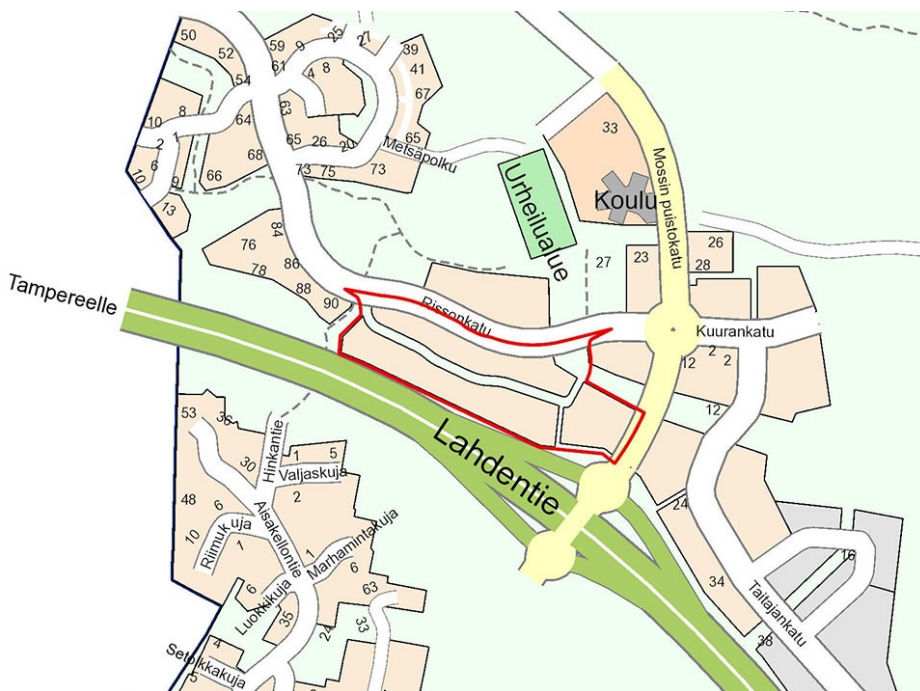


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

12.8.2022, tarkistettu 12.4.2024

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



Suunnitteluala sijaitsee Lamminrahkan kaupunginosassa, Lahdentien (vt12) varressa.

Aloite/hakija

Kaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki on solminut kaavamuutosalueesta yhteistyösopimuksen Rakennusliike Tikirak Oy:n ja Suomen Aluerakennuttajat Oy:n kanssa (khal 4.4.2022) ja heidän toimestaan tehdään kaavan viitesuunnittelua.

Tavoitteet

Päätavoitteena on mahdollistaa asemakaavamuutoksella laajemman kauppa-alueen rakentuminen kaupallisesti hyvälle paikalle Lahdentien (vt12) varteen, näkyvälle paikalle ja hyvien yhteyksien äärelle. Tavoitteena on kaavamuutoksen myötä lisätä kaupallisten palvelujen tarjontaa Kangasalla ja vähentää siten kaupan ulosvirtaamaa Kangasalan ulkopuolelle. Kaupallisten palveluiden tarjonta Kangasalla on merkittävästi vähäisempää kuin Tampereen

seudun kunnissa keskimäärin (Kangasalan kaupan selvitys, Ramboll 2019). Kaavamuutosalueella kaupan kerrosalatavoite on alustavasti noin 15 000 kem² sisältäen tilaa vievää kauppaa, erikoistavarakauppaa ja päivittäistavarakauppaa.

Tavoitteena on, että kaavamuutosalueella säilyy kuitenkin jonkin verran myös asumista ja kaupan lisäksi myös muita toimitiloja. Niin sanottu porttikortteli eli KTY-kortteli 1510 eritasoliittymän ja Mossin puistokadun kulmassa on tarkoitus säilyttää korkeamman rakentamisen korttelina. Kokonaisuudessaan kaavamuutosalueen kokonaiskerrosala vähenee liikerakentamisen matalammasta luonteesta ja suuremmasta pysäköintipaikkatarpeesta johtuen.

Viheryhteys Mossin puistokadulta Rissonkadulle säilytetään: Se on osa osa Lamminrahkan keskustan ulkoilun ympyrälenkkiä ja liito-oravan kulkuyhteys Lamminrahkan itä- ja keskiosien välillä. Hulevesien hallinta on tärkeä tavoite koko Lamminrahkassa, myös kaavamuutosalueella.

Tavoitteena on, että Tietäjänkadun katualue poistuu ja kulku kortteliin 1510 ratkaistaan muulla tavalla. Kulku kaavamuutosalueen viereiseen kortteliin 1509 on Rissonkadulta. Kulku kauppa-alueelle on Rissonkadulta suorin tonttiliittymän. Kulkuyhteys Rissonkadulta eritasoliittymän bussipysäkillä säilytetään kaavamuutosalueen läpi.

Rissonkadun varteen tavoitellaan Lamminrahkalle luonteenomaista vehreyttä ja katutilaa rajaavaa pienimittakaavaista rakentamista. Valtatien varsi suunnitellaan maisema-arkkitehtonisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaaksi.

Lähtötiedot

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen suuntaa-antava sijainti on osoitettu oranssilla ympyrällä.

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. Erityistä 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.

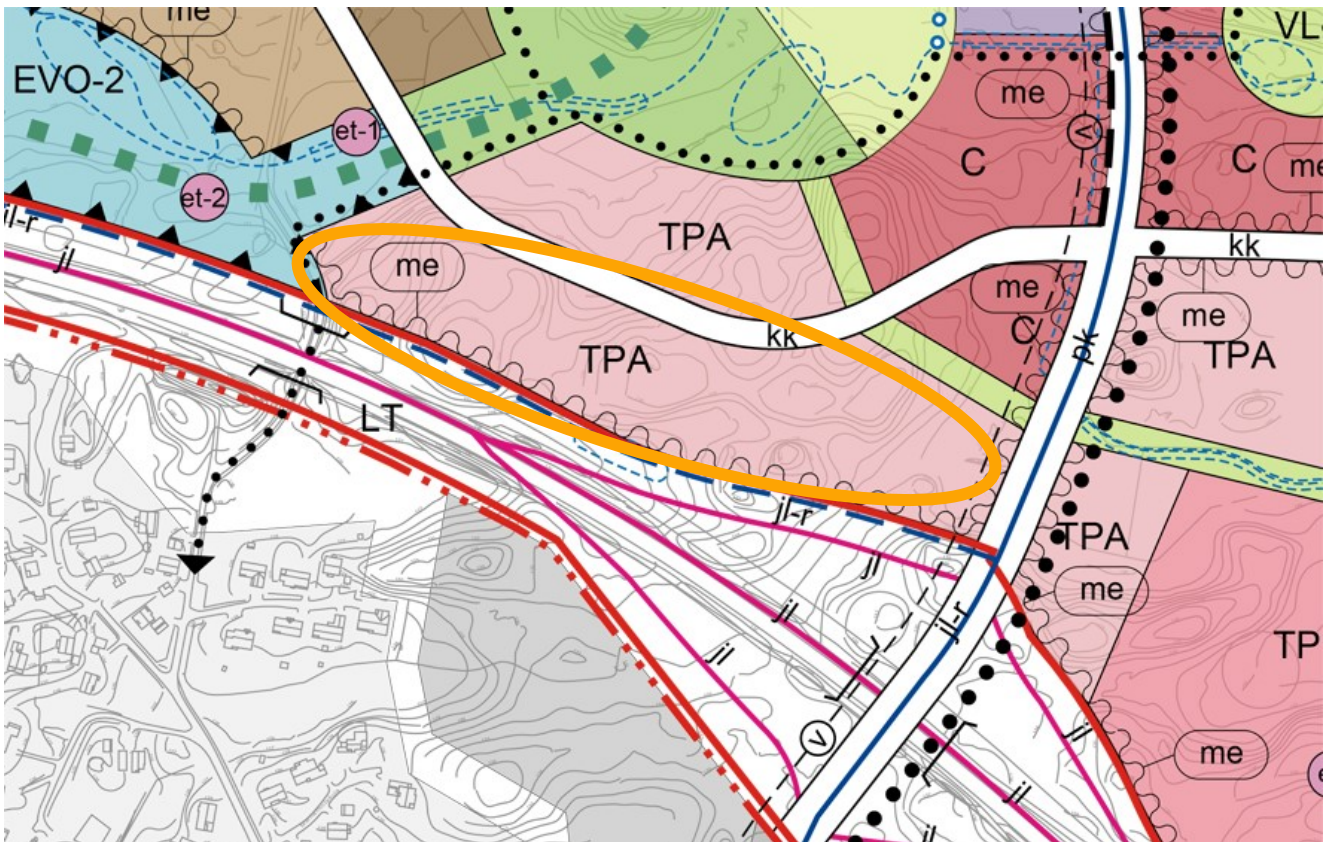
Kangasalan keskustaajaman eli nauhataajaman alueella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja on paljon tilaa vievän kaupan osalta 15 000 k-m² ja keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakaupan osalta koon

alaraja 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m².

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 tiivinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. 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.

Yleiskaavatilanne



Ote Lamminrahkan osayleiskaavasta. Suunnittelualan karkea rajausta oranssilla.

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

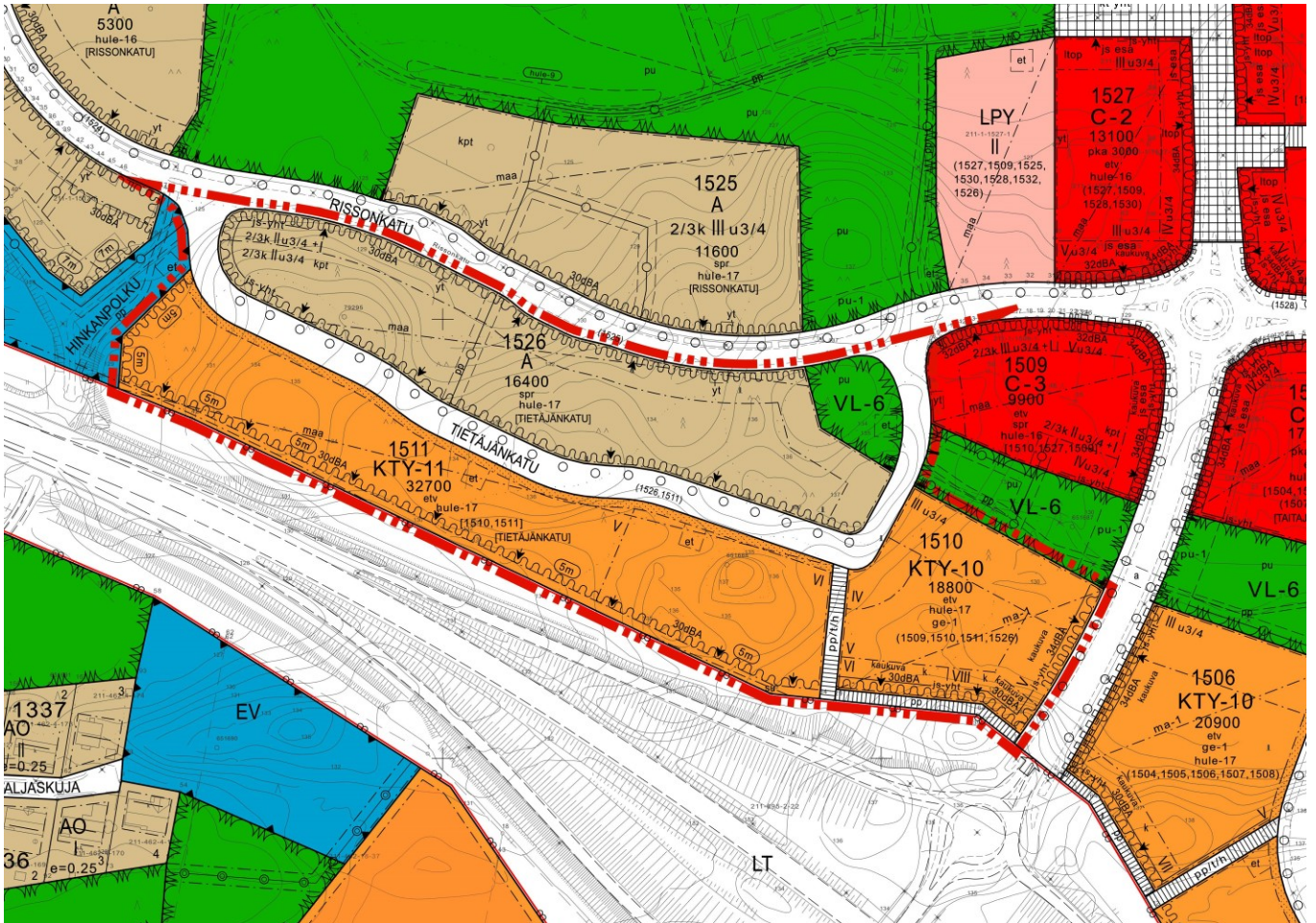
Asemakaavatilanne

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-m², josta 16 400 k-m² on asumiselle, 18 800 k-m² porttikorttelin 1510 toimitilarakentamiseen ja 32 700 k-m² valtatiehen varren korttelin 1511 toimitilarakentamiseen.

Suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat toimitilakortteleissa III u 3/4 - VIII välillä ja niissä ympäristöasettaa 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 päivittäistavarakauppaa.

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, kalliooperan 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, massoitteeluun, julkisivuihin ja kattopintoihin, radoniin, työmaa-aikaiseen

citaamiseen, tontille kulkuun, paloteknisiin ratkaisuihin, jätehuoltoon, aurinkokeräimiin ja -paneeleihin, rakennusoikeuden lisäksi sallittuihin tiloihin, taiteeseen ja viherrakentamiseen sekä korkeusasemien suunnitteluun liittyen.



Ote Lamminrahkan eteläosan asemakaavasta.

Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet

Kangasalan kaupan selvitys (Ramboll 2019)

Selvityksessä on tarkasteltu vähittäiskaupan markkinoiden kehitystä, kysyntä- ja tarjontatekijöitä sekä ostovoiman ja tilantarpeen muutosta koko Kangasalan alueella. Selvitys on valmistunut Lamminrahkan osayleiskaavan ja Lamminrahkan eteläosan asemakaavan (ak 785) voimaantulon jälkeen.

Selvityksen mukaan vähittäiskaupan tarjonta on Kangasalla päivittäistavarakaupan osalta kohtalaisen kattava, mutta erikoistavarakaupan (tilaa vaativa ja keskustahakuinen erikoistavarakauppa) tarjonta on Kangasalla melko pienimuotoista ja ostovoimaa virtaa

Kangasalta merkittävässä määrin muihin Tampereen seudun kuntiin. Vähittäiskaupan liikevaihto on Kangasalla selkeästi vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (vertailuvuosi 2107).

Selvityksen mukaan kaupan ostovoiman nykyinen ulosvirtaama, Tampereen seudun ja Kangasalan väestönkasvu sekä valtatie 12 ohikulkuliikenne luovat edellytyksiä myös vähittäiskaupan ja palveluiden tarjonnan kasvattamiselle kaupungissa. Selvityksen mukaan vuoteen 2040 mennessä Kangasalan laskennallinen liiketilan lisätarve on vähittäiskaupassa yli 80 000 k-m², josta noin 16 000 k-m² päivittäistavarakaupassa. On kuitenkin huomioitavaa, että kaikki tämä ei realisoidu Kangasalan alueen liiketilatarpeina, vaan Kangasalta virtaa väistämättä ostovoimaa jatkossakin jonkin verran muihin Tampereen kaupunkiseudun kaupallisiin keskittymiin ja entistä enemmän myös verkkokauppaan.

Lamminrahkan osayleiskaava, kaupallisten palveluiden mitoitus (WSP 2014)

Osayleiskaavaa varten laaditun selvityksen mukaan Lamminrahkan alueelle kohdistuu palvelujen kysyntää Lamminrahkan lisäksi myös Ojalan ja Vatialan alueilta. Väestöpohja on noin 22 000 asukasta ja alueella on kysyntää monipuolisille palveluille, liiketilapotentiaali yhteensä noin 14 900 kem².

Lamminrahkan kaupallinen selvitys (Ramboll 2023)

Selvityksessä on tarkasteltu Lamminrahkan ja sen ympäristön väestön ja arvioidun väestönkehityksen vaikutusta kaupallisten palveluiden tarpeeseen ja myös kaupallisten toimintojen alueelle sijoittumisen vaikutuksia. Tietäjänkadun kaavamuutokseen liittyen selvityksessä todettiin, että kaavamuutosalueelle pystyisi sijoittamaan supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan yksikön sekä tilaa vaativaa kauppaa ja muuta erikoistavarakauppaa.

Mossin puistokadun yleissuunnitelma, liikennetarkastelut (Ramboll 2017)

Selvityksessä mallinnettiin koko Ojalan ja Lamminrahkan uusien kaupunginosien liikennemääriä ja liittymien toimivuutta. Selvityksen mukaan Mossin puistokadun yksikaistaisten kiertoliittymien käyttöaste on osayleiskaavojen maankäytöllä alle 50 %, eikä liittymissä ole ennustettavissa kapasiteettiongelmaa. Mossin puistokadun eteläisen kiertoliittymän toimivuus kestää osayleiskaavojen maankäyttöön verrattuna huomattavan liikennemäärien kasvun.

Liikenteellisen välityskyvyn arviointi, Lamminrahkan Tietäjänkadun kaava (Ramboll 2023)

Selvityksessä on arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutuksia lähialueen liikennemääriin sekä liittymien välityskyvyn riittävyteen. Selvityksen perusteella kaavamuutoksella ei ole merkittävää

vaikutusta risteysten välityskykyyn vaan se säilyy hyvänä. Muutoksella ei ole myöskään vaikutusta valtatie liikenteen sujuvuuteen.

Tie- ja raideliikennemeluserveys, Lamminrahkan eteläosan asemakaava nro 785 (Promethor 2018)

Selvityksen mukaan valtatie varrella, Mossin puistokadun varrella ja Rissonkadun varrella sekä asemakaavamuutosalueen länsireunalla on melulle herkkien toimintojen osalta eriasteista melusuojaustarvetta.

Meluserveys, Lamminrahkan Tietäjänkadun asemakaava (Promethor 2024)

Lamminrahkan eteläosan asemakaavan meluserveystä on päivitetty kaavamuutosalueen osalta. Tarkastelu on tehty kauppa-alueen vanhojen suunnitelmien mukaisesti ja selvitystä päivitetään tarpeen mukaan ennen kaavan ehdotusvaihetta.

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



Kaava-alueen rajaus ja vuoden 2023 ilmakuva.

Nykytilanne ja rakennuskanta

Alue on tällä hetkellä metsää eikä sillä sijaitse rakennuksia.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, mm:
 - o Kangasalan ja Lamminrahkan palveluihin (palvelurakenteeseen, palveluiden saatavuuteen)
 - o työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan
 - o virkistykseen
 - o läheisten asuinkortteleiden asuinviihtyvyyteen ja elinoloihin (ml. melu)
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, mm:
 - o hulevesien määrään ja laatuun
 - o hiilinieluihin ja kasvihuonekaasupäästöihin
 - o paikallisilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, mm:
 - o liito-oravan kulkuyhteyteen
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
 - o Lamminrahkan ja Lemetyn alueiden väestökehitykseen ja väestön rakenteeseen
 - o kaupungin talouteen
 - o liikennemääriin, liikenneturvallisuuteen, jalankulkuun, pyöräilyyn, joukkoliikenteeseen, henkilöautoliikenteeseen, huoltoliikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, mm:
 - o valtatie tiemaisemaan
 - o Mossin puistokadun ja Rissonkadun varren kaupunkikuvaan
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- 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

Tiedottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla

(<https://www.kangasala.fi/kategoria/kuulutus/>) sekä Kangasalan Sanomissa. Asemakaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutus kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kaupungin verkkosivuille ([Nähtävillä ja vireillä olevia asemakaavoja](#)) sekä kaavoituksen ilmoitustaululle Kangasalan kaupungin Teknisellä keskuksella (Urheilutie 13).

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta voidaan tiedottaa niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Asemakaavan laatija ja aikataulu

Kangasalan kaupungin kaavoitus
Urheilutie 13 (PL 50)
36200 Kangasala

Kaavan suunnittelusta vastaa Lamminrahkan projektipäällikkö, Tea Jylhä,
tea.jylha@kangasala.fi, puh 040 133 6329.

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa toimistosihteerini Maija Lilja, puh. 040 133 6631.

Mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto:

Kangasalan kaupunki
Elinympäristölautakunta
PL 50
36201 Kangasala
tai
kirjaamo@kangasala.

Päätöksenteko ja alustava aikataulu

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty elinympäristölautakunnassa 23.8.2022. Elinympäristölautakunta päätti kaavamutoksen käynnistämisestä ja asetti

osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville, jona aikana oli mahdollisuus antaa palautetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.9.–14.10.2022.

Kaavaluonnos elinympäristölautakunnassa huhtikuussa 2024. Eliympäristölautakunta asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville, jona aikana on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Kaavaehdotus elinympäristölautakunnassa syksyllä 2024. Eliympäristölautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville, jona aikana on mahdollisuus jättää muistutuksia.

Valtuusto hyväksyy asemakaavan loppuvuodesta 2024. Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus jättää valitus hallinto-oikeuteen.

Kaava tulee voimaan kuulutuksella.