

ILKKO

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	22.6.2021
ASEMAKAAVAN NUMERO	875
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Ilkko/5
KORTTELI	987
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Ilkonmäen ja Pitkäjärven välinen alue



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN

Kevättalvi 2021

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Valtuusto

KAAVAN LAATIJA

Kangasalan kaupungin tekninen keskus

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on tullut vireille kiinteistönomistajan jättämän kaavamuutoshakemuksen kautta.

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 kaavamuutos tukee nauhataajaman ja joukkoliikenneväylän kehittymistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville keväällä 2021 ja siitä saatiin palautetta lähialueen asukkailta sekä Ilkonmäen asukasyhdistykseltä. Yleistä huolta nähtiin alueen käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakentamisen mittakaavasta sekä luontoarvoista. Samaa huolta tuotiin esille 10.6.2021 Ilkon asukasyhdistyksen kokouksessa.

Kaavoitus valmisti kaavaluonnoksen yhdessä maanomistajan kumppanina toimivan rakennusyrityksen kanssa.

Kaavaluonnos on tavoitteena asettaa elinympäristölautakunnan päätöksellä nähtäville kesällä 2021 ja sen tiimoilta on tarkoitus järjestää nähtävillä olon aikana yleisötilaisuus.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavoituksen arvioitu etenemisaikataulu on seuraava: Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen saatu palaute kootaan yhteen. Saadun palautteen pohjalta ryhdytään valmistelevaan kaavaehdotusta ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä mm. hulevesien hallinnan osalta. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää elinympäristölautakunta, arviolta syksyllä 2021.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen aineistoon on mahdollista tehdä vähäisiä täsmennyksiä, jonka jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn elinympäristölautakunnan kautta kaupunginhallitukseen ja edelleen valtuustoon.

Kunnallistekniikan korvaamisesta ja yleisen alueen luovuttamisesta laaditaan sopimus kaupungin ja Tampereen seurakuntien kanssa.

2.2. Asemakaavan toteuttaminen

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

Kaupungin toteutusvastuulla on yleinen leikkipaikka. Ilkontien parannus kurssikeskuksen alueen jaksolla toteutetaan alustavan arvioin mukaan vuonna 2023.

3. Lähtökohdat

3.1 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

4.1 Luonnonympäristö

Maaperä on alueella hienoa hietaa, eteläosassa on kallioinen rinne. Kurssikeskuksen ympäristöön muodostuu laakea loivasti laskeva alue lampineen. Eteläreunalla Pitkäjärven jyrkkäseinäinen ja korkea rantajyrkänne on merkittävä biologisesti sekä geologisesti.

Alueen etelä- ja länsipuolilla on liito-oravien kulkureiteiksi varattuja alueita. Myös kurssikeskuksen alue itsessään on liito-oraville soveltuvaa ympäristöä, mikä nostaa kasvillisuuden säilyttämisen kaavamuutoksen tavoitteisiin.

5.1 Rakennettu ympäristö

Vatialan osayleiskaavaa varten on v. 2010 laadittu selvitys alueen kulttuuriympäristön arvoista.



Kuvassa keltaisella merkittyjen alueiden arvot ovat aluerakenteessa tai ajalleen tyypillisessä rakentamisen tavassa, ruskealla merkityissä kohteissa puolustusvoimain rakentamisen yksittäisten rakennusten arkkitehtuurissa ja violeteissa seurakunnan toimintaan liittyvän rakentamisen arvoissa. Punaisella on merkitty vanhoja yksittäiskohteita, jollainen on Ilkon vanha huvila. Bernd Blomin suunnittelema Ilkon huvila on Tampereen jugendin arvokkaita rakennuskulttuurikohteita. Sitä on laajennettu rakennukseen tyyliin sopimattomalla tavalla 1960-70-lukujen taitteessa. Päärakennukseen liittyy lammen rannalla oleva hirsirakennus Tuulan tupa.

Kuva alla: 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 alla: maanalainen kappeli alueen luoteisosassa



Kuva alla: Kivikellari pysäköintialueen läheisyydessä



Kuva alla: saapuminen alueelle.



Kuvat alla: Tuulan tupa lammen rannalla



Kuvat alla: Vaalea Eerolan majoitusrakennus



Kuvat alla: lampi



Kuva: saunarakennus



Kuva: rantaan johtavat portaat



Kuva: rannan suunnalta päärakennukselle, tärkeä pienipiirteinen kivikko



Kuva: näköala tasanteelta



Kuva: 1970-luvun kurssikeskusrakennuksia





6.1 Maanomistus

Kurssikeskuksen alue on Tampereen seurakuntien omistuksessa.



Kaupungin maaomaisuus keltaisella

7.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

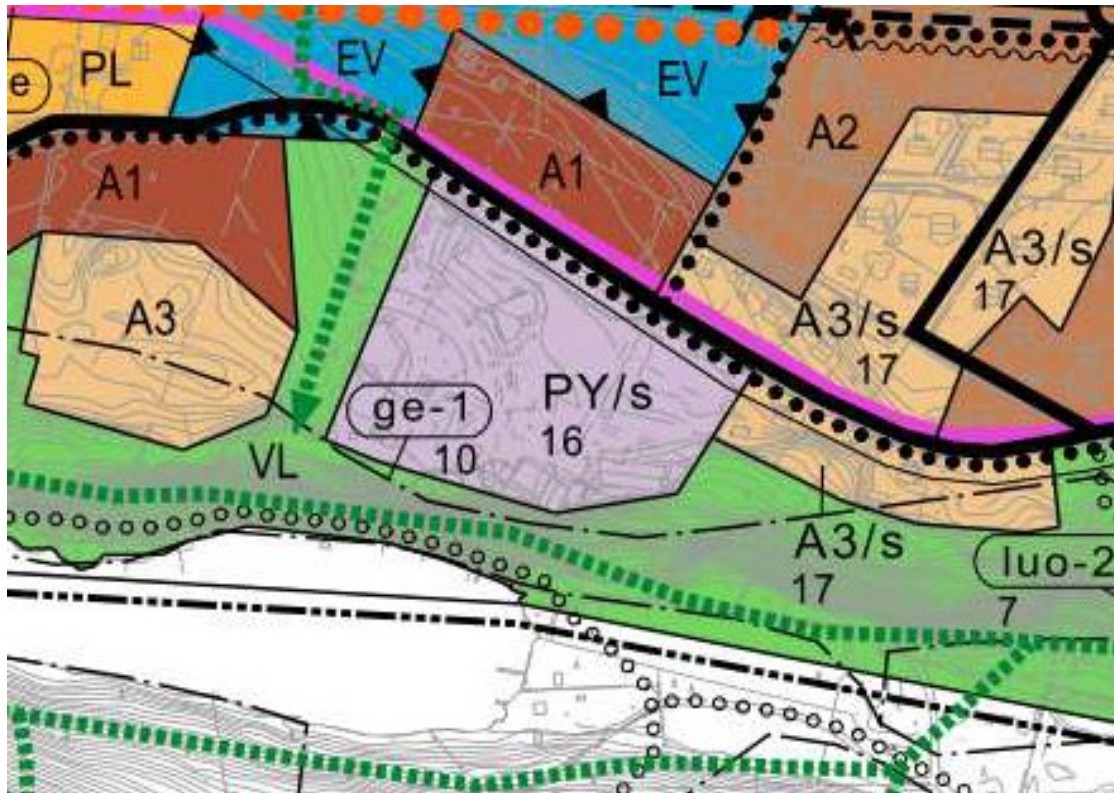


Maakuntakaavassa 2040 alue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Eteläpuolinen jyrkkä rinne on geologista arvoaluetta.

Yleiskaavoitus

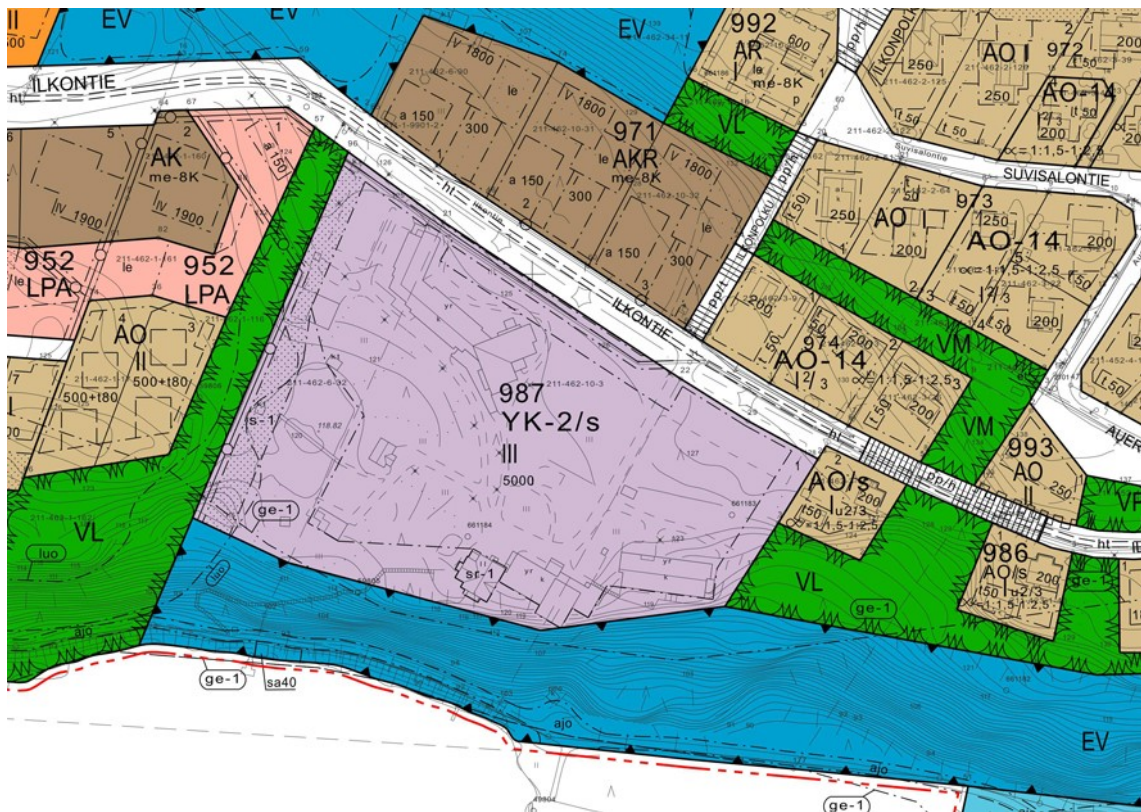
Kangasalan strategisessa yleiskaavassa vuodelta 2017 alue on tiivistyvää nauhataajamaa ja joukkoliikenteen laatukäytävää. Vatialan alakeskusta tiivistetään maltillisesti.

Vatialan osayleiskaavassa alue on merkitty PY/s-merkinnällä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi.



Asemakaavoitus

Alueella on voimassa tuoreehko asemakaava 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.



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 KULTTUURIHISTORIAALISESTI ARVOKKAAT. NIIDEN KYLÄKUVAN JA KULTTUURIHISTORIAN KANNALTA ARVOKKAAT OMINAISPIIRTEET TULEE SÄILYTÄÄ JA PIHAPIIRIN, SEN LUONNONKIVIRAKENTEIDEN JA PUUKUJANTEIDEN MUODOSTAMA KOKONAISUUS JA SEN MAISEMALLINEN MERKITYS TULEE TURVATA.

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Yllä ote asemakaavayhdistelmästä sekä aluetta koskevat kaavan aluevarausmääräykset.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

8.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatiminen on tullut vireille kiinteistönomistajan jättämän kaavamuutoshakemuksen kautta. Seurakunta on luopumassa kurssikeskuksen toiminnasta

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

9.1 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2021. Palautetta saatiin seitsemältä yksityishenkilöltä sekä Ilkonmäen Seudun asukasyhdistykseltä.

Palautteissa nähtiin yleisesti huolta rakentamisen mittakaavan sopivuudesta alueelle sekä luontoarvoista.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos asetetaan julkisestinähtäville arviolta kesällä 2021 ja siitä pyydetään osallisten viranomaisten lausunnot.

5. Asemakaavan kuvaus

10.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan viidelle kerrostalolle, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 500 kerrosneliömetriä. Asuntojakaumaa ohjataan rajoittamalla yksiöiden määrää, jotta

vältytään pienten asuntojen keskittymiseltä alueelle. Asuntoja muodostuu n. 150-200 asukkaalle. Kerrostalot asettuvat maisemaan väljästi säilyttäen puistomaista miljöötä. Keskeiset arvorakennukset ja -rakennelmat suojellaan. Lammen ympäristö ja sen lähistöllä oleva maanalainen kappeli säilytetään.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle tavoitellaan puistomaista ilmettä säilyttäen olemassa olevaa kasvillisuutta mahdollisimman paljon. Rakentaminen sovitetaan maastoon ja tarpeetonta maaston muokkausta vältetään. Hulevesien hallintaan kiinnitetään huomiota; hulevesien osalta täydennetään kaava-aineistoon tarkentavia määräyksiä kaavatyön ja selvitysten edetessä.

5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavamuutos ei toteuta yleiskaavaa, joten asemakaavamuutoksen laatimisessa tulee tarkastella yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista alueella. Osayleiskaavan määräyksissä ohjataan ympäröivillä alueilla monipuoliseen rakennuskantaan osoittaen kerrostalojen rinnalle pienimuotoisempaa asumista. Tässä on keskeisesti taustalla monipuolisen asuntojakauman tavoittelemisen. Kurssikeskuksen aluetta on tarkasteltu kokonaisuutena ja esitetty ratkaisu, jossa alueelle sijoitetaan ainoastaan kerrostaloja. Jotta kuitenkin asuntojakauma ja väestö olisi monipuolista, on yksöiden määrää kerrostaloissa rajoitettu kaavamääräyksellä. Haasteena yleiskaavallisesta näkökulmasta suunnitteluratkaisussa on Vatialan koulujen riittävyys mikäli hanke toteutuisi kokonaisuudessaan nopeasti sekä kurssikeskustan palvelualueen palvelutoiminnan poistuminen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uusille asukkaille asuminen hyvällä sijainnilla joukkoliikenteen ja palveluiden sekä virkistysalueiden lähettyvillä puistomaisessa miljöössä. Seurakunnan toiminnan merkittävästi vähennyttyä alueella menetetään kurssikeskuksen yhteisölle tarjoamaa sosiaalista pääomaa. Muutosta on pyritty pehmentämään mahdollistamalla vanhassa huvilarakennuksessa liiketoimintaa, mahdollistamalla läpikulku

alueella ja säilyttämällä lammen ja maanalaisen kappelin alue yhtenäisenä kokonaisuutena seurakunnan käytössä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

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

Rakentamista ei ole kaavassa osoitettu alueen vesiolosuhteiltaan herkimmille alueille länsiosiin. Lammen läheisyyteen rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ettei vesiolosuhteita heikennetä. Kaavaan laaditaan erillinen hulevesiselvitys, jossa tullaan osoittamaan tarvittavat määräykset ja aluevaraukset hulevesien järjestämiselle. Lähtökohtana on monipuoliset hulevesiratkaisut, joissa avoratkaisuissa painottuu maisemointi.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavoituksessa on hyödynnetty vuonna 2017 valmistuneessa kaavassa arvioituja luontotietoja ja osoitettu luonnonarvot. Kaavassa on esitetty määräyksiä, joiden tavoitteena on vaalia alueen kasvillisuutta ja puustoa. Tällä minimoidaan rakentamisen aiheuttamia vaikutuksia luontoon. Myös tarpeetonta maaston pengertämistä vältetään ja tätä ohjataan kaavamääräyksiin.

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

Rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta mutta poistaa keskeisellä sijainnilla olevan kurssikeskustoiminnan. Rakentaminen on yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta tehokasta, sillä uutta infrastruktuuria ei juuri tarvitse rakentaa. Uusi asutus lisää liikennettä Ilkontiellä. Ilkontien parantaminen on suunniteltu tapahtuvan kurssikeskuksen jaksolla vuonna 2023. Tässä yhteydessä Ilkontielle tulee myös erillinen kävelyn ja pyöräilyn kaista.

kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavassa esitetty rakentaminen asettuu avoimesti puistomaiselle alueelle. Rakennusten suuntaamisella on pyritty avaamaan näköaloja alueen läpi. Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat alueen eri osissa. Alueen tärkeimmät rakennetun ympäristön kohteet on suojeltu ja esitetty käyttötarkoitus mahdollistaa niiden säilymisen jatkossakin. Puustoa ja muuta kasvillisuutta varjellaan kaavamääräyksiin. Rakennuksista eteläisin tulee näkymään

Pitkäjärven maisemassa puuston lomasta. Rakennusten värityksellä on pyritty pehmentämään maisemavaikutuksia.

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: leikkauspiirros rakennusten asettumisesta rinteeseen nähden kohdalla, jossa rakentuminen asettuu lähinnä jyrkänettä



ILKKO viitesuunnitelma alueleikkaukset

Mallissa on käytetty Maanmittauslaitoksen puustodataa, puusto on poistettu uudisrakennusten ympäriltä havainnollisuuden vuoksi. Rakennusten arkkitehtuuri on viitteellinen.

Kuva: alueleikkauspiirros veden suunnalta:



elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asukasmäärän kasvaminen Vatialassa tukee paikallisia palveluita ja joukkoliikenteen toimivuutta. Vanhassa huvilarakennuksessa on mahdollista kehittää liiketoimintaa.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva uudisrakentamisesta, Himla arkkitehdit.



Kuva: liikenne alueella. Sinisellä on kuvattu alueen kulkureitistö, jolla ei saa estää yleistä läpikulkua. Oranssilla on esitetty pysäköinti. Punaisella on esitetty pelastustiet ja sisäiset reitit.



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

Seurantaan ja ohjaukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota, sillä herkässä ympäristössä rakentamisen aikaisten maisema- ja ympäristövaurioiden riski on läsnä.

KANGASALA 22.6.2021

Kaupunginarkkitehti

Mari Seppä