

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavamuu tos nro 843, Keskusta, Kunnantie

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

DIAARINUMERO	KL A/962/53.02/2019
PÄIVÄYS	10.12.2024
ASEMAKAAVAN NUMERO	843
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Keskusta/7
KORTTELI	113 osa sekä siihen liittyvät katu- ja virkistysalueet
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Ydinkeskustassa Kunnantien ja Kuohunharjuntien kulmassa



VIREILLETULO STA ILMOITTAMINEN	29.5.2019
KA AVALUONNOS	Elinympäristö lautakunta 18.10.2022
KA AVAEHDOTUS	Elinympäristö lautakunta 17.9.2024
KA AVAN HYVÄKSYMINEN	Valtuusto
KA AVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.2	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	Tiivistelmä	4
2.1	Asemakaava	4
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.4	Asemakaavan tavoitteet	28
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	29
5	Asemakaavan kuvaus	44
5.1	Kaavan rakenne	44
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	44
5.3	Aluevaraukset	44
5.4	Kaavan vaikutukset	45
5.5	Ympäristön häiriötekijät	47
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	47
6	Asemakaavan toteutus	48

6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	48
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	48
6.3	Toteutuksen seuranta	49

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.5.2019
2. Asemakaavakartta nro 843 10.12.2024
3. Asemakaavan nro 843 havainnekuva 3.12.2024
4. Asemakaavan nro 843 havainnenäkymät 3.12.2024
5. Asemakaavan nro 843 havainneleikkaukset 3.12.2024
6. Asemakaavan nro 843 silhuettitarkastelu 19.11.2024
7. Hallintokorttelin ja Harjunsolan asuin- ja liikekorttelin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 16.8.2021, Ramboll Finland Oy
8. Kaavaehdotuksen palauteraportti 2.12.2024
9. Hulevesiselvitys 5.9.2024, Ramboll Finland Oy
10. Liikennemeluselvitys 3.9.2024, Ramboll Finland Oy
11. Tonttijakokartta 2.12.2024

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 2009, FCG Finnish Consulting Group Oy
2. Keskustan osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi, 2009
3. Keskustan osayleiskaavan meluselvitys, 2008, Ramboll Finland Oy
4. Keskustan hulevesien esisuunnitelma, 30.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy
5. Ote, Pirkanmaa Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021, sivut 28-32, Pirkanmaan harjumaisemat, 2021, YM, Syke
6. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 3.3.2021, Ramboll Oy
7. Kangasalan Hulevesiohjelma 2023, 2.3.2023, Sitowise Oy
8. Kangasalan keskustan kehittäminen elinvoimaa, monipuolisuutta, saavutettavuutta ja houkuttelevuutta parantamalla, 29.9.2022, Sweco

9. Kokemäenjoen-Saaristomeren-Selkämeren vesienhoitoalueen
vesienhoitosuunnitelma vuosille 2022-2027, 2022, ELY-keskus

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella tutkitaan Kangasalan liikekeskustaan sijoittuvan Harjusolan alueen kehittämismahdollisuuksia. Alueella on voimassa rakennuskaava nro 33 vuodelta 1969 ja rakennuskaava nro 21 vuodelta 1963.

Asemakaavamuutos mahdollistaa vanhojen rakennusten purkamisen ja korvaamisen uusilla Kuohunharjuntien ja Kunnantien varteen sijoittuvilla asuin- ja liikerakennuksilla. Alueelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta sekä katualuetta Kunnantien osalle. Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

Korttelirakenne muodostuu kaavan mukaisesti koko korttelin osalla katutilaa rajaavasta yhtenäisen rakennusmassan muodostamasta maantasokerroksesta, johon sijoittuu liiketilaa ja asuinrakennusten yhteistiloja, sekä sen yläpuolelle nousevista kolmesta 6-7:n kerroksen korkuisesta rakennusmassasta, joissa sijaitsevat asuinkerrokset katutason yläpuolella. Korkeampien massojen väliin Kuohunharjuntien varrella on lisäksi mahdollista toteuttaa 1-2 kerrosta katutason kerroksen yläpuolelle. Asuntojen oleskelupihat sijoittuvat katutasoa korkeammalle 2. kerroksen tasoon Pikkuharjun rinteeseen. Asukaspysäköintiä sijoittuu oleskelupihojen ja rakennusten väliin tonteilla 1 ja 2, Kuohunharjuntien varteen tontilla 3 sekä tontilla 1 pysäköinti toteutetaan osin rakenteellisenä. Liiketilojen asiakaspysäköintiä sijoittuu Kunnantien varteen tontilla 1. Asemakaavamääräyksillä, rakennusalojen sijoittamisella ja kerrosluvuilla huomioidaan kaupunkivallisesti merkittävät Kuohunharjuntien näkymän pääte Tampereen tien suunnasta ja harjumaiseman näkyminen Kuohunharjuntielle ja Kunnantielle.

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 8200 kem², josta arviolta noin 300 kem² tulisi olemaan liiketilaa. Arvioitu asukasmäärä tulisi olemaan näin ollen 150-165 asukasta laskettuna asumisväljyydellä 50 kem² asukasta kohti. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 1,06 ha, josta korttelialuetta on 0,86 ha. Virkistysaluetta kaavamuutoksella muodostuu 0,10 ha, joka on 0,06 ha enemmän kuin kaava-alueella voimassa olevassa kaavassa. Korttelitehokkuudeksi muodostuu $e_k=0.96$ ja aluetehokkuudeksi $e_a=0.77$.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Elinympäristölautakunta päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 14.5.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.5.–28.6.2019 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty palautetta.

Valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle tehtiin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, kartoitettiin mm. alueen liikenneverkon ja kunnallistekniikan lähtökohtia ja arvioitiin erilaisten vaihtoehtojen maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja hanketaloudellisia vaikutuksia.

Elinympäristölautakunta päätti kokouksessaan 18.10.2022 valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.11.–9.12.2022. Kaavojen 843 ja 852 valmisteluaineiston esittelemiseksi järjestettiin yleisötilaisuus 15.11.2022.

Viranomaisneuvottelu, johon osallistuivat kaavoitus, ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo, järjestettiin 2.2.2023. Valmisteluvaiheen palaute ja asemakaavaehdotuksen valmistelun suuntalinjat esitettiin kaupunginhallitukselle 20.2.2023 ja elinympäristölautakunnalle 14.3.2023.

Asemakaavaehdotuksen suuntalinjojen pohjalta esitettiin kaupunginhallitukselle kaavahankkeen kumppanihakua, jonka tavoitteena oli löytää sopiva kumppani työstämään asemakaavaehdotus yhteistyössä kaupungin kanssa hyväksyntään. Kaupunginhallitus hyväksyi kumppanihaun kokouksessaan 20.3.2023 ja haku järjestettiin 4.4.–14.8.2023. Kumppanin valitsi toimikunta, johon kuuluivat elinympäristöjohtaja, Business Kangasalan toimitusjohtaja, kaupunginarkkitehti ja kaupungingeodeetti. Kaupunginhallitus käsitteli kumppanihaun tuloksia kokouksissaan 25.9. ja 23.10.2023. Valitun toimijan kanssa laadittiin kaupunginhallituksen kokouksessaan 18.3.2024 hyväksymä yhteistoimintasopimus kaavoituksen jatkamisesta.

Elinympäristölautakunta päätti kokouksessaan 17.9.2024 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja se oli nähtävillä 3.10.–1.11.2024. Asemakaavaehdotuksesta saatiin 14 lausuntoa ja yksi muistutus. Palautteesta on laadittu selostuksen liitteenä oleva palauteraportti, jossa on esitetty tiivistettynä lausuntojen ja muistutusten sisältö sekä kaupungin perustellut vastaukset palautteeseen ja kuvaukset palautteen perusteella kaavaan tehtävistä muutoksista.

Elinympäristölautakunta päättää 10.12.2024 kaavamuutoksen hyväksymisen esittämisestä kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle. Asemakaavan hyväksyy maankäyttö- ja rakennuslain 52. §:n mukaisesti valtuusto.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Katualueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan kiinteistönmuodostusta, rasitteiden perustamista ja yhteisjärjestelysopimuksia.

Kaava on tavoitteena toteuttaa kaavoituskumppanin toimesta vaiheittain, alustavasti seuraavassa järjestyksessä: huonokuntoisten asuinrakennuksen ja liikerakennusten purkaminen, minkä jälkeen rakennetaan tonttien 2 ja 1 uudisrakennukset. Viimeisenä rakennetaan tontin 3 uudisrakennus, jonka toteuttamisen yhteydessä puretaan Kuohunharjuntie 15 asuinkerrostalo.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee rakennetussa ympäristössä ydinkeskustassa kaupungintalon itäpuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Pikkuharjun puistoon, etelässä Kuohunharjuntiehen ja lännessä Kunnantiehen. Alueen maaperä on hiekkavaltaista harjua.



Ilmakuva lähialueesta

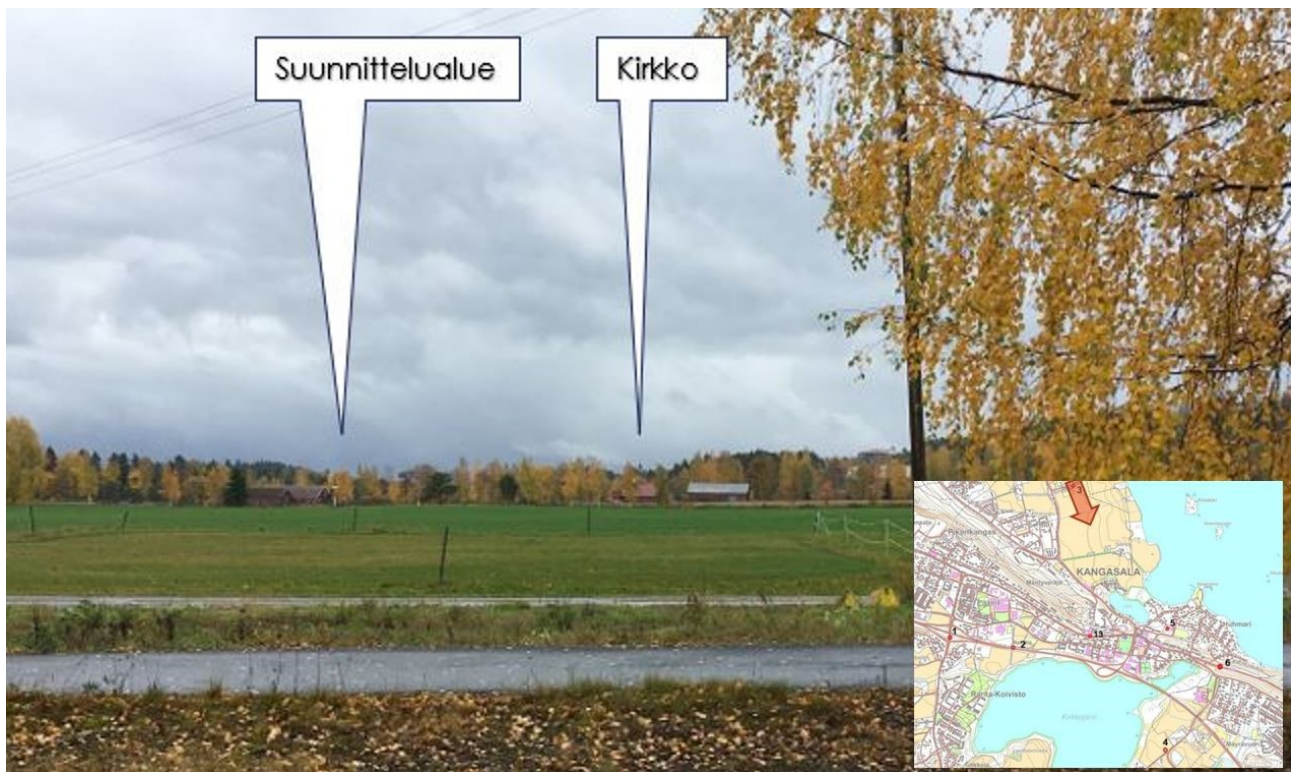
Luonnonympäristö

Keskustan pohjoispuolitse kulkeva harjuno on maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja 2021 valtioneuvoston päätöksellä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden luetteloon (VAMA2021) liitetty maisema-alue, johon kaavamuutosalueeseen pohjoisessa rajautuva Pikkuharjun puistokin kuuluu. Keskustan osayleiskaavan maisemaselvitys vuodelta 2008 toteaa, että Pikkuharjun päätte on maisemarakenteena ja harjun päätte arvoista kuntakuvaa rikastuttavaa ja Kangasalan omaleimaisuutta ilmentävää maisemaa, joka tulisi säilyttää maastollisena ja mäntypuustollisena rakenteena kunnan maisemakuvassa. Keskustan osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan alue on rakentamiseen soveltuvaa. Alueen pohjoisosa rajautuen likimääräisesti vanhoihin asuinkerrostaloihin on vyöhykettä, jonka puistoilla ja puustoisilla pihapiireillä on merkitystä ekologisena käytävänä. Alueen puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi mahdollisuuksien mukaan.

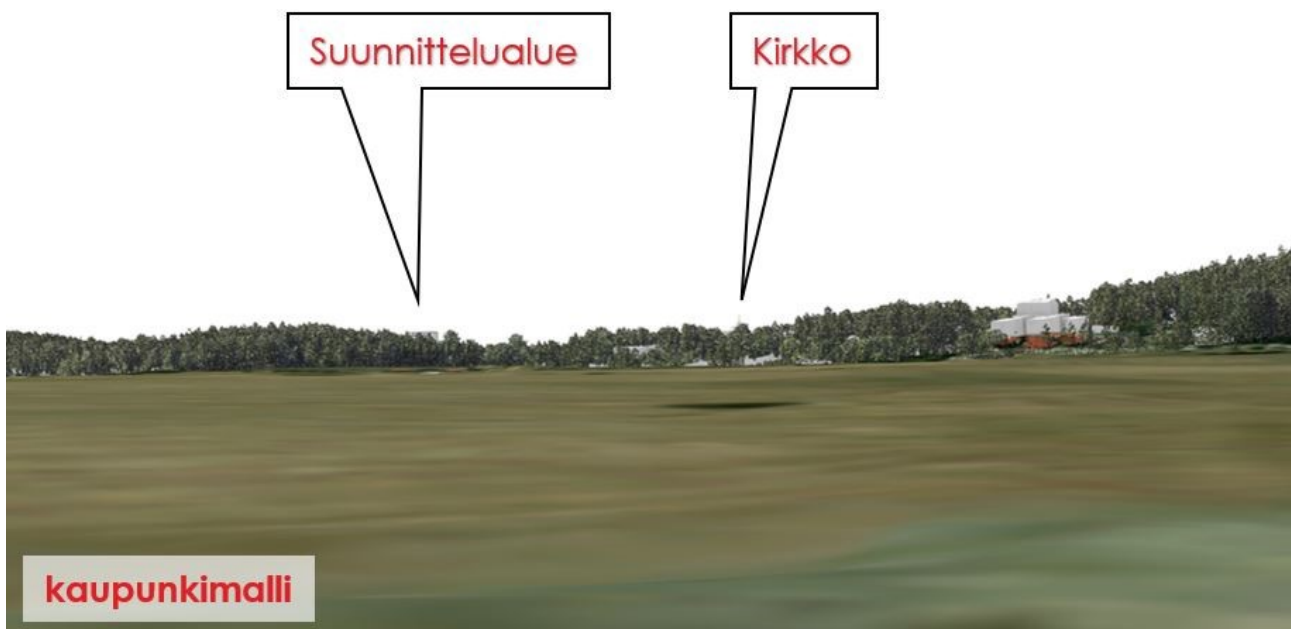
Kangasalan keskusta on rakentunut kolmen järven väliselle alueelle. Järvistä lähin on pieni Ukki-järvi, jonka yli vähänkään korkeampi rakennuskanta suunnittelualueen länsiosassa tulee näkymään. Vesijärvi on suurempi ja kauempana pohjoisessa, mutta on todennäköistä, että uudisrakennuskanta tulee näkymään järvelle. Kirkkojärvi sijaitsee Kangasalan keskustan eteläpuolella ja on mahdollista, että rakennuskanta voi erottua järveltä ja sen etelärannalta, mutta järven rantakasvillisuuden vuoksi laajempia näkymiä tuskin syntyy. Kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia kaukomaisemaan on tutkittu kaupunkimallisovituksilla luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Kuvapisteen on valittu keskeisistä lähestymissuunnista, joista suunnittelualue näkyy kaukomaisemassa.

Ehdotusvaiheen palautteen johdosta laadittiin vielä silhuettitarkastelu katujulkisivusta, jossa esitettiin kaavamääräyksiin lisätyt vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat suhteessa harjupuuston silhuettiin. Silhuettitarkastelu on kaavaselostuksen liitteenä ja ote siitä selostuksen kappaleessa 4.5.

Luonnosvaiheen maisematarkastelu:



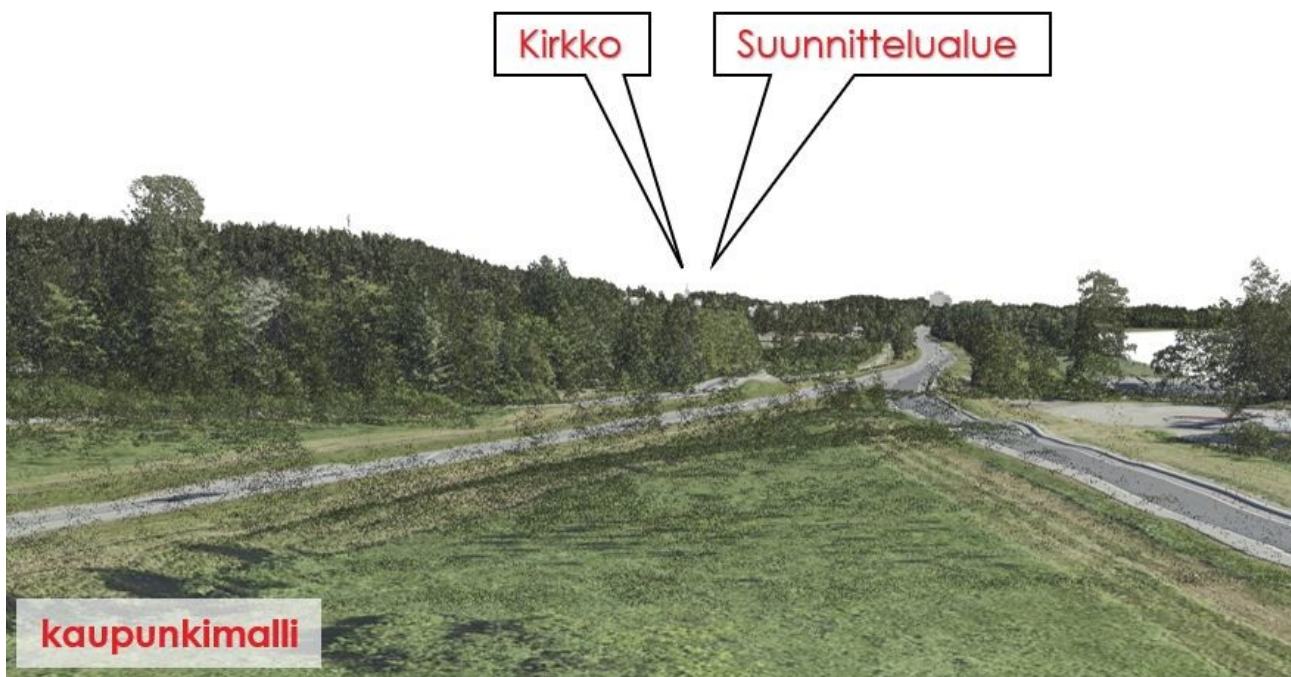
Valokuva Pikonlinnantieltä keskustaan. Näkymän väliin jää Sorolan puukujanne.



Näkymä kaupunkimallista, johon on sovitettu kaavaluonnoksen sallima massa.



Valokuva Valkeakosken liittymästä keskustaa kohti.



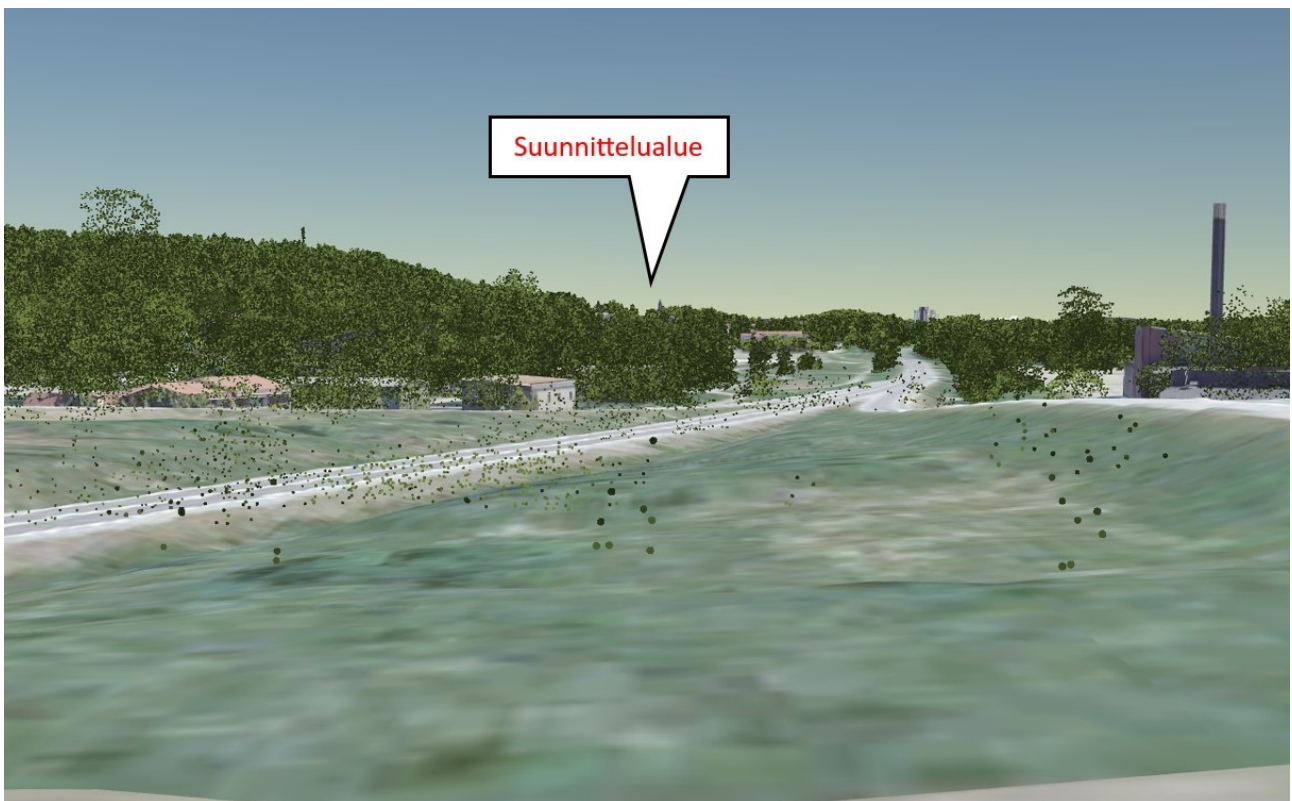
Näkymä kaupunkimallista, johon on sovitettu kaavaluonnoksen sallima massa.

Ehdotusvaiheen maisematarkastelu:

Ehdotusvaiheen 6-7-kerroksiset massat eivät nouse puurajan yli kaukomaisemassa.



Näkymä kaupunkimallista, johon on sovitettu kaavaehdotuksen sallima massa.



Näkymä kaupunkimallista, johon on sovitettu kaavaehdotuksen sallima massa.



Ehdotusvaiheen maisematarkastelussa käytetty malli.

Rakennettu ympäristö

Liikerakennukset ja niiden takana olevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosina 1962–1972. Rakennukset edustavat 1960-luvulle ominaista vähäeleistä arkkitehtuuria, jonka vaikuttavuutta myöhemmin tehdyt muutokset ovat heikentäneet. Rakennukset jättävät harjun laen näkyviin kaupunkikuvaan. Liikerakennukset ovat huonokuntoisia ja läntinen asuinkerrostalo on tyhjillään ja purkukuntoinen. Osayleiskaavan merkinnän sk-2 esittää, että rakennusten säilyminen olisi toivottavaa. 2021 laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan rakennuksilla voidaan katsoa olevan kaavahistoriallista arvoa, koska ne edustavat tietyn aikakauden kaupunkisuunnittelua ja kertovat kaupungin kehityshistoriasta. Selvitys ei kuitenkaan edellytä niiden suojelua, vaikka toteaakin säilymisen olevan toivottavaa.

Tyhjillään olevan Kunnantie 2:n asuinkerrostalon kerrosala on viimeisimmän rakennusluvista löytyvän kirjauksen mukaan 2066 kem². Läntisen liikerakennuksen kerrosala on viimeisimmän rakennusluvista löytyvän kirjauksen mukaan 1095 kem². Itäisen liikerakennuksen kerrosala on viimeisimmän rakennusluvista löytyvän kirjauksen mukaan

910 kem². Kuohunharjutie 15:n asuinkerrostalon kerrosala on viimeisimmän rakennusluvista löytyvän kirjauksen mukaan 2108 kem². Näiden tietojen pohjalta arvioituna kaava-alueen nykyisten rakennusten kerrosala yhteensä on noin 6180 kem².

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä. Rakennetun ympäristön arvoja on selvitetty tarkemmin alueen asemakaavamuutoksia varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Alue sijoittuu Kangasalan ydinkeskustan palvelujen ja asuinalueen vaihettumisvyöhykkeelle ja lähiympäristössä on useita arkkitehtonisesti korkeatasoisia kohteita ja laadukkaita ulkoalueita kuten Kangasalatalo ja kehittyvä kävelyakseli, josta tarkemmin kohdassa palvelut. Kangasalan kirkko ja Ukkijärven ympäristö on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle. Kirkko sijoittuu harjun eteläpuolelle loivasti etelää kohden laskevaan rinteeseen, jolla maanpinnan korkeus on sama kuin kaupungintalon kohdalla. Kaukomaisemaa lännestä tarkasteltaessa uudisrakennukset tulevat todennäköisesti vaikuttamaan Kirkon ja Kangasalatalon takana hahmottuvaan silhuettiin.

Suunnittelualueen läpi kulkee kaukolämpöputki.

Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet

Alueen saavutettavuus on hyvä. Lahdentien liittymään on matkaa n. 500 m ja Kuohunharjuntietä kulkee pyöräilyn pääreitti. Alle 200 m etäisyydellä on kolme linja-autopysäkkiä, joiden kautta kulkevat linjat sekä Kuhmalahtea, Orivettä että Tamperetta kohti. Pikkuharjulta ja hieman kauempaa Kirkkoharjulta kulkevat seudulliset ulkoilureitit.

Suunnittelualueeseen sisältyvä Kunnantie välittää liikennettä keskustan pohjoispuolelle sijoittuvan asuinalueen ja Vesaniemen sekä keskustan välillä. Katualueella on nykyisellään kadunvarsipysäköintiä ja kapeahko jalkakäytävä. Vesaniemen kehityksen myötä Kunnantien Kuohunharjuntien risteyksen merkitys kasvaa liikennettä ohjaava alueena.

Palvelut

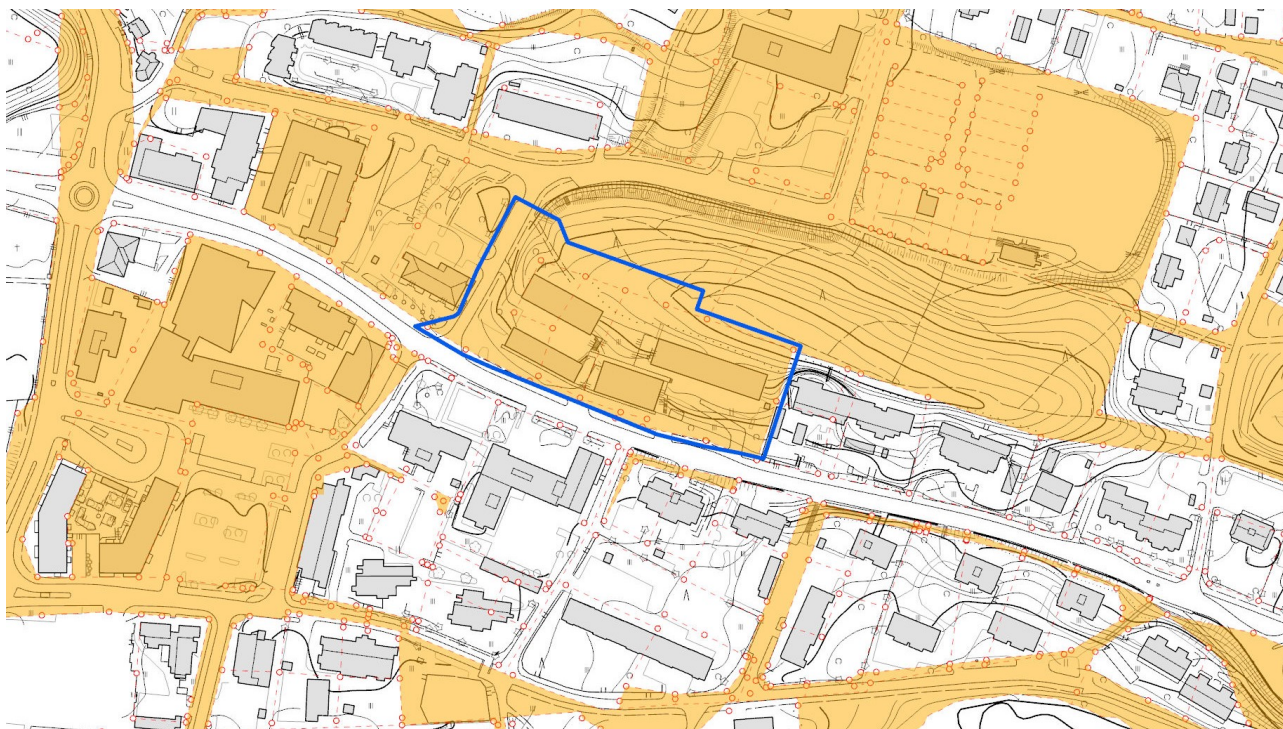
Varhaiskasvatuspalvelut sijaitsevat keskustassa, Kuohunharjuntien eteläpuolella ja koulu noin 500 m päässä Kirkkoharjun rinteessä. Kangasalan keskustan kaupalliset, kulttuuri ja liikuntapalvelut ovat alle 500 m etäisyydellä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Vesaniemen uimaranta.

Alueen elinvoiman tavoittelussa ratkaisevassa asemassa ovat kiinnostavuus, viihtyisyys, turvallisuus ja elämyksellisyys. Usein avainasemassa ovat ilta- ja viikonloppuaikaan asiakkaita palvelevien tilojen ja paikkojen määrä ja laatu.

Kangasalan keskustaa kehitetään K-marketilta Tampereentien alikulun kautta Uimahallille ja uimahallilta torille, kirjaston ali ja Kangasalatalon sivuitse Kuohunharjuntielle kulkevan kävelyakselin varteen. Kuohunharjuntien vartta on kehitetty kävelyn ja pyöräilyn laadukkaaksi ympäristöksi, jolta kulku ohjataan myös Kunnantielle ja kohti Vesaniemeä.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.



Kaupungin maaomaisuus keltaisella

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 vuodelta 2017

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymä Pirkanmaan maakuntakaava 2040. MRL 32 § mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maakuntakaavassa alueelle kohdistuvat merkinnät ovat:

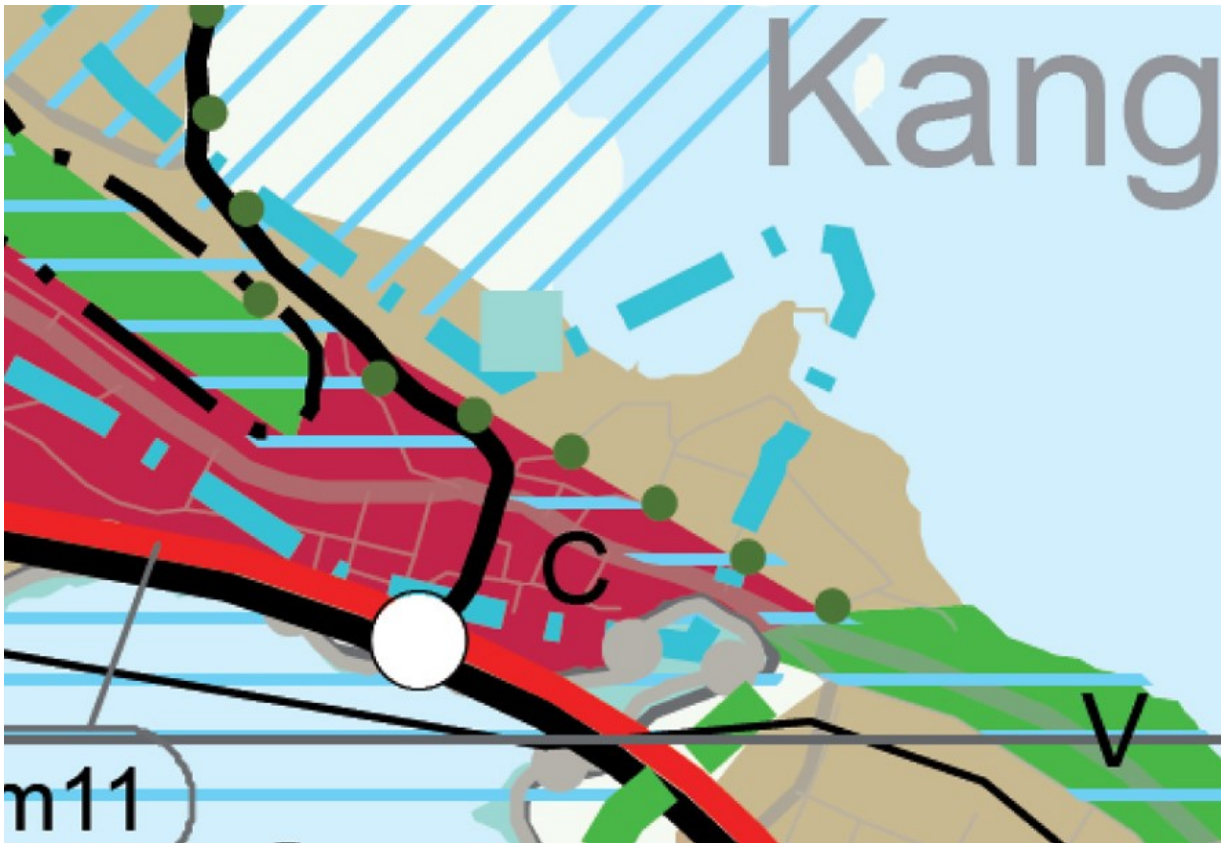
C. Punainen väri. Keskustatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Ma. Sininen vaakaviivoitus. Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam). Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Sininen pistekatkoviiva. Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Vihreä palloviiva. Ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

Maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö on esitetty liitekartoilla.



Ote, Pirkanmaan maakuntakaava 2040



*Sininen: valtakunnallisesti merkittävä
Punainen: maakunnallisesti merkittävä*

*54/1: Kangasalan kirkko, kartanot ja
suurtilat / Tursola ja Sorola*

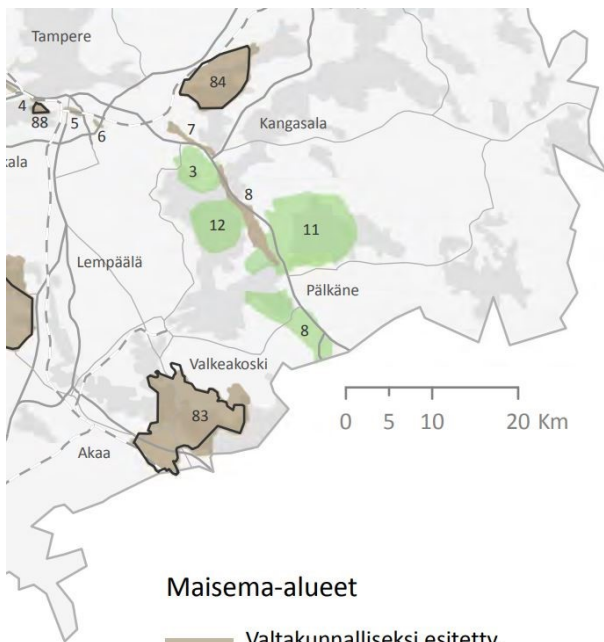
*54/2: Kangasalan kirkko, kartanot ja
suurtilat / Kangasalan kirkko*

*55: Kangasalan näkötornit /
Kirkkoharjun näkötorni*

*83: Kangasalan kirkko ja Ukkijärven
ympäristö*

84: Pikonlinna

Ote maakuntakaavan liitekartasta 12c, rakennetut kulttuuriympäristöt, Kangasala

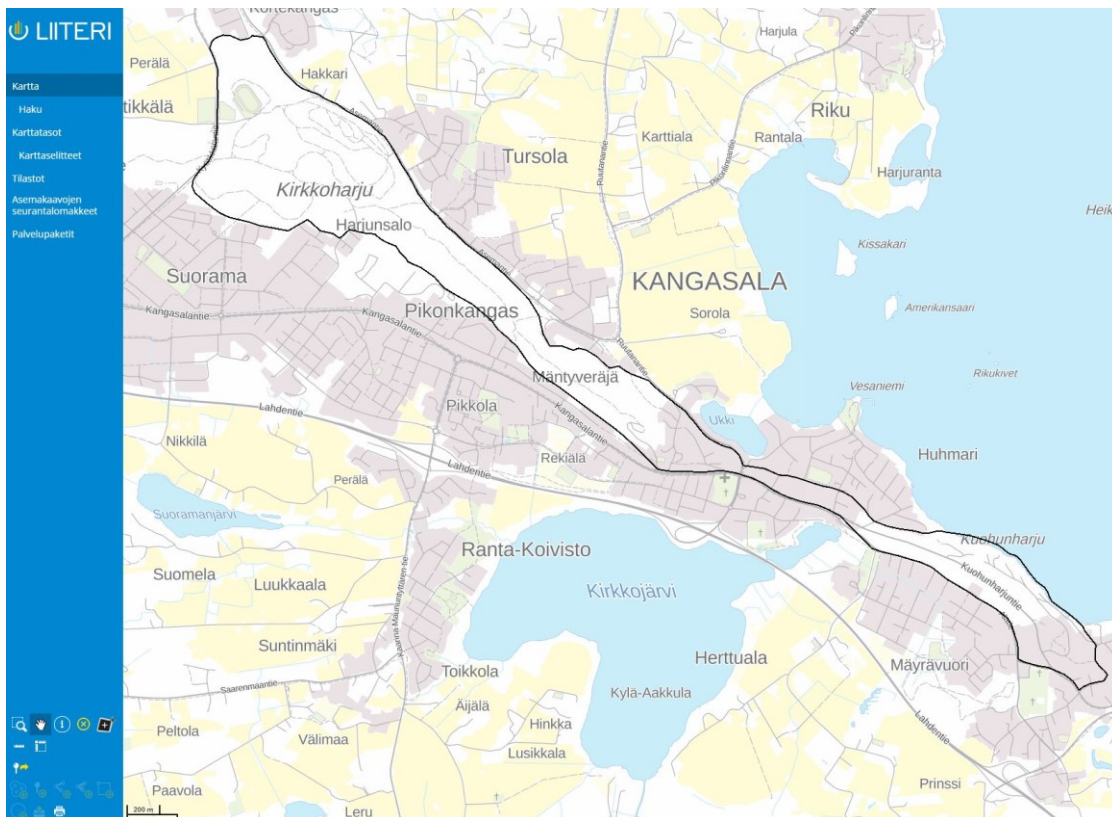


Maisema-alueet

-  Valtakunnalliseksi esitetty,
maakunnallisesti arvokas
 Maakunnallisesti arvokas
 Valtakunnallisesti arvokas
maisema-alue 1995

Ote maakuntakaavan liitekartasta 10,
maisema-alueet.

7 Kirkkoharju-Kuohunharju



Ote Syke:n Liiteri-karttapalvelusta, kulttuuriympäristö, alueelliset inventoinnit, valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

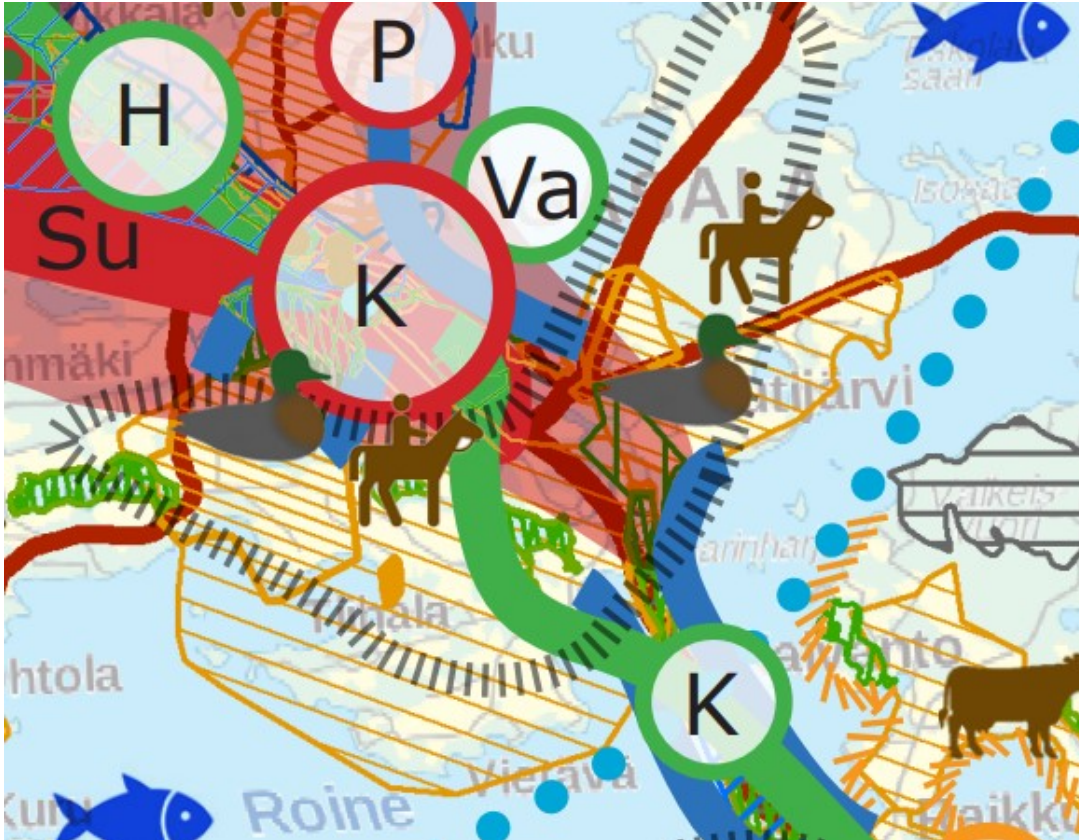
Kangasalan strateginen yleiskaava 2040 vuodelta 2017

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.

Keskusta on merkitty kaavamääräyksellä K, kohtaamisten ja kulttuurin keskusta: Keskustaa kehitetään ja toimintoja monipuolistetaan. Keskustaan rakennetaan perheasuntoja, tiloja julkisille ja yksityisille palveluille sekä työpaikoille. Yhteisöllisyyttä ja kohtaamisia tukevia ratkaisuja korostetaan miljöössä ja ympäristön laadussa.

Aluetta sivuaa keskeinen ulkoilureitti Pikkuharjun puiston läpi. Matkailu- ja virkistystoimintojen kehittämismahdollisuudet huomioidaan ympäristön suunnittelussa. Reitin jatkuvuus ja liityntä reitille eri kulkumuodoin mahdollistetaan.

Alueelta on lisäksi yhteys Vesaniemeen Kunnantieltä. Kaavamääräys Va, Vesaniemen urbaani ranta: Vesaniemen rantaa kehitetään ympärivuotisena vapaa-ajan, virkistykseen sekä kesä- ja talviliikunnan paikkana.



Ote, Kangasalan strateginen yleiskaava 2017

Keskustan osayleiskaava 2010

Alueella on voimassa valtuuston 13.9.2010 hyväksymä keskustan osayleiskaava.

C. Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyalueen muodostamiseen, pysäköintijärjestelyihin, kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen sekä alueen kaupunkikuvaan ja viihtyisyyteen. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Alueella tulee suosia mahdollisimman paljon pintoja, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen.

AK. kerrostalovaltainen asuntoalue

jl. Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä. Joukkoliikenteen kehittämiskäytävään liittyvien alueiden rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota joukkoliikenteen toimivuuden tehostamiseen

sk-2. Kyläkuvallisesti arvokas alue. Kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, jonka mittakaava ja ajallinen kerroksellisuus Kangasalan tien arvokkaassa katumiljöössä tulee säilyttää. Rakennukset ovat rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti paikallisesti arvokkaita ja niiden säilyminen on toivottavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä ympäristön uudisrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuskannan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Merkinnällä on osoitettu liikekiinteistöt Kangasalan tien varressa eli Harjusola, Taloherttua, KOP (Nordea) ja Osuuspankki.

sr-1. Rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen tai maisemallinen perustein suojeltava rakennus tai rakennusryhmä Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2. momentin nojalla määrätään, että alueen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä ympäristön uudisrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuskannan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksella. Merkinnällä on osoitettu Kirkko, Aappola (vanha posti), Kirkonkylän kansakoulu, Pitäjänmakasiini, Marjala,

Pirtti, Putero (kunnanvirasto), Ranta-Ukkila (apteekkitalo), Näkötorni, Ukinsola, Vanha-Petäjäkkö (ja Voutila), Vanha Tarpila ja Urkutehdas.

pv. Pohjavesialue Alueen rakentamisessa ja muussa toiminnassa tulee ottaa huomioon vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

hule-1. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Merkinnällä on osoitettu Urheilutien ja Vesijärventien alueen sekä Kuohunlahden ympäristön valuma-alueen osa.

Kuohunharjuntielle ja Kunnantielle on merkitty kevyen liikenteen reitti.



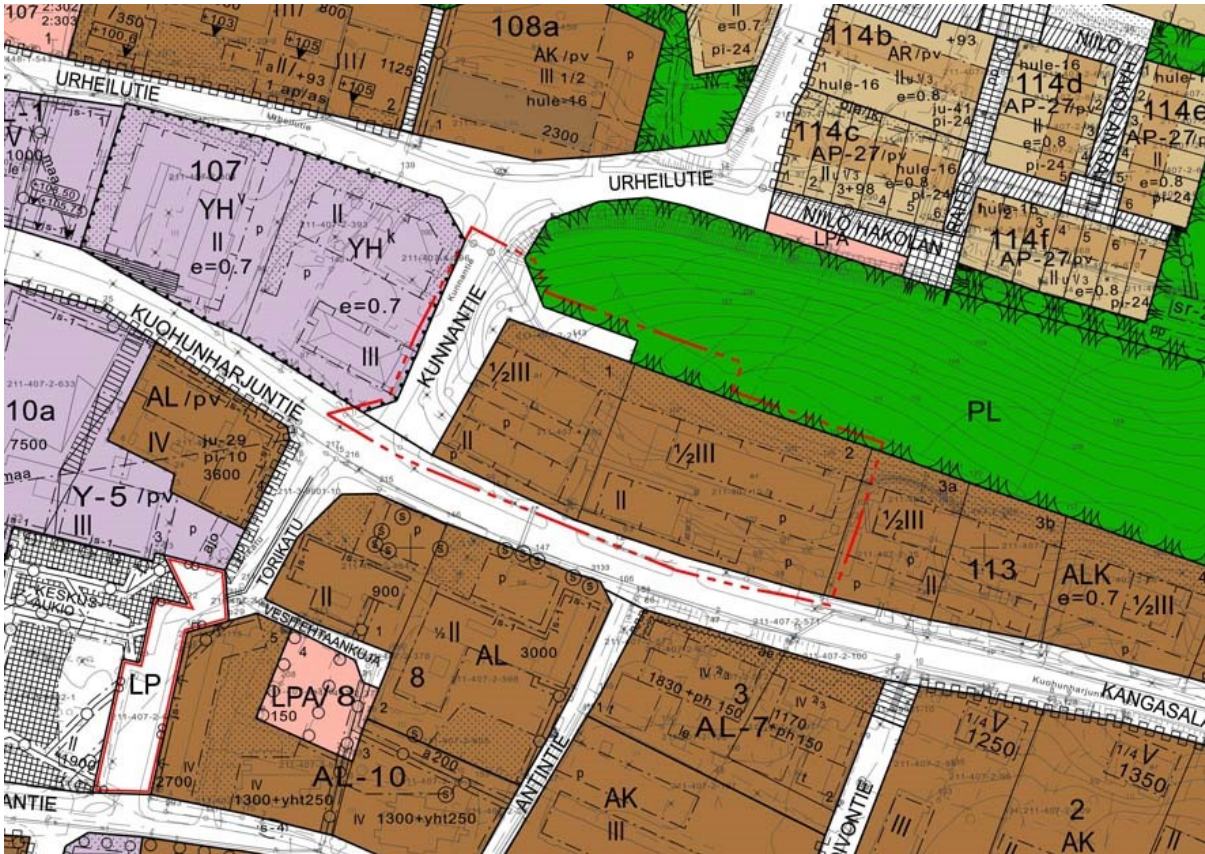
Ote Keskustan osayleiskaavasta

Asemakaavat nro 21 ja 33

Alueella on voimassa rakennuskaava nro 33 vuodelta 1969 ja rakennuskaava nro 21 vuodelta 1963. Kaavassa nro 21 on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosassa Pikkuharju puistoksi ja Kunnantie katualueeksi. Katualue nousee kaavassa nro 21 myös Pikkuharjulle. Kaava nro 33 osoittaa Pikkuharjun eteläpuolelle liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta. Harjun ylärinteeseen on osoitettu rakennusalat osittaisella kellarikerroksella varustettuja 3-

kerroksisia rakennuksia varten ja Kuohunharjuntien varteen 2-kerroksisia. Harjun ylärinne on osoitettu istutettavaksi rakennuspaikan osaksi. Alue on jaettu kahdeksi tontiksi.

Kiinteistönmuodostus on toteutunut asemakaavasta poikkeavalla tavalla, eikä Pikkuharjulle nousevaa katualuetta ole rakennettu.



Ote kaavayhdistelmästä

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on hyväksytty asemakaavamuutos nro 792 vuonna 2019. Asemakaavamuutoksella on muutettu Urheilutien linjausta ja näkymät suunnittelualueelle tulevat kadun rakentamisen myötä alueella muuttumaan.

Kulttuuriympäristöselvitys 2021

Alueelle on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Keskustan osayleiskaavan luontoselvitys 2009

Keskustan osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan alue on rakentamiseen soveltuvaa. Alueen pohjoisosa, rajautuen likimääräisesti vanhoihin asuinkerrostaloihin, on vyöhykettä, jonka puistoilla ja puustoisilla pihapiireillä on merkitystä ekologisena käytävänä.

Keskustan osayleiskaavan maisemaselvitys 2008

Pikkuharjun pääte on maisemarakenteena ja harjun päätteenä arvokasta kuntakuvaa rikastuttavaa ja Kangasalan omaleimaisuutta ilmentävää maisemaa, joka tulisi säilyttää maastollisena ja mäntypuustollisena rakenteena kunnan maisemakuvassa.

Keskustan osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi 2009

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

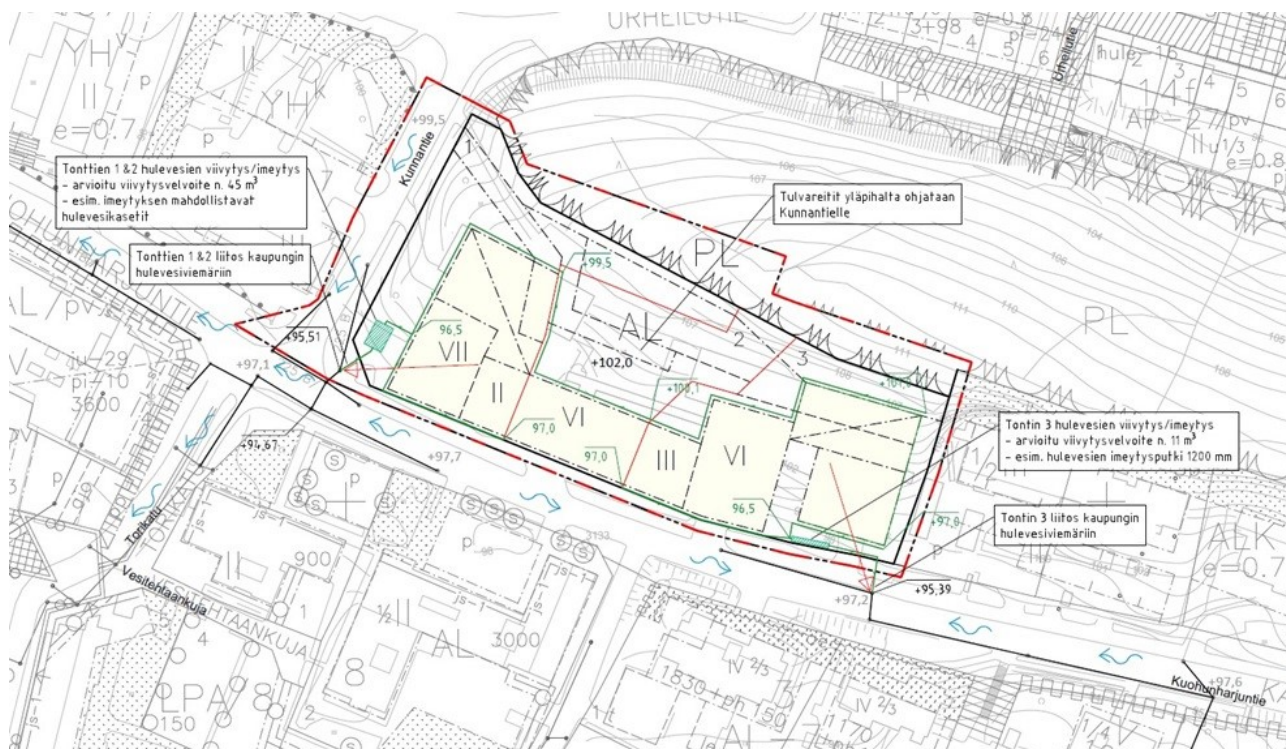
Hulevesiselvitys 2024

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys. Kaavoituksen ja rakentamisen tueksi tehdyssä hulevesiselvityksessä tarkasteltiin alueen hulevesien hallinnan erityispiirteitä ja määritettiin sinne soveltuvat hulevesien hallinta-ratkaisut sekä niiden tilantarve kaavoituksessa.

Kaava-alue sijoittuu Kirkkoharju-Keisarinharjun 2-luokan pohjavesialueelle. Nykytilanteessa kaava-alueelta johtuu hulevesiä kahta eri reittiä pitkin Kuohunlahteen: länsireunan kiinteistöt ovat liittyneet Torin/Torikadun hulevesiviemäriin ja itäreunan kiinteistöt Kuohunharjun-tien hulevesiviemäriin. Kuohunlahti on osa Kirkkojärven Natura 2000-aluetta.

Kaava-alueen kiinteistöille voidaan osoittaa kaksi erillistä liitospistettä Kuohunharjuntielle: Kunnantien ja Kuohunharjutien risteykseen ja kaava-alueen kaakkoiskulmaan Kuohunharjuntielle. Ensisijainen liitospiste on Kunnantien puolella ja kaakkoispuoliseen Kuohunharjutien liitospisteeseen tulisi ohjata korkeintaan 1/3 kaava-alueen hulevesistä. Pohjaveden muodostumisen ja määrällisen pysyvyyden turvaamiseksi puhtaita hulevesiä ei tulisi tarpeettomasti johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Tämän perusteella hulevedet tulisi ensisijaisesti imeyttää kiinteistöillä.

Hulevesiselvityksen suositusten pohjalta kaavaan on otettu hulevesien hallintaa ohjaavia määräyksiä. Selvitys on kaavan liitteenä.



ote hulevesien hallintasuunnitelmasta

Kangasalan pohjavesien suojelusuunnitelma, 2021

Kaava-alue sijoittuu Kirkkoharju-Keisarinharjun 2-luokan pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalueelle. Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä on noin 3800 kuutiota vuorokaudessa. Kallioperän kivilajit koostuvat kiillegneisistä. Vallitseva maa-aines on hiekkavaltaista. Pohjaveden päävirtaussuunta on koko Kirkkoharju-Keisarinharjun pohjavesialueella luoteesta kohti kaakkoa ja Kaivannon kanavaa. Kuohunharjun alueella pohjaveden pinta on noin tasolla +87 metriä merenpinnan yläpuolella. Kirkkoharju-Keisarinharjun pohjavesialueella ei sijaitse tällä hetkellä kunnallista vedenottamoa.



Hydrologinen kartta: Kirkkoharju-Keisarinharju

Kokemäenjoen-Saaristomeren-Selkämeren vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelma vuosille 2022-2027

Suunnitelmassa Kangasalan harjujakson pohjavesialueet on luokiteltu riskialueeksi, jolla on hyvä kemiallinen tila.

Keskustan meluselvitys 2008

Kuohunharjuntien melualue ulottuu osittain suunnittelualueelle.



Ote, keskustan osayleiskaavan meluselvitys 2008, päivämelutasot vuonna 2030.

Meluselvitys 2024

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu meluselvitys. Selvityksen tavoitteena on arvioida melutasoja ennustevuonna 2040, mikä on liikennemäärien kannalta mitoittava.

Kahden metrin korkeudella päiväaikaisten ohjearvot ylittyvät noin 20-25 metrin etäisyydelle asti Kuohunharjuntiestä. Yöajan melualue on edellistä kapeampi.

Rakennuksiin ei ole suunniteltu pohjakerroksiin asuntoja eikä täten myöskään asuntopihoja. Korttelissa on kolme yhteistä ulko-oleskelualueita, joilla päiväajan melutaso on korkeimmillaan noin 50 dB, joten ohjearvot alittuvat osoitetuilla ulko-oleskelualueilla.

Melusuojastoimenpiteitä ei laskentojen perusteella tarvita – ei myöskään vaiheittain toteutettaessa vaiheessa 1.

Mahdolliset parvekkeet tulee lasittaa kerrostaloissa Kuohunharjuntien puoleisella julkisivulla, joissa ohjearvo 55 dB ylitetään. Laskentatulokset eivät edellytä julkisivulle asetettavaa melun kaavamääräystä.

Rakennuslupavaiheessa on hyvä tehdä harkinnan mukaan kerrostaloista meluntorjuntasuunnitelmat, jolloin tulee selvittää myös alueen vaiheittain rakentamisen vaikutukset sekä julki-sivurakenteiden ääneneristävyyden mitoitus.

Meluselvityksen suositusten pohjalta kaavaan on otettu määräys parvekelasituksesta Kuohunharjuntien julkisivulla. Selvitys on kaavan liitteenä.



Päivämelualueet

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue sijaitsee Kangasalan keskustan ytimessä ja asemakaava on pääosin vuodelta 1969. Kaupungin keskustan kehittämisen tavoitteet ovat merkittävästi muuttuneet asemakaavan laatimisen jälkeen eikä voimassa olevalla asemakaavalla pystytä riittävässä määrin ohjaamaan alueen rakentamista. Osa alueella olevasta rakennuskannasta kaipaa merkittäviä korjauksia ja on vajaakäytöllä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinympäristölautakunta on päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 14.5.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat ja elinkeinonharjoittajat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Viranomaiset (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto)
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oy)
- Pirkanmaan pelastuslaitos, ympäristöterveydenhuolto
- Kangasalan Yrittäjät ry
- Business Kangasala Oy
- Pirkanmaan jätehuolto Oy
- Tampereen seudun joukkoliikenne
- Vammais- ja vanhusneuvosto, nuorisovaltuusto

Vireille tulo

Asemakaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen yhteydessä. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.5.-28.6.2019

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksesta ei saatu palautetta sen aloitusvaiheessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaiheen palaute

Valmisteluaineisto oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 18.10.2022 ja nähtävillä 10.11.-9.12.2022. Valmisteluvaiheen aineiston esittelemiseksi ja palautteen antamista varten järjestettiin yleisötilaisuus yhdessä kaavan 852 kanssa 15.11.2022. Tilaisuuteen osallistui noin 40 henkeä.

Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä kuusi lausuntoa ja viisi mielipidettä, joista yhden oli jättänyt kaksi taloyhtiötä yhdessä.

Lausunnoissa kiinnitettiin erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Keskustan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti merkittävien maiseman ja kulttuuriympäristön piirteiden säilyttämiseen.
- Harjupuuston silhuetin tulee näkyä maisemassa katkeamattomana, mistä syystä korkea rakentaminen on maisemaan sopimatonta.
- Pohjavesialue ja virkistyselliset arvot tulee huomioida.
- Alueen rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa ei pidetty niin merkittävänä, että niiden purkaminen olisi mahdotonta.
- Liiketilojen sijainti näkyvällä paikalla tulee huomioida. Myös päivittäistavarakaupalle sopivien tilojen sijoittamista alueelle esitettiin.

Mielipiteissä kiinnitettiin erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Uudisrakentamista pidettiin keskustan elinvoimaa lisäävänä.
- Korkeaa rakentamista pidettiin parhaana ratkaisuna kahdessa mielipiteessä, joista toisessa kerroslukua esitettiin kuitenkin rajoitettavaksi 6–8 kerrokseen.
- Korkeaa rakentamista pidettiin huonoimpana ratkaisuna kahdessa mielipiteessä.
- Autopaikoituksen riittävään mitoitukseen kiinnitettiin huomiota.
- Keskustan vehreyden ja viihtyisyyden turvaamista toivottiin.
- Todettiin, että uutta liiketilaa tarvitaan.
- Kuohunharjuntien liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden huomioimista toivottiin.

Yleisötilaisuudessa esitettiin vastaavanlaisia kannanottoja.

Lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu palautekooste, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotuksen palaute

Elinympäristölautakunta päätti kokouksessaan 17.9.2024 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja se oli nähtävillä 3.10.-1.11.2024. Asemakaavaehdotuksesta saatiin 15 lausuntoa ja yksi muistutus. Palautteesta on laadittu selostuksen liitteenä oleva palauteraportti, jossa on esitetty tiivistettynä lausuntojen ja muistutusten sisältö sekä kaupungin perustellut vastaukset palautteeseen ja kuvaukset palutteen perusteella kaavaan tehtävistä muutoksista.

Palautteessa kiitettiin kaupunkirakenteen tiivistämistä ja keskustan elinvoiman lisäämistä, maiseman ja kulttuuriympäristön sekä jalankulkuympäristön huomiointia, sekä ohjaamista

laadukkaaseen arkkitehtuuriin. Kysymyksiä herätti, tuleeko alueelle riittävästi pysäköintiä ja liiketiloja, pelastautuminen asuinkerroksista, sekä esteettömyys. Pirkanmaan liitto esitti, että harjumaseman huomioimiseksi tulisi lisäksi määrätä rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema sekä ohjata kaavassa rakentamistapaa ilmastovaikutuksia vähentävästi. ELY-keskus kiinnitti huomiota pohjavesialueen huomioimiseen pysäköinti-liikennöintialueiden hulevesimääräyksissä. Maakuntamuseo piti kaavaratkaisua kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävänä. Verkostojen haltijat lausuvat alueen siirrettävistä ja purettavista johdoista. Alkuperäinen palaute on käytettävissä kaupungin asianhallinta-järjestelmässä.

Kaupungin rakentamisen palvelualueen kanssa vuorovaikutuksessa valmisteltiin asemakaavamuutoksen ja katusuunnitelmien yhteensovittamista.

Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen pyynnöstä järjestettiin viranomaisneuvottelu 2.2.2023, johon osallistuivat kaavoitus, ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja maakuntamuseo. Neuvottelussa käsiteltiin valmisteluvaiheen palautetta ja alustavia hahmotelmia kaavaehdotuksen valmistelun suuntalinjoiksi. Lisäksi kaavoitus esitteli suuntalinjojen mukaisen rakentamisen sopivuutta kaukomaisemaan kaupunkimallisovitusten avulla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavaa muuttamalla mahdollistaa korttelin kehittäminen. Alueella on tällä hetkellä heikossa kunnossa olevat kerrostalo ja kaksi yritysrakennusta, joiden kehittäminen ratkaistaan kaavan yhteydessä. Strategisesti keskustassa halutaan tukea tasapainoista väestörakennetta mm. rakentamalla perheasuntoja. Samalla halutaan tukea keskustan työpaikkoja. Pysäköinti ja pyöräilyreitit jatkuminen ovat myös tärkeitä ratkaistavia asioita.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaehdotusta valmisteltaessa muodostuneet tavoitteet koottiin alla lueteltuihin kaupunginhallituksen hyväksymiin kaavaehdotuksen suuntalinjoihin, joita on käsitelty tarkemmin kappaleessa asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.

1. Rakentaminen ja pysäköinti sijoitetaan pääosin Kuohunharjuntien ja Kunnantien varteen.

2. Harjun lakialue säilytetään puustoisena ja pinnoittamattomana.
3. Rakennukset eivät nouse kaukomaisemassa harjupuustonmuodostaman silhuetin yläpuolelle.
4. Kuohunharjuntien varteen on sijoitettava liike- ja palvelutiloja.
5. Rakennusten arkkitehtuuri on sovitettava lähialueella säilytettävään rakennuskantaan kuten kaupungintaloon. Lasiset, läpinäkyvät parvekekaiteet ovat kiellettyjä. Kustannusarviosta tulee varata 0,5 % taiteeseen.
6. Suunnitelmassa on huomioitava Pikkuharjun näkyminen Kuohunharjuntielle ja uudisrakennusten rooli Kuohunharjuntiellä ja näkymän päätteenä Kangasalatalolta ja kirkolta lähestyttäessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavissa tarkasteluissa pohdittiin alueen kehittämisen vaikutusta näkymiin, kaupunkikuvaan, harjumaisemaan ja alueen merkitystä osana Kangasalan historiallista ydinkeskusta-alueetta. Lisäksi tarkasteltiin alueen liikenneverkkoa, liikenneympäristöä ja sen kehittymistä.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot

Valmisteluvaiheessa esitettiin useampia vaihtoehtoisia ratkaisuja, joista kaikissa kuitenkin osoitettiin koko kortteli rakentamiselle, johtuen sen keskeisestä sijainnista Kangasalan keskusta-alueella ja kaavan lähtötavoitteista. Koska ydinkeskusta-alueelle sijoittuu vierekkäin kaksi merkittävää kaavamuutosaluetta (nro 852 ja 843), näitä päätettiin tarkastella ja aineistoa tuottaa paitsi erillisinä kaava-alueina myös kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena. Asemakaavamuutokset ja näiden prosessin ovat kuitenkin toisistaan erillisiä.

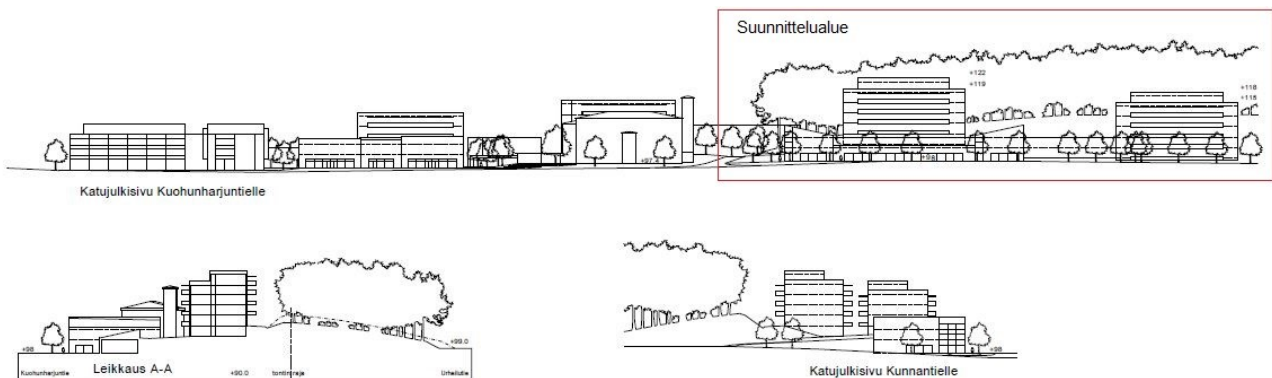
Alueelle valmisteltiin kolme luonnosvaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan mm. olemassaolevasta rakennuskannasta muodostuvien näkymien, katu ympäristön näkymien, maisemallisten vaikutusten, liike- ja toimistotilojen määrän ja laadun, asukasmäärän ja pinnoittamattomaksi jäävän maan laajuuden osalta. Kaupunkikuvallisesti päädyttiin hakemaan ratkaisuja, jotka rajaisivat ja jäsentäisivät alueen nykyisellään hajanaista katutilaa säilyttäen kuitenkin Kangasalle ominaispiirteisen harjumaiseman roolin kaupunkikuvassa.

Kaikissa vaihtoehtoissa oli keskeisenä tavoitteena Kuohunharjuntien kehittäminen viihtyisänä ja elämyksellisenä kävely-ympäristönä, harjumaيسان roolin säilyttäminen kaupunkikuvassa sekä ekologisen yhteyden tarpeen huomioiminen Pikkuharjun puistossa ja suunnittelualueen pohjoisosassa. Kaikki vaihtoehdot myös huomioivat kaupungintalon keskeisen roolin kaupunkikuvassa jättämällä sen itäpuolelle tilaa, joka voidaan hyödyntää kaupunkimaiseen aukioon Kuohunharjuntien ja Kunnantien kulmassa ja liiketilojen asiakaspysäköintiin aukion takana.

Rakentamista pyrittiin sopeuttamaan maaston korkeuseroihin siten, että asuntojen pihat ja ensimmäinen asuinkerros ovat Kuohunharjuntien tasoa korkeammalla, kun taas liiketilat avautuvat katutasoon. Kulku pysäköintipaikoille ja pihaille järjestettiin pohjoiseen päin nousevalta Kunnantieltä korttelin luoteiskulmasta, jolloin kulkuväylät voidaan toteuttaa esteettömästi rakentamalla pysäköinti ja pihat vaihtoehtoissa likimäärin esitettyihin korkeusasemiin. Ratkaisu edellyttää kulkurasitteiden perustamista. Korkeuseroa myös hyödynnettiin pysäköinnin järjestämisessä kaksikerroksisilla autokatoksilla, joiden alatasolle voidaan ajaa Kuohunharjuntien tasolta ja ylemmälle tasolle pihojen puolelta. Vaihtoehdot ottivat huomioon vaiheittaisen toteutuksen siten, että alueen itäinen Mäkisoljalan asuinkerrostalo voi säilyä alueen läntisen puolen toteutuessa ensin.

Vaihtoehdot on tässä esitetty havainnekuvin, joihin on yhdistetty viereisen hallintokorttelin luonnosvaihtoehdot. Yhdistelmät on valittu kaupunkikuvallisin perustein mutta molemmat asemakaavamuutokset ovat omia kokonaisuuksiaan, eivätkä riippuvaisia toisistaan.

Vaihtoehto 1 (alla)

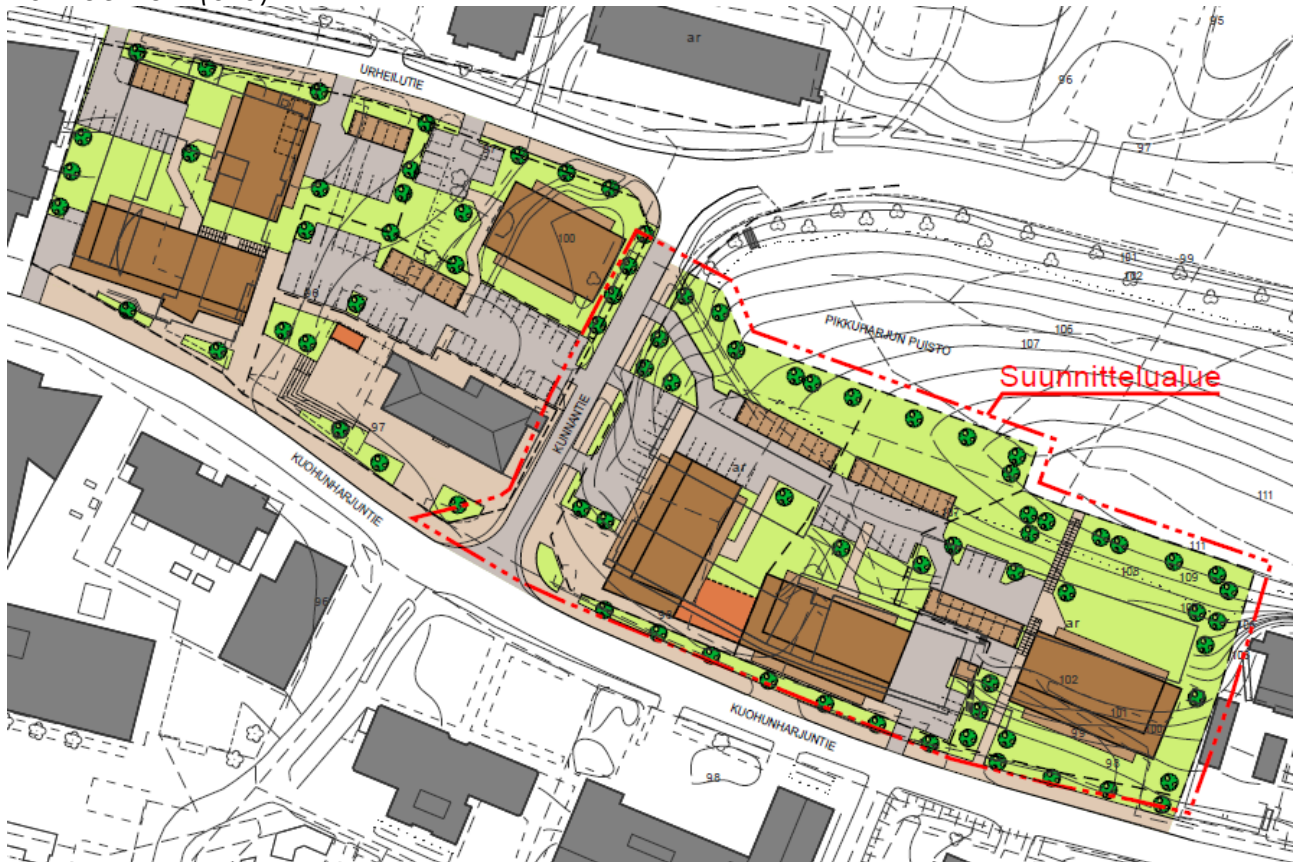


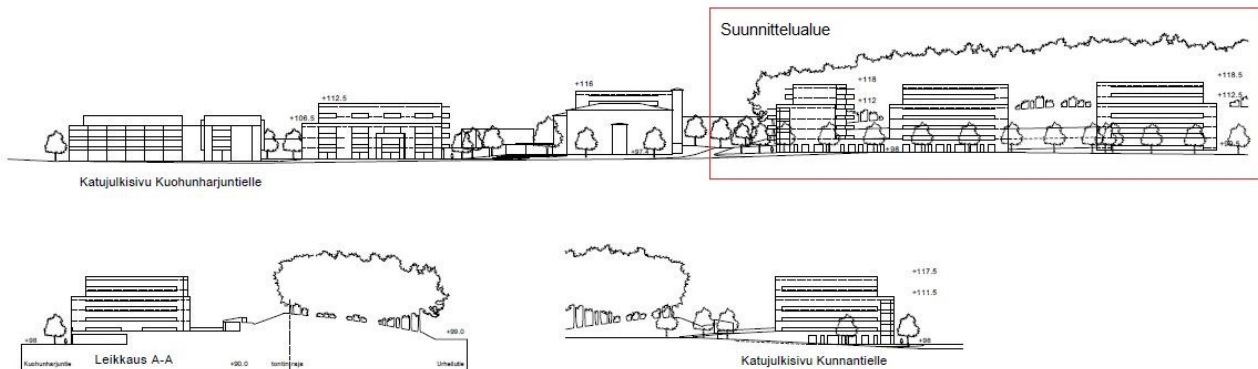
Vaihtoehto 1 (Ve1) esitti Kuohunharjuntien varteen liikerakennusten kokonaisuutta, jossa kahden kerroksen korkuiset poikittaiset massat muodostivat näkymien päätteet Kangasalan tien ja Kuohunharjun suunnasta. Matalat liikerakennukset eivät heikennä kaupungintalon hallitsevaa roolia eivätkä peitä harjumaisemaa katukuvasta. Taaemmaksi sijoittuvat kaksi asuinkerrostaloa, joissa on rinteeseen sijoittuva sekakerros ja neljä asuinkerrosta. Lisäksi asuinkerrostaloihin sallittiin vajaa kattokerros, jonne voidaan sijoittaa vain asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Vajaalla kattokerroksella pyrittiin muodostamaan keskustan kaupunkikuvaan ilmeikstä kattomaailmaa ja edistämään

asukkaiden yhteisöllisyyttä. Maisemassa uudisrakennukset jäivät hieman Pikkuharjun puuston silhuettiin alapuolelle. Vaihtoehto mahdollisti laajimman ja tilajärjestelyiltään joustavimman liiketilan rakentamisen Kuohunharjuntien varteen. Yhdessä asemakaavamuutoksen nro 852 valmisteluvaiheen vaihtoehto 2:n kanssa Kuohunharjuntiestä olisi ollut mahdollista muodostua aktiivinen kaupallisten ja vapaa-ajan palvelujen keskus, joka yhdessä Kangasalatalon kulttuuri- ja viihdepalvelujen sekä Vesaniemen kehittyvän ranta-alueen kanssa lisäisi keskustan vetovoimaa. Kaupunkikuvallisena ajatuksena oli Kuohunharjuntietä rajaavat matalat liikerakennukset ja polveileva jono harjunsuuntaisia asuinkerrostaloja niiden taustalla.

Vaihtoehto 1 muutti suunnittelualueen rakennusten korkeuksia vähiten. Läntisempi asuinkerrostalon silhuetti näkyi Pikkuharjun puuston läpi pohjoiseen Urheilutien uuden linjauksen päätteenä ja ns. timanttikorttelilta torin yli. Yhdessä asemakaavan nro 852 vaihtoehtoon 2 kanssa Kuohunharjuntietä rajaavat liikerakennusten massat muodostivat katunäkymään yhtenäisen horisontaalisten rakennusten teeman.

Vaihtoehto 2 (alla)





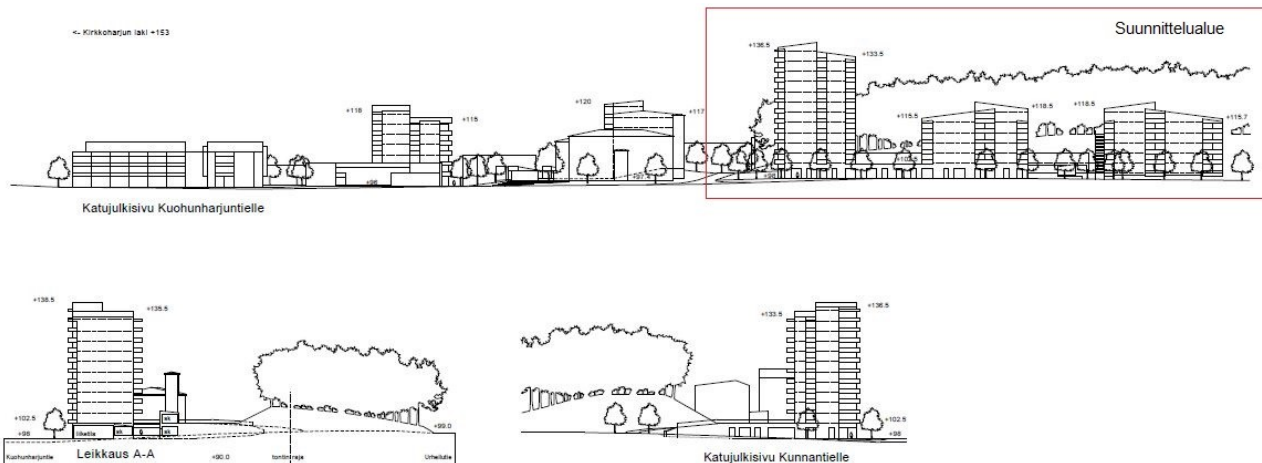
Vaihtoehto 2 (Ve2) rajasi Kunnantietä ja Kuohunharjuntietä umpikorttelimaisella massoittelulla, jossa yksikerroksinen väliosa jätti harjumaismaa rajatusti näkyviin Kuohunharjuntien toiselle puolelle sijoittuvalta suihkulähteen kohdalta. Katujen varsille ensimmäiseen kerrokseen edellytettiin toteutettavaksi liiketilaa. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku jaettiin kahteen vyöhykkeeseen, joista kadunpuoleinen oli 4 kerrosta, millä pyrittiin sovittamaan rakennuksen räystäskorkeutta kaupungintaloon. Muutoin rakennusten kerrosluku oli $\frac{1}{2}5$, jossa murtoluku osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kaupunkikuvallisesti vaihtoehto tavoitteli Kuohunharjuntien varteen kaupunkimaista, katutilaa rajaavaa katujulkisivua ja viihtyisää kävely-ympäristöä, jota reunustavat pienet kivijalkaliiketilat. Maisemassa uudisrakennukset jäivät Pikkuharjun puuston silhuetin alapuolelle. Yhdessä asemakaavamuutoksen nro 852 valmisteluvaiheen vaihtoehto 3 kanssa kaupunkikuvallisesta kokonaisuudesta olisi muodostunut umpikorttelimaisin.

Vaihtoehto 2 rajasi Kuohunharjuntien ja Kunnantien risteystä voimakkaasti ja sillä oli mahdollisuus vaikuttaa myös liikenteen ohjautuvuuteen Kunnantielle. Se muodosti nykyistä rajatumpaa kaupunkikuvaa ja rajoitti Pikkuharjun näkymistä Kuohunharjuntieltä.

Kuohunharjuntien ja Kunnantien varteen sijoittuvalla pienten kivijalkaliiketiloiden ketjulla olisi ollut mahdollista luoda katutilaan pikkukaupunkimaista mittakaavaa ja toiminnallisesti elävää julkisivua.

Vaihtoehto 3 (alla)



Vaihtoehto 3 (Ve3) esitti Kuuhunharjuntien ja Kunnantien kulmaan yksitoista kerrosta korkeaa vertikaalista rakennusmassaa keskustan maameriksi. Rakennus olisi tullut nousemaan puurajan yläpuolelle ja näkymään kaupungin silhuetissa merkiten keskustan sijaintia jo kaukaa kaikkialta mistä on avoimia näkymiä keskustan suuntaan, joten esitettiin, että sen toteutuksen tulisi olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen. Kaupunkikuvallisena tavoitteena rakennukselta vaadittiin vertikaalista vaikutelmaa, joten rakennusala pidettiin

toteutettavuus huomioiden mahdollisimman pienenä. Paikkaa pidettiin maamerkille kaupunkikuvallisesti perusteltuna ydinkeskustassa, maiseman solmupisteessä ja kaupungin pääkadun näkymän päätteenä sekä Kangasalantien että Kuohunharjun suunnasta. Todettiin, että mahdollisen jatkokehittelyn aikana olisi syytä tutkia tarkemmin rakennuksen vaikutus kaupungin silhuettiin kauempaa, kuten Lahdentielle, Herttualasta ja Riusta. Korkea rakennus kaupungintalon vieressä voidaan kokea ongelmallisena, joten rakennuksille pyrittiin kehittämään hallittua suhdetta jättämällä niiden väliin riittävästi tilaa pienelle kaupunkiaukoille, jotta myös katutasossa uusi maamerkki toisi kaupunkikuvaan lisäarvoa ja muodostaisi kaupungin keskustaan yhdessä kaupungintalon kanssa rajaamallaan aukiolla ajallisesti kerroksellisen, merkityksellisen paikan. Kuohunharjuntie on kaupungin pääkatu, jonka varrella on jo arvokkaita rakennuksia. Vaihtoehto esitti kadun varrelle paikan vielä yhdelle Kangasalan keskustan identiteettiä vahvistavalle rakennukselle.

Vaihtoehto 3 oli esitetyistä vaihtoehdoista tehokkain ja se olisi tuonut myös keskustaan eniten uusia asukkaita. Korkea rakentaminen ja rakenteellinen pysäköinti mahdollisti myös suppeimman vettä läpäisemättömän pinnan määrän alueelle. Asuntojen lisäksi katutasoon edellytettiin toteutettavaksi liiketiloja. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi sallittiin vajaa kattokerros, jonne voidaan sijoittaa vain asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Pysäköinti edellytettiin toteutettavaksi rakenteellisena rakennusten pohjakerroksen autosuojilla ja maaston korkeuseroa hyödyntävillä kaksikerroksisilla autokatoksilla. Pikkuharjun puolella olevilta pihoilta ja autokatoksista osoitettiin esteetön kulku autokatosten ja kerrostalojen väliin jäävän pysäköintialueen ylittävien kävelysiltojen kautta. Rakennusoikeuden keskittäminen Kuohunharjuntien varteen ja pysäköintiratkaisu mahdollistivat myös vaihtoehdoista parhaimmin korttelin Pikkuharjun puolen säästämistä luonnontilaisena. Yhdessä asemakaavamuutoksen nro 843 valmisteluvaiheen vaihtoehdon 1 kanssa alueelle olisi muodostunut yhtenäinen vertikaalisten rakennusmassojen teema.

Vaihtoehto 3 olisi muodostanut uuden maamerkin keskustaan, Kuohunharjuntien varteen. Se olisi rajannut Kuohunharjuntietä voimakkaasti ja rajoittanut Pikkuharjun näkymistä kohdaltaan, mutta olisi aukaissut harjunäkymät Kunnantien risteyksen kohdalta. Kuohunharjuntien varteen sijoittuvalla pienten kivijalkaliiketiloiden ketjulla olisi ollut mahdollista luoda katutilaan pienempää mittakaavaa ja toiminnallisesti elävää julkisivua.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ehdotusvaiheessa päädyttiin esittämään kaupunginhallitukselle kaavamuutoksen jatkamista kumppanuuskaavana. Näin päästään jo kaavan laatimisen aikana sovittamaan yhteen kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita hankkeen toteutettavuuteen ja aikatauluun. Kumppanihakua varten hahmoteltiin kaavaehdotuksen suuntalinjoja valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoista saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin pohjalta.

Valmisteluaineistosta saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin erityisesti huomiota valtakunnallisesti arvokkaan maiseman ja kulttuuriympäristön piirteiden säilyttämisen huomioimiseen. Myös virkistysellisten arvojen, pohjavesialueen ja ilmastovaikutusten sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen huomioimista edellytettiin. Mielipiteissä korkeampaa rakentamista sekä vastustettiin että kannatettiin.

Kaavaehdotuksen suuntalinjojen valmistelussa pyrittiin sovittamaan yhteen palautteen kannanottojen huomioiminen, tavoitteet keskustan elinvoiman lisäämisestä ja kaupunkikuvan kohentamisesta sekä kaavan taloudellinen toteutettavuus. Toteutettavuudelle asettavat haasteita vanhan rakennuskannan purkamisen aiheuttamat kustannukset, riittävän pysäköinnin järjestäminen ympäristön viihtyisyys huomioiden ja toteutuksen vaiheistaminen siten, että Kuohunharjuntie 15:n asuinkerrostalon tontti voitaisiin toteuttaa kaavan mukaisesti myöhemmin.

Suuntalinjoja päädyttiin kehittämään vaihtoehto 3:n pohjalta. Vaihtoehto 1:n vahvuutena oli laajimman ja tilajärjestelyiltään joustavimman liiketilan rakentamisen mahdollistaminen Kuohunharjuntien varteen sekä rakentamisen sopeutuminen korkeudeltaan maisemaan ja olevaan rakennuskantaan. Toisaalta vaihtoehto 1 olisi ollut toteutettavuudeltaan kaikkein haastavin vähäisimmällä rakennusoikeudella, asuntojen määrällä ja erillisillä liikerakennuksilla, sekä ulottanut rakentamista eniten Pikkuharjun rinteelle. Vaihtoehto 2 olisi sopeutunut vaihtoehto 3:a paremmin maisemaan ja olevaan rakennuskantaan mutta olisi myös sallinut vähemmän rakennusoikeutta ja asuntoja sekä osoittanut rakentamista ja pysäköintiä lähemmäs Pikkuharjun rinnettä. Vaihtoehto 3:n tontinkäyttö, jossa rakennusoikeus keskitetään Kuohunharjun ja Kunnantien varteen ja korkeuseroa hyödynnetään tehokkaimmin kustannuksiltaan kohtuullisilla kaksikerroksisilla autokatoksilla, katsottiin toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja toteutettavuuden kannalta tarkoituksenmukaisimmaksi lähtökohdaksi kaavaehdotuksen valmistelulle. Ratkaisu jättää

myös Ilmastonmuutokseen sopeutumisen, hulevesien hallinnan, pohjavesialueen sekä asuinviihtyisyyden kannalta edullisesti suunnittelualueelle eniten pinnoittamatonta maanpintaa ja tilaa istutuksille. Rakentamisen keskittäminen mahdollisimman kauas Pikkuharjunpuistosta ja näkymien avaaminen korttelirakenteen läpi parantaa lisäksi puiston virkistysellistä arvoa. Lähelle puistoa rakennetut, rinteeseen upotetut, olemassa olevat rakennukset luovat puistoon nykyisin takapihamaista tunnelmaa ja pitkät massat rajaavat näkymiä Kirkkojärven suuntaan.

Maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeuttamiseksi suuntalinjoissa rajoitettiin korkeimman rakennuksen suurin sallittu kerrosluku kahdeksaan. Tämän lisäksi sallittiin kuitenkin lisäksi vajaa ylin kerros, johon voidaan sijoittaa vain yhteistiloja ja teknisiä tiloja, luonnosvaihtoehtojen tapaan. Menetetty rakennusoikeus korvattiin massoja pidentämällä.

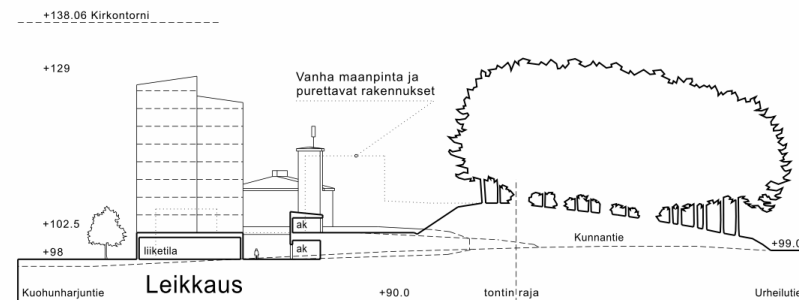
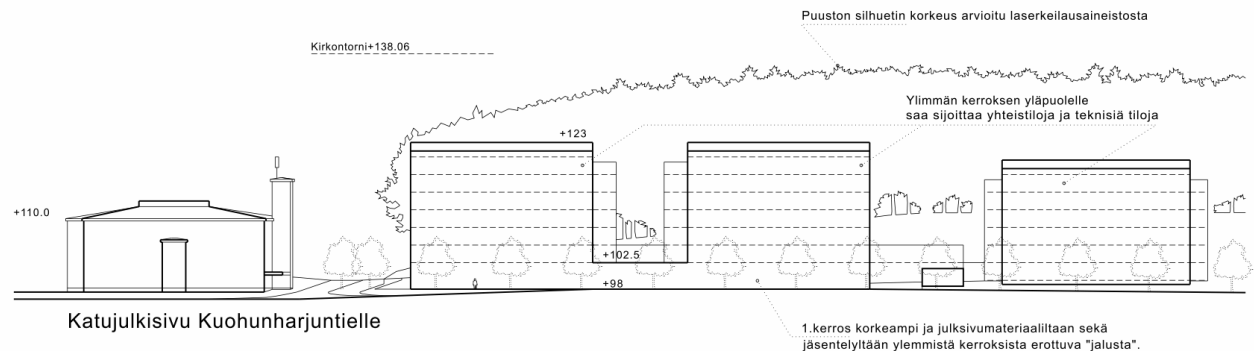
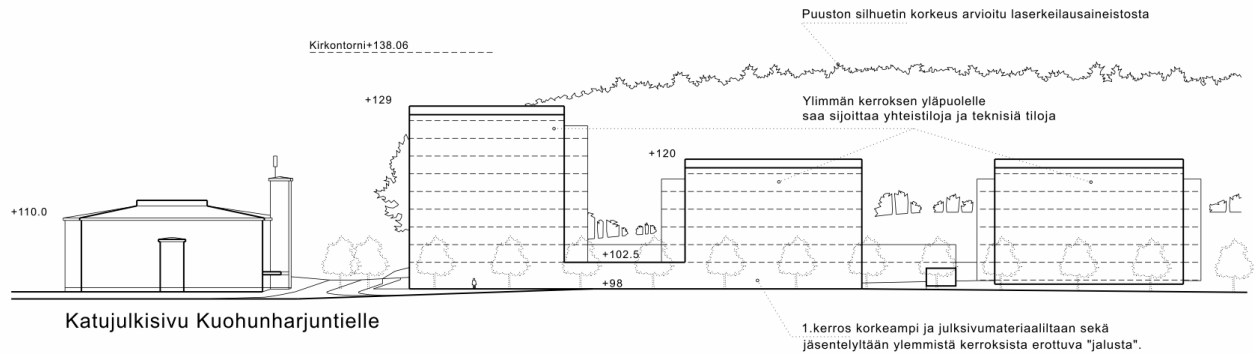
Kaavaehdotuksen suuntalinjojen mukaisen rakentamisen vaikutusta kaukomaisemaan tutkittiin kaupunkimallisovitusten avulla. Lisäksi huomioitiin kirkontornin ja Pikkuharjun puuston korkeus niin, että rakennukset eivät tulisi kaukomaisemassa nousemaan harjun puuston silhuetin yläpuolelle, kuitenkin huomioiden, että Pikkuharju päättyy Kunnantielle ja puusto laskee Pikkuharjun päätteen kohdalla. Pikkuharjun näkyminen lähimaisemassa Kuohunharjuntielle sekä harjun päätteen näkyminen kaupunkikuvassa Kirkolle päin varmistettiin myös kaupunkimallisovitusten avulla.

Kaupunginhallitukselle esitettiin seuraavat kaavaehdotuksen suuntalinjat:

1. Rakentaminen ja pysäköinti sijoitetaan pääosin Kuohunharjuntien ja Kunnantien varteen.
2. Harjun lakialue säilytetään puustoisena ja pinnoittamattomana.
3. Rakennukset eivät nouse kaukomaisemassa harjupuustonmuodostaman silhuetin yläpuolelle.
4. Kuohunharjuntien varteen on sijoitettava liike- ja palvelutiloja.
5. Rakennusten arkkitehtuuri on sovittava lähialueella säilytettävään rakennuskantaan kuten kaupungintaloon.
6. Suunnitelmassa on huomioitava Pikkuharjun näkyminen Kuohunharjuntielle ja uudisrakennusten rooli Kuohunharjuntiellä ja näkymän päätteenä Kangasalatalolta ja kirkolta lähestyttäessä.

Kaupunginhallituksen esityksestä suuntalinjoja täydennettiin vielä kokouksen jälkeen kohtaan 5. seuraavasti: Lasiset, läpinäkyvät parvekekaiteet ovat kiellettyjä.

Kustannusarviosta tulee varata 0,5 % taiteeseen.



Kaavaehdotuksen suuntalinjat. Katujulkisivut esitetty samalla rakennusoikeudella 9- ja 6-kerroksisella tai kahdella 7-kerroksisella massalla. Poikkileikkaus 1-kerroksisen liiketilan kohdalta 9-kerroksisella massalla.



Kaavaehdotuksen suuntalinjat, havainnepiirros

Merkinnät kartalla:

1. Kaupunkimainen aukio.
2. Rakenteellinen pysäköintiratkaisu. Esimerkiksi kaksikerroksiset autokatokset ja autosuojat rakennuksen pohjakerroksessa.
3. Asiakaspysäköinti tontilla Kunnantien ja Kuohunharjuntien varressa.
4. Esteetön yhteys asuntoihin pihoilta ja pysäköintialueilta.
5. Mahdollista sijoittaa väestönsuoja tai liiketilaa katutasoon pihatason alle.
6. Korkeuserot on hallittava kaupunkikuvallisesti laadukkain muurein tai rakennusten massoilla.

Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisut ja perusteet

Kaavaehdotusta kehitettiin vuorovaikutuksessa valitun kaavoituskumppanin kanssa huomioiden saatua palautetta ja kappaleissa asemakaavan tavoitteet sekä valmisteluvaiheen vaihtoehdot kuvattuja tavoitteita.

Rakentaminen ja pysäköinti päädyttiin sijoittamaan lähelle katuja ja mahdollisimman kauas Pikkuharjun rinteestä ekologisen yhteyden sekä virkistysalueen ja korttelin oleskelupihojen viihtyisyyden huomioimiseksi. Harjun luonnonmukaisen alan säästämiseksi osoitettiin kaava-alueen pohjoisosalle lähivirkistysaluetta. Rinteen korkeuserojen hallinnan turvallisuuden ja maisemaan sopeutumisen huomioimiseksi korttelin pohjoisrajalle osoitettiin kaavamääräyksiä. Rakennusmassojen kerroskorkeuksia rajoitettiin siten, että harjun puuston silhuetti säilyisi katkeamattomana kaukomaisemassa. Toisaalta pyrittiin keskittämään rakennusoikeus mahdollisimman pienelle pinta-alalle pinnoittamattoman maanpinnan maksimoimiseksi ja kaupunkivihreän huomioimiseksi. Tontille yksi päädyttiin tämän vuoksi lisäksi edellyttämään pysäköinnin järjestämistä osittain rakenteellisena.

Kaupunkikuvallisesti päädyttiin tavoittelemaan rajattua katutilaa huomioiden kuitenkin rakennusalojen sijoittamisella ja kerrosluvuilla harjumaisharjun näkyminen kaupunkikuvassa Kuohunharjuntielle korkeampien massojen välistä ja Kunnantien suuntaan rajoittamalla korkeampi rakentaminen mahdollisimman kauas Pikkuharjusta. Näkymien avaamisella korkeampien massojen välistä pyrittiin myös parantamaan harjun virkistysalueen viihtyisyyttä. Kaupungintalon asema kaupunkikuvassa huomioitiin ottamalla tilaa pienelle kaupunkiaukiolle Kunnantien risteykseen katualueen ja rakennusalan rajan väliin sekä kaupungintalon arkkitehtuurin huomioivalla yleismääräyksellä. Kuohunharjuntien näkymän päätettä Tampereentien suunnasta lähestyttäessä haluttiin vielä korostaa kaupunkiaukion lisäksi Kunnantien kulman julkisivulle osoitetulla kaavamerkinnällä. Katujulkisivujen maantasokerroksen laatutason ja avoimuuden, katutilan viihtyisyyden ja katutasoon sijoittuvien liiketilojen tavoittelemiseksi asetettiin kaavamääräyksiä. Korkeuserojen hallinnan kaupunkikuvallisen laadun varmistamiseksi kaavaan otettiin määräyksiä tukimuureista.

Pysäköintivaatimukset linjattiin Tampereen seudun pysäköintinormien mukaisesti. Kaavalla haluttiin kuitenkin mahdollistaa myös suuremman pysäköintimäärän toteuttaminen osoittamalla rakennusaloja rakenteelliselle pysäköinnille. Huomioitiin, että kaikki vaadittu pysäköinti on toteutettavissa korttelialueelle, myös asiakaspysäköinti, jotta kadunvarsipysäköinnille ei olisi kaava-alueen viereisillä katu-alueilla tarvetta.

Ajoyhteysvarausta otettiin Kunnantieltä korttelin luoteiskulmasta tontin 1 läpi tontille 2.

Ajoyhteyden sijaintia määriteltäessä tutkittiin riittävän loivien kallistusten saavuttaminen.

Tontille kolme on järjestettävissä liittymä Kuohunharjuntieltä tontin itäosan pysäköinti- ja huoltoalueelle. Tässä yhteydessä tulee harkittavaksi nykyisen linja-autopysäkin siirtäminen.

Kunnantien risteyksessä rajoitettiin liittymien sijoittamista. Kunnantien katualueen rajaa tarkastettiin kävelyn ja pyöräilyn väylän järjestämisen mahdollistamiseksi.

Jätehuoltoalueilta edellytettiin keskitettyjä ratkaisuja ja kaupunkikuvan huomioimista.

Viitesuunnitelmassa tutkittiin pelastusväylien, nostopaikkojen ja huoltoliikenteen toteutettavuus.

Kaavaehdotuksen palautteen pohjalta tehdyt tarkennukset

Asemakaavamuutoksen ja katusuunnitelmien yhteensovittamiseksi katualueen rajoihin on tehty vähäisiä tarkennuksia Kunnantiellä ja Kunnantien ja Kuohunharjuntien risteyksessä.

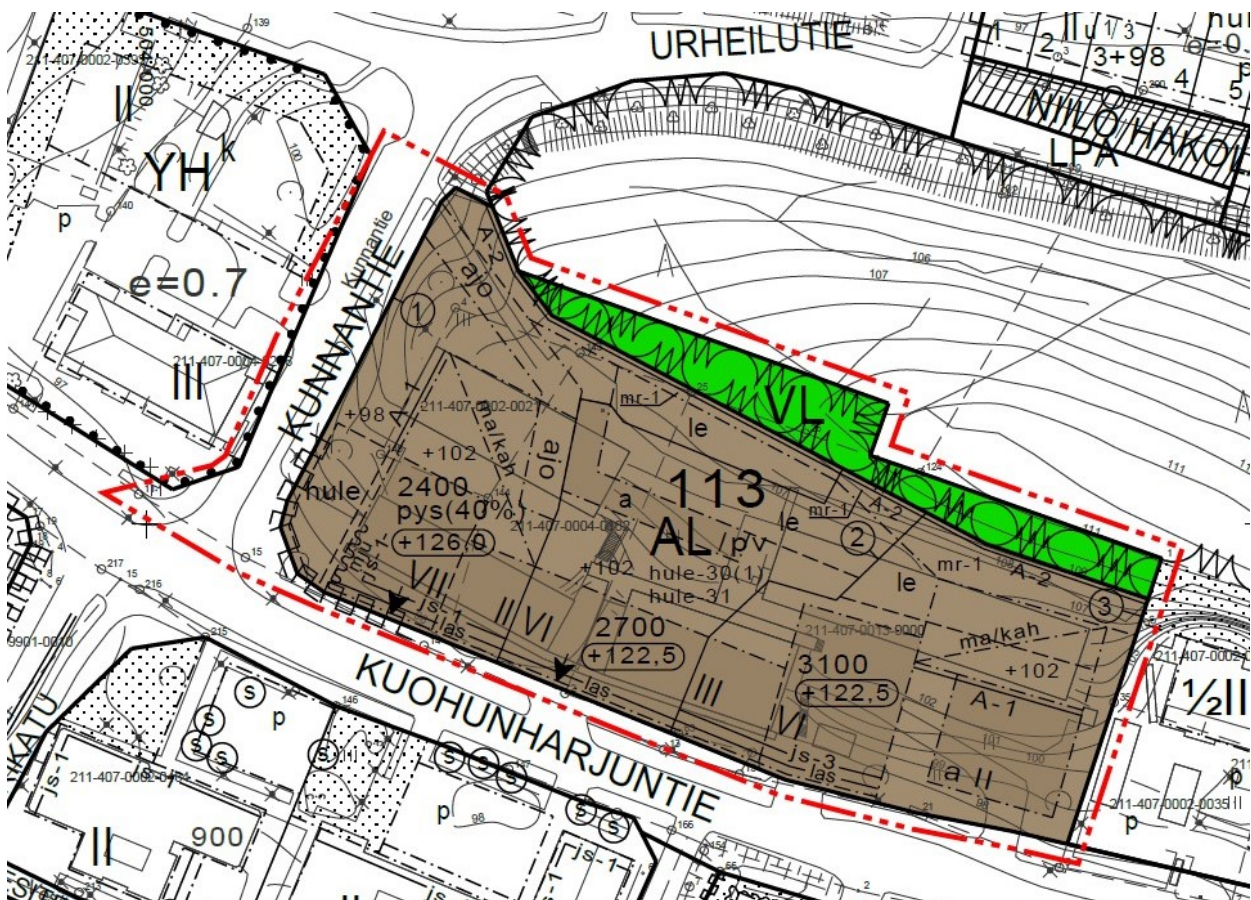
Asemakaavamääräyksiin on lisätty rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema sekä tarkennettu hulevesimääräyksiä pysäköinti- ja liikennöintialueiden osalta.

Kaavaehdotusvaiheen aikana kaava-alueella tehtiin rajankäynti, jonka seurauksena

kaava-alueen rajoja on tarkistettu muuttuneisiin kiinteistörajoihin pohjois- ja itärajalla siten, että kaava-alue on vähäisessä määrin pienentynyt itärajalla ja kasvanut pohjoisrajalla.

Tonttijakokartta on päivitetty. Muutokset eivät ole luonteeltaan sellaisia, että

asemakaavaehdotusta tarvitsisi asettaa uudelleen nähtäville.



Ote kaavakartasta



Ote viitesuunnitelmasta



Viitesuunnitelman havainnennäkymä



Viitesuunnitelman havainnenäkymä



Viitesuunnitelman silhuettitarkastelu

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 14.5.2019 ja nähtävillä 29.5.-28.6.2019.

Asemakaavaluonnos oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 18.10.2022 ja nähtävillä 10.11.-9.12.2022.

Asemakaavaehdotuksen suuntalinjat kaupunginhallituksessa 20.2.2023.

Asemakaavaehdotuksen suuntalinjat elinympäristölautakunnassa 14.3.2023.

Kumppanihaku kaupunginhallituksessa 20.3.2023.

Kumppanihaun tulokset kaupunginhallituksessa 25.9. ja 23.10.2023.

Yhteistoimintasopimus kaupunginhallituksessa 18.3.2024.

Asemakaavaehdotus oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 17.9.2024 ja nähtävillä 3.10.-1.11.2024.

Asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittely elinympäristölautakunnassa 10.12.2024

Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa arviolta tammikuussa 2025.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

AL pinta-ala:	8562 m ²
AL rakennusoikeus:	8200 kem ²
AL korttelitehokkuus:	0.96
VL pinta-ala:	1034 m ²
Katualue pinta-ala:	1005 m ²
Kaava-alue pinta-ala:	10601 m ²
Aluetehokkuus:	0.77
Asukasmääräarvio:	150-165

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue pysyy edelleen käyttötarkoitukseltaan liike- ja asuinrakennusten korttelialueena.

Rakentamisen tavoitteena on lisätä toiminnoiltaan sekoittunutta keskusta-aluetta, johon kuuluu liiketilaa ja asuntoja. Tavoitteena on myös parantaa ympäristön ja julkisen ulkotilan laatua.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Katu. Kunnantien katualue.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia on arvioitu seuraavasti:

1) Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Keskustan palveluiden ja jalankulkuympäristön kehittäminen lisää koko keskustan elinkelpoisuutta. Sekä uusien että vanhojen asukkaiden arkielämä helpottuu. Myös sosiaalinen turvallisuus voi lisääntyä uusien asukkaiden ja palvelujen myötä ja nykyisellään vajaakäyttöisen rakennuskannan purkamisen myötä. Uudet rakennukset ja niiden pihajärjestelyt on mahdollista toteuttaa esteettömästi.

2) Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kortteli sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Lähtökohta tuo haasteita rakentamiselle ja hulevesien hallinnalle. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys, jonka pohjalta määrätään riittävät hulevesien hallintatoimenpiteet kaava-alueelle. Hulevesimääräyksillä ja pohjavesimääräyksellä turvataan alueella tehtävien toimenpiteiden vaikutukset pohjavesiin siten, että pyritään saavuttamaan suurin mahdollinen hulevesien imeyttäminen huomioiden kuitenkin liikennöidyille alueille tarvittava hulevesien laadun hallinta.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kaupungin keskustan täydennysrakentaminen, mikä parantaa vähähiilisen elämäntavan mahdollisuuksia paitsi korttelin myös laajemmin koko keskustan asukkaille. Keskusta-alue antaa parhaat lähtökohdat julkisen liikenteen käyttämiseen ja palveluiden saavuttamiseksi. Paikka on luontoon kohdistuvien välillisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten osalta edullinen. Vanhojen rakennusten purkamisella voi olla negatiivinen vaikutus ilmastomuutoksen hillinnän kannalta niiden rakennusten osalta, joiden käyttö olisi vielä niiden teknisen kunnon osalta mahdollista ilman mittavia korjauksia. Tyhjiillään olevien rakennusten ja tilojen osalta tällaisia vaikutuksia ei voida arvioida olevan. Uudisrakennuksen elinkaaren rakentamisvaihe on energiasäästöinen ja paljon uusia materiaaleja vaativana vaihe, joka tuottaa huomattavia määriä kasvihuonekaasupäästöjä. Toisaalta uudisrakennukset yleensä kuluttavat vanhoja

rakennuksia vähemmän energiaa ja tuottavat vähemmän päästöjä, mikä voi tehdä niistä ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta parempia pitkällä aikavälillä. Uudisrakentamisella voidaan myös vanhoja rakennuksia paremmin sopeutua muuttuviin ilmasto-oloihin mm. hulevesien hallinnan, rakennusten ja sen tilojen suojauksen sekä viherrakentamisen osalta.

3) Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue sijoittuu suurimmaksi osaksi rakennetulle alueelle, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Pikkuharjun ja suunnittelualueen pohjoisimman osan merkitys ekologisena yhteytenä on kuitenkin huomioitu kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueella, rakennusalojen ja pysäköinnin sijoituksella. Ekologinen yhteys tulee huomioida myös toteutuksen ohjauksessa.

4) Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan toteuttaminen edistää Kangasalan strategisessa yleiskaavassa ja keskustan osayleiskaavassa asetettuja tavoitteita. Monipuolisen täydennysrakentamisen ja sekoittuneen kaupunkirakenteen kehittäminen keskustaan sekä kävelyreittien kehittäminen keskusta-alueella on yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaista. Kaava eheyttää ja tiivistää keskustan maankäyttöä. Ydinkeskustan asukasluvun ja palveluiden lisääminen ja monipuolistaminen luo edellytyksiä keskustan elinympäristön kokonaisvaltaiseen parantamiseen ja tukee olevien julkisten palveluiden toimivuutta sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaava mahdollistaa yhdistetyn kevyen liikenteen reitin rakentamisen Kunnantielle.

5) Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kangasalan keskusta uudistui voimakkaasti 1960-70-luvuilla. Tuon ajan rakennuskanta on tullut nyt ikään, jossa punnitaan monen kohteen osalta vaihtoehtoina purkamista tai korjaamista. Tyhjilleen jääneen purkukuntoisen asuinkerrostalon ja heikkokuntoisten liikerakennusten purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla kohentaa kaupunkikuvaa sekä ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Tyhjiillään oleva asuinrakennus on jo poistettu käytöstä kuntansa puolesta asumiseen soveltumattomana ja kulkua sen ympärillä on jouduttu rajoittamaan, koska julkisivun kunto aiheuttaa vaara alueella liikkuville. Alkuperäisen julkisivun ja rakennuksen kunnostamisen nykyinen asumisen laatutaso ja

esteettömyys huomioiden on arvioitu olevan teknisesti erittäin haastavaa ja taloudellisesti kannattamatonta. Liikerakennukset purkamalla menetetään toisaalta lähihistoriaan liittyvää kulttuuriperintöä mutta kokonaisuutena arvioituna heikkokuntoisten 1960-luvun rakennustekniikalla rakennettujen liikerakennusten säilyttäminen ja kunnostaminen vaikeuttaisi kohtuuttomasti alueen kehittämistä. Asemakaavaehdotus pyrkii säilyttämään harjumaishajan kaupunkikuvassa avaamalla näkymiä korttelirakenteen läpi. Pikkuharjun harjunpääte jää rakentamattomaksi ja Antintien suuntaisessa näkymässä harjun puusto jää näkyviin matalamman rakennusmassa takaa. Harjumaishajan huomioimiseksi kaavaan on myös lisätty määräys rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta.

Kaavaehdotuksen mahdollistamat uudet rakennusmassat rajaisivat Kuohuharjuntien ja Kunnantien risteystä huomattavasti nykyistä vahvemmin, millä voisi olla vaikutusta myös liikenteen ohjautuvuuteen Kunnantielle. Risteyksen 7-kerroksisen uudisrakennuksen julkisivu muodostaisi Kuohuharjuntielle näkymän päätteen yhdessä sen eteen muodostuvan pienen aukion kanssa. Uusi korttelirakenne muodostaisi nykyistä rajatumpaa kaupunkikuvaa myös Kuohuharjuntielle ja rajoittaisi Pikkuharjun näkymistä kadulle nykyistä enemmän. Kuohuharjuntien ja Kunnantien varteen sijoittuvalla ja katutilaan avautuvalla kivijalkaliiketilöiden, palvelu- ja yhteistilojen ketjulla olisi mahdollista luoda katutilaan pikkukaupunkimaista mittakaavaa ja toiminnallisesti elävää julkisivua.

6) Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Toiminnoiltaan monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen sijoittuminen suunnittelualueelle tukee keskustan elinvoimaisuutta. Keskustan kehittäminen on kokonaisvaltainen ratkaisu, jossa monien yksittäisten hankkeiden toteutuminen yhdessä saa aikaan merkittävän muutoksen. Tähän kokonaisuuteen kuuluvat jo toteutuneet uimahalli, kirjasto ja Kangasala-talo ja kehitteillä oleva torin ympäristö, ns. timanttikortteli ja Tampereentien alikulku.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu ei ulotu ulko-oleskelualueille. Kuohuharjuntien julkisivujen puoleiset parvekkeet tulee kuitenkin lasittaa liikennemelun vuoksi.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä asemakaavakartan yhteydessä. Määräyksiä sekä niiden tavoitteita ja perusteita on kuvattu kappaleessa 4.5 Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisut ja perusteet sekä kappaleessa 5.3 Aluevaraukset.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alla olevassa havainnepiirroksessa on esitetty esimerkinomaisesti mahdollinen toteutustapa uudisrakentamiselle. Havainnepiirroksessa on esitetty prosenttitaiteelle suunniteltu kohta aukion yhteydessä.



Ote havainnepiirroksesta

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katualueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan kiinteistönmuodostusta, rasiiteiden perustamista ja yhteisjärjestelysopimuksia.

Kaava on tavoitteena toteuttaa vaiheittain kappaleessa 2.3 esitettyyn tapaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen esteettömyyttä ja vaikutuksia ympäristökuvaan. Uuteen rakentamislakiin on tulossa rakentamisen säädösohjausta rakennuksen koko elinkaaren ilmastovaikutuksia vähentävästä rakentamistavasta. Rakentamislain vaatimukset huomioidaan toteutusvaiheessa.

Korttelialueelle on tavoitteena sijoittaa yhteisöllistä asumista. Kaavamääräys AL sallii myös yhteisöllisen asumisen, kun toiminta on asumisen kaltaista.

Kaava-alueella sijaitsee kunnallistekniikka ja kaapeleita, joiden mahdollinen purkaminen ja siirtäminen on huomioitava toteutuksen yhteydessä.

KANGASALA 10.12.2024

Kaavasuunnittelija Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi