

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 20.4.2021

### Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 876, Vatiala, Raatalantie

Asianumero: KLA/631/53.02/2021



Kaava-alue sijaitsee Vatialassa, Loukkaantien, Vatialantien, Raatalantien ja korttelin 1111 rajaamalla alueella.

Kaava-alue käsittää kiinteistöt 211-462-6-58, 211-462-6-63 Vatialantiehen rajautuvan osan ja itäisimmän osan kiinteistöstä 211-422-3-46. Kuvassa on esitetty alustava kaava-alueen rajaus.

## Aloite ja päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt kaupunki.

Elinympäristölautakunta on päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

## Päätavoitteet

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.

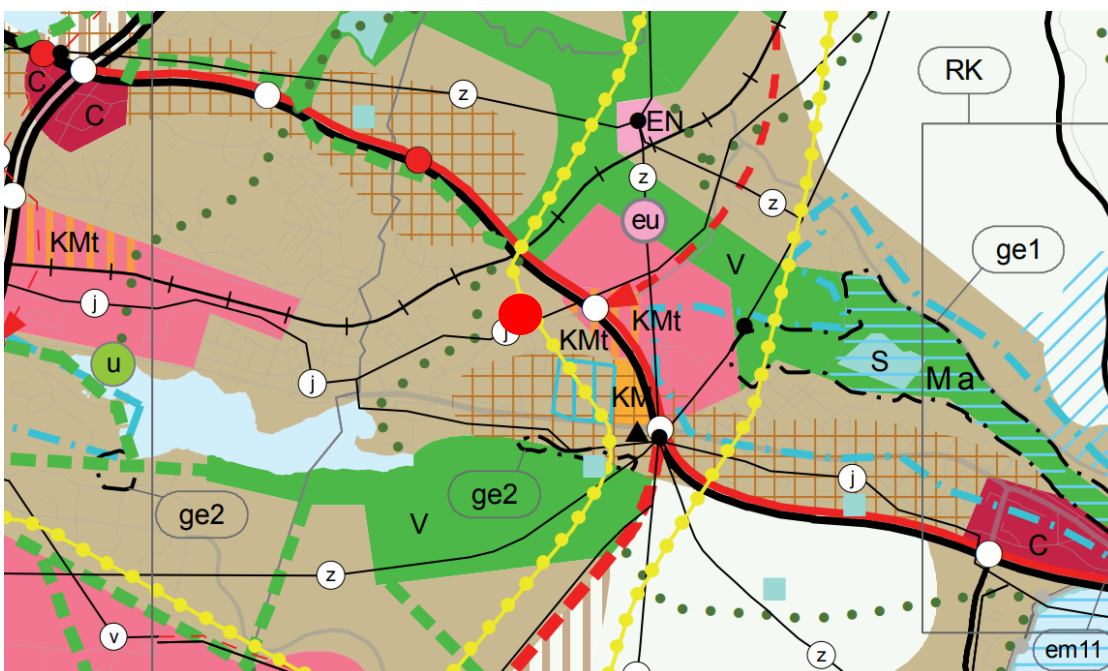
Tavoitteena on sijoittaa korttelialueille palveluja ja asumista maiseman erityispiirteet huomioiden. Rakentamisella pyritään tukemaan Vatialantien liikenneympäristön rauhoittamista.

## Lähtötiedot

### Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueesta laaditaan maankäyttösopimus.

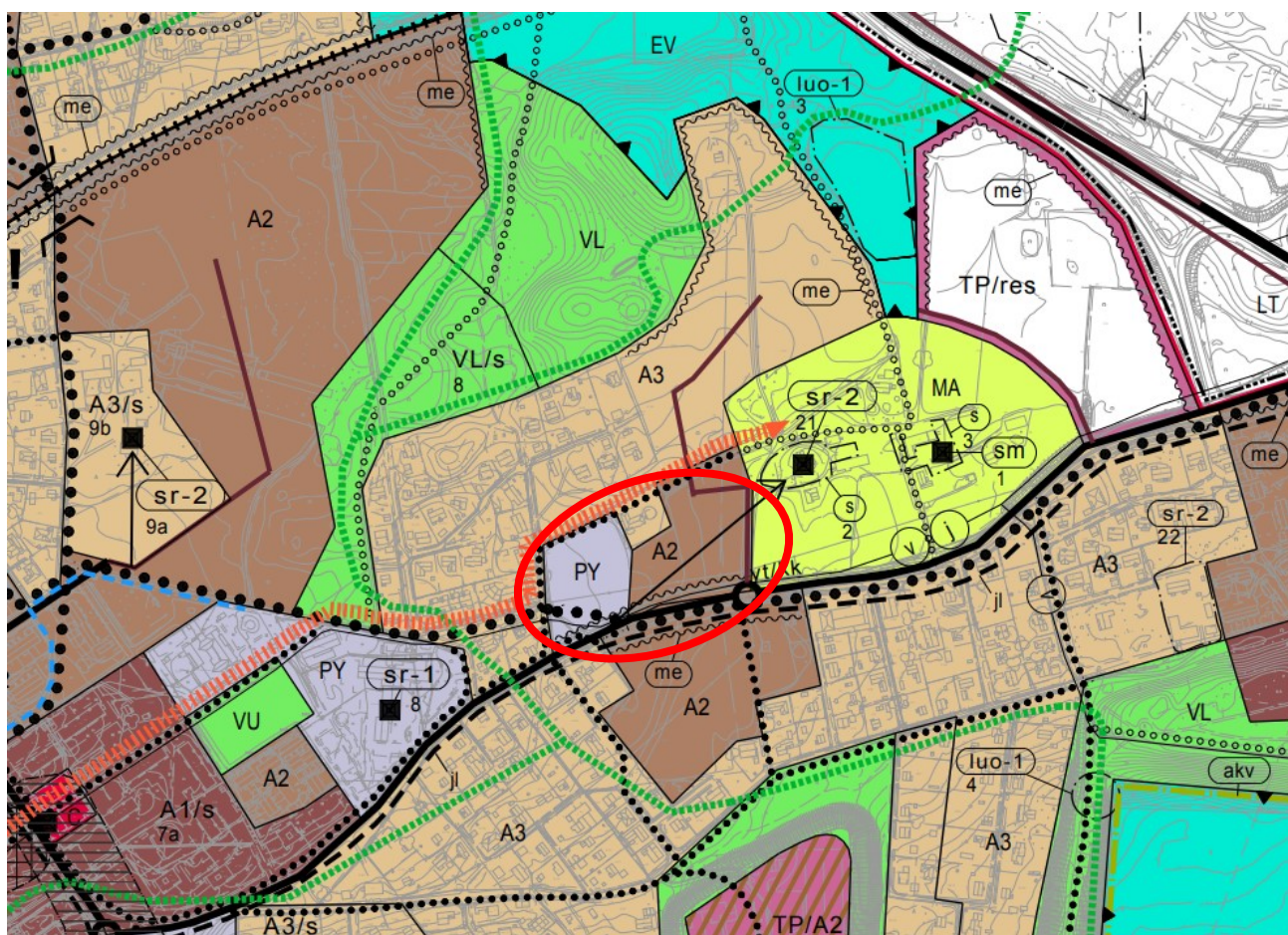
### Maakuntakaava



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

Keltaisella palloviivalla on 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 kauppakesittymän ja Kangasalan tien alueelle. Alueen pohjoispuolelle on merkitty ulkoilureitti vihreistä palloista koostuvalla nauhalla.

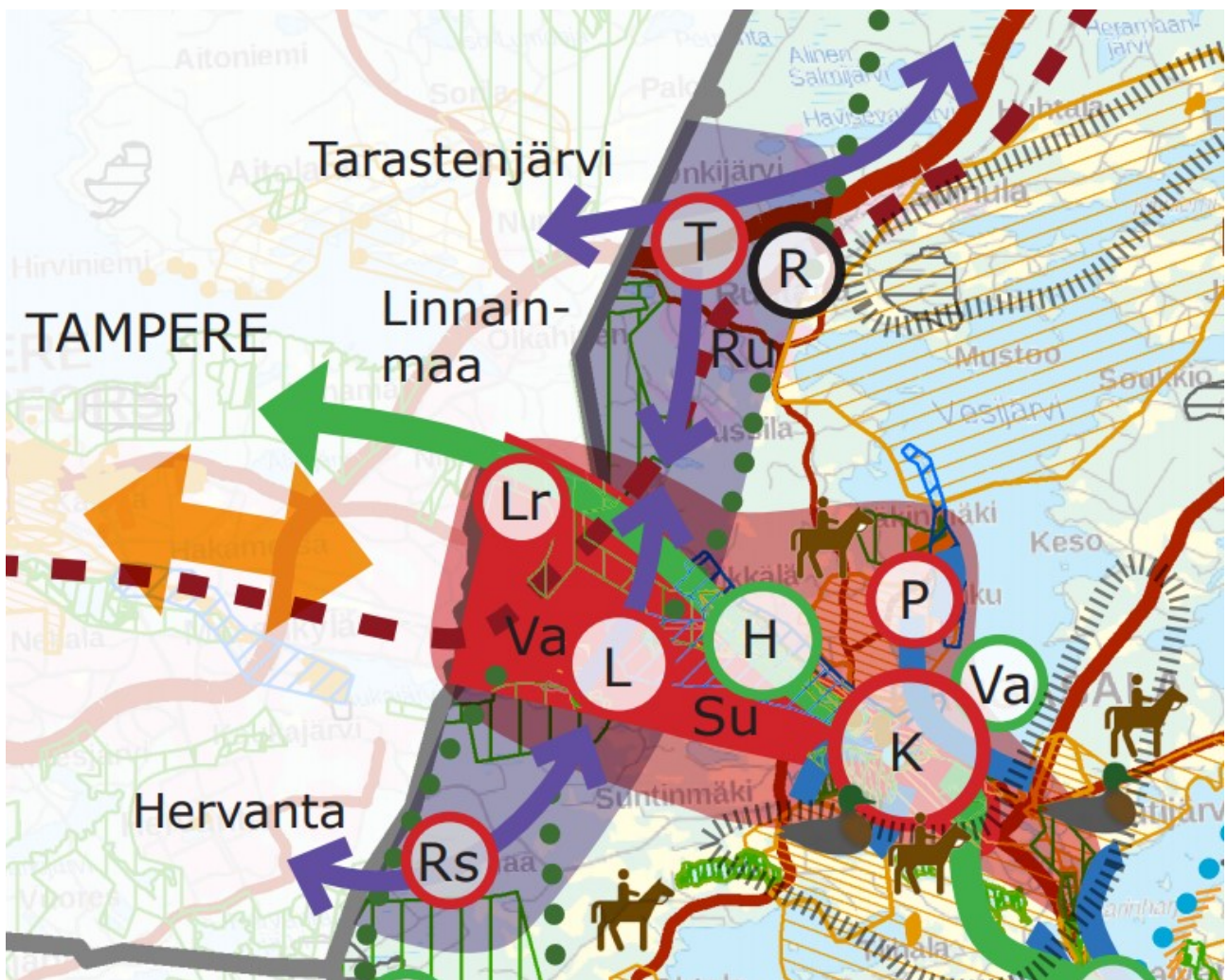
## Vatjalan osayleiskaava



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. Vatiantie 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) ja suosituksia hulevesien hallinnasta.

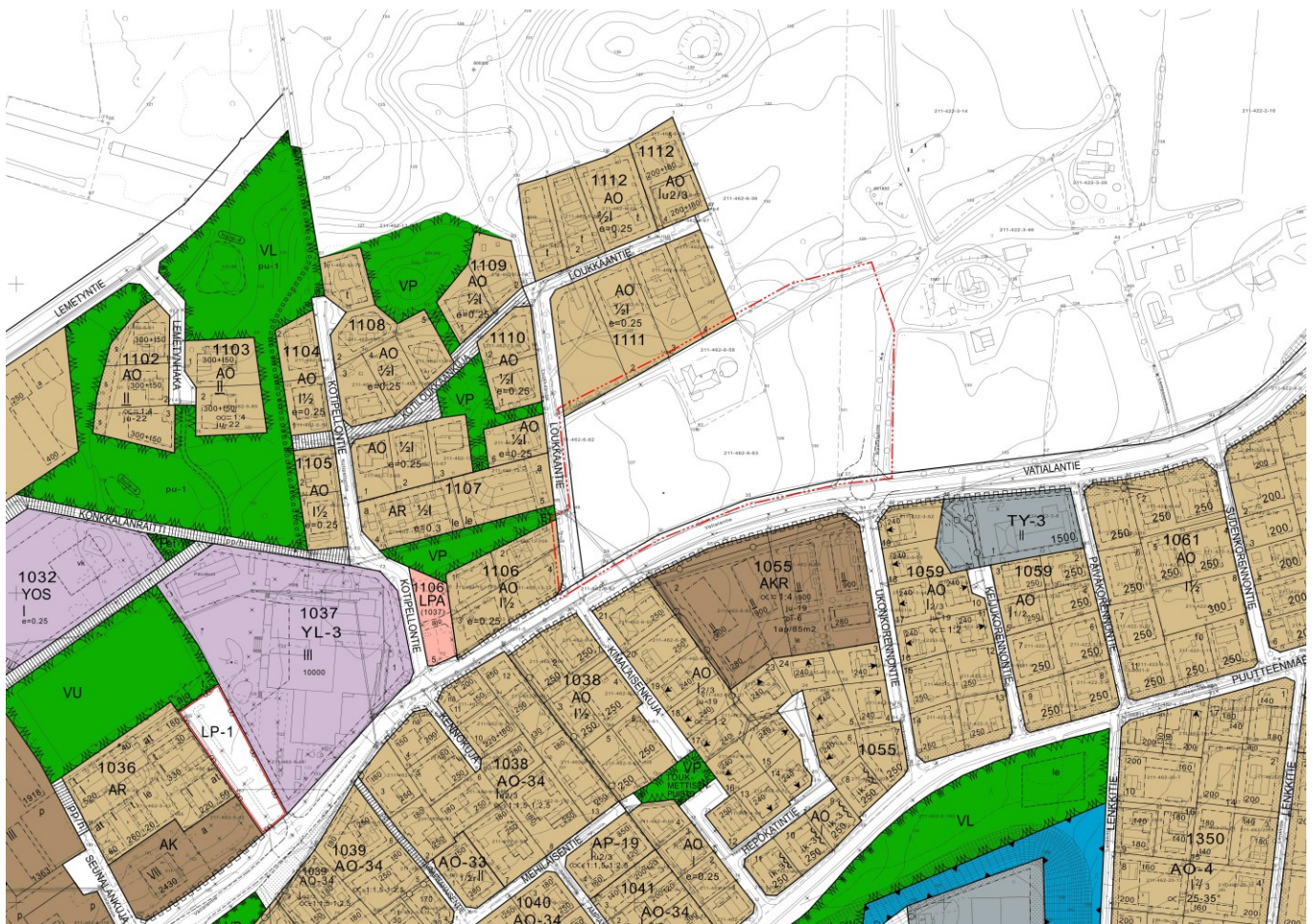
### Strateginen yleiskaava



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.

## Asemakaavatilanne

Kaava-alue on pääosin asemakaavatonta aluetta. Kaava-alueen luoteisnurkassa on kapea kolmio vuonna 1986 vahvistuneen asemakaavan nro 179 mukaista erillispientalojen korttelialuetta.



Kuvassa esitettynä ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen sijainti 3m alueen ulkopuolelle sijoittuvalla viivalla.

## Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet

- Asemakaavatyön pohjana käytetään Vatialan yleiskaavan yhteydessä tehtyä luonto-, melu- ja hulevesiselvitystä sekä hulevesisuunnitelmaa
- Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan asemakaavatonta aluetta kaavarajausta laajemmin ja kartoitetaan mahdollisuuksia alueen kunnallistekniikan, katujen ja virkistysalueiden rakentamiselle

- Kaavan yhteydessä tehdään tarvittaessa meluselvitys ja tarkennetaan hulevesisuunnitelmaa

### **Nykytilanne ja rakennuskanta**

Alueen ympäristö on tasaista vanha peltoa harjun ja pohjoispuolisten moreenimäkien välissä. Peltoalueille on 1900-luvun puolenvälin jälkeen rakentunut pientaloalue. Raatalan vanhan tilakeskuksen päärakennus 1800-luvun lopulta sijaitsee 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. 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.

Maaperä on hienoa hietaa.



Kuvassa on esitetty kaava-alueen alustava rajaus ilmakuvassa.

## Vaikutusten arviointi kaavaa laadittaessa

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Erityistä huomiota kiinnitetään asemakaavan maisemallisiin ja kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin.

## Osallistuminen ja vuorovaikutus

### Tiedottaminen

Asemakaavan vireilletulosta ja asiakirjojen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja paikallislehdessä. Asemakaava-aineistot asetetaan nähtäville kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle ja kaupungin kotisivuille osoitteeseen:

<https://www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asekaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asekaavoja/>

Lisäksi:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja saatekirje lähetetään nähtävilläoloaikana maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille
- asemakaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläoloaikana lähetetään maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille saatekirje ja asemakaavaluonnoksen kartta
- asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan niitä kunnan jäseniä ja muistutuksen tekijöitä, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa

**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
- Muut ilmoituksensa mukaan

**Päätöksenteko, alustava aikataulu ja osallistuminen**

Elinympäristölautakunta päättää:

1. kaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavat luonnokset nähtäville 20.4.2021
2. asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta syksyllä 2021
3. asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta vuodenvaihteessa 2021-2022
4. esittää asemakaavaehdotusta hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle alkuvuodesta 2022

Asemakaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutus valtuuston hyväksymispäätöksen valitusajan jälkeen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston tultua nähtäville on osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä mahdollisuus jättää mielipiteitä ja ilmoittautua osalliseksi asemakaavaan.

Kunnan jäsenen ja osallisten on mahdollista tehdä muistutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista tehdä valitus hallinto-oikeuteen.

## **Asemakaavan laatija ja mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto**

Kangasalan kaupungin kaavoitus  
Urheilutie 13 (PL 50)  
36200 Kangasala

Kaavan suunnittelua hoitaa suunnitteluarkkitehti Anna-Leena Toivonen.

Yhteystiedot: sähköposti: [anna-leena.toivonen\(at\)kangasala.fi](mailto:anna-leena.toivonen@kangasala.fi)

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa toimistosihteeri Maija Lilja, puh. 040 133 6631.

### Mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto:

Kangasalan kaupunki  
Elinympäristölautakunta  
PL 50  
36201 Kangasala  
tai  
[kirjaamo\(at\)kangasala.](mailto:kirjaamo@kangasala.fi)