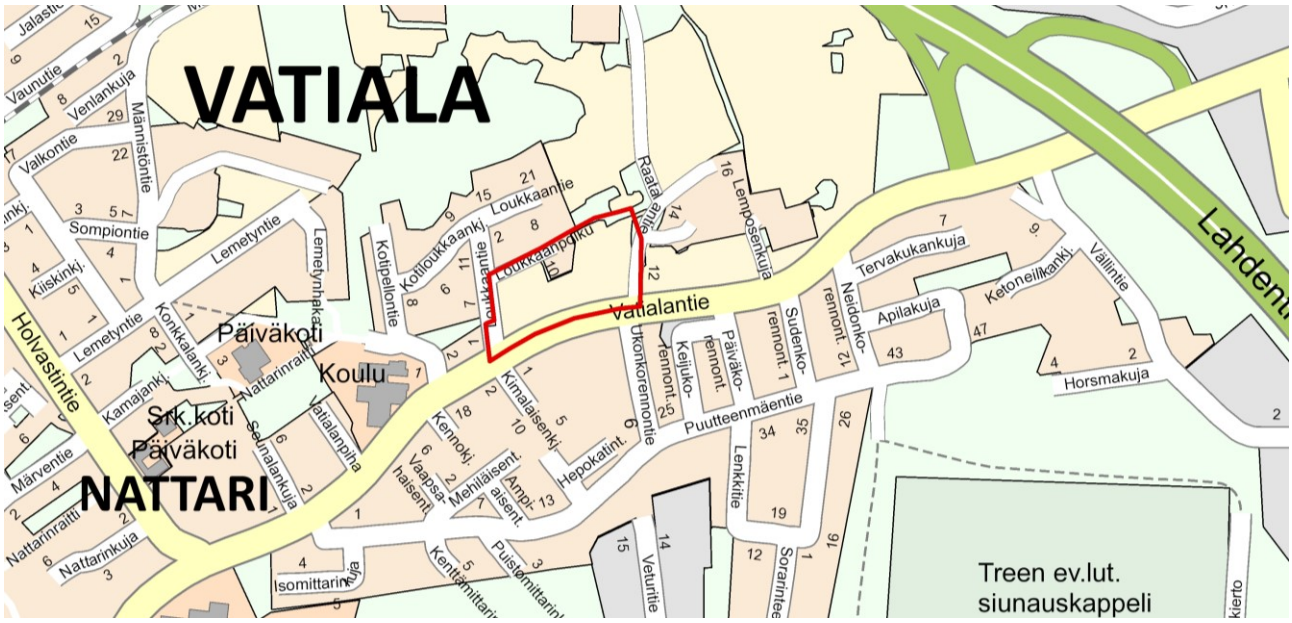
Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 876, Vatiala, Raatalantie

1. Perus- ja tunnistetiedot

DIAARINUMERO	KLA/631/53.02/2021
SELOSTUKSEN PÄIVÄYS	11.9.2023
ASEMAKAAVAN NUMERO	876
KAUPUNKI	Kangasala
KAUPUNGINOSA	Vatiala/2
KORTTELIT/TILAT	Kortteli 1111 osa, 211-462-6-58, 211-462-6-63, 211-422-3-46, 211-462-13-81, 211-1-9901-5
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Vatialantien, Loukkaantien ja Raatalantien rajaamalla alueella



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	5.5.2021
ASEMAKAAVALUONNOS	Elinympäristölautakunta 19.9.2023
ASEMAKAAVAEHDOTUS	Elinympäristölautakunta
ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN	Kangasalan kaupungin valtuusto
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot 1
1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.2. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2. Tiivistelmä 4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2. Asemakaava 5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen 5
3. Lähtökohdat 5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.2. Luonnonympäristö 6
3.3. Rakennettu ympäristö 7
3.3.1. Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet 12
3.3.2. Palvelut 12
3.4. Maanomistus 12
3.5. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 13
3.5.1. Maakuntakaava 13
3.5.2. Yleiskaava 14
3.5.3. Asemakaavatilanne 16
3.5.4. Luontoselvitykset 16
3.5.5. Hulevesiselvitys 17
3.5.6. Liikennemeluselvitys 18
3.5.7. Kulttuuriympäristöselvitys ja arkeologinen maastotarkastus 18
3.5.8. Muinaisjäännösselvitys 18
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet ... 18
4.2. Suunnittelun käynnistämien ja sitä koskevat päätökset ... 18
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö ... 19
4.3.1. Osalliset ... 19
4.3.2. Vireilletulo ... 19
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö ... 19
4.4. Asemakaavan tavoitteet ... 22
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 23
4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta ... 23
4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu ... 27
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset ... 33
5. Asemakaavan kuvaus ... 34
5.1. Kaavan rakenne ... 34
5.1.1. Mitoitus ... 34
5.1.2. Palvelut ... 35
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 35
5.3. Aluevaraukset ... 35
5.3.1. Korttelialueet ... 35
5.3.2. Muut alueet ... 35
5.4. Kaavan vaikutukset ... 36
5.5. Ympäristön häiriötekijät ... 38
5.6. Kaavamerkinnät ja määräykset ... 39
5.7. Nimistö ... 42
6. Asemakaavan toteutus ... 42
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 42
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus ... 43
6.3. Toteutuksen seuranta ... 43

1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.4.2021
2. Asemakaavakartat nro 876, 19.9.2023
3. Asemakaavan nro 876 havainnekuvat, 19.9.2023
4. Liikennemeluselvitys, Ramboll Finland Oy, 7.9.2023

1.2. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liite, alustavat luonnokset 20.4.2021
2. Vatialan yleiskaavan yhteydessä laaditut luonto-, liito-orava-, melu-, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, kulttuuriympäristöselvitys, muinaisjäännösinventointi ja arkeologinen maastotarkastus
3. Pirkanmaan maakuntamuseon Siiri-tietopalvelu

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Elinympäristölautakunta on päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteineen nähtäville 20.4.2021. Asemakaavan laatiminen kuulutettiin vireille 5.5.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.5 - 15.6.2021 väliseksi ajaksi.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 6 mielipidettä ja yksi lausunto. Mielipiteissä esiin nousi erityisesti Vatialantien liikenne ja sen vaikutukset ympäristöön. Mielipiteissä tuotiin esiin useita kehitysehdotuksia Vatialantietä koskien. Lisäksi mielipiteissä otettiin kantaa alustavien vaihtoehtojen ratkaisuihin ja tuotiin esiin näkökulmia uuden alueen sovittamiseksi osaksi olemassaolevaa rakennettua ympäristöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä nähtävillä olleista alustavista luonnoksista kehitettiin asemakaavaluonnokset, joita esitetään asetettavaksi nähtäville ja joista pyydetään tarvittavat lausunnot. Elinympäristölautakunta päättää kokouksessaan 19.9.2023 valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta.

2.2. Asemakaava

Asemakaava täydentää olevaa taajamarakennetta ja liikenneverkostoa osoittamalla riittävät katualueet kävelyn ja pyöräilyn reiteille sekä korttelialueet lähipalveluille ja asumiselle. Uusien katualueiden kautta on mahdollista kulkea Vatialan osayleiskaavassa pohjoiseen osoitetuille asuntoalueille. Uusille korttelialueille on mahdollista sijoittaa pienten lasten yksikkö tai muita lähipalveluja sekä asuntoja kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 noin 105 asukkaalle tai vaihtoehdossa 2 noin 54 asukkaalle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Pohjoispuolisesta korttelista 1111 kuuluu vähäinen osa suunnittelualueeseen. Korttelin 1111 tonttien 1 ja 2 osalla kaava-alueen raja siirtyy noudattamaan kiinteistöjen rajaa.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaprosessin aikana laaditaan maankäyttösopimus. Yleiset alueet on mahdollista toteuttaa asemakaavan tultua voimaan ja korttelialueet kun yleisten alueiden rakentaminen on valmis. Asemakaavan toteuttaminen tulee tarkentumaan valmisteluvaiheen aineiston käsittelyn jälkeen, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen ympäristö on tasaista vanhaa peltoa harjun ja pohjoispuolisten moreenimäkien välissä. Peltoalueille on 1900-luvun puolenvälin jälkeen rakentunut pientaloalue. Raatalan vanhan tilakeskuksen päärakennus 1800-luvun lopulta sijaitsee entisten peltojen keskelle sijoittuvan mäen päällä ja erottuu lähiympäristöstä edelleen selvästi. Osa talouskeskusta ympäröivistä pelloista on säilynyt maatalouskäytössä.

Alueen saavutettavuus on hyvä. Lahdentien liittymään on matkaa alle kilometri ja Vatialantietä kulkee sekä pyörätie että useita joukkoliikennelinjoja Tampereen kautta Pirkkalaan. Kaarinanpolku kulkee alle 500 metrin etäisyydellä alueen länsipuolella.

Koulu ja päiväkoti sijaitsevat alle 500 m päässä ja alle 1,5 kilometrin etäisyydeltä löytyvät Lentolan Prismakeskuksen ja Nattarin palvelut.

Ilmakuva lähialueesta.

3.2. Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakentamatonta peltoa, joka on edelleen maatalouskäytössä. Omakotitalon pihapiiriin on istutettu runsaasti erilaisia puita pensaita. Vatialantien vartta reunustaa lehmusrivi. Alueen pohjoisosan läpi kulkee avo-oja. Vatialan osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Maaperä on hienoa hietaa. Kaava-alueelle ei sijoitu pohjavesialuetta. Pintavedet laskevat Kaukajärveen. Alueen länsipuolella sijaitsee maisemallisesti arvokas peltoalue.

Kaava-alueesta koilliseen noin 250 m päässä on paikallisesti arvokas luontokohde Lemposen niitty. Kaava-alueen länsipuolisen pientaloalueen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee paikallisesti arvokas Lemetyn luontokokonaisuus. Pirkanmaan perinnemaisemat -julkaisussa esitetty, kaava-alueeseen koillisessa rajautuva, Uusi-Pekan laidun ei 2013 suoritetun maastokäynnin perusteella sisällä enää perinnebiotooppeja, eikä sitä ole huomioitu Vatialan osayleiskaavassa.

Lähimmät liito-oravaesiintymät alueesta pohjoiseen ovat heti valtatie 12:n itäpuolella ja Tampere-Jyväskylä rautatien pohjoispuolella. Lisäksi rautatien alikulun eteläpuolella ja valtatien länsipuolella, noin 350 m päässä kaava-alueesta, on todettu liito-oravalle

soveltuvaa aluetta. Alueen eteläpuolella Pitkäjärven rannan pohjoispuolella ja Ilkon rinnemetsässä on liito-oravaesiintymä ja liito-oravalle soveltuvaa aluetta Vatialan hautausmaan länsireunalla ja länsipuolella. Ekologisen yhteyden näiden alueiden välillä on todettu kulkevan kaava-alueen länsipuolisen pientaloalueen läpi.

3.3. Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee yksi 1-kerroksinen, tiiliverhoiltu pientalo vuodelta 1993.

Alueen lähiympäristöön sijoittuu historiallinen muinaisjäännöskohde, Lemposen eli Riunvaivan kahden talon kylätontti, joista läntisellä talotontilla sijaitsee yleiskaavassa merkinnällä sr-2 suojeltu rakennus. Läntisemmän tontin vanhan päärakennuksen inventoinnissa vuodelta 1999 (Maakuntamuseo, Siiri) todetaan muun muassa seuraavaa: *Talouskeskuksen vanha asuinrakennus sijaitsee korkean mäen päällä, josta se hallitsee maisemaa. Rakennus on ollut asumattomana vuodesta 1980 asti. Uusi asuinrakennus sijaitsee mäen alapuolella ja se on rakennettu 1953 (laajennettu 1968). Vanhaa asuinrakennusta on laajennettu vuonna 1926 lisäsiivellä. Mäen ala oli aikaisemmin sijainnut vanhempi asuinrakennus. Asuinrakennus: kerroksia 1, luonnonkiviperustus, hirsirunko, satulakatto, sementtitiilikate 1952, vaakalaudoitettu, yläosa pystylaudoitettu, laajennus pystylaudoitettu. Väreinä ruskea ja keltainen. Kunto kohtalainen, erityispiirteenä korkea kivijalka.*

Rakennuksen nykykunto on heikko. Asuinrakennusten lisäksi pihapiirissä sijaitsee maatalousrakennuksia. Nykytilanteessa Vatialantietä lännestä lähestyttäessä rakennus peittyy pääasiassa Vatialantien varren lehmusrivin taakse, mutta näkyy paremmin idästä ja kävelyn laatukäytävältä lähestyttäessä.

Loukkaantien länsipuolella ja Loukkaanpolun pohjoispuolella on pääosin 1980 jälkeen rakentunutta, aikakausille tavanomaista pientaloaluetta. Vatialantien varressa, Loukkaantien länsipuolella, on kaksi vanhempaa, puolitoistakerroksista erillispientaloa. Vatialantien eteläpuolella on tiivistä ja aikakausilleen tyypillistä pientaloaluetta, jossa kaava-aluetta lähimpänä sijaitsee 2017 ja 2022 rakennettuja kaksikerroksisia rivitaloja ja 1980 jälkeen rakennettuja erillispientaloja.

Ote kaupunkimallista, Riunvaivan kylätontin läntisen osan nykyinen tilakeskus, 9/2023.

Näkymä Vatialantieltä, lännestä, kohti suojeltua rakennusta.

Näkymä Vatialantieltä, idästä, kohti suojeltua rakennusta.

Näkymä kävelyn laatukäytävältä, lännestä, kohti suojeltua rakennusta ja kaava-alueen omakotitaloa.

Näkymä Vatialantieltä, idästä, kohti Vatialantien eteläpuolista rivitaloaluetta.

Näkymä Vatialantieltä, Loukkaantien liittymästä, kohti Loukkaantien länsipuolisia vanhempia rakennuksia.

Näkymä Loukkaantieltä, Loukkaanpolun liittymän kohdalta, etelään päin.

Näkymä Loukkaantieltä, Loukkaanpolun liittymän kohdalta, pohjoiseen päin.

3.3.1. Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet

Alueen saavutettavuus on hyvä. Lahdentien liittymään on matkaa alle kilometri ja Vatialantielle sijoittuvien joukkoliikennepysäkkien kautta kulkevat linjat mm. Vatialan prismalle, Kangasalan keskustaan, Tampereen keskustaan, Pirkkalan keskustaan ja Lentokentälle. Vatialantien varressa kulkee erillinen pyöräreitti.

Vatialantien liikennettä on seurattu viimeksi vuonna 2020. Tuolloin Ukonkorennon ja Päiväkorennontien välillä todettiin kulkevan 4181 ajoneuvoa/vuorokausi, näistä noin 7% oli raskasta liikennettä.
Alueen nopeusrajoitus on 40 km/h ja Loukkaantien ja Holvastintien väli on saneerattu tukemaan nopeusrajoituksen mukaista liikkumista. Vatialantie on alueen kokoojakatu, jonka varrella kulkee myös pyöräilyn pääreitti. Katutila on suunnittelualueen kohdalla suhteellisen leveä ja suora, maisema avautuu pellolle ja tonttikadut yhdistyvät kokoojakatuun kevyenliikenteenväylän takaa.

3.3.2. Palvelut

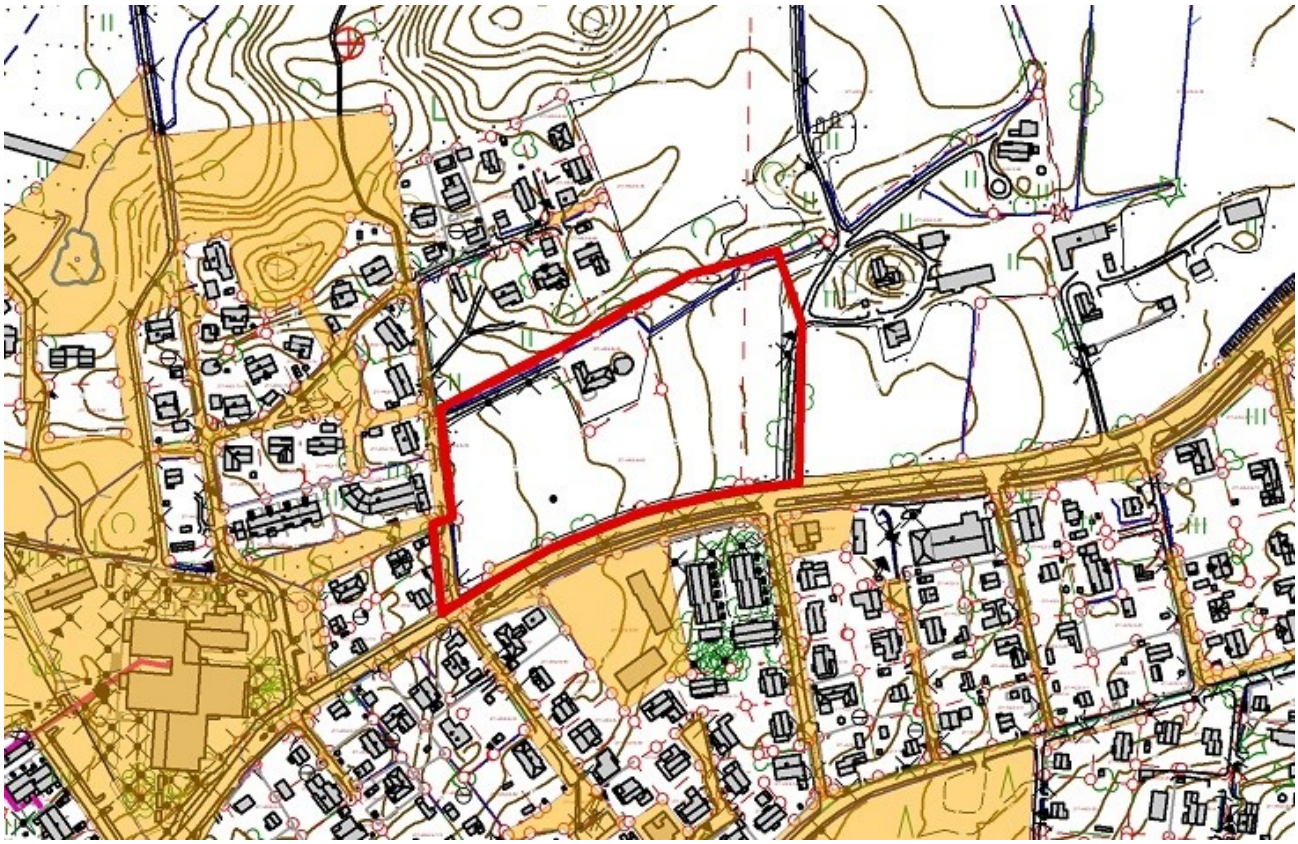
Vatialan koulu, jonka yhteydessä toimii myös päiväkoti ja esikoulu sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä. Lisäksi Vatiala-Liuttu alueella on useita julkisia ja yksityisiä päiväkoteja ja Pitkäjärven koulun yhteydessä toimiva kirjasto.

Kaupalliset palvelut sijaitsevat Lentolan Prisman yhteydessä ja Vatialan keskustassa.

Alueella on kattava puistoverkosto, jossa on useita leikkipuistoja ja Kaarinanpolku kulkee alle 500 metrin etäisyydellä alueen länsipuolella. Lisäksi Pitkäjärven koulun yhteydessä on skeittaukseen ja skuuttaukseen tarkoitettu alue.

3.4. Maanomistus

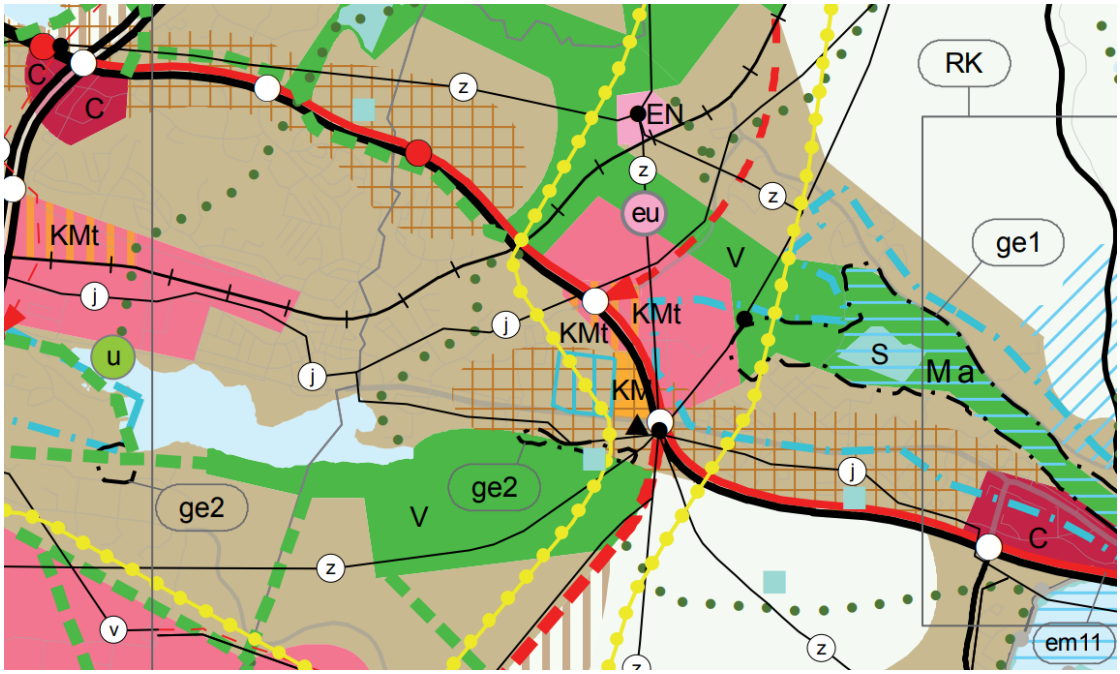
Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa.
Alueesta laaditaan maankäyttösopimus.



Kaupungin maaomaisuus keltaisella.

3.5. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.5.1. Maakuntakaava

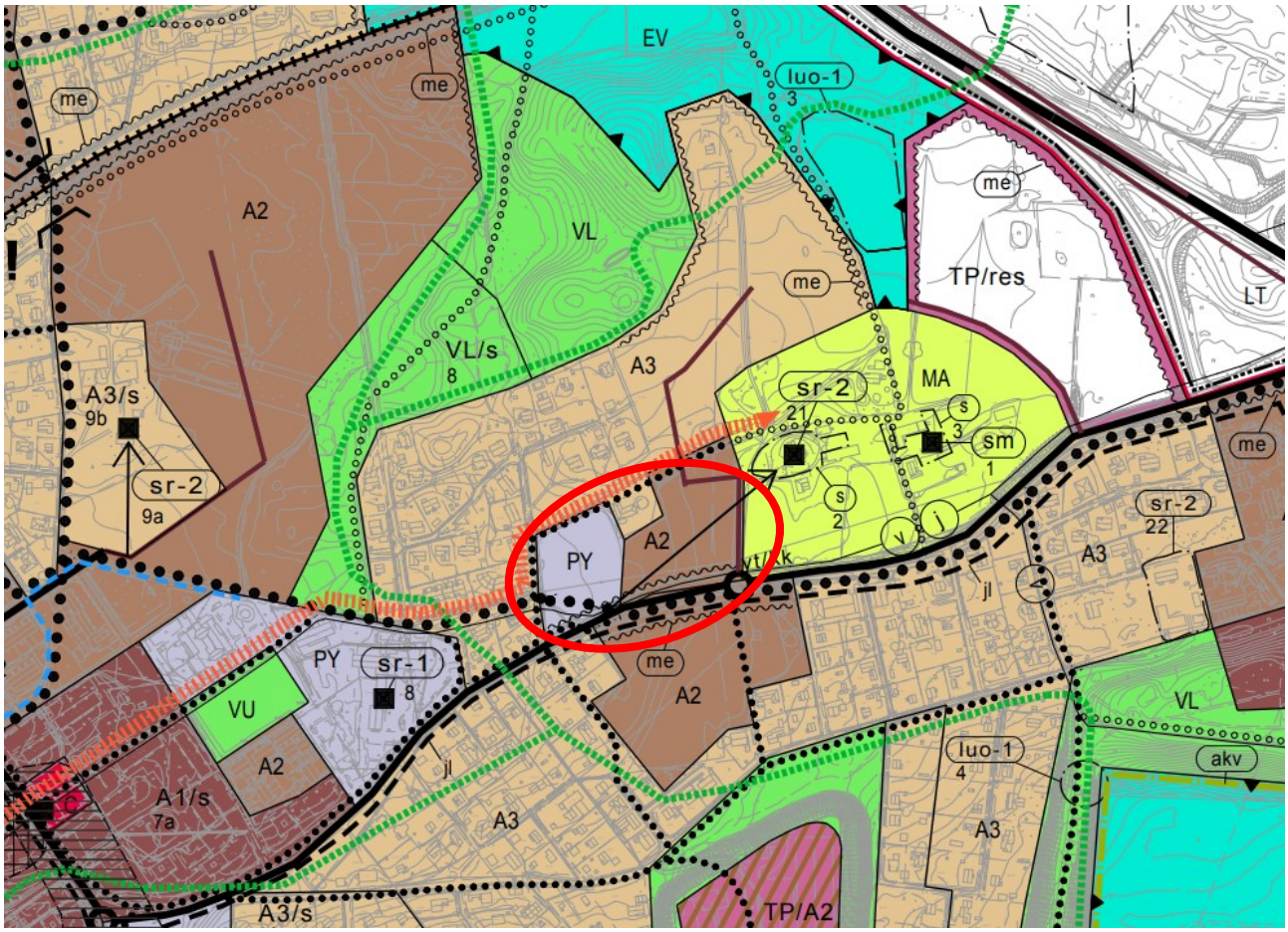


Ote, Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta.

Keltaisella palloviivalla osoitettu 2-kehän kehittämisvyöhyke, jolla osoitetaan kehitettävään kehätiehen tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke, sivuaa kaava-aluetta Lahdentien suunnassa. Ruskearuutuinen tiivis joukkoliikennevyöhyke on osoitettu alueen eteläpuolelle Lentolan kauppakeskittymän ja Kangasalantien alueelle. Alueen pohjoispuolelle on merkitty ulkoilureitti vihreistä palloista koostuvalla nauhalla. Alueen eteläreunalle on osoitettu siirtoviemärin yhteystarve.

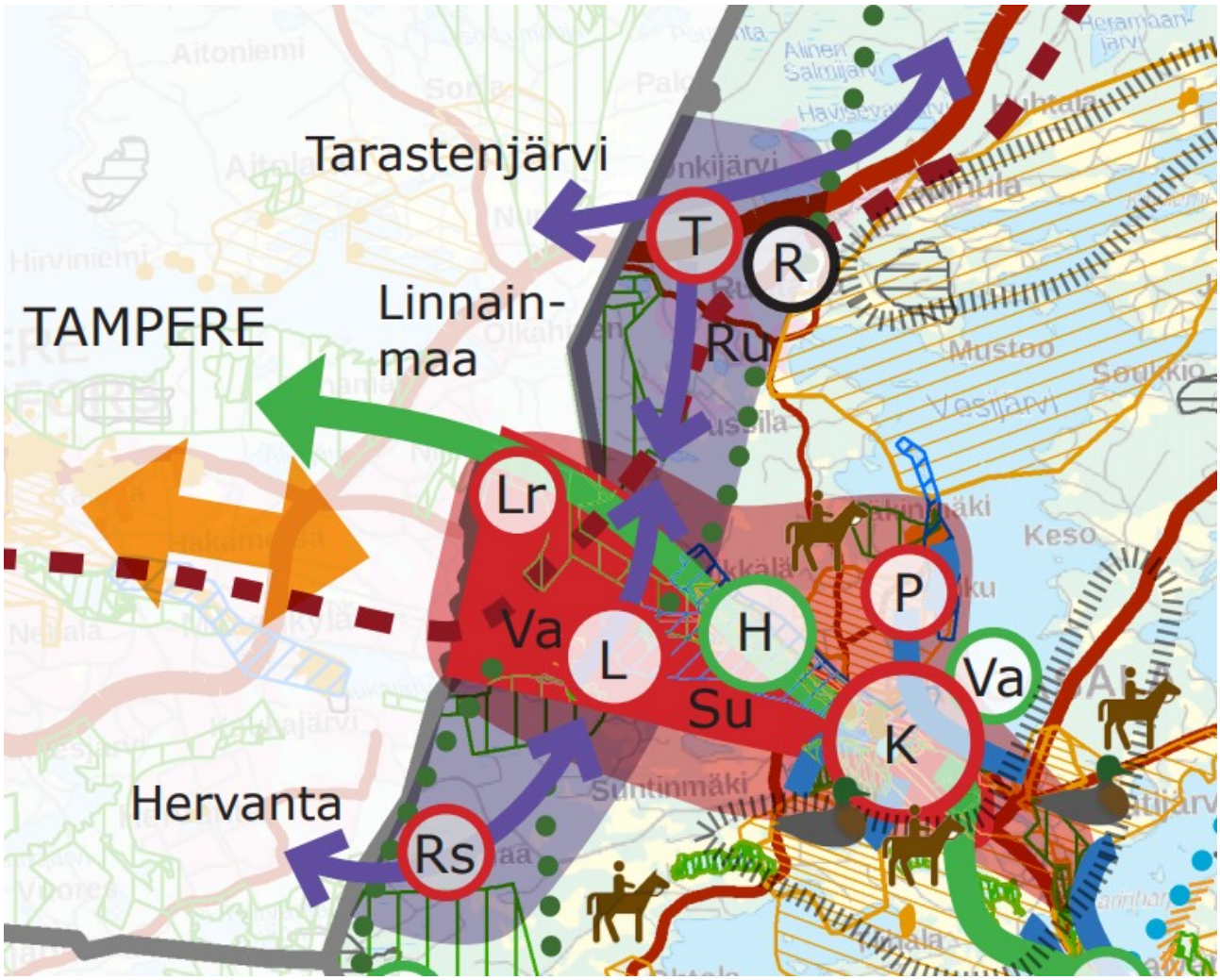
3.5.2. Yleiskaava



Ote Vatialan osayleiskaavasta.

Vatialan osayleiskaava on valtuuston 8.12.2014 hyväksymä. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu PY –merkinnällä julkisten palvelujen ja hallinnon alue ja A2-merkinnällä keskitehokas asuntoalue. Alueella kulkee kävelyn laatukäytävä sekä kävelyn ja pyöräilyn aluereitti. Vatialantie on osoitettu joukkoliikenteen laatukäytäväksi, josta 300 metrin etäisyydellä maankäyttöä tulee tehostaa.

Kävelyn ja pyöräilyn pääreitti on osoitettu kulkemaan Konkkalanraitilta Vatialantielle. A2-alueen pohjoispuolella olevat A3-alueet ovat matalan tehokkuuden asuntoaluetta ja itäpuolella olevat MA-alueet maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Lahdentien liittymäalueen ja MA-alueen väliin on osoitettu TP/res-merkintä, jolla osoitetaan työpaikka-alueen reservialue.
Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu meluntorjuntatarve Vatialantien varteen, säilytettävä näkymä kohti Raatalan päärakennusta (sr-2), suosituksia hulevesien hallinnasta, vesihuoltoverkostoa ja uusi tielinja suunnittelualueen pohjoispuoliselle asuinalueeksi varatulle alueelle. Raatalantien liittymään on esitetty kiertoliittymää.



Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

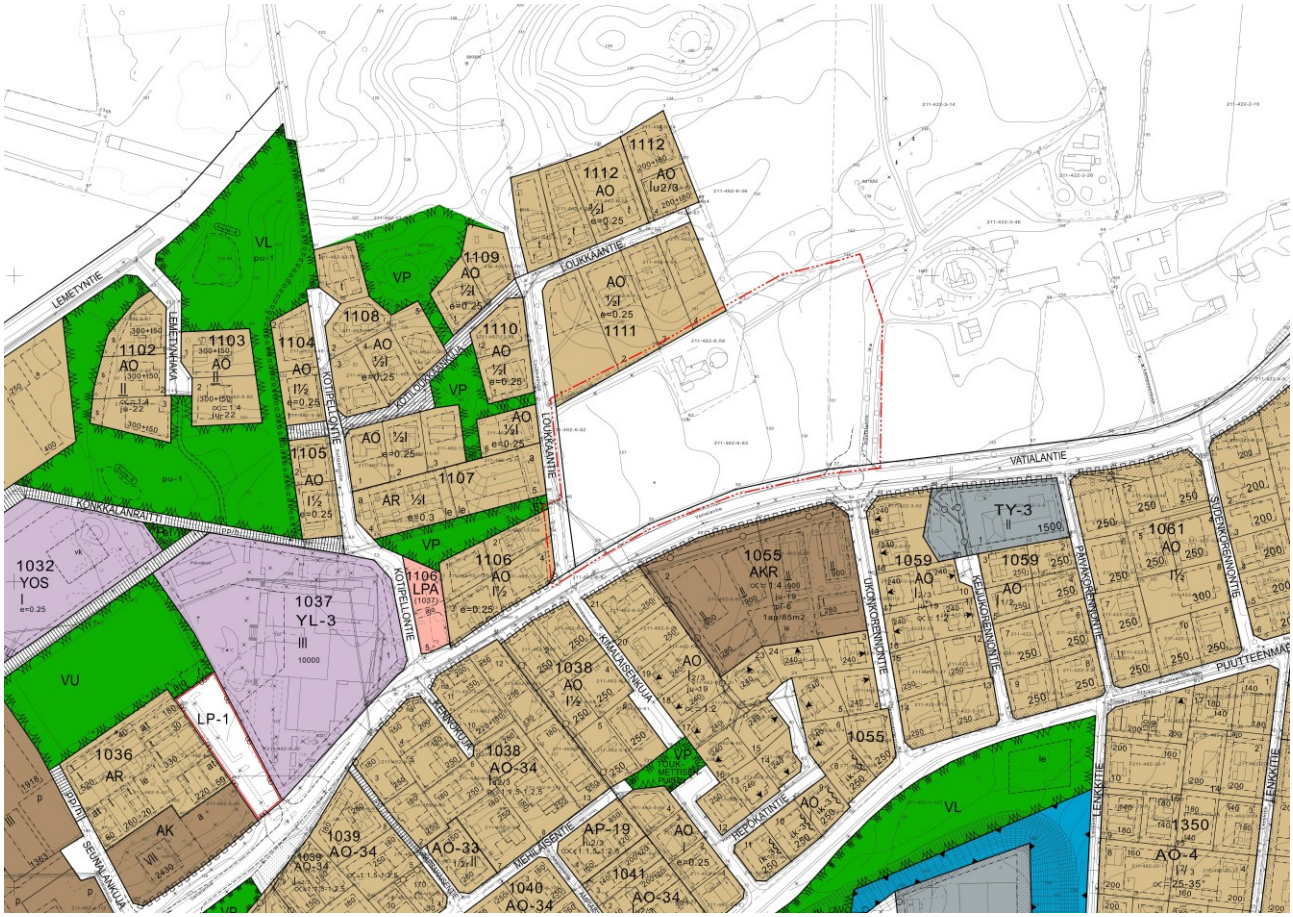
Kangasalan strateginen yleiskaava on kunnanvaltuuston 29.5.2017 hyväksymä maankäytön suuria linjoja ohjaava asiakirja, joka on voimassa osayleiskaavojen rinnalla ja ohjaa osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista sekä muuta alueiden käytön

suunnittelua.

Strategisessa yleiskaavassa alue sijoittuu Tiivistyvää nauhataajama 2030 -alueelle, joukkoliikenteen laatukäytävän alueelle ja Kasvukehä 2040 -alueelle.

3.5.3. Asemakaavatilanne

Kaava-alue on pääosin asemakaavatonta aluetta. Kiinteistön 211-462-6-63 pohjoispuolelle on vuonna 1986 vahvistettu asemakaava nro 179, jonka kortteliraja ei noudata kiinteistöjaotusta korttelin 1111 lounaisnurkassa. Kapea kolmio erillispientalojen korttelista sijoittuu kiinteistön 211-462-6-63 luoteisnurkkaan.



Ote asemakaavayhdistelmästä ja asemakaavan aluerajaus.

3.5.4. Luontoselvitykset

-Vatialan osayleiskaavan luontoselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011

-Lamminrahkan – Lemposenhaan – Ruutanan -Suoraman – Vatialan ympäristöjen liito-oravaselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2012

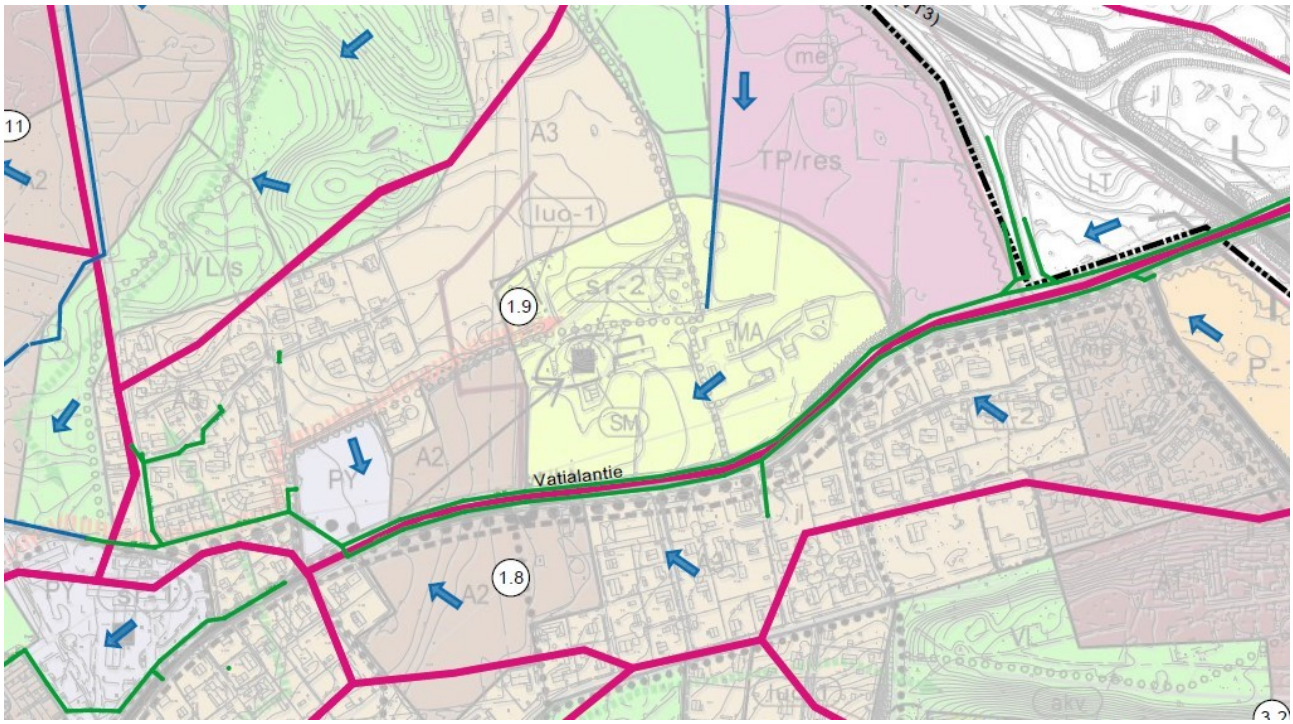
Selvitysten sisältöä on käsitelty kohdassa 3.2 Luonnonympäristö.

3.5.5. Hulevesiselvitys

-Vatialan osayleiskaavan hulevesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2010

-Vatialan osayleiskaavan hulevesiselvitys, yleissuunnitelmakartta, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2013

Päävaluma-alueen 1 hulevedet laskevat Kaukajärveen. Hulevesien hallinta esitetään toteutettavaksi alueellisilla ja korttelikohtaisilla menetelmillä. Alueelle suositellaan toteutettavaksi mahdollisimman vähän vettä läpäisemättömiä pintoja, jotka estävät sadevesien imeytymisen. Alueelle suositellaan säilytettäväksi tai istutettavaksi mahdollisimman paljon kasvillisuuden ja puiden peittämiä viheralueita. Mikäli maaperä ja rakenteiden kuivatus sallivat, on hulevesien imeyttäminen/imeytymisen mahdollistaminen paikallisesti suositeltavaa. Imeytystä suositellaan kattovesille sekä alueille, joiden hulevedet eivät muuten ole erityisen likaantuneita. Asemakaavoissa korttelialueille suositellaan viivytysvaatimusta 1m3 /100m2 läpäisemätöntä pintaa kohti.



Ote Vatialan osayleiskaavan hulevesiselvityksen yleissuunnitelmakartasta.

Ehdotusvaiheessa kaava-alueelle laaditaan asemakaavatasoinen hulevesiselvitys ja -suunnitelma.

3.5.6. Liikennemeluselvitys

Valmisteluvaiheessa kaava-alueelle laaditaan asemakaavatasoinen liikennemeluselvitys. Selvitys on kaavan liitteenä.

3.5.7. Kulttuuriympäristöselvitys ja arkeologinen maastotarkastus

Vatialan kulttuuriympäristöselvitys, FM Teija Ahola, 2010

Vatialan ja Lemposten (Riunvaiva) kylätonttien arkeologinen maastotarkastus, Mikroliitti Oy, 2010

Selvitysten kaava-alueen kannalta merkityksellistä sisältöä on käsitelty kohdassa 3.3. Rakennettu ympäristö.

3.5.8. Muinaisjäännösselvitys

Kangasala Vatialan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi 2013, Mikroliitti Oy, 2013

Kaava-alueella ei ole muinaisjäännöksiä. Alueen itäpuolella on todettu muinaisjäännös Lemposen historiallisen kylätontin osalla.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa taajamarakenteen ja liikenneverkoston täydentyminen.

Tavoitteena on osoittaa alueelle riittävät varaukset kävelyn ja pyöräilyn reiteille ja kävelyn laatukäytävän itäisin osuus siten, että verkostoa on mahdollista edelleen kehittää ympäröivien alueiden asemakaavoituksen myötä.

Tavoitteena on sijoittaa korttelialueille palveluja ja asumista maiseman erityispiirteet huomioiden. Rakentamisella pyritään tukemaan Vatialantien liikenneympäristön rauhoittamista.

4.2. Suunnittelun käynnistämien ja sitä koskevat päätökset

Elinympäristölautakunta on päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman 20.4.2021.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat ja -haltijat
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Vatialan omakotiyhdistys ry
- Elenia Oyj
- Kangasalan Lämpö Oy
- Kaupungin palvelualueet (ympäristö-rakennusvalvonta, rakentaminen, sivistyskeskus) ja Kangasalan Vesi- liikelaitos
- Viranomaistahot: Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 5.5.2021.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustavat luonnokset asetettiin nähtäville 17.5 - 15.6.2021 väliseksi ajaksi ja maanomistajille sekä lähivaikutusalueen asukkaille ja kiinteistönomistajille lähetettiin asiasta kirjeitse tiedote, OAS ja alustavat luonnokset. Elinympäristölautakunnan päätös kaavan käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta liitteineen nähtäville lähetettiin Vatialan omakotiyhdistys ry:lle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan pelastuslaitokselle, Elenia Oyj:lle, Kangasalan Lämpö Oy:lle ja kaupungin palvelualueista ympäristö-rakennusvalvonnalle, rakentamisen palvelualueelle, sivistyskeskukselle ja Kangasalan Vesi-liikelaitokselle. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin ELY-keskukselle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 6 mielipidettä ja yksi lausunto. Pirkanmaan maakuntamuseo toi lausunnossaan esiin, että alueesta on laadittu jo yleiskaavaa valmisteltaessa asianmukainen rakennetun ympäristön selvitys ja riittävä

arkeologinen selvitys. Maakuntamuseo painottaa Raatalan tilakeskuksen maisemallisen aseman säilyttämisen huomiointia kaavaprosessissa ja pitää alustavista luonnoksista vaihtoehtoa nro 3 parhaiten näkymien huomioinnin mahdollistavana vaihtoehtona.

Mielipiteissä esiin tuodut asiat ja kehitysehdotukset on koottu alla olevaan taulukkoon. Alkuperäiset mielipiteet ja lausunto ovat luettavissa kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Esiintyminen eri mielipiteissä	Asia	Kehitys- tai korjausehdotus
2 krt	Vatialantien turvallisuus	- Raskaan liikenteen kulun rajoitukset liikennemääräyksin - Vatialantien rauhoittaminen nopeusrajoituksin, hidastein ja kavennuksin - Mahdollisesti Loukkaantien ja Vatialantien risteyksessä sijaitsevan suojatien siirto turvallisemmalle alueelle
2 krt	Vatialantien liikennemelu	- Meluselvityksessä huomioitava, että liikennemelu ei lisäänny Vatialantien vastakkaisen puolen kiinteistöillä alueen rakentamisen seurauksena - Raskaan liikenteen kulun rajoitukset liikennemääräyksin, esimerkiksi läpiajokielto - Vatialantien rauhoittaminen nopeusrajoituksin, hidastein ja kavennuksin
2 krt	Vatialantien ja Ukonkorennon-tien risteysalue	- Ei kiertoliittymää. Liikenneympyrä (kiertoliittymä) koetaan tehottomaksi, turvattomaksi ja liikennemelua lisääväksi erityisesti, jos se mitoitetaan raskaalle liikenteelle. Liikenneympyrä sopii huonosti ympäristökuvaan ja maisemallisiin arvoihin. - Korokkeellinen suojatieratkaisu, kuten Loukkaantien ja Vatialan alakoulun kohdalla, jotta ajonopeudet saadaan laskemaan ja läpiajoliikennettä hillittyä
1krt	Vatialantien pyöräily	Vatialantien luoteispuolella kulkee pyöräilyn laatukäytävä Nattarin liikenneympyrästä Vatialan

		koululle. Koulun jälkeen Vatialantien pyörätie vaihtaa puolta kadun luoteispuolelta kaakkoispuolelle. Vaihto ei ole nykymuodossaan sujuva eikä suora. Kaavoituksessa tulisi ottaa kantaa pyöräilyn puoltenvaihdon vaatimiin järjestelyihin. Pyöräilyn laatukäytävän jatkaminen koilista kohti Vatialantien luoteispuolella tulisi huomioida asemakaavassa.
2 krt	Palvelujen korttelialue	- Palvelujen tilalle toivotaan kaavoitettavaksi asumista, jolloin alueelle saataisiin enemmän asukkaita - Palvelukorttelin rakentamisesta tulee luopua, sillä se sopii erittäin huonosti ympäristökuvaan ja palvelujen luonteesta riippuen se lisää Vatialantien liikennettä
2 krt	Palvelujen korttelialueen pysäköinnin riittävyys	- Kaavoitettavien palvelujen pysäköintiä ei saa alimitoittaa, jotta pysäköinti ei tuki lähialueen katuja. - Vatialan koulun ja lähiliikuntapaikan pysäköintitilat mitoitettu liian pieneksi. Toivotaan jo syntyneen pysäköintiongelman korjausta.
1 krt	Uuden sovittaminen nykyiseen	- Yhteys tulevaisuudessa kaavoitettaville pohjoisemmille alueille myös Loukkaanpolun kautta - Raatalan tilan maisema-alue tulisi rauhoittaa
1 krt	Yhtenäinen ympäristökuva	Uudet korttelit ja niiden rakennuskanta tulisi rakentaa vastaavan tyyppiseksi kuin alueen vanhat pientaloalueet ja pitää kaava-alueen asukasmäärä maltillisena
1 krt	Kasvillisuus	Toivotaan Vatialantien varren puiden säilyttämistä.
1 krt	Alustavien luonnosten vaihtoehto 2	Kannatetaan, koska kävelyn ja pyöräilyn väylää ei haluta vanhan ja uuden korttelirakenteen väliin.
2 krt	Alustavien luonnosten vaihtoehto 3	- Kannatetaan, mikäli Vatialantien turvallisesta ylityksestä huolehditaan

		- Kannatetaan, koska uutta katua ei tulisi liittää Vatialantiehen ja Ukonkorennontien risteyksen kohdalta, jotta liikenneturvallisuus ei heikkene ja liikenteen aiheuttama melu lisäänny

Lisäksi mielipiteissä esitettiin mm. meluselvityksen tekemistä asemakaava-alueen ulkopuolisille kiinteistöille ja meluaidan rakentamista ja että asemakaavan laadinnassa määritettäisiin keinot Vatialantien liikenteen merkittävään vähentämiseen. Asemakaavaa valmisteltaessa ei kuitenkaan tehdä meluselvityksiä tai määrätä melusuojauksesta asemakaava-alueen ulkopuolisilla kiinteistöillä, eikä suppean alueen asemakaavassa voida määrittää keinoja liikenneverkollisesti merkittävän Vatialantien liikenteen merkittävään vähentämiseen.

Vatialantien varren rakentumisella ja mahdollisella kiertoliittymällä voi olla rauhoittava vaikutus Vatialantien kiertoliittymään. Kaava-alueelle on laadittu liikennemeluselvitys. Kestävän liikkumisen muotojen kehittämisen mahdollistaminen on huomioitu kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 Vatialantien katualueen varauksessa ja vaihtoehdossa 2 alueen sisällä kulkevan katualueen linjauksessa ja varauksessa sekä kevyelle liikenteelle varatulla reitillä uuden kadun ja Vatialantien välillä. Alueen tehokkuuden mitoituksessa ja kerrosluvuissa on huomioitu Pirkanmaan maakuntakaavan ja Vatialan osayleiskaavan tavoitteet mutta myös viereinen maisema-alue ja ympäröivä rakennuskanta. Autopaikkamääräykset on laadittu huomioiden Tampereen kaupunkiseudulla joukkoliikennealueella sovellettava ohje ja kaupungin aiempi käytäntö päiväkotien ja koulujen pysäköinnin mitoituksessa. Rakennusalojen sijoittamisella on pyritty huomioimaan Vatialantien varren lehmusrivi.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa taajamarakenteen ja liikenneverkoston täydentyminen.

Tavoitteena on osoittaa alueelle riittävät varaukset kävelyn ja pyöräilyn reiteille ja kävelyn laatukäytävän itäisin osuus siten, että verkostoa on mahdollista edelleen kehittää ympäröivien alueiden asemakaavoituksen myötä.
Tavoitteena on sijoittaa korttelialueille palveluja ja asumista maiseman erityispiirteet

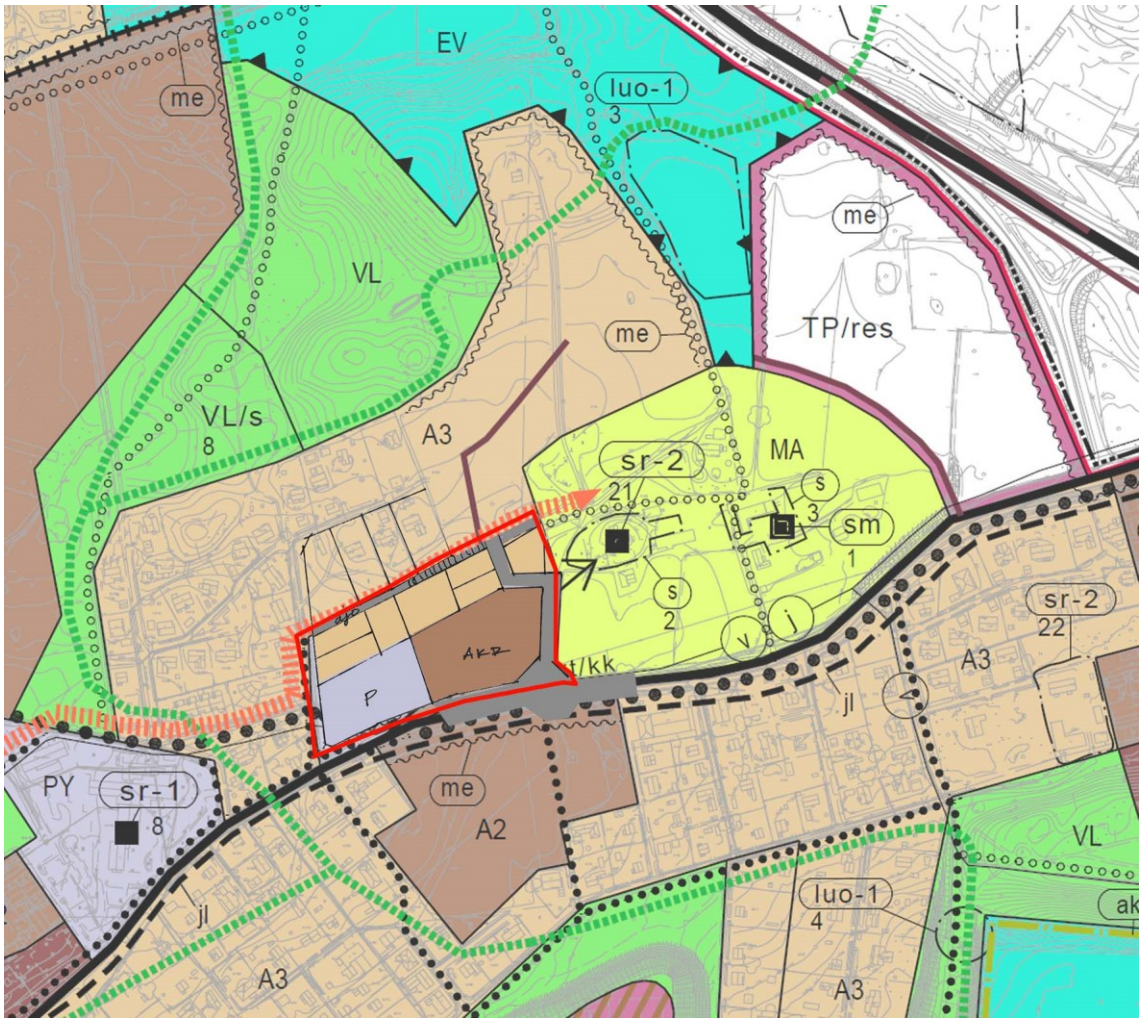
huomioiden. Rakentamisella pyritään tukemaan Vatialantien liikenneympäristön rauhoittamista.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä asetettiin nähtäville kolme alustavaa luonnosta. Alustavissa luonnoksissa oli hahmoteltu karkeasti eri rakenneratkaisuja alueesta. Tarkoituksena oli jo asemakaavaprosessin varhaisessa vaiheessa helpottaa osallisia tuomaan esiin alueen ominaisuuksia ja mahdollisia ongelmakohtia.

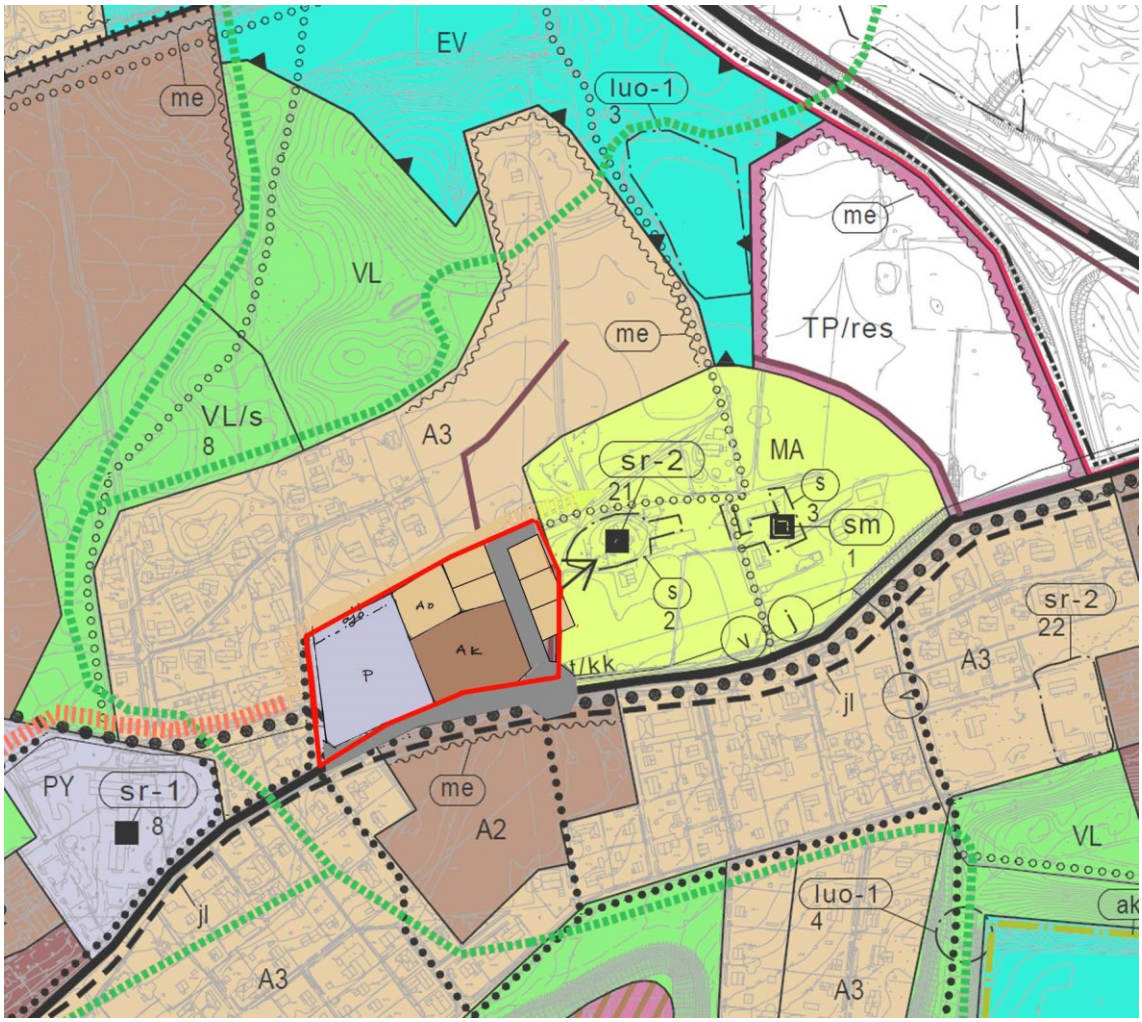
Vaihtoehto 1 noudatteli Vatialan osayleiskaavassa esitettyä palvelutilojen korttelialueen laajuutta lukuun ottamatta. Uusi katu liittyy Vatialantiehen Ukonkorennontien kohdalla ja Raatalantie liittyy uuteen katuun. Pohjoispuolella olevien erillispientalotonttien ja uuden korttelin väliin osoitetaan kapea katualue kävelylle ja pyöräilylle. Kapealle katualueelle sallitaan tontille ajo korttelialueen sisälle jäävien 2–3 erillispientalotontin osalta. Alueelle osoitetaan pienehkö korttelivaraus palveluille, korttelialue rivi- ja pienkerrostaloille ja useita erillispientalotontteja.



Alustava luonnosvaihtoehto 1.

Vaihtoehto 1:ssä suunnittelualueen rajoilla kiertävät katualueet rajaisivat uudet korttelialueet omaksi kokonaisuudekseen ja muuttaisivat Raatalan tilakeskuksen luonnetta julkisemmaksi mahdollistaen tulevaisuudessa sen kehittämisen osaksi alueen palvelutarjontaa. Asuinalueen kävelyn ja pyöräilyn verkostosta muodostuisi erittäin tiheä ja alueen pohjoisreunalla kulkeva väylä mahdollistaisi pohjoisemman korttelialueen tiivistämisen, mutta tonteille ajon mahdollistaminen väylällä heikentäisi sen turvallisuutta, minkä lisäksi sille pitäisi alueen korkeuserojen ja kävelyn laatukäytävä-tavoitteen vuoksi varata niin leveä tila, että olemassaolevia rakennuksia saatettaisiin joutua purkamaan. Yleiskaavassa esitetyn kävelyn laatukäytävän sujuva jatkuminen ja laatutason säilyttäminen tonteille ajon lomassa tiivistyvällä alueella muodostuisi luultavasti haasteelliseksi. Aluetta kiertäviä väyliä ei pidetty hyvänä myöskään osallisten kannanotoissa. Vaihtoehto karsittiin jatkokehityksestä.

Vaihtoehto 2 sisälsi muita vaihtoehtoja vähemmän katualuetta ja erillispientalotontteja. Uusi katu liitetään Vatialantiehen Ukonkorennontien kohdalla ja Raatalantie liittyy uuteen katuun. Loukkaantien ja uuden kadun välille ei rakenneta kävelyn ja pyöräilyn yhteyttä, vaan oleva katuverkko välittää kävely- ja pyöräilyliikenteen. Vatialan halki kulkeva kävelyn laatukäytävä päätetään palvelujen korttelialueeseen. Palveluille varattava tontti vastaa laajuudeltaan yleiskaavassa esitettyä. Lisäksi alueelle osoitetaan erillispientalojen sekä rivi- ja pienkerrostalojen korttelialuetta.

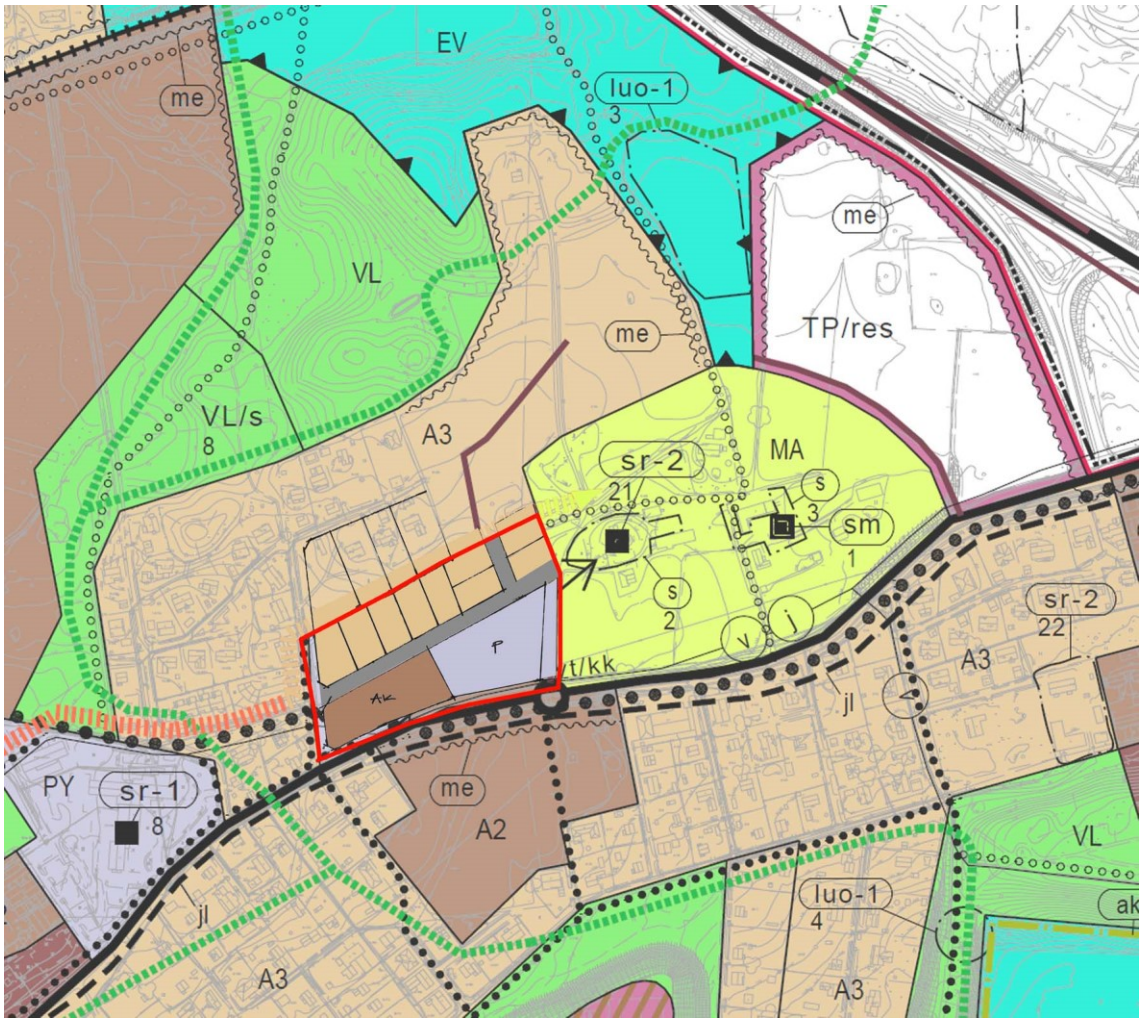


Alustava luonnosvaihtoehto 2.

Vaihtoehtoa 2 kannatettiin osallisten kannanotoissa sen tehokkuuden vuoksi. Se rajaa Raatalan tilakeskuksen maisema-alueen pientalotonteilla. Se luo hyvät mahdollisuudet alueen palvelutarjonnan täydentämiseen tulevaisuudessa ja mahdollistaa riittävän asukkaiden lisäämisen julkisen liikenteen laatukäytävän varrella. Kävelyn laatukäytävä on luontevaa päättää palvelutoimintojen korttelialueelle.

Vaihtoehtoa kehitettäessä tulee tutkia Vatialantien pohjoispuolisen kävelyn ja pyöräilyn tilavarauksen tarve ja mahdollisuudet Raatalan tilakeskuksen säilyttämiseksi maisemassa merkittävänä näkymien päätteenä.

Vaihtoehdossa 3 uusi katu liittyy Loukkaantiehen, jonka leveys ja liittymä Vatialantiehen on tarkistettava. Raatalantie voi jatkua uudesta kadusta tai säilyä nykyisellä paikallaan. Kävelylle ja pyöräilylle varataan riittävä tila uuden kadun reunasta. Kävelyn laatukäytävän itäiseksi päätepisteeksi muodostuu katunäkymän päätteenä ympäristöään korkeammalle kohoava Raatalan vanha päärakennus, jonka luokse kulkua ei kuitenkaan ohjata. Pohjoispuolella olevien erillispientalotonttien vastaiselle rajalle osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta ja Vatialantien varteen rivi- ja pienkerrostalojen korttelialue sekä palvelujen korttelialue.



Alustava luonnosvaihtoehto 3.

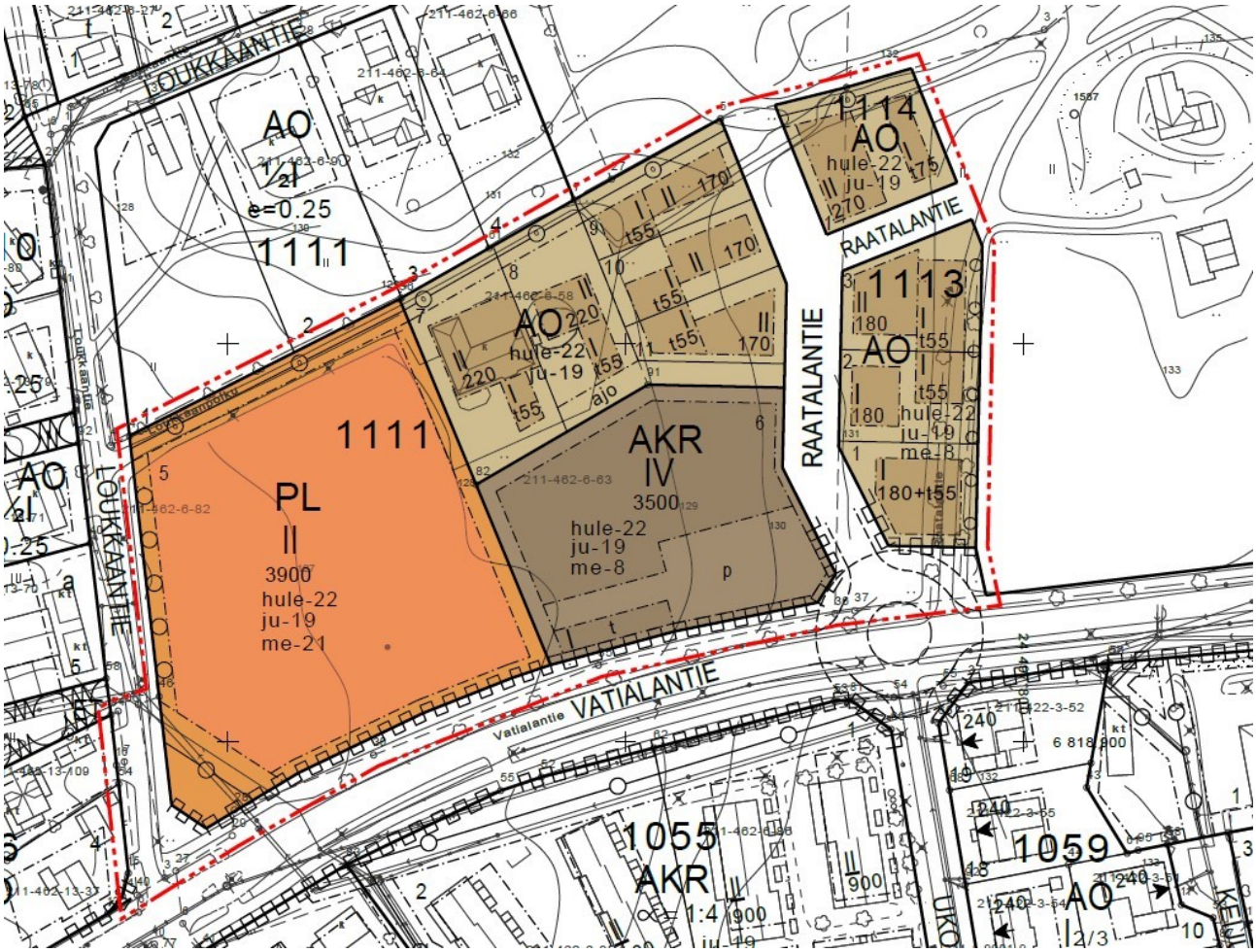
Vaihtoehtoa 3 kannatettiin osallisten kannanotoissa. Sen suhdetta pohjoispuolisiin erillispientalotontteihin pidettiin hyvänä ja palvelukorttelin sijoittamista Raatalan tilakeskuksen maisema-alueen yhteyteen parhaiten näkymien turvaamisen mahdollistavana vaihtoehtona. Lisäksi sitä pidettiin Vatialantien liikennemelun ja -turvallisuuden kannalta parhaana ratkaisuna. Vaihtoehto luo mahdollisuudet alueen palvelutarjonnan täydentämiseen, mutta palvelujen korttelialueen sijoittaminen kauemmas Vatialan koulusta heikentää mahdollisia synergiahyötyjä. Se täydentää alueen olemassaolevaa rakennuskantaa merkittävällä määrällä uusia erillispientalotontteja ja mahdollistaa riittävän asukkaiden lisäämisen julkisen liikenteen laatukäytävän varrella. Se ei lisää risteyksiä Vatialantiellä, mutta peltoalueen rakentaminen vaikuttaa liikenneympäristöön koetun katutilan kaventuessa ja jäsentelyn lisääntyessä.

Vaihtoehtoa kehitettäessä tulee tutkia kävelyn ja pyöräilyn tarve Vatialantien ylitykseen palvelutilakorttelin kohdalla, Loukkaantielle tarvittavien järjestelyjen tilavaraukset ja mahdollisuudet Raatalan tilakeskuksen säilyttämiseksi maisemassa merkittävänä näkymien päätteenä.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Alustavan vaihtoehdon nro 2 rakenteella kehitettiin asemakaavaluonnosvaihtoehto 1. Luonnosvaihtoehdolla 1 alueelle muodostuisi riittävä tila pientenlasten yksikölle, johon kävelyn laatukäytävä päättyisi. Vatialan koulu ja uusi pientenlastenyksikkö sijoitettaisiin näköetäisyydelle toisistaan, väliin jäisi puisto, jota kehitettäisiin vehreänä kulkuyhteytenä. Lähipalvelurakennusten korttelialueelle olisi vaihtoehtoisesti mahdollista sijoittaa myös muita lähipalveluita.

Ajoyhteys pientenlasten yksikölle järjestettäisiin Loukkaantien risteyksen kautta. Vatialantien varteen varattaisiin riittävä tila jalankulku ja pyöräilyväylille sekä katualuetta jäsentävälle puuriville. Uusi asuinalue liitettäisiin Vatialantiehen Ukonkorennontien kohdalta. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty liittymään liikenneympyrä, joka mahdollistaa uuden katulinjauksen suuntaamisen Ukonkorennontien linjauksesta poikkeavalla tavalla. Luonnosvaihtoehto vaikuttaa Vatialantien liikenneympäristöön rauhoittavasti rajaamalla katutilaa rakentamisella ja katkaisemalla suora ajolinjan uudella liikenneympyrällä.

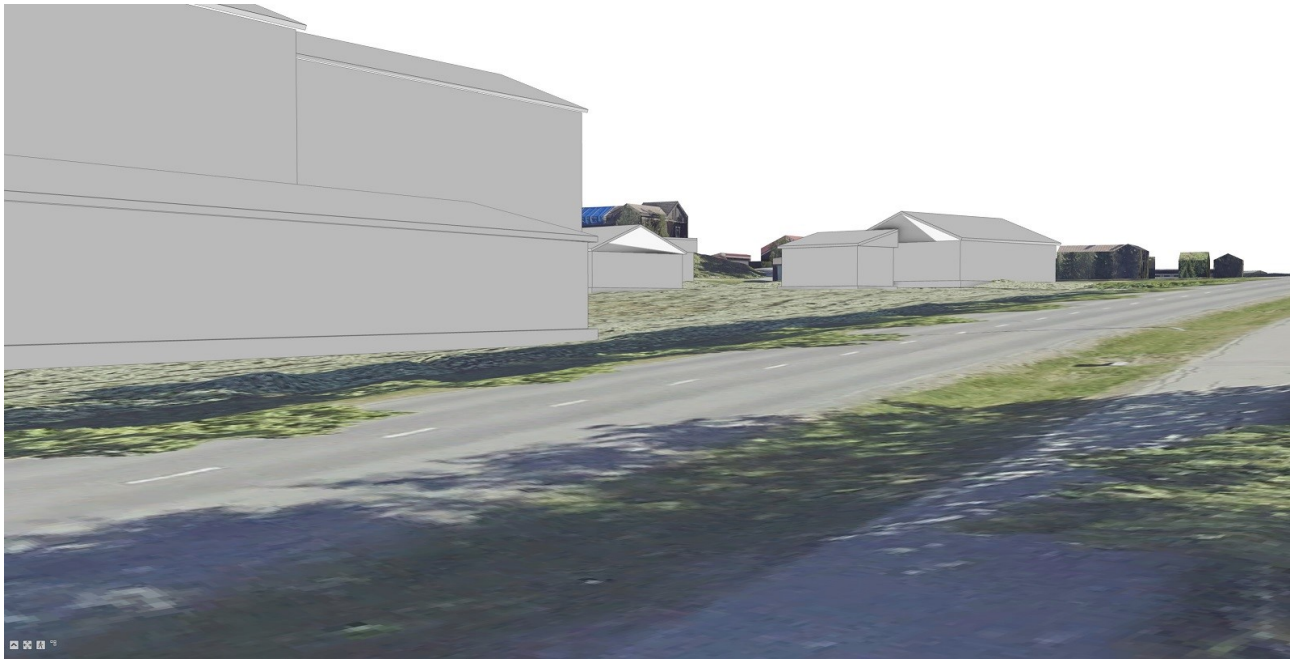


Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Luonnosvaihtoehdossa 1. uudelle asuinalueelle mahdollistettaisiin monipuolisesti eri rakennustyyppejä, jolloin saavutetaan monipuolinen asuntotuotanto. Vatialantie varteen sijoittuvaan kortteliin on mahdollista sijoittaa sekä asuinkerrostaloja että rivitaloja. Kerrostalorakentamisella on mahdollista saavuttaa piha-alueiden ja laajemmin koko pohjoispuolelle jäävän asuinalueen melunsuojaus pitkillä rakennusmassoilla. Lisäksi kerrostalorakentamiselle on mahdollista saavuttaa joukkoliikenteen laatukäytävän varteen tavoiteltava asukasmäärä. Luonnosvaihtoehdon asukasmääräksi muodostuisi arviolta noin 105 henkeä laskettuna asumisväljyydellä 50 kem^2 asukasta kohti, mikä parantaa mahdollisuuksia joukkoliikenteen palvelutason nostamiselle alueella.

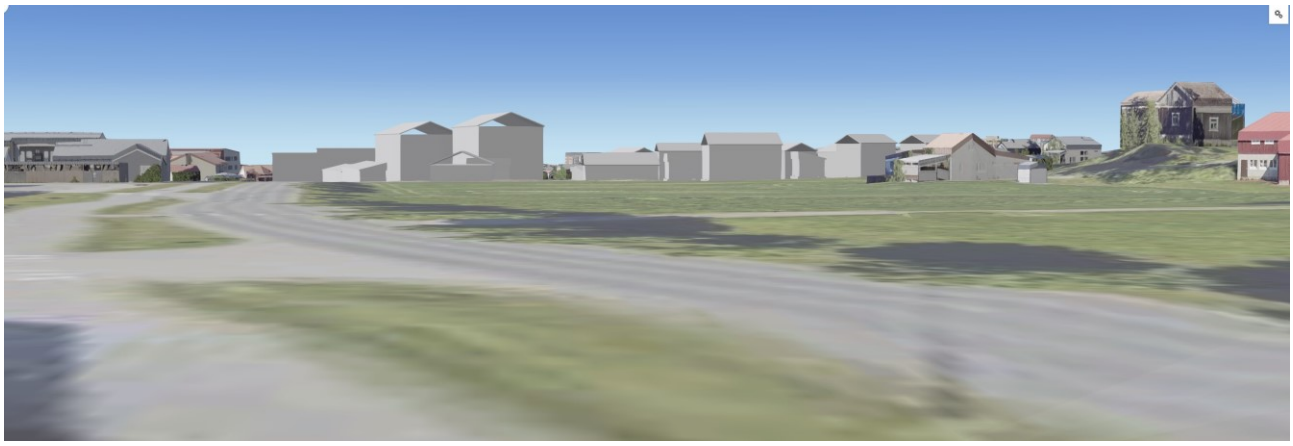
Luonnosvaihtoehdossa 1 Raatalan tilakeskuksen maisema-aluetta rajaamaan muodostuisi pientalojen rivistö, jonka reunalle, vanhan koivukujanteen paikalle, olisi määrätty istutettavaksi puurivi. Raatalan tilakeskus ja avoin maisema-alue näkyisivät paikoitellen Vatialantieltä yksikerroksisten rakennusten yli ja koivurivistön välistä. Korkeampien

rakennusten rakennusalat on porrastettu siten, että avoin maisematila ja korkealla mäen päällä näkyvä vanha päärakennus on mahdollista havaita aluetta lähestyttäessä.



Ve1, näkymä kaupunkimallista, Vatialantieltä, kohti suojeltua rakennusta (puusto poistettu).

Ve1, näkymä kaupunkimallista, Vatialantieltä, lännestä kohti kaava-aluetta (puusto poistettu).



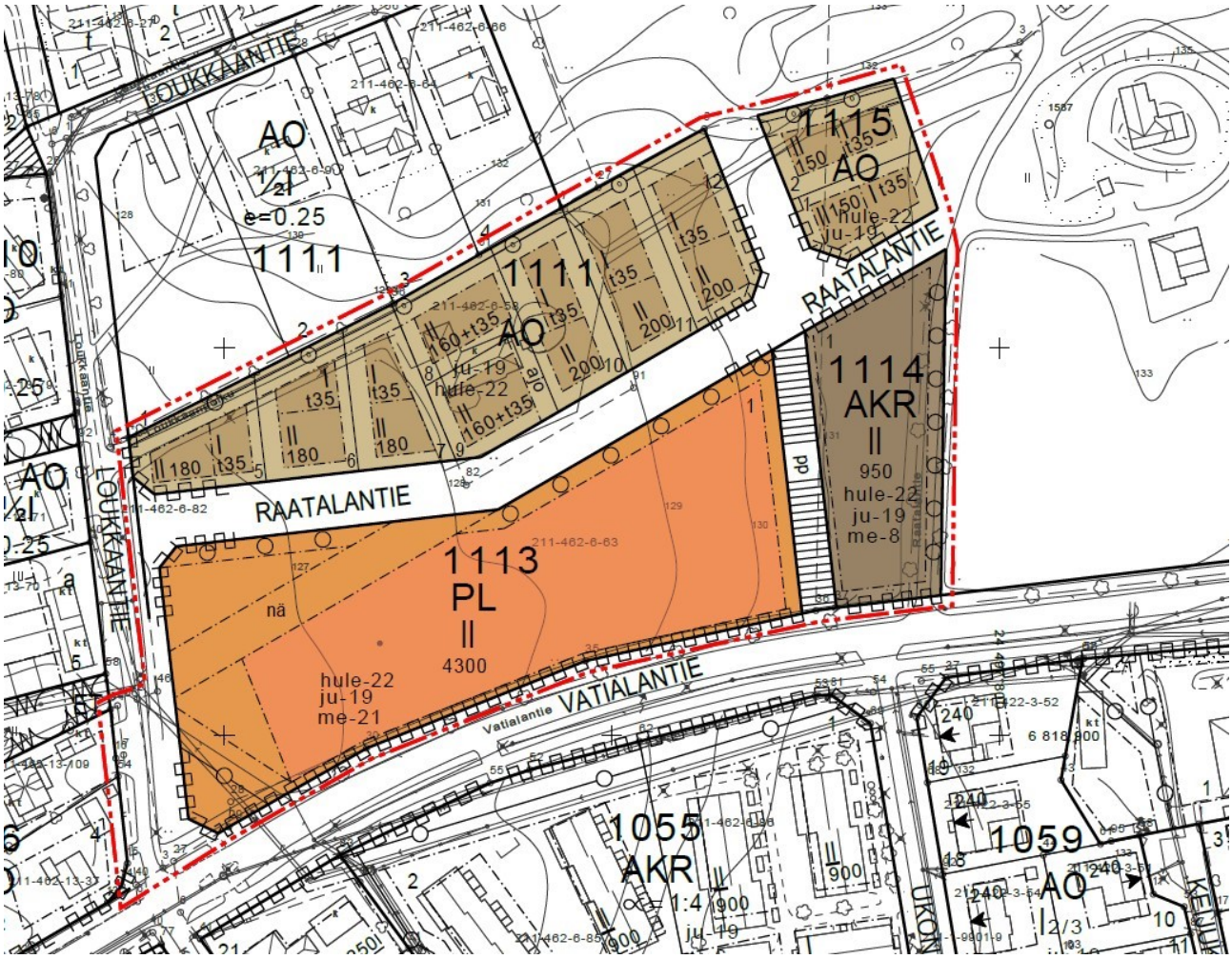
Ve1, näkymä kaupunkimallista, Vatialantieltä, idästä kohti kaava-aluetta (puusto poistettu).

Alustavan vaihtoehdon nro 3 rakenteella kehitettiin asemakaavaluonnosvaihtoehto 2, jossa ajoyhteys uudelle alueelle järjestettäisiin Loukkaantien risteyksen kautta. Alueelle olisi mahdollista tälläkin liikenneratkaisulla muodostaa riittävän suuri lähipalvelurakennusten korttelialue, jonka tilat riittäisivät pientenlastenyksikölle. Vatialan koulu ja uusi pientenlastenyksikkö sijaitsisivat luonnosvaihtoehto 1:n tapaan näköetäisyydelle toisistaan ja niiden väliin jäisi puisto, jota kehitettäisiin vehreänä kulkuyhteytenä. Lähipalvelurakennusten korttelialueen itäpuolelle muodostettaisiin kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen sekä kerrostalojen korttelialue, joka mahdollistaisi myös luhtitalojen rakentamisen. Pohjoispuolelle osoitettaisiin erillispientalojen korttelialue.

Loukkaantien alun katualuetta levennettäisiin puistoalueeseen ja uuden kadun risteykseen saakka. Vatialantien eteläpuolista kävelyn ja pyöräilyn yhteyttä olisi mahdollista täydentää alueen sisälle, uuden kadun varteen varattavalla kävelyn ja pyöräilyn yhteydellä. Uuden alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteys liitettäisiin Vatialantiehen Ukonkorennontien risteyksen kohdalla. Kävelyn laatukäytävä jatkuisi Loukkaantien yli uudelle alueelle, mutta Raatalan pihapiiriin johtavalle kadun jatkeelle varattaisiin kapeampi tila siten, että sillä ei olisi tilaa kävelyn tai pyöräilyn yhteydelle.

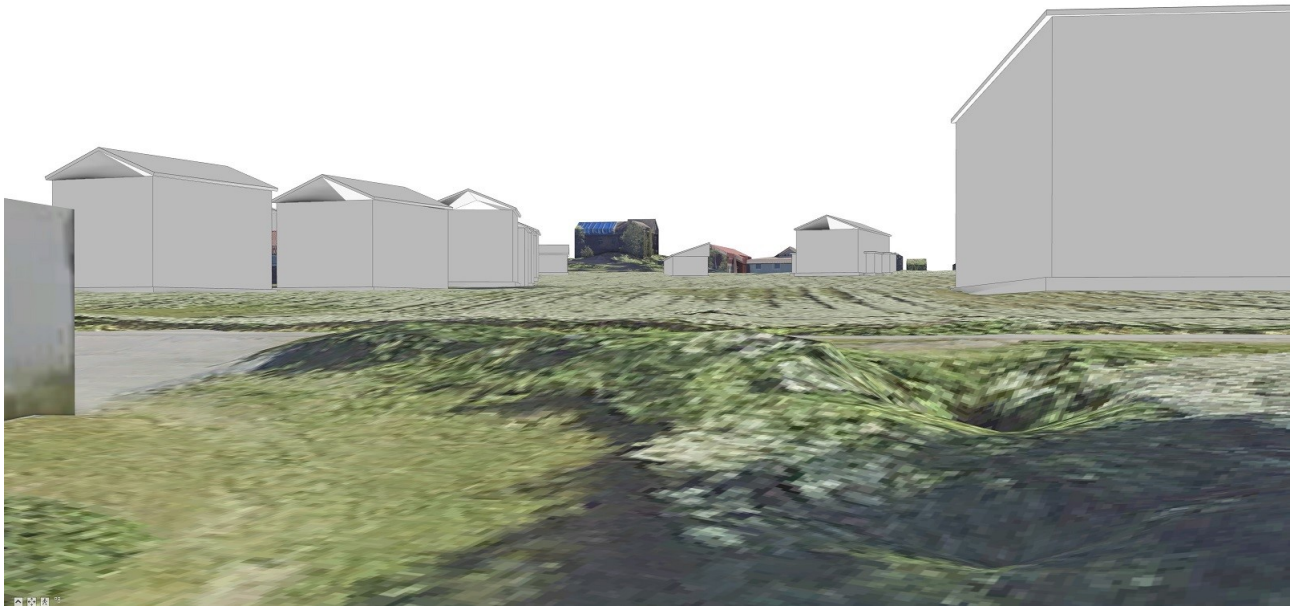
Luonnosvaihtoehto voi vaikuttaa Vatialantien liikenneympäristöön rauhoittavasti mahdollistamalla rakentamisen lähelle Vatialantietä ja katutilan rajaamisen tiiviimmäksi. Lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennusmassa muodostaa Vatialantien ulkokaarteeseen, Loukkaantien risteyksen itäpuolella merkittävän elementin varsinkin aluetta lännestä lähestyttäessä. Uuden alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteyden liittäminen

Vatialantiehen Ukonkorennontien risteyksen kohdalla korostaisi risteysalueen näkyvyyttä liikenneympäristössä. Luonnosvaihtoehto 2 ei rajoita rakennusaloja tai kerroslukuja Vatialantien varressa, Raatalan päärakennuksen Vatialantielle näkymisen huomioimiseksi, mutta rakennuksen ja historiallisesti merkittävän rakennuspaikan aseman säilyminen maisemassa on huomioitu alueen uuden sisäisen kadun linjauksella ja lähipalvelurakennusten korttelialueen kaavamääräyksillä siten, että rakennus näkyy kävelyn laatukäytävän näkymän päätteenä puistoalueelta Loukkaantielle tultaessa ja jälleen uuden kadun kaarteen jälkeen sen näkymän päätteenä. Raatalan tilakeskuksen maisema-alueen rajalle asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueelle osoitetaan istutettavaksi puurivi, joka yhdessä uusien rakennusmassojen kanssa rajaisi Raatalan tilakeskuksen yhteyteen sijoittuvaa avointa maisema-aluetta.



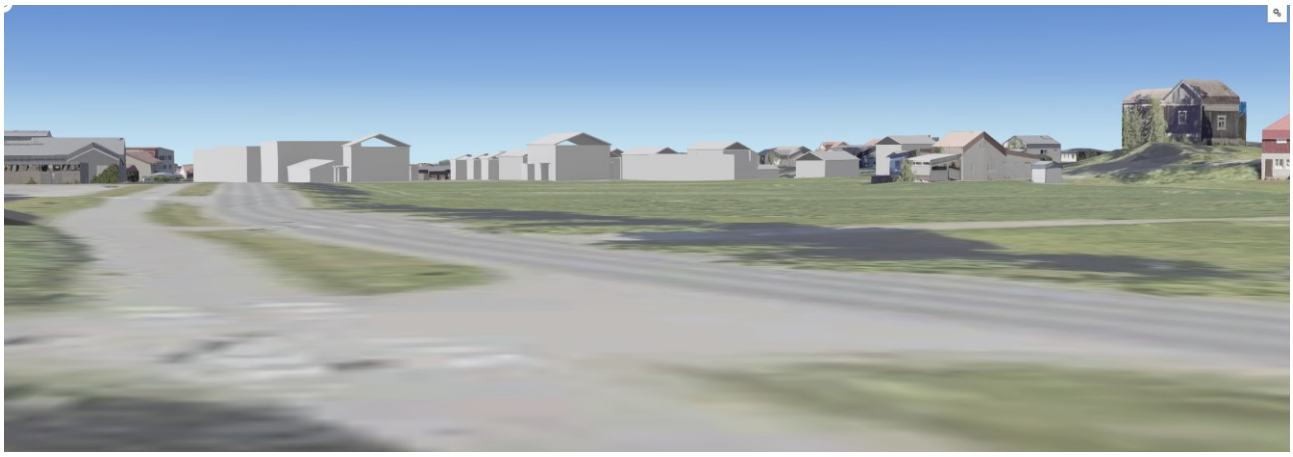
Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Luonnosvaihtoehdossa 2. uudelle asuinalueelle mahdollistettaisiin erillispientalojen ja rivi- tai luhtitalojen rakentaminen. Vatialantien varteen sijoittuvalle asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueelle olisi mahdollista sijoittaa kaksikerroksisia luhtitaloja tai rivitaloja hyvin tiiviisti. Tehokkaalla tontinkäytöllä olisi mahdollista saavuttaa joukkoliikenteen laatukäytävän varteen tavoiteltava asukasmäärä. Luonnosvaihtoehdon asukasmääräksi muodostuisi arviolta noin 54 henkeä laskettuna asumisväljyydellä 50 kem^2 asukasta kohti, mikä parantaisi mahdollisuuksia joukkoliikenteen palvelutason nostamiselle alueella.



Ve2, näkymä kaupunkimallista, kävelyn laatukäytävältä kohti suojeltua rakennusta (puusto poistettu).

Ve2, näkymä kaupunkimallista, Vatialantieltä, lännestä kohti kaava-aluetta (puusto poistettu).



Ve1, näkymä kaupunkimallista, Vatialantieltä, lännestä kohti kaava-aluetta (puusto poistettu).

Molemmissa vaihtoehdoissa huomioidaan meluntorjunta, hulevesien hallinta ja olemassa oleva vesihuoltoverkosto kaavamääräyksillä. Alueen pohjoisosassa kulkeva oja on huomioitu aluevarauksella. Ajoneuvoliittymien sijoittamista on rajoitettu liikenneturvallisuuden huomioimiseksi. Autopaikka- ja pyöräpaikkavaatimukset on lisätty määräyksiin Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennealueella sovellettavan suosituksen mukaisesti ja Pienten lasten yksikön osalta kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma elinympäristölautakunnassa 20.4.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 17.5.-15.6.2021.

Asemakaavaluonnos elinympäristölautakunnassa 19.9.2023.

Asemakaavaehdotus elinympäristölautakunnassa arviolta keväällä 2024.

Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa arviolta loppuvuodesta 2024.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

	Ve 1	Ve 2
PL pinta-ala	8620 m²	9490 m²
PL rakennusoikeus	3900 kem²	4300 kem²
PL korttelitehokkuus	e=0,45	e=0,45
AKR pinta-ala	4280 m²	2580 m²
AKR rakennusoikeus	3500 kem²	950 kem²
AKR korttelitehokkuus	e=0,82	e=0,37
AO pinta-ala	8570 m²	7790 m²
AO rakennusoikeus	1760+t515 kem²	1760+t350 kem²
AO korttelitehokkuus	e=0,27	e=0,27
Katualueet pinta-ala	3970 m²	5255 m²
Aluetehokkuus	e=0,38	e=0,29
Asukasmäärä	105	54

Mitoitetulla tehokkuudella on pyritty huomioimaan Vatialan osayleiskaavan tavoite tehostaa maankäyttöä joukkoliikenteen laatukäytävän varrella ja aluevaraus keskitehokas asuinalue.

5.1.2. Palvelut

Kaava-alueen PL-korttelialueelle on mahdollista sijoittaa pienten lasten yksikkö tai muita lähipalveluita. Alueen ulkopuolisista palveluista on selvitys kohdassa 3.3.2.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen keskitehokkaana asuinalueena ja lähipalvelujen, erityisesti pienten lasten yksikön, sijoittamisen. Kaavaluonnosvaihtoehto 2 mahdollistaa kävelyn laatukäytävän jatkumisen alueen läpi. Vaihtoehto 1 mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämisen alueella varaamalla tilaa Vatialantien katualueelta kevyelle liikenteelle. Katuverkon kaavaratkaisuilla varaudutaan kulkuyhteyden järjestämiseen alueen pohjoispuoliselle, osayleiskaavan matalan tehokkuuden asuinalueelle. Alueen maisema muuttuu avoimesta peltomaisemasta suljetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi uusien rakennusten reunustaessa Vatialantietä. Tällä voi olla myös rauhoittava vaikutus Vatialantien liikenteeseen. Kaupunkikuvaa sovitetaan Vatialantien eteläpuoliseen alueeseen kaavamääräyksillä ja itäpuoliseen maisema-alueeseen kerrosluvuilla ja istutuksilla. Alue on vanhaa peltoa, joten rakentamisella ei heikennetä erityisiä luontoarvoja.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO). Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen sekä kerrostalojen korttelialue (AKR). Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa kerrostaloja, rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL). Alue on tarkoitettu lähiympäristöä palvelevia toimintoja varten. Tällaisia toimintoja voivat olla esimerkiksi päiväkoti, terveysasema, elintarvikemyymälä tai kioski.

5.3.2. Muut alueet

Uudelle kadulle varataan 14 metriä leveä katualue ja itäpuolisille kiinteistöille johtavaa katua varten 10 metriä leveä katualue.

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (pp). Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 varataan uuden kadun ja Vatialantien välinen, kevyelle liikenteelle osoitettu 9 metriä leveä katualue, jolla ei sallita ajoneuvoliikennettä.

5.4. Kaavan vaikutukset

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Kaavaluonnosvaihtoehtojen noin 8600 ja 9500 m2 suuruiset lähipalvelurakennusten korttelialueet mahdollistavat suuren pienten lasten yksikön sijoittamisen, mikä tukisi alueellisten lähipalveluiden saatavuutta osana kaupungin palveluverkkoa ja vastaisi asukasmäärän kasvusta aiheutuvaan päiväkotipaikkojen tarpeeseen. Vatialan alueen 0–5 -vuotiaiden lasten määrä vuonna 2022 oli 414 ja ennuste vuodelle 2040 on 447–483. Vaihtoehtoisesti korttelialueille voidaan sijoittaa myös muita lähipalveluita, mikä vahvistaisi koko Vatialan alueen palvelutarjontaa ja vetovoimaa. Asumisen kaavoittaminen alueelle mahdollistaa uusille asukkaille asumisen palveluiden, virkistysmahdollisuuksien ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Lähiympäristön asukkaat voivat kokea alueen rakentumisen myötä haitallisena liikenteen lisääntymisen ja näkymien peittymisen. Toisaalta rakennettu ympäristö voidaan kokea myös nykytilannetta turvallisempana ja viihtyisämpänä.

Riittävän suuren korttelialueen varaaminen kaupungin kasvavan lapsimäärän varhaiskasvatus- ja esiopetustarpeisiin nauhataajaman joukkoliikennevyöhykkeellä edistää YK:n lapsen oikeuksien sopimuksen mukaisesti lasten syrjimättömyyttä ja yhdenvertaisuutta, lasten edun ensisijaisuutta, oikeutta elämään ja kehittymiseen sekä osallisuutta.

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

Alueen maaperä on hienoa hietaa. Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Kaavan toteutuessa rakennetut ja vettä läpäisemättömät pinnat alueella tulevat lisääntymään. Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien hallintaa. Ehdotusvaiheessa laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetään tarkemmin toimenpiteet, joilla pyritään hallitsemaan suunnittelualueelta purkautuvien hulevesiä siten, että ne eivät muuttuisi merkittävästi nykytilanteeseen nähden. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä asemakaavalla ole vaikutuksia pohjaveteen.

Alueen kaavoittaminen mahdollistaa ilmastovaikutusten kannalta edullisesti asuinrakentamisen ja lähipalvelujen sijoittamisen nauhataajaman joukkoliikennevyöhykkeelle. Asumiseen ja palveluihin liittyvä ajoneuvoliikenne aiheuttaa ilmastovaikutuksia, mutta alueen hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, sijoittuminen kävelyn laatukäytävälle ja kestävää liikkumista tukevat kaavaratkaisut vähentävät niitä.

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

Luontoarvojen selvittämisessä on käytetty Vatialan osayleiskaavan luontoselvitystä sekä Lamminrahkan-Lemposenhaan-Ruutanan-Suoraman-Vatialan ympäristöjen liito-oravaselvitystä. Kaava-alue sijoittuu peltoalueelle, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Rakennusalojen sijainti mahdollistaa Vatialantien varren lehmusten säilyttämisen.

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

Yhdyskuntarakenteen täydentäminen nauhataajaman joukkoliikennevyöhykkeellä on tarkoituksenmukaista ja yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta edullista. Kaava edistää maakuntakaavan, Kangasalan strategisen yleiskaavan ja Vatialan osayleiskaavan mukaisia tavoitteita. Kaava-alueelle ja alueen pohjoispuolisen alueen omakotitaloalueelle on laadittu kaavan valmistelun yhteydessä alustava vesihuoltoverkoston tarkastelu. Molemmat kaavaluonnosvaihtoehdot on mahdollista liittää olemassa olevaan verkostoon painovoimaisesti. Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa, mutta Nattarin kaukolämpöverkko ulottuu Vatialan koululle noin 180 metrin etäisyydelle kaava-alueesta. Kaukolämpöverkkoa olisi mahdollista jatkaa kaava-alueelle yleisten alueiden kautta. Kaavaluonnosvaihtoehdot mahdollistavat kunnallistekniikan tehokkaan hyödyntämisen.

Alueen kaavoittaminen asumiselle ja lähipalveluille parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä, mutta tulee myös lisäämään autoliikennettä Vatialantiellä ja Loukkaantien alkuosalla. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu Vatialan osayleiskaavassa merkinnällä A3, matalan tehokkuuden asuntoalue, asumiselle osoitetun alueen tuleva läpikulkuliikenne ja kevyen liikenteen järjestämisen tilantarve. Vaihtoehdossa 1 tämä on huomioitu leventämällä Loukkaantien alkuosaa uuden kadun liittymään saakaa. Vaihtoehdossa 2 uusi katu on esitetty liitettäväksi kiertoliittymällä Vatialantiehen Ukonkorennontien kohdalla. Uuden pienten lasten yksikön tai muiden lähipalvelurakennusten saatto-/asiakas- ja huoltoliikenne on molemmissa vaihtoehdoissa järjestettävissä Loukkaantien kautta. Vatialantieltä ei sallita tonttiliittymiä. Lähipalveluiden tukeutuminen kestäviin liikkumismuotoihin on mahdollistettu varaamalla tilaa kevyelle

liikenteelle vaihtoehdossa 2 uuden kadun katualueella ja vaihtoehdossa 2 Vatialantien katualueella. Vaihtoehto 2 mahdollistaa kävelyn laatukäytävän jatkumisen alueen läpi.

Nykyinen rakennettu ympäristö ei tue Vatialantien nopeusrajoitusta kaava-alueen kohdalla. Esitetty kiertoliittymä vaihtoehdossa 2 ja katutilan rajaaminen rakentamisella kummassakin vaihtoehdossa Vatialantien varrella voi vaikuttaa rauhoittavasti Vatialantien autoliikenteeseen.

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;

Kaava-alueen rakentuminen tulee muuttamaan avoimen peltomaiseman näkymiltään suljetummaksi kaupunkimaiseksi rakennetuksi ympäristöksi. Alueen itäpuolella sijaitsevan entisen Riunvaivan kylätontin paikalla olevan talouskeskuksen päärakennuksen aseman huomioimiseksi maisemassa kaavaluonnosvaihtoehdoissa on esitetty kaksi vaihtoehtoista tapaa. Vaihtoehdossa 1 rakennusaloja ja kerroslukuja Vatialantien varrella on rajoitettu siten, että korkeammalla mäen päällä sijaitsevan rakennuksen yläosat näkyisivät Vatialantielle myös mahdollisimman pitkälle lännen suunnasta lähestyttäessä. Vatialantietä reunustava lehmusrivi tosin peittää näkymän lännen suuntaan jo nykytilanteessa. Vaihtoehdossa 2 rakennuksella on edelleen hallitseva rooli alueen sisällä uuden kadun ja kävelyn laatukäytävän näkymän päätteenä. Rakennettuna alue tulisi muodostamaan reunavyöhykkeen itäpuoliselle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle. Reunavyöhykkeen pehmentämiseksi alueen itärajalle on osoitettu istutettavaksi puurivi.

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavaluonnosvaihtoehdot mahdollistavat alueen väkiluvun kasvun arviolta 54 tai 105 hengellä, mikä parantaa nauhataajaman palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä. Pienten lasten yksikkö toisi alueelle lisää työpaikkoja. Mikäli alueelle sijoittuisi muita lähipalveluja se lisäisi ja monipuolistaisi Vatialan palvelutarjontaa ja voisi tarjota synergiaetuja Nattarin palvelujen kanssa.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Sekä Vatialantie että Lahdentie aiheuttavat liikennemelua alueelle. Asemakaavan valmisteluvaiheessa tehdään meluselvitys ja melu huomioidaan asemakaavassa rakentamista ohjaavin määräyksin. Meluselvityksen perusteella päivän ohjearvot eivät ylity rakennusten pohjoispuolella. Uusilla asuinalueilla vaadittava yön ohjearvo 45 dB kuitenkin saattaa ylittyä laskentaepävarmuus huomioiden kaavaluonnosvaihtoehtojen

havainnekuvien mukaisella tontinkäytöllä Vatialantien viereisten asuinrakennusten pohjoispuolellakin, joten ulko-oleskelualueiden melunsuojausta tulee arvioida toteutusvaiheessa.

5.6. Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 lähipalvelurakennusten korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II. Kahden Vatialantietä lähimpänä olevan erillispientalojen korttelialueen rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I itäpuolisen yleiskaavalla suojellun rakennuksen maisemallisen aseman huomioimiseksi. Muutoin erillispientalojen korttelialueiden suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II Vatialan osayleiskaavan esittämän rakennustehokkuuden saavuttamiseksi. Samoin AKR-korttelialueelle on esitetty suurta tehokkuutta ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi IV. Kaupunkimallilla on tutkittu, että kerrostalot eivät tulisi nousemaan maisemassa viereistä suojeltua rakennusta korkeammalle. Erillispientalojen korttelialueiden talousrakennuksille on osoitettu erilliset rakennusalat ja -oikeudet siten, että katuja rajaisivat pääsääntöisesti asuinrakennukset. Olemassaolevan erillispientalon tontti on esitetty jaettavaksi kahteen tonttiin ja taempaa, vanhan rakennuksen, tonttia varten on osoitettu ajoyhteysvaraus uudelle kirvesvarsitontille. Kaavan toteuttaminen on mahdollista vanha rakennus säilyttäen. AKR-korttelialueen rakennusalan ulkopuolinen alue on osoitettu pysäköintiä varten merkinnällä p liikennemelun vuoksi.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 lähipalvelurakennusten, AKR-korttelialueen ja erillispientalojen korttelialueiden asuinrakennusten rakennusalojen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II Vatialan osayleiskaavan esittämän rakennustehokkuuden mukaisesti. Erillispientalojen korttelialueiden talousrakennuksille on osoitettu erilliset rakennusalat ja -oikeudet missä se on ollut mahdollista siten, että katuja rajaisivat pääsääntöisesti asuinrakennukset. Olemassaolevan erillispientalon tontti on esitetty jaettavaksi kahteen tonttiin ja etummaiselle tontille on osoitettu ajoyhteysvaraus taempaa tonttia varten. Tonttien toteuttaminen kaavaluonnoksen mukaisesti edellyttäisi vanhan rakennuksen purkamista. Lähipalvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu aluevaraus nä, jolla näkymät on pidettävä avoimina siten, että alueen itäpuolinen yleiskaavalla suojeltu rakennus voisi toimia näkymän päätteenä kävelyn laatukäytävälle.

Meluntorjunnan ohjaamiseksi kaavaan on lisätty seuraavat määräykset:

Vatialantien viereisille asuinrakennusten korttelialueille määräys me-8. "*Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta niin, etteivät valtioneuvoston ohjearvot ylity. Parvekkeet ja asuntopihat tulee suunnata muualle kuin melualueelle tai varustaa lasituksin. Rakennusten ulkoseinät ja ikkunat tulee rakentaa niin, etteivät valtioneuvoston meluohjearvot rakennusten sisätiloissa ylity. Rakennuksista ja rakennelmista (aidat ja katokset) tulee muodostua melulähteen suuntaan suojaa antava yhtenäinen rakenne.*" Meluselvityksen perusteella päivän ohjearvot eivät ylity rakennusten pohjoispuolella. Uusilla asuinalueilla vaadittava yön ohjearvo 45 dB kuitenkin saattaa ylittyä laskentaepävarmuus huomioiden kaavaluonnosvaihtoehtojen havainnekuvien mukaisella tontinkäytöllä Vatialantien viereisten asuinrakennusten pohjoispuolellakin, joten ulko-oleskelualueiden melunsuojausta tulee arvioida toteutusvaiheessa.

Lähipalvelurakennusten korttelialueelle me-21. "*Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta niin, etteivät valtioneuvoston melutason ohjearvot ylity. Rakennusten ulkoseinät ja ikkunat tulee rakentaa niin, etteivät valtioneuvoston melutason ohjearvot rakennusten sisätiloissa ylity.*" Meluselvityksen perusteella päivän ohjearvot eivät ylity rakennusten pohjoispuolella.

Hulevesien hallintaa ohjataan luonnosvaiheessa Vatialan osayleiskaavan hulevesiselvityksen mukaisesti määräyksellä hule-22. "*Tonteilla on velvollisuus ensisijaisesti imeyttää ja toissijaisesti viivyttää tontilla muodostuvat hulevedet. Imeytys- ja viivytysrakenteessa on oltava hulevesiä viivyttävää tilavuutta vähintään 1m3 jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohti. Viivytysrakenteiden purkuvirtaamaa tulee rajoittaa siten, että rakenne tyhjenee 2-12 tunnin kuluessa rakenteen täyttymisestä. Viivytys- ja imeytysrakenteissa on oltava hallittu ylivuoto.*" Sekä yleismääräyksellä: "*Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma ja tonttien pihasuunnitelma.*" Hulevesimääräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa laadittavan asemakaavatasoisen hulevesiselvityksen johdosta.

Kaava-alueen kaupunkikuvallista laatua on ohjattu julkisivumääräyksellä ju-19. "*Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta tai rappausta. Katteen väri tummanharmaa.*" Merkinnällä pyritään sopeuttamaan kaava-alueen kaupunkikuvaa Vatialantien eteläpuolisiin, 2010-luvulla kaavoitettuihin alueisiin, joilla on sama määräys.

Jätehuollon järjestämistä on ohjattu yleismääräyksellä: *" Jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katualuetta siten, että ne ovat helposti tyhjennettävissä. Jätehuoltoalue on osoitettava asemapiirustuksessa ja sen suunnittelussa tulee huomioida paloturvallisuus ja visuaalinen haitattomuus."*

Yleismääräyksellä on huomioitu radonturvallinen rakentaminen: "*Uudisrakentaminen tulee toteuttaa radonturvallisesti."*

Auto- ja pyöräpaikkoja on vaadittu rakennettavaksi Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennevyöhykkeellä sovellettavan suosituksen mukaisesti ja pienten lasten yksikön osalta kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen:

"AUTOPAIKKOJA ON RAKENNETTAVA SEURAAVASTI:
-päiväkodille 1 autopaikka työpaikkaa kohti.
-koululle 1 autopaikka 2,5 työpaikkaa kohti.
-asuinkerrostaloille 1 autopaikka 85 asuinkerrosalaneliömetriä kohti.
-rivitaloille ja kytketyille pientaloille 1 autopaikka 80 asuinkerrosalaneliömetriä kohti tai vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.
-erillispientaloille 2 autopaikkaa asuntoa kohti.
-liike- ja palvelutiloille 1 autopaikka 60 kerrosalaneliömetriä kohti.

PYÖRÄPAIKKOJA ON RAKENNETTAVA SEURAAVASTI:
-päiväkodille ja koululle 1 pyöräpaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti.
-asuinkerrostaloille 1 pyöräpaikka 40 asuinkerrosalaneliömetriä kohti.
-rivitaloille ja kytketyille pientaloille 1 pyöräpaikka 40 asuinkerrosalaneliömetriä kohti.
-erillispientaloille 1 pyöräpaikkaa 40 asuinkerrosalaneliömetriä kohti.
-liike- ja palvelutiloille 1 pyöräpaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti."

Ajoneuvoliittymien sijoittamista on rajoitettu liittymäkieltomerkinnöillä liikenneturvallisuuden huomioimiseksi. Tonttiliittymiä ei sallita Vatialantieltä eikä risteysten läheisyydestä. Alueen lounaiskulman läpi kulkevat vesihuoltoverkoston johdot on huomioitu johtovarauksilla ja alueen pohjoisosassa kulkeva avo-oja aluevarauksella. Kaava-alueen rakentamisen sovittaminen itäpuoliseen maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen on huomioitu

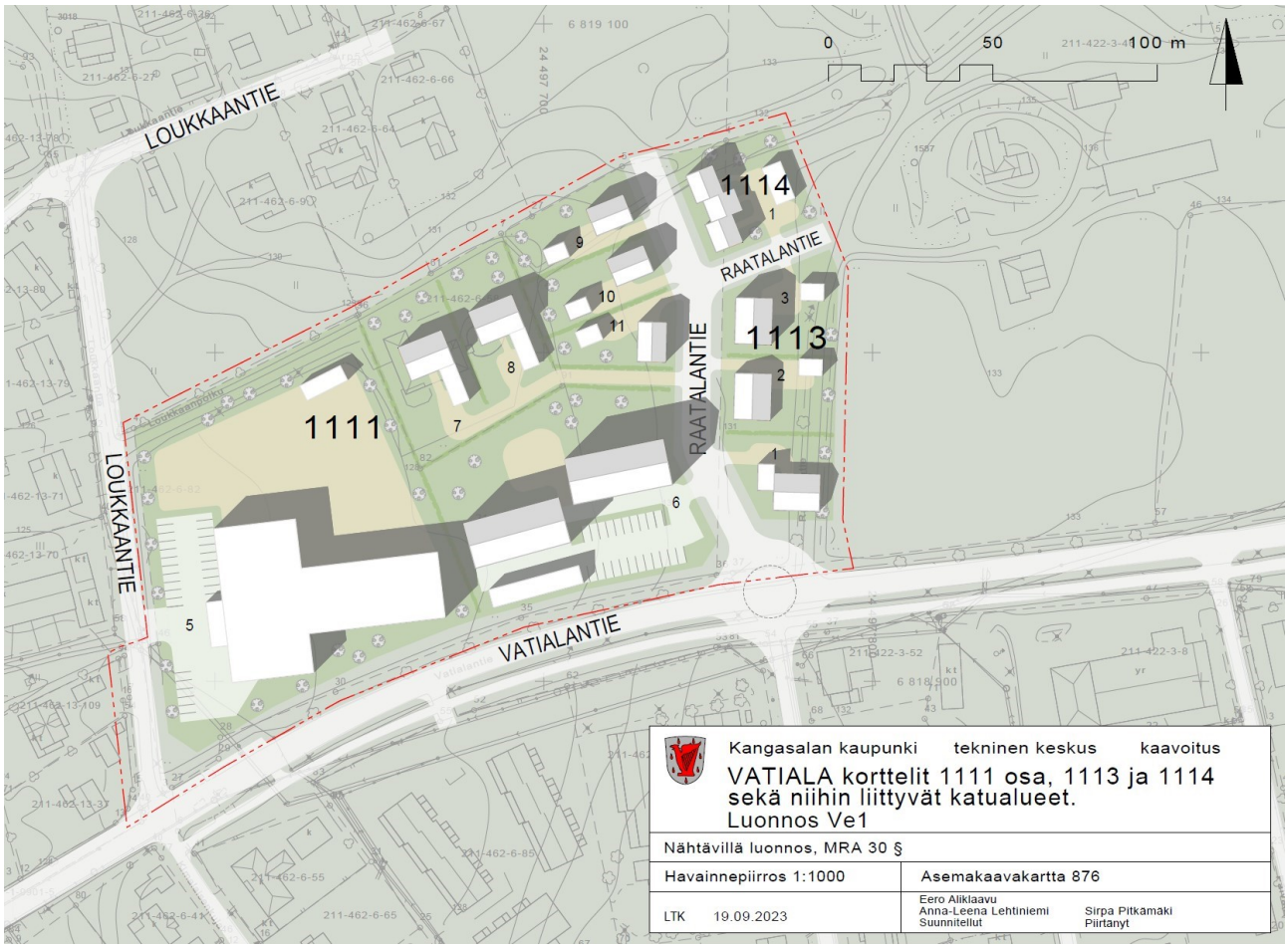
kerrosluvuilla ja osoittamalla maisema-alueen rajalle puurivi. Kaupunkikuvan ja kaupunkivihreän huomioimiseksi osaa katuja reunustamaan on osoitettu puurivi.

5.7. Nimistö

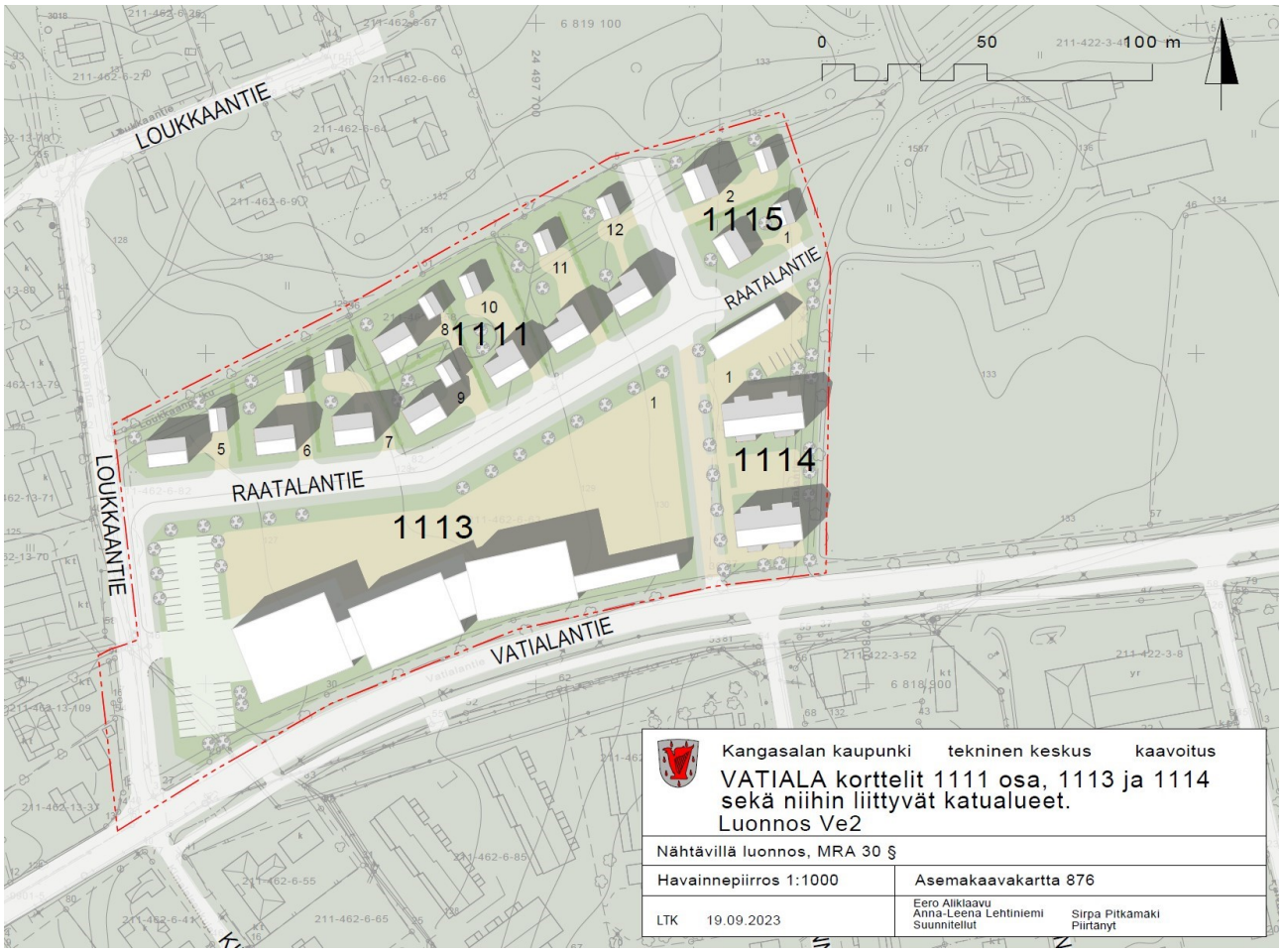
Asemakaavalla muodostettu uusi katualue, joka johtaa alueen itäpuolisille kiinteistöille, on nimetty Raatalantieksi, koska se korvaa nykyisen Raatalantien poistuvan osuuden. Kiinteistöjen osoitteiden kadun nimi ei näin ollen tule muuttumaan. Uusien katualueiden pohjoiseen johtava osuus nimetään ehdotusvaiheessa.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Havainnekuva uudisrakentamisesta, kaavaluonnosvaihtoehto 1.



Havainnekuva uudisrakentamisesta, kaavaluonnosvaihtoehto 2.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Katualueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan paikoitellen rasitteiden perustamista.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan, hulevesien hallintaan ja liikennemeluun.

KANGASALA 11.9.2023

Kaavasuunnittelija Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi