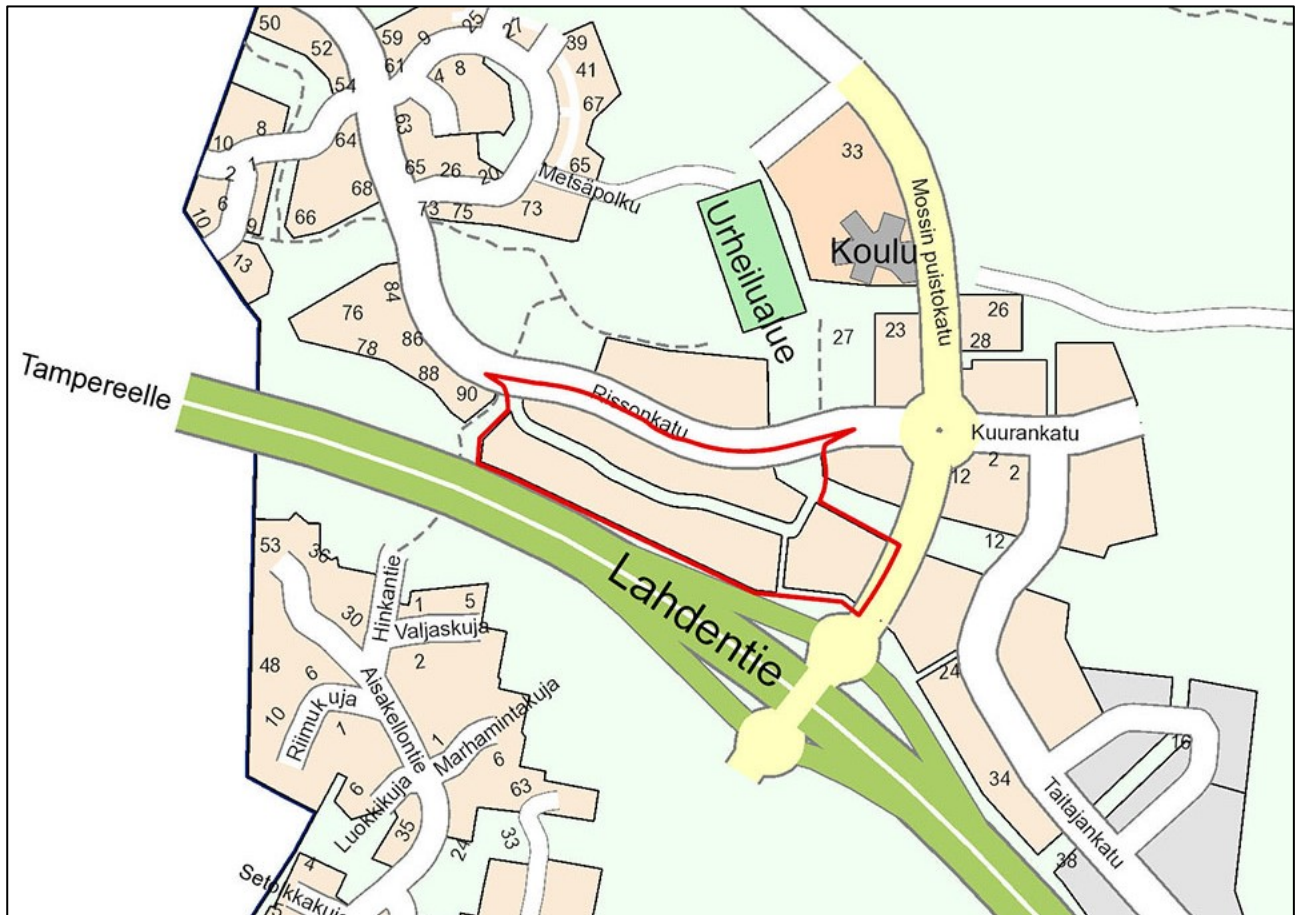


## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos Lamminrahkan kortteleissa 1510, 1511 ja 1526 sekä Tietäjänkadun katualueella ja viheralueella, kaava 882

### 1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	12.4.2024
DIAARINUMERO	KLA/1444/53.02/2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	882
OSA-ALUE	Lamminrahka/1
KORTTELI	1510, 1511 ja 1526
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Valtatien 12 ja Rissonkadun välissä



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	7.9.2022
KAVAEHDOTUS	Elinympäristölautakunta
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Valtuusto
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

## Sisälllys

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>1</b>
1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
<b>2. Tiivistelmä .....</b>	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2 Asemakaava.....	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
<b>3. Lähtökohdat .....</b>	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat .....	7
<b>4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>11</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
<b>5. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>13</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.3 Aluevaraukset .....	14
5.4 Kaavan vaikutukset .....	16
<b>6. Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>18</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	18
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	19
6.3 Toteutuksen seuranta .....	19

### 1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 12.4.2024
- Lamminrahkan kaupallinen selvitys, Ramboll 2023
- Liikenteellisen välityskyvyn arviointi, Lamminrahkan Tietäjänkadun kaava, Ramboll 2023

- Meluselvitys, Lamminrahkan Tietäjänkadun asemakaava, Promethor 2024

## 1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja

### lähdemateriaalista

- Kangasalan kaupan selvitys, Ramboll 2019
- Lamminrahkan osayleiskaava, kaupallisten palveluiden mitoitus, WSP 2014
- Mossin puistokadun yleissuunnitelma, liikennetarkastelut, Ramboll 2017
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Lamminrahkan eteläosan asemakaava nro 785, Promethor 2018
- Luontoselvityksiä, FCG 2013, 2014, 2016 ja Ramboll 2019, 2020 ja 2021

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille Kangasalan kaupungin aloitteesta elinympäristölautakunnan päätöksellä 23.8.2022 § 130. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.9.–14.10.2022.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville ja osallisilla on mahdollisuus jättää siitä mielipiteitä.

Asemakaavaehdotus laaditaan saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

### 2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on asemakaavamuutoksella mahdollistaa nykyisin asumisen ja toimitilarakennusten korttelialueiksi kaavoitetun alueen muuttaminen kaupan ja asumisen alueeksi Lamminrahkan eteläosaan Lahdentien tuntumassa. Korttelien käyttötarkoituksia muutetaan siten, että asumista osoitetaan alueen itäosaan "porttikortteliin" 1510 valtatie eritasoliittymän ja Mossin puistokadun kulmaukseen ja muuten Rissonkadun ja valtatie 12 välinen alue on liikerakennusten korttelialuetta. Tietäjänkadun katualue poistuu. Suunnittelualueella on rakennusoikeutta yhteensä 28 500 k-m<sup>2</sup>, josta 11 500 k-m<sup>2</sup> on liikerakennusten korttelialueella ja 17 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusten korttelialueella.

Käyttötarkoituksen muutoksella on myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämään ja palvelutarjontaan. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan katukuvaa Rissonkadulle ja valtatielle päin sekä minimoimaan kielteisiä ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on maan haltijalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Kaupunki on tehnyt yhteistoimintasopimuksen kaava-alueen liikerakennusten korttelialueen sekä asuinrakennusten korttelialueen suunnittelun ja toteuttamisen osalta hankkeen kumppanien kanssa.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### *Alueen yleiskuvaus*

Lamminrahka on Tampereen rajalla sijaitseva uusi kaupunginosa, johon on asemakaavoitettu asuinrakentamista noin 8000 asukkaalle ja lisäksi työpaikka-alueita valtatie 12 varrelle. Lamminrahkan eteläpuolen infra on rakennettu, koulukeskus ja liikuntapuisto ovat valmistuneet syksyllä 2023 ja useita asuinrakennuksia on valmistunut. Alueen asukasluku on yli 300 (4/2024).

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Lahdentien varressa. Aluetta rajaavat etelässä Lahdentie, pohjoisessa Rissonkatu, idässä Mossin puistokatu ja lännessä suojaviheralue, jossa on valtatie alittava kävely- ja pyöräilyväylä. Alue on rakentamatonta metsää.

Alueen eteläpuolella valtatie toisella puolella rakennetaan parhaillaan Lemetyn aluetta ja Lamminrahkan ja Vatialan toisiinsa yhdistävää Mannakorventietä.



**Kuva 2.** Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä. Kaava-alue on rajattu punaisella.

#### *Luonnonympäristö*

Alueen ympäristö on metsää, jota on jo karsittu. Maaperä on pääosin kalliota ja paikoin moreenia.

Kaavamuutosalueelta on tehty useita luontoselvityksiä (FCG 2013, 2014, 2016 ja Ramboll 2019, 2020 ja 2021). Selvitysten mukaan alueella ei ole erityisiä huomioitavia luontoarvoja. Liito-oravan kulkuyhteydelle on selvitysten perusteella varattu viherkäytävä kaavamuutosalueen koillisosassa.

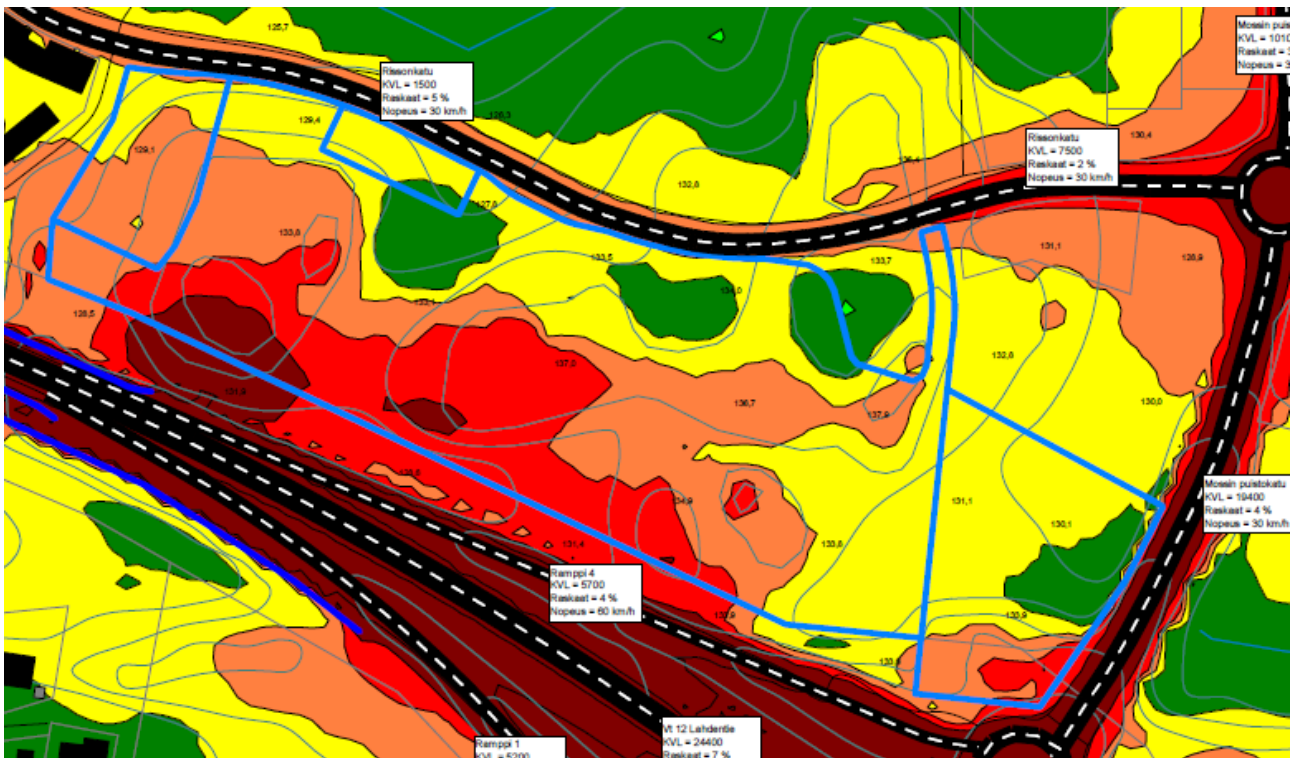
#### *Rakennettu ympäristö, liikenne ja palvelut*

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Lähimmät asuinrakennukset ovat alueen länsipuolella Rissonkadun varressa sekä Mossin puistokadun itäpuolella. Alueen infra ja yleiset alueet on rakennettu.

Lamminrahkan yleiskaavassa sekä eteläosan suunnittelussa on tutkittu alueen liikennejärjestelmän toimivuutta. Suunnittelussa on huomioitu myös raitiotien mahdollinen toteutuminen. Tietäjänkadun asemakaavoitusta varten on tehty erillinen arviointi moottoriajoneuvoliikenteen sujuvuudesta tilanteessa, jossa alueelle toteutuu 13 500 k-m<sup>2</sup> kauppaa ja 17 200 k-m<sup>2</sup>

asumista. Kaupan palvelujen toteutumisen aiheuttamat liikennevirrat eivät selvityksen mukaan aiheuta liittymien välityskyvyn merkittävää heikkenemistä. Liittymien välityskyky säilyy liikennemäärien huipputunninkin aikana palvelutasoltaan erittäin hyvänä lukuun ottamatta valtatie 12 eteläistä ramppiliittymää, jonka palvelutaso on hyvä.

Lamminrahkan eteläosan kaavoituksessa on tehty meluselvitys, jonka pohjalta alueen melutasojen hallintaa on suunniteltu. Lisäksi kaavamuutosta varten on tehty meluselvitys, jolla on haluttu tutkia kaavamuutoksen toteuttamiskelpoisuutta. Nykyisellään melutaso ylittää päivä- ja yöajan ohjearvot lähes koko kaava-alueella. Valtatien ja Mossin puistikadun varrella melutasot vaikuttavat rakentamiseen, esimerkiksi parvekkeita ei voi näiden väylien varreen toteuttaa ja pihojen suojaamiseksi rakennusten massoitteeluun on kiinnitettävä huomiota.



**Kuva 3.** Ote liikennemeluselvityksestä, päiväajan melutasot ennusteliikenteellä.

Kaavamuutosta varten on tehty kaupallinen selvitys, jossa on tarkasteltu Lamminrahkan lähiseudun kaupan palveluiden tarjontaa sekä nykyistä ja ennustettua ostovoimaa ja siihen perustuvaa kaupan palveluiden tilantarvetta. Selvityksen mukaan Lamminrahkan ydinvaikeutusalueen kaupan kerrosalan tarve 2030 on yhteensä 69 500 m<sup>2</sup> skenaariossa 1, joka perustuu alueen asema- ja yleiskaavojen perusteella arvioituun asukasluvun kasvuun. Tarve on

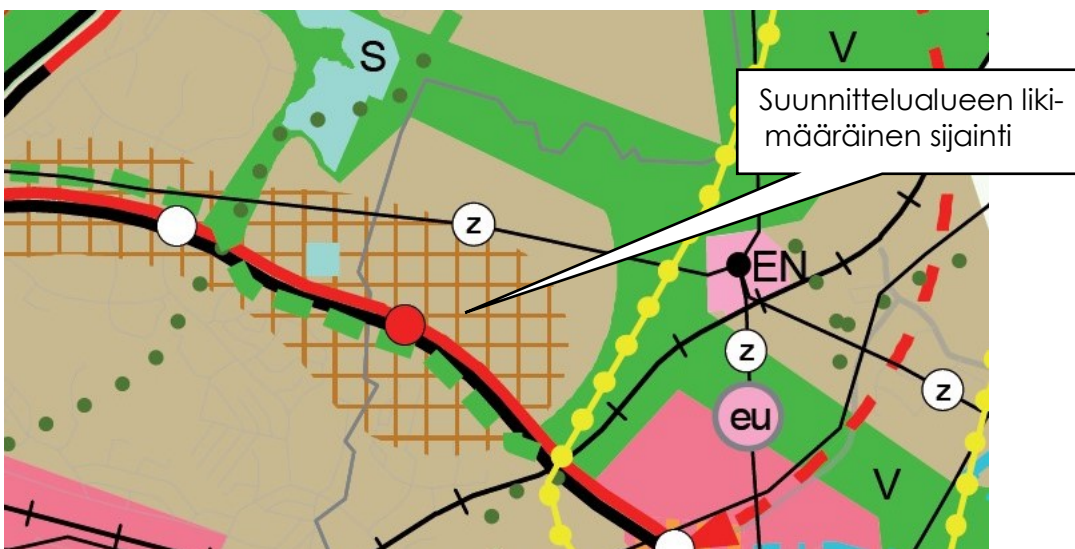
yhteensä 23 000 m<sup>2</sup> skenaariossa 2, joka perustuu Tampereen kaupunkiseudun rakenne- suunnitelman 2040+ väestösuunnitteeseen. Selvitys osoittaa, että Lamminrahkaan ja sen ympäristöön suunniteltu sekä olemassa oleva asuminen tarjoaa riittävän asukasohjan merkittävälle määrälle kaupallisia palveluita. Alueen väestönkasvu mahdollistaa kaupan hankkeen toteutumisen ilman, että sillä on merkittäviä vaikutuksia olemassa olevaan kaupan palveluverkkoon.

### Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Alueeseen rajoittuvan valtatie 12 tie- alue on valtion omistuksessa.

## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

### Maakuntakaava



**Kuva 4.** Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on taajamatoimintojen aluetta (vaalean ruskea) ja joukkoliikennevyöhykettä (ruskea ruudukko). Punaisella ympyrällä on osoitettu uusi eritasoliittymä.

Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta.

Kangasalan keskustaajaman eli nauhataajaman alueella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja on paljon tilaa vievän kaupan osalta 15 000 k-m<sup>2</sup> ja keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakaupan osalta koon alaraja 10 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Joukkoliikennevyöhykkeen ruudukkomerkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Eri-tyistä 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.

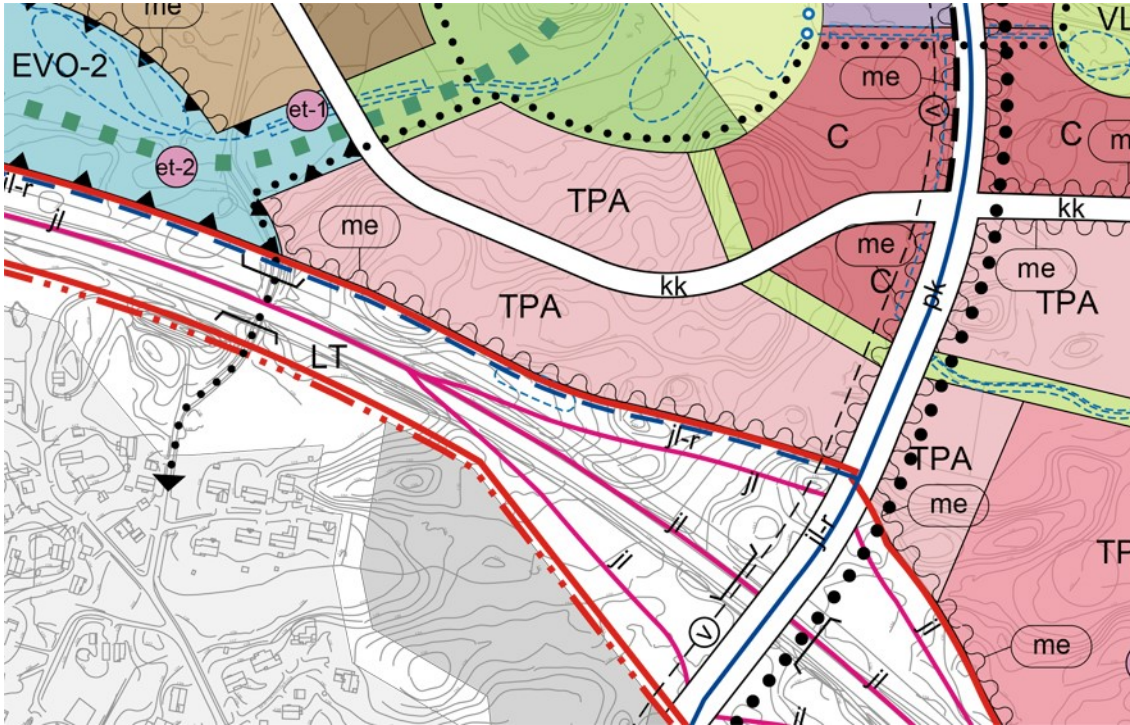
#### *Yleiskaava*

Alue on Lamminrahkan 16.12.2015 hyväksytyssä osayleiskaavassa merkitty TPA- eli työpaikka- ja asuntoalueeksi. Valtatien ja Mossin puistokadun varressa on melusuojaustarvetta (aaltoviiva ja me-merkintä).

TPA-merkinnällä osoitetaan työpaikka- ja asuntoalue, jonka talotyyppijakauma sekä toiminnot ovat monimuotoisia ja sekoittuneita. Valtatiehen rajautuvilla alueilla työpaikkoja tulee sijoittaa ainakin valtatiehen varteeseen suojaamaan asumista valtatiehen liikenteen haittavaikutuksilta. Alueen työpaikkojen tulee olla työvoimavaltaisia ja sellaisia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle. Alueen työpaikkatoimintojen määrittelyssä ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Alueelle voi sijoittaa myös palvelu- ja liiketiltoja. Alueella voi



olla monipuolisesti erilaisia talotyyppejä: esimerkiksi kerros- ja rivitaloja, yhteenkytkettyjä pientaloja, kaupunkivilloja tai muita uudenlaisia talotyyppejä. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä. Autopysäköinti pyritään toteuttamaan keskitettynä vuorottaispysäköintinä.

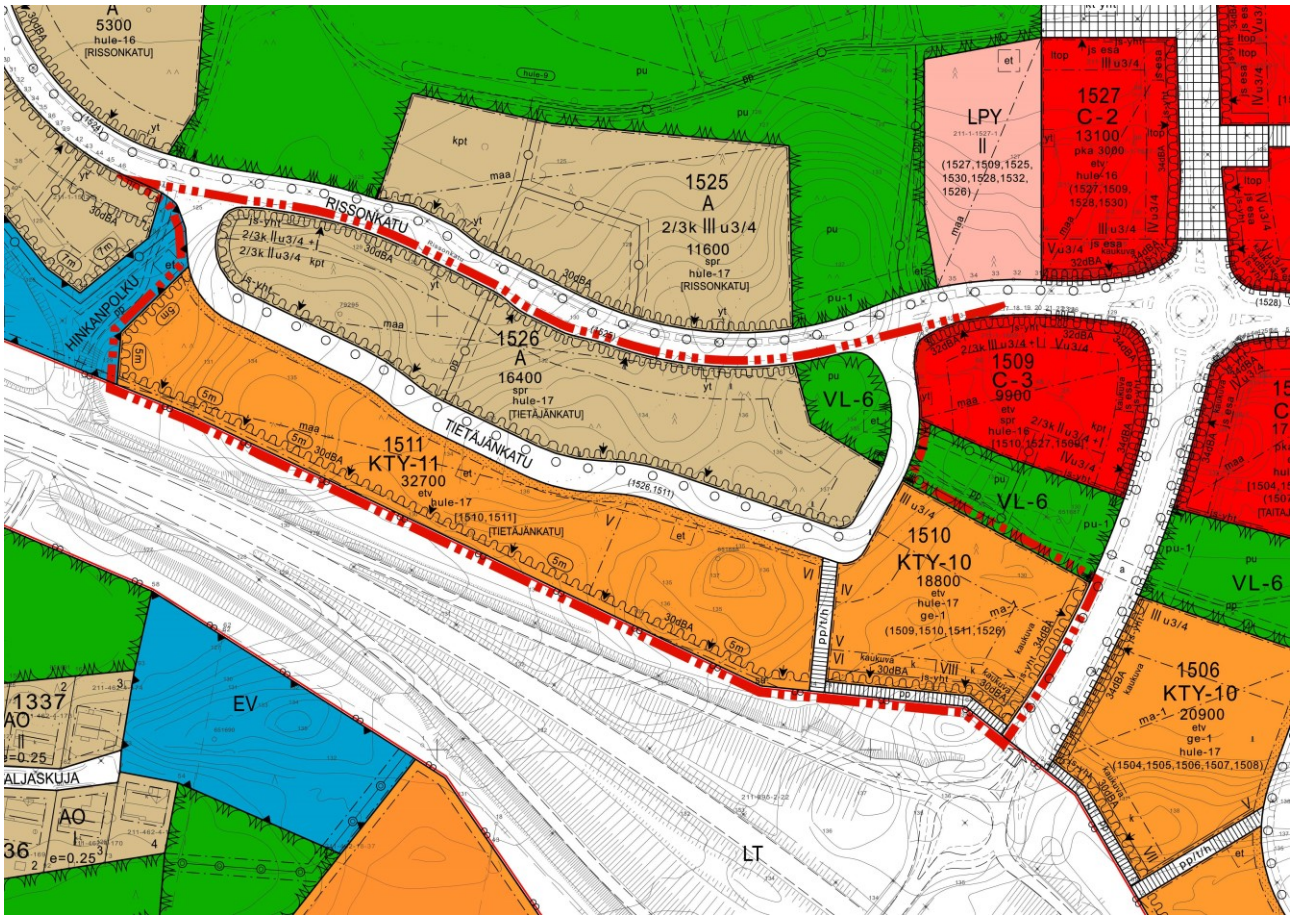


**Kuva 5.** Ote Lamminrahkan osayleiskaavasta.

## Asemakaava

Alueella on voimassa 08.04.2019 hyväksytty Lamminrahkan eteläosan asemakaava, jossa alue on osoitettu asumisen (A) ja toimitilarakennusten (KTY-11 ja KTY-10) korttelialueiksi sekä kaduksi ja lähivirkistysalueeksi. Rakennusoikeutta alueelle on kaavassa sallittu yhteensä 67 900 k-m<sup>2</sup>, josta 16 400 k-m<sup>2</sup> on asumiselle, 18 800 k-m<sup>2</sup> porttikorttelin 1510 toimitilarakentamiseen ja 32 700 k-m<sup>2</sup> valtatie varren korttelin 1511 toimitilarakentamiseen.

Suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat toimitilakortteleissa III u <sup>3</sup>/<sub>4</sub> - VIII välillä ja niissä ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toimitilakortteleihin on sallittua rakentaa toimisto- tai liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Nykyinen asemakaava sallii niille myös palvelun toimitilojen sijoittamisen, mutta kieltää muodostamasta vähittäiskaupan suuryksikköä tai sijoittamasta päivittäistavara-kauppaa.



**Kuva 6.** Ote asemakaavayhdistelmästä

Asumisen korttelissa suurin sallittu kerrosluku on 2/3k II u3/4 ja alueelle on sallittua rakentaa asuntoja sekä liike- ja työtiloja. Kaavamerkinnot ja -määräykset asettavat vaatimuksia kortteleille hulevesien käsittelyyn, meluntorjuntaan, julkisivuihin, istutuksiin, kallioperän tutkimuksiin, maanalaisiin tiloihin, maan alaiseen pysäköintiin, jätteenkeräykseen, pientalojen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittamiseen, johtolinjauksiin, autopaikkojen sijoitteluun, sprinklaukseen, muuntamoihin sekä jalankulkuun, pyöräilyyn, tontille ajoon ja huoltoajoon liittyen. Lisäksi kortteleihin kohdistuu yleismääräyksissä auto- ja pyöräpaikkojen määrään ja laatuun, pihoihin, massoittelemiin, julkisivuihin ja kattopintoihin, radoniin, työmaa-aikaiseen aitaamiseen, tontille kulkuun, paloteknisiin ratkaisuihin, jätehuoltoon, aurinkokeräimiin ja -paneeleihin, rakennusoikeuden lisäksi sallittuihin tiloihin, taiteeseen ja viherrakentamiseen sekä korkeusasemien suunnitteluun liittyen.

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa uudistamalla vahvistetaan Lamminrahkan eteläosan yritysalueen vetovoimaisuutta ja seudun elinkeinoelämää osoittamalla kortteille paremmin kysyntää vastaava käyttötarkoitus ja liikenneratkaisut, jotka sovitetaan rakennuttajan ja tulevien toimijoiden tarpeisiin.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Elinympäristölautakunta on päättänyt kaavamuutoksen käynnistämisestä 23.8.2022 § 130.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

*Osalliset*

Kaavamuutoksen osallisia ovat:

- Kaupungin kanssa tehdyn yhteistyösopimuksen kumppanit Rakennusliike Tikirak Oy ja Suomen Aluerakennuttajat Oy
- Ympäristön asukkaat, yhdistykset ja elinkeinonharjoittajat
- Kaupungin palvelualueet (maankäyttö, rakentaminen, ympäristö- ja rakennusvalvonta)
- Kangasalan nuorisovaltuusto, vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto
- Business Kangasala Oy, Kangasalan Yrittäjät ry
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy, Kangasalan Vesi-liikelaitos, Tampereen Sähkölaitos Oy, Elenia Oyj, Elisa Oy, TeliaSonera Finland Oyj, DNA Oy, ElmoNet Oy
- Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
- Muut ilmoituksensa mukaan

*Vireilletulo*

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä 7.9.2022.

*Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.9.-14.10.2022. Suunnitelmasta ei saatu palautetta.

Asemakaavamuutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 2.11.2022 kaupungin ja Pirkanmaan ELY-keskuksen edustajien kesken. Neuvottelussa käsiteltiin kaavahankkeen kaupallisia vaikutuksia sekä vaikutuksia meluun ja liikenteeseen.

Asemakaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### *Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet*

Tavoitteena on asemakaavaa muuttamalla mahdollistaa kaupan alueen keskittymän muodostuminen alueelle ja tukea Lamminrahkan eteläosan työpaikka-alueen kehittymistä vastaten paremmin tulevien toimijoiden tarpeisiin. Suunnittelua tehdään maakuntakaavan mukaisesti eli huomioidaan kaupan alueen mitoituksessa maakuntakaavasta tuleva merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön rajoitus.

Tulevassa rakentamisessa on syytä huomioida kaupunkikuvalliset vaikutukset, sillä alueen eteläosa sijaitsee näkyvällä kohdalla Lahdentien varrella. Sen koilliskulma reunustaa alueen sisääntuloa ja sillä tulee olemaan keskeinen rooli alueesta syntyvään mielikuvaan.

Lisäksi suunnittelualueella on syytä kiinnittää huomiota melun torjuntaan. Yritysalueen rakennuksilla on tärkeä rooli valtatie ja asuinalueiden välisessä meluntorjunnassa. Vuoden 2018 melumallinnuksilla (Promethor, 2018) kaavoitettavien valtatie puoleisten korttelien rooli asuinalueiden meluntorjunnassa on suuri, sillä ne vaimentavat merkittävän osan asuinalueille kohdistuvasta liikennemelusta. Suurin melutaso kaava-alueella lounaiskulmaan, joka voi päiväajan keskiäänitasolla mitattuna ylittää 70 db. Alueen etelä- ja itäreunan päiväajan keskiäänitasoksi on mallinnuksessa saatu 65-70 db, länsi- ja pohjoisreunan taas on 60-65 db melutaso. (Promethor, 2018). Asuinrakennusten, oleskelupihojen sekä työ- ja koontumistilojen melutasoon on syytä kiinnittää huomiota melumääräyksiin.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Aluksi asumista suunniteltiin porttikorttelin lisäksi myös kaava-alueen länsiosaan. Läntisen asuinkorttelin suunnittelusta kuitenkin luovuttiin melumallinnuksen tulosten vuoksi. Melulta suojatun viihtyisän oleskelupihojen ja sujuvien turvallisten kulkuyhteyksien toteuttaminen sekä

muun alueen tarkoituksenmukaisen suunnittelun yhteensovittaminen osoittautui haastavaksi. Asuminen päätettiin keskittää porttikortteliin, jolloin asukkaiden liikkuminen ja oleskelu on helpompi järjestää kaupallisista toiminnoista erillään.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5 ha. Kaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 28 500 k-m<sup>2</sup>, josta 11 500 k-m<sup>2</sup> on liikerakennusten korttelialueella ja 17 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusten korttelialueella. Liikerakennusten korttelialueen tehokkuus on 0,31 ja asuinrakennusten korttelialueen tehokkuus on 1,43.

Kaavassa osoitetaan maakuntakaavan perusteella rajoituksia siitä, millaista kauppaa alueelle on mahdollista toteuttaa. Maakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on keskustahakuisen kaupan osalta 10 000 k-m<sup>2</sup> ja siitä enintään 5000 k-m<sup>2</sup> saa olla päivittäistavarakauppaa (pt-kauppa). Lamminrahkan eteläosan asemakaavassa on osoitettu 3900 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta pt-kaupalle, mutta siitä 500 k-m<sup>2</sup> ei pysty enää toteuttamaan, koska kyseinen kortteli on jo rakennettu täyteen. Alueelle voisi siis nykyisellään toteuttaa 3400 k-m<sup>2</sup> pt-kauppaa eli maakuntakaavan mitoituksesta on 1600 k-m<sup>2</sup> jäljellä. Tämä on pieni määrä supermarket-kokoluokan kaupan toteuttamiseen, joten tässä kaavamuutoksessa esitetään kaavan KL-kortteliin pt-kaupan rajoitukseksi 3000 k-m<sup>2</sup>. Sen perusteena on riittävän tasoisten lähipalveluiden tarjoaminen kasvavan kaupunginosan asukkaille. Kaupallisessa selvityksessäkin on todettu, että laskennallinen pt-kaupan tilantarve hankkeen ydinvaikutusalueella vuonna 2030 on 5700-17 200 k-m<sup>2</sup> riippuen käytetystä ennusteesta. Pienempi ennuste perustuu siihen, että ydinvaikutusalueen väestönkasvu olisi vain 820 henkilöä, mikä on erittäin vähäinen määrä verrattuna siihen, että Lamminrahkaan on jo asemakaavoitettu asumista noin 8000:lle asukkaalle, Ojalaan yli 4000:lle ja Lemettyyn 1000:lle. Lamminrahkassa on ollut vuoden 2024 huhtikuun alussa yli 300 asukasta ja valmiiden asuntojen määrän perusteella arvioituna vuoden 2024 lopussa asukasmäärä olisi jo 700. Rakennuslupia on myönnetty jo yli 800:lle asunnolle. Kaavassa esitetään keskustahakuiselle kaupalle rajoitukseksi 9200 k-m<sup>2</sup>, koska Lemetyn alueella on osoitettu erikoiskaupan myymälätiloille rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m<sup>2</sup>.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvaa ja alueesta valtatiellä liikkuville jäävää mielikuvaa pyritään edistämään julkisivumääräyksillä ja istutusvaatimuksilla.

Liikenteen aiheuttama melu huomioidaan esittämällä kaavaan rakennusten sijoittelua, rakenteiden ääneneristävyyttä ja asuntojen sekä parvekkeiden suunnittelua koskevia määräyksiä.

Hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksiin, jotka perustuvat Lamminrahkan eteläosan asemakaavoituksen aikana laadittuihin selvityksiin. Kaavassa esitetään määräys hulevesien viivyttämisestä sekä rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelystä.

## 5.3 Aluevaraukset

### *Korttelialueet*

Korttelialueiden rajaukset ja määräykset perustuvat osin kaupungin sopimuskumppanin alustaviin tontinkäyttöluonnoksiin. Alueen suunnittelu tarkentuu kaavan ehdotusvaiheessa.

### **A-2**

**Asuinrakennusten korttelialue.** *Alueelle saa rakentaa asuntoja sekä liike- ja työtiloja. Alueelle saa myös toteuttaa palveluasumista enintään 20 % korttelin rakennusoikeudesta.*

Asuinrakennusten korttelialueella kerrosluku on 2/3kVI-2/3kVIII. Korttelin korkeimmat rakennukset sijoittuvat lähimmäksi valtatieta, muodostaen Lamminrahkaan näyttävän sisääntulon. Mossin puistokadun varrella rakennukset tulee rakentaa kiinni toisiinsa melusuojauksen vuoksi ja niiden julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisina. Lamminrahkan eteläosan laatuohje ohjaa porttikortteleiden julkisivujen suunnittelua ja toteuttamista. Pysäköinti on suunniteltu osin rakenteelliseksi ja osin maantasoon ja osan asumisen pysäköintipaikoista voi myös sijoittaa liikerakennusten korttelialueelle. Rakennusoikeutta on yhteensä 17 000 k-m<sup>2</sup>.

### **KL-14**

**Liikerakennusten korttelialue.** *Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa sekä keskustahakuista kauppaa eli erikoistavarakauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Keskustahakuisen kaupan suurin sallittu kerrosala on 9200 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupan osuus voi olla*

enintään 3000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle ei saa muodostaa merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Liikerakennusten korttelialueelle on tarkoitus muodostaa monipuolinen kauppakeskus. Rakennusoikeutta on 11 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa määrätään rakentamaan valtatie varrelle rakennuksia, joiden pitkät sivut ovat valtatielle päin, mutta muuten rakennusten sijoittelua voi suunnitella korttelissa kohtuullisen vapaasti väljälle rakennusalueelle. Jos rakennuksia sijoitetaan Rissonkadun varrelle, niiden tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia, jotta ne sopivat Lamminrahkan idylliseen pikkukaupungin katukuvaan. Rakentamattomat alueet Rissonkadun varressa tulee toteuttaa maisemallisesti näyttävänä viheralueena.

Pyöräilijöiden ja kävelijöiden sujuva liikkuminen alueella tulee huomioida ja korttelialueelle onkin merkitty ohjeelliset väylät, joita pitkin alueelle pääsy kaikista suunnista onnistuu. Alueen läpi järjestetään myös kulku valtatie 12 varrella olevalle bussipysäkille. Osa korttelin sisäisistä jalankulun ja pyöräilyn väylistä on asuinkorttelin alueella.

Alueelle on osoitettu paikka korkealle mainospylväälle ja mainoslaitteiden sijoittelua ja valaistusta ohjataan kaavan yleismääräyksillä.

Alueelle on osoitettu myös ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

*Muut alueet*

#### **VL-6**

**Lähivirkistysalue.** Alue sisältää liito-oravan elinympäristöjä, pesäpuita ja/tai merkittäviä liito-oravan kulkureittejä. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa. Vesihuolto, ulkoilureitit, hulevesi- ja muut mahdolliset alueelle sijoittuvat rakenteet sekä metsän ja viheralueiden hoito tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pesäpuut ja niiden ympäristössä riittävä puustoinen suojavyöhyke säilyvät. Alueen metsänhoitotoimia ei tule toteuttaa liito-oravan pesintäaikana. Pesäpuiden 30 metrin suojavyöhykkeellä ei tule varastoida materiaaleja eikä tule liikkua työkoneilla, jotta puut ja niiden juuret eivät vahingoitu. Alueiden toteutuksessa noudatetaan viheryleissuunnitelman ja liito-oravatarkastelun periaatteita.

Lähivirkistysalueen raja- tai kaavamääräys ei muutu kaavamuutoksessa.

#### **5.4 Kaavan vaikutukset**

Kaavan vaikutukset tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa.

##### *Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Kaavamuutoksella vahvistetaan seudun elinkeinoelämän elävyyttä ja edistetään työllisyyttä sekä tuetaan sekoittuneen asuin ympäristön muodostumista. Lamminrahkan alueen toivotunlaisen kehittymisen edellytyksenä on, että arjen palvelut ovat asukkaita lähellä ja kaavamuutos mahdollistaa kaupallisten palveluiden merkittävän lisäämisen alueelle. Miljöössä on kiinnitetty huomiota katutilaan ja valtatielle aukeavaan katukuvaan. Myös valtatie ja katuverkon liikennemelu on huomioitu alueen viihtyisyydessä.

##### *Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon*

Alue on pinnanmuodoiltaan hyvin vaihtelevaa ja laajan kauppakeskuksen sekä pysäköintialueen toteuttaminen tarkoittaa mittavaa maanrakennustyötä. Alueen toteuttamiseksi täytyy tehdä louhintaa.

Lamminrahkan alueella on kiinnitetty erityistä huomioita alueen hulevesien hallintaan ja kaavamuutoksessa pidetään samoista periaatteista kiinni ja annetaan määräyksiä hulevesien imeyttämistä ja viivyttämisestä.

Uuden alueen rakentaminen on aina merkittävä piikki rakennetun ympäristön elinkaari-päästöissä. Kuitenkin työpaikkojen ja palveluiden sijoittuminen lähelle asumista voi vähentää päivittäistä liikkumistarvetta ja edistää kestävien kulkutapojen käyttöä päivittäisissä matkoissa ja näin vähentää liikenteestä johtuvia hiilidioksidipäästöjä.

##### *Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin*

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan kaavamuutoksella ei ole erityisiä luontovai- kutuksia. Kaavan toteuttaminen edellyttää laajan metsäalueen kaatamista. Se ei ole kuitenkaan useiden alueelle tehtyjen liito-orava selvityksien mukaan merkittävässä roolissa Lamminrahkan liito-orava populaatioiden pesinnän, ravinnon hankinnan tai liikkumisen kan- nalta. Voimassa olevassa kaavassa oleva lähivirkistysalue säilytetään. Alueella ei ole ha- vaittu muita suojeltavia luontoarvoja.

##### *Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen*



Tiiviin ja käyttötarkoituksiltaan sekoittuneen asuin- ja työpaikka-alueen luomisella on mahdollisuus vähentää liikkumistarvetta ja edistää kestävien kulkumuotojen käyttämistä. Lamminrahkaan on asemakaavoitettu asuinkortteleita jo noin 8000 asukkaalle, mutta kaupallisten palveluiden toteuttaminen kerrostalokortteleiden kivijalan liiketiloihin on osoittautunut haastavaksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle, jolla on merkittävä asiakaspotentiaali. Lamminrahka, Lemetty ja Ojala ovat kaikki vasta rakentuvia alueita, joiden asukasmäärä tulee olemaan noin 15 000. Jos alueella ei ole omaa palvelutarjontaa, asukkaat joutuvat liikkumaan muualle palveluiden perässä, mikä todennäköisesti lisäisi alueen asukkaiden autoilun tarvetta ja kasvattaisi hiilijalanjälkeä.

Kaavamuutoksessa huomioidaan kävelyn ja pyöräilyn edistäminen. Kaavassa osoitetaan yhteydet alueen läpi julkisen liikenteen pysäkeille.

Moottorijoneuvoliikenteen sujuvuuden osalta on selvitetty, että kaavamuutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia valtatie tai alueen liittymien liikenteen sujuvuuteen.

#### *Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön*

Asemakaavassa on rakentamisen tavasta ja laadusta määräyksiä, joiden tavoitteena on saada aikaan myös visuaalisesti laadukasta kaupunkiympäristöä. Rakentamisen laatua koskevat kaavamääräykset noudattavat pitkälti Lamminrahkan eteläosan asemakaavan ja laatuhjeen määräyksiä, jolloin kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen myös sopii ympäristönsä rakentamistapaan.

#### *Vaikutukset kaupan palveluihin ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen*

Liikekorttelin kaavoittaminen edesauttaa markkinaehtoisien elinkeinoelämän toimintaa, ja uusien työpaikkojen muodostumista merkittävän rakenteilla olevan seudullisen asutuskeskittymän alueelle. Se parantaa alueen palvelutasoa merkittävästi. Yrityksille tarjotaan näkyvää sijaintia hyvien kulkuyhteyksien varrella.

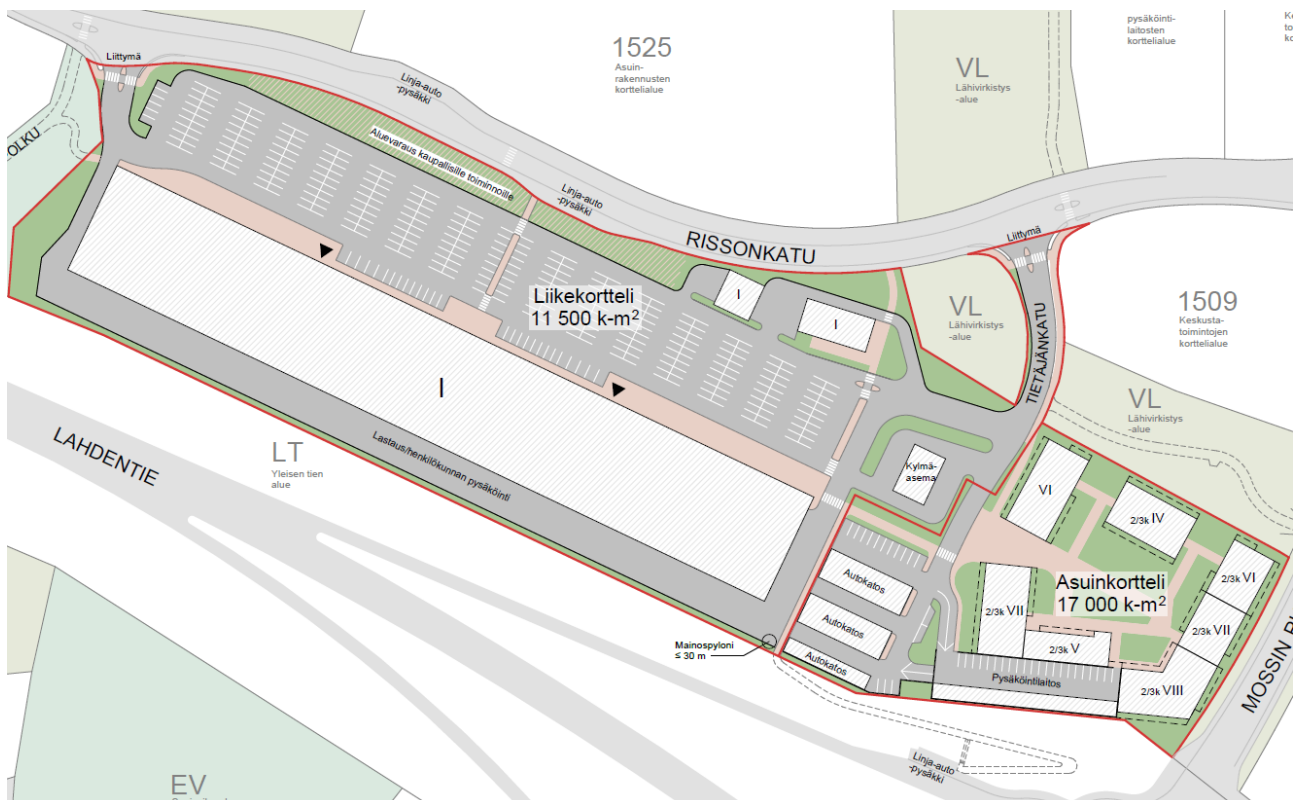
Asemakaavassa esitetään suurempaa päivittäistavarakaupan määrää kuin maakunta-kaavassa on alueelle sallittu. Kaupallisen selvityksen perusteella kaupan neliöille olisi tarvetta maakuntakaavan sallimaa enemmän ja selvityksessä todetaan, että kaavamuutos-alueelle voisi sijoittaa supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan. Maakuntakaavan mitoituksen mukaan alueella on kuitenkin jäljellä päivittäistavarakauppaan käytettäväksi

vain 1600 k-m<sup>2</sup>, mikä on pieni määrä supermarketille. Mahdollistamalla tätä vähän suuremman kaupan yksikön rakentamisen, koko Lamminrahkan alueelle on mahdollista toteuttaa kaksi riittävän kokoista supermarket-kokoluokan kauppaa ja sen lisäksi vielä yksi pieni lähikauppa. Näin luodaan edellytyksiä monipuolisten lähipalveluiden muodostumiselle, koska riittävän monipuoliset päivittäistavara-kaupat houkuttelevat lähellensä myös muuta palvelutarjontaa.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueesta tehty tontinkäyttöluonnos havainnollistaa mahdollisuuksia kaavan toteuttamiseksi. Havainnekuvasa on esitetty alustava hahmotelma tontin rakennusmassojen sijoittumisesta sekä kulkuväylistä. Suunnitelmat tarkentuvat hankkeen edetessä kaavasta saadun palautteen sekä kaupan toimijoiden kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella.



**Kuva 7.** Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta rakentamisesta.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Kaava-alueen rakentuminen tulee tapahtumaan vaiheittain. Todennäköisesti kauppalaue rakentuu ensimmäisenä ja asuinkortteli sen jälkeen kahdessa päävaiheessa.

Korttelialueille tulevien kävelyn ja pyöräilyn väylien toteuttaminen on kaupungin sopimus-kumppanien vastuulla. Väylien toteutuksen ajoitus riippuu korttelien rakentumisen aikataulusta.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristöön, mm. hulevesiin, ja katukuvaan.

KANGASALA 12.4.2024

Lamminrahkan projektipäällikkö

Tea Jylhä

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi