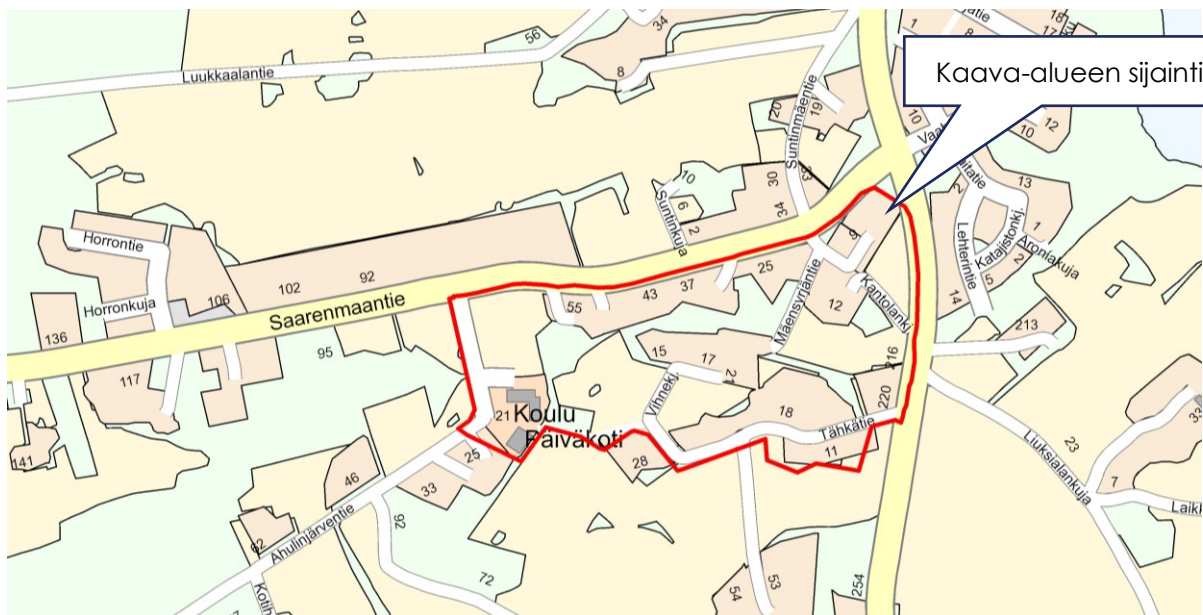


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 885, Ranta-Koivisto, Sunninnmäen kaakkoisososa

Perus- ja tunnistetiedot

Diaarinumero	KL/358/53.02/2021
Päiväys	23.8.2022
Asemakaavan numero	885
Kaupunki	Kangasala
Kaupunginosa	Ranta-Koivisto/11
Kortteli	9000, 9001 – 9007 / 9008
Kaava-alueen sijainti	Kaarina Maununtytären tien ja Saarenmaantien risteuksen lounaispuolella



Vireille tulosta ilmoittaminen	15.3.2022
Kaavaehdotus	Elinympäristölautakunta
Kaavan hyväksyminen	Valtuusto
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus / Kaavoitus

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä	3
1.1.	Asemakaava.....	3
1.2.	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.3.	Kaavan lähdemateriaali.....	3
1.4.	Asemakaavan toteuttaminen	3
2.	Lähtökohdat	4
2.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
3.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
3.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.4.	Asemakaavan tavoitteet	23
3.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	24
4.	Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1.	Kaavan rakenne.....	26
4.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
4.3.	Aluevaraukset	27
4.4.	Kaavan vaikutukset	29
4.5.	Yleiskaavallinen tarkastelu	31
4.6.	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	34
5.	Asemakaavan toteutus.....	35
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	37
5.3.	Toteutuksen seuranta	37

1. Tiivistelmä

1.1. Asemakaava

Alueella ei ole ennestään suureksi osaksi voimassa asemakaavaa. Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamista sekä rakennuskannan muutoksia. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan virkistys- ja liikennealueita sekä muutoksia Liuksialan koulun korttelialueeseen.

1.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavoituksen jatkamiseksi Suntinmäen alueella on tehnyt kaupunki. Suntinmäen kaakkoisosan kaavoituksen käynnistämisestä päätti elinympäristölautakunta (15.3.2022). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.4.- 6.5.2022.

1.3. Kaavan lähdemateriaali

Kaavan lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja katsauksia:

Kangasala Suntinmäen asemakaava – Meluselvitys (Sweco 2022)

Suntinmäen luontoselvitys (Kangasalan kaupunki 2022)

Liuksialan koulun ympäristön kulttuurimaisemakatsaus (Kangasalan kaupunki 2022)

1.4. Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on kaupungilla ja yksityisillä maanomistajilla. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupungilta katujen, virkistysalueiden ja kunnallistekniikan rakentamista. Tonttien rakentamisesta vastaa kiinteistönomistaja. Asemakaavaa on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää avoimuudeltaan vaihtelevaan viljelymaisemaan ja Ranta-Koiviston omakotialueeseen kytkeytyvän väljästi rakennetun pientaloalueen sekä Liuksialan koulun ja päiväkodin alueen. Matkaa alueen koillispuolella sijaitsevaan Kangasalan keskustaan kertyy linnuntietä noin 2,5 kilometriä. Lähin elintarvikekauppa sijaitsee noin kahden kilometrin päässä. Kulkuyhteydet ympäristöön ja keskustaan mahdollistuvat yksityisautoilun, kävely- ja pyöräilyreittiverkoston sekä joukkoliikenteen mahdollistamina.



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

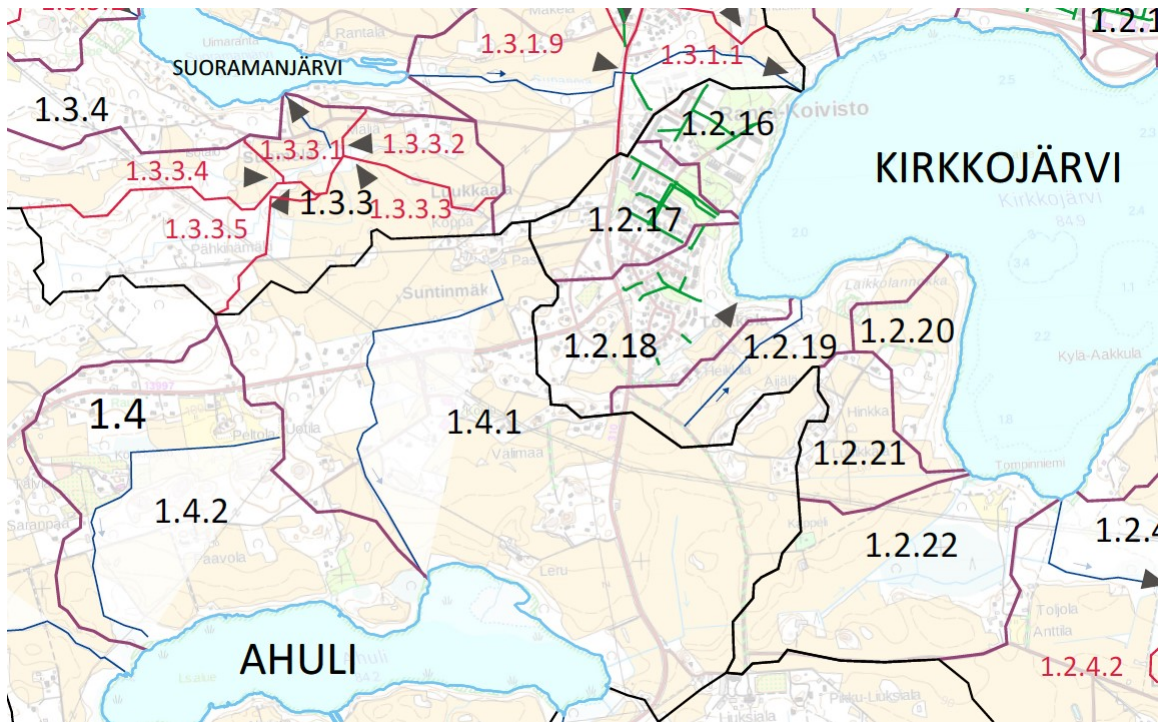
Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan melko tasaista ja maaperältään pääosin hiesua ja moreenia. Sen vallitsevia piirteitä ovat väljät puutarha- ja puistomaiset pihat rakennuksineen, pellot sekä osin pensoittuneet niittyalueet. Selvitysalueelle ei sijoitu järviä tai lampia.

Alueelta laaditun luontoselvityksen (2022) mukaan kaavan suunnittelualueella ei sijaitse erityisesti huomioitavaa kasvi- tai eläinlajistoa. Koulun itäpuoleinen umpeen kasvava niitty havaittiin paikallisesti arvokkaaksi, todeten sillä olevan kehityskelpoisuutta avoimena viheralueena. Suunnittelualueelta luoteeseen sijaitsee Pähkinämäen liito-oravametsä. Liito-oravahavaintoja ei vuoden 2022 kartoituksessa löytynyt. Kyseisen elinympäristöksi soveliaan metsän kytkeytyneisyyttä lähialueiden muihin liito-oravan elinympäristöihin, esimerkiksi Kirkkojärven rantametsiin, esitettiin mahdolliseksi tukea asemakaavoituksella.

Alueen itä- ja eteläpuolella, lähimmillään hieman yli 200 metrin etäisyydellä sijaitsee Kirkkojärven luonnonsuojelualueeseen ja Natura 2000-alueeseen kuuluvat Ahuli sekä Kirkkojärvi. Noin 800 metrin päässä pohjoisessa sijaitsee Suoramanjärven länsirannalla valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan kuuluva Suoramanjärven lehto. Lisäksi alueen läheisyydessä Saarenmaantien varrella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu luonnonmuistomerkki.

Suunnittelualue sijoittuu itäosiltaan Kirkkojärven ja länsiosiltaan Ahulin valuma-alueille (kuva 2). Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.



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

Rakennettu ympäristö

Suntinmäki on vanhaa kyläasutusaluetta, jonka rakennuskanta on iältään vaihtelevaa. Asuinrakennukset ovat pääosin 1990-luvun jälkeen rakennettuja, yksi- tai puolitoistakerroksisia, harjakattoisia omakotitaloja. Alueella on sijainnut koulu yli sata vuotta ja nykyiset Liuksialan koulu- ja päiväkotirakennukset ovat rakennettuja vuosina 1953-2012. Kangasalan kunnan laatimassa Katsaus Kangasalan koulurakentamiseen -selvityksessä Liuksialan koulun on todettu olevan edustava, kahta aikakautta kuvastava rakennuskokonaisuus. Kaava-alue sijoittuu osittain Liuksialan-Tiihalan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (maisema-alue) sekä itäosaltaan pieneltä osin myös Kangasalan kirkon, kartanoiden ja suurtilojen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön Liuksialan kartanon osa-alueeseen. Kulttuurimaiseman kehitystä ja piirteitä on tuotu esiin erillisessä Liuksialan koulun ympäristön kulttuurimaisemakatsauksessa (Kangasalan kaupunki 2022).

Suunnittelualueen tiestö on yksityisesti ylläpidettyä, lukuun ottamatta Liuksialan koululle johtavaa Ahulinjärventien katuosuutta. Suunnittelualuetta reunustavat valtion maantiet: Saarenmaantie, joka on toiminnalliselta luokaltaan yhdystie sekä Kaarina Maununtytären tie, joka on seututie. Saarenmaantien suuntaisesti kulkee pyöräilyn ja kävelyn väylä. Suunnittelualueen kohdalla on kävelijöille ja pyöräilijöille on mahdollistettu Kaarina Maununtytären tien turvallinen ylitys koillisen alikulun kautta. Sähköverkkoa ja suunnittelualuetta halkovaa 110 kV:n voimalinjaa ylläpitää Elenia Oyj. Nykyinen Kangasalan Vesi -liikelainoksen vesijohtoverkoston ja jätevesiviemärin toiminta-alue kattaa osittaisesti suunnittelualueen.

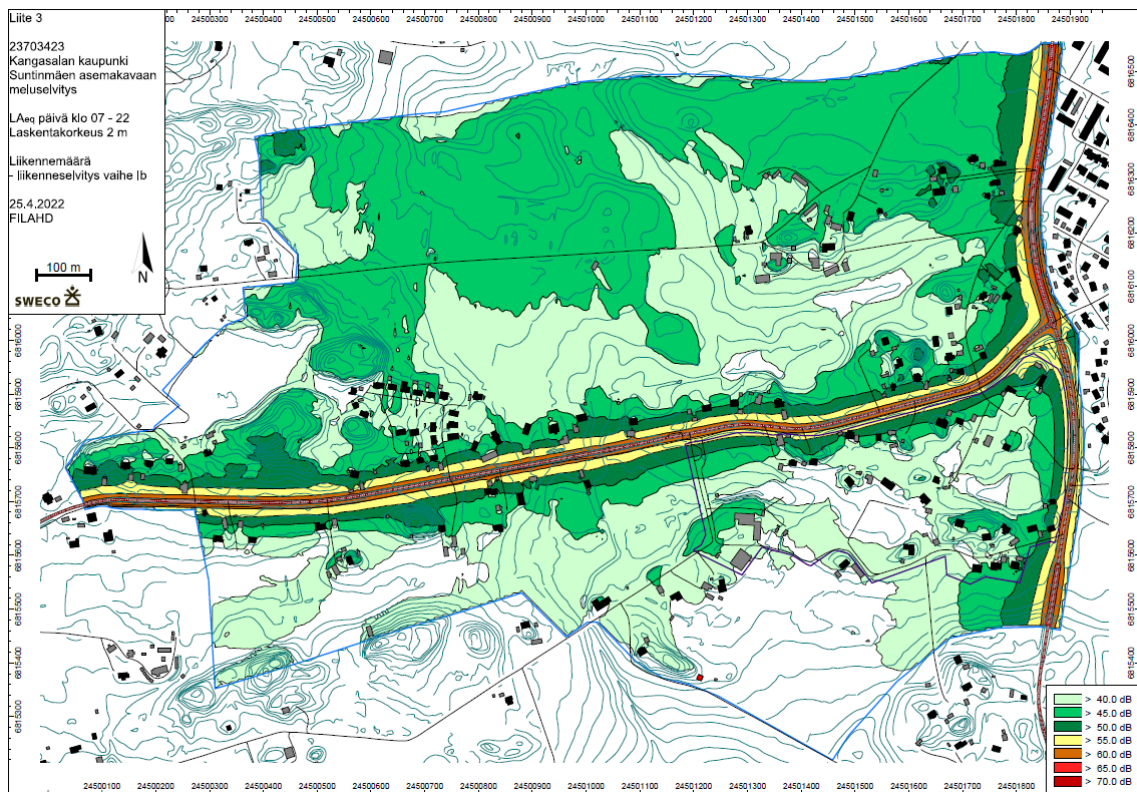


Kuva 3. Kuva Liuksialan koulun pihapiiristä kaakon suuntaan keväällä 2022. Taka-alalla on suunnittelualueen nykyistä muuta rakennuskantaa, aluetta halkova voimalinja sekä viherympäristöä.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen häiriötekijöiksi voidaan katsoa aluetta halkovan 110 kV voimajohdon sekä muutamia kertoja vuodessa tilapäistä hajuhaittaa aiheuttavan

jätevesiviemäroinnin pumppaamon Liuksialan koulun läheisyydessä. Myös liikenteen melu vaikuttaa vähäisesti alueella. Kaava-alueita koskevassa meluselvityksessä havaittiin nykyisen ja kahden ennusteliikenteen tilanteessa meluarvojen pysyttelevän maltillisina. Meluselvityksen tulokset eivät antaneet aihetta rakentamista ohjaaville melumerkinnöille. Melun ohjearvot alueella ylittyvät tien välittömässä läheisyydessä. Ennustetilanteiden melumallinnuksessa huomioitiin Saarenmaan osayleiskaavan rakentamisen vaiheistus ja kehä II rakentaminen.

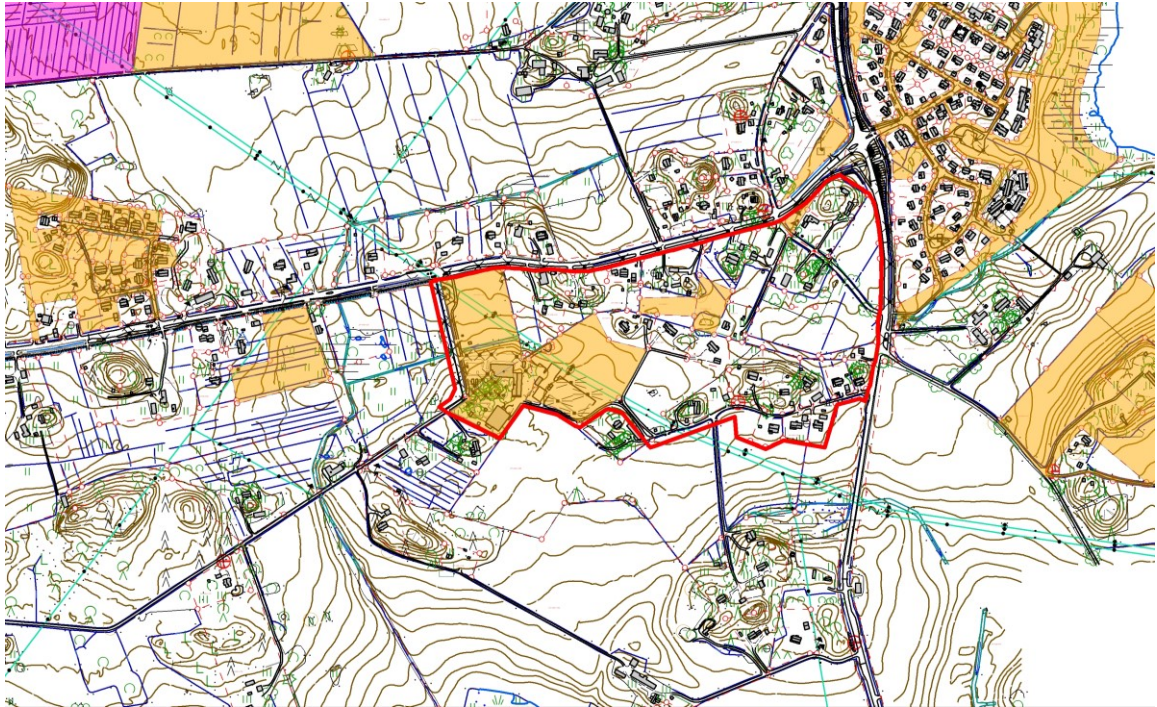


Kuva 4. Melumallinnuksen tulos päiväajan ennustetilanteessa lb, jolloin meluvaikutus alueella on päiväaikaan suurimmillaan.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja vähäisemmiltä Liuksialan koulun ympäristöön painottuvilta osiltaan kaupungin omistuksessa (kuva 5). Alueen rajalla ovat pohjoisessa ja idässä Väyläviraston ylläpitämät valtion maantiet

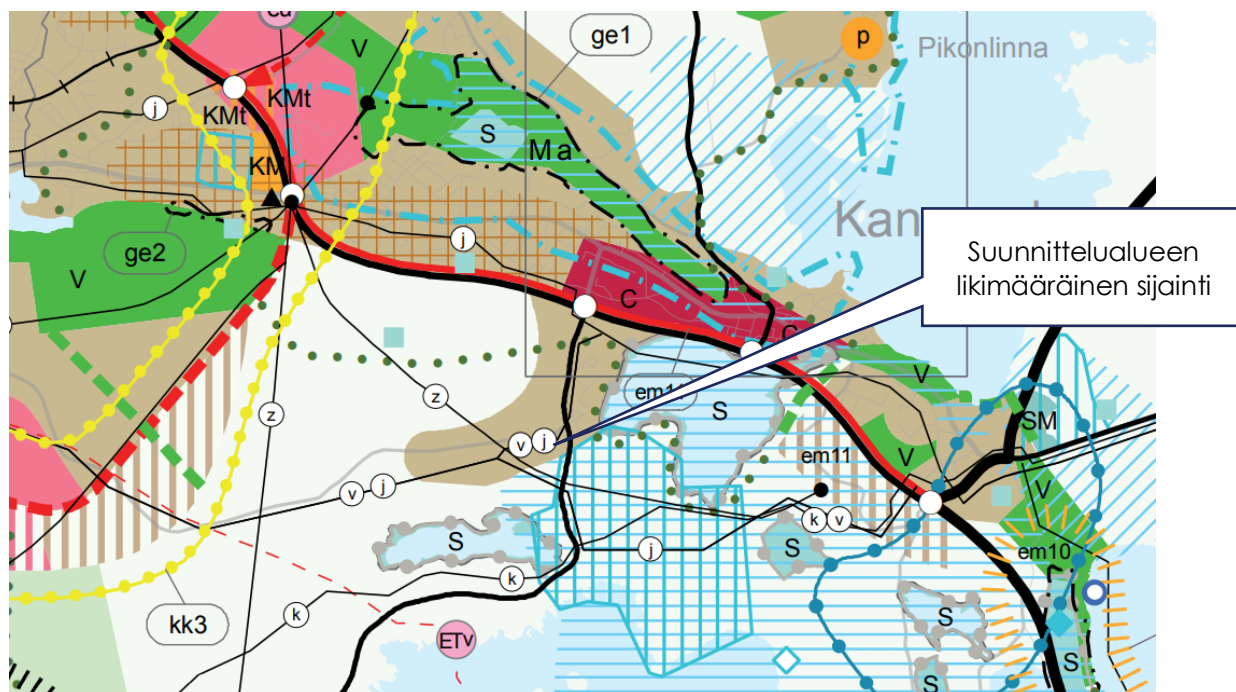
(Saarenmaantie ja Kaarina Maununtyttären tie). Kaavan laatimiseen voi liittyä maankäyttösopimuksia.



Kuva 5. Kaupungin omistamat alueet ovat kuvassa kellertävällä sekä violetilla pohjalla ja alustava suunnittelualueen rajausta punaisella.

2.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

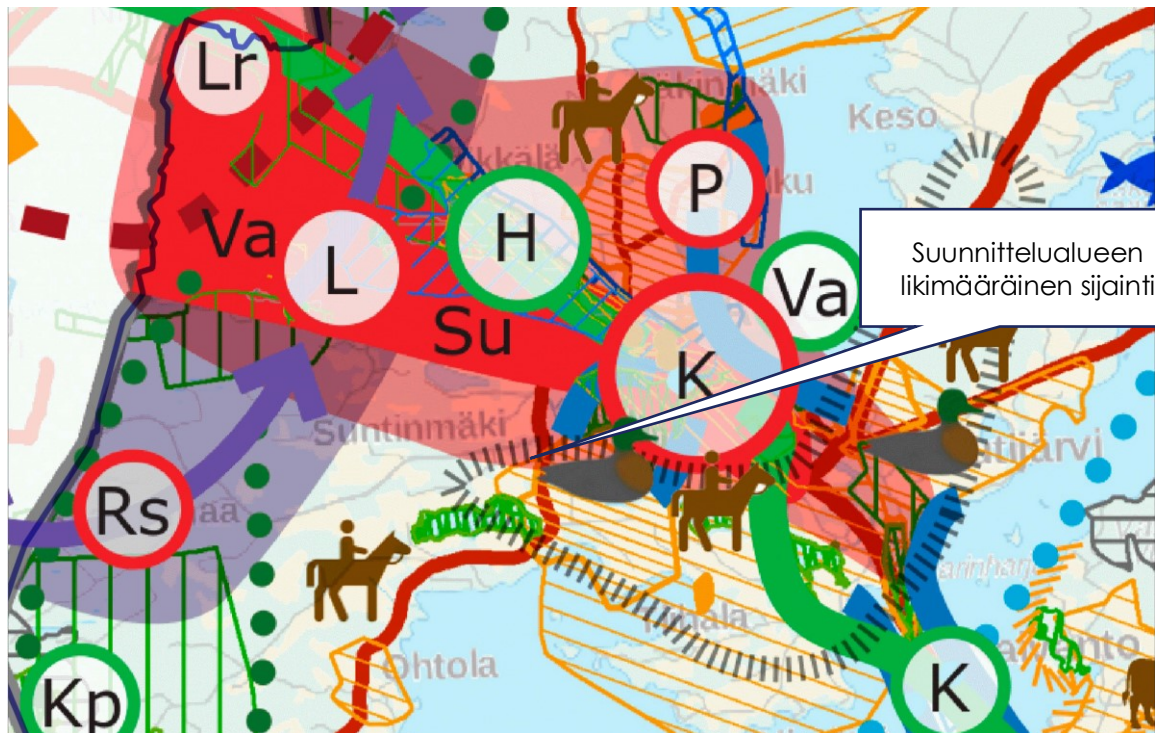


Kuva 6. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (2017) suunnittelualueen läheisyydestä.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 vuodelta 2017 suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät: Taajamatoimintojen alue, kasvutaajamien kehittämisvyöhyke, siirtoviemäri ja yhdysvesijohto, voimalinja (Kangasala-Herttuala 110 kV), maaseutualue, Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Liuksiala-Tiihalan kulttuurimaisema) sekä itäreunassa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Kangasalan kirkko, kartanot ja suurtilat/Liuksialan kartano). Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetyn ja/tai maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suunnittelumääräyksessä mainitaan: "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."; Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suunnittelumääräys on: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät

kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen."

Strateginen yleiskaava

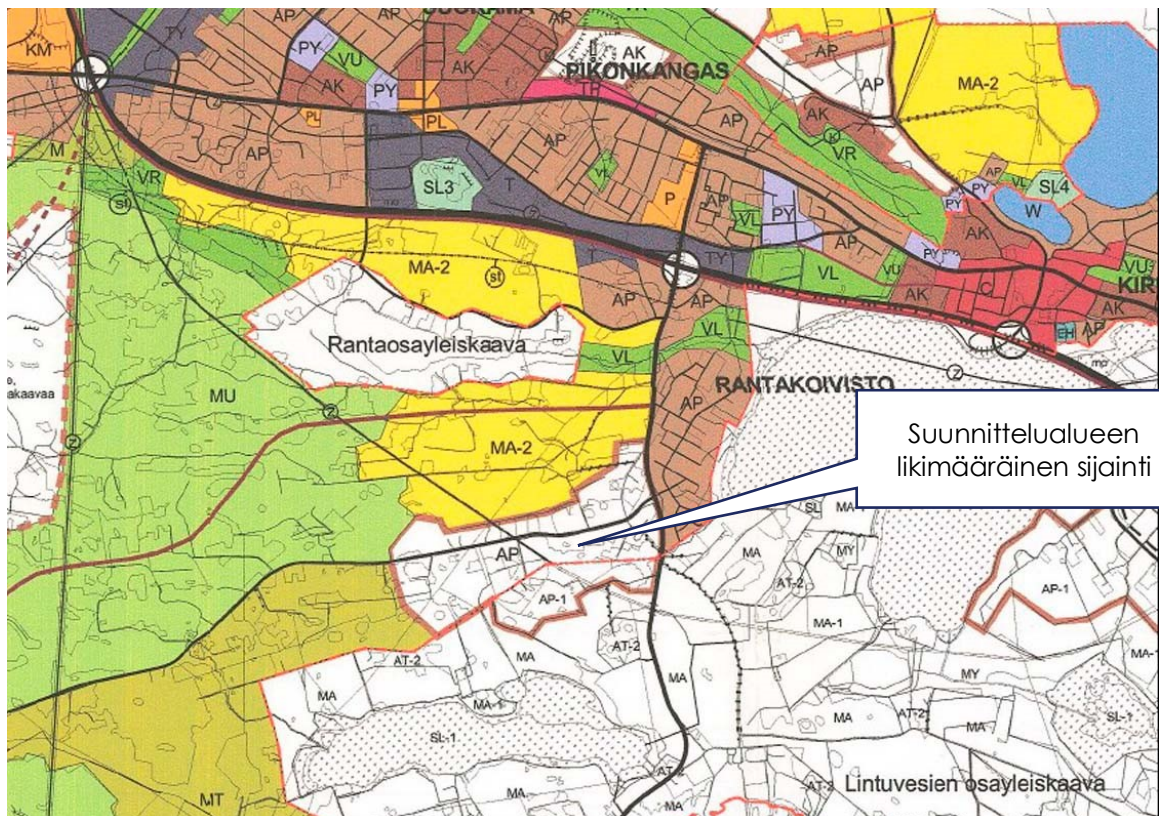


Kuva 7. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2040 (2017).

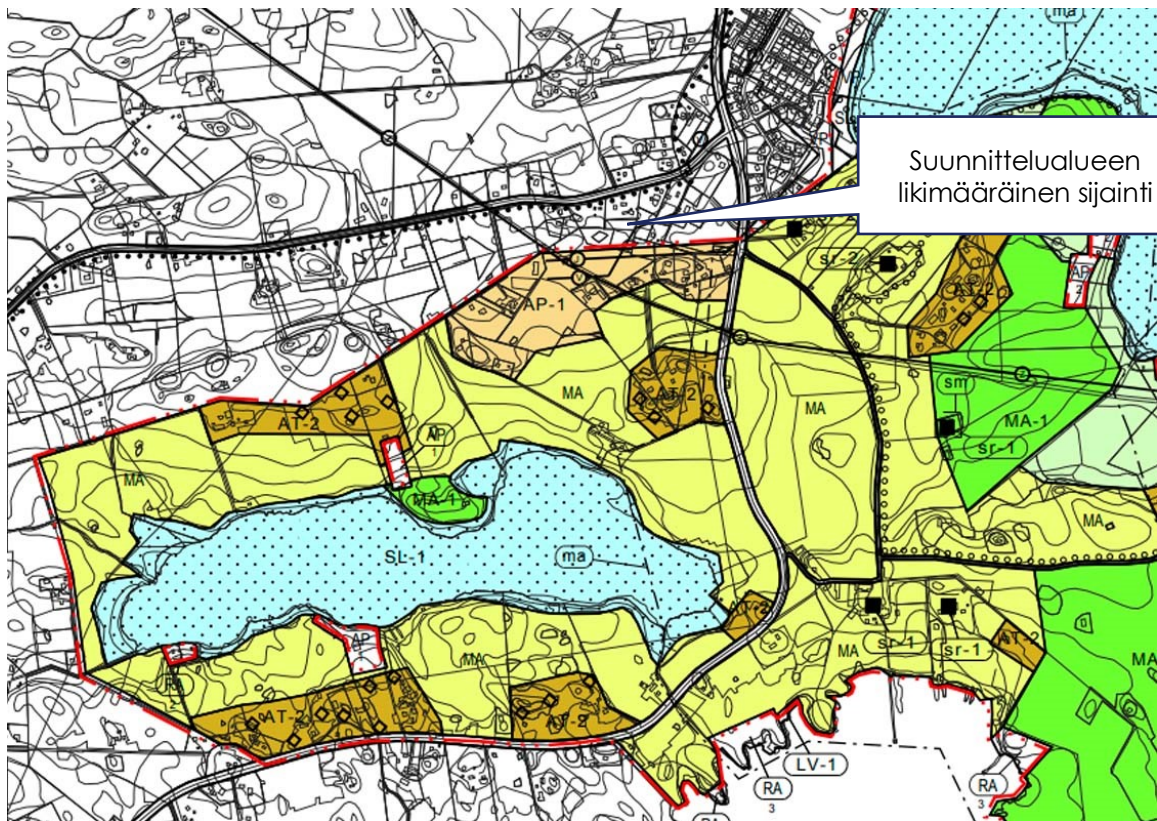
Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 suunnittelualueen tuntumaan on merkitty kehittämistavoitteet: tiivistyvä nauhataajama 2030 sekä kulttuuriperinnön ydinalue. Lisäksi alueelle on osittaisesti merkitty arvoalueet: maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

Osayleiskaavat

Suunnittelualueelle ulottuu oikeusvaikutukseton ja luonteeltaan strateginen Taajamien osayleiskaava 2000 (2000) sekä oikeusvaikutteinen Lintuvesien osayleiskaava (2002). Taajamien osayleiskaavassa 2000 suunnittelualue on merkitty uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi alueeksi (valkoinen tausta, ruskea reunus) sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Merkinnän AP kaavamääräys on: *"Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pientaloille. Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja, ei kuitenkaan yli 30 % alueen kerrosalasta, sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja."*



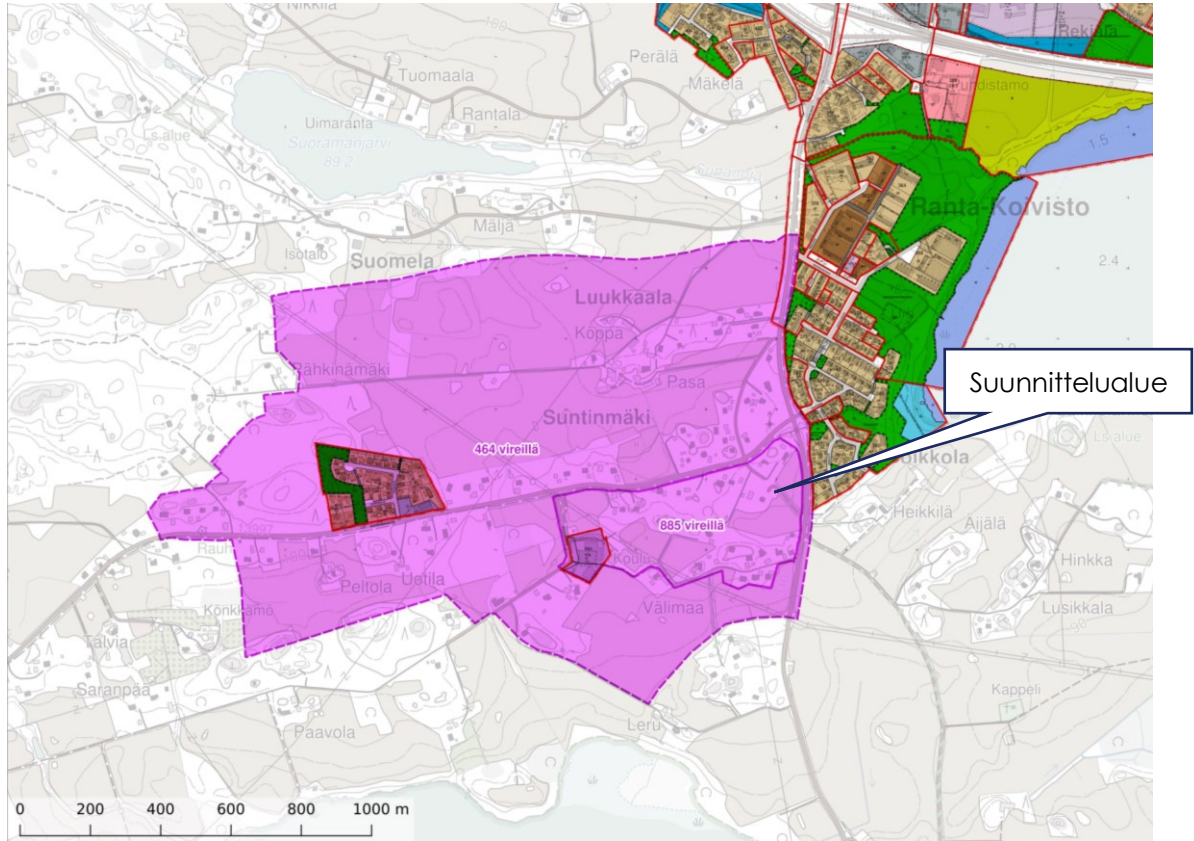
Kuva 8. Ote Taajamien osayleiskaavasta 2000 (2000).



Kuva 9. Ote Lintuvesien osayleiskaavasta (2002).

Lintuvesien osayleiskaava ulottuu suunnittelualan eteläosiin. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat merkinnät: sähkölinjat, vesijohdon ja viemärin runkolinjat, maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) sekä pientalovaltainen asuinalue (AP-1). Merkinnän AP-1 kaavamääräys on: "Pientalovaltainen asuinalue. Alue varataan asuinpienalojen rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Tiivis rakentaminen edellyttää asemakaavan laadintaa." Lisäksi määräyksen selostusosassa mainitaan: "Suntinmäen AP-1 -aluetta tulee tarkastella kokonaisuutena alueen pohjoispuolelle laadittavan asemakaavan kanssa. Asemakaavoitusvaiheessa on tutkittava meluvaikutukset ja mahdollinen melunsuojaustarve." Merkinnän MA kaavamääräys on: "Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Alueelle saa rakentaa vähäistä haja-asutusta ja maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Rakentaminen tulisi sijoittaa kylämaisille alueille tai tilakeskuksiin peltoaukeiden sijaan. Rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee ottaa huomioon alueen arvokas maisemakuva ja luontoarvot. Alueen peltoaukeita ei saa metsittää."

Asemakaava



Kuva 10. Ote Kangasalan vahvistamattomasta asemakaavayhdistelmästä (1.7.2022) suunnittelualueen läheisyydestä.

Suunnittelualueeseen kuuluu asemakaavatonta aluetta sekä asemakaavoitettu Liuksialan koulun alue (asemakaava nro 503, 2003). Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolle on ollut vireillä asemakaava nro 464, 2000-luvun alusta lähtien. Tämän vireillä olleen Suintinmäen asemakaavan alueesta on tähän mennessä asemakaavoitettu Liuksialan koulun osa-alueen (asemakaava nro 503, 2003) lisäksi Saarenmaantien pohjoispuolinen osa-alue Horrontien läheisyydessä (asemakaava nro 716, 2015). Lisäksi suunnittelualue sivuaa asemakaavaa nro 275 (1990) ja asemakaavamuutosta nro 606 (2008) Kirkkojärven puolella.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Tarve kaavoitukselle juontuu maankäytön ohjaustarpeesta.

3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavoituksen jatkamiseksi Suntinmäen alueella on tehnyt kaupunki ja kaavoituksen käynnistämisestä päätti elinympäristölautakunta käsittelyssään 15.3.2022.

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laiton yhteydessä.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- kaava-alueen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajat ja haltijat
- Kangasalan Latu ry, Kangasalan luonto ry, Kangasalan Yrittäjät ry, Liuksialan koulun vanhempainyhdistys ry
- Kaupungin palvelut (rakentaminen, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta, varhaiskasvatus ja opetus, vapaa-aika)
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj, Elisa Oy, TeliaSonera Finland Oyj, DNA Oy)

- Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
- muut ilmoituksensa mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 15.3.2022 ja se asetettiin nähtäville 7.4.–6.5.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä sekä Kangasalan kaupungin Teknisessä keskuksessa että kaupungin verkkosivuilla ja siitä julkaistiin esittelyvideo kaavoituksen verkkosivulla. Osallisille lähetettiin tieto kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajille ja lähinaapureille järjestettiin tilaisuus kaavoittajan tapaamiseen 27.4. ja 4.5.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen saapui 17 mielipidettä yhteensä 43 yksityishenkilöltä sekä kolme lausuntoa. Lausunnot saapuivat Tampereen kaupungin ympäristöterveydeltä (25.4.2022), Liuksialan koulun vanhempainyhdistykseltä (5.5.2022) ja Pirkanmaan maakuntamuseolta (24.5.2022). Lisäksi Pirkanmaan liitolta saapui tieto (22.4.2022) etteivät jätä lausuntoa. Alkuperäinen palaute jaettiin elinympäristölautakunnalle. Yhteenvedo tulleesta palautteesta:

Tampereen kaupungin ympäristöterveys (25.4.2022), lausunto

"Maankäyttö- ja rakennuslain (54 §) mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Terveydensuojelu esittää, että tämä tavoite terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä asuinympäristöstä kirjattaisiin näkyviin asemakaavan tavoitteisiin valmistelun aloitusvaiheessa.

Koulu ja päiväkotit kuuluvat terveydensuojelulain mukaisiin herkkiin kohteisiin. Kaavan suunnitteluvaiheessa tulee ottaa huomioon, ettei kaavan toteutus aiheuta terveydellistä haittaa koululle tai päiväkodille (melu, pöly, mahdollinen savuhaitta). Luonnosesityksessä todetaan, että nykyinen Kangasalan Vesi -liikelaitoksen vesijohtoverkoston ja jätevesiviemärin toiminta-alue kattaa osittaisesti suunnittelualueen. Onko tarkoitus laajentaa koko suunnittelualue toiminta-alueeksi vai ovatko toiminta-alueen ulkopuolella mahdollisesti olemassa olevat/tulevat kiinteistöt kiinteistökohtaisessa vesi- ja jätevesihuollossa?

Säteilyturvakeskuksen mukaan radonturvallinen rakentaminen on perusteltua koko maassa. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni. Mikäli kaavoitettavalla asuinalueella / jaettavalla tontilla/tiivistysrakentamisen yhteydessä on alueella ennestään puulämmitteisiä taloja, tulisi savunleviäminen ottaa huomioon uusien asuntojen raittiin ilmanottoa suunniteltaessa. Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten."

Liuksialan koulun vanhempainyhdistys (5.5.2022), lausunto

"Alueen mahdollisen lisäkaavoituksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon koulun ja päiväkodin kapasiteetti ja oppilasmääräarviot, ettei jouduttaisi tilanteeseen, jossa koulun tilat eivät riitä. Asuntokantaa suunniteltaessa tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot sekä historia. Koulun viereinen maisema-arvoiltaan säilytettäväksi merkitty peltoaukea on talvisin tärkeä liikuntapaikka, koulun kentän lisäksi. Tulevaisuuden jatkokaavoituksissa huomioitavaksi, että kävelyetäisyydellä olevat metsät ovat koulun ja päiväkodin toiminnassa tärkeä osa arkea.

Kaarina Maununtytöntie on vilkas ja ajonopeudet kovia. Mikäli alueelle halutaan lisätä uusi kevyenliikenteen väylä, tulisi sen suunnittelussa huomioida koululaisten turvallinen kulkeminen. Sellaista reittiä, joka Tähkätien tavoin johtaa suoraan maantielle ilman alikulkua, tulisi koululaisten turvallisuuden vuoksi välttää. Jatkokaavoituksissa huomioitavaksi, että myös Saarenmaantiellä (työmatka)liikenne on vilkasta ja ajonopeudet usein rajoituksia suurempia."

Pirkanmaan maakuntamuseo (24.5.2022), lausunto

"...Kaava-alue sijoittuu osittain Liuksialan-Tiihalan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (maisema-alue) sekä itäosaltaan pieneltä osin myös Kangasalan kirkon, kartanoiden ja suurtilojen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön Liuksialan kartanon osa-alueeseen.

Arkeologisen kulttuurin osalta maakuntamuseo toteaa seuraavaa: Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita, mutta sen lähistöllä on niitä useita. Kaava-alueella on arkeologista potentiaalia, eikä siellä ole koskaan tehty asemakaavatasoista selvitystä, joten siellä tulee tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi. Se on syytä ulottaa myös kaavan vaikutusalueelle.

Arkeologisia tutkimuksia voidaan tehdä vain lumettomissa olosuhteissa, sulan maan aikana. Tutkimuksissa tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita (2020) ja muita Museoviraston ohjeita. Arkeologisen tutkimuksen tekijän tulee toimittaa raportti digitaalisena arviointia varten maakuntamuseolle (pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi). Arvioinnissa varmistetaan, että tutkimus vastaa sille asetettuja tavoitteita ja laatuvaatimuksia. Raportti toimitetaan arvioinnin jälkeen Museovirastoon, jossa se tallennetaan sähköiseen asianhallintajärjestelmään ja julkaistaan palvelussa <https://asiat.museovirasto.fi/>. Tutkimusraporttien tiedot tallennetaan myös muinaisjäännösrekisteriin, jonka tietoja voi selata kaikille avoimessa Kulttuuriympäristön palveluikkunassa www.kyppi.fi. Verkossa julkaistava tutkimusraportti ei saa sisältää yksityishenkilöiden henkilötietoja, esim. maanomistajien nimiä tai osoitteita. Raportin lisäksi museolle on toimitettava kohteiden sijaintitiedot ja rajaukset digitaalisena paikkatietomuodossa. Lisätietoja tutkimusten tilaamisesta ja suorittamisesta saa maakuntamuseolta.

Rakennetun ympäristön selvitystiedon kartuttamiseksi hankkeen yhteydessä on tar-koitus tarkastella alueen kulttuurimaiseman kehitystä ja ominaispiirteitä. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että alueen tunnistetut kulttuuriympäristöarvot huomioiden selvitys on tärkeä osa hankkeen lähtötietojen keräämistä. Lisäksi jo tunnistetut valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja maakunnallisesti merkittävä maiseman arvoalue tulee merkitä kaavakartalle ja huomioida kaavaratkaisussa.

Kaava-alueella sijaitsee Liuksialan koulu ja päiväkotit (1953-2012). Koulukokonaisuus

on hyvällä tavalla otettu osaksi asemakaavakokonaisuutta. Kangasalan kunnan laatimassa Katsaus Kangasalan koulurakentamiseen -selvityksessä Liuksialan koulun todetaan olevan edustava, kahta aikakautta kuvastava rakennuskokonaisuus. Kaavatyön yhteydessä koulun arvot tulee lisäksi selvittää asemakaavatasoisella inventoinnilla ja mahdolliset arvot huomioida kaavamerkinnöillä. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten."

Yhteenvedo yksityishenkilöiden mielipiteistä (17 kpl, 43 henkilöä)

Mielipiteiden määrä/ esittäjien määrä	Asia	Huomiointi- tai kehitysehdotus
1/2	Aluenimistö	Ranta-Koiviston nimi ei kuvaa alueen sijaintia.
1/2	Liuksialan koulun ja päiväkodin kapasiteetti	Liuksialan koulun ja päiväkodin kantokyky tulee huomioida kaavoittamisessa.
1/2	Kulkuyhteyksien turvallisuus kouluun ja päiväkotiin	Lasten turvalliset kulkuyhteydet kouluun ja päiväkotiin tulee huomioida liikennemäärien lisääntyessä.
1/2	Liikenteen melu- ja pölyhaitat	Mahdollisesti lisääntyvän liikenteen mukanaan tuomat melu- mutta myös pölyhaitat tulee selvittää.
1/23	Liikennejärjestelyt	Liikenne olisi lisärakentamisen myötä reititettävä uudella tavalla. Tähtätien liikenne on nykyisin kohtuullisen sujuvaa, mutta liikenteen lisäys sille tuo ongelmia.
2/2	Saarenmaantien liikenneturvallisuus	Toive hidasteesta koulun risteyksen kohdalle. ; Liikenneturvallisuutta parantaisi suorien kiinteistöliittymien sulkua paremmin hidasteiden ja liikenteen jakajien rakentaminen.; Yksittäisten kiinteistöliittymien liikenneturvallisuushaitta on pieni verrattuna Saarenmaantiellä kulkevaan seudulliseen kauttakulkuliikenteeseen.
1/1	Joukkoliikenne	Toive bussiyhteyksien parantumisesta.
6 / 29	Kulttuuriympäristön arvojen ja väljän rakennustavan säilytys	Alue tulee säilyttää väljästi rakennettuna, viihtyisänä omakotitaloalueena; Alueella on edellytyksiä jonkun verran lisätä rakentamista, mutta maltilla.; Alueelle on tyypillistä maaseutumaisuus, väljä rakentaminen puutarhoineen, luonnonvaraiset kasvustot ja peltoalueet; Rakennukset on sijoitettu metsiköihin sekä mäkien kupeeseen; Alue tulee säilyttää maisemallisena siirtymäalueena keskusta-alueiden ja maaseudun välillä; Tiivis asutus ja peltoalueiden uudisrakentaminen nähdään negatiivisena.
1/2	Asemakaavan tavoitteet; täydennysrakentaminen	Asemakaavan tavoitteita pidetään hyvinä. Täydennysrakentamisen tarve ja asuntokannan monipuolistaminen ovat perusteltuja huomioiden mm. Horron alueen ja Rantakoiviston alueen tiivis rakentaminen.

	ja asuntokannan monipuolistaminen	
2/3	Kerros- ja rivitaloasutuksen vastustus	Alueelle ei sovellu kerrostalot, pienkerrostalot, rivitalot, luhtitalot tms. asumismuodot, vaan pelkästään väljä omakotitaloasutus.; Rivi tai jopa kerrostalojen tuominen alueelle ei sovi alueen luonteeseen valtakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman vieressä. Nykyinen jaottelu, jossa tiiviimpi rivitaloasutus rajoittuu Kaarina Maununtytöntien itäpuolelle Ranta-Koivistoon, tulee säilyttää.
1/1	Kerrostalojen vastustus	Alueelle eivät sovi pienkerrostalot.
9/13	Kiinnostus rakennuspaikkojen lisäämiseen	211-409-4-4; 211-409-4-18; 211-409-0017; 211-409-4-2; 211-409-4-3; 211-457-2-35 ja 211-457-2-39; 211-425-1-126; 211-409-4-31; 211-409-4-29
1/2	Kiinteistökohtaiset lisätoiveet	211-457-2-40: Pihapiirin käytettävyyden halutaan säilyvän ja niveltävän uuteen asutukseen puistovyöhykkeen avulla. Salaojitus tulee säilyttää.
1/2	Kiinteistökohtaiset lisätoiveet	211-409-4-2: Toiveena uuden talousrakennuksen rakentamismahdollisuus pohjois-osaan.
1/1	Kiinteistökohtaiset lisätoiveet	211-409-4-4: Toiveena uuden talousrakennuksen rakentamismahdollisuus kaakkois-osaan. Suoran liittymän Saarenmaantieltä kiinteistölle halutaan säilyvän. Liittymä on suoralla tieosuudella ja siitä on hyvä näkyvyisyys. Halu liittyä viemäriverkostoon.
1/1	Kiinteistökohtaiset lisätoiveet	211-409-4-33: Toive rakennusoikeuden vähimmäismäärästä.
1/3	Kiinteistökohtaiset lisätoiveet	211-457-2-35: Tonttirajan järjestelytoive kiinteistön 211-457-2-40 pihasaunarakennuksen yksityisyyden suojaamiseksi.
1/23	Pyyntö lausunnosta	Edellytetään Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoa mahdollisesta lisärakentamisesta.
1/23	Avoimet maisematilat	Maakuntakaavan sekä Kangasalan strategisen yleiskaavan mukaiset linjaukset avointen maisematilojen säilyttämiseksi tulee huomioida.
3/27	Lajisto ja luonnon monimuotoisuus	Monipuolinen eläimistö käyttää aluetta asuinpaikkanaan ja kulkureittinä, minkä takia väljyyttä ja puistomaisuutta tulisi vaadita.; Luonnonvaraisten kasvi- ja eläinlajien määrä on runsas. Tätä monimuotoisuutta ja lajien kirjoa ei tule tuhota liian tiiviillä kaavoittamisella ja rakentamisella.; Luonnonsuojelulliset näkökulmat täytyy pitää suunnittelussa esillä. Ahulijärvi ja läheiset pellot ovat joutsenparvien kokoontumispaikkoja.
2/2	Puisto- ja virkistysalueet	Kiinteistö 211-409-4-13 pyydetään säilyttämään kokonaan tai osittain puisto- tai virkistysalueena seudun väljyyden säilyttämiseksi.

1/2	Kantolankujan koivukuja	Koivukuja tarjoaa puistomaisuutta ja sen toivotaan säilytettävän vain kevyen liikenteen väylänä. Kujalla on jatkuva Liuksialan kartanon koivukujalle.
2/2	Asemakaava-alueen laajentaminen	Toivotaan kiinteistöjen 211-457-1-22 ja 211-457-1-9 sisällyttämistä asemakaavoitettavaan alueeseen.; Alue 211-457-1-22 olisi mitä parhaita aluetta kaavoitettavaksi koulun ja lastentarhan läheisyydessä.
1/1	Infan kustannukset	Kaavan laadinnassa tulee hakea malleja, joissa sinne rakentavat kustantavat itse tarvittavaa infrastruktuuria, jotta vältetään alueelle sopimattoman tiiviiltä rakentamiselta.
Laajenpaa aluekokoinaisuutta ja kaava-alueen ulkopuolisia alueita koskevat mielipiteet:		
1/1	Saarenmaantien maisemat	Maaseutumainen lyhyt osuus Saarenmaantien varressa tulee säilyttää. Sillä on suuri virkistysarvo mm. pyöräilijöille ja rullaluistelijalle ainoana maaseutumaisena tienä Tampereen ja Kangasalan välillä. On tärkeää säilyttää aitoa maaseutua ihmisten lähellä.
1/1	Maanviljely	Kaavan 464 alueella peltoaukeat tulee säilyttää maanviljelykäytössä.
1/1	Kaavarungossa merkitty viheralue	Kiinteistöille 211-409-3-60; 211-409-3-55 merkitty viheralue tulee suunnitella uudelleen ulkoilemiseen soveltumattoman kivikkoisuuden vuoksi. Rakentamista ja tien voisi osoittaa yhtenäisenä mäkeä kiertämään.
1/1	Kiinteistökohtainen erityistoive	Kiinteistön 211-409-3-55 itäreunan puustoisien mään toivotaan säilyvän luonnontilaisena viheralueena.

Palautteen huomiointi kaavaluonnoksissa:

Luonnoksissa on pyritty kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden terveellisen, turvallisen, viihtyisän ja kestävä elinympäristön edellytysten mahdollistamiseen. Luonnoksissa on esitetty pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä, tarpeellisia katu- ja virkistysalueita sekä ympäristön ominaispiirteitä huomioivaa pientaloasutusta. Maanomistajien esittämiä toiveita rakennuspaikkojen lisäämisestä kiinteistöillään on huomioitu. Rakennuspaikkojen väljyys vaihtelee: Uudet rakennuspaikat ovat kooltaan ja rakennusoikeuksiltaan tiiveintä pientaloasutusta väljempiä ja suuri osa olemassa olleista rakennuspaikoista säilyy lähes nykyisen laajuisina. Virkistysalueet, istutettavaksi merkityt alueet sekä vehreitä pihvoja mahdollistavat tonttikoot ylläpitävät luonnon monimuotoisuutta ja vehreää luonnetta. Uudet

kadut tasaavat lisääntyvää liikennettä ja vähentävät suorien liittymien tarvetta maanteille. Ahulinjärventien länsipuolen asemakaavoitus on tarkoituksenmukaista tutkia erillisenä osa-alueena. Kaavan tavoitteita täydennetään palautteen perusteella. Selvityksiä täydennetään kaavatyön edetessä.

Asemakaavan valmisteluaineisto käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus osallistua kaavan valmisteluun esittämällä siitä mielipiteensä. Kaavan valmisteluaineistosta pyydetään lausuntoja tarvittavilta tahoilta.

Asemakaavamuutosehdotus käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolon aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää siitä muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja tarpeen mukaan.

Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 10.2.2022. Neuvotteluun osallistui Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan Liiton, Pirkanmaan maakuntamuseon sekä Kangasalan kaupungin edustajia.

Neuvottelussa tuotiin viranomaisten näkemyksiä esiin, joita olivat tiivistäen:

- koulu tulisi ottaa mukaan kaava-alueeseen; Suunnittelualueen tulisi muodostaa tarkoituksenmukainen suunnittelukokonaisuus
- Saarenmaantie tulee rajata mukaan asemakaava-alueeseen
- hyvä, että kaavan tavoitteena on kävelyn ja pyöräilyn ohjaaminen alueen sisällä Tähkätieltä Kaarina Maununtytöntien alittavaan Ranta-Koiviston alikulkuun

- Tarvitaan yleiskaavallinen tarkastelu
- Arkeologinen inventointi ja hulevesiselvitys olisi syytä tehdä
- Rakennusten ikäjakaumaa on vielä tarkennettava ja inventointitarve arvioitava
- Maisemarakenteen tarkastelulle olisi tarvetta

Neuvottelun aiheisto on asemakaavan valmisteluvaiheessa huomioitu seuraavasti:

Kaavaluonnoksen rajaus sisältää Liuksialan koulun alueen ja kaavaan liittyviä

selvityksiä tullaan täydentämään. Yleiskaavallinen tarkastelu sisällytetään

kaavaselostukseen. Suntinmäen aluekokonaisuuden kaavoituksen edetessä on

jatkossa mahdollista tutkia Saarenmaantien asemakaavoittamisen tarvetta.

Saarenmaantien luonteen oletetaan jatkuvan seututietasoisena kehä II:n

rakentumiseen asti. Saarenmaan osayleiskaavaan liittyvässä liikennetarkastelussa

esitetyn TALLI-mallin perusennusteen (2040) mukaisesti on Saarenmaantien vuoden

2018 liikennemäärän ennustettu yli puolittuvan kehä II rakentumisen jälkeen (Destia 2020).

3.4. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Suntinmäen kaakkoisosan taajama-

alueen kehittäminen ja täydentäminen sekä osoittaa tarpeelliset alueet eri

käyttötarkoituksia varten. Asemakaavan on tarkoitus osoittaa

täydennysrakentamista kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Lisäksi

asemakaavassa tutkitaan mahdollisuudet kulkuyhteyden järjestämiseen Tähkätien

ja Kaarina Maununtyttären tien itäpuolen välille sekä mahdollisuudet monipuolistaa alueen asuntokantaa.

Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Maanomistajilta tulleen palautteen perusteella huomioidaan ja tavoitellaan

rakennuspaikkojen lisäämistä yksityisten maanomistajien kiinteistöillä sekä alueen

kehittämistä sen vihreä luonne säilyttäen.

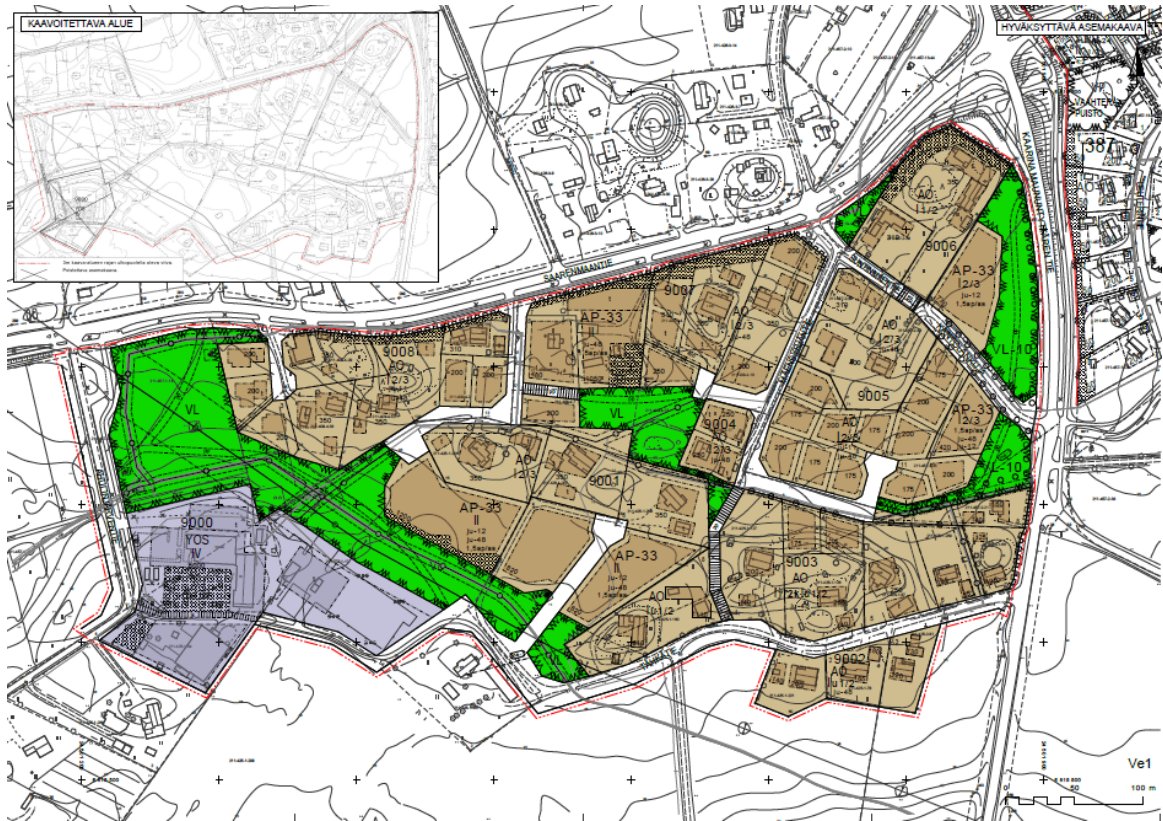
3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaluonnoksina esitetään kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa: versio 1 (Ve1) ja 2 (Ve2). Asemakaavoituksen vaihtoehdot on rakenteellisesti pohdittu jo Lintuvesien osayleiskaavan ja taajamien osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Asemakaavan luonnosvaihtoehtojen suunnitteluun ovat vaikuttaneet alueen pirstoutunut maanomitus ja nykyinen rakentamisen tiiveys. Vaihtoehdot esittävät kaava-alueen rajauksen, kulkuyhteyksien sijainnin sekä rakentamisen ja virkistysalueiden osalta kaksi vaihtoehtoa. Asemakaavoituksen myötä kaupunki sopii yleisten alueiden hankinnasta ja mahdollisista maankäytön sopimuksista.

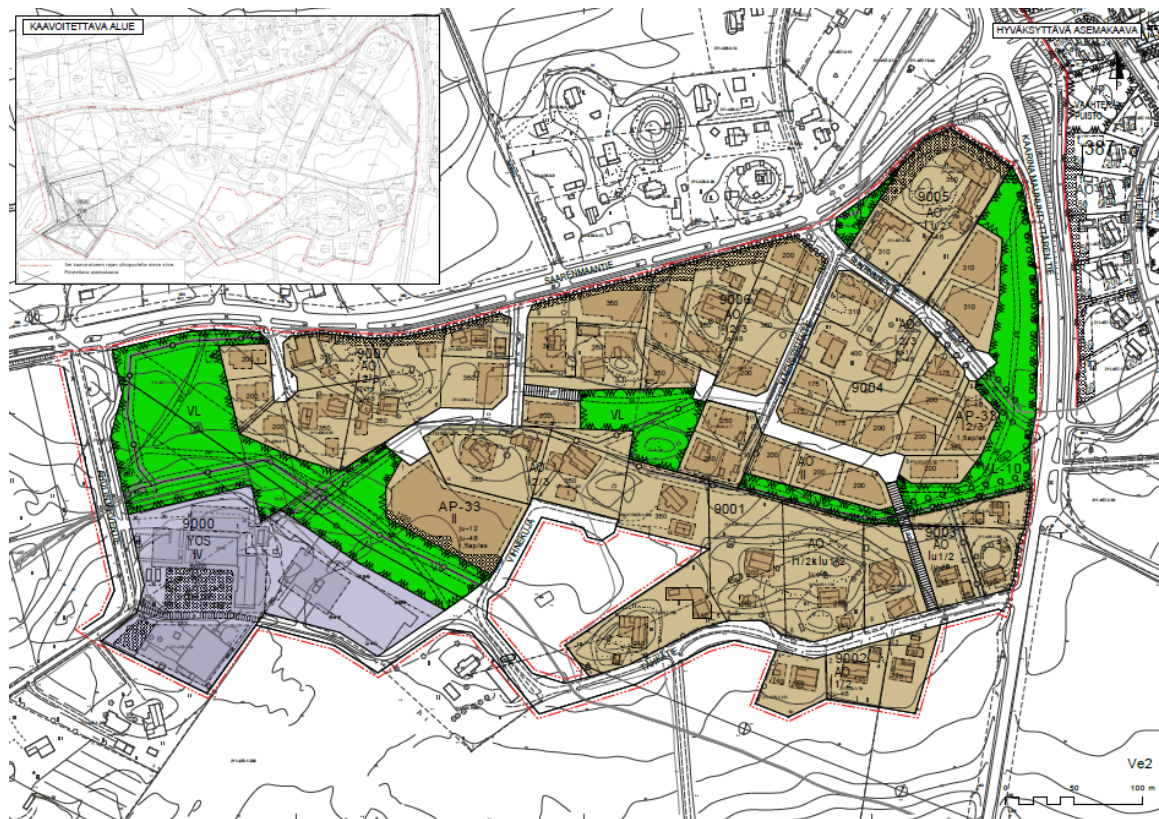
Molempien kaavaluonnoksien asuintonttien rakennusoikeuksien mitoituksissa on huomioitu olemassa oleva käytetty rakennusoikeus, tonttien muoto ja rakentamisen ympäristöön sopivuus. Asuintonttien rakennusoikeuksien suhde tontin pinta-alaan (tonttitehokkuus) on enintään 0,25. Erillispientalotonttien pinta-alat ovat mitoitukseltaan yli 700 neliömetriä. Liuksialan koulun alueella rakennusoikeus on esitetty säilyvän 5000 kerrosalaneliömetrissä.

Kaavaluonnoksen versio 1 (kuva 11): Kaava-alue on laajuudeltaan 19,4 hehtaaria, josta virkistysalueiden osuus on 3,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 22 810 kerrosalaneliömetriä. Katualueiden pituus on yhteensä noin 2475 metriä, josta olemassa oleville tiepohjille suunniteltu osuus on noin 1435 metriä ja yksinomaan jalankululle sekä pyöräilylle suunniteltu osuus noin 145 metriä. Uusia erillispientalotontteja (AO) on merkitty 26 kappaletta ja niiden yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi 5320 kerrosalaneliömetriä. Uusia asuinpientalotontteja (AP) on merkitty 7 kappaletta ja niiden yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi 5520 kerrosalaneliömetriä. Uusille rakennuspaikoille merkityn rakennusoikeuden arvioidaan mahdollistavan kaava-alueen asukasmäärän kasvun noin 216 henkilöllä. Laskelmassa on käytetty asumisväljyytenä 50 k-m²/henkilö.



Kuva 11. Ote kaavaluonnoksen versiosta 1 (Ve1).

Kaavaluonnoksen versio 2 (kuva 12): Kaava-alue on laajuudeltaan 18,5 hehtaaria, josta virkistysalueiden osuus on 3,3 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 19 910 kerrosalaneliömetriä. Katujen pituus on yhteensä noin 2180 metriä, josta olemassa oleville tiepohjille suunniteltu osuus on noin 1535 metriä ja yksinomaan jalankululle sekä pyöräilylle suunniteltu osuus noin 140 metriä. Uusia erillispientalotontteja (AO) on merkitty 26 kappaletta ja niiden yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi 6090 kerrosalaneliömetriä. Uusia asuinpientalotontteja (AP) on merkitty 2 kappaletta ja niiden yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi 1540 kerrosalaneliömetriä. Uusille rakennuspaikoille merkityn rakennusoikeuden arvioidaan mahdollistavan kaava-alueen asukasmäärän kasvun noin 152 henkilöllä.



Kuva 12. Ote kaavaluonnoksen versiosta 2 (Ve2).

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaavan mitoitus tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnoksissa on tonteille merkitty kerroslukuun, kattomuotoon ja julkisivuihin liittyviä määräyksiä sekä istutettavaksi merkittyjä alueita uuden rakentamisen sopimiseksi ympäristöön. Virkistysalueiden sijoittelu ja muotoilu sekä merkityt puurivit edistävät viihtyisyyttä, luonnon monimuotoisuuden säilymistä, ilmastonmuutokseen varautumista sekä alueen ominaispiirteisiin vaikuttavien näkymien ja väljyyden säilymistä. Maisemallisesti arvokkaan alueen rajausta käsittää maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaukset ja alueita koskevan suunnittelumääräyksen.

Uusilla kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksillä edistetään turvallisia ja sujuvia kestävästi liikkumiseen kannustavia kävely- ja pyöräilyreittejä koulun ja alikulun suuntiin. Uudet katujärjestelyt tasaavat lisääntyvän liikenteen jakaantumista ja vähentävät suorien tonttiliittymien tarvetta maanteille. Muita ympäristön laatuun vaikuttavia merkintöjä luonnoksissa ovat hulevesien käsittelyä, korkeusasemien sovittamista ja radonturvallista rakentamista koskevat yleismääräykset. Rakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa.

4.3. Aluevaraukset

Aluevaraukset ja korttelialueiden merkinnät tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Korttelialueet

AO

Erillispienalojen korttelialueet. Korttelialueille on merkitty lisäksi erillisiä julkisivumääräyksiä. Rakennusoikeudet on osoitettu tonttia tai rakennusaloja koskien. Tonttien tehokkuus on laskennallisesti enintään $e=0,25$. Kerrosluvut vaihtelevat yhden ja kahden välillä. Osassa kortteleita sallitaan kerrosalaan laskettavan tilan sijoittamista kellarikerrokseen maanpinnan korkeusvaihtelusta johtuen.

AP-33

Asuinpientalojen korttelialue. Rakennusten yhtäjaksoinen pituus saa olla enintään 35 metriä. Korttelialueille on merkitty lisäksi erillisiä julkisivumääräyksiä ja autopaikkamääräyksiä. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloja koskien. Tonttien tehokkuus on laskennallisesti enintään $e=0,25$. Kerrosluvut vaihtelevat I 2/3 ja II välillä.

YOS

Opetustoimintaa ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

VL-10

Lähivirkistysalue, jonka avoin luonne tulee säilyttää. Alueelle voi sijoittaa hulevesien käsittelyä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitoksia maisemaan ja virkistyskäyttöön sovittein.

VL Lähivirkistysalue.

Muut alueet**Katu- ja liikennealueet**

Luonnoksiin on merkitty uusia ja nykyisten kulkuyhteyksien kohdalle varattuja tonttikatuja tonteille kulun järjestämiseksi. Yleistä jalankulun ja pyöräilyn verkostoa varten on osoitettu sekä katualueita, että ohjeellisia alueen osia umpikatuihin ja virkistysalueisiin liittyen.

Vesihuolto

Vesihuoltoverkostoa sijoittuu tonteille sekä katu- ja virkistysalueille.

4.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaava edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Kaavamääräyksillä ohjataan uusi rakentaminen maisemaan ja perinteiseen rakennustapaan sopivaksi. Uusi rakentaminen muuttaa paikoin alueen lähi- ja kaukomaisemia. Maiseman ja rakennetun ympäristön arvoalueille suuntautuvissa näkymissä säilytetään nykyinen rakentamisen mittakaava.

Luonnoksissa esitetty rakentamisen vaikutus näkyy etenkin voimalinjan suuntaisessa lähimaiseman reunassa, jossa uudet omakotitalo- ja pientalotontit kaventavat nykyisin pääosin kasvillisuuden rajaamaa reunaa. Pidempi näkymä Saarenmaantieltä koululle säilyy. Kantolankujan tuntumassa peltoalue kapenee uusien pientalojen myötä. Kuitenkin sen läheisyydessä säilyvät pitkä näkymä Kaarina Maununtytöntien suuntaisesti ja puukujanne.

Alueelle sijoittuu uusia pientaloja. Uusilla tonttikaduilla jaetaan kasvavaa tonteille ajon liikennettä eri katuosuuksille. Alueen läpi ajoa ei mahdollisteta. Katualueet sijoitetaan pääosin olemassa oleville tiealueille ja hulevesien hallintaan varaudutaan tonteilla sekä virkistys- ja katualueilla. Näillä keinoilla vähennetään aiheutuvia kustannuksia, säilytetään alueen ilmettä ja vähennetään epäedullisia ilmastovaikutuksia.

Asemakaavoitus edellyttää vesihuoltoverkoston täydennysrakentamista. Kumpikin kaavaluonnosvaihtoehto ovat alustavasti tarkastellen mahdollisia rakentaa viettoviemäreihin perustuen. Uutta vesihuoltolinjaa saatetaan tarvita noin 840 (Ve 1) – 1035 (Ve 2) metriä. Mäensyrjätien jatkeen kaduntasasta tarvitsee tällöin todennäköisesti nostaa etenkin luonnoksen versiossa 1. Kiinteistökohtaista pumppausta tarvitaan kahdella version 1 asuinpientalotontilla.

Vaikutukset väestöön ja ihmisten elinoloihin

Asemakaavaluonnoksen versiossa 1 uusille rakennuspaikoille merkityn rakennusoikeuden arvioidaan mahdollistavan kaava-alueen asukasmäärän kasvun noin 216 henkilöllä. Vastaava määrä kaavaluonnoksen versiossa 2 on 152 henkilöä. Laskelmassa on käytetty asumisväljyytenä 50 k-m²/henkilö. Luonnoksen versiossa 1 muodostuu 26 uutta erillispientalon ja 7 asuinpientalon tonttia. Vastaavasti versiossa 2 muodostuu 26 erillispientalon ja 2 asuinpientalon tonttia. Uusi rakentaminen vaikuttaa alueen asukkaiden tottumuksiin.

Alueelle ei osoiteta uusia palveluita sen sijoittuessa linnuntietä vain noin 2,5 km etäisyydelle keskustasta. Liuksialan koulun kapasiteetti on 240 oppilasta ja oppilastilanteen ennusteessa vuosille 2023 - 2034 oppilaiden määrä pysyy 190-220 oppilaan tasolla. Ennusteessa on huomioitu maltillinen noin 5 omakotitalon vuosittainen rakentuminen, mitä uusien pientalotonttien asemakaavoitus suunnittelualueelle mahdollistaa.

Kehittyvä liikenne- ja virkistysalueverkosto edistää terveellisen ja turvallisen elinympäristön kehitystä, kestäviä liikkumistapoja ja ulkoilumahdollisuuksia. Uusilla kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksillä edistetään turvallisia ja sujuvia kävely- ja pyöräilyreittejä Liuksialan koulun ja päiväkodin sekä Kaarina Maununtytären tien alikulun suuntiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu olemassa olevien pihapiirien ja rakennuskannan yhteyteen, eikä luontoselvityksen perusteella uhkaa erityishuomioitavaa lajistoa. Alueen täydennysrakentaminen vähentää kuitenkin kasvipeitteistä ja osin peltona käytettyä pinta-alaa. Koulun itäpuoleisesta paikallisesti arvokkaaksi todetusta niittyalueesta merkitään virkistysalueeksi noin puolet, puolisen hehtaaria. Kaikkiaan uusia virkistysalueita kaavoitetaan noin 3,4 hehtaaria, joiden hoidolla voidaan edistää luonnon monimuotoisuutta. Liito-oravan voi olla mahdollista hyödyntää

kulkuunsa alueen tonttien ja virkistysalueiden puustoa, istutettavana säilytettäviä alueita Saarenmaantien varressa ja puurivistöjä Kaarina Maununtyttären tien vierellä Kirkkojärven suuntaan liikkeessään.

Kaava vähentää alueen hiilinielua kasvipeitteisen alan vähentyessä. Hiilinielun vähenemisen negatiivisia ilmastovaikutuksia ei todennäköisesti pystytä täysin kompensoimaan, mutta niitä on pyritty vähentämään seuraavin keinoin: kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteydet ohjaavat vähähiilisiin liikkumistapoihin, hulevesien vihreään infraan tukeutuvaan hallintaan varaudutaan virkistys- ja katualueilla, puukujanteita merkitään säilytettäviksi, rakennusalarajauksilla ja kerrosluvuilla ohjataan rakentamatta jäävien piha-alueiden säilymiseen. Asuinrakentamisen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä hillitsee se, että varsin suuri osa pientalorakentamisesta toteutetaan yleensä puurakenteisena, jolloin rakenteisiin sitoutuu hiilidioksidia pitkäksi aikaa hiilivarastoon.

Muut vaikutukset

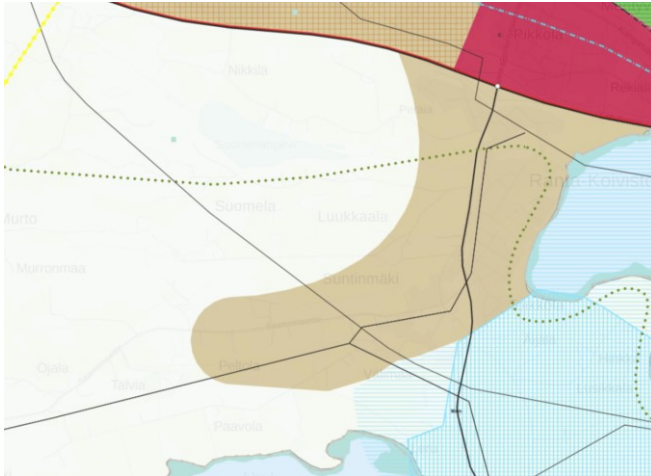
Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa kaupungin investointitarpeisiin yleisten alueiden hankkimista sekä katujen, virkistysalueiden ja kunnallistekniikan rakentamista varten. Kaavan taloudelliseen yhtälöön vaikuttavat osaltaan kuitenkin vesihuollon liittymismaksut sekä pitkällä tähtäimellä asukasmäärän, kiinteistöverotulojen ja mahdollisten tonttivuokratulojen kasvu sekä maankäytön ohjauksen tehostuminen.

4.5. Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alueella ei ole kattavasti voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin on maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Arviointi tehdään käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 39 §, kohdat 1-9) esitetyt sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista.

Kohta 1-2: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavoitus perustuu olemassa olevien teiden ja vesihuollon runkoverkoston. Alueelle täydennysrakennetaan katuverkkoa ja kulkuyhteyksiä sekä kunnan vesihuoltoverkostoa. Alueen täydennysrakentaminen on pidemmällä aikavälillä yhdyskuntatalouden ja ekologisen kestävyyskannalta tarkoituksenmukaista. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alue (kuvassa ruskealla), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi:



Kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavan toteutus täydentää pientaloasutusta alueella. Uudet asukkaat voivat hyödyntää alueen lähikoulua ja -päivähoitoa sekä nauhataajaman ja keskustan kaupallisia palveluita. Sunninenmäen taajama-alue Saarenmaantien varressa:



Suntinmäen taajama-alueen asukasmäärätilanne nyt (2022) on yhteensä 260 asukasta, josta 0-5 vuotiaiden lasten määrä noin 25 ja 6-12 -vuotiaiden määrä noin 23 henkilöä. Vuoden 2040 jälkeen Suntinmäen taajama-alueen arvioidaan olevan asemakaavoitettu ja asutuksen täydentyneen pientalovaltaisena toteutuneiden ja vireillä olevien asemakaavojen myötä. Arvio asukasmäärästä on tällöin noin 850 asukasta, joista 0-5 -vuotiaita lapsia arvioidaan olevan noin 64 henkilöä ja 6-12 -vuotiaita noin 77 henkilöä. Asukasmäärätilanne vuoden 2040 jälkeen saattaa johtaa varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvuun noin 40 lapsen verran ja esi- ja alakouluikäisten lasten määrän kasvuun noin 55 lapsella. Liuksialan päiväkodin ja koulun tilojen ja tontin riittävyys on hyvä tarkastella asemakaavasunnittelussa.

Kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alueen liikenne liittyy läheisiin maanteihin sekä pyöräilyn ja kävelyn verkostoihin keskustan ja Tampereen suuntiin. Alueen liikenne on mahdollista toteuttaa nykyistä liikenneverkkoa täydentämällä ja joukkoliikennettä hyödyntämällä. Energia- ja jätehuolto on ratkaistava paikallisesti. Asukkaiden on mahdollista järjestää jätteiden yhteiskeräystä.

Kohta 5 ja 9: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alueella on mahdollisuus asua rauhallisella ja viihtyisällä pientaloalueella monipuolisten ja riittävien virkistysalueiden läheisyydessä. Monipuolistuva asuntokanta lisää eri väestöryhmien asumismahdollisuuksia alueella.

Kohta 6-7: kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; ympäristöhaittojen vähentäminen;

Hankkeella ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. 110 kV voimalinjalle varataan 23 metriä leveä alue voimajohdon keskilinjasta johdon molemmin puolin, jolle ei osoiteta uutta rakentamista. Satunnaisia hetkellisiä hajuhaittoja aiheuttavalle jätevesiverkoston pumppaamolle koulun pohjoispuolella merkitään pumppaamon jatkokehitystä mahdollistava rakennusala.

Kohta 8: rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnon arvojen vaaliminen

Suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen. Rakentamista koskevissa merkinnöissä huomioidaan sopivuus rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Kasvipeitteisiä alueita osoitetaan tonteille ja virkistysalueina. Alueen kulttuurihistorialliset arvot ja luonnon arvot ovat paikallisia, eikä suojelua vaativia kohteita ole havaittu.

4.6. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

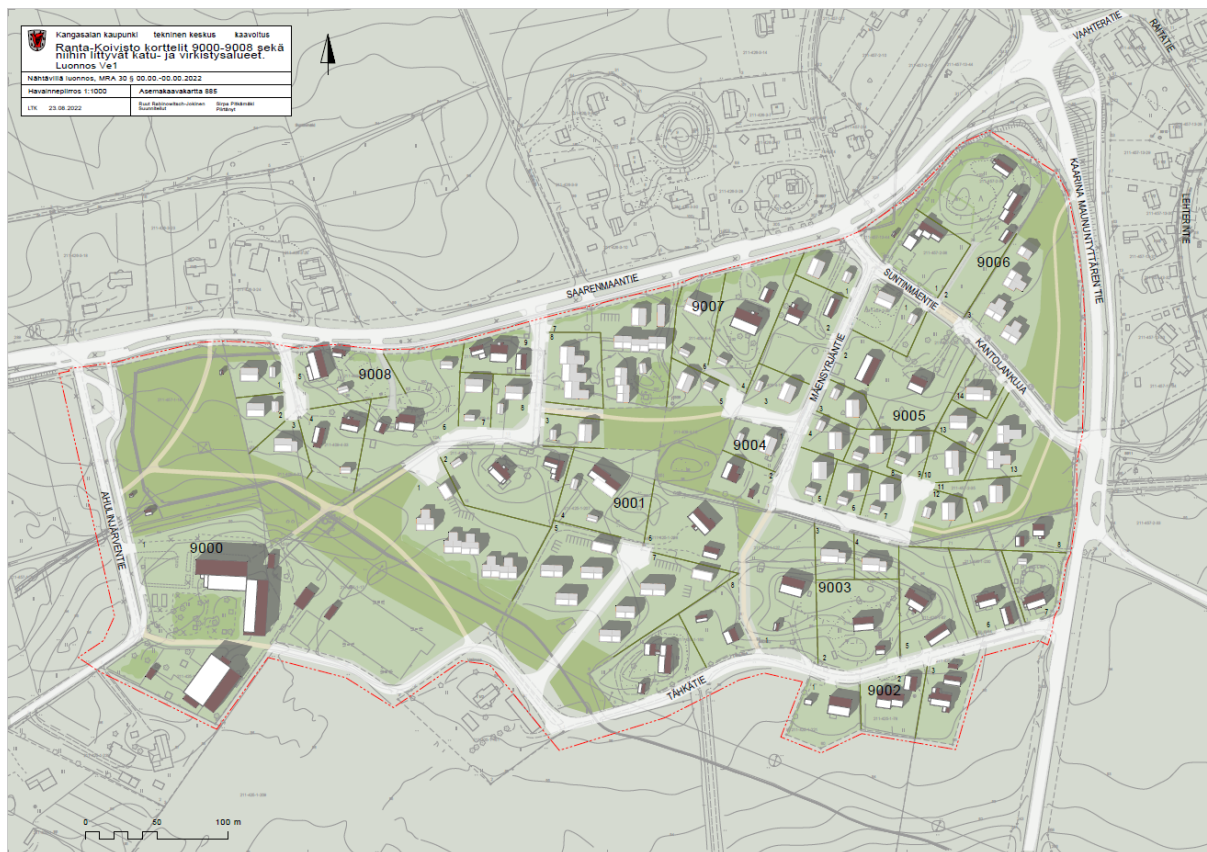
Kaavahanke edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista sen sisältövaatimusten rajoissa. Asemakaavaluonnokset huomioivat voimassa olevaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. Aluetta koskevat myös merkinnät siirtoviemäri ja yhdysvesijohto, voimalinja (Kangasala-Herttua 110 kV),

maaseutualue, Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Liuksiala-Tiihalan kulttuurimaisema) sekä itäreunassa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Kangasalan kirkko, kartanot ja suurtilat/Liuksialan kartano).

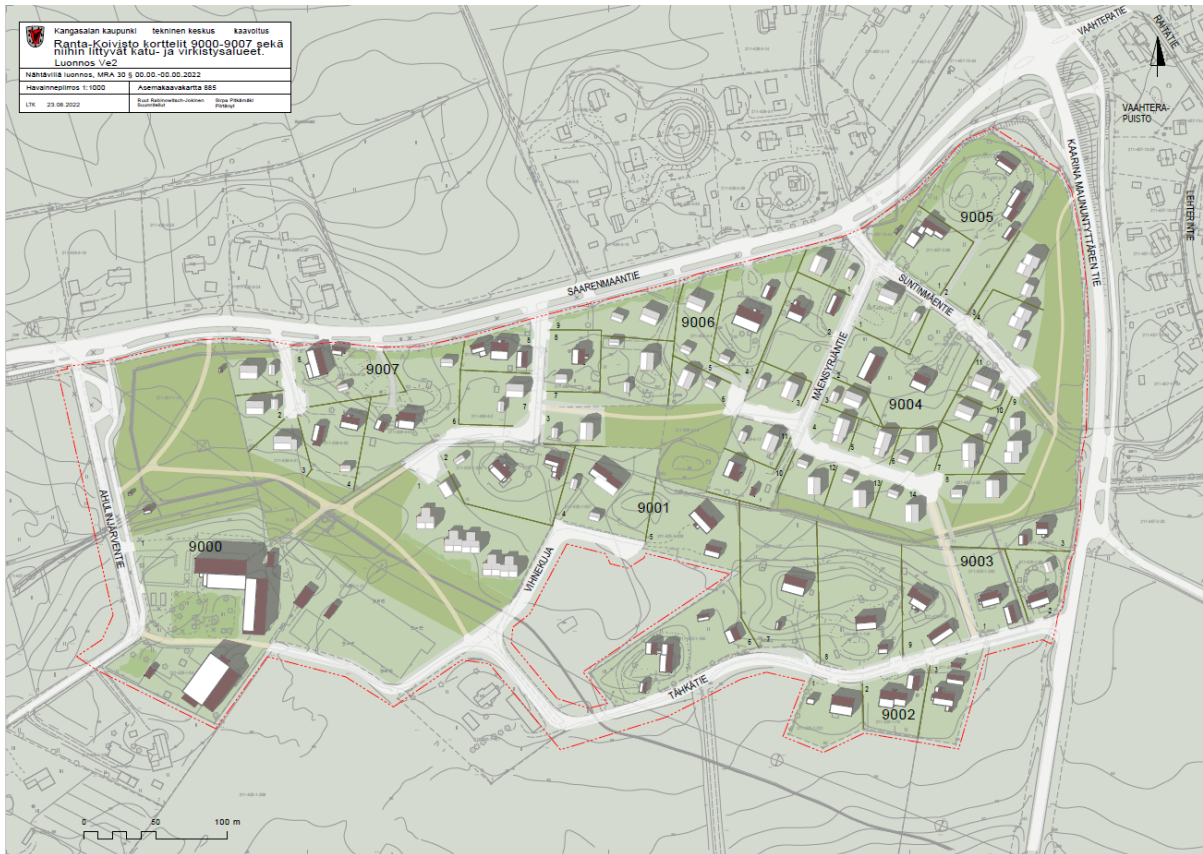
5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta tehty havainnekuva (kuva 13-14) havainnollistavat kaavaluonnosten toteutusta.



Kuva 13. Havainnekuva uudisrakentamisesta kaavaluonnoksen versioon 1 perustuen.



Kuva 14. Havainnekuva uudisrakentamisesta kaavaluonnoksen versioon 2 perustuen.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida muun muassa voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Ajojärjestelyt suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioiden siten, että pihasta ei ole tarve peruuttaa suoraan kadulle.
- Rakennusten palo-osastointitarpeet sekä tontin rakennettavuuteen liittyvät seikat.
- Rakennuksien energia- ja ekotehokkuus.

Muita ohjeita:

- Tonttien monipuolisella kasvillisuudella on myönteinen vaikutus asuinympäristön viihtyisyydelle, luonnon monimuotoisuudelle ja hulevesien imeytymiselle. Alueelle eivät sovi laajat pinnoitetut piha-alueet.
- On hyvä pyrkiä säilyttämään istuttamaan puita, sillä monien hyötyjensä ohella ne ovat osa paikan arvokkuutta, tunnelmaa ja historiaa.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 23.8.2022

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija, arkkitehti Ruut Rabinowitsch-Jokinen. Työt on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Toivosen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Ruut Rabinowitsch-Jokinen

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Toivonen