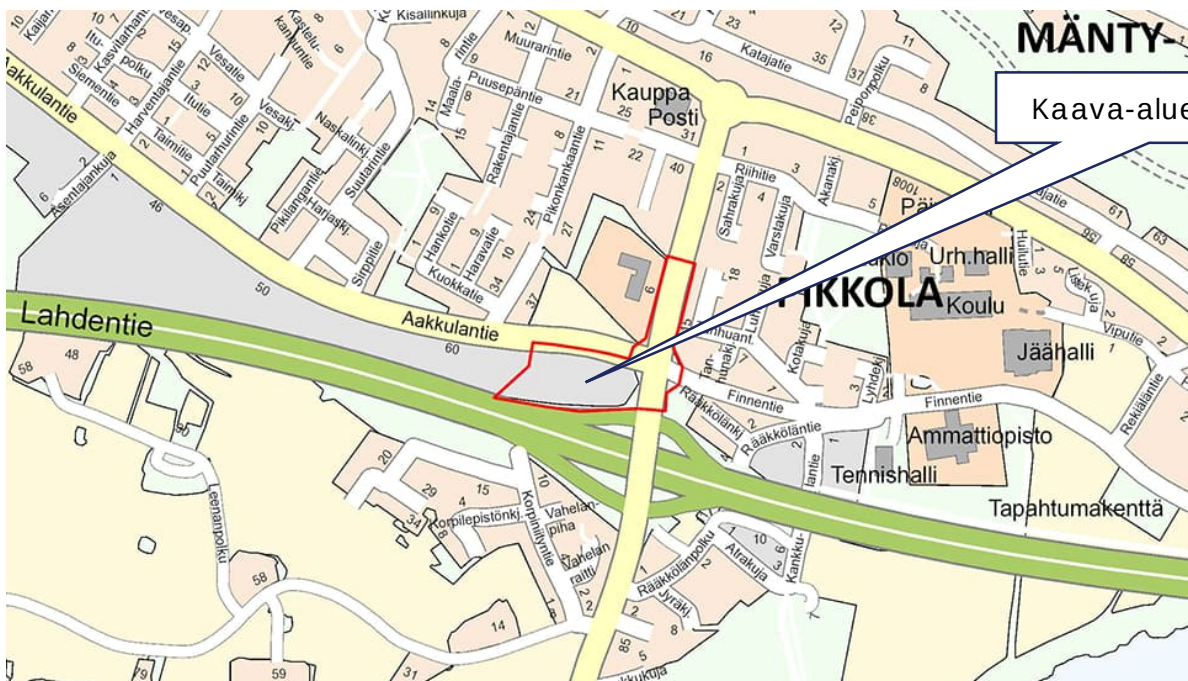


Asemakaavan selostus

Asemakaavan muutos Aakkulantiellä Keskustan korttelin 411 osassa, kaava 891

1. Perus- ja tunnistetiedot

Diaarinumero	KL/1997/53.02/2022
Päiväys	28.2.2025
Asemakaavan numero	891
Kaupunki	Kangasala
Kaupunginosa	Keskusta/7
Kortteli	411 osa
Kaava-alueen sijainti	Aakkulantien ja valtatie 12 välisellä alueella



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Keskustan kaupunginosassa Aakkulantiellä.

Vireille tulosta ilmoittaminen	29.11.2023
Kaavaluonnos	Elinympäristölautakunta
Kaavaehdotus	Elinympäristölautakunta
Kaavan hyväksyminen	Valtuusto
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus / Kaavoitus

Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.2.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2.	Tiivistelmä	3
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2.	Asemakaava	4
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat.....	5
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	18
	Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (2017).....	18
	Pirkanmaan vaihemaakuntakaava – Elonkirjo ja energia.....	21
	Kangasalan strateginen yleiskaava 2040 (2017).....	22
	Alueella voimassa olevat oikeusvaikutteiset osayleiskaavat:	23
	Asemakaava	26
	Valtatie 12 Alasjärvi-Huutijärvi	27
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	29
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	29
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	29
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	29
	Osalliset	29
	Vireilletulo	30
	Viranomaisyhteistyö	33
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	33
5.	Asemakaavan kuvaus	34
5.1.	Kaavan rakenne	34
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	34
5.3.	Aluevaraukset.....	35
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	36
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	42
6.	Asemakaavan toteutus.....	43
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	43
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	43
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	43

1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistamis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 11.3.2025
- Asemakaavakartta nro 891, 11.3.2025
- Havainnekuvat, 11.3.2024
- Aakkulantien asemakaavamuutoksen 891 hulevesiselvitys, Ramboll 13.1.2025

1.2. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Keskustan osayleiskaava
- Suoraman osayleiskaava
- Kangasalan kaupan selvitys, Ramboll 2019
- Lentolan kaupallinen selvitys, Ramboll, 3.11.2023
- Valtatie 12 parantaminen välillä Alasjärvi - Huutijärvi, yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy
- Kadunpitu päätös, Kaarina Maununtyttären tie välillä Kangasalandie – Finnentien kiertoliittymä, 14.12.2021.

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta. Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistamis- ja arviointisuunnitelman 14.11.2023, ja se asetettiin nähtäville 7.12.–22.12.2023 ja 2.–15.1.2024 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus kaupungin verkkosivulla 29.11.2023. Samassa yhteydessä ilmoitettiin asemakaavamuutoksen vireilletulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta päättää elinympäristölautakunta. Saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää hankkeesta muistutuksen. Tämän jälkeen hanke siirtyy valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen asemakaava tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

2.2. Asemakaava

Kaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueeksi. Alue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle.

Kaavamuutosluonnoksessa esitetään korttelialueen laajentamista etelässä VT12 liikennealueelle nykyisten kiinteistönrajojen mukaisesti. Korttelialuetta esitetään laajennettavan myös idässä sovittaen korttelialue Kaarina Maununtytären katualueeseen.

Korttelialueen käyttötarkoitus osoitetaan liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueeksi. Korttelialue on jaettu kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi, joiden koot ovat 10329 m² ja 6600 m². Suurin sallittu kerrosala on tontilla yksi 3200 ja tontilla neljä 2600 kerrosalaneliömetriä. Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueelle tontille numero yksi on osoitettu alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Kaava-alueen luoteiskulmassa on puistomuuntamo, jolle osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Aakkulantien varteen määrätään istutettava alueen osa sekä istutettava puurivi.

Korttelialueelle on määritelty hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintaa koskevat määräykset ja pysäköintipaikkojen mitoitus.

Lisäksi asemakaavassa muutetaan Kaarina Maununtytären tien osa hallinnollisesti valtion tiestä Kangasalan kaupungin katualueeksi. Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen eikä sillä ole merkittävää vaikutusta esimerkiksi liittymien sijaintiin.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialueen toteutusvastuu on yksityisellä maanomistajalla. Katualueen toteutusvastuu on kaupungilla. Asemakaavaa on mahdollista toteuttaa, kun kaava on tullut voimaan voimaantulokuulutuksella.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan kaupunginosassa Pikkolassa, vilkkaalla risteysalueella valtatie 12 välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen koko on noin 2.9 ha. Kaavamuutosalueen korttelialue on rakentamatonta viljelykäytössä olevaa peltoa. Suunnittelualueen länsipuolella Aakkulantien ja VT 12 välisellä alueella sijaitsee pääosin 1980- ja 90- luvulla rakennettua pienteollisuutta ja verstaita. Aakkulantien pohjoispuolella on pientaloasutusta. Suunnittelualue rajautuu Aakkulantiehen, jonka varressa kulkee uusi eroteltu pyöräilyn pääväylä ja jalkakäytävä. Pyöräilyn väylä yhdistää Kangasalan ydinkeskustan Suoraman alueen keskukseen ja jatkuu edelleen kohti Tamperetta. Kangasalan ydinkeskustan ja suunnittelualueen välissä, Finentien varrella, sijaitsevat Roine-campus, jäähalli ja GoGo-liikuntakeskus.

Kaava-alue rajoittuu etelässä valtatie 12 Ranta-Koiviston eritasoliittymän ramppeihin. Valtatie 12 Kangasalan ohitustien osuus on valmistunut vuonna 1971.

Kaarina Maununtyttären tien osalta kaava-alueella on asfalttipintainen kaksikaistainen liikenneväylä ja uudistettu kiertoliittymä sekä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä kummallakin puolella ajorataa. Tiealueen lähiympäristössä on sekä asumisen että palveluiden korttelialueita. Kaarina Maununtyttären tien varren asutus on pääasiassa pientalopainotteista, ja aluetta on lisäksi täydennetty kerrostaloilla. Kaarina Maununtyttären tien varressa sijaitsee vuonna 1986 valmistunut Kangasalan entinen paloasema, jossa toimii Kangasalan Vesi Oy sekä jäteasema. Kaava-alueesta pohjoiseen Kangasalantien ja Kaarina

Maununtyttären tien risteyksessä sijaitsee vuonna 1992 valmistunut liikerakennus, jossa toimii nykyisin muun muassa Kangasalan S-market.



Kuva 2. Kuvassa on esitetty kaava-alueen alustava rajausta ilmakuvan päällä. Rajausta voidaan muuttaa kaavatyön aikana tarvittaessa.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen ympäristö on valtatie 12 rajaamaa rakennetussa ympäristössä sijaitsevaa viljeltyä peltoa ja Kaarina Maununtyttären tien osalta asfaltoitua väylää. Kaupungin paikkatietoaineiston mukaan alueella ei ole tunnistettuja luontoarvoja. Kaavamuutosalueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisten, rauhoitettujen tai tiukasti suojeltujen lajien esiintymiä. Kaava-alueen lähiympäristössä säilyy runsaasti viljelyskäytössä olevaa peltoalaa.

Kaavamuutosalue ei sijoitu pohjavesialueelle. Lähin pohjavesialue, Kirkkoharjun-Keisarinharjun pohjavesialue, sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella.

Kaavamuutosalue sijaitsee Nauhataajaman valuma-alueella ja Kirkkojärven

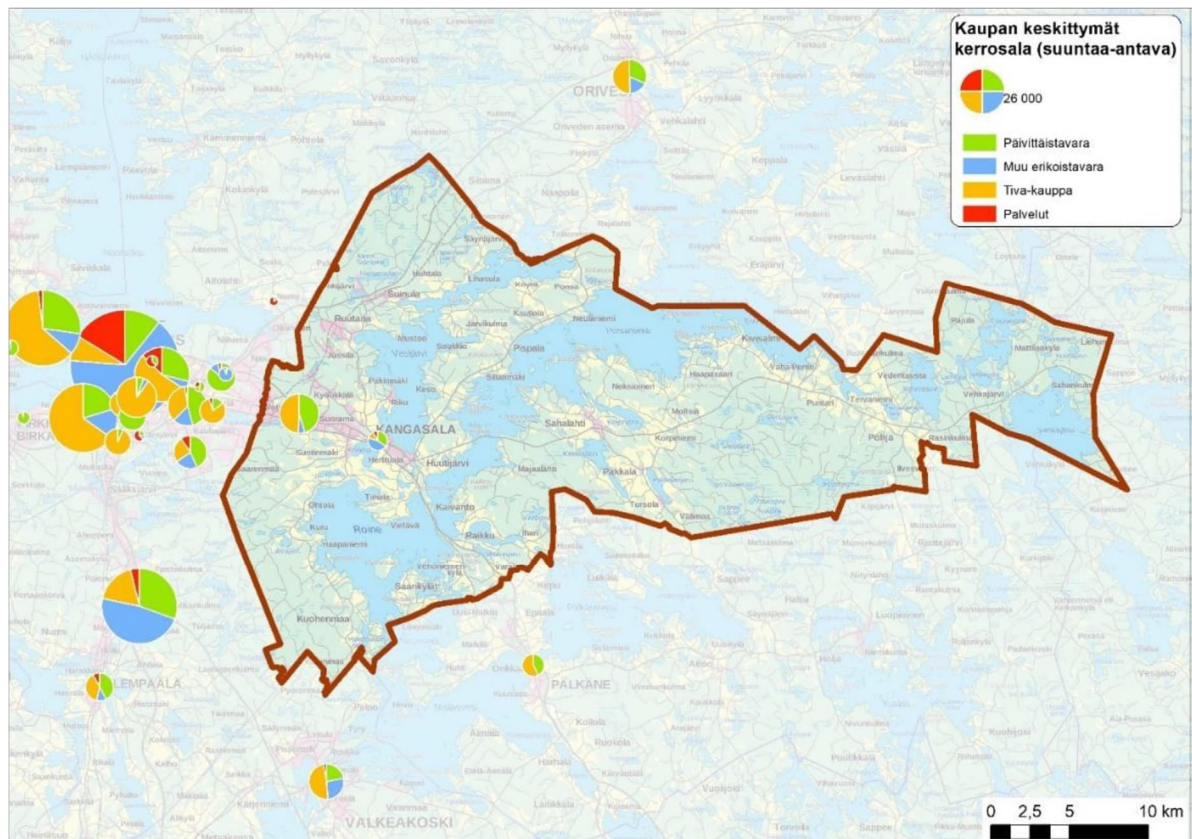
lähivaluma-alueella. Kirkko- järven ympäristön alue kuuluu lintuvesiensuojeluohjelmaan ja on Natura-aluetta.

Kaava-alue on topografialtaan melko tasainen ja maanpinta laskee koko alueen poikki luoteesta kaakkoon n. 3–4 m. Eritasoliittymän rampit sekä Kaarina Maununtytären tie suunnittelualueen korttelialueen kohdalla on pengerretty ja ne sijaitsevat maanpintaa n. 1–3 metriä korkeammalla. Maaperä kaavamuutosalueella on GTK:n 1: 20 000 paikkatietoaineiston mukaan pääosin hiesua ja karkeaa hietaa; hiesualueilla pohjamaalajiksi on merkitty savi.

Kaupalliset palvelut

Kangasalan kaupungin keskeisimmät palvelukeskittymät ovat keskusta sekä kaupungin länsilaidalla oleva Lentola. Julkiset palvelut ovat keskittyneet keskusta. Kangasalan kaupunki on teettänyt vuonna 2019 kaavoituksen tueksi selvityksen kaupan alan palveluiden osalta (Ramboll 2019).

Seuraavalla kartalla on havainnollistettu kaupan keskittymiä perustuen Ramboll Finland Oy:n vähittäiskaupan ketjutietokantaan. Kartalla on eroteltu erillisinä keskittyminä kohteet, joissa on klusteroituneena useita kaupan ketjutoimijoita. Suuruusluokat ovat suuntaa antavia. Kartalta voidaan nähdä Tampereen vahva rooli kaupan paikkana sekä Lempäälän Marjamäen merkitys keskustan ulkopuolisena kaupallisena keskittymänä. Kangasalta virtaa vähittäiskaupan ostovoimaa muihin kuntiin, erityisesti Tampereelle ja Lempäälään. Voimakas ostovoiman ulosvirtaus kertoo tilanteesta, jossa alueen kaupallinen tarjonta ei pysty vastaamaan asukkaiden kysyntään.

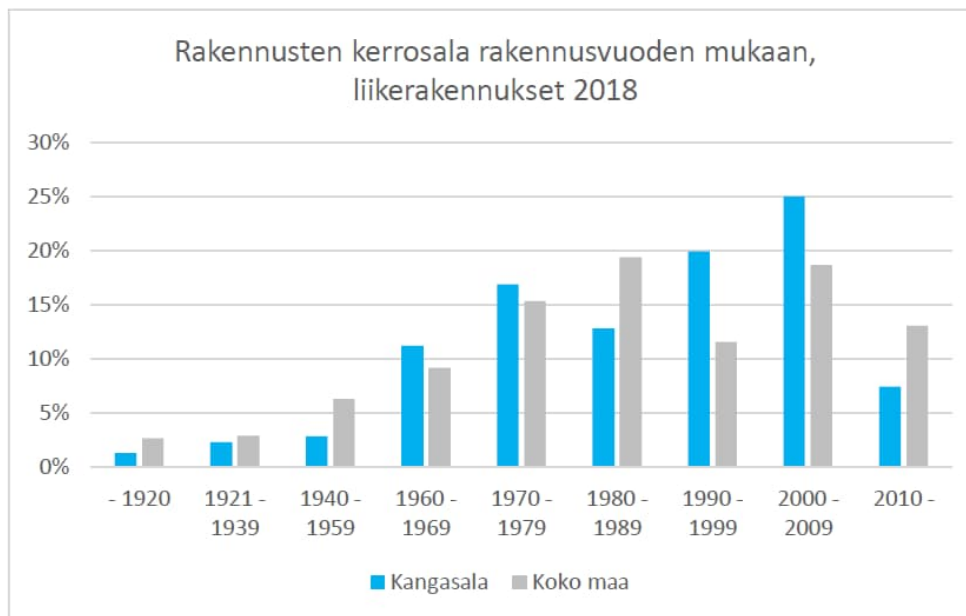


Kuva 3. Kaupan ja palveluiden sijoittuminen Kangasalan lähialueella 2019, ketjutyypiset toimijat. (Lähde: Ramboll Finland Oy, Ketjutietokanta)

Toimialoittain asukaskohtaista liikevaihtoa tarkasteltuna Kangasalan tunnusluvut jäävät kaikilla toimialoilla koko maan tason alapuolelle. Osa selvityksen mukaisesta laskennallisesta tilatarpeen kasvusta saattaa toteutua Tampereen puolella, mutta ilmeinen tulos on, että kaupan määrää Kangasalla on varaa kasvattaa. Kangasalan asukasluku ja ostovoima on edelleen kasvanut vuodesta 2019 tähän päivään.

Kaupan ja palveluiden sijoittumisen ja uudistumisen näkökulmasta tärkeää on liiketilakannan nykyaikaisuus. Alla olevassa kaaviossa on havainnollistettu liikerakennusten kerrosalan määrää rakennusvuoden mukaan jaoteltuna Kangasalla ja koko maassa keskimäärin. Kangasalla on varsin paljon 1990- ja 2000-luvulla rakennettuja liikerakennuksia, mutta suhteessa koko maahan uusimpia, 2010-luvulla rakennettuja liiketiloja on selkeästi vähemmän.

Seuraavassa kuvassa esitetään liikerakennusten kerrosalan kehittyminen Kangasalla ja koko Suomessa.



Kuva 4. Liikerakennusten kerrosala rakennusvuoden mukaan 2018. (Lähde: Ramboll Finland Oy, Tilastokeskus)

Kangasalla on lisäksi kesällä 2019 suoritettu Tampereen seudun keskustabarometrityön osana All In-elinvoimalaskenta kaupan ja palveluiden nykytilasta. Keskustan liiketilat keskittyvät Kangasalantien ja Finnentien varsille. Kauppaa sijaitsee keskustassa melko hajanaisesti; liiketiloissa on enimmäkseen kaupallisia palveluita (ravintolat, kahvilat, kauneudenhoito) sekä muita henkilökohtaisia palveluita (pankkeja, kiinteistönvälitystä yms.). Yhteensä keskusta-alueella sijaitsee inventoinnin mukaan 25 kauppaa, 8 ravintolaa sekä 75 ns. arkiyrittystä/toimistoa. Tyhjiä liiketiloja oli 3 kpl ja remontissa 2 kpl. Yhteensä liiketiloja oli 113 kpl. Tulosten perusteella todettiin, että Kangasalan keskustassa on seudullisessa vertailussa erittäin vähän tyhjiä liiketiloja.

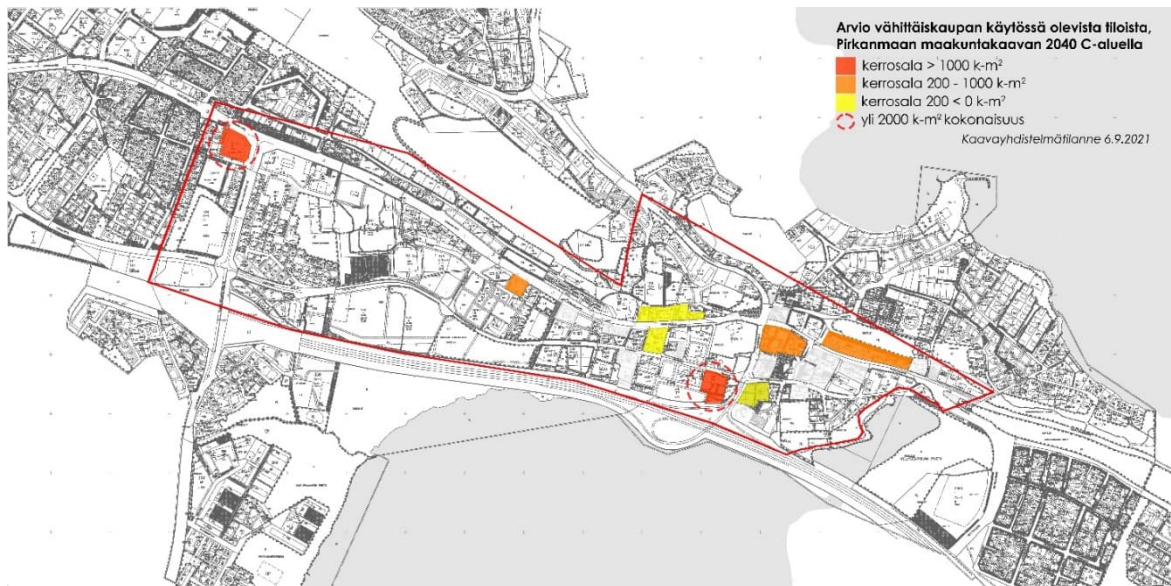
Keskustan kaupan alan kehittämispotentiaalina ovat päivittäistavarakaupan toimintojen lisääminen, keskustahakuinen erikoiskauppa sekä erityisesti kaupalliset palvelut (ravintolat, kahvilat, kulttuuri, vapaa-aika ja henkilökohtaiset palvelut). Keskustassa ja sen liepeillä on käynnissä useita kaavamuutoksia, joilla tuodaan alueelle lisää asukkaita.

Pirkanmaan maakuntakaava osoittaa Kangasalan keskustan keskustatoimintojen alueena. Maakuntakaava ei aseta Kangasalan keskustaan kaupallista

enimmäismitoitusta. (Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus Kangasalan keskustassa on 55 000 kerrosneliömetriä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa keskustojen enimmäismitoitus on poistettu).

Keskustan vähittäiskaupan tilannetarkastelu

Kaavoitus tarkasteli lokakuussa 2021 Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 Kangasalan keskustatoimintojen alueelle toteutunutta vähittäiskaupalle soveltuvan kerrosalan määrä ja vähittäiskaupan käytössä olevien tilojen määrää. Tarkastelujen pohjalta Kangasalan keskustan alueella on toteutettuna noin 14 000 k-m² vähittäiskaupalle soveltuvia tiloja, joista arviolta reilu 6000 k-m² on tällä hetkellä vähittäiskaupan käytössä. Keskusta-alueella toimi kaksi yli 2000 k-m² kaupan suuryksikköä.



Kuva 5. Arvio vähittäiskaupan käytössä olevista tiloista Kangasalan keskustatoimintojen alueella (6.9.2021).

Päivittäistavarakaupan palvelujen tarjonta lähialueella

Seuraavalla kartalla (kuva 6) on havainnollistettu kaavamuutosalueen lähistöllä sijaitsevia nykyisiä päivittäistavarakauppoja. Kangasalan keskustassa sijaitseva supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa on laajentumassa hypermarket-kokoluokan K-Citymarketiksi. Kaava-alueen pohjoispuolella Puusepäntiellä sijaitsee supermarket-kokoluokan S-Market, joka palvelee sekä keskustan, että laajemman alueen asukkaita. Lentolassa sijaitsee hypermarket-kokoluokan Prisma, sekä

Tokmanni tavaratalo, sekä supermarket-kokoluokan Lidl. Lähimmät muut merkittävät kaupalliset keskittymät sijaitsevat Tampereen Linnainmaalla (n. 10 km päässä hankealueesta) ja Kaukajärvellä (n. 10 km päässä hankealueesta). Kangasalan keskustan ja Lentolan välissä on kaksi valinta- tai pienmyymäläkokoluokan päivittäistavarakauppaa, Suoraman keskustassa ja Mäntyveräjässä - lisäksi Keskustan itäpuolella sijaitsee K-Market Huutijärvi. Kangasalan kaupungin tasolla päivittäistavarakauppojen tarjonta on painottunut hyvin vahvasti nauhataajamaan kaupungin länsiosiin. Kangasalan keskustaajaman itäpuolella sijaitsee ainoastaan yksi valintamyymälä Sahalahdella ja yksi kyläkauppa Kuhmalahdella.



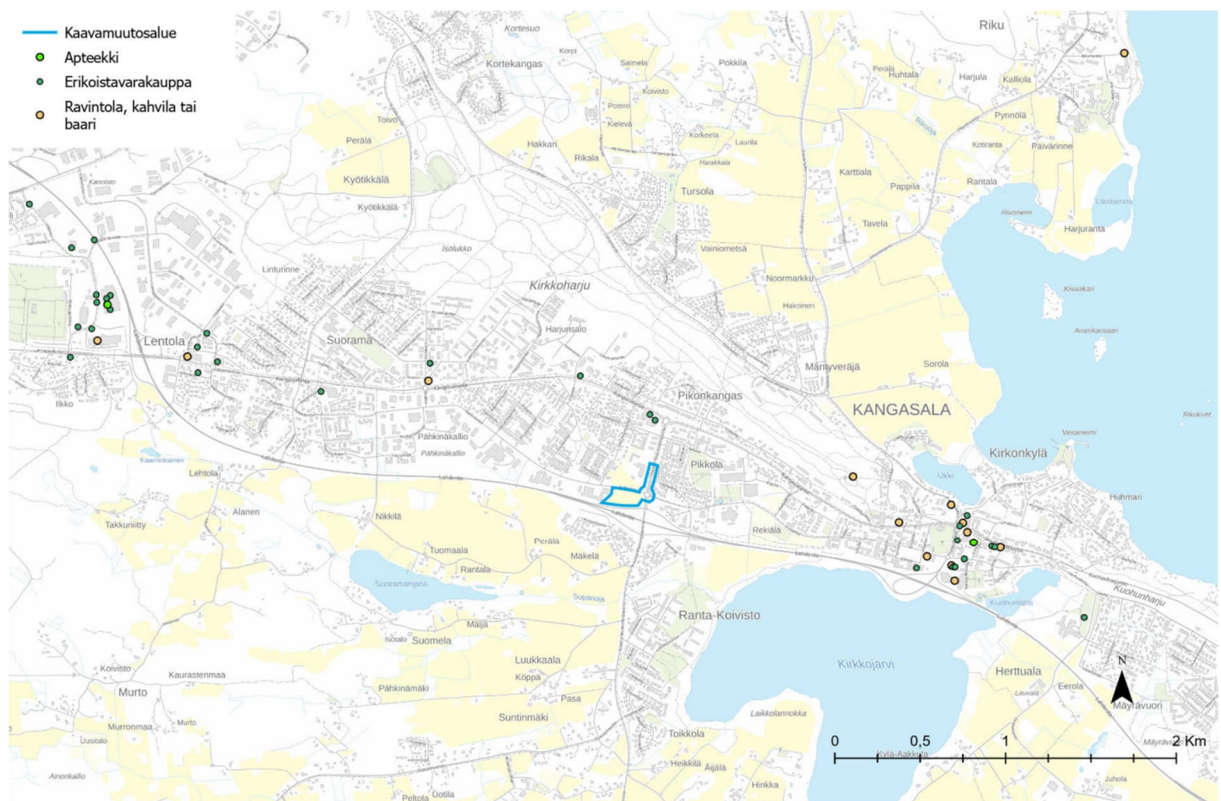
Kuva 6. Päivittäistavarakaupan myymälät kaava-alueen lähialueella vuonna 2022.

Kangasalalle on suunnitteilla seuraavat päivittäistavarakaupan hankkeet:

- Lamminrahkaan, valtatie 12:n varteen lähelle Tampereen rajaa supermarket-kokoluokan kauppa
- Kangasalan keskusta K-Supermarketin laajennus hypermarket-kokoluokan K-Citymarketiksi

Erikoistavarakauppojen ja muiden palvelujen tarjonta lähialueella

Kuvassa 7 on esitetty suunnittelualueen lähialueella sijaitsevat erikoistavarakaupat, apteekit sekä ravintolat, kahvilat ja baarit. Kaavamuutosalueen lähistöllä Kangasalan tien varrella sijaitsee erikoistavarakauppoja ja muutama ravintola, kahvila tai baari. Kangasalan Keskusta ja Lentola ovat kaavamuutosalueen läheisimmät palveluiden keskittymät. Lentolassa sijaitsee mm. Rusta, Bygghuset, Jysk ja Biltema. Lentolassa ja Kangasalan keskustassa on apteekki. Palvelut ovat keskittyneet Lentolaan, Keskustaankin ja Kangasalan tien varteen. Linnainmaa, Kaukajärvi ovat muut läheiset palvelujen keskittymät. Kangasalan keskustaa ympäröivällä alueella palveluverkko on hyvin harvaa.



Kuva 7. Erikoistavarakaupat ja muut palvelut hankkeen lähialueella vuonna 2022.

Kaupan palvelujen kysyntä

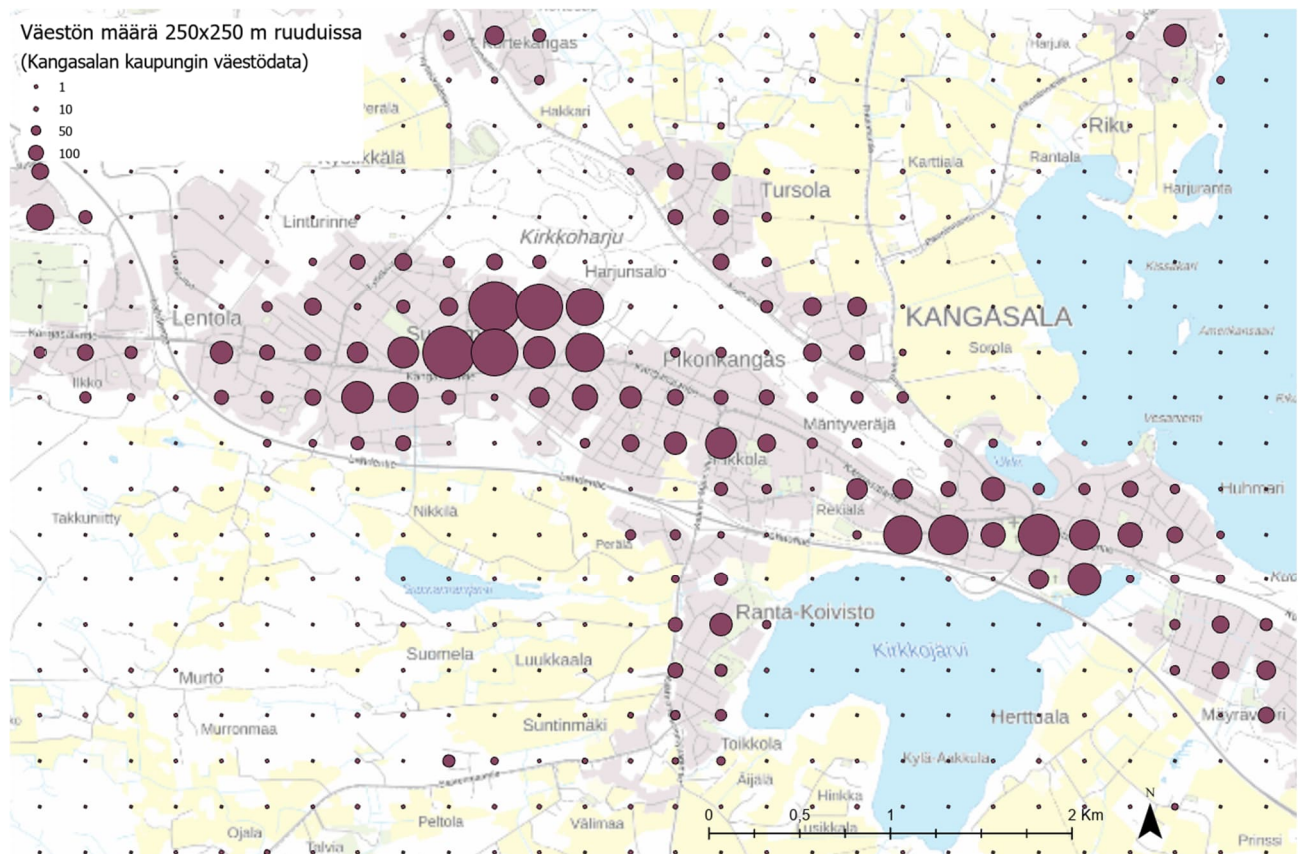
Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Oheisella kartalla (kuva 8) on esitetty väestön sijoittuminen 250 metrin ruuduissa vuoden 2022 lopulla. Kaavamuuotosalueen pohjoispuolella sijaitsevat muun muassa

Pikkolan, Pikonkankaan ja Suoraman asuinalueet, ja eteläpuolella Ranta-Koiviston asuinalue. Itäpuolelle sijoittuvat Rekiälän ja Keskustan asuinalueet.

Läheisistä merkittävistä asuinalueista Suorama sijaitsee noin kahden kilometrin ja Keskusta noin kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Suoraman sekä Rekiälän ja Keskustan kerrostaloasutus erottuu kartalla tiiviimpänä asuinalueena verrattuna nauhataajaman pientalovaltaiseen asutukseen. Kaarina Maununtytären tien lähistöllä on myös merkittävä määrä asutusta, joka on pääosin pientalovaltaista.

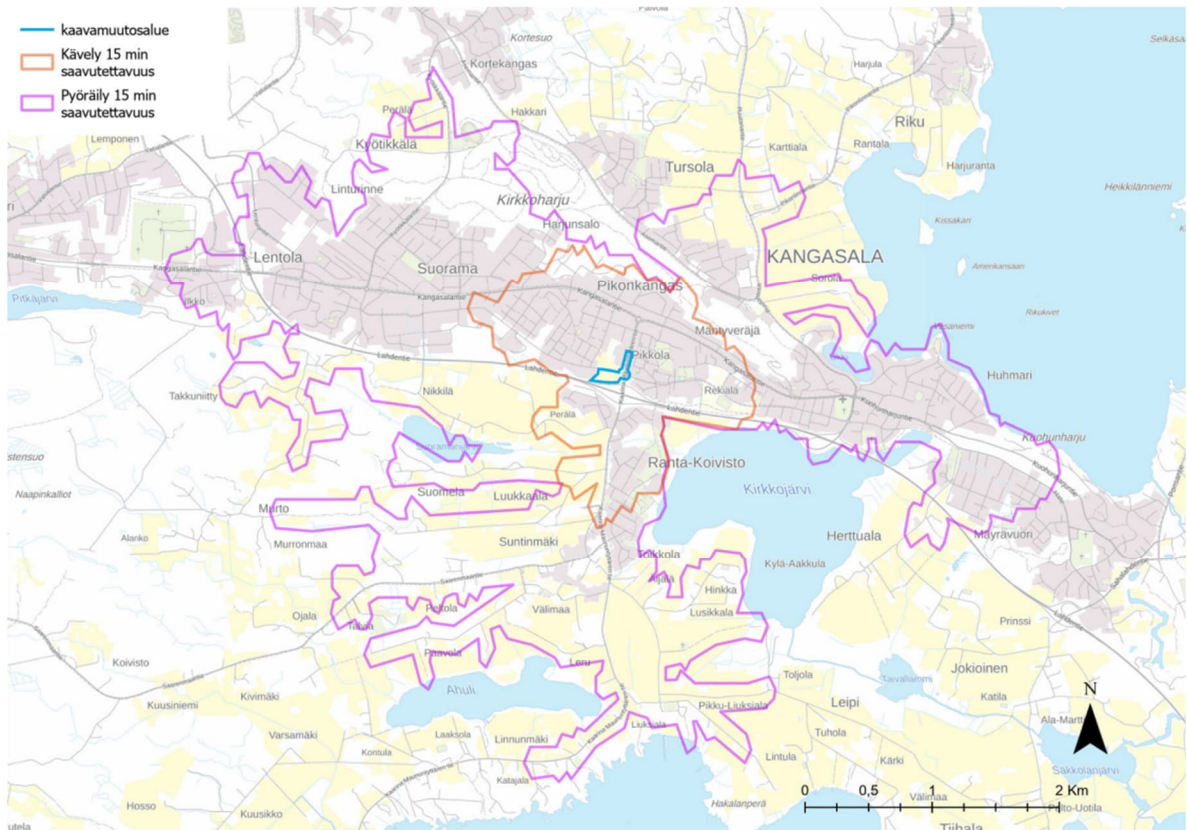
Yleisesti Kangasalan asutus on keskittynyt kaupungin länsiosiin, etenkin nauhataajamaan. Valtatien 12 eteläpuolinen asutus on Ranta-Koivistoa lukuun ottamatta harvempaa.



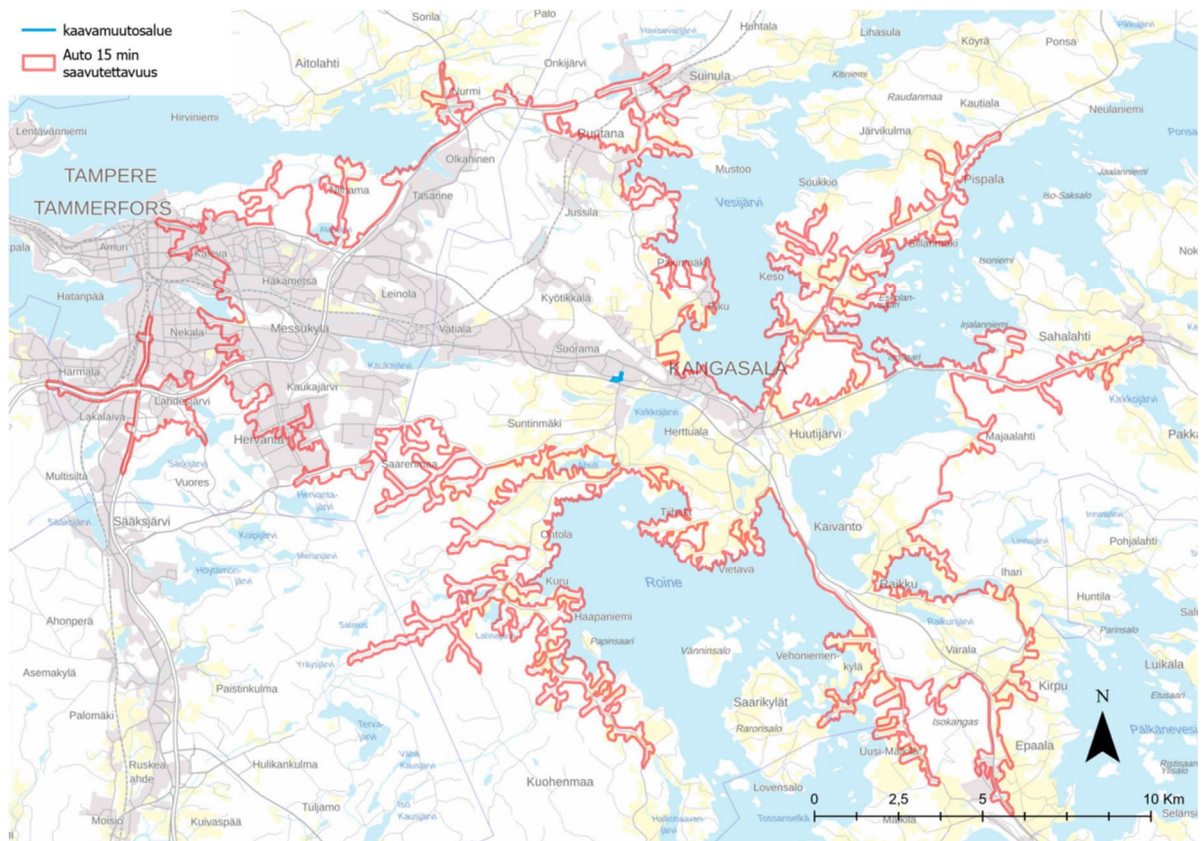
Kuva 8. Väestön sijoittuminen hankealueen lähistöllä 250 metrin ruuduilla.
(Kaupungin väestöaineisto 1.11.2022)

Saavutettavuus

Kaavamuutosalueen saavutettavuutta on tarkasteltu laskemalla alueet, joilta kohde on saavutettavissa alle 15 minuutissa eri liikennemuodoilla. Matka-ajan laskennassa on käytetty kävelynopeutena 5 km/h ja pyöräilynopeutena 15 km/h. Autolla matka-aika on laskettu voimassa olevien nopeusrajoitusten mukaisesti. Kuvassa 9 on esitetty vartin saavutettavuusvyöhykkeet kävellen ja pyöräillen. Kuvassa 10 on puolestaan esitetty vartin saavutettavuusvyöhyke autolla. Kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, ja noin 3100 asukasta saavuttaa kohteen kävellen 15 minuutissa. Vartin saavutettavuusvyöhyke pyöräillen kattaa mm. Kangasalan keskustan, Suntinmäen ja Ranta-Koiviston, Mäntyveräjän ja Pikkolan, sekä Suoraman ja osittain Lentolan ja Ilkon asuinalueen. Tällä saavutettavuusvyöhykkeellä asuu noin 13 300 asukasta. Vartin autosaavutettavuusvyöhyke kattaa Kangasalan länsiosien merkittävimmät asuinalueet kuten Kangasalan keskustan ja Ruutanan alueen. Kangasalan rajojen sisäpuolella vartin autosaavutettavuusvyöhykkeellä asuu yhteensä noin 29 000 asukasta. Tampereella saavutettavuusvyöhyke ulottuu mm. Hakametsään, Messukylään ja Kaukajärvelle.

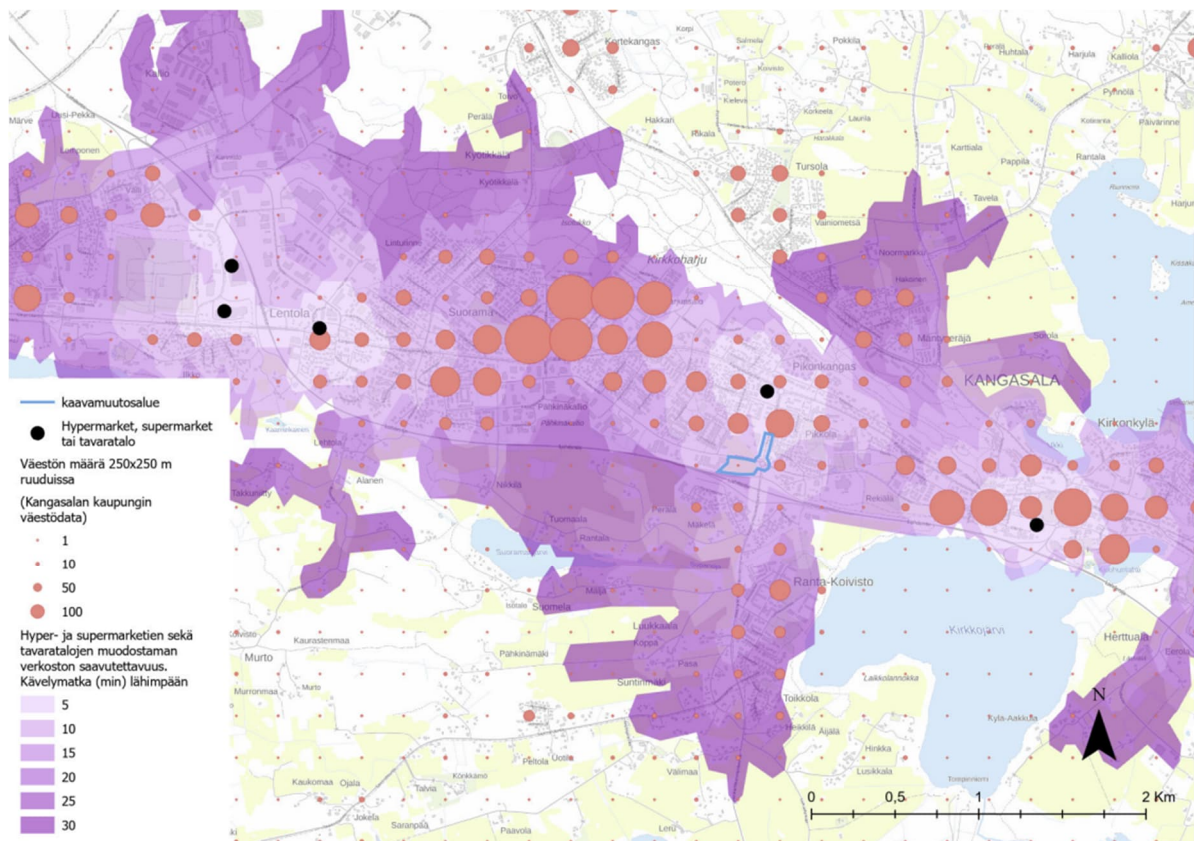


Kuva 9. Hankealueen saavutettavuus kävellen ja pyöräillen 15 minuutissa.



Kuva 10. Hankealueen saavutettavuus autolla 15 minuutissa.

Seuraavalla kartalla (kuva 11) on osoitettu päivittäistavarakaupan verkoston saavutettavuutta huomioiden nykyiset konseptiltaan suuremman kokoluokan myymälät (super- ja hypermarket-luokka sekä tavaratalot). Ihmisten arjen sujuvuuden ja kestävien kulkutapojen edistämisen näkökulmasta keskeistä on, että lähitöillä on palvelutarjonnaltaan laajempia kauppia tarjolla. Kartalta voidaan havaita, että kaavamuutosalueelta ja on noin 5–10 minuutin kävelymatka lähimpään isoon päivittäistavarakaupan myymälään. Hanke toteutuessaan täydentäisi olemassa olevaa palvelutarjontaa nauhataajamassaa Keskustan läheisyydessä ja edistäisi lähialueella asuvien kaupallisten palveluiden saavutettavuutta sekä fyysisen (etäisyys kauppaan) että koetun (palvelutarjonnan laajuus ja monipuolisuus) saavutettavuuden kautta tarkasteltuna.



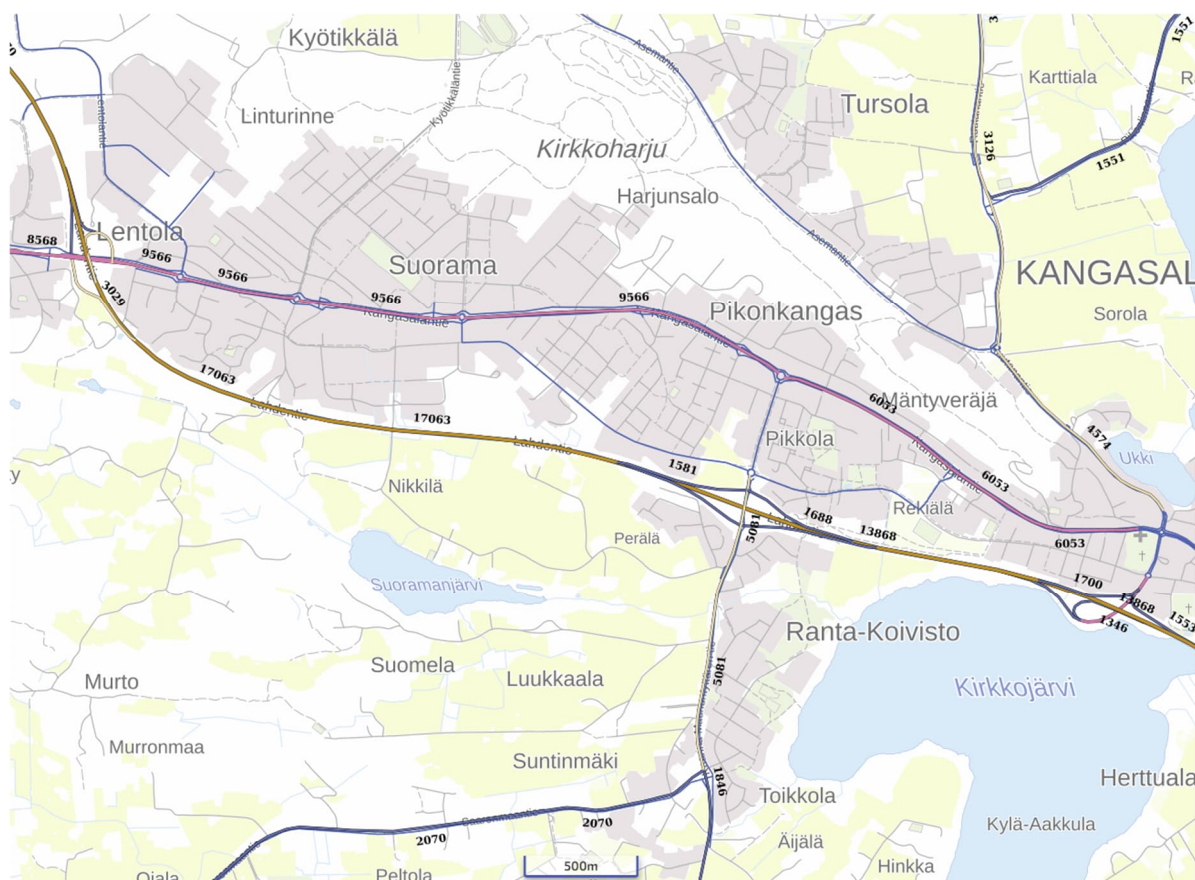
Kuva 11. Hyper- ja supermarketverkoston saavutettavuus kävellen (kaavamuutosalueen lähialue).

Liikenne ja liikkuminen

Oheisella Väyläviraston kartalla (kuva 12) on havainnollistettu vuoden keskimääräistä vuorokausiliikennettä ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi. Kartalta nähdään, että kaava-alueen eteläpuolelta kulkevaa Lahdentietä (valtatie 12) pitkin kulkee vuorokaudessa keskimäärin noin 17 000 ajoneuvoa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkevaa Kangasalantietä pitkin kulkee puolestaan keskimäärin noin 9500 ajoneuvoa vuorokaudessa Kaarina Maununtytären tien risteysen länsipuolella ja 6000 ajoneuvoa vuorokaudessa risteysen itäpuolella. Kaarina Maununtytären tiellä Valtatie 12 eteläpuolella keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Valtatie 12 suunnitellaan parannettavan nelikaistaiseksi Tampereen Alasjärven ja Kangasalan Huutijärven välillä. Kaavamuutosalue sijoittuu tämän noin 15 kilometrin pituisen tiejakson varteen.

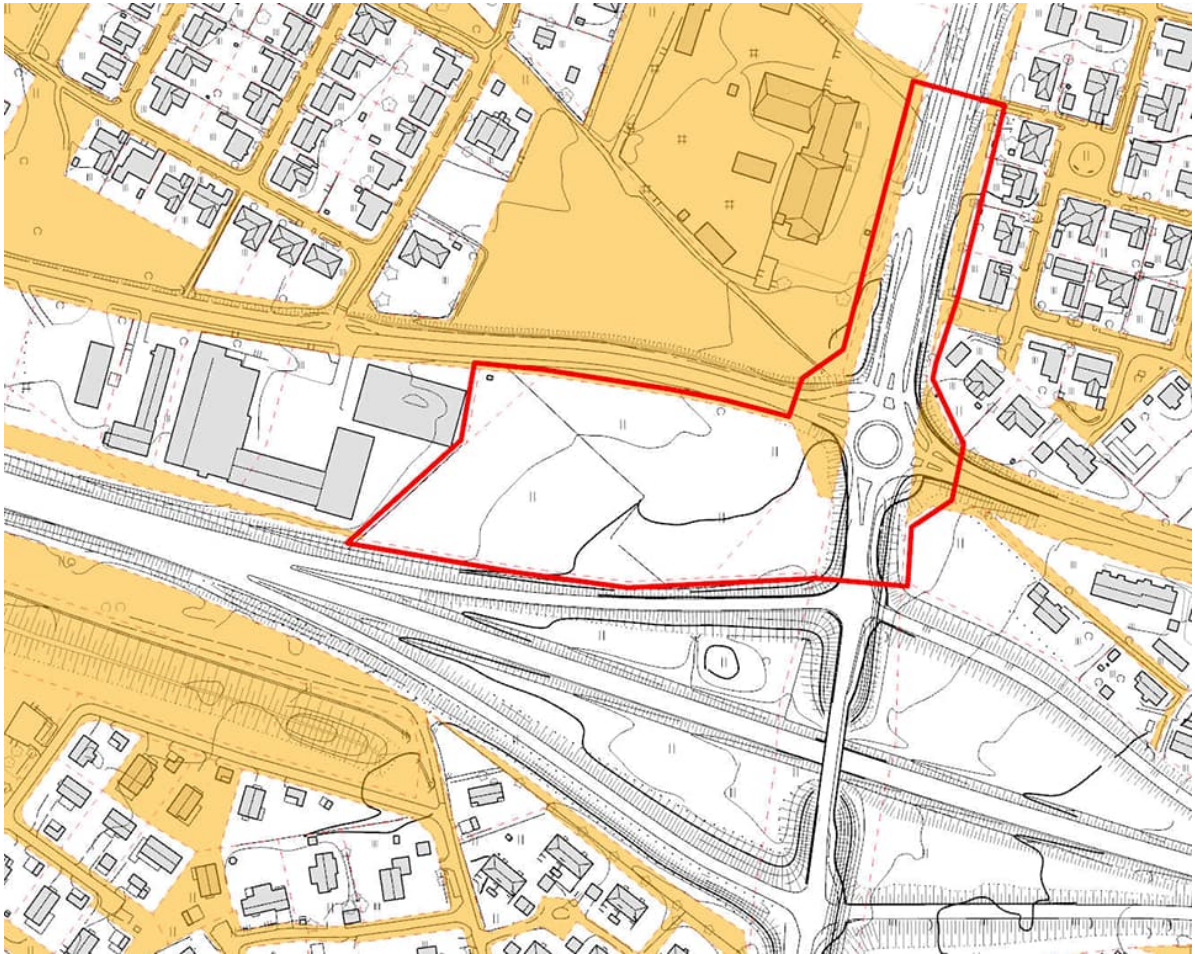
Kaava-alue on hyvin saavutettavissa linja-autolla. Alueelle pääsee useita kertoja tunnissa niin Kangasalan keskustasta kuin Tampereelta. Lähin bussipysäkki on kaava-alueen vieressä Kaarina Maununtyttären tiellä. Osa linjoista puolestaan kulkee Kangasalantietä pitkin – Kangasalantien bussipysäkillä on noin 500 m kävelymatka. Finnentieltä n. 500 m etäisyydellä kaava-alueesta on bussiyhteys Ruutanan kautta Linnainmaalle. Kangasalan keskusta on saavutettavissa linja-autolla n. 10 minuutissa. Tampereen Keskusta ja Linnainmaa on molemmat saavutettavissa linja-autolla noin 40 minuutissa. Lentolaan matka-aika on puolestaan noin 20 minuuttia.



Kuva 12. Ajoneuvojen määrä vuorokautta kohden kaava-alueen lähistöllä vuonna 2022 (Väylävirasto 2024).

Maanomistus

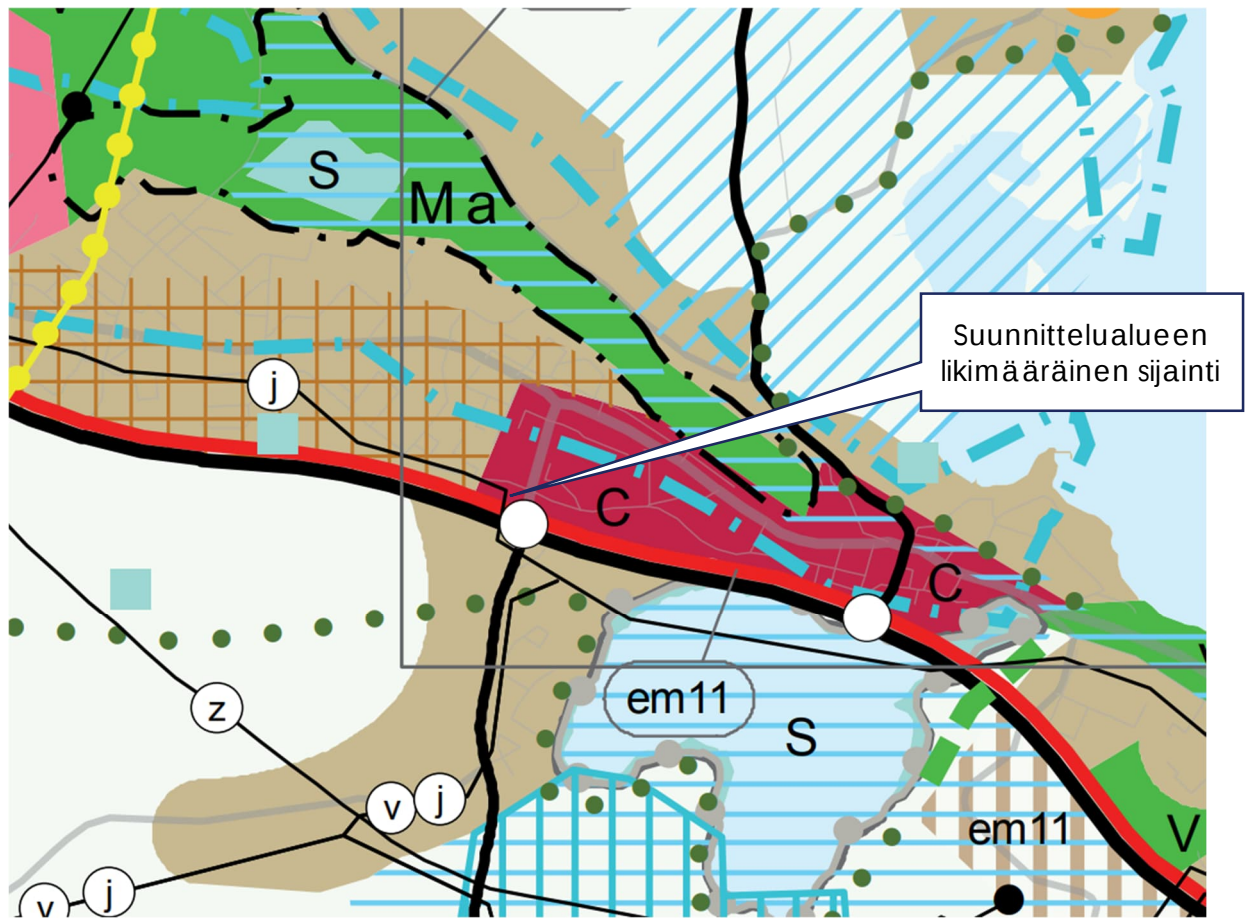
Alue on osittain yksityisessä omistuksessa, osittain kaupungin omistuksessa ja osittain Pirkkanmaan ELY-keskuksen hallinnoima.



Kuva 13. Kaupungin maaomaisuus keltaisella.

3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (2017)



Kuva 14. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta suunnittelualueen läheisyydestä.

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 vuodelta 2017.

Suunnittelualueelle kohdistuu maakuntakaavassa C-merkinnällä

Keskustatoimintojen alue. Suunnittelualueen läheisyydessä on maakuntakaavassa osoitettu myös: Merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie, Eritasoliittymä sekä Siirtoviemäri. Valtatie 12 väleillä Alasjärvi–Huutijärvi tulee varautua lisäkaistojen rakentamiseen.

Aluetta koskevat seuraavat Pirkanmaan maakuntakaavan määräykset:



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.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

[...]

Muiden [kuin Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan] keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKKÖJEN ENIMMÄISMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000

Kangasalan keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on taulukon mukaisesti 55 000 kerrosalaneliömetriä.



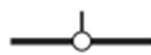
Merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie.

Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateilla, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista. Merkintään liittyy Kangasalla valtatiellä 12 välillä Alasjärvi–Huutijärvi Kirkkojärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em11.

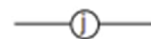
Suunnittelumääräys: Valtatiellä 3 välillä Sasi–Hanhijärvi, valtatiellä 9 välillä Ruutana–Orivesi, valtatiellä 12 väleillä Alasjärvi–Huutijärvi sekä Maatiala–Kahtalammi ja Tampereen rantaväylällä (kantatie 65 ja valtatie 12) välillä Lielähti–Santalahti tulee varautua lisäkaistojen rakentamiseen.

[...]

Valtatieosuuksilla tulee jatkosuunnittelun yhteydessä tarkastella olemassa olevien liittymien parannustarpeet sekä kiinnittää huomiota joukkoliikenteen järjestelyiden toimivuuteen.



Eritasoliittymä. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat eritasoliittymät, jotka sijaitsevat maakuntakaavassa esitetyllä tieverkolla.



Siirtoviemäri. Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät seudullisesti merkittävät viemäryhteydet.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava – Elonkirjo ja energia

Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 ollaan päivittämässä tiettyjen teemojen osalta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa – Elonkirjo ja energia. Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa keskitytään kahteen teemaan: tukemaan

pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistamaan edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella.

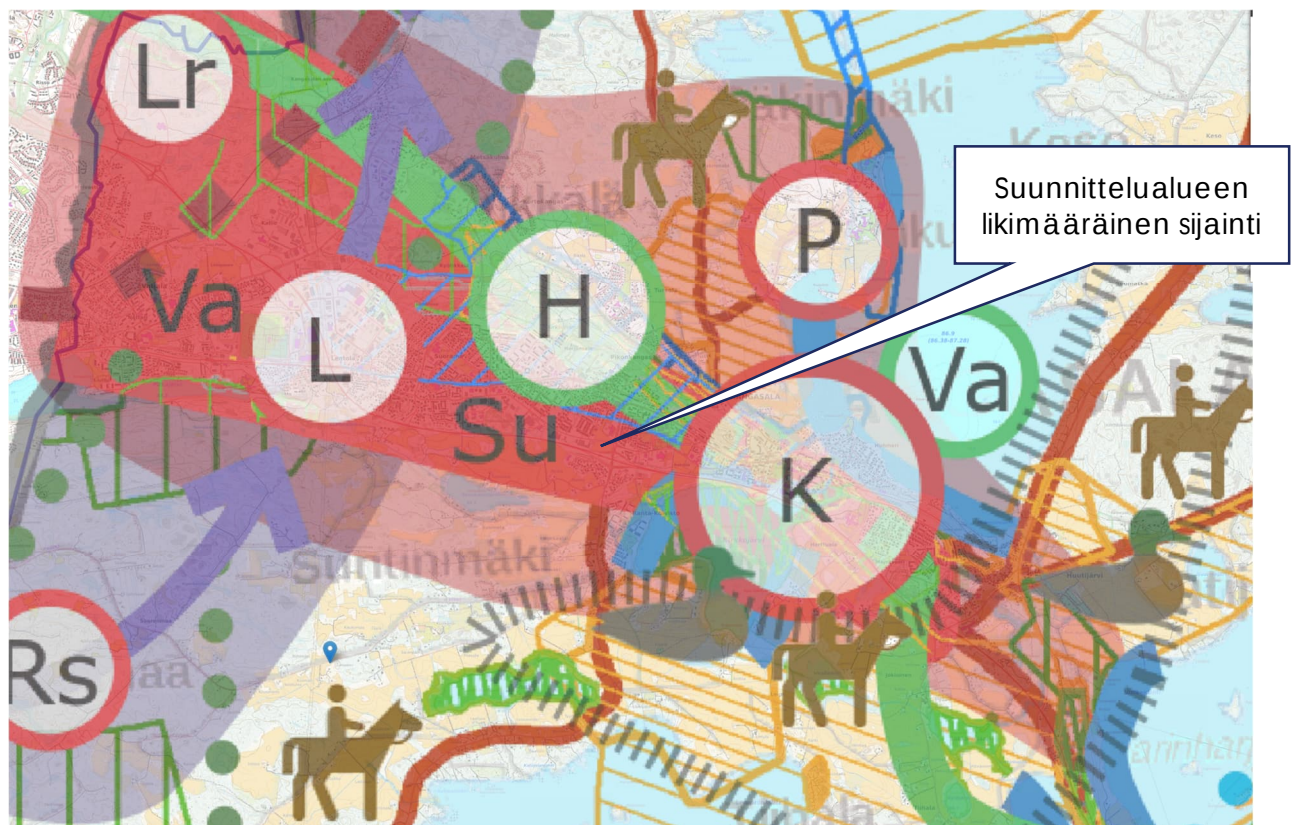
Pirkanmaan vaihemaakuntakaavaehdotuksen nähtävilläolo on päättynyt.

Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto voi hyväksyä valmiin vaihemaakuntakaavan keväällä 2025.

Vaihemaakuntakaavassa päivitetään myös Aakkulantien kaavamuutosaluetta koskevaa keskustatoimintojen alueen määräystä kaupan merkintöjen osalta.

Vaihemaakuntakaavassa päivitetään kaupan merkintöjä siten, että merkinnät vastaavat voimassa olevaa alueidenkäyttölakia. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja nostetaan 2000 kerrosalaneliömetristä 4000 neliömetriin. Lisäksi luovutaan keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta.

Kangasalan strateginen yleiskaava 2040 (2017)



Kuva 15. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2040 (2017).

Kangasalan Strateginen yleiskaava 2040 (hyv. 29.5.2017) on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Kangasalan strategisessa

yleiskaavassa 2040 suunnittelualueen tuntumaan on merkitty kehittämistavoitteet: tiivistyvä nauhataajama 2030 ja joukkoliikenteen laatukäytävä.



Tiivistyvä nauhataajama 2030:

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

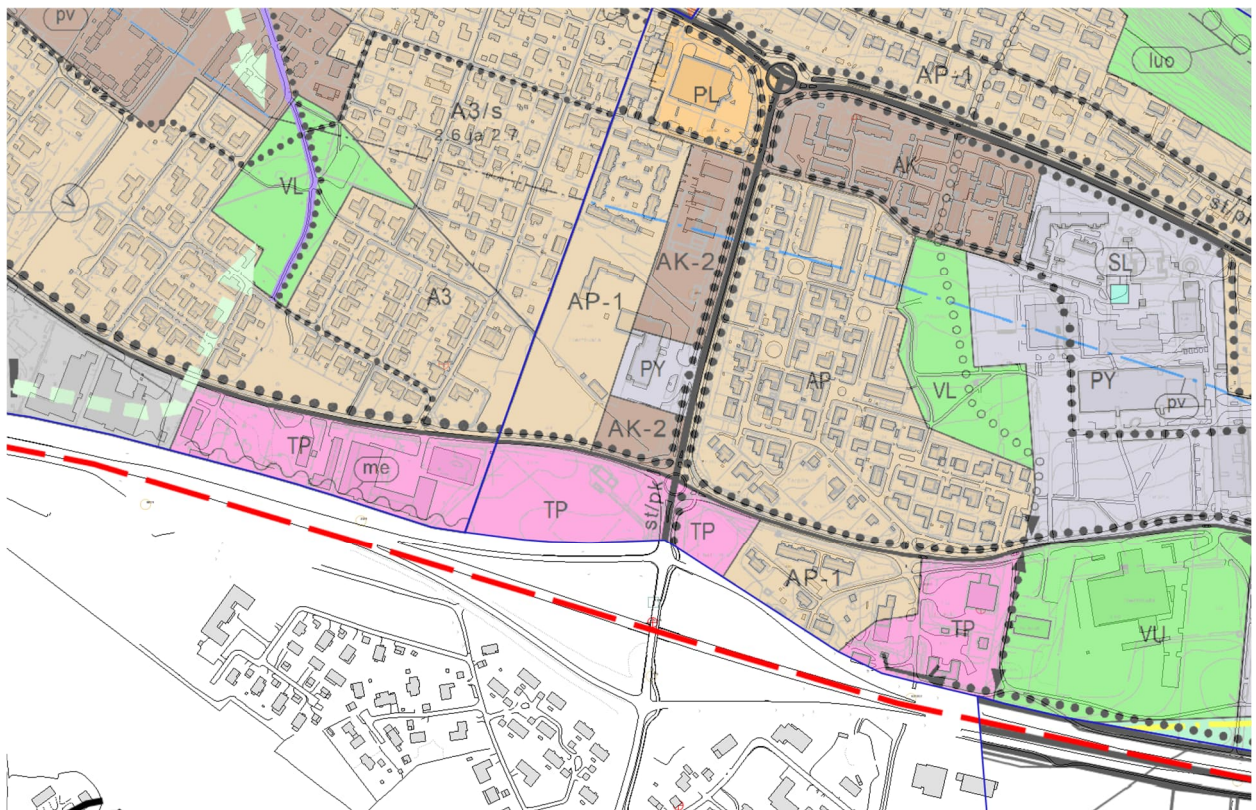


Joukkoliikenteen laatukäytävä.

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

Alueella voimassa olevat oikeusvaikutteiset osayleiskaavat:

Keskustan osayleiskaava (2010) ja Suoraman osayleiskaava (2015)



Kuva 16. Ote Kangasalan vahvistamattomasta yleiskaavayhdistelmästä suunnittelualueen läheisyydestä. Itäpuolella on voimassa Keskustan osayleiskaava ja länsipuolella Suoraman osayleiskaava. Osayleiskaavojen raja osoitettu kartassa sinisellä viivalla.

Kaavamuutosalue sijoittuu kahden osayleiskaavan rajalle. Pääosin kaava-alue sijoittuu Keskustan osayleiskaavan (hyv. 13.9.2010) alueelle. Lännessä pieni osa kaavamuutosalueella on Suoraman osayleiskaavan (hyv. 19.10.2015) alueella.

Keskustan osayleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu työpaikka-alueen TP-merkintä:

TYÖPAIKKA-ALUE Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Rakennukset tulee sijoittaa niin, että ne suojaavat asuinalueita valtatie melulta.

Kaava-alueen länsikulma on merkitty Suoraman osayleiskaavassa myös työpaikka-alueeksi TP-merkinnällä:

TYÖPAIKKA-ALUE Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueen toimintojen määrittelyssä

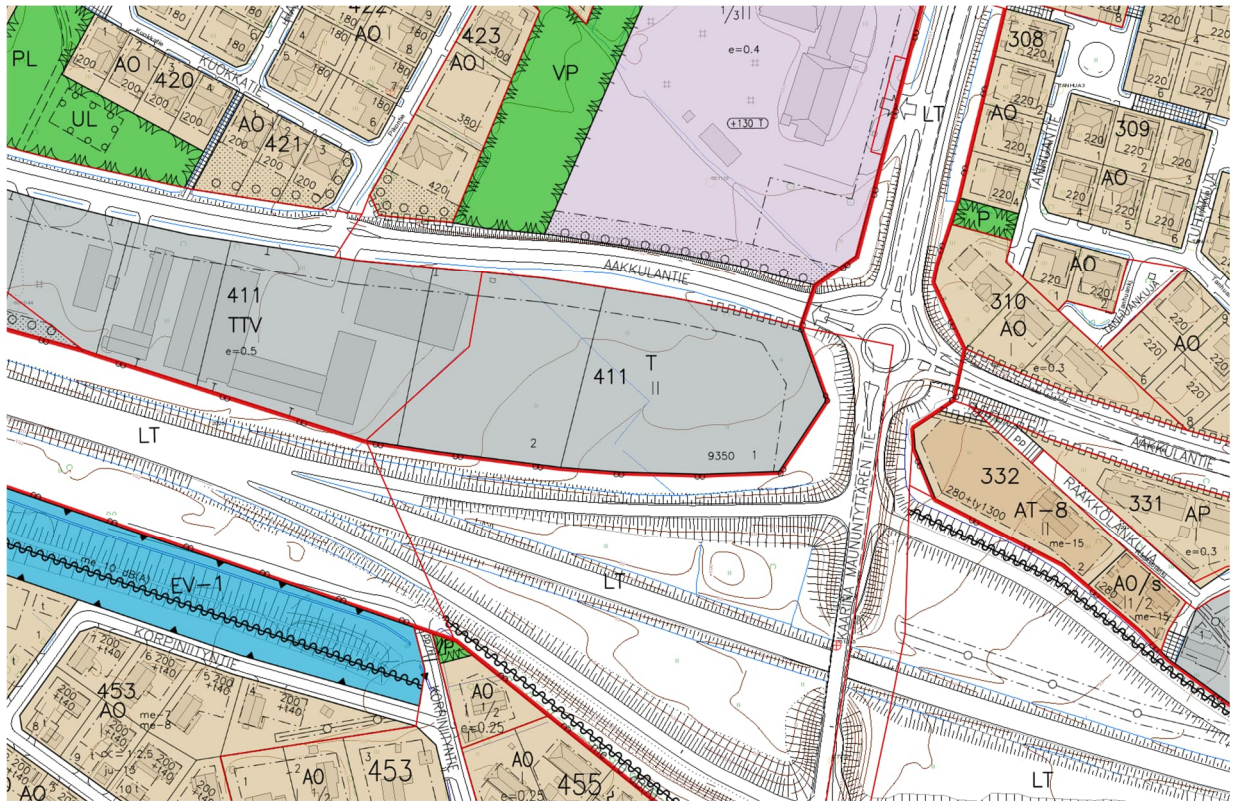
ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä.

Lisäksi Suoraman osayleiskaavassa on merkitty meluntorjuntatarve VT12:n suuntaan: *MELUNTORJUNTATARVE* Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden asemakaavoituksessa melu tulee ottaa erityisesti huomioon. Rakennettaessa melualueilla tulee huolehtia siitä, etteivät valtioneuvoston päätöksen mukaiset meluohjearvot ylitä asuinrakennusten tai työpaikkojen sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla. Melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB, eikä yöohjearvoa 45 dB (vanhat alueet 50db). Asemakaavotettaessa tulee melua tutkia tarkemmin ja antaa tarvittaessa määräyksiä. Osayleiskaava-alueelta on laadittu meluselvitys.

Aakkulantien pohjoispuolelle kaava-alueen läheisyyteen on merkitty Keskustan osayleiskaavassa AK-1-merkinnällä kerrostalovaltainen asuntoalue ja AP-1 merkinnällä tiivis pientalovaltainen alue. Aakkulantielle on Keskustan osayleiskaavassa merkitty paikallistie/ kokoojakatu ja Suoraman osayleiskaavassa yhdystie/ kokoojakatu. Kaarina Maununtyttärentie on merkitty seututiekse st/pk-merkinnällä.

Kaavamuutosalueen kohdalla Aakkulantien pohjoispuolelle ja Kaarina Maununtyttären tien itäpuolelle on merkitty kevyen liikenteen reitti. Aakkulantien ja Kangasalantien välillä Kaarina Maununtyttären tien molemmille puolille on merkitty kevyen liikenteen reitti. Keskustan osayleiskaavan puolella Aakkulantielle on merkitty kevyen liikenteen reitti ja Suoraman osayleiskaavan puolella Aakkulantielle on merkitty kävelyn ja pyöräilyn pääreitti.

Asemakaava



Kuva 17. Ote Kangasalan vahvistamattomasta asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen läheisyydestä.

Asemakaavamuutosalueella on voimassa rakennuskaava nro. 323 (hyväksytty 6.10.1994), jossa kortteli 411:n osa on merkitty kaavamerkinnällä *T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi*, kerrosluku on II ja rakennusoikeus 9350 kerrosalaneliömetriä. Kaavassa on osoitettu liittymäkielto Aakkulantieltä korttelin 411 koilliskulmassa. Valtatien 12 eritasoliittymän alue ja Kaarina Maununtyttären tie osoitettu kaavassa nro. 323 LT-merkinnällä *kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen*.

Lisäksi kaava-alueella Kaarina Maununtyttären tiellä on voimassa rakennuskaava nro 40 (hyväksytty 24.2.1971) jossa Kaarina Maununtyttären tie on osoitettu liikennealueeksi merkinnällä *Kauttakulku- sisääntulo- ja ohitustie tie-, vier-, suoja- ja näkymäalueineen. Rakennuspaikkakohtaiset liittymät liikennealueelle on kielletty*. Asemakaava-alueen lähistöllä länsipuolella on myös voimassa rakennuskaava nro. 40, jossa korttelin 441:n osa on merkitty TTV-kaavamerkinnällä *yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi*. Kaavassa nro. 40 ei ole merkintää

sallitusta kerrosluvusta korttelissa 441. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla, eli rakennuspaikan kerrosalan suhteella rakennuspaikan pinta-alaan, $e=0.5$.

Kaavamuutosalueen lähistöllä Aakkulantielle on voimassa rakennuskaava nro. 98 (hyv. 10.6.1981), jossa Aakkulantie on osoitettu katualueeksi.

Valtatie 12 Alasjärvi-Huutijärvi

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laatinut yleissuunnitelman ja ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely) valtatie 12 parantamisesta Alasjärven ja Huutijärven välillä. Parannettava tiejakso sijoittuu Tampereen kaupungin ja Kangasalan kunnan alueille, ja sen pituus on noin 15 kilometriä. Suunnittelukohde alkaa Alasjärven eritasoliittymän länsipuolelta valtatieltä 9 ja jatkuu Huutijärven eritasoliittymän itäpuolelle kantatielle 58.

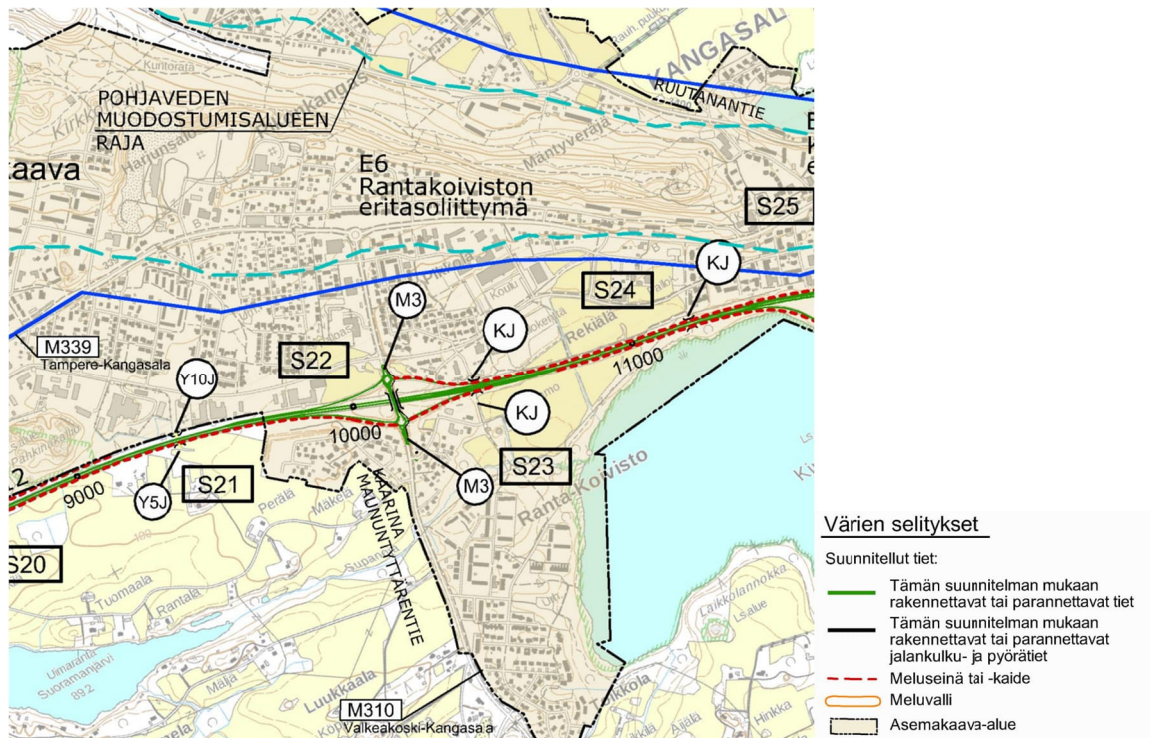
Hankkeen yleissuunnitelma valmistui kesäkuussa 2018. Valtatie 12 parannetaan nelikaistaiseksi Alasjärven ja Huutijärven eritasoliittymien välillä. Hyväksytyn yleissuunnitelman mukaan Ranta-Koiviston eritasoliittymä parannetaan, ja sen tyyppi säilyy lähes ennallaan, mutta ramppiliittymään toteutetaan nk. pisanankiertoliittymät. Yleissuunnitelman mukaan myös valtatie 12:n ylittävää jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä kaava-alueen tuntumassa parannetaan.

Valtatien 12 tiesuunnitelma Tampereen Alasjärven ja Kangasalan Huutijärven välillä on tekeillä. Tiesuunnitelma perustuu hyväksyttyyn yleissuunnitelmaan.

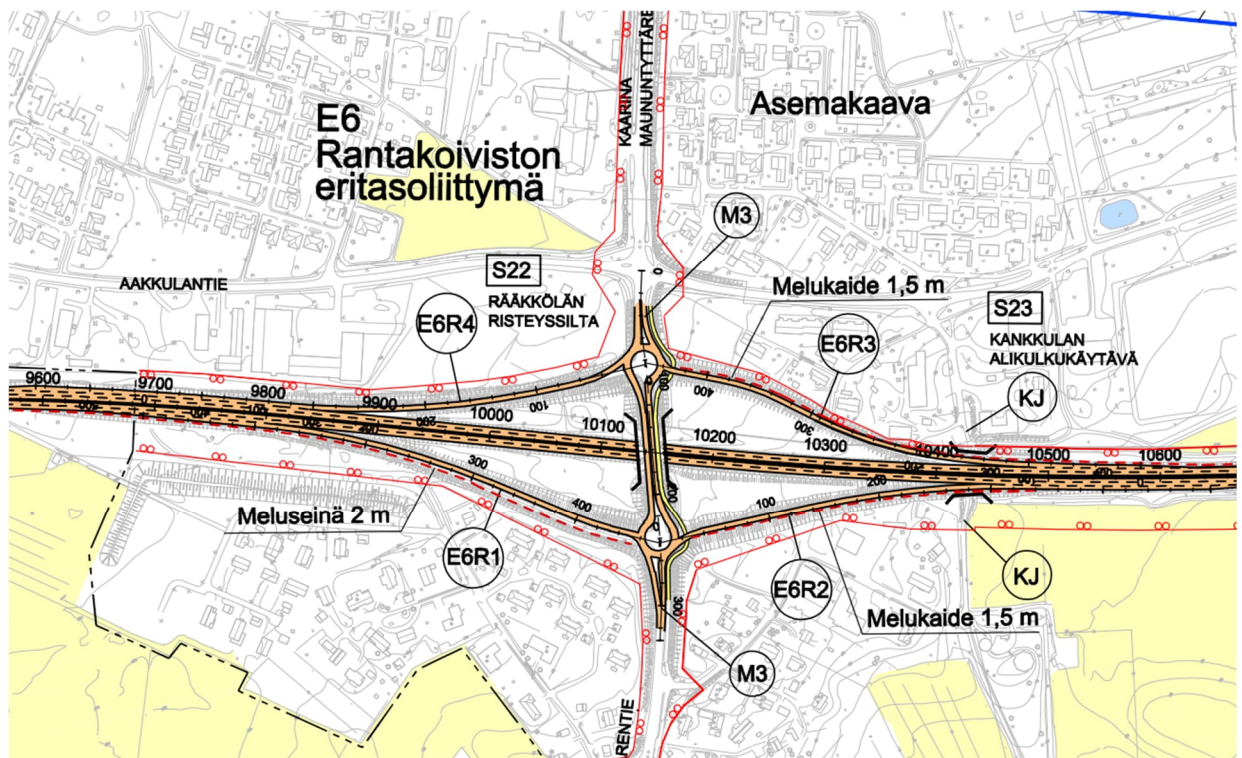
Tiesuunnitelman laadintavaiheessa tieratkaisut täsmentyvät, ja vasta suunnitelman edettyä riittävän pitkälle selviää muun muassa Ranta-Koiviston eritasoliittymän ympäristössä valtatie 12 ja sen rakenteiden vaatima tilantarve.

Tiesuunnitelma valmistuu talvella 2026. Tiesuunnitelman hyväksymisen ehtona on sen asemakaavan mukaisuus.

Lisätietoa hankkeesta löytyy väyläviraston sivuilta: <https://vayla.fi/vt-12-alasjarvi-huutijarvi>.



Kuva 18. Ote: Valtatien 12 parantaminen välillä Alasjärvi – Huutijärvi, Yleissuunnitelma, Yleiskartta



Kuva 19. Ote: Valtatien 12 parantaminen välillä Alasjärvi – Huutijärvi, Yleissuunnitelma, Suunnitelmakartta

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu maankäytölle asetetuista tavoitteista.

Asemakaavaa uudistamalla vahvistetaan Kangasalan keskustan vetovoimaisuutta ja seudun elinkeinoelämää osoittamalla kortteille paremmin kysyntää vastaava käyttötarkoitus. Kaupallisten palveluiden laajentamiselle on tarpeen osoittaa tilaa keskustassa, jotta voidaan vastata ostovoiman karkaamiseen Kangasalta. Samalla on tarpeen huomioida kaupunkimiljö ja liikenneverkon sekä hulevesien hallinnan suunnitteluratkaisut.

Asemakaavamuutoksella muutetaan osa Kaarina Maununtytären tiestä hallinnollisesti kaupungin kaduksi. Kadunpitopäätös on jo tehty. Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- alueen elinkeinonharjoittajat ja lähialueen asukkaat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi-liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj, Kangasalan Sähkölaitos Oy, Tampereen Energia Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, DNA Oyj)
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos

- muut ilmoituksensa mukaan

Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville kuuluttamisen yhteydessä 29.11.2023.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.12.–22.12.2023 ja 2.–15.1.2024. Osallisilla oli nähtävilläolokautena mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. Alla saapunut palaute:

Pirkanmaan ELY-keskus, 22.1.2024

"Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupan ja palvelujen toimintojen sijoittuminen sujuvasti eri kulkumuodoilla saavutettavissa olevalle sijainnille siten, että Aakkulantien ja VT:n varren ympäristö kehittyy jäsenneltyyn ja vehreämpään suuntaan. ELY-keskus pitää tätä kaupunkikuvan ja liikenneympäristön kehittämisen tavoitetta myönteisenä alueen asemakaavan muuttamisen lähtökohtana. Asemakaavamuutos on perusteltu myös vireille tulevan tiesuunnitelman ja siitä johtuvien kaavamuutostarpeiden sekä tieosuuksien hallinnollisen aseman tarkistamisen kannalta.

Liikenne

Valtatien 12 tiesuunnitelma Tampereen Alasjärven ja Kangasalan Huutijärven välillä on käynnistymässä. Suunnitelma pohjautuu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn hyväksyttyyn ko. tiejakson yleissuunnitelmaan, jonka mukaan mm. Rääkkölän eritasoliittymän tyyppi säilyisi lähes nykyisellään, mutta ramppiliittymään toteutettaisiin nk. pisarakiertoliittymät. Yleissuunnitelman mukaan kaava-alueen tuntumassa myös valtatie ylittävää jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä parannetaan.

Tiesuunnitelman käynnistyminen on syytä tuoda esiin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Tiesuunnitelman laadintavaiheessa tieratkaisut täsmentyvät ja vasta suunnitelman edettyä riittävän pitkälle voidaan sanoa tarkemmin mm. Rääkkölän eritasoliittymän ympäristössä valtatie 12 ja sen rakenteiden edellyttämä tilantarve. Tiesuunnitelman hyväksymisen ehtona on sen asemakaavan mukaisuus, joten myös sen vuoksi voi olla tarvetta asemakaavamuutokselle.

Kaarina Maununtyttärentie Aakkulantie-Finnnetien kiertoliittymästä pohjoiseen, mukaan lukien ko. kiertoliittymä, on jo muuttunut Kangasalan kaupungin omistamaksi yksityistieksi. Tämän osalta olisi tarkoituksenmukaista muuttaa tien kaavamerkintä vastaamaan sen hallinnollista asemaa eli muuttaa merkintä LT-alueesta kaduksi. Rääkkölän eritasoliittymän pohjoisten ramppien ja Finnentie-Aakkulantien kiertoliittymän välillä Kaarina Maununtyttärentie, maantie 310 tulee myös muuttumaan Kangasalan kaupungin omistukseen, joten sekin olisi syytä rajata mukaan tähän asemakaavamuutokseen ja osoittaa tieosuus katu - merkinnällä. Tämän tieosuuden hallinnollinen muutos kaupungin kaduksi tapahtuu MRL 86a § kadunpitopäätöksellä Pirkanmaan ELY-keskuksen ja kaupungin välillä sovittavan aikataulun mukaisesti. Tälläkin jaksolla edellä kerrottu valtatie 12 tiesuunnitelma voi tuoda muutoksia nykyisiin tierakenteiden edellyttämiin tilantarpeisiin.

Pirkanmaan ELY-keskus esittää, että asemakaavamuutoksen korttelirajauksessa huomioidaan vireille tulevan valtatie 12 tiesuunnitelman mukaiset tieratkaisut ja niiden tilanterve sekä edellä esitetyt Kaarina Maununtyttärentien kaavamerkinnän muutostarpeet. Tämä edellyttää asemakaavamuutoksen ja tiesuunnitelman aikataulujen yhteensovittamista. Joka tapauksessa tiesuunnitelmaa laaditaan kiinteässä yhteistyössä Kangasalan ja Tampereen kaupunkien kanssa, jolloin tulee määriteltäväksi myös tiesuunnitelman mahdollisesti

edellyttämät asemakaavamuutostarpeet. Tiesuunnitelma on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2025. Jos asemakaavan aikataulua ei voida yhteensovittaa tiesuunnitelman kanssa, tulee asemakaavamuutosta varten 2 tarkastella valtatie 12 voimassa olevan asemakaavan mukaisen LT-aluevarauksen riittävyys valtatie yleissuunnitelman perusteella.

ELY-keskus ottaa jatkossa kantaa kaavaratkaisuun ja sen vaikutuksiin mm. valtatiehen 12 (mm. kuivatusjärjestelyt, korttelin toimintojen sijoittuminen ja mainokset) sekä asemakaavaa-alueen liikennejärjestelyihin ja liikennevaikutuksiin kaavaprosessin kuluessa.

OAS:n täydennystarpeet ja jatkotoimet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on tarpeen täydentää kaavan osallisia koskevaan osuuteen keskeiset viranomaistahot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi esittää kattavasti aluetta koskevat Pirkanmaan maakuntakaavan määräykset. Kun alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee alueen suunnittelun lähtökohtana huomioida maakuntakaavan keskustatoimintojen aluetta koskevat suunnittelumääräykset. Erityisesti asemakaavan tavoitteet huomioon ottaen kaupan mitoituslähtökohdat ja kaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus. Kaavan yhteydessä on tarpeen arvioida kaupan nykytilannetta ja kehitystä sekä palveluverkon kokonaisuutta ja palveluiden saavutettavuutta, erityisesti mikäli alueelle on tarkoitus mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköksi luettavia toimintoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan laadittavista selvityksistä vain hulevesiselvitys. Myös kaupallista selvitystä on tarpeen päivittää ja liikennevaikutukset on tarpeen arvioida riittävällä tavalla.

Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisten, rauhoitettujen tai tiukasti suojeltujen lajien esiintymiä. Alue on viljelyskäytössä, ja kaava-alueen lähiympäristössä säilyy runsaasti

viljelyskäytössä olevaa peltoalaa. ELY-keskus katsoo, ettei erilliselle luontoselvitykselle ole tarvetta.

Kaavaan liittyy ELY-keskuksen MRL:n mukaisen valvontatehtävän kannalta keskeisiä teemoja. Kaava pyydetään toimittamaan ELY-keskukseen lausuttavaksi luonnosvaiheessa. ELY-keskus esittää myös valmiutensa aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun.”

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

Asemakaavaehdotus käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää kaavaehdotuksesta muistutus kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja tarpeen mukaan.

Tämän jälkeen kaava siirtyy valtuuston hyväksymiskäsittelyyn ja päätöstä seuraa valitusaika.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksen luonnosta valmisteltaessa on oltu yhteydessä tiesuunnitelmaa laativaan tahoon Ranta-Koiviston (Rääkkölän) eritasoliittymän tilantarpeesta.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on keskustan elävyyden tukeminen mahdollistamalla kaupan ja palvelujen toimintojen sijoittuminen sujuvasti eri kulkumuodoilla saavutettavissa olevalle sijainnille. Kaupunkikuvaa tavoitellaan kehitettäväksi Aakkulantien varren osalta hyvin jäsenneltynä ja ilmeeltään vehreänä liikenneympäristönä. Aakkulantien suuntaan rakentamisen

mittakaavan on oltava ihmisenkokoinen. Sen sijaan Lahdentien (valtatie 12) suuntaan rakentaminen voi olla suurimittakaavaisempaa, mutta sen on luotava kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ympäristöä. Liikerakentaminen sijoittuu näkyvälle paikalle valtatieen liittymän yhteyteen ja on osa Kangasalan kaupungin julkisivua Lahdentielle. Alueen toiminnot on järjestettävä siten, että ne ovat turvallisesti saavutettavissa kävellen ja pyörällä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös ottaa huomioon valtatie 12:n suunnitteilla olevan tiesuunnitelman mukainen tilantarve siten, että kaava-alueella Ranta-Koiviston eritasoliittymän ympäristössä valtatie 12 ja sen rakenteiden vaatima tilantarve voidaan sijoittaa alueelle.

Lisäksi asemakaavan tavoitteena on Kaarina Maununtytären tien osan muuttaminen hallinnollisesti ELY:n hallinnoimasta tiestä Kangasalan kaupungin katualueeksi. Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen eikä sillä ole merkittävää vaikutusta esimerkiksi liittymien sijaintiin.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluvaiheen käsittely, elinympäristölautakunta

Ehdotusvaiheen käsittely, elinympäristölautakunta

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaavan mitoitus tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavamuutos mahdollistaa keskustan kaupallisten palvelujen monipuolistamisen liikenteellisessä solmukohdassa. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksin ja yleismääräyksin. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen parantaa alueen kävelyn- ja pyöräilyn olosuhteita ja viihtyisyyttä suojaamalla kaava-alueen kohdalla Aakkulantien pohjoispuolista aluetta valtatie melulta. Aakkulantien varrelle sijoittuva istutettava alueen osa ja istutettava puurivi jäsentää katu ympäristöä. Kaavassa osoitetaan korttelialueelle alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Hulevesien hallinta osoitetaan kaavassa toteutettavan hulevesisuunnitelman suositusten mukaisesti.

5.3. Aluevaraukset

Aluevaraukset ja korttelialueiden merkinnät tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa osoitetaan noin 1,69 ha suuruinen liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialue. Korttelialue on jaettu kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi, joiden koot ovat 10329 m² ja 6600 m². Suurin sallittu kerrosala on tontilla yksi 3200 ja tontilla neljä 2600 kerrosalaneliömetriä. Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueelle tontille numero yksi on osoitettu alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Korttelialueelle on osoitettu ajoyhteys, jonka tarkoitus on palvella tonttien yhteistä keskitettyä huoltopihaa, sekä polttoaineen jakeluaseman logistiikkaa. Korttelialueelle on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Tontille neljä on lisäksi osoitettu kaksi johtoa varten varattua alueen osaa. Määräävä johtoa varten varattu alueen osa on tontin yksi vesi- ja viemärijohtoa varten, ja ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa on tontin yksi hulevesijohtoa varten.

Aakkulantien varteen määrätään istutettava alueen osa ja istutettava puurivi. Korttelialueelle on määritelty hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

Auton pysäköintipaikkoja on rakennettava yksi kappale viittäkymmentä liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen kerrosneliömetriä kohden (1AP/50

k-m2) ja polkupyöräpaikkoja yksi kappale sataa kerrosalaneliömetriä (1PP/100 k-m2) kohden.

Aakkulantien varteen osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Kaarina Maununtytären tie osoitetaan katualueeksi. Kaava-alueen kaakkoisosa valtatie 12 pisaraliittymän kohdalla osoitetaan LT-merkinnällä maantieliikenteen alueeksi ja alueelle osoitetaan nuolimerkinnällä ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Katualueen ja maantieliikenteen alueen raja on määritelty Kadunpitopäätös, Kaarina Maununtytären tie välillä Kangasalan tien – Finnentien ja Aakkulantien kiertoliittymä 14.12.2021 mukaisesti.

Korttelialueet

KLPV Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialue

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Muut alueet:

LT Maantieliikenteen alue

Katu

5.4. Kaavan vaikutukset

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella vahvistetaan seudun elinkeinoelämän elävyyttä.

Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen mahdollistaminen Aakkulantiella muodostaa liikekeskittymää alueelle ja lisää alueen palveluita. Miljöössä on kiinnitetty huomiota katutilaan ja valtatielle aukeavaan kaupunkikuvaan.

Rakennusalat on sijoitettu siten, että tulevat rakennukset suojaavat sekä alueen

pohjoispuolisia asuinalueita että Aakkulantien pyöräilyn laatukäytävää VT 12 liikennemelulta.

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

Nykyisessä kaavassa korttelialue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, eikä nykykaavassa ole määräyksiä hulevesien suhteen.

Tällä hetkellä kaava-alue on viljelykäytössä olevaa peltoa. Alueen toteuttamiseksi joudutaan tonttia tasaamaan.

Kaavamuutosta varten laaditussa hulevesiselvityksessä arvioidaan alueen rakentamisella olevan merkittävä vaikutus korttelialueella muodostuvien hulevesien määrään. Päälystetty pinta-ala laajenee tulevaisuudessa selkeästi nykytilaan nähden, ja tällä on negatiivinen vaikutus huleveden määrän lisäksi myös huleveden laatuun. Kokonaisuudessaan huleveden laadullinen kuormitus suurenee suunnittelualueella merkittävästi maankäytön muutosten seurauksena. Korttelialueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa erittäin huomattavasti nykytilanteeseen nähden ja alue sijaitsee välittömästi yleisen tien varressa, kuormittaen hulevesillään tien reunaojaa. Tästä syystä esitetään korttelialueen hulevesien hallinta toteutettavaksi tavanomaiseen nähden 1,5-kertaisella mitoituksella. Hulevesiselvityksessä sekä kaavassa on huomioitu huleveden alueellinen pääreitti, joka sijoittuu kaavassa yleiselle alueelle Kaarina Maununtytären tien länsipuolelle. Verrattuna nykyiseen kaavaan kaavamuutos parantaa tilannetta huomattavasti hulevesien suhteen, sillä nykyisessä kaavassa korttelialueen rakennusoikeus on asemakaavamuutoksessa osoitettua suurempi, eikä nykyisessä kaavassa ole osoitettu hulevesimääräyksiä.

Kylmäaseman osalta vaatimukset hulevesien käsittelylle nestemäisten polttoaineiden jakeluasemilla tulevat suoraan lainsäädännöstä, joten kaavassa ei osoiteta erityisiä huleveden laatua koskevia määräyksiä kylmäasemalle.

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

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan kaavamuutoksella ei ole erityisiä luontovaikutuksia. Kaava-alueella ei ole todettu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät alueen rakentumista eikä alueen rakentaminen katkaise ekologista verkostoa. Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisten, rauhoitettujen tai tiukasti suojeltujen lajien esiintymiä. Alue on nykyisellään viljelyskäytössä, ja kaava-alueen lähiympäristössä säilyy runsaasti viljelyskäytössä olevaa peltoalaa.

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

Kaava-alueella on hyvin eri kulkumuodoin saavutettava edullinen sijainti kaupan ja huvi- sekä viihdepalvelujen kehittämiseksi. Nauhataajaman rakentamattomien alueiden kehittäminen tukemaan taajaman toiminnallista kokonaisuutta edistää kestävän alue- ja yhdyskuntarakenteen muodostumista.

Kaavamuutoksessa osoitettu istutettava alueen osa sekä istutettava puurivi ja rakennusten muodostama melunsuoja lisää Aakkulantien viihtyisyyttä, ja huomioi siten Aakkulantien pohjoispuoliset asuinalueet ja Aakkulantiellä kulkevan pyöräilyn laatukäytävän. Korttelialueelle osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa parantaa jalankulun turvallisuutta korttelialueella.

Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueen muodostaminen olemassa olevan kunnallistekniikan ja liikenneväylien yhteyteen on yhdyskuntataloudellisesti ja ilmastovaikutusten vähentämisen kannalta perusteltua. Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten osalta toteutuessaan kaavamuutos lisää verotuloja ja työpaikkoja, nostaa yksityisen maan arvoa ja parantaa yritysten liiketoimintamahdollisuuksia.

Kaavamuutosalue sijoittuu valtatie eritasoliittymän välittömään läheisyyteen vilkkaasti liikennöidylle risteysalueelle. Alueen rakentuminen lisää liikennemääriä paikallisesti, mutta koska alue sijaitsee VT 12 risteysalueen välittömässä läheisyydessä, ei liikennemäärän kasvua nähdä merkittävänä suhteessa liikenteen kokonaismäärään alueella. Nykyisten liikennemäärien perusteella arvioidaan, että syöttöliikenne korttelialueelle tapahtuu pääosin Kaarina Maununtähtärentieltä uusitun kiertoliittymän kautta, ja vähemmässä määrin

Aakkulantien suunnasta. Tonttiliittymien osalta kaavamuutoksessa on huomioitu liittymäkiellot katualueelle mukaan lukien Kaarina Maununtytären tien viereiset asumisen korttelialueet. Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alueen tonttiliittymät ovat sijoitettavissa liikenneturvallisuuden kannalta edullisille sijainneille. Kokonaisuudessaan liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueen ei arvioida lisäävän liikennettä merkittävästi suhteessa katujen välityskykyyn. Kaavamuutoksessa huomioidaan valtatie 12 tiesuunnitelman mukaiset tieratkaisut ja tilantarve.

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen tavasta ja laadusta, joiden tavoitteena on luoda laadukasta kaupunkiympäristöä. Nykyinen kaava ei ohjaa korttelialueen rakennustapaa, eikä nykyisessä kaavassa ole istutuksia koskevia määräyksiä, joten kaavamuutos parantaa tilannetta kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti. Korttelialue on nykyisessä asemakaavassa määritelty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, ja käyttötarkoituksen muuttaminen liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialueeksi katsotaan sopivan paremmin keskusta-alueelle ja siten vaikuttavan myönteisesti kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutoksessa korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus laskee nykyisen kaavan rakennusoikeudesta, alueelle osoitettavien toimintojen luonteen vuoksi. Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan verrattuna nykyiseen kaavaan, sillä se jäsentää ympäristöä selkeämmin. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia maisemaan tai kulttuuriperintöön nykyiseen kaavaan verrattuna.

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Hankkeella on myönteisiä yksityistaloudellisia ja kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Kangasalla on merkittävä kaupan ulosvirtaama, mikä tarkoittaa, että kaupallisia palveluja kaupungin sisällä tulisi kehittää, jotta asukkaille olisi tarjolla riittävät palvelut. Kaavamuutos vastaa omalta osaltaan kaupan ja palvelujen

kehittämiseen edullisella sijainnilla. Kaupan ja palvelujen kehitys kaava-alueella mahdollistaa elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymisen.

Yrityksille tarjotaan näkyvää sijaintia hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Ympäristönsuojelulain 11§ sijoituspaikan valinta

Kaavaluonnoksessa osoitetaan KLPV liikerakennusten sekä huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueelle polttoaineen jakeluaseman rakennusala. Ympäristönsuojelulain 27.6.2014/527 mukaan nestemäisen polttoaineen jakeluasema, jonka polttoainesäiliöiden kokonaistilavuus on vähintään 10 m³, on rekisteröitävää toimintaa, Jakeluasematoiminnan sijoittamisesta säädetään ympäristönsuojelulain 11 ja 12 §:ssä, jotka käsittelevät sijoituspaikan valintaa ja oikeusvaikutteisen kaavan roolia ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavan toiminnan sijoittamisesta.

11§ sijoituspaikan valinta:

Ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava siten, että toiminnasta ei aiheudu pilaantumista tai sen vaaraa ja pilaantuminen voidaan ehkäistä.

Toiminnan sijoituspaikan soveltuvuutta arvioitaessa on otettava huomioon toiminnan:

- 1) luonne, kesto, ajankohta ja vaikutusten merkittävyys sekä pilaantumisen todennäköisyys ja onnettomuusriski;

Polttoaineen jakeluasema on luonteeltaan miehittämätön ns. kylmäasema. Toiminta on pysyvää ja jatkuvaa. Toteuttaminen on mahdollista aikaisintaan toiminnan sijoittamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Sijoituspaikka sijaitsee Kangasalan keskusta-alueella, VT12 Ranta-Koiviston eritasoliittymän vieressä. Toiminnan sijainnista ei arvioida aiheutuvan merkittävää pilaantumisen todennäköisyyttä tai onnettomuusriskiä.

2) vaikutusalueen herkkyys ympäristön pilaantumiselle;

Toiminnan sijoituspaikka ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Kirkkoharjun-Keisarinharjun pohjavesialue. Pohjavesialueen raja on lähimmillään noin 270 m etäisyydellä. Kaavamuutosalue on korkeusasemaltaan selvästi alempana pohjavesialuetta, joten virtaussuunnan arvioidaan olevan pohjavesialueelta suunnittelualueelle päin.

Alueella ei ole todettu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät alueen rakentumista eikä alueen rakentaminen katkaise ekologisia verkostoja. Alueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisten, rauhoitettujen tai tiukasti suojeltujen lajien esiintymiä, eikä asemakaavamuutoksen yhteydessä olla todettu tarvetta erillisen luontoselvityksen teettämiselle. Hankealue on nykyisellään viljelyskäytössä ja lähiympäristössä säilyy runsaasti viljelyskäytössä olevaa peltoalaa. Maaperä kaavamuutosalueella on GTK:n paikkatietoaineiston perusteella hietaa (Ht) sekä hiesua/savea (Hs/Sa).

Alueen toteuttamiseksi joudutaan tonttia tasaamaan.

Etäisyys lähimpään vesialueeseen, Kirkkojärveen, on noin 750 m. Kirkkojärven ympäristön alue kuuluu lintuvesiensuojeluohjelmaan ja on Natura-aluetta.

Valmisteluvaiheessa kaavamuutosta varten tehtiin hulevesisuunnitelma.

Hulevesisuunnitelmassa korttelialueen hulevesien hallinta esitetään toteutettavaksi imeyttämällä ja viivyttämällä. Kylmäaseman osalta vaatimukset hulevesien käsittelylle nestemäisten polttoaineiden jakeluasemilla tulevat suoraan lainsäädännöstä, joten kaavassa ei osoiteta erityisiä huleveden laatua koskevia määräyksiä kylmäasemalle.

Sijoituspaikka on VT12 eritasoliittymän välittömässä läheisyydessä Aakkulantien ja Kaarina Maununtyttären tien katualueiden viereisellä alueella.

3) merkitys elinympäristön terveellisyyden, ja viihtyisyyden kannalta;

Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuva valtatie 12 ollaan parantamassa nelikaistaiseksi moottoriliikennetieksi. Hankealueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Ranta-Koiviston eritasoliittymä ollaan VT 12 yleissuunnitelman

mukaisesti muuttamassa siten, että liittymään rakennetaan ns. pisaraliittymä. VT12:n tiesuunnitelman laatiminen on käynnissä. Jakeluaseman sijainti kasvavien liikennevirtojen välittömässä läheisyydessä on otollinen polttoaineen jakeluaseman asiakaskunnan kannalta. Hanke sijaitsee Kangasalan keskustan alueella. Lähiympäristössä on tällä hetkellä pienteollisuutta, Kangasalan Vesi Oy:n toimipiste (entinen paloasemarakennus) ja supermarket-kokoluokan vähittäiskauppa. Aakkulantien pohjoispuolella on asuinrakennuksia. Jakeluaseman sijoittuminen alueelle parantaisi alueen palveluntarjontaa. Hankkeella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia elinympäristön terveellisuuden tai viihtyisyyden kannalta.

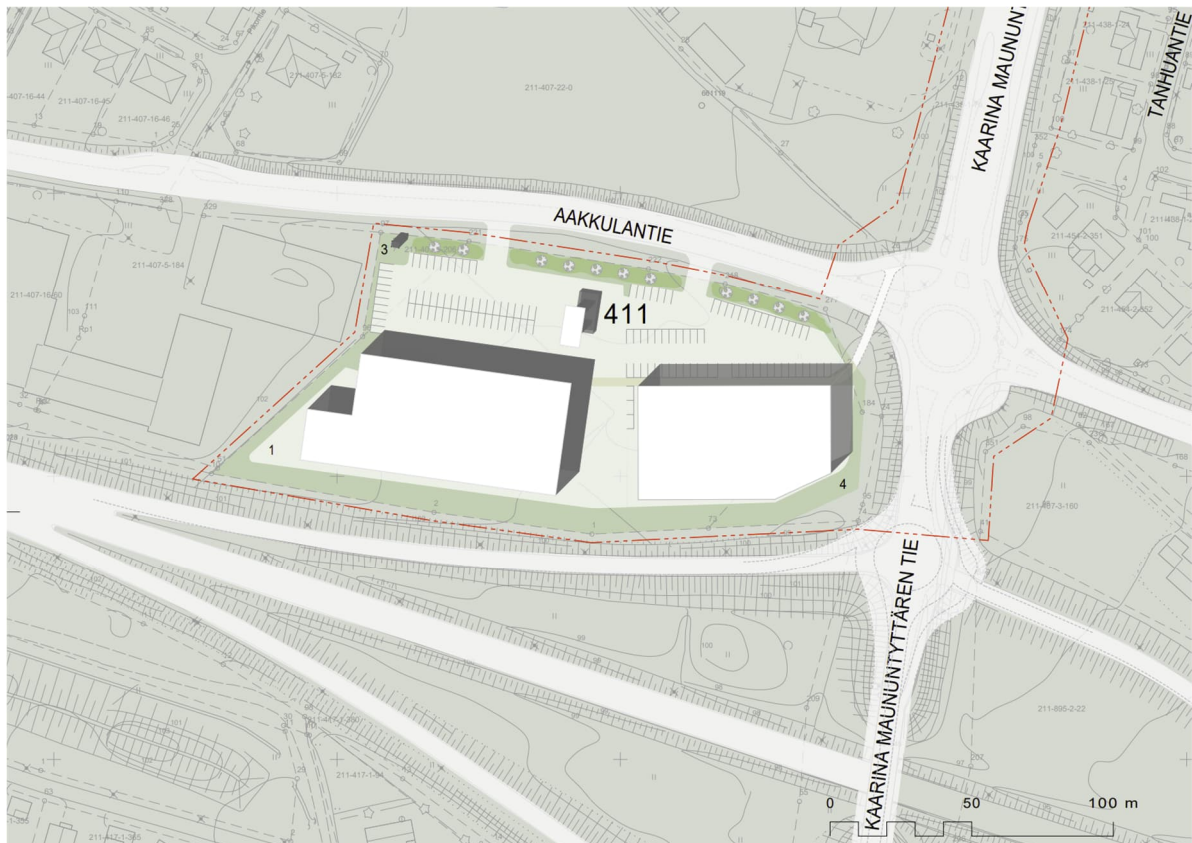
- 4) sijoituspaikan ja vaikutusalueen nykyinen ja oikeusvaikutteisen kaavan osoittama käyttötarkoitus;
- Alue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle.
- Sijoituspaikan nykyinen oikeusvaikutteisen asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Hankealueella on vireillä jakeluasematoiminnan mahdollistava asemakaavamuutos.

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelialueelle on osoitettu käyttötarkoitusmerkintä KLPV Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen korttelialue. Käyttötarkoitusmerkintä on muodostettu yhdistämällä kaavamerkinnot KL liikerakennusten korttelialue ja PV huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue. Korttelialueen käyttötarkoitusmerkintää harkittaessa arvioitiin, että liikerakennusten korttelialue mahdollistaa myymälöiden sekä vastaavien kaupallisten palvelujen sijoittamisen korttelialueelle, mukaan lukien vähittäis- ja päivittäistavarakaupan myymälät. Lisäksi käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaa huvi- ja viihdepalvelut korttelialueella. Joitakin esimerkkejä toiminnoista, joita on ajateltu voitavan sijoittaa alueelle: lasten sisäleikkipuisto, kuntosali, kampaamo tai tekstiilihuoltopalvelu, koiraharrastushalli, teatteri, padel-halli.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 20. Havainnekuva uudisrakentamisesta.

Alueen hulevedet lisääntyvät merkittävästi. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa on mahdollista toteuttaa, kun kaava on tullut voimaan voimaantulokuulutuksella.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 28.2.2025

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija Ani Vihervaara arkkitehti SAFA.

Kaavasuunnittelija

Ani Vihervaara

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi