

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 852, HALLINTOKORTTELI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

DIAARINUMERO	KLA/742/53.02/2021
SELOSTUKSEN PÄIVÄYS	10.10.2021
ASEMAKAAVAN NUMERO	852
KAUPUNKI	Kangasala
KAUPUNGINOSA	Keskusta/7
KORTTELIT/TILAT	107 osa ja siihen liittyvät katualueet
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Kuohunharjuntien, Kunnantien ja Urheilutien rajaamalla alueella



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	9.6.2021
ASEMAKAAVALUONNOS	18.10.2022
ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN	Kangasalan kaupungin valtuusto
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

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	Asemakaava.....	3
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
5	Asemakaavan kuvaus	23
5.1	Kaavan rakenne.....	23
5.3	Kaavan vaikutukset.....	23
6	Asemakaavan toteutus.....	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	26
6.3	Toteutuksen seuranta	26

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.5.2021
2. Asemakaavakartta nro 852, 18.10.2021
3. Asemakaavan nro 852 havainnekuva 18.10.2021
4. Hallintokorttelin ja Harjunsolan asuin- ja liikekorttelin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 16.8.2021, Ramboll

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 2009, FCG Finnish Consulting Group Oy
2. Keskustan osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi, 2009
3. Keskustan osayleiskaavan meluselvitys, 2008, Ramboll Oy
4. Keskustan hulevesien esisuunnitelma, 30.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy

2 Tiivistelmä

2.1 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella tutkitaan Kangasalan liikekeskustaan sijoittuvan hallintokorttelin kehittämismahdollisuuksia. Alueella on voimassa asemakaava nro 33 vuodelta 1969. Lähtötavoitteena on ollut osoittaa alueelle sekä asumista että toimitiloja keskustan elinvoiman ja elinympäristön kehittämistavoitteet ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja maiseman ominaispiirteet huomioiden.

Valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle on hahmoteltu kolme luonnosvaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehtoissa kaupungintalon ja sen arvojen säilymistä ohjataan suojelumerkinnällä, koko kortteli osoitetaan rakentamiselle ja korttelialueen rajausta tarkennetaan Urheilutien ja Kunnantien osalta. Vaihtoehtoissa on esitetty toisistaan poikkeavat toteutukset asukasmäärän, toimitilojen lisääntymisen, virastotalon säilyttämisen, pinnoittamattoman maanpinnan osan ja kaupunkikuvan osalta. Maiseman solmupisteeseen, kahden harjun ja kolmen järven väliin sijoittuvan keskustan uusien kerrostalojen ylimmät kerrokset tulevat näkymään maisemassa pohjoisen suuntaan noin kerrosta korkeampina kuin kaupungintalon torni, mutta eivät nouse harjupuuston korkeudelle.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Elinympäristölautakunta on päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 25.5.2021. Asemakaavan laatimisen vireille tulosta tiedotettiin kaavoituskatsauksessa vuonna 2021 ja kuulutuksella 9.6.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.6 – 2.7.2021 ja 26.7.-9.8.2021 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Palautteen pääkohdat on esitetty selostuksen kohdassa 4.3 osallistuminen ja yhteistyö.

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Katualueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan kiinteistönmuodostusta, rasitteiden perustamista ja yhteisjärjestelysopimuksia. Virastotalon mahdollinen purkaminen edellyttää alueen avaintoimijoille rakennettavaksi uusia tarkoituksenmukaisia tiloja. Asemakaavan toteuttaminen tulee tarkentumaan valmisteluvaiheen aineiston käsittelyn jälkeen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

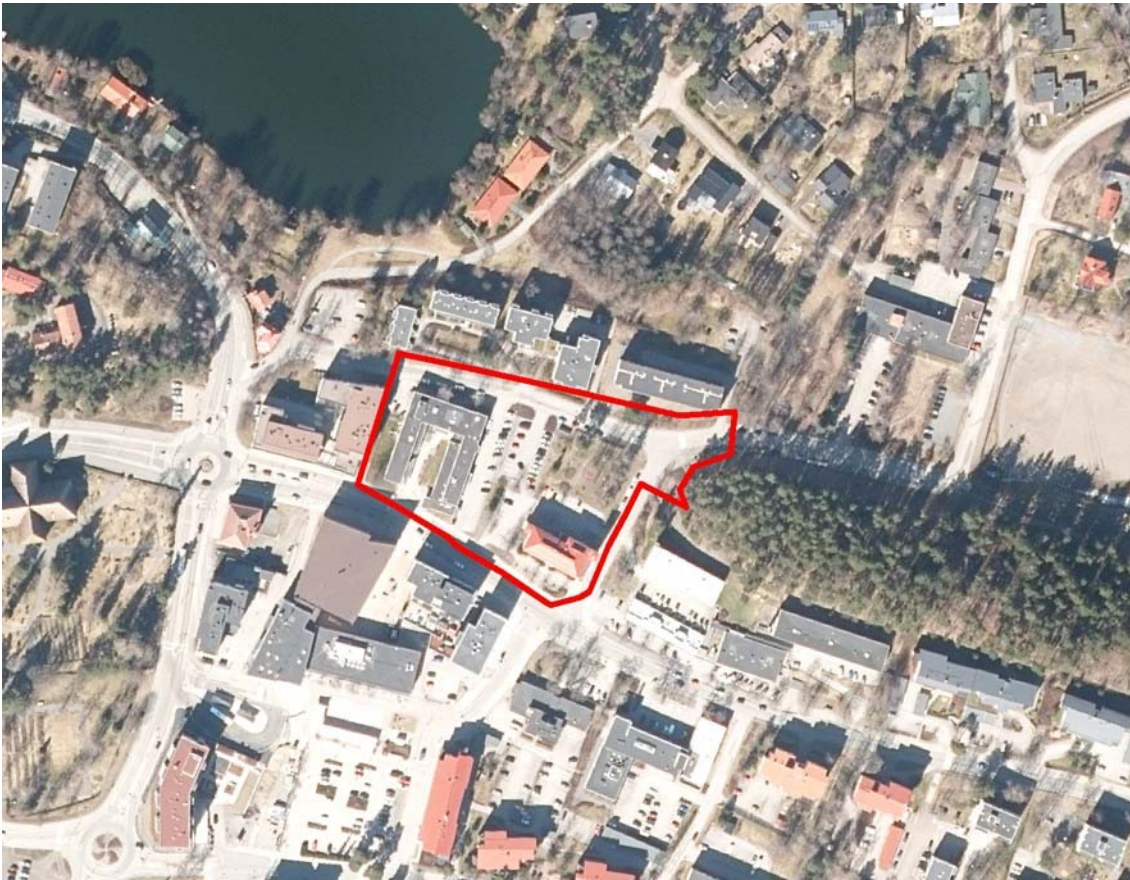
3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen pohjoispuolelle sijoittuu muutamia kerrostaloja ja pientaloasutusta. Alueen eteläpuolella on Kangasalan keskustan toimitiloja ja asuinkerrostaloja. Alueen maaperä on hiekkamoreenia.

Luonnonympäristö

Keskustan osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan alue on rakennettua ja rakentamiseen soveltuvaa aluetta, jolla ei ole erityistä merkitystä ekologisten yhteyksien kannalta. Harjujen välinen ekologinen yhteys on osoitettu alueen pohjoispuolelle.

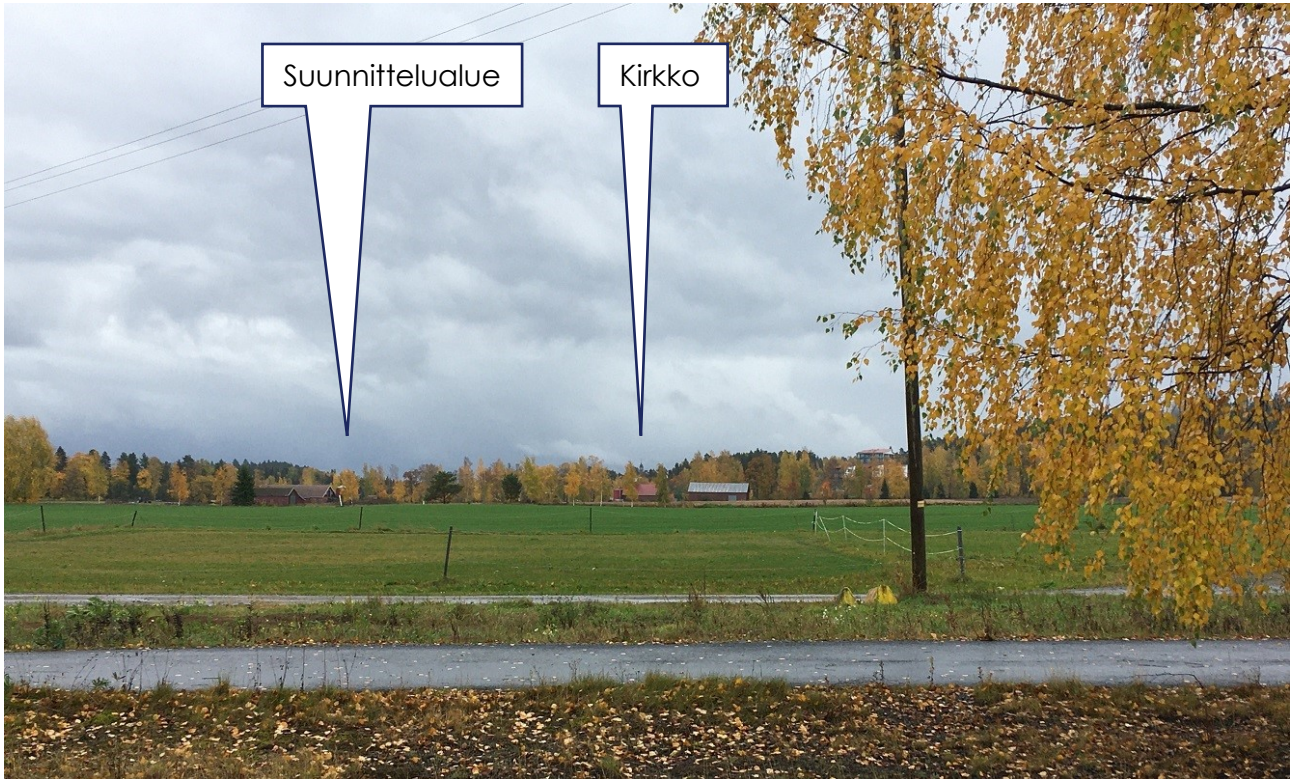


Ilmakuva lähialueesta

Keskustan pohjoispuolitse kulkeva harjuno on maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja 2021 valtioneuvoston päätöksellä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden luetteloon (VAMA2021) liitetty maisema-alue.

Maisemassa kortteli sijoittuu kahden hyvin maisemalliset piirteensä säilyttäneen harjun väliin. Kirkkoharjun keskustan puoleiselle lakialueelle on rakennettu mm. tapuli, seurakuntatalo, nuorisoseurantalo ja asuinrakennuksia, jotka vaikuttavat harjun silhuetin puustoisuuteen keskustan päässä. Kirkkoharjun rakennetun selännealueen kohdille sijoittuu myös Kangasalan kirkko, jonka torni näkyy maisemassa sekä pohjoiseen Pikonlinnantielle että länteen Kaarina-Maununtyttären ja Lahdentien risteykseen. Harjujen väliin jäävä ydinkeskustan osa on matalammalla ja puustoltaan vaatimaton. Kangasalan keskusta on rakentunut kolmen järven väliselle alueelle. Järvistä lähin on pieni Ukki-järvi, jonka yli vähänkään korkeampi rakennuskanta suunnittelualueella tulee näkymään. Vesijärvi on suurempi ja kauempana pohjoisessa, mutta on todennäköistä, että uudisrakennuskanta tulee näkymään järvelle. Kirkkojärvi sijaitsee Kangasalan keskustan eteläpuolella ja on mahdollista, että rakennuskanta voi erottua osana muuta keskustan rakennuskantaa

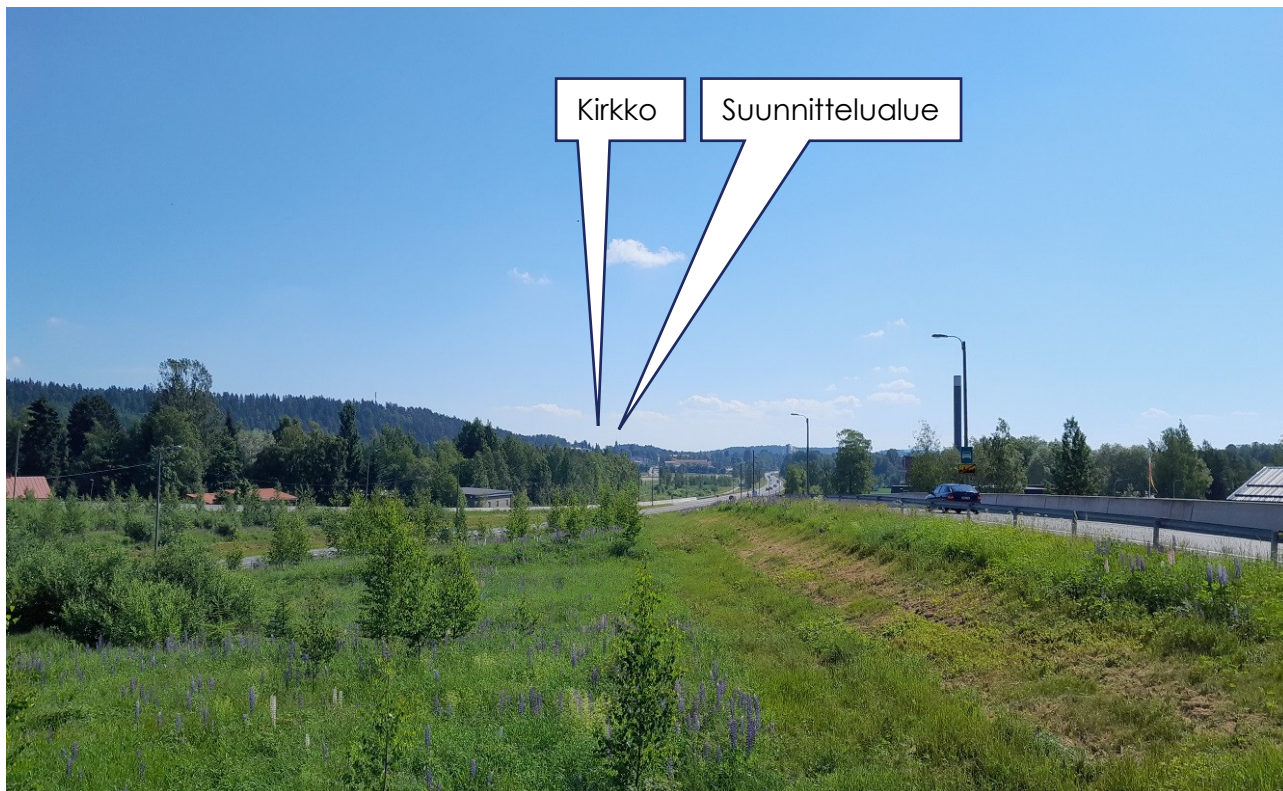
järveltä ja etelärannalta, mutta järven rantakasvillisuuden vuoksi laajempia näkymiä tuskin syntyy.



Näkymä Pikonlinnantieltä keskustaan. Näkymän väliin jää Sorolan puukujanne.



Näkymä Herttualantien ja Kylä-Aakkulantien risteyksestä keskustaa kohti.



Näkymä Ranta-Koiviston liittymästä

Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsevat keskustan osayleiskaavassa SR-1-merkinnällä suojeltu, vuonna 1938 rakennettu kaupungintalo, joka edustaa 20-luvun klassismia sekä orastavaa funktionalismia, sekä osayleiskaavassa SR-2-merkinnällä huomioitu 1966 rakennettu valtion virastotalo, joka edustaa 60-luvun rationaalista modernismia. Korttelin keskellä on laaja pysäköintialue, joka antaa tilaa kaupungintalon ympärille ja korostaa sen merkitystä osana kaareutuvaa Kuohunharjuntietä. Kaupungintalo on myös Torikadun pääte. Rakennetun ympäristön arvoja on selvitetty tarkemmin alueen asemakaavamuutoksia varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

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

Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet

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

Alueen pohjoispuolelle sijoittuva Urheilutien osuus välittää liikennettä paitsi sen varteen sijoittuville kiinteistöille myös Ruutanantien ja Kunnantien välillä. Katu on kuitenkin jyrkkäpiirteinen ja sen risteysalueiden turvallisuudessa kehittämistä. Kaavamuutoksella on mahdollisuus vaikuttaa sen ja Kunnantien risteysalueen jäsentelyyn, kadun leveyteen ja katu ympäristön luonteeseen yleiskaavassa linjattua liikenneverkkoa voimistaen.

Palvelut

Varhaiskasvatuspalvelut sijaitsevat keskustassa, Kuohunharjuntien eteläpuolella ja koulu noin 500 m päässä Kirkkoharjun rinteessä. Kangasalan keskustan kaupalliset, kulttuuri ja

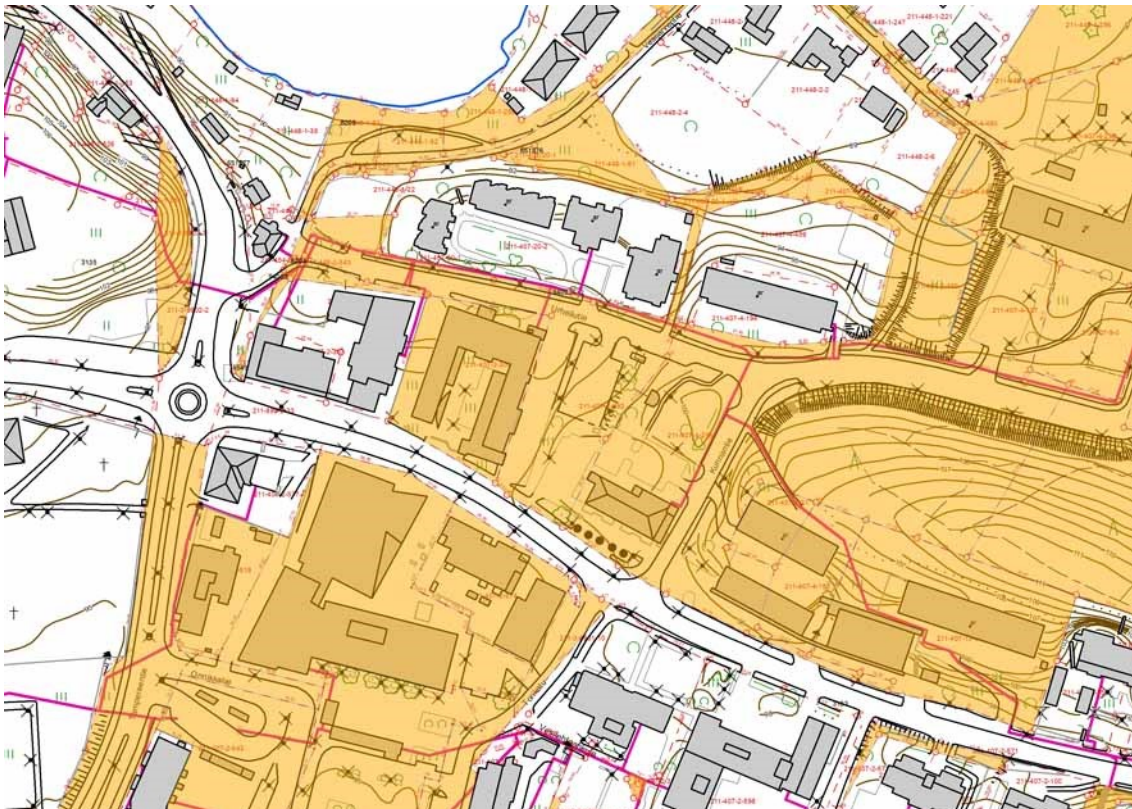
liikuntapalvelut ovat alle 500 m etäisyydellä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Vesaniemen uimaranta.

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

Kangasalan keskustaa kehitetään K-marketilta Tampereentien alikulun kautta Uimahallille ja uimahallilta torille, kirjaston ali ja Kangasalatalon sivuitse Kuohunharjuntielle kulkevan kävelyakselin varteen. Kuohunharjuntien vartta on kehitetty kävelyn ja pyöräilyn laadukkaaksi ympäristöksi, jolta kulku ohjataan myös Kunnantielle ja kohti Vesaniemeä. Nykyisessä tilanteessa Virastotalon sisäpiha toimii kävelyreitin päätteenä, mutta suuri osa virastotalon tiloista on joko tyhjiällä tai osoitettu virastoaikaan auki oleville toiminnoille.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.



Kuvassa kaupungin maaomaisuus keltaisella.

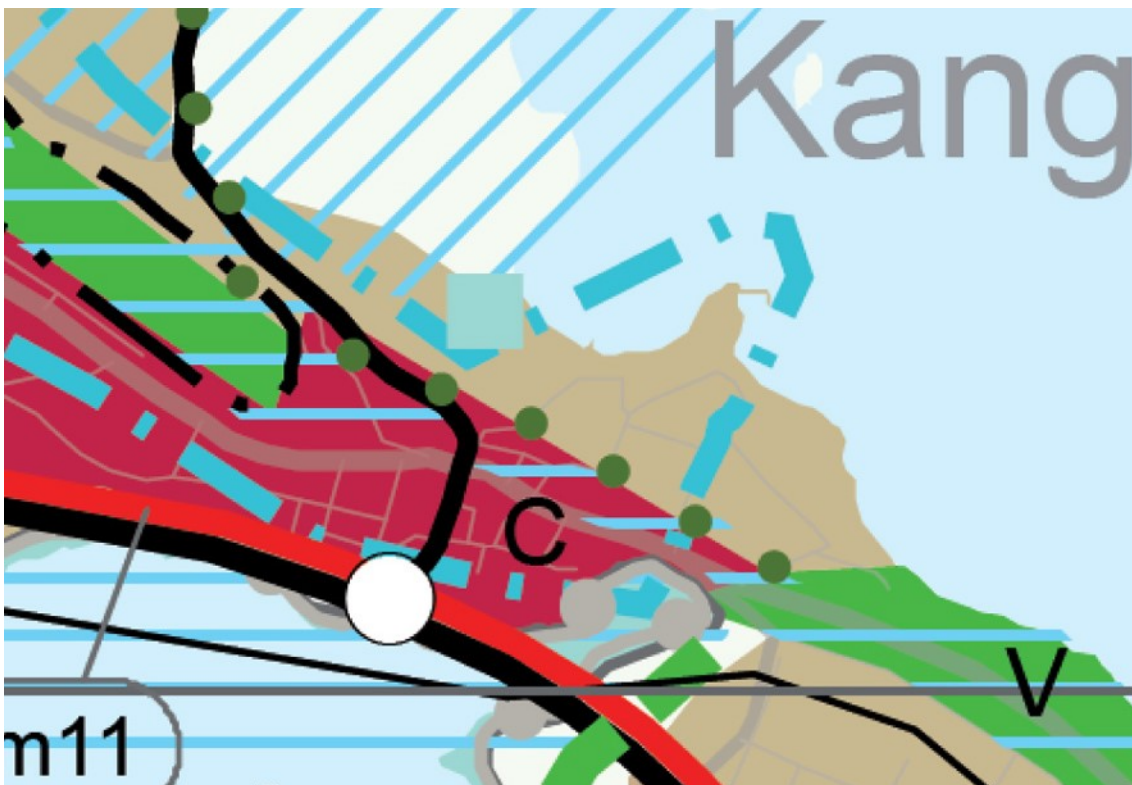
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkintä sisältää keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinen. Lisäksi alue on osoitettu tärkeäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (sininen pistekatkoviiva).

Keskustan pohjoispuolitse on osoitettu kulkemaan ulkoilureitti (karttamerkintä: vihreät ympyrät). Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille, jonka toteuttamisedellytykset on turvattava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Keskustan osayleiskaava on kunnanvaltuuston 13.9.2010 hyväksymä asemakaavoitusta ja maankäyttöä ohjaava asiakirja. Keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty C – merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa

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

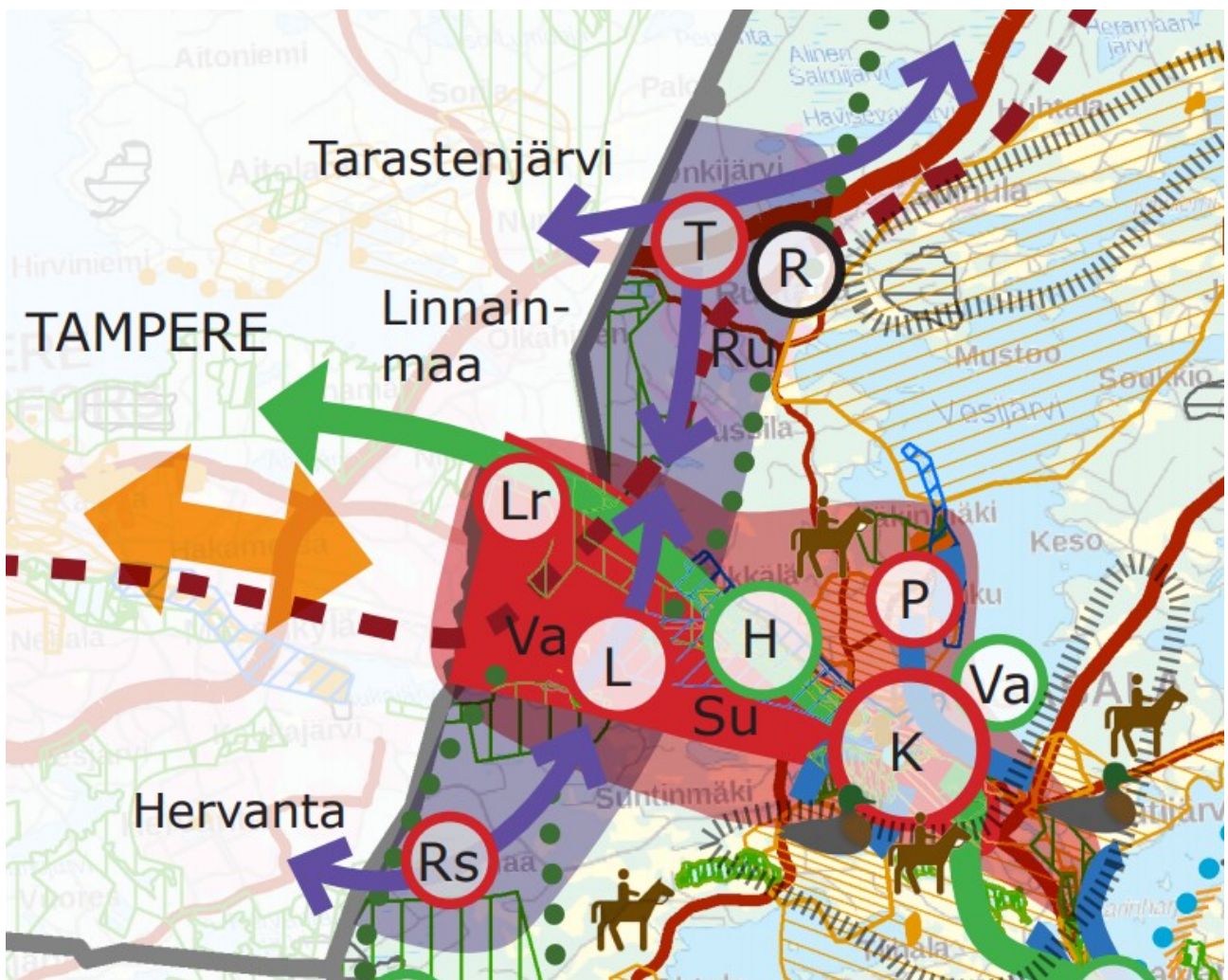
Alue on merkitty osaksi pohjavesialuetta. Kaupungintalo on määritelty rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen tai maisemallinen perustein suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1) ja virastotalo rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maiseman kannalta edustavaksi rakennukseksi (sr-2). Kuohunharjuntielle ja Kunnantielle on merkitty kevyen liikenteen reitit, joiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota verkostojen jatkuvuuteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen ja turvallisuuteen. Kuohunharjuntielle on merkitty merkittävästi parannettava katuosuus. Katuosuudella on tavoiteltava korkeatasoista kaupunkikuvaa ja lähiympäristön laatua.



Ote keskustan osayleiskaavasta

Kangasalan strateginen yleiskaava on kunnanvaltuuston 29.5.2017 hyväksymä maankäytön suuria linjoja ohjaava asiakirja, joka on voimassa osayleiskaavojen rinnalla ja ohjaa osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista sekä muuta alueiden käytön suunnittelua.

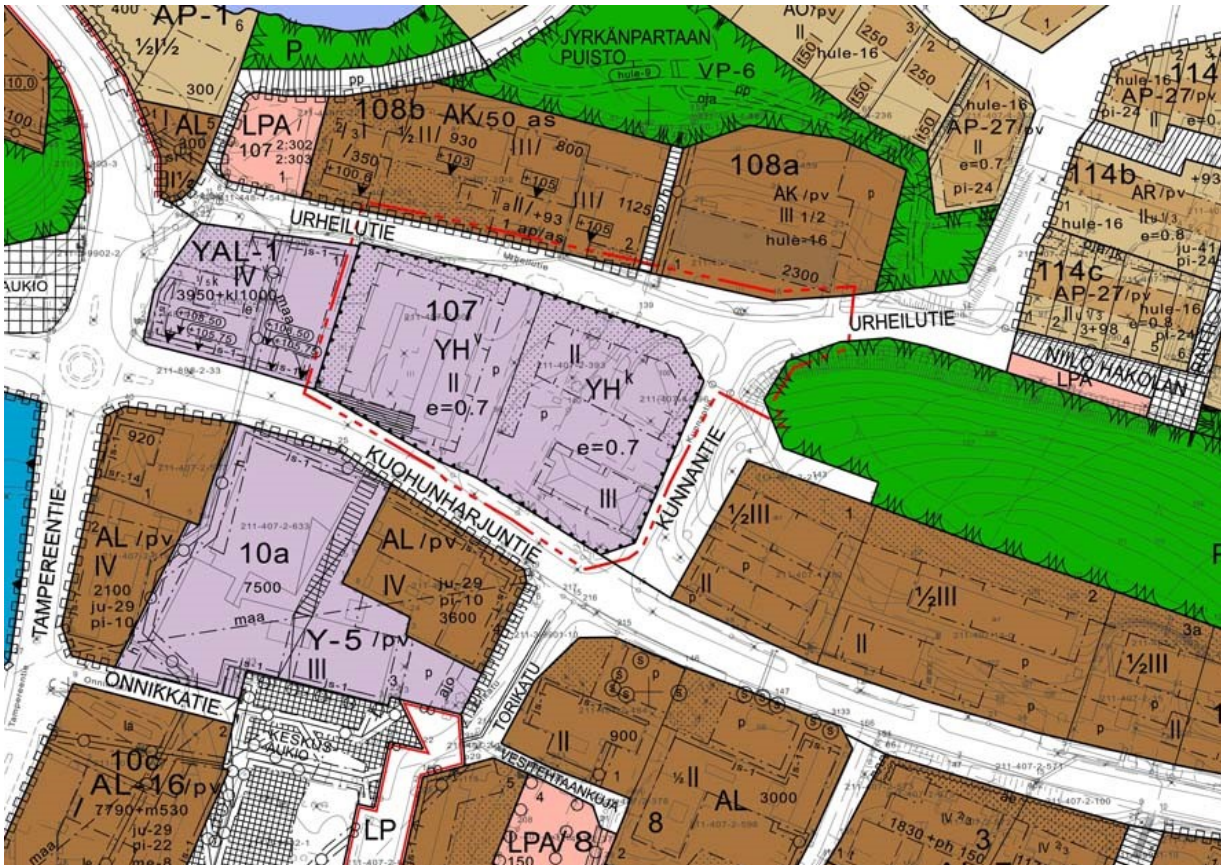
Strategisessa yleiskaavassa alue sijoittuu kohtaamisten ja kulttuurin keskustaan (K). Määräyksen mukaan keskustaa kehitetään ja toimintoja monipuolistetaan. Keskustaan rakennetaan perheasuntoja, tiloja julkisille ja yksityisille palveluille sekä työpaikoille. Yhteisöllisyyttä ja kohtaamisia tukevia ratkaisuja korostetaan miljöössä ja ympäristön laadussa. Alue on osa tiivistyvää nauhataajamaa ja joukkoliikenteen laatukäytävää.



Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta

Asemakaavatilanne

Alueelle on hyväksytty 21.11.1969 rakennuskaava nro 33, joka määrittelee alueen hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Rakennuspaikan kerrosala on määritetty tehokkuusluvulla 0,7 ja alueelle osoitettu kaksi kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala (virastotalo ja kaupungintalon takana oleva rakentamaton rakennusala) ja yksi kolmikerroksisen rakennuksen rakennusala (kaupungintalo). Rakennusalojen väliin on merkitty alat pysäköimispaikoille (p) ja istutettavat rakennuspaikan osat.



Ote asemakaavayhdistelmästä ja asemakaavamuutoksen aluerajaus

Kulttuuriympäristöselvitys

Alueelle on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Selvitys toteaa kaupungintalolla ja valtion virastotalolla olevan paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä.

Kaupungintalon ominaispiirteitä ovat sen ulkoisesti säilyneet klassismin ja funktionalismin tyylipiirteet ja rakennuksen historiasta kertova lippakatos ja letkutorni. Rakennuksen rakennushistorialliset arvot perustuvat edustavuuteen (tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet) ja alkuperäisyyteen (alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan,

arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen). Rakennuksen historialliset arvot liittyvät erityisesti sen merkitykseen Kangasalan kunnan hallintohistoriassa.

Valtion virastotalon todetaan olevan puhdaspiirteinen ja eheänä kokonaisuutena säilynyt 1960-luvun rationaalista modernismia edustava rakennus. Rakennuksen kokonaishahmoa luonnehtii rakennusmassan kerroskorkeuden ja sisäpihan puoleisen seinälinjan porrastus ja horisontaalisten julkisivujen kerroksisuutta lisää nauhaikkunoiden, vaalean kalkkiahiekkatiilen ja tumman puun yhdistelmä sekä irti seinälinjasta tuodut korkeat katokset. Tontti jäsentyy kolmelta sivulta umpinaiseen sisäpihaan, joka on taajamatyypille melko poikkeuksellinen katuun rajautuva tilaelementti. Kangasalan virastotalo poikkeaa muista Pirkanmaalla sijaitsevista valtion virastotaloista atrium-tyyppisen pihan ympärille sijoittuvalla massoittelemallaan. Virastotalon rakennushistorialliset arvot perustuvat edustavuuteen (tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet) ja alkuperäisyyteen (alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen).

Rakennuksen historialliset arvot liittyvät erityisesti hallintohistoriaan.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä, mutta alueen koillisnurkassa olevalle rakentamattomalle alueelle tullaan suorittamaan arkeologinen tarkkuusinventointi ehdotusvaiheen valmistelua varten.

Hulevesiselvitys

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys.

Keskustan meluselvitys 2008

Kuohunharjuntien melualue ulottuu osittain suunnittelualueelle.



Ote, keskustan osayleiskaavan meluselvitys 2008, päivämelutasot vuonna 2030.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue sijaitsee Kangasalan keskustan ytimessä ja asemakaava on vuodelta 1969. Kaupungin keskustan kehittämisen tavoitteet ovat merkittävästi muuttuneet asemakaavan laatimisen jälkeen eikä voimassa olevalla asemakaavalla pystytä riittävässä määrin ohjaamaan alueen rakentamista.

Kangasalan kaupunki on MAL4-sopimuksessa sitoutunut ohjaamaan kasvustaan 80% keskustoihin, alakeskuksiin ja joukkoliikenteen laatukäytävälle sekä tulevan raideliikenteen äärelle. Suunnittelualue sijoittuu Kangasalan keskustaan, joukkoliikenteen laatukäytävän varteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinympäristölautakunta on päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 25.5.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja -haltijat
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat, yhteisöt ja yritykset
- Elenia Oyj
- Kangasalan Yrittäjät ry
- Business Kangasala Oy
- Kangasalan Lämpö Oy
- Kaupungin palvelualueet (ympäristö-rakennusvalvonta, rakentaminen, sosiaali- ja terveyskeskus, sivistyskeskus) ja Kangasalan Vesi- liikelaitos
- Viranomaistahot: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos, Sisä-Suomen poliisilaitos, Pirkanmaan Käräjäoikeus
- Pirkanmaan jätehuolto Oy

Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2021 ja kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 9.6.2021.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.6 – 2.7.2021 ja 26.7.-9.8.2021 väliseksi ajaksi. Naapurikiinteistöjen omistajille lähetettiin asiasta tiedote, kuulutus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa ja kolme mielipidettä, joista yhden oli jättänyt kaksi asunto-osakeyhtiötä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa mielipiteissä esitettiin:

- huoli keskusta-alueen hulevesien hallinnasta ja keskusta-alueella tapahtuneista tulvista ja niiden hallinnasta tulevaisuudessa.
- alueen kehittämistä erityisesti kaupungintalon mutta myös valtion virastotalon rakennukset säilyttäen ja hallinto- ja virastotoiminnoista muuttamatta.
- virastotalon purkamista ja kävelyakselin jatkamista nykyisen rakennuksen korkuisten uudisrakennusmassojen välistä Urheilutielle.
- alueen säilyttämistä väljänä, kun torin ympäristö rakennetaan tiiviisti.
- kohtuuhintaisten liikehuoneistojen osoittamista katutasoon.
- alueen uudisrakennusten rajoittamista korkeintaan 3 kerroksisiksi.
- rakentamattoman tontin osan ja pysäköintialueiden osoittamista puistoksi, jotta kaupungintalon ympärille jäisi tilaa ja alueelle muodostuisi harjujen välinen viheryhteys.
- Urheilutien ja Kunnantien kevyenliikenteen väyliä levennettäväksi ja Kunnantielle tehtäväksi erillinen pyöräkaista. Mielipiteessä tuotiin esiin huoli Keskuskentän ja Vesaniemen alueiden kehittämisen myötä lisääntyvästä liikenteestä ja toivottiin Urheilutielle hidasteita.

Alueelle on valmisteltu kolme toisistaan mm. kaupunkikuvallisesti, liiketilojen määrän ja laadun, säilyvän rakennuskannan ja pinnoittamattomaksi jäävän maan laajuuden osalta poikkeavaa ratkaisua. Kaikissa vaihtoehdoissa on kuitenkin pitäydytty kaavamuutoksen lähtötavoitteessa lisätä keskustan elinvoimaa ja kehittää elinympäristöä

kaupunkimaisempaan suuntaan. Vaihtoehdoissa ei esitetä uutta viheryhteyttä harjujen välille, vaan on pitäydytty yleiskaavan mukaisessa pohjoisempana kulkevassa viheryhteydessä. Esitetyn uudisrakentamisen korkeuden nostoon yli 3 kerroksen vaikuttaa elinvoiman lisäämisen lisäksi rakennushankkeiden taloudellinen toteutettavuus. Hulevesien hallintaa keskustan alueella ollaan kehittämässä ja kaava-alueen suunnitelmien tarkentuessa alueelle laaditaan myös hulevesien hallintaa koskeva selvitys ja -suunnitelma, jonka pohjalta kaavassa annetaan tarvittavat määräykset. Katualueiden kehittämistä varten tehdään yhteistyötä rakentamisen palvelualueen kanssa, jotta kaavamuutoksessa varataan riittävät katualueet ja muodostetaan turvallista liikenneympäristöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa lausunnoissa todettiin:

- ELY-keskuksen olevan asemakaavamuutoksen osallinen, esitettiin ELY-keskuksen lisäämistä osallisiin ja pyydettiin valmisteluvaiheen aineiston lähettämistä lausunnon ELY-keskukseen.
- että alueen koillisnurkassa olevalle rakentamattomalle alueelle tulee suorittaa arkeologinen tarkkuusinventointi ja pyytää valmisteluvaiheen aineiston lähettämistä lausunnon ELY-keskukseen.

Asemakaavamuutoksen osallisia täydennettiin valmisteluvaiheen asiakirjoihin ja valmisteluvaiheessa laaditussa selostuksessa tuotiin esiin tieto alueen maisemallisesta arvosta. Valmisteluvaiheen aineisto lähetetään lausunnon jättäneille lausunnon ja alueen koillisnurkassa olevalle rakentamattomalle alueelle suoritetaan arkeologinen tarkkuusinventointi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksella tutkitaan Kangasalan liikekeskustaan sijoittuvan hallintokorttelin kehittämismahdollisuuksia. Lähtötavoitteena on osoittaa alueelle sekä asumista että toimitiloja keskustan elinvoiman ja elinympäristön kehittämistavoitteet ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja maiseman ominaispiirteet huomioiden.

Alueesta tavoitellaan turvallista ja viihtyisää kävelykeskustan osaa. Erityistä huomiota kiinnitetään kävelyn ja pyöräilyn oloihin, joukkoliikenteen saavutettavuuteen sekä alueen hulevesien hallintaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

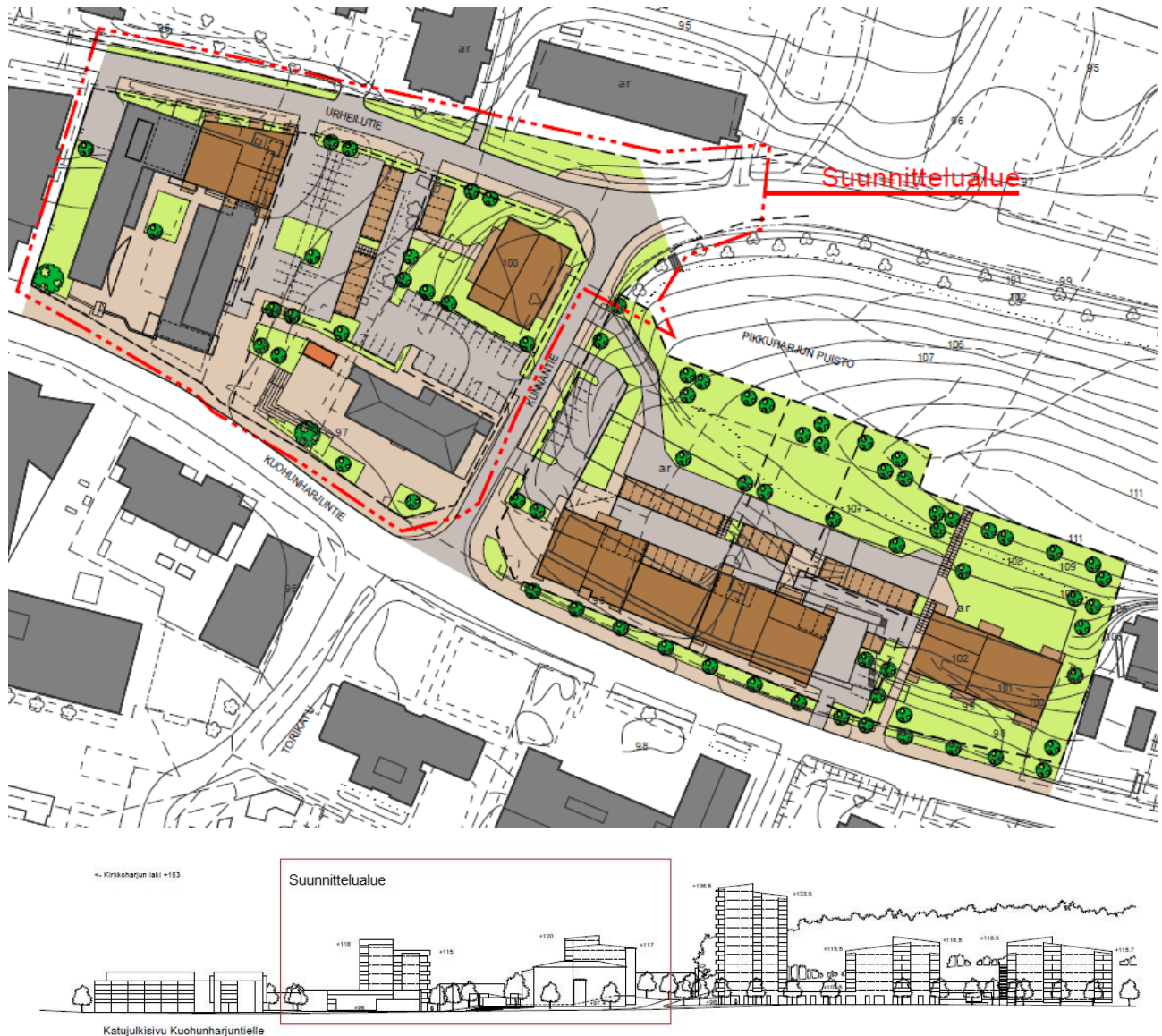
Alustavissa tarkasteluissa pohdittiin alueen kehittämisen vaikutusta näkymiin, kaupunkikuvaan ja alueen merkitystä osana Kangasalan historiallista ydinkeskusta-alueetta. Lisäksi tarkasteltiin alueen liikenneverkkoa, liikenneympäristöä ja sen kehittymistä. Alustavien tarkastelujen pohjalta todettiin, että valmisteluvaiheessa tultaisiin esittämään useampia vaihtoehtoisia ratkaisuja, joissa kaikissa kuitenkin osoitettaisiin koko kortteli rakentamiselle, johtuen sen keskeisestä sijainnista Kangasalan keskusta-alueella ja kaavan lähtötavoitteista. Koska ydinkeskusta-alueelle sijoittuu vierekkäin kaksi merkittävää kaavamuutosaluetta (nro 852 ja 843), näitä päätettiin tarkastella ja aineistoa tuottaa paitsi erillisinä kaava-alueina myös kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena. Asemakaavamuutokset ja näiden prosessin ovat kuitenkin toisistaan erillisiä.

Alueelle valmisteltiin kolme luonnosvaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan mm. olemassaolevasta rakennuskannasta muodostuvien näkymien, katu ympäristön näkymien, maisemallisten vaikutusten, virastotalon säilyttämisen, liike-, toimisto- ja palvelutilojen määrän ja laadun, asukasmäärän ja pinnoittamattomaksi jäävän maan laajuuden osalta.

Kaikissa vaihtoehdoissa on keskeisenä tavoitteena Kuohunharjuntien kehittäminen viihtyisänä ja elämyksellisenä kävely-ympäristönä sekä kaupungintalon keskeisen roolin säilyttäminen kaupunkikuvassa. Kaupungintalo säilyttää asemansa Torikadun päätteenä kaikissa vaihtoehdoissa. Sen sijainti kaarevan Kuohunharjuntien varrella mahdollistaa kaupungintalon aseman säilyttämisen jatkamalla suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan rakennuksen julkisivulinjaa tai säilyttämällä virastotalon kohdalla matalan rakennusmassan. Kaupungintalon näkyminen pohjoista kohden muuttuu kaikissa vaihtoehdoissa nykytilanteeseen nähden eniten. Uudisrakentamisen myötä kaupungintalon torni muodostuu kiintokohdaksi, eikä rakennuksen takajulkisivu ja pysäköintialue enää asetu katukuvassa samanarvoiseen asemaan.

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

Vaihtoehto 1 (alla)

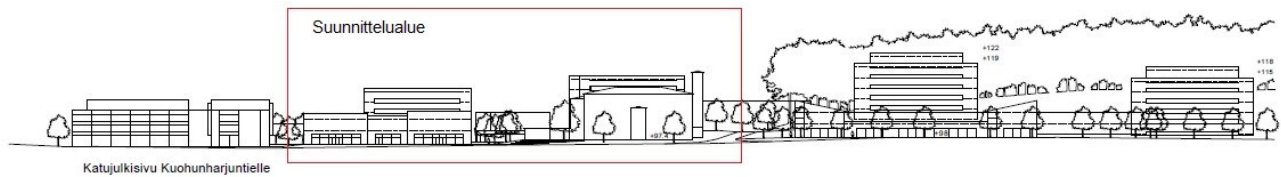


Vaihtoehto 1 (Ve1) säilyttää valtion virastotalon suurimmaksi osaksi mutta sallii 6-kerroksisen laajennusosan, joka sijoittuu rakennuksen koilliskulmaan. Keskeisenä tavoitteena on säilyttää rakennuksen 60-luvun arkkitehtuurin ilme ja atriumpiha kaupunkikuvassa. Laajennusosalla mahdollistetaan rakennuksen monipuolinen käyttö ja parannetaan vanhan rakennuksen vaatimien korjaustöiden kannattavuutta. Vaihtoehto mahdollistaa alueelle asumista, liike- ja toimistotiloja sekä palveluja. Palvelut, liiketilat ja myös uudet asunnot aktivoisivat nykyisellään vähällä käytöllä olevaa atriumpihaa. Pysäköinti on suurimmaksi osaksi keskitetty yhteiskäyttöiselle korttelialueelle korttelin keskelle. Maaston korkeuseroja on hyödynnetty sallimalla kaksikerroksisten autokatosten rakentaminen pysäköintialueen keskelle. Autokatosten katot on osoitettu toteutettavaksi viherkattoina,

mutta laaja pysäköintialue ja virastotalon säilyttäminen muodostavat suunnittelualueen länsiosaan laajan vettä läpäisemättömän alueen. Asukkaiden yhteispihoja on atriumin lisäksi mahdollista toteuttaa rakennuksen kattoterasseille. Korttelialueen itäreunalle osoitetaan rakennusala uudisrakennukselle, jonka korkein mahdollinen kerrosluku muodostuu rinteeseen sijoittuvasta sekakerroksesta ja viidestä asuinkerroksesta. Vaihtoehdossa asuinrakennus rajaa Kunnantietä sen suuntaisesti ja jättää enemmän tilaa etelä-pohjoissuuntaisten näkymien muodostumiselle. Lisäksi sallitaan vajaa kattokerros, jonne voidaan sijoittaa vain asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Vajaalla kattokerroksella pyritään muodostamaan keskustan kaupunkikuvaan ilmeikstä kattomaailmaa ja edistämään asukkaiden yhteisöllisyyttä. Yhdessä asemakaavamuutoksen nro 843 valmisteluvaiheen vaihtoehdon 3 kanssa pistemäiset massat muodostaisivat alueelle yhtenäisen vertikaalisten rakennusmassojen teeman, mikä poikkeaa muiden vaihtoehtojen uudisrakennusten vaikutuksista lähialueilta avautuviin näkymiin.

Vaihtoehto 2 (alla)





Vaihtoehto 2 (Ve2) esittää virastotalon purettavaksi ja korvattavaksi Kuohunharjuntietä rajaavalla, korkeintaan kaksikerroksisen liikerakennuksen tontilla ja sen taakse sijoittuvalla Urheilutien suuntaisella asuinkerrostalolla. Lisäksi kaupungintalon taakse varataan rakennusala Urheilutien suuntaiselle asuinkerrostalolle. Molempien asuinkerrostalojen korkein mahdollinen kerrosluku muodostuu rinteeseen sijoittuvasta sekakerroksesta ja viidestä asuinkerroksesta. Lisäksi sallitaan vajaa kattokerros, jonne voidaan sijoittaa vain asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Vaihtoehto mahdollistaa laajimman ja tilajärjestelyiltään joustavimman liiketilan rakentamisen Kuohunharjuntien varteen. Yhdessä asemakaavamuutoksen nro 843 vaihtoehto 1:n kanssa Kuohunharjuntiestä olisi mahdollista muodostua aktiivinen kaupallisten ja vapaa-ajan palvelujen keskus, joka yhdessä Kangasalatalon kulttuuri- ja viihdepalvelujen sekä Vesaniemen kehittyvän ranta-alueen kanssa lisäisi keskustan vetovoimaa. Kaupunkikuvallisena ajatuksena on Kuohunharjuntietä rajaavat kaksikerroksiset liikerakennukset ja polveileva jono harjunsuuntaisia asuinkerrostaloja niiden taustalla. Uimahallilta alkavan kävelyakselin pääteaiheeksi on muotoiltu liikerakennuksen rakennusalaan sisennys. Vaihtoehdossa on pieni rakennustehokkuus mutta myös eniten istutettavaa aluetta ja piha-alueita asuinkerrostaloille. Pysäköinti on järjestetty kaikille rakennuksille omille tonteilleen. Autokatosten katot on osoitettu toteutettavaksi viherkattoina. Urheilutien Katualueen leveydeksi on tässä vaihtoehdossa esitetty 11 metriä kun se muissa vaihtoehdoissa on 12 metriä. Vaihtoehdossa uuden yhdistetyn kävelyn ja pyöräilyn väylän rakentaminen Urheilutien eteläpuolelle edellyttäisi Urheilutien siirtämistä nykyistä pohjoisemmaksi.

Vaihtoehto 3 (alla)



Vaihtoehto 3 (Ve3) on kaikkein asumispainotteisin. Valtion virastotalo esitetään purettavaksi ja korvattavaksi asuinkerrostalojen korttelilla, joka noudattelee väljästi suunnittelualueen länsipuolelle jäävän tontin umpikorttelimaista massoittelemia. Asumisen lisäksi kortteliin osoitetaan Kuohunharjuntien varteen ensimmäiseen kerrokseen liiketilaa. Kuohunharjuntien varren rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on jaettu kahteen vyöhykkeeseen, joista kadunpuoleinen on 3 kerrosta, millä pyritään sovittamaan rakennuksen räystäskorkeutta kaupungintaloon ja länsipuoleisen korttelin rakennuksiin. Muuten rakennusten suurin sallittu kerrosluku on ½5. Uimahallilta alkavan kävelyakselin pääteaiheeksi on muotoiltu kuohunharjuntien rakennuksen rakennusalaan tilaa erkerille. Pysäköintiä on sijoitettu yhteiskäyttöiselle korttelialueelle ja rakennusten tonteille siten, että kortteleihin jäisi riittävästi istutettavaa aluetta ja asukkaille viihtyisät ja suojaisat yhteispihat.

Autokatosten katot on osoitettu toteutettavaksi viherkattoina. Kaupunkikuvallisesti vaihtoehto tavoittelee Kuohunharjuntien varteen kaupunkimaista, katutilaa rajaavaa katujulkisivua ja viihtyisää kävely-ympäristöä, jota reunustavat pienet kivijalkaliiketilat. Yhdessä asemakaavamuutoksen nro 843 vaihtoehto 2 kanssa kaupunkikuvallisesta kokonaisuudesta muodostuisi umpikorttelimaisin ja näkymiä voimakkaimmin rajaava.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen mitoitus

	Ve 1	Ve 2	Ve 3
Korttelialueen pinta-ala	8800 m ²	8990 m ²	8 800 m ²
Kaupungintalo	2000 k-m ²	2000 k-m ²	2000 k-m ²
Virastotalolle ja sen laajennukselle (asuin-, liike-, toimisto ja lähipalvelutilat)	4150 k-m ²	-	-
Liike- ja toimistotilaa	-	1200	300
Asuinrakennuksille	2000 k-m ²	4000 k-m ²	6000
Asukasmäärä	104	80	120
Autopaikkoja	81	73	81

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia täydennetään kaavaprosessin edetessä. Valmisteluvaiheessa vaikutuksia on arvioitu kaikkien vaihtoehtojen osalta seuraavasti:

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Keskustan palveluiden ja jalankulkuympäristön kehittäminen lisää koko keskustan elinvoimaisuutta. Sekä uusien että vanhojen asukkaiden arkielämä helpottuu palvelujen monipuolistuessa. Myös sosiaalinen turvallisuus voi lisääntyä uusien asukkaiden ja palvelujen myötä. Nykytilanteessa ilta-aikaan ja viikonloppuisin kiinni olevien virastorakennusten toimintojen monipuolistuminen voi laajentaa palveluaikoja ja lisätä alueen elävyyttä. Alueella jo olevien asukkaiden näkymiä uudisrakentaminen rajoittaa erityisesti ylimpien kerrosten osalta.

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

Kortteli sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Lähtökohta tuo haasteita rakentamiselle ja hulevesien hallinnalle. Kaavan laatimisen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys, jonka pohjalta määritellään hulevesien hallintatoimenpiteet kaava-alueelle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kaupungin keskustan täydennysrakentaminen, mikä parantaa vähähiilisen elämäntavan mahdollisuuksia paitsi korttelin myös laajemmin koko keskustan asukkaille. Keskusta-alue antaa parhaat lähtökohdat julkisen liikenteen käyttämiseen ja palveluiden saavuttamiseksi. Paikka on luontoon kohdistuvien välillisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten osalta edullinen.

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

Alue on rakennettu. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon.

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

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

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;

Kaavaluonnokset esittävät kolme erilaista tapaa Kuohunharjuntien katutilan kehittämiseksi. Kaikissa vaihtoehdoissa on kuitenkin keskeisenä tavoitteena Kuohunharjuntien kehittäminen viihtyisänä ja elämyksellisenä kävely-ympäristönä sekä kaupungintalon ja sen keskeisen roolin säilyttäminen kaupunkikuvassa. Yhteistä vaihtoehdoille on myös

asuinrakennusten rakennuskorkeuden rajoittuminen harjujen silhuetin alapuolelle, mutta kaupungintaloa ja korttelin länsipuolelle sijoittuvia rakennuksia korkeammalle. Maisemassa asuinrakennusmassat erottuvat pohjoiseen keskustan nykyistä rakennuskantaa hieman korkeampina harjujen väliin jäävässä rakenteessa.

Vaihtoehto 1 säilyttää myös valtion virastotalon ja Kuohunharjuntien katukuva säilyy lähes nykyisellään. Uudisrakentaminen vaikuttaa voimakkaimmin Urheilutien ja Kunnantien katukuvaan rakennusmassojen rajaavan vaikutuksen vuoksi. Yhdessä Harjusolan vaihtoehdon 3 kanssa uudisrakennusten pistemäiset massat muodostaisivat alueelle yhtenäisen vertikaalien rakennusten teeman.

Vaihtoehto 2 muodostaa nykyistä rajatumpaa kaupunkikuvaa Kuohunharjuntietä rajaavalla kaksikerroksisella liikerakennuksella. Kunnantien kaupunkikuvallinen muutos koskee lähinnä rajatumpaa Urheilutien risteystä. Urheilutielle sitä rajaavat harjunsuuntaiset asuinkerrostalot muodostavat rajatun katutilan, millä voidaan vaikuttaa katualueen luonteeseen ja houkuttelevuuteen läpiajoväylänä.

Vaihtoehto 3 muodostaa Kuohunharjuntien varteen kaupunkimaista, katutilaa voimakkaimmin rajaavaa korkeaa katujulkisivua. Kuohunharjuntien varressa jatkuisi suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevalta tontilta tuttu pienten kivijalkaliiketilöiden ketju. Vaihtoehto kaventaisi merkittävästi Pikkuharjun näkymistä Kuohunharjuntielle Kaupungintaloa lännestä lähestyttäessä.

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

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

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutuksen ohjausta tarkennetaan valmisteluvaiheen vaihtoehtojen käsittelyn jälkeen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katualueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan kiinteistönmuodostusta, rasitteiden perustamista ja yhteisjärjestelysopimuksia. Virastotalon mahdollinen purkaminen edellyttää alueen avaintoimijoille rakennettavaksi uusia tarkoituksenmukaisia tiloja. Asemakaavan toteuttaminen tulee tarkentumaan valmisteluvaiheen aineiston käsittelyn jälkeen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 10.10.2022

Kaavasuunnittelija

Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi