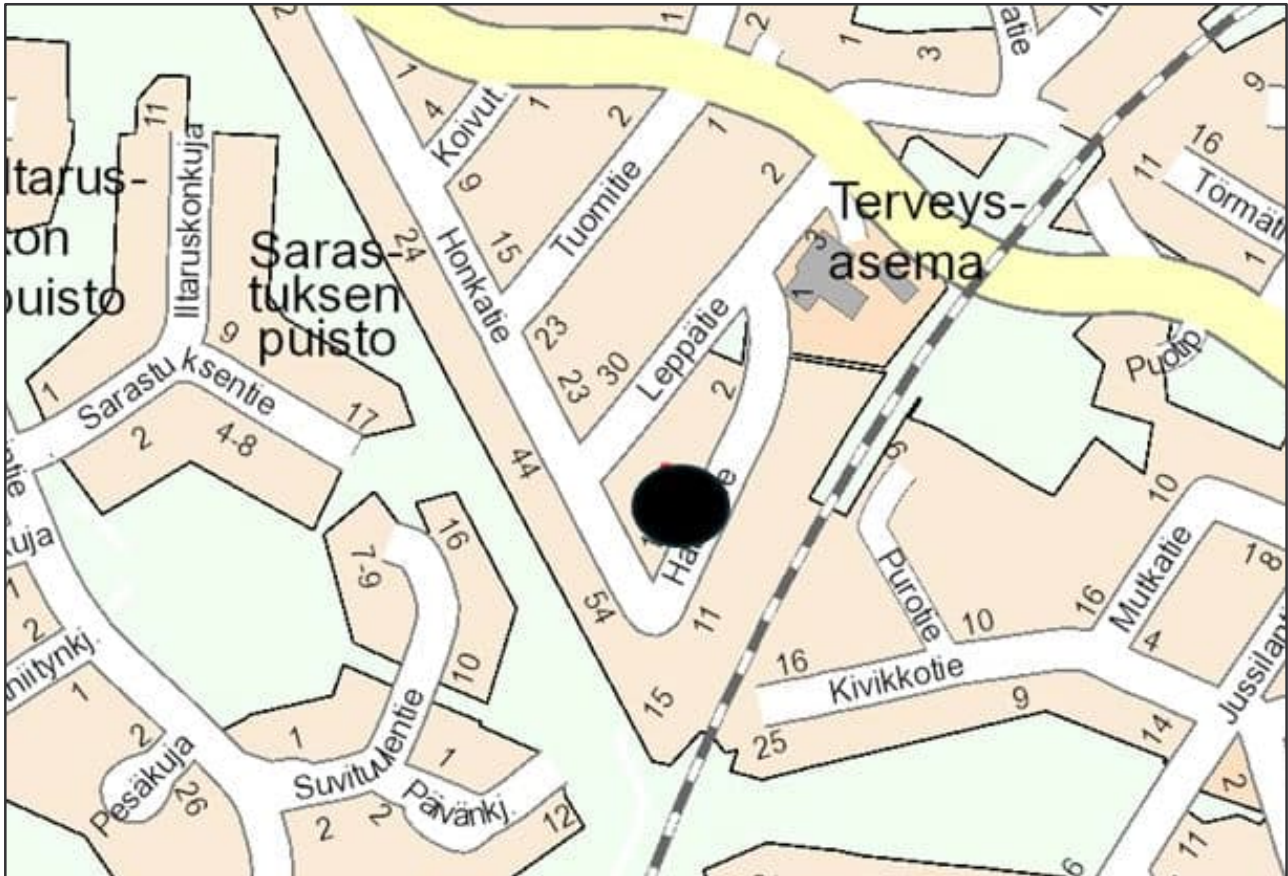


Asemakaavamuutoksen selostus

Asemakaavan muutos Haapatiellä, Ruutanan/9 korttelin 7027 tontilla 5, kaava 902



Kuva 1 Kohde sijaitse Haapatiellä, Ruutanan kaupunginosassa. Sijainti on merkitty mustalla ympyrällä opaskartalle.

1. Perus- ja tunnistetiedot

Päiväys 11.3.2025

Diaarinumero KLA/18/53.02/2024

Asemakaavan numero 902

Kaupunginosa Ruutana/9

Kortteli 7027

Kaava-alueen sijainti Haapatiellä, Lokomon omakotialueella

Vireilletulosta ilmoittaminen12.3.2024
 Kaavaehdotus.....Elinympäristölautakunta 19.11.2024
 Kaavan hyväksyminenElinympäristölautakunta 11.3.2025
 Kaavan laatijaKangasalan kaupungin tekninen keskus

1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2024.
- Asemakaavakartta 11.3.2025.
- Havainnekuva 19.11. 2024.
- Havainnekuva, ilma 19.11.2024.

1.2. Luettelo muista asemakaavaan liittyvistä asiakirjoista

- Lokomon alueen visuaalinen kaava 24.6.1992.
- Ruutana-Tarastenjärvi-Asema OYK, kulttuuriympäristöselvitys. Ahola 16.9.2024.
- Liikennemeluselvitys Taratest 26.9.2024.
- Liikennetärinäselvitys Taratest 11.10.2024,



Kuva 2. Lokomon alueen visuaalisen kaavan kuvitusta: Lokomolainen katunäkymä.



Kuva 3. Lokomon sotien jälkeen rakennettu omakotialue erottuu ilmakuvassa selvästi omaksi kokonaisuutenaan. Se rajautuu pohjoisessa Ruutanantiehen, idässä rautatiehen ja lännessä suoraviivaisesti Sarastuksenpuiston viheralueeseen.

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.2. Luettelo muista asemakaavaan liittyvistä asiakirjoista	2

2. Tiivistelmä	5
2.1. Kaavoituksen vaiheet	5
2.2. Asemakaavan muutos	6
3. Lähtökohdat.....	8
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet	24
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
5. Asemakaavan kuvaus	25
5.1. Kaavan rakenne ja tavoitteiden toteutuminen	25
5.2. Kaavan vaikutukset	25
6. Asemakaavan toteutus.....	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.1. Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
6.2 Toteutuksen seuranta.....	29

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavoituksen vaiheet

Aloite

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta 8.1.2024.

Vireilletulo, valmisteluvaihe ja kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla 20.3. – 26.4.2024. Kaavan valmisteluaineisto: osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaluonnos ja havainnekuvat, olivat viranhaltijapäätöksellä nähtävillä 28.3.–26.4.2024 internetissä kaupungin verkkosivuilla ja teknisessä keskuksessa, osoitteessa Urheilutie 13.

Kaavamuutoksen osallisilla oli mahdollisuus jättää valmisteluvaiheen aineistosta mielipiteensä. Lausunnoissa (3 kpl) todettiin, ettei kohteen liittymisestä yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin ole esteitä sekä edellytettiin meluselvityksen tekemistä. Asemakaavaehdotus laadittiin saadut palautteet huomioon ottaen.

Ehdotusvaihe

Elinympäristölautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 19.11.2024 ja kuulutettiin Kangasalan sanomissa nähtäville 27. 11.2024. Aineisto oli nähtävillä 5.–20.12.2024 ja 2.–7.1.2025 internetissä kaupungin verkkosivuilla ja teknisessä keskuksessa. Kaavaehdotuksesta ei saatu mielipiteitä. Ehdotuksesta saatiin lausunnot (3 kpl) DNA Oyj:tä, Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomaiselta sekä Pirkanmaan maakuntamuseosta.

Terveysviranomaisen lausunnossa painotettiin ehkäisemään melun ja tärinän vaikutuksia sisä- ja ulkotiloissa ja ottamaan rakentamisessa huomioon alueen mahdolliset radonpitoisuudet. Pirkanmaan maakuntamuseo vastustaa Lokomon alueen tonttien jakamista kirveenvarsitoneiksi ja uusien rakennusten sijoittelua tonttien keskiosiin. Lausuntojen lyhennelmät ja niihin annetut vastineet ovat luettavissa tässä selostuksessa luvussa 4.3.

Palautteen pohjalta kaavamääräyksiin lisättiin yleismääräys: "Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollisen radonin esiintyminen alueella."

Asemakaavaselostuksen saavutettavuusominaisuuksia parannettiin. Lukuun 3.2 lisättiin maininta vireillä olevasta Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaavasta.

Hyväksymisvaihe

Elinympäristölautakunta hyväksyy asemakaavamuutosehdotuksen 11.3.2025.

Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen hallinto-oikeuteen. Jos valituksia ei tule, valitusajan jälkeen (30 pvää tiedoksisaannista) kaavamuutos kuulutetaan voimaan.

2.2. Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueelle lisärakentamista, joka soveltuu luontevasti olemassa olevaan rakennettuun- ja luonnonympäristöön.

Kaavamuutoksessa noudatetaan Lokomon alueen visuaalista kaavaa sekä huomioidaan raitiotien aiheuttama melu- ja värinävaikutus.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää keskeisellä sijainnilla olevaa aluetta muodostamalla uusia tontteja erillispientalojen korttelialueelle. Tavoitteena on sovittaa uusi rakentaminen mittakaavaltaan ympäristöön.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat Pirkanmaan maakuntakaavan (tullut voimaan 8.6.2017). Kangasalan strategisen yleiskaavan (valtuusto hyväksyi 29.7.2017) sekä Lokomon visuaalisen kaavan (24.6.1992) mukaisia.

Asemakaavamuutoksen sisältö

Suunnittelualueen käyttötarkoitus säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Kiinteistö jaetaan kahdeksi tontiksi. Tonttijako laaditaan ohjeellisena. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 902 m² tontilla nro 8 ja 703 m² tontilla nro 5. Tontille 8 merkitään kokonaisrakennusoikeutta 180 kerrosalaneliömetriä ja tontille 5 kokonaisrakennusoikeutta 150 kerrosalaneliömetriä. Sallittu katon kaltevuus on 1:1,5–1:2,5. Tonteille merkitään suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II y70%.

Kerroslukua rakennusoikeuden määrää koskevin määräyksin huolehditaan uudisrakennuksen sopeutumisesta ympäristön rakennuskannan mittakaavaan. Hulevesien käsittelystä on annettu määräys. Alueen alkuperäiset kiviaidat tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen mahdollinen radonpitoisuus.

Vaikutukset

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakentamislain muutos astui voimaan 1.1.2025. Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen, kun tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Lokomon kulttuurihistoriallisesti merkittävän konepaja- ja terästehdas Oy Lokomo Ab:n perustamalla Lokomon jälleenrakennuskauden asuinalueella. Rakennettu ympäristö muodostaa yhdessä luonnonympäristön kanssa viihtyisän ja luonnonläheisen ympäristön. Jokaisella yksittäisellä rakennuksella on merkitystä osana kokonaisuutta. Vuonna 1992 laaditussa Lokomon alueen visuaalisessa kaavassa ([linkki](#)) on kuvattu asioita, joista alueen eheä ympäristökuva muodostuu: Talojen rytmikäs, vinottainen sijoittelu tien varteen, rakennuskannan yhtenäinen rakennustapa, jälleenrakennuskauden puolitoistakerroksiset talot, jotka sulautuvat yksikerroksisten tyyppitalojen joukkoon. Lokomon alueen erityispiirteinä ovat runsaat luonnonkivirakenteet: kiviaidat, penkereet ja katuojat.



Kuva 4. Lokomon alueen yksi piirre on tontteja rajaavat luonnonkiviaidat. Kuvalähde: Ruutanan OYK. Selvitys rakennetusta ympäristöstä. kansikuva. Selvitystyö Ahola. 16.11.2009.

Luonnonympäristö

Lokomon luonnonympäristö on säilynyt hyvin. Maastonmuodot ovat säilyneet luonnollisina. Kasvillisuus koostuu pihojen puutarhoista niille tyypillisine pensaineen, puineen ja istutuksineen. Maaperältään alue on hiekkamoreenia. Jaettavan tontin maasto laskee korttelin sisäosista tielle päin.



Kuva 5. Kohde katukuvassa. Alueella kasvaa suuria puita ja rakennusten takaosissa on suuret puutarhamaiset pihat.

Rakennettu ympäristö

Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksen (Selvitystyö Ahola. 16.9.2024) mukaan Lokomon alue on vuosien saatossa säilyttänyt kohtuullisen hyvin alkuperäiset asemakaavalliset periaatteensa: kadut, korttelirakenne sekä rakennusten sijoittelu tonteille. Lisärakentaminen on tapahtunut pääasiassa vanhaa laajentamalla. Asuinrakennusten lisäksi on säilytetty piharakennuksia. Alueelle on tehty tonttijakoja, ensi sijassa kirvesvarsitontteja, joissa vanhan tontin takaosaan on lohkaistu tontti, jonne johtaa kapea ajoväylä.

Lokomo oli ja on edelleen Ruutanan alueella aikakautensa edustavin asuinalue. Ajan henkeä on talojen yhtenäinen sijoittelutapa, vinosti katulinjaan nähden, ja pyrkimys säännöllisyyteen myös takapihoilla piharakennusten asemoinnissa. Asuinrakennukset ovat yksi- tai puolitoistakerroksisia, Varkauden talotehtaan A- ja AA-talotyyppejä.

Suunnittelualueella on useampi rakennus: 1980-luvun loppupuolella rakennettu asuinrakennus, autosuoja, maakellari sekä pihasauna.



AA-talotyyppi Honkatiellä



Vanhassa kuvassa näkyvät Lokomon talot ovat Varkauden talotehtaan A-talomalliston yhtä suosituinta tyyppiä.⁵⁹ Tunnistettavia yksityiskohtia ovat kulmakuisti rakennuksen rungon sisällä sekä päädyn pienet ikkunat mm. ullakon kapea ikkuna. Oikeanpuoleisessa kuvassa on yksi talotyypin edustaja nykyasussaan.

Kuva 6. Kuvalähde ja teksti: Ruutanan OYK. Selvitys rakennetusta ympäristöstä. s.33. Selvitystyö Ahola. 16.11.2009.



Kuva 7. Suunnittelualueen jaettava tontti, on alueelle tyypillisesti puutarhamainen. Asuinrakennus sijaitsee tien vieressä (kuvassa oikealla), talousrakennukset - pihasauna, maakellari ja autosuoja - sijoittuvat pihan puolelle. Kuva: Kangasalan kaupunki/Juhana Palokangas 28.4.2024.



Kuva 8. Tonilla 5 sijaitsevan asuinrakennuksen alkuperäisiä julkisivua on aikojen kuluessa muutettu, mm. ikkunat on uusittu. Rakennuksen hahmo ja mitat ovat kuitenkin alkuperäiset. Kuva: Kangasalan kaupunki/Juhana Palokangas 28.4.2024.



Kuva 9. Tontin 5 rakennus pihan puolelta. Suositeltavaa on, että rakennuksia laajennetaan vain pihan puolelle, jotta katujulkisivut säilyttäisivät alkuperäistä katukuvaa mahdollisimman paljon.



Kuva 10. Pihasauna halutaan säilyttää.

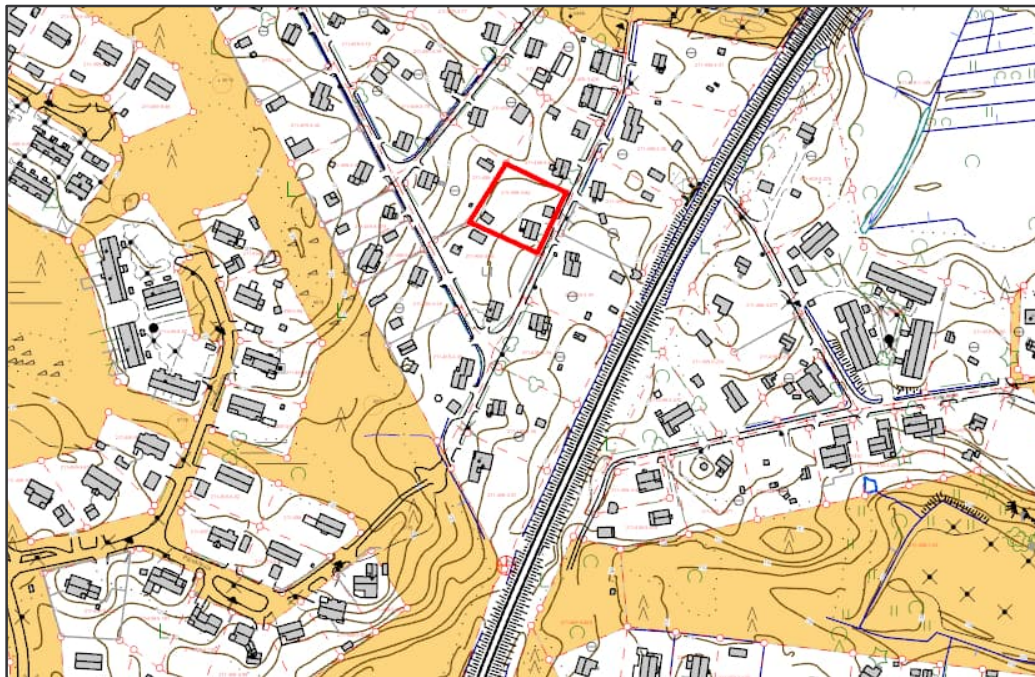
Palvelut

Ruutanassa on alakoulu, 3 päiväkotia, monitoimitalo, terveysasema sekä lähikauppa ja huoltoasema. Ruutanan monitoimitalo, jossa on mm. päiväkotia ja terveysasema, sijaitsee Haapatien päässä, Leppätien ja Ruutanantien risteyksessä myös n. 300 metrin päässä. Lähimpään ruokakauppaan, mikä sijaitsee Ruutanantiellä junaradan toisella puolella, on matkaa n. 760 metriä.

Lähimmät bussipysäkit, joilta on yhteys Kangasalan keskusta ja Tampereella, ovat Ruutanantiellä n. 300 metrin päässä. Bussimatka Kangasalan keskusta ja Tampereelle kestää n. 40–50 minuuttia.

Maanomistus

Suunnittelualue sekä sen lähiympäristö on yksityisessä omistuksessa.

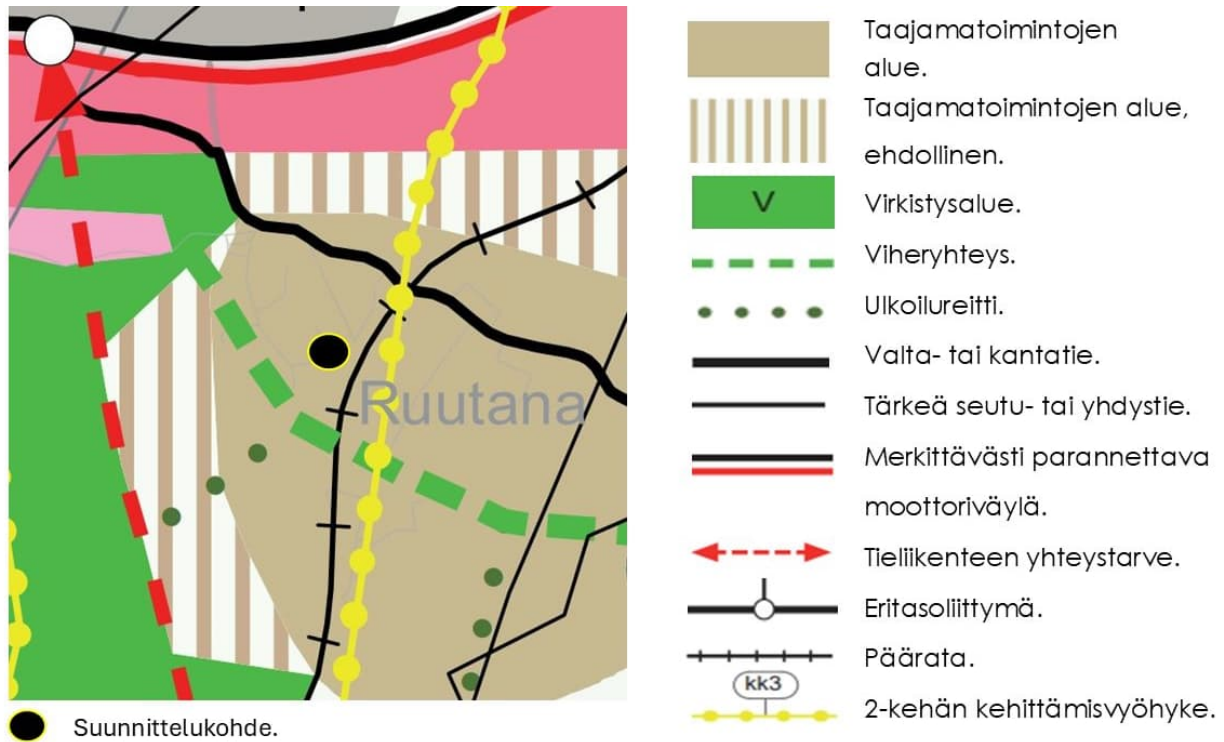


Kuva 11. Kaupungin maanomistus on osoitettu keltaisella värillä.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017.



Kuva 12. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.

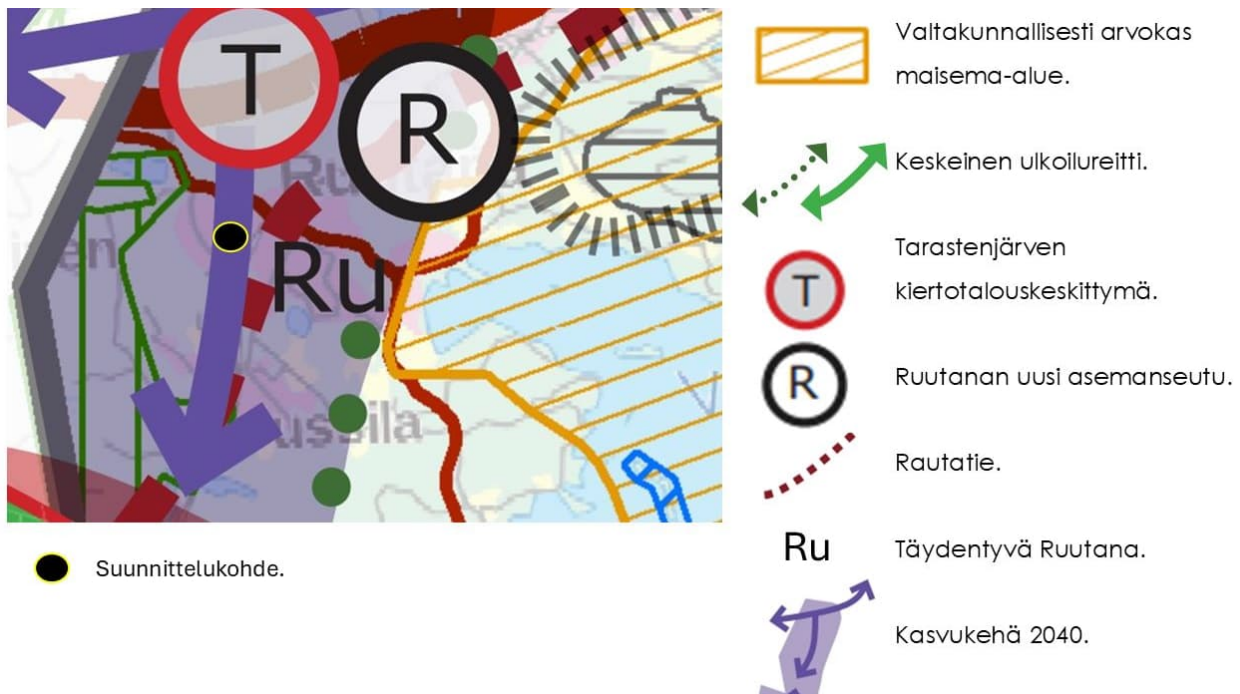
Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue: Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

- 2-kehän kehittämisvyöhyke: Merkinällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehään tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke, joka ulottuu lentoasemalta Sääksjärven, Hervannan, Saarenmaan ja Lentolan kautta Tarastenjärvelle. Vyöhyke kytkee lentoasemaa ja itäistä kaupunkiseutua toisiinsa, keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen sekä kaupunkiseudun muihin yritysalueisiin.

Strateginen yleiskaava

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017



Kuva 13. Ote Kangasalan strateginen yleiskaava 2040:ta.

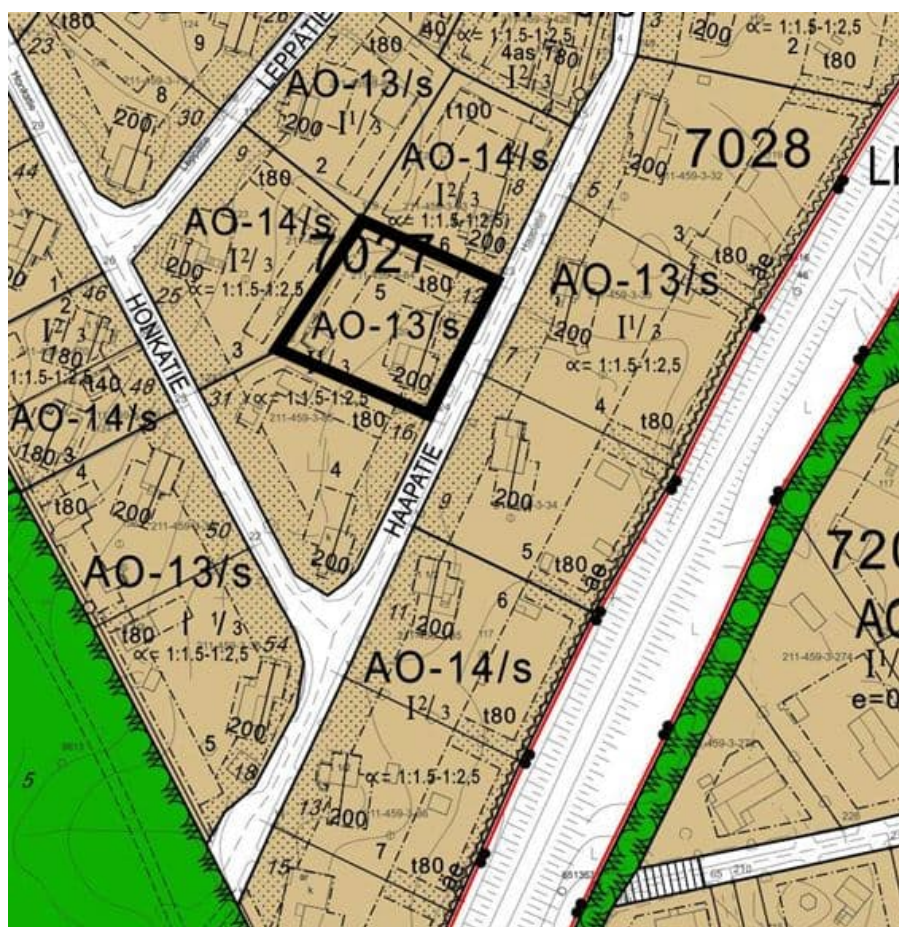
Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- Kasvukehä 2040: Merkinällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehään 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 Ruutanan taajamaan ja sen

kehittämiseen. Linjauksessa Ruutunan länsipuolitse tulee varmistaa virkistys- ja viheryhteyksien jatkuvuus. Kasvukehää suunnitellaan kuntien yhteistyönä.

Maankäytön suunnittelussa tavoitellaan tiivistä ja sekoittunutta maankäyttöä sekä edistetään toimintojen saavutettavuutta eri liikkumistavoin.

Asemakaava



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Kohde on rajattu mustalla viivalla.

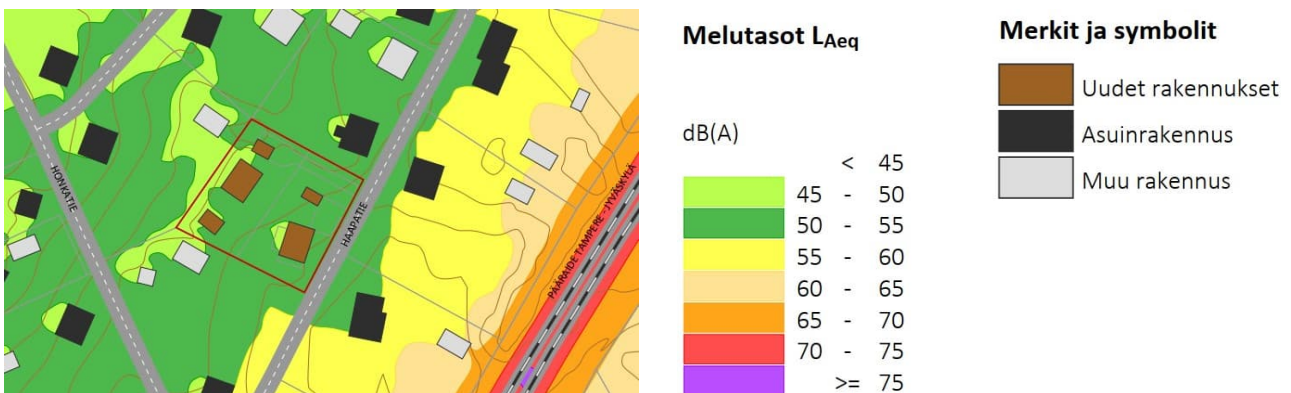
Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 312 vuodelta 1994. Suunnittelualue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytettävä (AO-13/s). Sallittu kattokaltevuus on 1:1,5–1:2,5. Suurin sallittu kerrosluku on I 1/3. Rakennusoikeutta tontilla on 200 kem² asuinrakennukselle ja 80 kem² talousrakennukselle. Haapatien puoleiselle rajalle on merkitty istutettava alueen osa. Asuinrakennuksen harjasuunta on määrätty hieman vinoon kulmaan Haapatiehen nähden.

Liikennemelu- ja -tärinäselvitykset

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen laadittiin liikennemelu- ja -tärinäselvitykset. (Taratesti 26.9.2024 ja 11.10.2024).

Tärinäselvityksen tulosten perusteella junaliikenteen ei katsota aiheuttavan tarkasteltavan kohteen rakenteisiin tai sen asumisviihtyvyyteen vaikuttavaa värähtelytasoa.

Meluselvityksen tulosten perusteella voidaan todeta melutasojen olevan päivä- ja yöaikaan lähes identtiset. Tämän takia päiväaikaiset melutasot ohjearvot pihalueella saavutetaan hyvin, mutta yöaikainen ohjearvo täyttyy ainoastaan rakennusmassojen suojassa. Pihan oleskelualueet tulisi sijoittaa vain paikkoihin, missä ohjearvot saavutetaan. Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat maltilliset ja kohde on toteutettavissa tavanomaisilla rakenneratkaisuilla.



Kuva 15. Ote melualuekartasta. Kuvassa päiväaikaiset melutasot, ennuste vuodelle 2050.

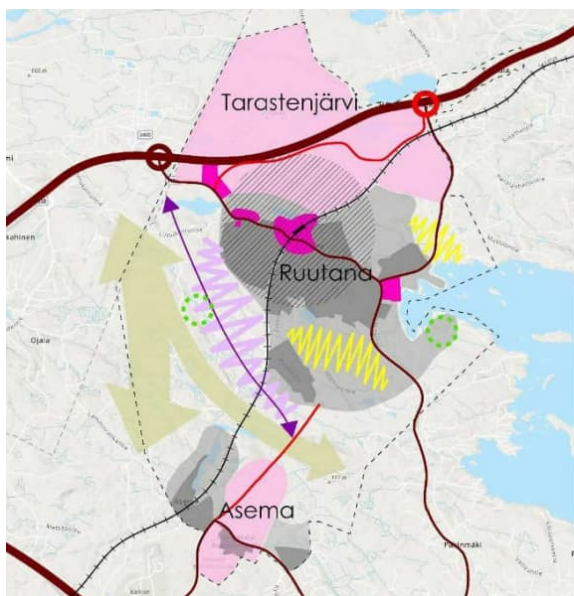
Vireillä oleva Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaava, kaava nro 26

Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kehityskuvat olivat nähtävillä 18.12.2023 – 26.1.2024 välisenä aikana. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunitelmassa esitetään erilaisia kehitysvaihtoehtoja alueelle.

Kaikissa vaihtoehdoissa asuminen tiivistyy Ruutanantien varrella ja palvelut keskittyvät nykyisen monitoimitalon alueelle. Osayleiskaavatyöhön liittyy useita selvityksiä, jotka ovat saatavilla kaupungin verkkosivulla ([linkki](#)). Selvityksiin sisältyy mm. Selvitys rakennetusta ympäristöstä (Selvitystyö Ahola, 16.9.2009)

Aiemmin laaditussa osayleiskaavaehdotuksessa 14.12.2010 Lokomon alueelle on annettu merkintä: /s. Osayleiskaavatyön alettua uudestaan merkintä ja määräys voivat vielä muuttua.

- Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudis- ja korjausrakentaminen, teiden rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä alueen ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen omaleimaiseen ja arvokkaaseen rakennusperinteeseen. Kulttuurimaisemassa kaikki vanhat rakennukset, myös piharakennukset ovat tärkeitä ja niiden säilyttämiseen tulee pyrkiä. (Merkinnällä on osoitettu alue, jolla tulee pyrkiä säilyttämään ympäristön luonne alueen omaleimaisen, paikallisen ilmeen vuoksi, mutta jolle ei katsota tarpeelliseksi ehdotonta suojelua edellyttäviä määräyksiä tai joka on jo aiemmin sisällytetty suojeltuihin miljö- tai maisema-alueisiin. /s-merkinnällä on osoitettu Lokomon alue Ruutanassa. Ks. Ahola 2009 s. 32–34.)



Kuva 16. Kuva Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaavan kehitysehdotuksesta "Elinkeinojen kehittämiseen painottuva vaihtoehto".

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta

8.1.2024. Kaavoitus keskusteli maanomistajan kanssa lähtökohdista ja

suunnittelualueen mahdollisuuksista, jonka jälkeen kaavoitus totesi tontinjaon asemakaavamuutoksella alustavasti mahdolliseksi.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat kaava- kaava-alueen omistajat ja haltijat, naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue, verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Elisa, DNA, Kangasalan Vesi-liikelaitos), Väylävirasto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen ja muut ilmoituksensa mukaan.

Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla 20.3. — 26.4.2024.

Kaavamuutoksen osallisilla oli mahdollisuus jättää valmisteluvaiheen aineistosta mielipiteensä. Lausunnoissa (3 kpl) todettiin, ettei kohteen liittymisestä yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin ole esteitä sekä edellytettiin meluselvityksen tekemistä. Asemakaavaehdotus laadittiin saadut palautteet huomioon ottaen.

4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaihe ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineisto: osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaluonnos ja havainnekuvat, olivat viranhaltijapäätöksellä nähtävillä 28.3.–26.4.2024 internetissä kaupungin verkkosivuilla ja teknisessä keskuksessa, osoitteessa Urheilutie 13.

Ehdotusvaihe

Elinympäristölautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 19.11.2024. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 5.–20.12.2024 ja 2.–7.1.2025.

Ehdotusvaiheen aineistosta saatiin lausunnot (3 kpl) DNA Oyj:ltä, Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomaiselta sekä Pirkanmaan maakuntamuseolta:

- DNA Oyj (28.11.2024): DNA:lla ei ole alueella johtoja.
- Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomainen (17.12.2024):
 - Taratest Oy:n suositukset lisäykseksi kaavamääräyksiin tulee huomioida (tehty melumallinnus on laskennallinen): – ulko-oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso LAeq7-22 on alle 55 dB ja yöaikainen melutaso LAeq22-7 on alle 50 dB.
 - Ulko-oleskelualueita ei tulisi sijoittaa liikennemelulähteiden puolelle, ilman erillistä melusuojausta.
 - Suunnittelualueen asemakaavaan suositellaan määräystä alueen melutasojen tarkastelusta rakennuslupavaiheessa, jolloin oleskelualueiden sijainnit, piha-alueen korot sekä rakennusmassat ovat tarkemmin tiedossa.
 - Melun A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq7-22 saa olla asuinhuoneissa enintään 35 dB ja A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq22-7 enintään 30 dB.
 - Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten. Pienhiukkasten päästöihin voidaan vaikuttaa lupaprosessin aikana esimerkiksi huomioimalla, että rakennettavan kiinteistön ilmanvaihtojärjestelmän ilmanottoaukko sijoitetaan rakennuksen sille puolelle, minne savun kulkeutuminen on epätodennäköistä.
 - Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, ettei lämmityksessä syntyvistä savuista aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.
 - Säteilyturvakeskuksen mukaan radonturvallinen rakentaminen on perusteltua koko maassa. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen

ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni.

-
- Vastine: Lausunto on otettu huomioon kaavaehdotuksen määräyksessä me-1: Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta sekä hulevesiä koskevalla yleismääräyksellä: "Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely." Kaavaan lisättiin myös määräys: "Rakentamisessa tulee ottaa huomioon radonin esiintyminen alueella."
- Rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonta valvoo, että rakennuksen sisä- ja ulkotilojen melutasot tulevat rakenteellisesti olemassa olevien ohjeiden mukaisiksi, samoin kuin asuntojen ilmanotto.

- Pirkanmaan maakuntamuseo (20.12.2024):

- Muutamia alueen pohjoisosassa sijaitsevia jaettuja tontteja lukuun ottamatta Lokomon alueella on voimassa vuonna 1994 voimaan tullut asemakaava. Kaava on laadittu ennen nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia, mutta se ohjaa monilta osin hyvällä tavalla alueen rakentamista. Kangasalan ajantasa-asemakaavan kartalla rakennusalat ohjaavat luontevasti asuinrakennusten sijoittamiseen katuvarteen ja piharakennusten sijoittamiseen piha-alueille. Kaavassa otetaan kuitenkin salliva kanta tontinjakoihin, mikä on kaavan laatimisen jälkeen osoittautunut useilla jälleenrakennuskauden asuinalueilla yhdeksi voimakkaimmin alueiden arvoja murentavaksi tekijäksi (esim. Jälkkäri - Jälleenrakennuskauden yhtenäisten pientaloalueiden säilyneisyyden selvitys 2020, Tampereen kaupunki). Pirkanmaan maakuntamuseo esittää huolensa Lokomon arvoalueen tulevaisuudesta ja toteaa, että alueelta olisi syytä laatia asemakaavatasoinen rakennusinventointi ja nk. postimerkkikaavojen sijaan koko alueen asemakaava tulisi päivittää.

- Haapatien ja Leppätien välisessä korttelissa ei ole tehty tontinjakoja, mutta Haapatie 2:ssa sijaitsee kadun varressa rinnan kaksi 1900-luvun lopulla rakennettua omakotitaloa. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että korttelien avoimet sisäosat ovat erityisen merkittäviä Lokomon alueen jälleenrakennuskauden ominaispiirteiden säilymiselle. Lokomon alueella on joitakin yksittäisiä kirveenvarsitontteja, mutta niiden muodostaminen tulisi jatkossa estää, sillä tonttien piha-alueiden vehreyden ja väljyyden menettäminen sekä rakennusten sijoitteluhierarkian muuttaminen johtavat nopeasti myös alueen yleisilmeen kulttuurihistoriallisten arvojen katoamiseen. Pirkanmaan maakuntamuseo vastustaa Haapatie 12:n asemakaavaehdotuksen mukaista ratkaisua, jossa tontti jaettaisiin niin että sen sisäosaan mahdollistettaisiin uuden asuinrakennuksen rakentaminen. Kyseinen ratkaisu on ristiriidassa kaavan käyttötarkoituksmerkintään liitetyn /s -merkinnän kanssa, jonka tavoitteena on säilyttää alueen ominaispiirteet j

Vastine: Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n 2-kehän vyöhykkeeseen ja Kangasalan strategisen yleiskaava 2040:n kasvukehävyyhykkeeseen. Aluetta kehitetään tiivistyvän taajamarakenteen ja monipuolisen yritys- ja tutkimustoiminnan vyöhykkeenä. Pohjoinen kehäosuus tukeutuu Ruutanan taajamaan ja sen kehittämiseen.

Asemakaavamuutoksen hakija esitti alun perin vaihtoehtoa, jossa tontti jaettaisiin kahdeksi siten, ettei kirveenvartta synny. Tontit jäävät kuitenkin niin kapeiksi, että autopaikkojen sijoittaminen ei olisi onnistunut kadun lähetyville, jos molemmat rakennukset olisi sijoitettu kadun varteen eikä tontin keskiosiin. Sen lisäksi kadun varren rakennusten suuntaus olisi poikennut alkuperäisestä. Kokonaisuutena ehdotus olisi muuttanut alkuperäistä ympäristöä enemmän kuin nyt tehty kirveenvarsijako. Asuntokohtaisten autojen määrä on lisääntynyt niistä ajoista, kun Lokomo on rakennettu. Asumisen tarpeet ovat muuttuneet. Tämä tietenkin vaikuttaa siihen, miten tonttia saa järjestettyä. Suunnittelun edetessä päädyttiin siihen, että kirveenvarsitontin avulla saadaan alueesta säilytettyä alkuperäistä ympäristöä enemmän kuin muilla vaihtoehdoilla. Alueen täydentyminen ja tiivistyminen on jo

osoitettuKangasalan strategisessa yleiskaavassa, joten tontin lisärakentamatta jättäminen ja alueen jättäminen täysin alkuperäiseen muotoonsa ei tällä hetkellä näytä todennäköiseltä vaihtoehdolta.

Lokomon alueesta on vuonna 1992 valmistunut visuaalinen kaava, jossa annetaan ohjeita alueen täydennysrakentamiseksi. Asemakaavan muutoksessa noudatetaan visuaalisen kaavan periaatteita ja alueelta pyritään säilyttämään se, mitä voidaan järkevällä tavalla tehdä. Kaavassa on annettu määräys mm. alkuperäisten kiviaitojen säilyttämiselle ja kadunvarsirakennukset säilyvät alkuperäisessä linjassa.

Alue tulee tiivistymään vähitellen sitä mukaa, kun asukkaat haluavat jakaa tonttejaan. Väistämättä alueen ilme tulee muuttumaan alkuperäisestä, mutta muutos on luultavasti hidas. Alue ei kuitenkaan muutu radikaalisti, sillä se säilyy pientaloalueena jatkossakin.

Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaava, kaava nro 26, on tullut vireille ja ollut nähtävänä 18.12.2023 – 26.1.2024. Osayleiskaavaprosessi on vielä kesken.

Osayleiskaavan selvityksiin liittyy mm. Selvitys rakennetusta ympäristöstä (Selvitystyö Ahola, 16.11.2009) sekä liitteet suojelukohteista, rakennusinventointitilanteesta sekä rakennetun ympäristön tyypeistä. Alueen kokonaisvaltainen asemakaavoitus ei ole ajankohtaista ainakaan ennen osayleiskaavan hyväksymistä.

Hyväksymisvaihe

Elinympäristölautakunta hyväksyy asemakaavamuutosehdotuksen (11.3.2025).

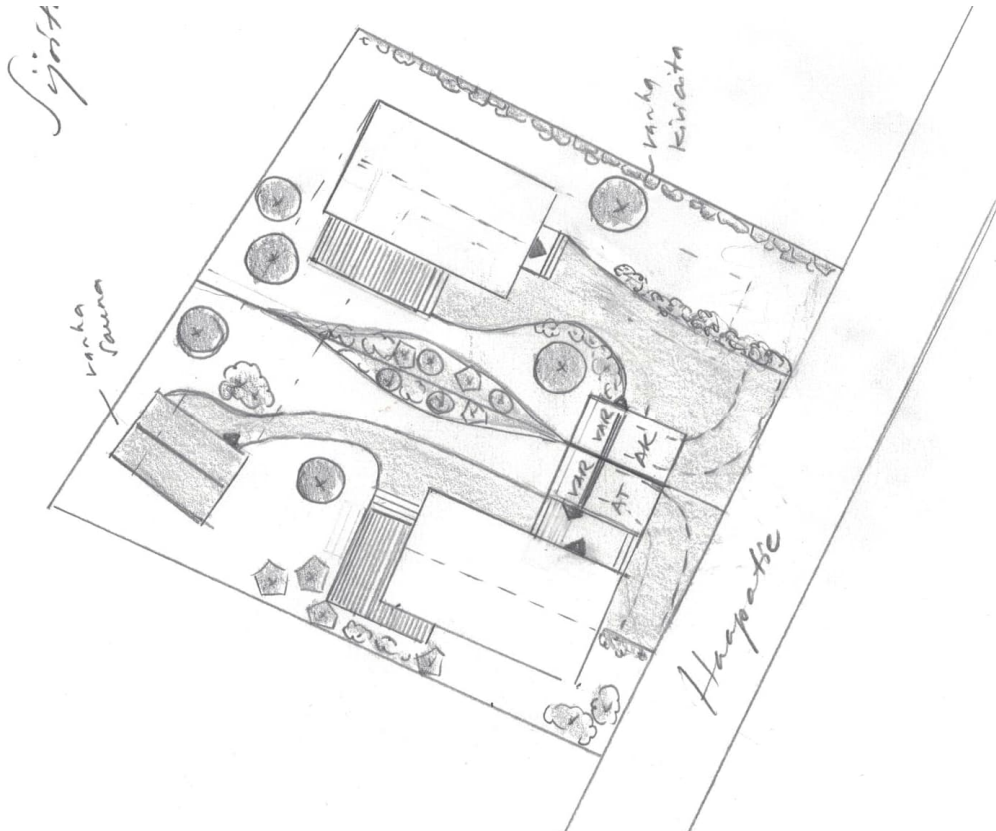
Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen hallinto-oikeuteen. Jos valituksia ei tule, valitusajan jälkeen (30 päivää tiedoksisaannista) kaavamuutos kuulutetaan voimaan.

4.4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueelle lisärakentamista, joka soveltuu luontevasti olemassa olevaan rakennettuun- ja luonnonympäristöön. Kaavamuutoksessa noudatetaan Lokomon alueen visuaalista kaavaa sekä huomioidaan raitiotien aiheuttama meluvaikutus.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutoksen hakija esitti alun perin vaihtoehtoa, jossa tontti jaettaisiin kahdeksi siten, ettei kirveenvartta synny. Tontit jäivät kuitenkin niin kapeiksi, että autopaikkojen sijoittaminen ei olisi onnistunut kadun lähetyville, jos molemmat rakennukset olisi sijoitettu kadun varteen, eikä tontin keskiosiin. Toiselle rakennukselle ei jäisi melulta suojattua pihaa kuvassa olevassa ratkaisussa, jossa toinen rakennuksista niin ikään sijoittuu tontin keskiosiin. Tästä luonnoksesta ei ole tehty kaavaluonnosta eikä suunnittelua jatkettu sen perusteella.



Kuva 17. Kuva hakijan alkuperäisestä ajatuksesta. Kuva esitetty hakijan luvalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne ja tavoitteiden toteutuminen

Mitoitus

Kiinteistö jaetaan kahdeksi tontiksi. Tonttijako tehdään ohjeellisena. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 902 m² tontilla nro 8 ja 703 m² tontilla nro 5. Tontille 8 merkitään kokonaisrakennusoikeutta 180 kerrosalaneliömetriä ja tontille 5 kokonaisrakennusoikeutta 150 kerrosalaneliömetriä. Sallittu katon kaltevuus on 1:1,5–1:2,5. Tonteille merkitään suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II y70%. Asukasmäärä kasvaa arvioilta kolmella asukkaalla.

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelina (AO). Haapatien puoleiselle tontin rajalle on merkitty istutettava alueen osa. Tontilla 5 rakennuksen määrätty harjasuunta vastaa alueen tienvarren rakennusten perinteistä harjansuuntaa. Suunnittelualueen reunoilla on suojeltava alueen osa, jolla olevat kiviaidat tulee säilyttää (s-ki). Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida melulta suojattujen oleskelupihojen muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntymistila tonteilla.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen ominaispiirteet huomioivaan rakentamiseen määräämällä rakennuspaikan tehokkuudesta ja kerrosluvusta. Alkuperäiset kiviaidat tulee säilyttää. Hulevesien käsittelystä on annettu määräys, jolla varmistetaan ympäristön laatu vesien käsittelyn osalta.

5.2. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yksittäisenä kohde ei vaikuta – lähinaapureita lukuun ottamatta - juurikaan ympäristöön eikä ihmisten elinoloihin. Uuden perheen (arviolta 3 hlöä) saapuminen alueelle vaikuttaa myönteisesti sosiaalisten kohtaamisten ja yhteisöllisyyden lisääntymiseen alueella.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavamuutoksen toteutuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään tai veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Rakentaminen sekä maan muokkaus ja kasviston poistaminen rakennuspaikalta aiheuttaa jonkin verran hiilipäästöjä sekä vettä läpäisemättömän pinnan lisääntymistä alueella.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakentaminen sijoittuu piha-alueelle, jonka kasvillisuus koostuu pihojen puutarhoille tyypillisestä kasvillisuudesta pensaineen, puineen ja istutuksineen. Alueen vettä läpäisevien pintojen määrä vähenee täydennysrakentamisen myötä hieman, mutta hulevesiä koskevilla määräyksillä pyritään ehkäisemään hulevesien aiheuttamat ongelmat. Hyvällä puutarha- ja pihasuunnittelulla ja toteutuksella on kuitenkin mahdollista vaikuttaa kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen ja edistää esimerkiksi pölyttäjien ja lintujen elinolosuhteita.

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

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ovat laajempi kokonaisuus huomioon ottaen hyvin vähäiset

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Tonttiliittymä tontille 8 on kaavassa järjestetty kirvesvartena Haapatieltä. Asemakaavamuutoksella syntyy yksi uusi rakennuspaikka.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentamista sijoittuu sekä tontin takaosaan, että Haapatien puolelle. Uusi rakentaminen pyritään kuitenkin sopeuttamaan muuhun ympäristöönsä sopivaksi mahdollisimman hyvin. Etenkin Haapatien puolelle sijoittuva uudisrakentaminen on

suunniteltava yhtenäiseksi niin, että katunäkymä säilyttää selkeän rytmin ja vehreyden.

Uudisrakentaminen tuo alueelle historiallisen kerroksen. Tarkoituksena on, että aluetta on mahdollista täydentää hallitusti tonttijakojen avulla tulevaisuudessa, jolloin alueen luonne tulee muuttumaan vähitellen tiiviimmäksi. Rakentaminen tulee muuttamaan kaupunkikuvaa maisemaa jonkin verran, kun puita kaadetaan ja maata muokataan.

Suunnittelukohde on yksi alueen tulevista uusista rakennushankkeista. Sillä yksin ei ole suurta vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön eikä rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Suunnittelualue sijaitsee Kangasalan strategisen yleiskaava 2040 mukaisesti Tampereen seudun ydinkaupunkialueen kasvukehällä. Asukasmäärän lisääntyminen parantaa alueen palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Lokomon alueen uudisrakentamisessa otetaan huomioon Lokomon visuaalinen kaava vuodelta 1992, jossa on annettu ohjeita alueen täydennysrakentamiseksi.

Myös kaupungin rakennusjärjestyksessä annetaan lisäohjeita rakentamiselle.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Tontin alkuperäistä kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan.
- Rakennusten energiatehokkuus ja hiilijalanjälki.
- Ajojärjestelyt suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioon ottaen siten, että autolla ei peruuteta kadulle, vaan auton tulisi mahtua kääntymään omalla tontilla.
- Julkisivu jaetaan osiin porrastuksin, kuistein tai katoksin, mikäli sivun pituus on yli 12 metriä.



Kuva 18. Ilmakuvasovitus kaavam muutoksen mahdollistamasta uudisrakentamisesta.



Kuva 19. Havainnekuva suunnitelmasta.

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakentamislain muutos astui voimaan 1.1.2025. Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen, kun tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa, että suunnittelu ja toteutus on asemakaavan sekä rakennusjärjestyksen ja muiden rakentamissääntöjen mukaisia.

Kangasala 11.3.2025

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut valmistelu- ja ehdotusvaiheessa kaavasuunnittelija Juhana Palokangas ja hyväksymisvaiheessa kaavasuunnittelija Sanna Lahti. Työ on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Juhana Palokangas ja Sanna Lahti

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi