

ILKKON SEURAKUNTAKESKUKSEN ASEMAKAAVAMUUTOS

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	5.12.2023
ASEMAKAAVAN NUMERO	875
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Ilkko/5
KORTTELI	987
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Ilkon kurssikeskuksen tontti



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	10.2.2021
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Valtuusto
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavamuutos

Tavoitteena on mahdollistaa nykyisen kurssikeskusalueen muuttaminen pääasiassa asuinkäyttöön. Lähtökohtana kavasuunnittelussa on arvokas kulttuuriympäristö rakennuksineen, lampineen, metsäalueineen ja kivirakenteineen. Alueelle osoitetaan korttelialueet asuin- ja liikerakennuksille, asuinkerrostaloille, pysäköinnille sekä yleisille rakennuksille. Rakennusten suojelumääräykset osoitetaan alueelle tehdyn kulttuuriympäristöselvityksen mukaisesti ja asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetaan ympäristön säilyttämistä koskeva määräys, joka yhdessä yleismääräysten ohjauksen kanssa ohjaa alueen pihaympäristön luonteen ja rakenteiden kehittämistä. Alueelle on osoitettu hulevesiselvityksen ja lammen hydrologisen selvityksen pohjalta hulevesimääräykset. Korttelialueen läpi osoitetaan yleinen jalankulku, jonka yhteyteen varataan puistoalue. Alueen länsireunalla sijaitsevan lammen alue muutetaan suojaviheralueeksi ja alueelle osoitetaan tarpeelliset määräykset alueen säilyttämisestä puustoisena liito-oravan kulkureittien tukemiseksi. Alueen eteläreunalle sijoittuva arvokas kallioalue osoitetaan kaavamääräyksiin siltä osin kuin se sijoittuu kaava-alueelle.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille kiinteistönomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.2.–19.3.2021 väliseksi ajaksi. Siitä saatiin palautetta lähialueen asukkailta sekä Ilkonmäen asukasyhdistykseltä. Yleistä huolta nähtiin alueen käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakentamisen mittakaavasta sekä luontoarvoista. Samaa huolta tuotiin esille mm. 10.6.2021 Ilkon asukasyhdistyksen kokouksessa. Kooste palautteesta on selostuksen liitteenä ja sisältöä tiivistetty selostuksen kohtaan 6.2 Osallistuminen ja yhteistyö.

Kaavoitus valmisti asemakaavaluonnoksen yhdessä maanomistajan kumppanina toimivan rakennusyrityksen kanssa. Valmisteluvaiheen aineisto ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 9.8.–17.9.2021 väliseksi ajaksi ja sitä esiteltiin yleisötilaisuudessa nähtävillä olon aikana. Lisäksi alueen asukkaille järjestettiin kaavoittajan vastaanotto.

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin 5 lausuntoa, 14 mielipidettä sekä asukasyhdistyksen ja maanomistajan kannanotot. Alueelle tehtiin luonto- ja kulttuuriympäristöselvitys sekä hulevesiselvitys ja lammen hydrologinen selvitys.

Asemakaavaehdotus on laadittu saadun palautteen, selvitysten ja vaikutusten arvioinnin pohjalta ja sitä esitetään asetettavaksi nähtäville vuodenvaihteessa 2023-2024. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää elinympäristölautakunta.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen käsitellään saatu palaute ja tehdään tarvittavat tarkennukset suunnitelmaan ja selvityksiin ennen asemakaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn elinympäristölautakunnan kautta kaupunginhallitukseen ja edelleen valtuustoon.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksesta vastuu on rakennusten, ympäristön käsittelyn ja rakentamiseen liittyvän kunnallistekniikan osalta maanomistajalla. Kaavamääräyksissä edellytetään ympäristön ja vanhan rakennuskannan erityistä huomioon ottamista.

Kaupungin toteutusvastuulla ovat yleiset alueet. Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvan Ilkontien parannus ja vesi- sekä viemärijohtojen saneeraus on toteutettu vuonna 2023. Saneerauksen yhteydessä uudet vesi- ja viemärijohdot on rakennettu katualueelle ja korttelialueella kulkeneet johdot poistettu käytöstä.

3. Asemakaavan selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta
- Asemakaavan havainneaineisto, viitesuunnitelma
- Luonnosvaiheen palauteraportti
- Kooste yleisöltä kerätystä palautteesta luonnon ja kulttuurin päivänä 24.9.2023
- Yleiskaavallinen tarkastelu
- Luontoselvitys, Sitowise, 9.6.2022
- Kulttuurihistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy, 19.5.2022
- Lammen hydrologinen selvitys, Sitowise, 3.10.2023
- Lammen vedenlaatu, toimenpidesuosituksat, Sitowise, 16.10.2023
- Hulevesiselvitys, Sitowise, 26.10.2023

4. Sisällysluettelo

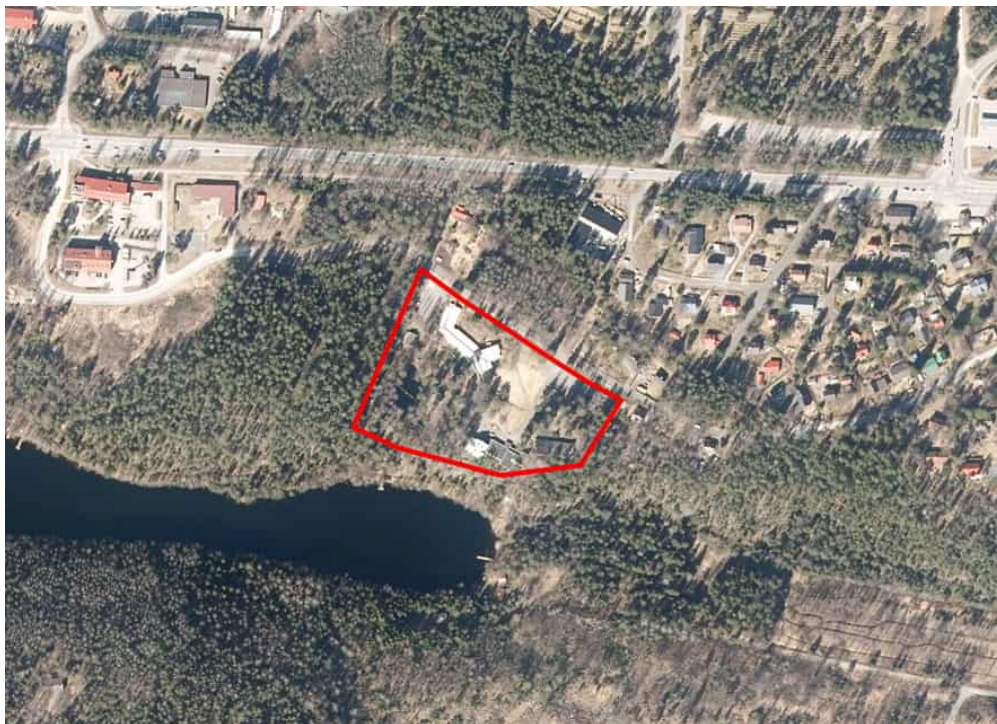
Ilkkon seurakuntakeskuksen asemakaavamuutos.....	1
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
2. Tiivistelmä	2
2.1. Asemakaavamuutos	2
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	2
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3. Asemakaavan selostuksen liiteasiakirjat.....	3
4. Sisällysluettelo.....	4
5. Lähtökohdat.....	6
5.1. Alueen yleiskuvaus	6
5.2. Luonnonympäristö.....	6
5.3. Rakennettu ympäristö	7
5.4. Maanomistus	14
5.5. Suunnittelutilanne	15
5.5.1. Maakuntakaava.....	15
5.5.2. Yleiskaavat	15
5.5.3. Asemakaavat.....	18
5.5.1. Kangasalan viheralue- ja ulkoliikuntapaikkaohjelma 2023-2032.....	19
5.5.1. Lammen hydrologinen selvitys ja toimenpidesuosituksset	20
5.5.2. Hulevesiselvitys	20
6. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21
6.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
6.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
6.3. Asemakaavan tavoitteet	22

6.4.	Asemakaavan valmisteluaineisto	23
6.5.	Ehdotuksen valmistelu	27
7.	Asemakaavan kuvaus	28
7.1.	Kaavan rakenne	29
7.1.1.	Mitoitus	29
7.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
7.3.	Yleiskaavallinen tarkastelu	30
7.4.	Kaavan vaikutukset	30
7.4.1.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	30
7.4.2.	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	31
7.4.3.	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	31
7.4.4.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	32
7.4.5.	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.	32
7.4.6.	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	33
8.	Asemakaavan toteutus	33
8.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
8.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	34
8.3.	Toteutuksen seuranta	34

5. Lähtökohdat

5.1. Alueen yleiskuvaus

Ilkon alue on osa vanhaa taajamarakennetta. Päätie on kulkenut Ilkontietä pitkin ennen sen siirtämistä Ilkonmäen laelle 1930-luvulla. Kallion reunalla sijaitseva, Atte Wikholmin 1890-luvulla rakennuttama huvila on alueen vanhinta rakennuskantaa. Sitä on laajennettu seurakuntien rakennuttamilla kurssitiloilla 1960-luvulta lähtien. Ilkonmäkeä on asutettu 1930-luvulta lähtien, jolloin suunnittelualueen läheisyyteen perustettiin puolustusvoimien varikko, josta kasvoi myöhemmin ilmatorjuntapatteristo.



Ilmakuva lähialueesta

5.2. Luonnonympäristö

Maaperä on alueella pääosin hienoa hietaa. Alueen etelärajalla on kallioinen rinne. Korttelialue laskee loivasti etelään. Eteläreunan jyrkkäseinäinen ja korkea kallio laskee Pitkäjärveen. Kaava-alue on puutarhamainen ja alueella on Pitkäjärveen padon kautta laskeva lampi. Kaavan eteläpuoleinen rantajyrkäne on merkittävä biologisesti sekä geologisesti. Alueen etelä- ja länsipuolilla on liito-oravien kulkureiteiksi varattuja alueita.

Alueen luontoa ja sen arvoja selvitettiin asemakaavamuutosta varten vuonna 2022 tehdyssä luontoselvityksessä, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Selvitysalue käsitti

asemakaavamuutosalueen lisäksi sen eteläpuolelle sijoittuvan kalliorinteen.

Selvitysalueelta kartoitettiin mm. pohjavesipurkaumia, liito-oravan, liuskaraunioisen ja tummaraunioisen esiintymistä sekä alueen luontotyypit. Lisäksi arvioitiin viitasammakon esiintymispotentiaalia asemakaavamuutoksen alueella.

Kiinteistön itäreunalla on tuore keskiravinteinen lehto (valtakunnallisesti vaarantunut, VU) ja länsiosassa tuoreen keskiravinteisen lehdon kuvio, jota monipuolistaa kiinteistön lammesta alarinteeseen johtava puro. Selvitysalueen eteläosan kallioalue on maisemallisesti hieno ja kasvillisuudeltaan edustava, hyvin säilynyt kohde. Kallioalueella on useita valuvesipintoja, jotka kuuluvat luontotyyppiin karut ja keskiravinteiset valuvesiseinämät (elinvoimainen luontotyyppi). Lähdepurkaumia ei kalliojyrkänteeltä havaittu.

Selvitysalueelta, päärakennuksen alapuoliselta kalliolta löydettiin yksi liuskaraunioisen ja yksi kalliotummaraunioisen kasvupaikka. Selvityksen perusteella raunioislajit eivät ole kallioalueella yleisiä. Muita huomionarvoisia lajeja alueella edustaa ahokissankäpälä (valtakunnallisesti silmälläpidettävä), jota esiintyy kalliojyrkänteen ohutpeitteisillä osilla laajoinakin kasvustoina. Kaava-alueelle sijoittuva lampi ei vastaa tyypillisiä viitasammakon lisääntymispaikkavaatimuksia.

Selvityksen pohjalta voidaan todeta, selvitysalueen olevan pääosin pihaympäristöä. Alueen luonnonarvot keskittyvät kallioalueeseen, joka on kasvillisuudeltaan edustava. Liito-oravan itä-länsisuuntaiset kulkuyhteydet Pitkäjärven ranta-alueilla ja asemakaava-alueen länsireunaa myöten pohjoista kohden tulee huomioida suunnittelussa siten, että alueilla säilyy puustoisuus.

5.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen lähiympäristön rakennuskanta on pientalopainotteista. Ilkontien varren pientaloalue on syntynyt 1940–50-lukujen aikana ja täydentynyt vähitellen siitä lähtien. Viime vuosina alueelle on tehty pientaloaluetta tiivistäviä ja täydentäviä sekä alueen talotyyppivalikoimaa ja asuntokantaa monipuolistavia asemakaavamuutoksia.

Alueella sijaitsee noin kymmenen rakennusta eri aikakausilta. Jyrkänteen reunalla sijaitsee 1800-luvun lopulta tai 1900-luvun alusta peräisin oleva Bernd Blomin suunnittelema tehtailija Atte Wikholmin jugend-tyylinen huvila, johon liittyy 1970-luvulla tehty laajennusosa. Lammen rannalla sijaitsee huvilan ajoilta säilynyt hirsirakenteinen emännöitsijän tupa, ns. Tuulan tupa sekä kaksi kivikekokellaria. Lähemmäs Ilkontietä

sijoittuu vielä kivinen kellari, kurssikeskuksen uudempi Eerola-rakennus ja maanalainen kappeli. Lisäksi alueella on kaksi kurssikeskuksen käyttöön rakennettua majoitusrakennusta 1970- ja -80-luvulta ja kurssikeskuksen käyttöä tukevia apurakennuksia eri aikakausilta.

Kivikekokellarien lisäksi alueella sijaitsee mm. 1990-luvun jälkipuoliskolla rakennettu lammen ylittävä silta ja pieni laituri. Wikholmin ajalta on säilynyt lintuhäkki, joka on siirretty alkuperäiseltä sijainniltaan toiseen kohtaan pihalla.

Alueelle laadittiin asemakaavatasoinen kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2022. Selvitys on selostuksen liitteenä. Selvityksessä todetaan alueen vanhimmalla rakennuskannalla, huvilalla, Tuulan tuvalla, kellarikappelilla ja kivikellarilla, samoin kuin niiden aikaisen pihapiirin piirteillä olevan rakennushistoriallista arvoa. Huvilan laajennus nostetaan selvityksessä paikallisesti arvokkaaksi seurakunnan aikaisen käytön edustavimpana tilana ja paikallisesti merkittävän arkkitehdin arkkitehtuuriltaan eheänä ja päätilojen osalta harkittuna työnä. Selvitys nostaa esiin myös paikan maisemallisen arvon Kangasalan harjumaisemassa ja Pitkäjärven rotkon reunavyöhykkeellä.



Kuvat yllä: Ilkon huvila.

Alueella on lisäksi säilynyt useita alueen historiasta kertovia rakenteita kuten pysäköintialueen läheisyydessä oleva kivikellari. Alueen pohjoisosassa on pieni maanalainen kappeli, joka näyttäytyy maan pinnalle vaatimattomana maakellarin sisäänkäyntinä. Kasvillisuus ja lammen ympäristö ovat osa alueen merkityksellistä kulttuuriympäristöä.



Kuvat yllä: maanalainen kappeli alueen luoteisosassa



Kuva yllä: Kivikellari pysäköintialueen läheisyydessä



Kuva yllä: saapuminen alueelle.



Kuva yllä: Tuulan tupa lammen rannalla



Kuvat yllä: Vaalea Eerolan majoitusrakennus



Kuva yllä: saunarakennus lammen eteläpuolella



Kuvat yllä: lampi ja 1990-luvun jälkipuoliskolla rakennettu silta



Kuva yllä vasemmalla: rantaan johtavat portaat



Kuva yllä: rannan suunnalta päärakennukselle, tärkeä pienipiirteinen kivikko



Kuva yllä: näköala tasanteelta



Kuvat yllä: 1970-luvun kurssikeskusrakennuksia

5.4. Maanomistus

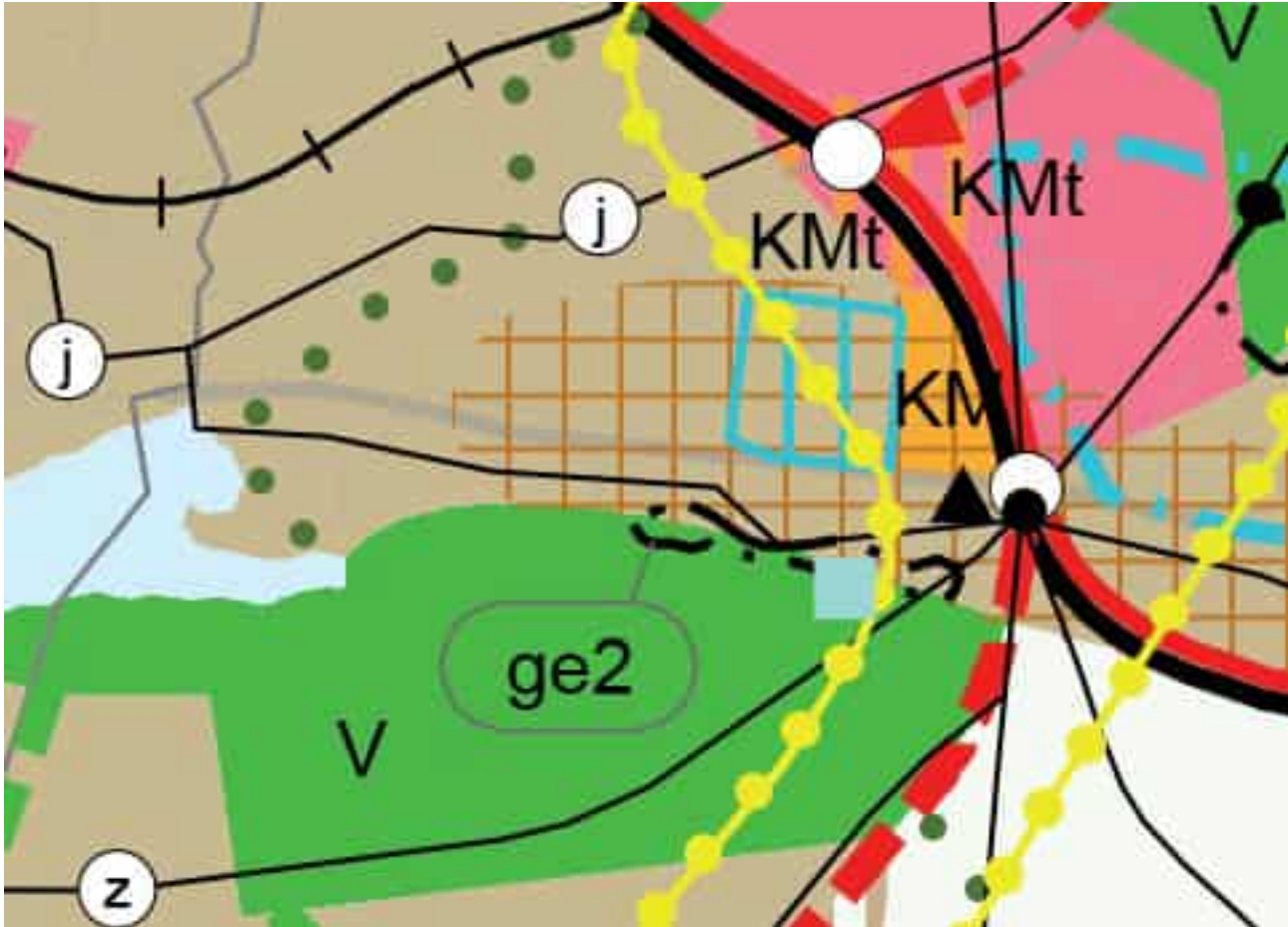
Kurssikeskuksen alue on Tampereen seurakuntien omistuksessa.



Kuva yllä: Kaupungin maaomaisuus keltaisella

5.5. Suunnittelutilanne

5.5.1. Maakuntakaava



Kuva yllä: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

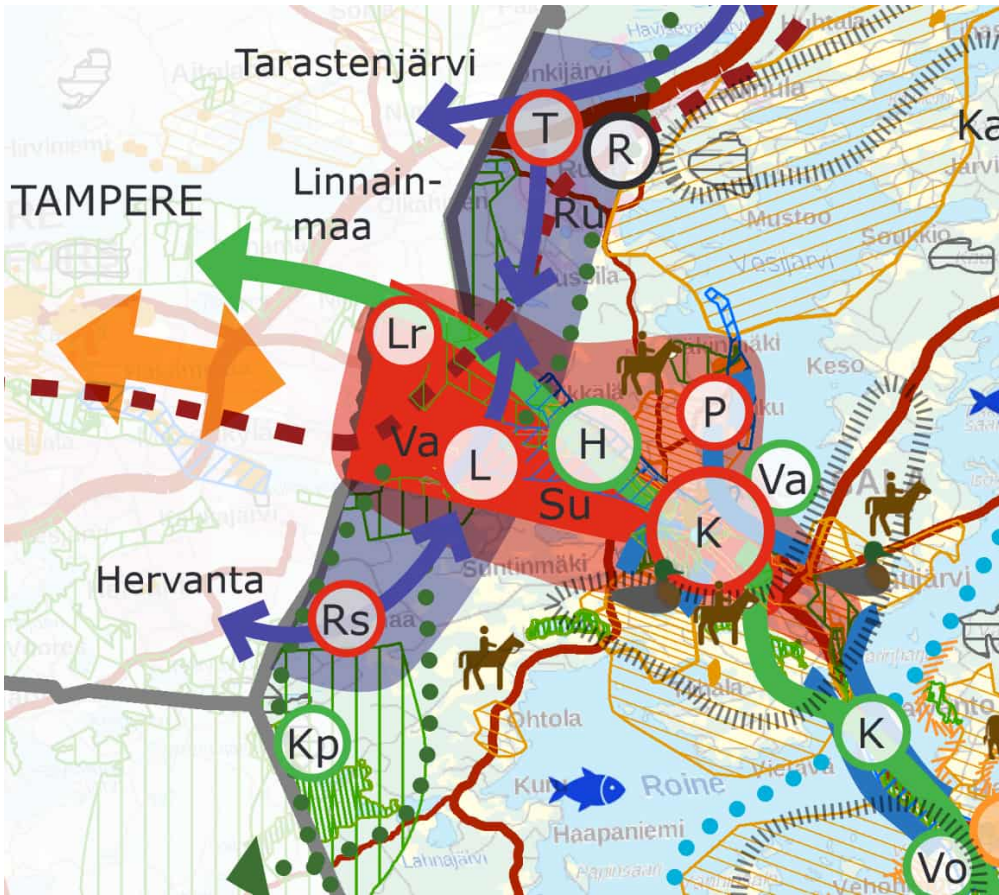
Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Eteläpuolinen jyrkkä rinne on geologista arvoaluetta.

5.5.2. Yleiskaavat

Kangasalan strateginen yleiskaava on hyväksytty Kangasalan valtuustossa 29.5.2017.

Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen kehittämismerkintöjen osalta.

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa alue on tiivistyvää nauhataajamaa ja joukkoliikenteen laatukäytävää. Vatialan alakeskusta tiivistetään maltillisesti.



Tiivistyvä nauhataajama 2030:

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

Joukkoliikenteen laukukäytävä.

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 huomiota pysäkkialueiden palveluihin ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Taajamarakenteen kannalta keskeiset ennen vuotta 2030 kehitettävät alueet.

Kasvukehä 2040:

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehaan tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke. Vyöhykkeen toteutusjärjestykseen kiinnitetään huomiota: Aluetta täydennetään vaiheittain kuroen Kangasalan taajaman läpi. Eteläistä kehäosuutta pyritään täydentämään alkaen Ruskosta, edeten kohti Lentolaa. Pohjoinen kehäosuus tukeutuu Ruutanen taajamaan ja sen kehittämiseen. Linjauksessa Ruutanen länsipuolitse tulee varmistaa virkistys- ja viheryhteyksien jatkuvuus. Kasvukehää suunnitellaan kuntien yhteistyönä. Maankäytön suunnittelussa tavoitellaan tiivistä ja sekoittunutta maankäyttöä sekä edistetään toimintojen saavutettavuutta eri liikumistavoin.

Eri liikumistavoin saavutettavissa oleva Lentola:

Lentolan miljöötä kehitetään vaiheittain, korostaen ihmisen mittakaavaa. Alueen täydentäminen ja kävely-ympäristön laadun kohottaminen aloitetaan Kangasalan tien monipuolisen liikennekäytävän ympäristöstä. Suunnittelussa varaudutaan kehätien vaatimiin liityntäratkaisuihin. Alueen kytkeytymiseen lähiympäristöönsä kiinnitetään huomiota.

Va,
Su,
Ru

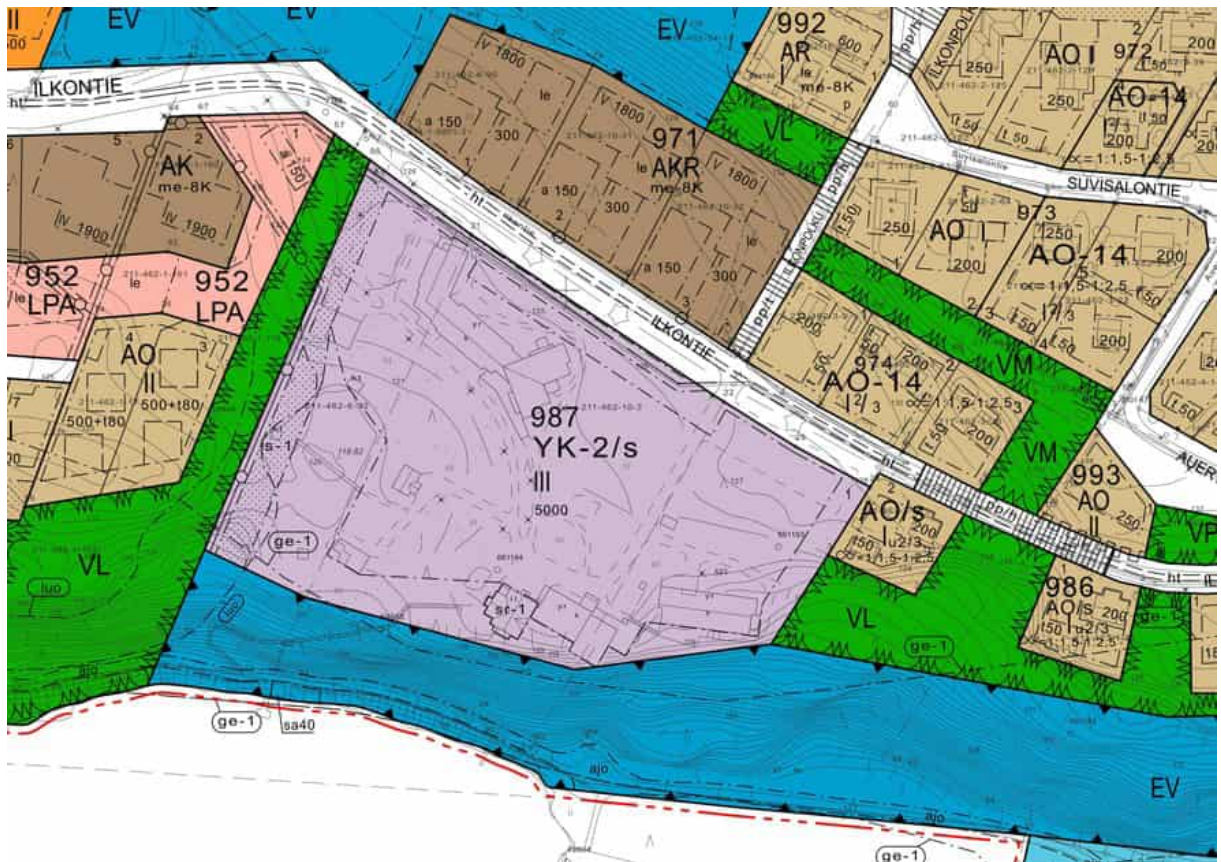
Täydentyvät Vatiala, Suorama ja Ruutana:

Alakeskuksia täydennetään maltillisesti tukien alueilla olevia kaupan, hyvinvoinnin, koulutuksen ja sivistyksen palveluita.

Kuva yllä: Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta ja yleiskaavamääräykset

5.5.3. Asemakaavat

Alueella on voimassa tuoreehko asemakaava nro 753 vuodelta 2017. Kaavassa alue on määritelty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, jossa myös mahdollistetaan tavanomaista asumista vastaavia toimintoja. Alueen länsiosassa on merkitty luontoarvoja ja Ilkon vanhaan huvilaan on osoitettu suojelumääräys. Alueen suurin sallittu kerroslukumäärä on 3 ja rakennusoikeutta tontille on osoitettu 5000 kerrosalaneliömetriä.



YK-2

KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KORTTELIN KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 1/2 KÄYTTÄÄ TAVANOMAISEEN ASUMISEEN RINNASTETTAVIA TILOJA VARTEN. ILKON KURSSIKESKUKSEN RAKENNUKSET JA PIHAPIIRI OVAT KULTTUURIHISTORIALLISTEesti ARVOKKAAT. NIIDEN KYLÄKUVAN JA KULTTUURIHISTORIAN KANNALTA ARVOKKAAT OMAISPIIRTEET TULEE SÄILYTÄÄ JA PIHAPIIRIN, SEN LUONNONKIVIRAKENTEIDEN JA PUUKUJANTEIDEN MUODOSTAMA KOKONAISUUS JA SEN MAISEMALLINEN MERKITYS TULEE TURVATA.

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Kuvat yllä: Ote asemakaavayhdistelmästä sekä aluetta koskevat aluevarausmääräykset.



Kuva yllä: Ote asemakaavan nro 753 havainnekuvasta

5.5.1. Kangasalan viheralue- ja ulkoliikuntapaikkaohjelma 2023-2032

Kangasalle on valmistunut vuonna 2023 viheralue- ja ulkoliikuntapaikkaohjelma. Työssä on tarkasteltu viheralueiden ja ulkoliikuntapaikkojen nykytilaa sekä määritetty niiden kehittämisen painopistealueet ja tavoitteet seuraavan kymmenen vuoden ajanjaksolle. Työ sisältää toimenpide- ja investointiohjelman, jossa on määritetty kaupungin viheralueiden ja ulkoliikuntapaikkojen tulevat kehittämiskohteet, niiden priorisointi kahdelle viiden vuoden ajanjaksolle sekä laskettu alustava kustannusarvio kohteiden toteuttamisesta. Vuosina 2023–2027 toteutettavissa toimenpiteissä on uuden leikkikentän suunnittelu ja rakentaminen Ilkkoon.

5.5.1. Lammen hydrologinen selvitys ja toimenpidesuosituks

Kaava-alueelle sijoittuvasta lamasta laadittiin syksyllä 2023 hydrologinen selvitys, joka on selostuksen liitteenä. Lampeen on virrannut hulevesiä ylärinteestä, mutta valuma-alueen koko on pienentynyt merkittävästi Ilkontien hulevesiviemäriin käyttöönoton myötä. Selvityksen tarkoituksena oli selvittää pohjaveden osuus lammen vedestä.

Selvityksen perusteella todettiin, että Maaperän vedenjohtavuus ei riitä tuomaan lampeen suurta pohjavesivirtaamaa. Lammen vedestä voidaan karkeasti arvioida olevan pohjavettä noin 5...10 %, mutta kuivaan aikaan pohjaveden osuus lammen vedestä on todennäköisesti suurempi.

Hydrologisen selvityksen tekijältä tilattiin myös toimenpidesuosituks lammen vesitasapainon säilyttämiseksi sen valuma-alueen kutistuttua 80% Ilkontielle rakennetun hulevesiviemäriin vuoksi. Lampeen esitetään johdettavaksi suurempi määrä hulevesiä asemakaavamuutos alueelta, hulevedet tulee johtaa biosuodatuksen tai viivytyksen kautta, kasvillisuuden säilyttämistä lammen rannalla ja orgaanisen aineksen ruoppaamista lammen pohjalta ja vesikasvien poistoa.

5.5.2. Hulevesiselvitys

Kaava-alueelle valmistui hulevesiselvitys- ja suunnitelma lokakuussa 2023. Selvitys on asemakaavaselostuksen liitteenä. Hulevesiselvityksessä kaava-alue on jaettu kolmeen pienvauma-alueeseen, joista läntisimmälle kerääntyi vesiä laajalta alueelta ylärinteestä ennen Ilkontien hulevesirakenteiden rakentamista. Selvityksen mukaan keskisimmän kaava-alueen valuma-alueen vesiä voidaan johtaa joko etelärajalle osoitettuun purkupisteeseen tai länsipuoliselle valuma-alueelle sijoittuvaan lampeen, mikäli sen vesitasapainon säilyttäminen näin vaatisi.

Hulevesien hallinnan periaatteena on estää virtaamisen kasvu viivyttämällä ja imeyttämällä hulevesiä niiden syntysijoilla. Lisäksi on huolehdittava niiden laadullisesta hallinnasta. Selvityksessä määriteltiin kaavamuutosalueen eri osille viivytystilavuudet, joilla purkuvirtaamat kuristetaan vastaamaan nykytilaa. Lisäksi todettiin tarpeelliseksi huolehtia eroosiosujauksesta purkupisteillä ja pysäköintialueiden hulevesien laadullisesta hallinnasta biosuodatuspainein. Hulevesisuunnitelmassa on annettu ohjeet myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan.

6. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

6.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatiminen on tullut vireille kiinteistönomistajan aloitteesta.

Seurakunta on luopumassa kurssikeskuksen toiminnasta ja tavoittelee alueen kehittämistä asuinkäyttöön. Asemakaavoituksen aikana tarkastellaan millä tavoin täydennysrakentaminen on sovitettavissa alueen luonnon ja kulttuuriympäristön arvoihin.

6.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Kiinteistönomistaja
- Lähiympäristön asukkaat ja työntekijät
- Kaupungin palvelualueet (ympäristö- ja rakennusvalvonta, rakentaminen)
- Viranomaiset (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto)
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi -liikelaitos, tietoliikenneyhtiöt, Kangasalan Lämpö Oyj)
- Pirkanmaan pelastuslaitos, ympäristöterveydenhuolto

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 10.2.2021.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.2.–19.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhdeksän palautetta. Näistä yksi saatiin Ilkonmäen Seudun asukasyhdistykseltä. Saaduissa yksityispalautteissa oli allekirjoittajia kahdessa palautteessa yksi, viidessä palautteessa kaksi ja yhdessä palautteessa 67. Palautteissa nähtiin yleisesti huolta rakentamisen mittakaavan sopivuudesta alueelle sekä luontoarvoista.

Kaavoitus valmisteli asemakaavaluonnoksen yhdessä maanomistajan kumppanina toimivan rakennusyrityksen kanssa. Valmisteluvaiheen aineisto ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville elinympäristölautakunnan päätöksellä. Se oli nähtävillä 9.8.–17.9.2021 välisen ajan ja sitä esiteltiin yleisötilaisuudessa nähtävillä olon aikana. Lisäksi alueen asukkaille järjestettiin kaavoittajan vastaanotto, jossa pääsi keskustelemaan yksityiskohtaisemmin suunnitelmasta ja kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöön.

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin 5 lausuntoa, 14 mielipidettä, joissa mukana myös video sekä asukasyhdistyksen ja maanomistajan kannanotot. Palaute koottiin luonnosvaiheen palauteraportiksi, joka on selostuksen liitteenä. Videota ei pystytty liittämään tekstitiedostoon. Lisäksi alueella on kerätty Pelastetaan Pitkäjärvi ja Ilkon upeat kalliot -adressia ja kaupungille toimitettiin kooste yleisöltä kerätystä palautteesta luonnon ja kulttuurin päivänä 24.9.2023 järjestetyssä tilaisuudessa. Kooste kirjattiin asianhallintajärjestelmään ja on selostuksen liitteenä.

Valmisteluvaiheessa kaavasta jätetyssä palautteessa nousi esiin asukkaiden arvostus Ilkon asuinalueen ja alueen virkistysalueita kohtaan ja huoli mm. rakentamisen vaikutuksesta Pitkäjärven maisemaan, vedenlaatuun, arvokkaaseen kallioalueeseen ja alueen luontoarvoihin. Esitetyn kaavaratkaisun pelättiin myös tuottavan pysäköintiongelmia alueelle ja lähiympäristön asukkaat esittivät mm. korttelialueen itäreunan puuston säilyttämistä. Useissa mielipiteissä tuotiin esiin kanta, että seurakunnan pitäisi kehittää aluetta mieluummin palveluille tai pientalorakentamiseen. Kerrostalojen pelättiin lisäävän liikaa liikennettä kaduille ja asukkaita sekä melua virkistysalueille.

Valmisteluvaiheen palautteen, alueelle tehtyjen luonto- ja kulttuuriympäristöselvitysten sekä hulevesiselvityksen ja -suunnitelman sekä lammen hydrologisen selvityksen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa kaavaan tehtyjä muutoksia olivat mm. Pitkäjärveä lähimmän kerrostalon rakennusalan poistaminen kaavakartalta ja itäisten rakennusalojen siirtäminen pohjoiseen, korttelialueen itäreunalle osoitettu istutettava tontin osa ja pysäköintipaikkojen määräysten tarkennus sekä selvitysten pohjalta tehdyt tarkennukset. Lisäksi havainneaineiston kuviin lisättiin laserkeilatut puut ja selostus päivitettiin. Asemakaavaehdotusta esitetään asetettavaksi nähtäville vuodenvaihteessa 2023-2024. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää elinympäristölautakunta.

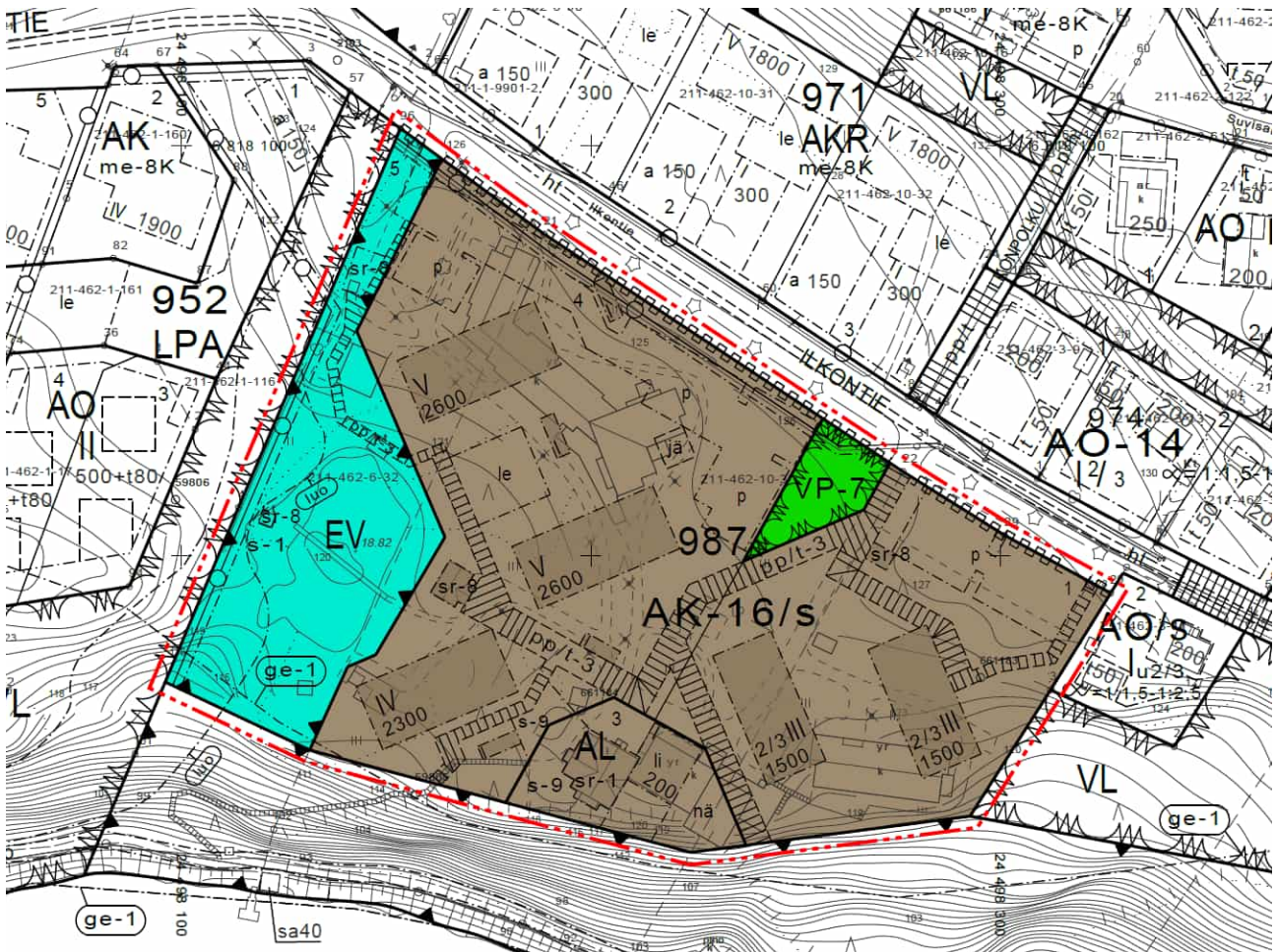
6.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa nykyisen kurssikeskusalueen muuttaminen pääasiassa asuinkäyttöön. Lähtökohtana kaavasuunnittelussa on arvokas kulttuuriympäristö rakennuksineen, lampineen, metsäalueineen ja kivirakenteineen. Avoin jalankulku alueella mahdollistetaan. Kerrostalojen asuntojakaumaa ohjataan monipuolisuutta painottaen.

Tarkoituksenmukaista on tarkastella aluetta yhtenäisenä kokonaisuutena. Strategisesti kaavamuuos tukee nauhataajaman ja joukkoliikenneväylän kehittymistä.

6.4. Asemakaavan valmisteluaineisto

Asemakaavavaluonnoksessa alueelle oli osoitettu viisi kerrostaloa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus olisi ollut 10 500 kerrosneliömetriä. Asuntoja arvioitiin muodostuvaksi n. 150-200 asukkaalle. Keskeisiä arvorakennuksia ja -rakennelmia esitettiin suojeltavaksi ja kallioalue merkittiin arvokkaaksi kallioalueeksi sekä kaava-alueen länsireuna luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Lammen ympäristö ja sen lähistöllä oleva maanalaisen kappelin alue oli muutettu korttelialueesta suojaviheralueeksi, kappeli merkitty säilytettäväksi ja lammen ympäristö istutettavaksi tontin osaksi, jolla puusto on säilytettävä. Ilkontien varteen oli osoitettu pieni puistoalue ja alueen läpi kävelyn- ja pyöräilyn väylä. Yleismääräyksissä ohjattiin säilyttämään puustoa ja alueen vehreää ilmettä, uudisrakennusten värejä, kattomuotoa ja hulevesiratkaisuja sekä pysäköintiä.



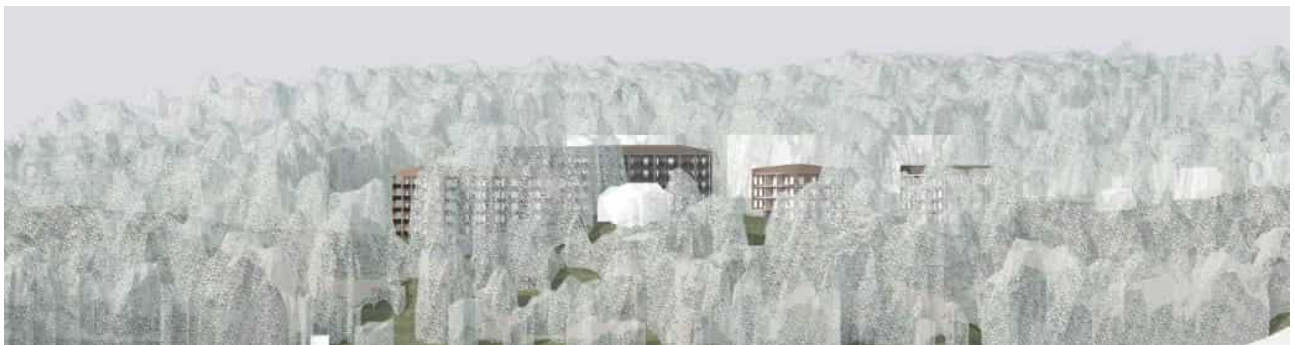
Kuva yllä: Nähtäville asetettu asemakaavavaluonnos



Kuva yllä: Luonnosvaiheen havainnekuva, Himla arkkitehdit.



Kuva yllä: leikkauspiirros rakennusten asettumisesta rinteeseen nähden kohdalla, jossa rakentuminen asettuu lähinnä jyrkännettä



Kuva yllä: alueleikkauspiirros veden suunnalta



Kuva: rakennusten asettuminen alueelle



Kuva: lammen ympäristö. Valkoinen rakennus keskellä on säilyvä Tuulan tupa



Kuva: Rakennusten asettuminen maisemaan Pitkäjärven suunnalta



Kuva: rakennusten sovittaminen maisemaan, valkoinen rakennus on säilyvä huvila



Kuva: näkymä kivikellarilta ja leikkipuistolta huvilan suuntaan



Kuva: näkymä Ilkontieltä kivikellarilta ja leikkipuistolta suuntaan

6.5. Ehdotuksen valmistelu

Palautteen, alueelle tehtyjen luonto- ja kulttuuriympäristöselvitysten sekä hulevesiselvityksen sekä lammen hydrologisen selvityksen ja vaikutusten arvioinnin pohjalta nähtäville asetettavaan asemakaavaehdotukseen tehtiin mm. seuraavat muutokset:

- Lähimmäksi Pitkäjärveä sijoittunut kerrostalon rakennusala ja talousrakennusten rakennusalat poistettiin ja asuinkerrostalojen korttelialueelta poistettiin asuntojakaumaa ohjannut määräys
- Jäljelle jääneiden rakennusalojen suurinta sallittua kerroslukumäärää ja rakennusoikeutta kasvatettiin ja itäisimpien rakennusalojen sijaintia tarkennettiin lähemmäs Ilkontietä
- Alueelle osoitettu pyöräilyväylä muutettiin jalankulkuväyläksi ja se osoitettiin kulkemaan Ilkonpolun ja rantaan johtavien portaiden välille siten, että se ei kulje kiviarkkukaivojen päältä
- Ilkontien liittymäkiellot poistettiin ja AL-korttelialueelle menevä ajorasite erotettiin yleisestä jalankulkuväylästä
- Alueen itäreunalle osoitettiin istutettava tontin osa, jolla puusto säilytetään
- Rakennusten suojelumääräykset tarkennettiin alueelle laaditun kulttuuriympäristöselvityksen pohjalta
- Alueen hulevesien hallintamääräykset tarkistettiin hulevesiselvityksen ja lammen hydrologisen selvityksen pohjalta
- Suojaviheralueesta erotettiin kellarikappelille korttelialue ja tontti
- Suojaviheralueen länsireunalle luonnoksessa ja voimassa olevassa asemakaavassa nro 753 osoitettu johtovaraus poistettiin. Se oli osoitettu hulevesiviemäriä varten
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta laajennettiin hieman suojaviheralueen pohjoisosassa
- Ilkontien varten osoitettiin autopaikkojen korttelialueet, joille osoitetaan kerrostalojen pysäköintipaikkojen lisäksi kellarikappelille tarvittavat pysäköintipaikat ja jolle voidaan osoittaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueen tarvitsemat pysäköintipaikat
- Läntisemmälle autopaikkojen korttelialueelle osoitetut johtovaraukset poistettiin. Vesi- ja viemärijohdot oli saneerauksen yhteydessä siirretty katualueelle.

- Näköalatasanteen määräys poistettiin. Asemakaava ei mahdollista uuden näköalatasanteen rakentamista jyrkälle. Alueella kuitenkin on jo rakennus, jonka rakenteita voidaan mahdollisesti hyödyntää näköalatasanteena.
- Puistolle lisättiin nimi Metsästysmajanpuisto Wikholmin huvilan alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti
- Yleismääräyksiä tarkennettiin ja täydennettiin mm. pysäköintipaikkojen vähimmäismäärien, talousrakennusten rakentamisen ja suojeltujen rakennusten kehittämismahdollisuuksien osalta

Viitesuunnitelma ja näkymäkuvia päivitettiin. Näkymäkuviin otettiin nauhataajaman alueelta tehty laserkeilausaineisto, josta kuviin saadaan olemassaoleva puusto. Päivitetyt kuvat liitettiin asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaan aineistoon.

7. Asemakaavan kuvaus

Asemakaava osoittaa alueelle korttelialueet asuin- ja liikerakennuksille, asuinkerrostaloille, yleisille rakennuksille sekä pysäköinnille. Lisäksi alueelle osoitetaan aluevaraukset puistolle ja suojaviheralueelle. Rakennusten suojelumääräykset osoitetaan alueelle tehdyn kulttuuriympäristöselvityksen mukaisesti ja hulevesimääräykset hulevesiselvityksen ja lammen hydrologisen selvityksen mukaisesti. Alueelle laaditun luontoselvityksen pohjalta alueen itäreunassa säilytetään luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen rajausta, jota on myös hieman laajennettu. Lisäksi korttelialueen länsipuolen muuttaminen korttelialueesta suojaviheralueeksi tukee alueella kulkevaa etelä-pohjoissuuntaista ekologista yhteyttä. Luontoselvityksessä todettiin alueella myös kaksi lehtoihin kuuluvaa luontotyyppiä, joista toinen sijoittuu suojaviheralueelle ja toinen korttelialueen itälaidalle osoitetulle istutettavalle alueen osalle.

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen muuttamisen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta, jonka kerrosalasta saa enintään puolet käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja varten, asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä autopaikkojen ja yleisten rakennusten korttelialueiksi. Asuinkerrostalojen korttelialueille on osoitettu riittävä rakennusoikeus ja rakennusalat neljälle kerrostalolle ja yleismääräyksessä määritelly tarvittava talousrakennusten rakennusoikeus, jonka tarkka sijainti katsottiin maaston korkeuserojen ja alueen arvojen säilyttämisen kannalta parhaaksi jättää tarkemmin määriteltäväksi rakennussuunnittelun

yhteydessä. Lisäksi asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusalat, -oikeus ja suojelumääräykset alueen arvojen kannalta oleellisten rakennusten säilymiseksi. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusalat on määriteltä suojeltua rakennusta ja liikerakennusta varten. Korttelialueen läpi osoitetaan yleinen jalankulku ja pysäköinti osoitetaan autopaikkojen korttelialueille. Alueen eteläreunalle sijoittuva arvokas kallioalue osoitetaan kaavamääräyksiin siltä osin kuin se sijoittuu kaava-alueelle.

7.1. Kaavan rakenne

7.1.1. Mitoitus

Asemakaavamuutoksen myötä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta noin 4000 m² muuttuu suojaviheralueeksi ja noin 500 m² puistoksi.

Kaava mitoitetaan neljälle kerrostalolle, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9400 kerrosneliömetriä. Kerrostaloihin arvioidaan muodostuvan asuntoja n. 150-200 asukkaalle. Lisäksi alueelle osoitetaan asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, johon arvioidaan sijoittuvan yksi asunto ja enimmillään noin 200-250 m² liiketilaa. Lisäksi kellarikappelia varten osoitetaan yleisten rakennusten korttelialue, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 40 m².

Ilkontien varten osoitetaan autopaikkojen korttelialueet, joiden kautta saadaan järjestää kulut tonteille ja keskitetty jätehuoltoratkaisu. Autopaikkojen korttelialueita rasittavat kaikki alueella olevat tontit. Asuinkerrostaloille on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/100 k-m², jolloin autopaikkojen vähimmäismäärä on 94 autopaikkaa, pientaloasunnolle 2 ap/asunto, jotka ovat sijoitettavissa myös AL-korttelialueelle, ja yleisille rakennuksille, toimisto- ja liiketiloille 1 ap/80 k-m². Asuinkerrostalojen vieraspysäköintipaikat sekä liike-, toimisto ja yleisten rakennusten korttelialueen pysäköintipaikat voidaan toteuttaa vuorottaiskäyttöperiaatteen mukaisesti. Liike-, toimisto ja yleisten rakennusten korttelialueen pysäköintipaikkojen on arvioitu sijoittuvan autopaikkojen korttelialueille.

7.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen kulttuuriympäristön ja luonnon arvot on kartoitettu asemakaavamuutoksen yhteydessä. Asemakaava tukee alueen arvokkaiden rakennusten säilyttämistä rakennusaloille osoitetuin suojelumääräyksiin ja ympäristön luonteen säilyttämistä korttelialetta koskevalla määräyksellä ja uudisrakentamista ohjaavin määräyksiin.

Alueen luontoarvot on huomioitu kaava-alueen reuna-alueille osoitetuin kallioaluetta ja luonnon monimuotoisuutta säilyttävin määräyksin.

Aluetta kehitetään osoittamalla alueelle uusi puisto ja suojaviheralue ja korttelialueet, joita kehitetään asuinrakennusten puistomaisena pihaympäristönä, jonka läpi osoitetaan myös yleinen jalankulku. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle mahdollistetaan monipuolinen toiminta, joka tukee suojellun rakennuksen säilymistä ja mahdollistaa myös rakennuksen toiminnan kehittämisen kaupallisiin palveluihin.

7.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavamuutos ei toteuta yleiskaavaa, joten asemakaavamuutosprosessin yhteydessä on tarkasteltu yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista alueella. Yleiskaavallinen tarkastelu on selostuksen liitteenä.

7.4. Kaavan vaikutukset

7.4.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uusille asukkaille asuminen hyvällä sijainnilla joukkoliikenteen, palveluiden sekä virkistysalueiden lähetyillä puistomaisessa miljöössä.

Seurakunnan toiminnan merkittävästi vähennyttyä alueella on menetetty kurssikeskuksen sitä käyttäneelle yhteisölle tarjoamaa sosiaalista pääomaa. Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen rakennuskannan kehittämisen ja vanhaan huvilarakennukseen asumisen lisäksi liiketoimintaa, minkä lisäksi kaavamuutos määrittelee korttelialueen läpi yleisen jalankulun. Asemakaavamuutos siis mahdollistaa tulevaisuudessa korttelialueen käyttämisen läpikulkuun ja kaikkia asukkaita palvelevan liiketoiminnan kehittämisen vanhan huvilan yhteyteen. Kaavamuutos lisää alueen asukasmäärää ja siten myös toimintaa ja valvontaa entisen kurssikeskuksen tontilla. Lisäksi kaavamuutos monipuolistaa alueen pientalovaltaista asutokantaa parantaen näin asuntovalikoimaa eri elämäntilanteissa oleville ihmisille.

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat merkittävimmät sen välittömästä läheisyydestä asuvien elinympäristöön. Alueen käyttötarkoituksen muutos ja rakennuskannan uudistaminen vaikuttavat asuntojen ikkunoista ja pihasta näkyvään ympäristöön, mutta merkittävää varjostusvaikutusta kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen ei odoteta maaston korkeussuhteista ja rakennusten etäisyydestä johtuen olemassaoleville rakennuspaikoille

muodostavan. Alueen merkittävin puusto on kartoitettu ja pyritty huomioimaan uudisrakentamisen sijoittamisessa, mutta rakennusten sijoitteluun ovat vaikuttaneet myös mm. kadulta ohikulkijalle avautuvat näkymät ja maaston muotojen huomiointi. Kaavan yleismääräyksessä on määritelty koko alueella säilytettäväksi alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä ja vihreä ilme. Lisäksi korttelialueen itäreunalle on osoitettu istutettava alueen osa, jolla puusto säilytetään, lähimpiin naapureihin vaikuttavien muutosten vähentämiseksi.

7.4.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaupunkirakenteen tiivistäminen esitetyllä paikalla hillitsee ilmastonmuutosta: Tuomalla asuminen lähelle palveluita ja joukkoliikennekäytävän läheisyyteen vähennetään liikkumistarvetta.

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen odotetaan kasvattavan alueen valuntakerrointa nykyisen rakennuskannan aiheuttamasta noin 0,4:stä 0,55. Toisaalta alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi laajemmankin rakentamisen eikä sisällä hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Asemakaavamuutos siis mahdollistaa vettäläpäisemättömien pintojen lisääntymisen ja valuntakertoimen kasvun alueen nykytilanteeseen verrattuna, mutta parantaa hulevesien hallintaa osoittamalla tarvittavat määräykset virtaamien hillitsemiseksi ja hulevesien laadun hallintaan.

Alueella sijaitsevan lammen valuma-alue on pienentynyt. Lammen vesitasapaino pyritään säilyttämään johtamalla kaava-alueelta kertyviä puhtaita tai puhdistettuja vesiä lampeen.

7.4.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelle vuonna 2022 tehdyn luontoselvityksen perusteella kaava-alueen länsirajalle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla liito-oravan kulkuyhteyksien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa liito-oravalle soveltuvaa puustoa. Määräyksen alaista liito-oravalle soveltuvan puuston aluetta on asemakaavamuutoksessa pystytty hieman laajentamaan kaavamuutosalueen pohjoisosassa ja etelä-pohjoissuuntaista ekologista yhteyttä vahvistamaan muuttamalla koko lammen ympäristö korttelialueesta suojaviheralueeksi.

Kaavamuutosalueen eteläreunalle sijoittuva arvokas kalliialue, jolla on merkittäviä geologisia, biologisia ja maisemallisia arvoja on kartoitettu kaavamuutosalueen

eteläpuolelta. Kallioalue on merkitty kaavakarttaan siltä osin, kuin se kaavamuutosalueelle sijoittuu, sen arvot turvaavin määräyksin. Suurin osa kallioalueesta sijoittuu kaavamuutoksen jälkeen suojaviheralueelle.

Lisäksi alueen itäreunaan on osoitettu istutettava tontin osa, jolla puusto säilytettävä ja kaavan yleismääräyksissä otettu kantaa alueen kasvillisuuden ja puuston vaalimiseen. Suuri osa alueesta on kuitenkin hoidettua nurmikkoa, jolla ei ole todettu erityistä arvoa luonnon monimuotoisuuden kannalta.

7.4.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutos sijoittuu olemassaolevan yhdyskuntarakenteen sisään tiivistäen hyvin saavutettavissa olevaa aluetta. Rakentaminen on yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta tehokasta, sillä uutta infrastruktuuria ei juuri tarvitse rakentaa. Uusi asutus tulee lisäämään liikennettä Ilkontiellä ja Kangasalantien joukkoliikenteen käyttäjiä. Alueella kulkevat myös laadukkaat pyöräväylät ja lähimmät palvelut ovat saavutettavissa kävellen, joten kevyenliikenteen odotetaan myös lisääntyvän.

7.4.5. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavassa esitetty rakentaminen asettuu avoimesti puistomaiselle alueelle. Rakennusten suuntaamisella on pyritty avaamaan näköaloja alueelle. Pysäköintialueet on sijoitettu Ilkontien varteen osittain alueille, joilla on jo ollut pysäköintiä ja osittain alueille, jotka jäävät Ilkontien jalankulkuväylää alemmas. Kaupunkikuva muuttuu kurssikeskuksen vanhemman ja matalamman rakennuskannan osittaisen purkamisen ja asuinkerrostalojen rakentamisen myötä.

Alueen ympäristö on nykytilassaan varsin puustoinen, kuten laserkeilauksen aineistosta ja valokuvista voidaan todeta. Merkittävimmät muutokset maisemassa tulevat näkymään lintuperspektiivistä. Kerrostalojen katot ja ylimmät kerrokset ulottuvat puuston latvusten korkeudelle ja alarinteessä kasvavan puuston yläpuolelle, mutta Pitkäljärven rannan tai arvokkaan kallioalueen puustoisuuteen rakentaminen ei vaikuta.

Alueen tärkeimmille rakennetun ympäristön kohteille on osoitettu suojelumerkinnot ja alueen historiaan liittyvän puutarhamaisen ympäristön säilymistä on ohjattu säilytettävän ympäristön, suojeltavan alueen osan ja yleismääräyksin. Lisäksi yleismääräyksessä

todetaan suojeltavissa rakennuksissa voitavan ottaa kerrosalaan kuulumattomia tiloja rakennuksen vaipan sisällä käyttöön rakennusoikeuden tai kerroslukumäärän estämättä. Tämän on katsottu parantavan suojeltujen rakennusten käyttömahdollisuuksia ja siten säilymisedellytyksiä.

7.4.6. Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asukasmäärän kasvaminen tukee paikallisia palveluita ja joukkoliikenteen toimivuutta. Vanhaan huvilarakennukseen on mahdollista kehittää uutta liiketoimintaa, joka voi tuoda alueelle uudenlaisen, mahdollisesti rakennukseen ja sen sijaintiin liittyviin arvoihin nojaavan palvelun. Kaavamuutoksen mahdollistama liiketila täydentää alueen palveluvalikoimaa.

8. Asemakaavan toteutus

8.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Kuva: Nähtäville asetettava viitesuunnitelma asemakaava-alueesta

8.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

8.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristöön. Alueelle on tehty kattavat selvitykset, joista erityisesti kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja hulevesiselvityksen jatkotoimenpide-ehdotukset on syytä huomioida rakennusten ja pihaympäristöjen suunnittelussa.

Kaupungin toteutusvastuulla ovat yleiset alueet. Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvan Ilkontien parannus ja vesi- sekä viemärijohtojen saneeraus on toteutettu vuonna 2023. Saneerauksen yhteydessä uudet vesi- ja viemärijohdot on rakennettu katualueelle ja korttelialueella kulkeneet johdot poistettu käytöstä.

KANGASALA 6.12.2023

Ehdotusvaihe:

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi

Valmisteluvaihe:

Kaupunginarkkitehti Mari Seppä