

Asemakaavamuutoksen selostus

Asemakaavan muutos Kulkustiellä Vatialan/2 korttelin 1230 osassa, kaava 906



Kuva 1 Kohde sijaitse Vatialan kaupunginosassa, Kulkustiellä, lähellä Tampereen rajaa. Sijainti on merkitty mustalla ympyrällä opaskartalle.

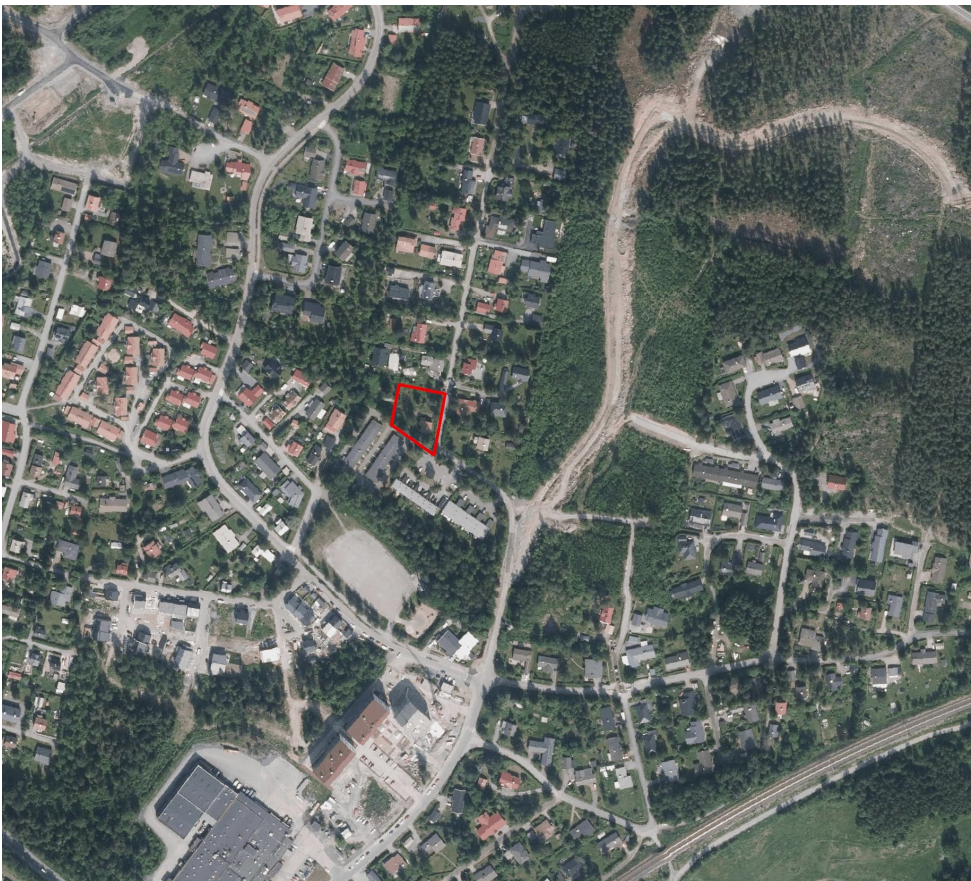
1. Perus- ja tunnistetiedot

Päiväys 11.3.2025
Diaarinumero KLA/600/53.02/2024
Asemakaavan numero 906
Kaupunginosa Vatiala/2
Kortteli 1230
Kaava-alueen sijainti Kulkustiellä, Lahdentien ja junaradan välisellä alueella.

Vireilletulosta ilmoittaminen6.9.2024
 Kaavaehdotus.....Elinympäristölautakunta 19.11.2024
 Kaavan hyväksyminenElinympäristölautakunta 11.3.2025
 Kaavan laatijaKangasalan kaupungin tekninen keskus

1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.9.2024
- Asemakaavakartta 11.3.2025
- Havainnekuva 11.3. 2024
- Havainnekuva, ilma 11.3.2024
- Tonttijakokartta 11.3. 2024



Kuva 2. Ilmakuvassa näkyy Vatialan vehreää Kiveliön omakotialuetta alueen luoteisosassa ja kehittyvää Lemetyn aluetta itäpuolella. Suunnittelukohde on rajattu punaisella rajauksella. Lamminrahkan alueelle johtava Mannakorventien linjaus näkyy kohteen itäpuolella. Kuvan oikeassa alareunassa näkyy hieman junarataa ja vasemmassa alareunassa oleva suuri rakennus on Linkosuon leipomo.



Kuva 3. Jaettavalla tontilla sijaitsee rintamamiestalo-tyyppinen rakennus. Kuvalähde: Kangasalan kaupunki/Juhana Palokangas. Kesäkuu 2024.

SISÄLLYS

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	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	11

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3. Asemakaavamuutoksen tavoitteet	19
4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
5. Asemakaavan kuvaus	20
5.1. Kaavan rakenne ja tavoitteiden toteutuminen	20
5.2. Kaavan vaikutukset	21
6. Asemakaavan toteutus	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.1. Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.2 Toteutuksen seuranta	24

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavoituksen vaiheet

Aloite

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta 27.5.2024. Maanomistajan toiveena on jakaa tontti kahteen osaan niin, että tontilla jo oleva talo jää toiselle tontille.

Vireilletulo, valmisteluvaihe ja kaavaluonnos

Kaupunginarkkitehti päätti viranomaispäätöksellään vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan käynnistämisestä ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla 11.9.-18.10.2024 ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Lisäksi kaava-alueen kiinteistöjen ja naapurikiinteistöjen omistajille lähetettiin kirje, jossa tiedotettiin valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläolosta. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla 11.9.-18.10.2024.

Valmisteluvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) sekä kaavaluonnosvaihe käsiteltiin samassa yhteydessä. Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 19.9.-18.10.2024 internetissä kaupungin verkkosivuilla ja teknisessä keskuksessa, os. Urheilutie 13.

Valmisteluvaiheen aineistosta ei saatu mielipiteitä. Lausuntoja (3 kpl) saatiin Kangasalan Vesi-liikelaitokselta, Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomaiselta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnot ottivat kantaa kohteen liittymisestä yleiseen vesijohtoon ja yleiseen jätevesiviemäriin, mahdollisten melu- ja savun aiheuttaman pienhiukkasten torjumisesta sekä radonturvallisesta rakentamisesta. Valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen tonttijakoa ja tonttien kokoa tarkistettiin.

Ehdotusvaihe

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

Mielipiteitä ja lausuntoja ei saatu. Ehdotusvaiheessa kaavamääräyksiin lisättiin kuitenkin määräys suunnittelualueen tonttikohtaisesta hulevesien käsittelystä (hule-10) sekä yleismääräys radonin ottamisesta huomioon rakentamisessa. Lisäykset perustuvat Vatialan osayleiskaavassa oleviin hulevesiä ja radonpitoisuuksia koskeviin määräyksiin. Asemakaavaselostukseen täydennettiin väliotsikoita, lisättiin selventäviä kuvia ja kuvatekstejä, täydennettiin lähtökohtatietoja sekä vaikutusten arviointia.

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.

2.2. Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle soveltuvaa täydennysrakentamista ja jaetaan yksi tontti kahdeksi tontiksi.

Tavoitteet

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

Asemakaavamuutoksen sisältö

Suunnittelualueen käyttötarkoitus säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO).

Asemakaavan muutoksella alueelle osoitetaan kaksi uutta tonttia. Toiselle tontille jää paikalla oleva 1,5-kerroksinen, rintamamiestalotyyppinen, lautaverhoiltu omakotitalo. Toinen tontti on tarkoitettu myöhemmin rakennettavaa pientaloa varten. Kerroslukua

ja tonttitehokkuutta koskevin määräyksiin huolehditaan uudisrakennuksen sopeutumisesta ympäristön rakennuskannan mittakaavaan. Hulevesien käsittelystä on annettu tonttikohtainen määräys (hule-10). Mahdollisen radonin esiintyminen alueella on otettava rakentamisessa huomioon.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä suunnittelualueen tonttijako laaditaan sitovana. Tonttijaossa syntyvät tontit nro 1 (646 m²) ja nro 16 (675 m²).

Vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinolosuhteisiin, ympäristöön, maaperään, ilmastoon, yhdyskuntatalouteen, kulttuuriperintöön eikä liikenteeseen.

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 Vatialan luoteisosassa, Tampere-Jyväskylä-radan pohjois- ja Lahdentien (valtatie 12) eteläpuolen välisellä alueella. Vatialan peltoja palstoitettiin tonteiksi rintamamiehille ja heidän perheilleen sotien jälkeen. Vanhat kylämiljööt alkoivat kasvaa kaupunkimaisemmiksi pientaloalueiksi palveluineen. Tampereen läheisyys on osasyynä alueen voimakkaaseen kehittymiseen.

Suunnittelualue on osa Kiveliön Kangasalan puoleista pientalovaltaista aluetta. Alue rakentuu monen ikäisistä yksi- ja kaksikerroksisista pientaloista, rivitaloista ja muutamista kolmikerroksisista rakennuksista. Omakotitontit ovat suuria ja puutarhamaisia. Useat tontit on jaettu myöhemmin ns. kirvesvarsitonteiksi.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu laaksoalueelle, joka liittyy Lahdentien ja rautatien kulmauksen selännealueeseen. (Lähde: Tampereen seudun rakennemallin maisemarakennekartta.)

Kulkustien varren tonttien itä- ja länsipuolella on metsäiset lähivirkistysalueet, jotka ovat osa Kangasalan viheryhteysverkostoa. Maaperässä esiintyy mahdollisesti radonia. Vatialan osayleiskaavassa (hyv. 8.12.2014) on annettu seuraava yleismääräys koko kaava-alueelle: ”Rakentamisessa tulee ottaa huomioon radonin esiintyminen alueella.”

Suunnittelualueen tonttien viherympäristö koostuu pihojen puutarhoille tyypillisestä nurmialueesta istutuksineen. Suunnittelualueen reunamilla on muutamia koivuja, mäntyjä ja kuusia. Maasto viettää Kulkustieltä voimakkaasti länteen.

Rakennettu ympäristö

Kulkustien varren rakennuskanta koostuu pääasiassa 1950–1990-lukujen erityyppisiä omakotitaloista. Alueella on myös muutama uudempi 2000-luvulla rakennettu omakotitalo. Monet tonteista on jaettu ns. kirvesvarsitontteina. Alueen länsipuolella on 1990-luvulla rakentunut Kiveliön pientaloaluetta ja eteläpuolella on 1990-luvun

loppupuolella valmistuneita matalia tasakattoisia rivitaloja. Alueen itäpuolelle Lemettyyn on rakentumassa Mannakorventien varteen uusia asuin- ja työpaikkarakennuksia.

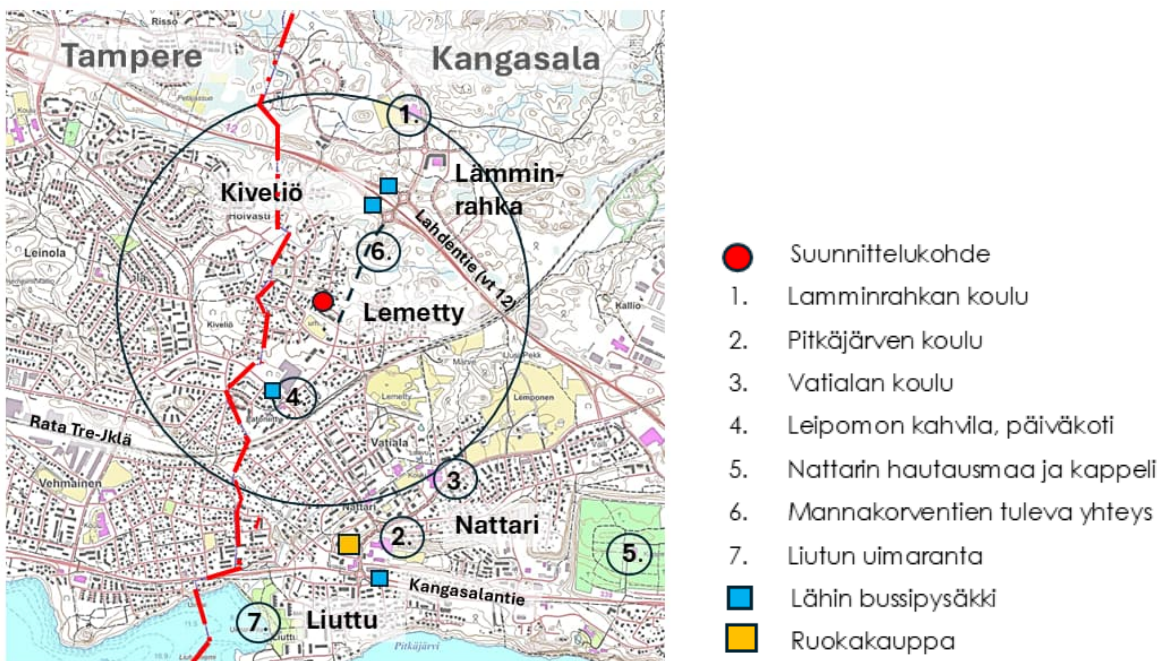
Suunnittelualueen eteläreunassa sijaitsee rintamamiestalo-tyyppinen, 1,5-kerroksinen vaalea, puuverhoiltu asuinrakennus Kulkustien varrella. Rakennuksen puutarhamainen pihatila jää lännen ja pohjoisen puolelle.

Palvelut

Mannakorventien pysäkillä, jonne on matkaa noin puolen kilometriä, kulkee bussilinja 6 Kaupin kampukselle, josta pääsee jatkamaan ratikalla Tampereen keskusta.

Yksityinen päiväkotiki ja leipomon kahviosijaitsevat bussipysäkin vieressä.

Lamminrahkan kouluun on kävelymatkaa kilometri, Pitkäljärven ja Vatialan kouluhin ja kauppaan on matkaa puolitoista kilometriä. Kangasalan keskusta pääsee bussilinoilla 40 Kangasalan tien (Liutun) pysäkillä. Matkaa Kangasalan ja Tampereen keskusta kestää bussilla n. 20 minuuttia. Lisäksi Lahdentiellä kulkee bussilinjat nro 41 ja 42 Tampereelle.

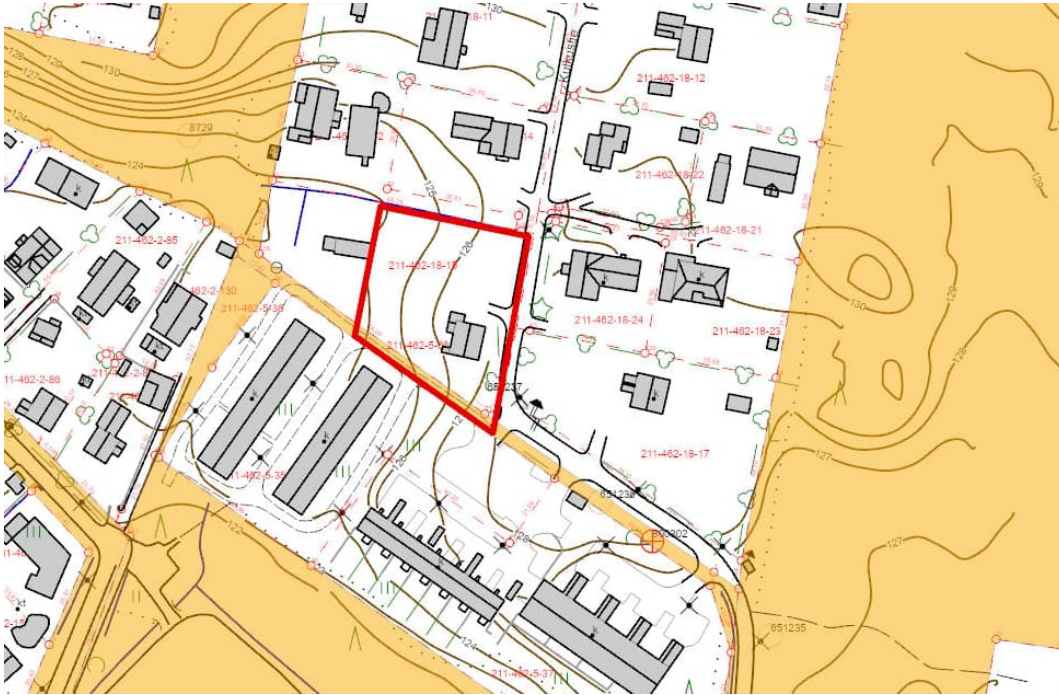


Kuva 4. Kuvassa esitetään alueen tärkeimmät lähipalvelut. Ympyrän säde on kilometri.

Kuva: Kangasalan kaupunki/Sanna Lahti v.2025.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 5. Kaupungin maanomistus on osoitettu keltaisella värillä.

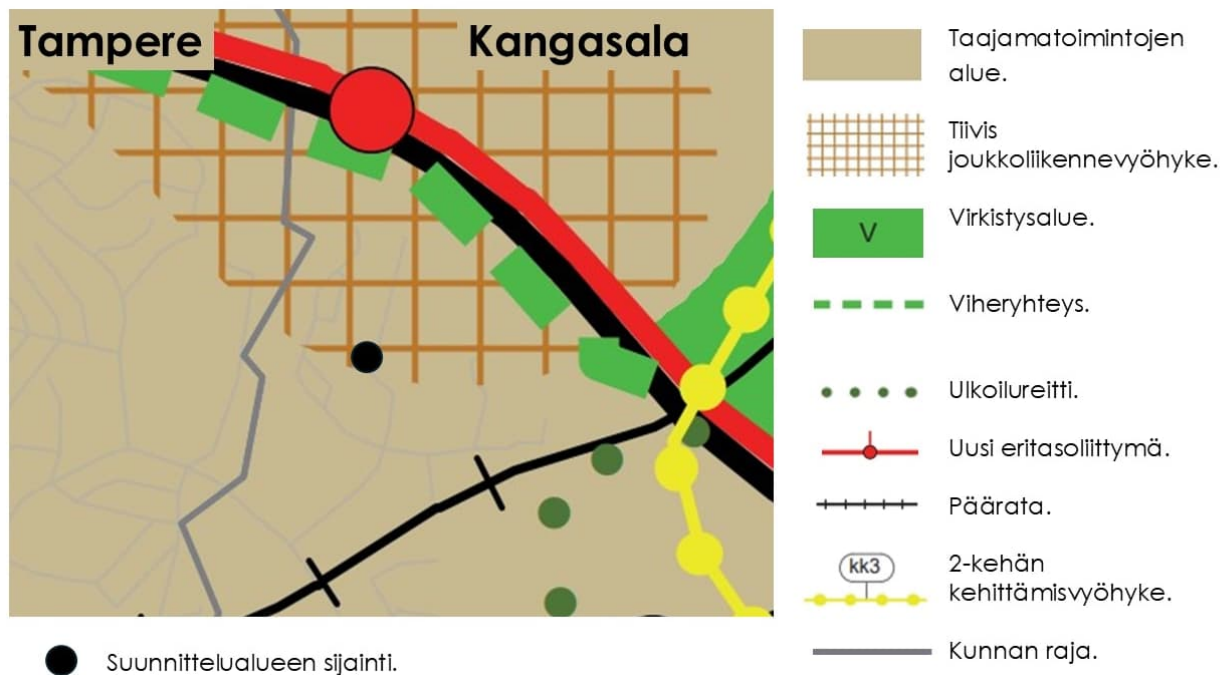


Kuva 6. Kulkustien katunäkymä. Kuvalähde: Kangasalan kaupunki/Juhana Palokangas. Kesäkuu v. 2024.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017.



Kuva 7. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta sekä ote merkintöjen selitteistä. Suunnittelualueen sijainti on lisätty mustalla pisteellä.

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 sovitettava 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.

- Tiivis joukkoliikennevyöhyke: Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

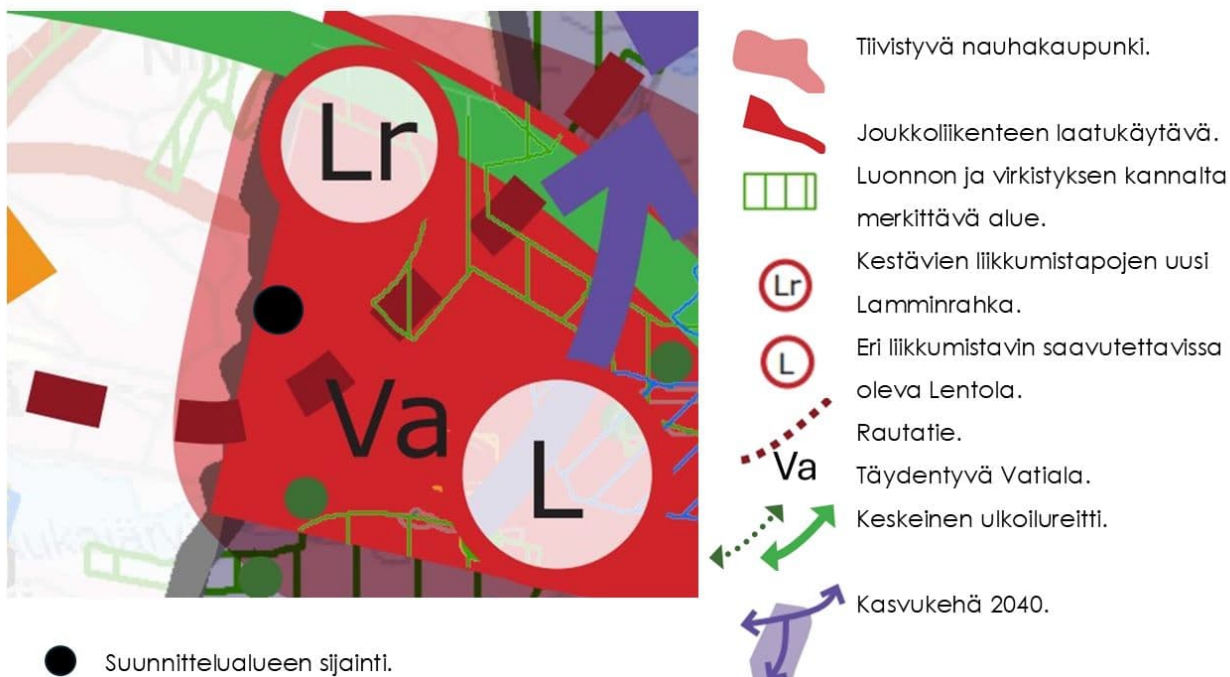
Kaavaotteessa näkyy lisäksi lähialueiden merkintöjä. Lahdentielle (vt 12) on merkitty uusi eritasoliittymä ja tien suuntaisesti kulkee viheryhteys. Vihreillä palloilla kuvan oikeassa alareunassa on osoitettu ulkoilureitti, ns. Kaarinanpolku, mikä kuuluu Pirkanmaan ulkoilureittiverkostoon Pirkan taipaleeseen. Keltainen palloviiva rajaa viereen jäävää 2-kehän kehittämisvyöhykettä. Se on Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehään tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke, joka ulottuu lentoasemalta Sääksjärven, Hervannan, Saarenmaan ja Lentolan kautta Tarastenjärvelle. Suunnittelualue ei kuulu tähän vyöhykkeeseen, mutta on aivan sen lähellä.



Kuva 8. Kuvaote Nyssen joukkoliikennekartasta Nyssen verkkosivuilta. Lisäysmerkinnät Kangasalan kaupunki/Sanna Lahti v. 2025.

Strateginen yleiskaava

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017



Kuva 9. Ote Kangasalan strategisen yleiskaava 2040:sta sekä ote merkintöjen selitteistä. Suunnittelualueen sijainti on lisätty mustalla pisteellä.

. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

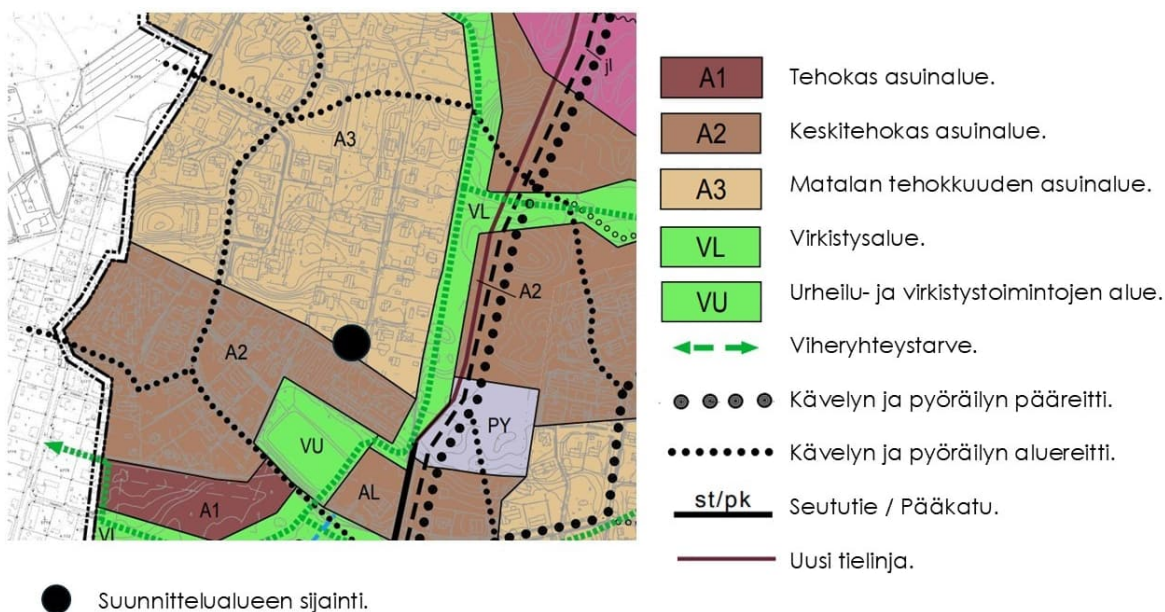
- Joukkoliikenteen laatukäytävä: Merkinnällä osoitetaan keskeinen joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivistyvä vyöhyke, jonka varrelle lisätään asutusta, palveluita ja työpaikkoja. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Joukkoliikenne toteutetaan aluksi bussiliikenteenä, mutta mitoituksessa ja toimintojen sijoittelussa varaudutaan myös raitiotieverkon laajenemiseen. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomioita pysäkkialueiden palveluihin ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.
- Tiivistyvä nauhakaupunki 2030: Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikemismuodoilla sekä laadukasta liikemisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloidaan esitetyin teemallisina painotuksina.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet.

Karttaotteessa näkyviä merkintöjä on vielä Lr, kestävien liikkumistapojen uusi Lamminrahka, Va, Vatialan täydennysrakentamistavoitetta osoittava määräys ja L, Lentolan alueen eri liikkumistapoja koskeva määräys. Sininen suuri nuoli liittyy kasvukehä 2040 – määräykseen, mikä vastaa Pirkanmaan maakuntakaavan 2-kehän kehittämisvyöhykettä. Lahdentie hahmottuu kuvassa Lr- ja Va-määräysten välissä kulkevana haalean punaisena viivana.

Osayleiskaava

Valtuusto hyväksyi Vatialan osayleiskaavan 8.12.2014.



Kuva 10. Ote Vatialan osayleiskaavasta.

Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- **A3: Matalan tehokkuuden asuinalue:** Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on noin 20–40 asukasta/ha. Alue varataan pääasiassa tiivistä ja matalaa pientalorakentamista varten. Täydennysrakentamisen tulee soveltua

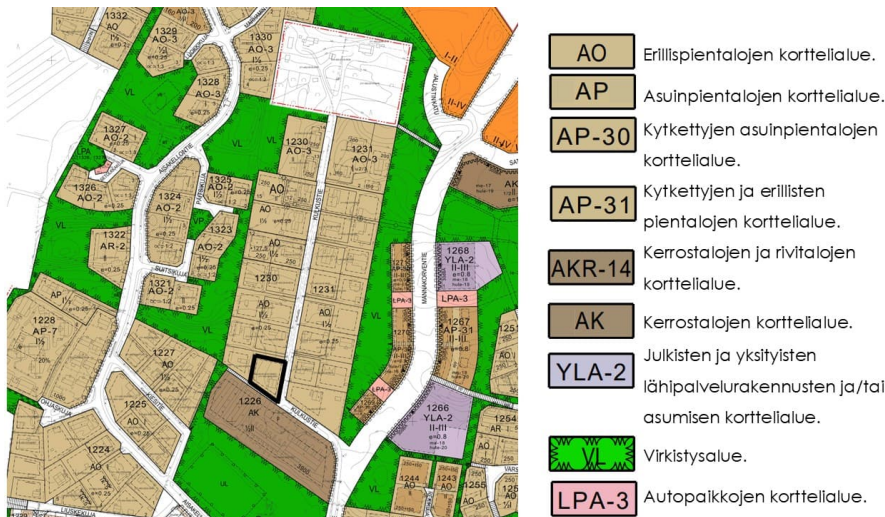
mittakaavaltaan ympäristöön. Merkinnällä ei eroteta erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistyviä alueita.

Osayleiskaavaotteessa näkyy myös Mannakorventien uusi tielinjaus ja sitä seuraileva kävelyn ja pyöräilyn pääreitti sekä lähistön virkistysalueet ja kävelyn ja pyöräilyn aluereitit. Lisäksi osayleiskaavan yleismääräyksissä on määräyksiä hulevesien käsittelystä ja radonin huomioimisesta alueen rakentamisessa.

Asemakaava

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 313 vuodelta 1994. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- AO: Erillispientalojen korttelialue.
- I ½: Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e=0,25: Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.



Kuva 11. Ajantasa-asemakaavayhdistelmäotteessa kohde on rajattu mustalla viivalla. Asemakaavassa näkee, miten pientaloalueet sovittautuvat viheralueiden joukkoon.

Meluselvitykset, muut selvitykset ja selvitystarpeet

Meluselvitykselle ja muille erillisille selvityksille ei ole tarvetta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta 27.5.2024. Kaavoitus kävi maanomistajan kanssa keskustelua kaavamutoksen edellytyksistä ja tavoitteista. Maanomistajan toiveena on jakaa tontti kahteen osaan niin, että tontilla jo oleva talo jää toiselle tontille. Lisäksi toiveena on asuin- ja talousrakennusten sijoittaminen Kulkustien varteen, jotta talojen taakse jää riittävästi ulko-oleskelutilaa. Kaupunginarkkitehti päätti vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan käynnistämisestä ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta.



Kuva 12. Näkymä jaettavasta tontista. Tontilla 1 oleva asuinrakennus aiotaan toistaiseksi säilyttää. Kuvalähde: Kangasalan kaupunki/Juhana Palokangas. Kesäkuu 2024.

4.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset

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

Vireilletulo

Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla 11.9.–18.10.2024. Lisäksi kaava-alueen kiinteistöjen ja naapurikiinteistöjen omistajille lähetettiin kirje, jossa tiedotettiin valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläolosta.

Valmisteluvaihe ja kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla 11.9.-18.10.2024 ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta. Valmisteluvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) sekä kaavaluonnosvaihe käsiteltiin samassa yhteydessä. Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 19.9.-18.10.2024 internetissä kaupungin verkkosivuilla ja teknisessä keskuksessa, os. Urheilutie 13.

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin lausunnot (3 kpl) Kangasalan Vesi-liikelaitokselta, Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomaiselta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta:

- Kangasalan Vesi-liikelaitos, lausunto (17.9.2024):
 - Muodostettavalle rakennuspaikalle voidaan osoittaa liittymispaikka yleiseen vesijohtoon ja yleiseen jätevesiviemäriin. Kangasalan Vesi-liikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavamutokseen.
- Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomainen, lausunto (30.9.2024):
 - Asuinkiinteistön rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa sekä tarvittaessa rakennuksen ääneneristävyydessä tulee ottaa huomioon melu. Melun toimenpiderajat: (Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista, 545/2015, §12).
 - 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.
- Pirkanmaan ELY-keskus, lausunto (18.10.2024):
 - Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ole kommentoitavaa Kulkustien Vatialan korttelin 1230 osan asemakaavan muutokseen.

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen tarkistettiin tonttien sekä koko suunnittelualueen pinta-alat kaavan ehdotusvaihetta varten. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala tarkistettiin 1322 neliömetristä 1321 neliömetriin. Tonttien välistä rajaa siirrettiin 0,5 metriä pohjoiseen, jolloin tontin numero 1 pinta-ala kasvoi 16 m² ja tontin numero 16 pinta-ala pieneni 17 m². Lisäksi kaavakarttaan merkittiin sitovan tonttijaon mukaiset tonttien rajat ja numerot.

Ehdotusvaihe

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

Ehdotuksesta ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja. Nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan lisättiin määräys hulevesien käsittelystä (hule-10) sekä yleismääräys: ”Rakentamisessa tulee ottaa huomioon radonin esiintyminen alueella.” Lisäykset perustuvat Vatialan osayleiskaavassa oleviin hulevesiä ja radonpitoisuuksia koskeviin määräyksiin.

Kaavaselostusta täydennettiin päivämäärillä ja muilla täsmentävillä tiedoilla, lisättiin väliotsikoita ja alueesta kertovia kuvia ja kuvatekstejä.

Hyväksymisvaihe

Elinympäristölautakunta hyväksyi asemakaavamuutosehdotuksen 11.3.2025.

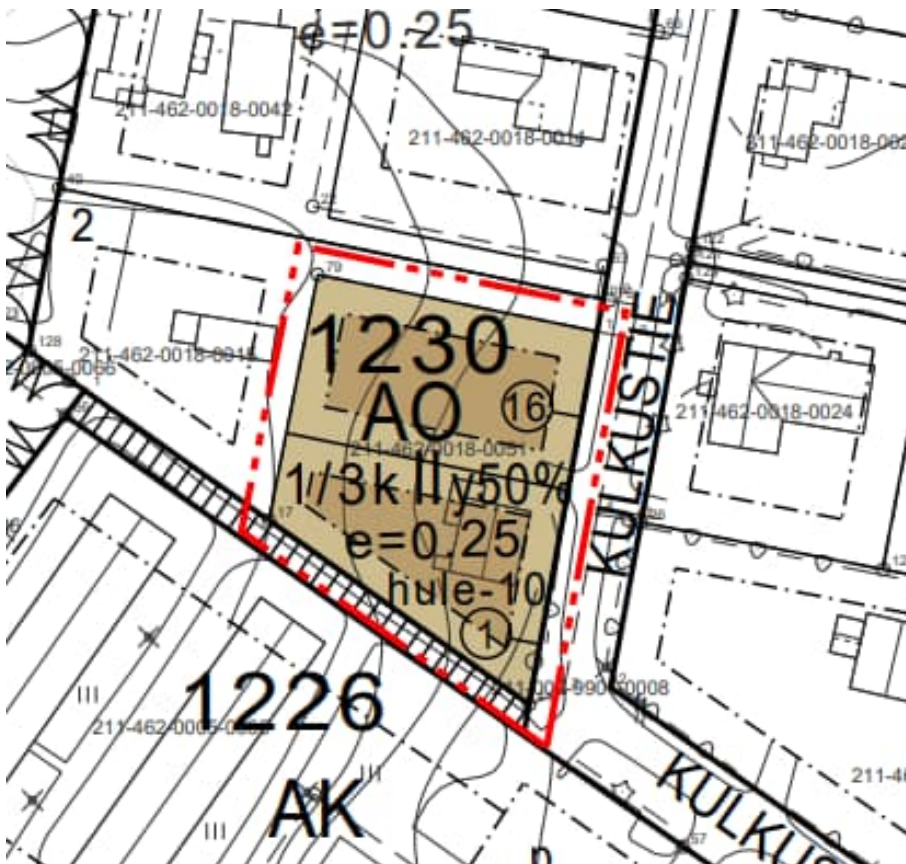
Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen hallinto-oikeuteen. Jos valituksia ei tule, valitusajan jälkeen (30 päivää ilmoituksen vastaanottamisesta) kaavamuutos kuulutetaan voimaan.

4.3. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

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

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavanmuutoksesta laadittiin yksi vaihtoehto, jota on täydennetty saatujen lausuntojen perusteella. Suunnitelman sisällöstä ja sen vaikutuksista kerrotaan seuraavassa luvussa.



Kuva 13. Ote kaavaehdotuskartasta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne ja tavoitteiden toteutuminen

Mitoitus

Suunnittelualueen ala on 1321 m², josta tontin 1 koko on 646 m² ja tontin 16 koko on 675 m². Sallittu rakennustehokkuus eli rakennuksen kerrosala suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan on $e = 0,25$. Tontilla 1 se vastaa 161 kem²:n ja tontilla 16 se vastaa 168,5 kem²:n suuruista rakentamista.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään kaksi (II). Kellarikerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi 1/3 suurimman kerroksen alasta (1/3k). Rakennuksen ylimpään kerrokseen saa rakentaa 50 % alemman kerroksen pinta-alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa (y50%)

Asukasmäärä kasvaa arvioilta kolmella asukkaalla.

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Tonttien rakennuspaikoille saa rakentaa erillispientalon sekä talousrakennuksia. Asemakaavamuutoksen tonttijako laaditaan sitovana. Tonttijaossa muodostuvat tontit numero 1 ja numero 16.

Tontille 1 jää toistaiseksi olemassa oleva rakennus. Rakennuksen sauna ulottuu osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, n. metrin etäisyydelle muodostettavan tontin 16 rajaa. Näin saatiin tonteista likimäärin samankokoiset. Vanhan rakennuksen huollossa on otettava huomioon se, että sen ja rajan välinen tila jää pieneksi, n. metriksi. Rakennuksen huoltaminen ja hulevedet tulee hoitaa lähtökohtaisesti oman tontin puolelta. Lisäksi tontin 16 rakentamisessa on otettava huomioon rakennuksen palosuojaus, koska naapurirakennukseen jää vähemmän kuin kahdeksan metriä matkaa. Mikäli tontilla 1 oleva rakennus puretaan, uusi rakennus rakennetaan kuten normaalisti, rakennusalojen sisään.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen ominaispiirteet huomioivaan rakentamiseen määräämällä rakennuspaikan tehokkuudesta ja kerrosluvusta. Hulevesien käsittelystä on annettu määräys (hule-10), 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

Rakentaminen sekä maan muokkaus ja kasviston poistaminen rakennuspaikalta aiheuttaa jonkin verran hiilipäästöjä sekä vettä läpäisemättömän pinnan lisääntymistä alueella. Uudisrakentaminen sijoittuu kuitenkin jo olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, joten se ei vaadi uutta infran rakentamista. Kohteen lähellä on palveluita ja Mannakorventien rakennuttua palveluita tulee lisää kävelyetäisyydelle, mikä on kestävä kehityksen mukaista.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakentamisen tieltä joudutaan poistamaan olemassa olevia puita ja pensaita sekä muuta kasvistoa, mikä vähentää lintujen pesimäpuita ja vehreyttä. Hyvällä puutarha- ja pihasuunnittelulla ja toteutuksella on kuitenkin mahdollista vaikuttaa kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen ja edistää esimerkiksi pölyttäjäien ja lintujen elinolosuhteita jatkossa.

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

Rakentamisesta ei koidu erityisiä vaikutuksia alueeseen eikä yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Asemakaavamuutoksella syntyy yksi uusi rakennuspaikka.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

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

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

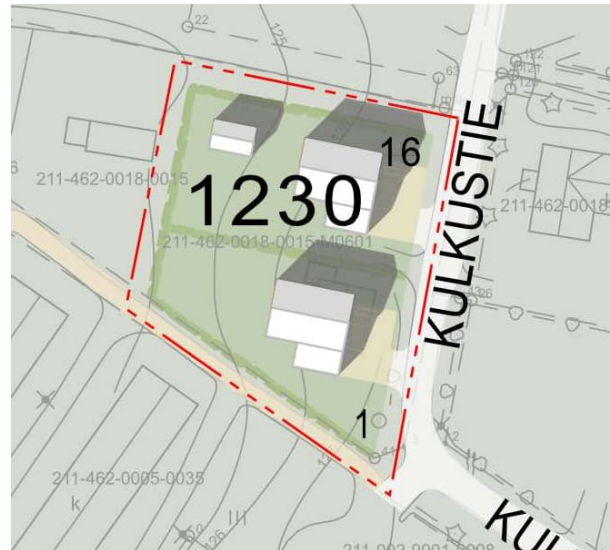
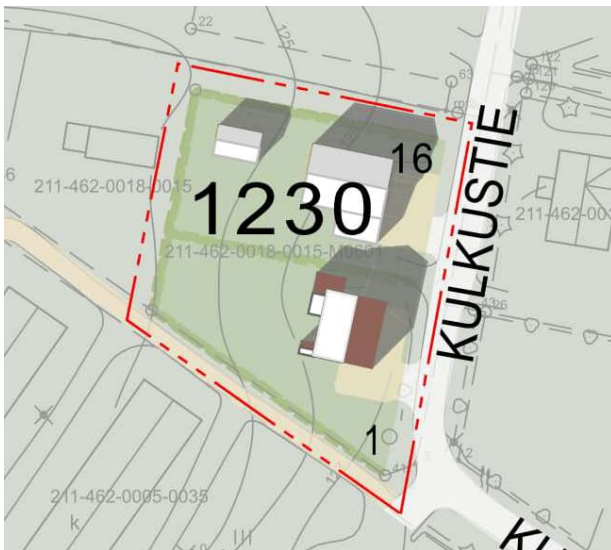
Asukasmäärän lisäys parantaa alueen palvelujen säilymis- ja kehittämisedellytyksiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan pohjalta laaditut havainnekuvat esittävät kaavan toteutumisen siten, että olemassa oleva rakennus säilytetään ja toisessa kuvassa toteutumisen mahdollisen uudisrakentamisen jälkeen. 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 14. Kahdessa havainnekuvassa esitetään kaavan toteutuminen siten, että olemassa oleva rakennus säilytetään ja toisessa yksi vaihtoehto mahdollisen uudisrakentamisen jälkeen.

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

Tonttijako laaditaan sitovana. 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.

Kaavasuunnittelijat

Juhana Palokangas ja Sanna Lahti

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi