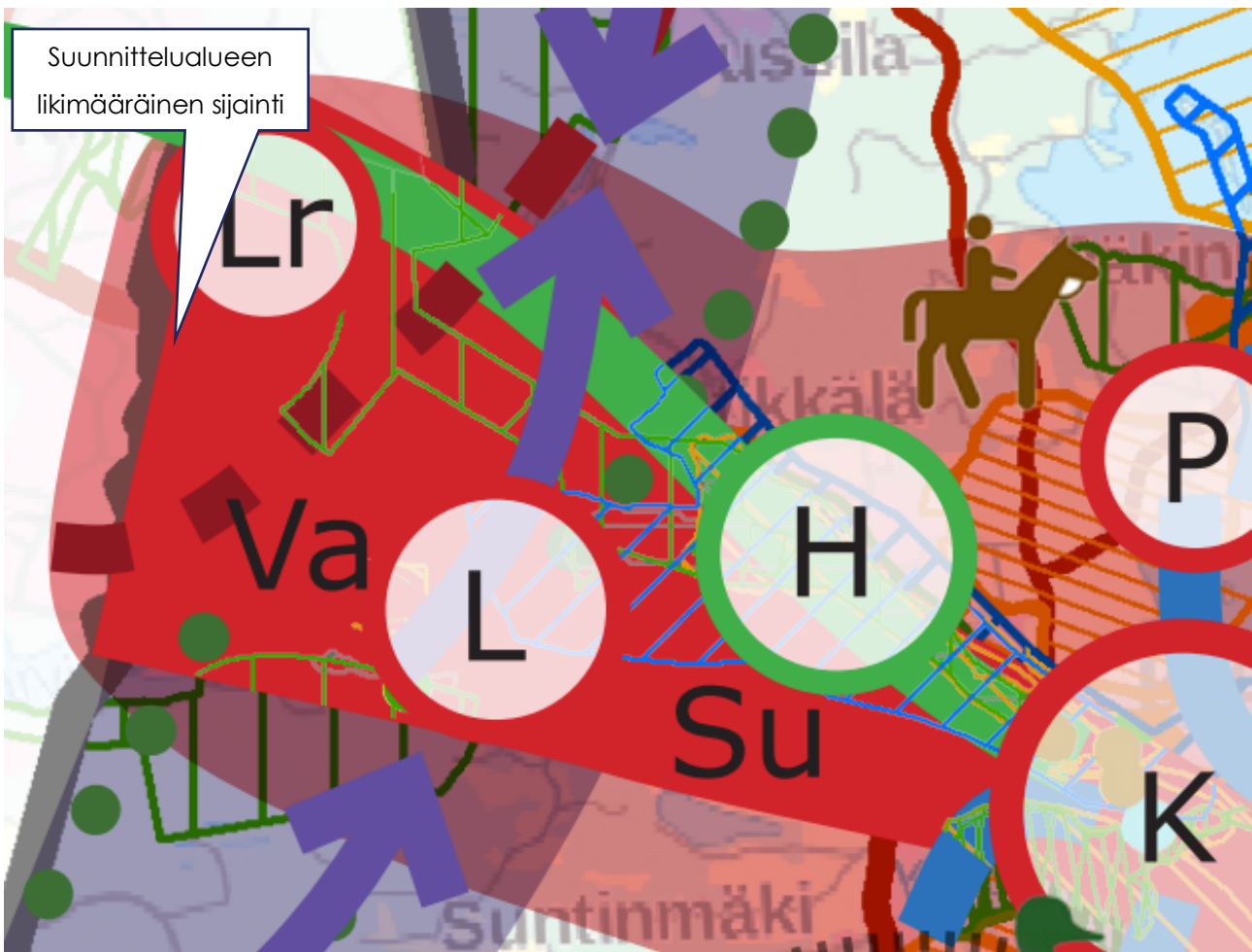
Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkon osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Suunnittelualueen lähistöllä on lisäksi voimassa seuraava merkintä:

- **Merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie**

Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateilla, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että valtatiellä 12 väleillä Alasjärvi-Huutijärvi tulee varautua lisäkaistojen rakentamiseen.

## STRATEGINEN YLEISKAAVA



Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **Joukkoliikenteen laatukäytävä.**

Merkinnällä osoitetaan keskeinen joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivistyvä vyöhyke, jonka varrelle lisätään asutusta, palveluita ja työpaikkoja. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Joukkoliikenne toteutetaan aluksi bussiliikenteenä, mutta mitoituksessa ja toimintojen sijoittelussa varaudutaan myös raitiotieverkon laajenemiseen. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota pysäkkialueiden palveluihin ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

- **Tiivistävä nauhataajama 2030:**

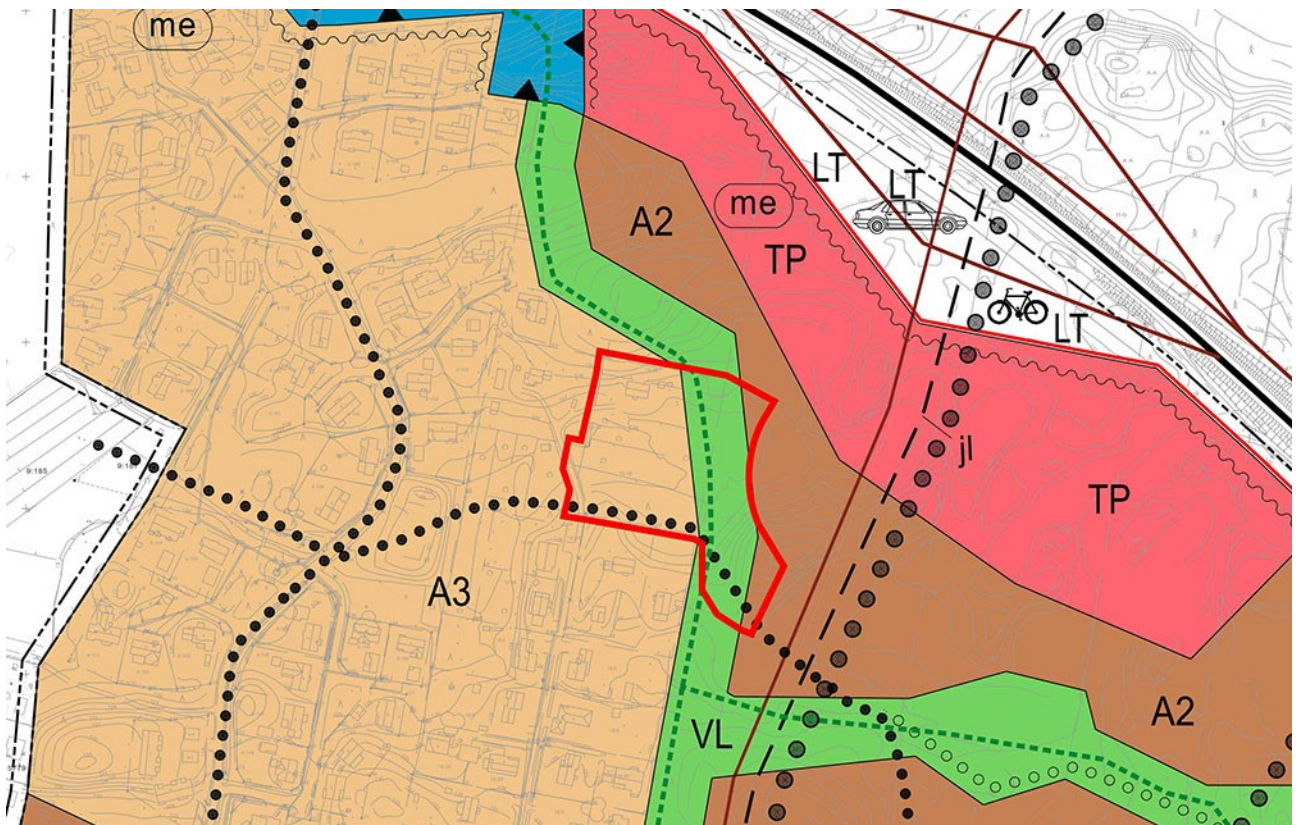
Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloidaan esitetyin teemallisin painotuksin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet.

Suunnittelualueen läheisyydessä on lisäksi voimassa seuraavat merkinnät:

- **Kestävien liikumistapojen uusi Lamminrahka:**

Lamminrahkasta kehitetään monipuolinen ja yhteisöllinen kaupunginosa, jossa on helposti saavutettavat virkistysmahdollisuudet. Alueen suunnittelussa painotetaan ihmisen hyvinvointia ja kestäviä liikumistapoja.

## YLEISKAAVA



Ote Vatialan osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Vatialan osayleiskaava on valmistunut 8.12.2014. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- **A3 = matalan tehokkuuden asuntoalue**

Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on noin 20-40 asukasta/ha. Alue varataan pääasiassa tiivistä ja matalaa pientalorakentamista varten. Täydennysrakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan ympäristöön. Merkinnällä ei eroteta erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistyviä alueita.

- **A2 = keskitehokas asuntoalue**

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

- **VL = lähivirkistysalue**

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alueilla sallitaan yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen.

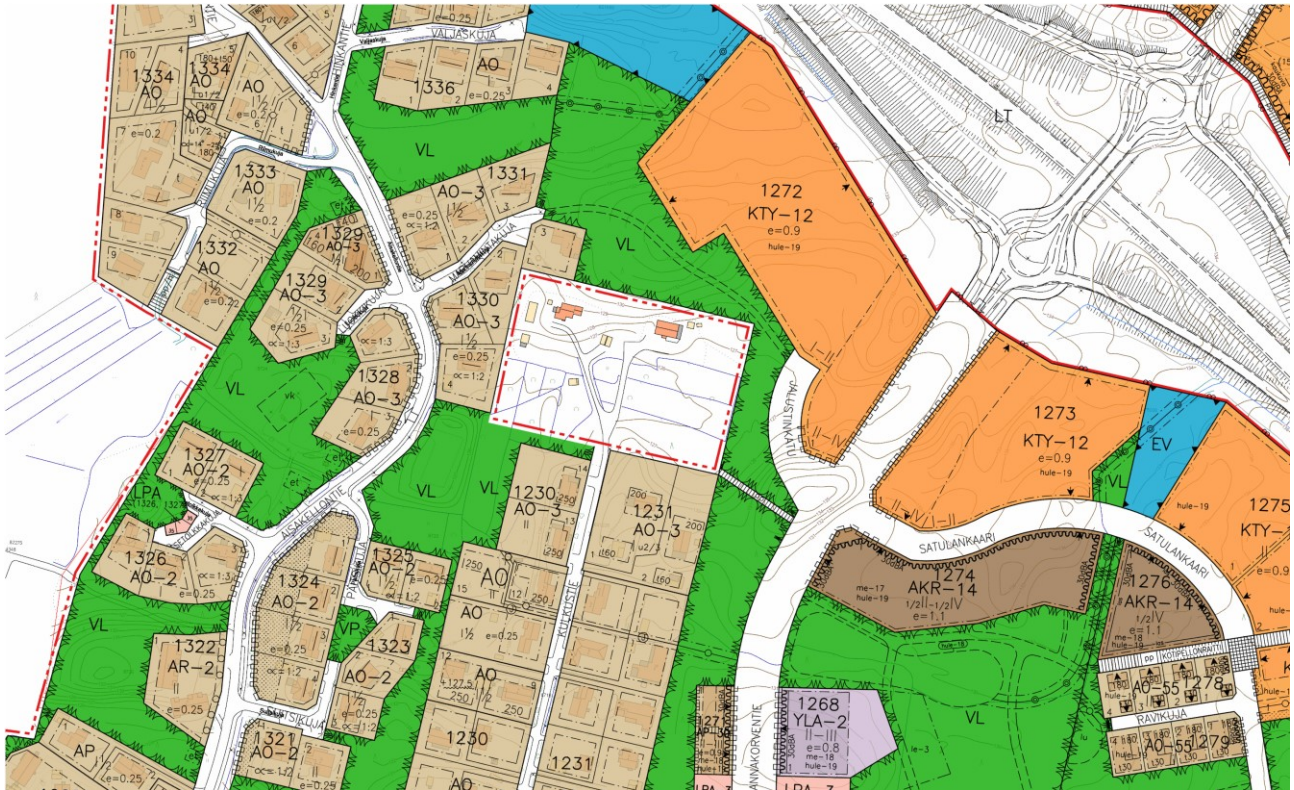
- **Viheryhteystarve** (vihreä katkoviiva)

Viheryhteystarve kuvastaa merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä ekologisia käytäviä, joilla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä. Alueen puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella. Rakentamistoimenpiteillä ei saa vaikeuttaa yhtäjaksoisen viheryhteyden toteuttamismahdollisuuksia.

- **Kävelyn ja pyöräilyn alueriitti** (musta palloviiva)

Reitit voivat kulkea joko erillisiä kävely- tai pyöräteitä tai asuntokatuja pitkin.

## ASEMAKAAVATILANNE



Ote asemakaavayhdistelmästä.

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta, mutta sen itäosassa on voimassa Lemetyn asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava nro 627 (hyväksytty 8.6.2020).

Suunnittelualueen itäosiin kohdistuvat asemakaavassa seuraavat merkinnät:

- **VL = lähivirkistysalue**

Alueelle saa sijoittaa yleisesti palvelevia liikuntatoimintoja kuten leikkipuistoja, kohtaamispaikkoja ja pienen pallokentän.

- **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.**



## 4 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

### TEHDYT SELVITYKSET JA SELVITYSTARPEET

Valmistelussa hyödynnetään Vatialan osayleiskaavatyöhön ja asemakaavaan 627 liittyneitä selvityksiä, sekä keväällä 2021 Kangasalan kaupungin ympäristösuunnittelija Katri Tolosen tekemää liito-oravatarkistusta.

Valmisteluvaiheessa alueelle on tehty pohjatutkimus ja rakennettavuus selvitys.

### NYKYTILANNE JA RAKENNUSKANTA

Suunnittelualueella sijaitsee omakotitalo pihapiireineen sekä metsää, josta osa kasvaa entisellä peltomaalla. Suunnittelualue kuuluu Nattarin aluekeskuksen ja rakentumassa olevan Lamminrahkan kaupunginosan vaikutuspiiriin. Lähiympäristö on omakotitalovaltaista asutusta. Alueen pohjois- ja itäpuolella on vähäinen metsäalue, joka on suosittua ulkoilumaastoa. Lahdentie kulkee alueen pohjoispuolitse, jonka varrella sijaitsevat lähimmät bussipysäkit.



Ilmakuva suunnittelualueesta.

## TAVOITTEET

Asemakaavalla tavoitellaan pientalojen rakentumista olemassa oleviin palveluihin tukeutuvalla ja joukkoliikenteellä saavutettavalla alueella. Samalla tavoitteena on laajentaa yleistä lähivirkistysaluetta, jatkaa Kulkustien katualuetta ja osoittaa pyöräily- ja kävelyreitti Kulkustieltä itään Mannakorventielle.

Muutettavan asemakaavan alueella tavoitteena on säilyttää viheralue ja arvioida tarve kävely- ja pyöräilyreittilinjauksen muutokselle. Suunnittelussa huomioidaan mittakaava, ympäristön erityispiirteet sekä keskeiset näkymät.

Asemakaavassa huomioidaan terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja kielteisiltä vaikutuksilta voidaan välttyä.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laadinnan aikana arvioidaan vaikutuksia:

- 1) Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

## 5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

### OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Elisa, Kangasalan Vesi -liikelaitos, Tampereen sähköverkko Oy, Kangasalan Lämpö Oyj)
- Pirkanmaan pelastuslaitos

- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Pirkanmaan ELY-keskus,
- Tampereen kaupunki
- Vatialan kyläyhdistys ry
- muut ilmoituksensa mukaan.

**TIEDOTTAMINEN**

Kaavan vireille tulosta, nähtävillä olosta sekä voimaan tulosta tiedotetaan kuulutuksilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), kaavan valmisteluaineiston sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksin, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla

([www.kangasala.fi/kategoria/kuulutus/](http://www.kangasala.fi/kategoria/kuulutus/)) sekä paikallislehdessä. Maanomistajia ja lähinaapureita tiedotetaan postitse kaava-aineistojen nähtävillä pidosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavan valmisteluaineisto sekä kaavaehdotus tulevat nähtäville kaupungin verkkosivuille osoitteeseen [www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asemakaavoja/](http://www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asemakaavoja/) sekä kaupungin ilmoitustaululle (Tekninen keskus, Urheilutie 13). Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajia sekä niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet ja ilmoittaneet yhteystietonsa.

**MIELIPITEET, MUISTUTUKSET JA LAUSUNNOT**

Kangasalan kaupunki / elinympäristölautakunta  
PL 50  
36201 Kangasala

kaavoitus(at)kangasala.fi

Teknisen keskuksen asiakaspalvelupiste, Urheilutie 13

## 6 PÄÄTÖKSENTEKO JA ALUSTAVA AIKATAULU

### ALUSTAVA AIKATAULU

Vireilletulo ja OAS, syksy 2023 – kevät 2024
<ul style="list-style-type: none"><li>• Lähtötietojen ja alustavien tavoitteiden muodostaminen</li><li>• Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) käsittely elinympäristölautakunnassa, joka päättää nähtäville asettamisesta</li><li>• Osallisten mahdollisuus esittää mielipiteitä</li></ul>
Luonnosvaihe, kevät 2024
<ul style="list-style-type: none"><li>• Valmisteluvaiheen aineiston laadinta</li><li>• Valmisteluvaiheen aineiston käsittely elinympäristölautakunnassa, joka päättää nähtäville asettamisesta</li><li>• Valmisteluvaiheen aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä</li></ul>
Ehdotusvaihe, kesä 2024
<ul style="list-style-type: none"><li>• Asemakaavaehdotuksen valmistelu</li><li>• Asemakaavamutosehdotuksen käsittely elinympäristölautakunnassa, joka päättää nähtäville asettamisesta</li><li>• Ehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutuksia</li></ul>
Hyväksymisvaihe, talvi 2024
<ul style="list-style-type: none"><li>• Asemakaavaehdotuksen viimeistely</li><li>• Kaava hyväksytään valtuuston päätöksellä</li><li>• Päätöksestä on mahdollisuus jättää valitus hallinto-oikeuteen</li></ul>

### KAAVAN LAATIJA

Kangasalan kaupungin tekninen keskus / Kaavoitus  
Urheilutie 13 (PL 50), 36200 Kangasala

### ASIAA HOITAA

kaavasunnittelija Juhana Palokangas  
juhana-palokangas(at)kangasala.fi, puh. 040 688 6205