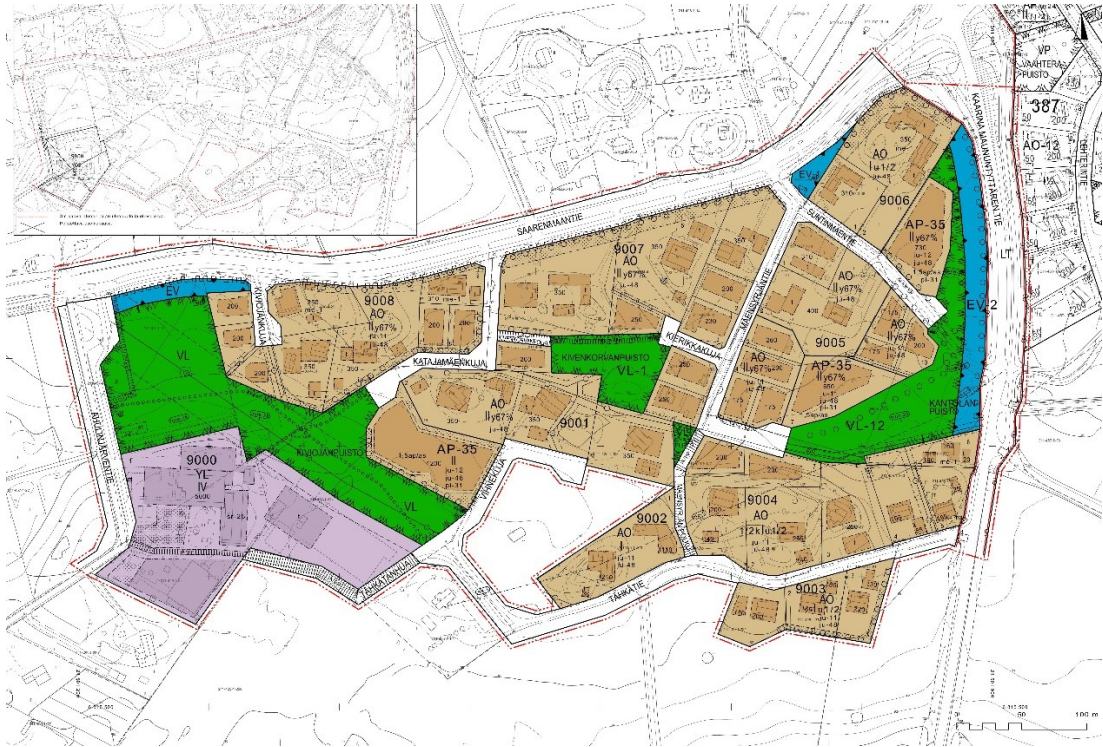




Ehdotusvaiheen palauteraportti nro 2

Sunninmäen kaakkoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava 885

2.6.2025, Kangasalan kaupunki

Sisältö

Yleistä	2
Kaavaehdotuksen palaute	2
Lausunnot	3
Muistutukset	4

Kannen kuva: Ote Suntinmäen kaakkoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta (päiv. 17.9.2024).

Yleistä

Tässä palauteraportissa on kootusti ja tiivistetysti esitettynä Suntinmäen kaakkoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 17.9.2024 päivättyä kaavaehdotusta koskien saatu palaute. Myös palautteisiin liittynyttä kuvamateriaalia on osin esitetty. Kaavaehdotus oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 17.9.2024 ja yleisesti nähtävillä 3.10 – 1.11.2024 (MRL 65 §, MRA 27 §).

Raportissa ei ole tässä vaiheessa esitetty kaupungin vastauksia palautteisiin. Alkuperäinen palaute on käytettävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Kaavaehdotuksen palaute

Kaavaehdotuksen (päiv. 17.9.2024) nähtävilläoloajan päättymiseen mennessä saatiin 6 lausuntoa ja 13 muistutusta.

Lausunnot:

1. DNA Oyj, 2.10.2024
2. Kangasalan Vesi -liikelaitos, 22.10.2024
3. Pirkanmaan maakuntamuseo, 24.10.2024
4. Pirkanmaan ELY-keskus, 31.10.2024
5. Tähkätien ja Vihnekujan tienhoitokunta, 31.10.2024
6. Paavolan yksityistie, 1.11.2024

Pirkanmaan liitto ja terveydensuojeluviranomainen ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa.

Lausunnot

1. DNA Oyj, 2.10.2024

Lausuntotiivistelmä

DNA:lla on kaavoitetulla alueella käytössä olevaa tietoliikenneverkkoa, joka pitää huomioida ennen rakennustöiden aloittamista.

2. Kangasalan Vesi -liikelaitos, 22.10.2024

Lausuntotiivistelmä

Asemakaavaluonnoksen mukaisille rakennuspaikoille voidaan osin osoittaa liittymispaikka olemassa oleviin yleiseen vesijohtoon ja osin yleiseen jätevesiviemäriin. Asemakaavan mukainen toteuttaminen edellyttää vesihuoltoverkoston laajentamista.

3. Pirkanmaan maakuntamuseo, 24.10.2024

Lausuntotiivistelmä

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi edellisessä lausunnossaan kiittävänsä Kangasalan kaupunkia kulttuuriympäristöarvojen huomioimisesta Suntainmäen kaakkoisosan asemakaavahankkeessa ja katsoi, että asemakaava on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut uuteen kaavaehdotukseen ja toteaa, että maakuntamuseolla ei ole siitä huomautettavaa.

4. Pirkanmaan ELY-keskus, 31.10.2024

Lausuntotiivistelmä

Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaavaehdotusvaiheessa. ELY-keskus katsoo, että kaavan valmistelussa on huomioitu hyvin luonnosvaiheen lausunnossa ELY-keskuksen nostamat asiat.

5. Tähkätien ja Vihnekujan tienhoitokunta, 31.10.2024

Lausuntotiivistelmä

Yleisesti lausumme tyytyväisyytemme siitä, että kaavoittaja on huomioinut joitakin aiemmin esittämiämme toiveita alueemme kaavoituksesta ja liikenteen järjestelystä. Muistutamme nyt ehdotuksessa edelleen olevista merkittävistä ongelmista.

Ehdotettu uusi Katajamäenkujan tielinjaus on väkinäinen ja se loukkaa kohtuuttomasti usean valmiiksi rakennetun omakotitontin toimivuutta ja viihtyisyyttä, erityisesti Vihnekuja 15 tonttia (211-425-1-206). Vaadimme ehdottomasti kaavaehdotuksen muuttamista Katajamäenkujan osalta.

Näemme luontevimmaksi ja vähiten nykyistä asutusta haittaavaksi vaihtoehdoksi rakentaa kulkuyhteys Kiviojanpuiston viereen kaupungin maalle suunnitellulle rakennuspaikalle AP-35 jo suunniteltua Kiviojankujaa jatkamalla.

Esitämme myös, että paritalojen sijaan rakennuspaikalle AP-35 kaavoitetaan normaaleja omakotitaloja, jotka sopivat paremmin ja säilyttäisivät siten alueen omintakeisen ja arvokkaan yleisilmeen myös tuleville sukupolville. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54§). Asuntokannan uudistaminen keskellä asuinalueita ei voi olla orjallisesti noudatettava arvo, vaikka se kaavan alkuperäisissä tavoitteissa mainitaankin. Saarenmaantien varteen nousevat uudet asuinalueet vastaavat tähän tarkoitukseen.

Korttelissa 9008 on oikeudenmukaista ja luontevaa erottaa tarvittava tielinja lohkottavista uusista tonteista, joiden lisärakentamista se palvelee. Ei ole kohtuullista rasittaa olemassa olevia tontteja esitetyllä tavalla, eikä se ole maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Suunniteltu tontti 211-409-4-7 soveltuu paremmin laajentamaan Kivenkorvanpuistoa ja sen rakentamatta jättäminen helpottaa huomattavasti alueen kokonaissuunnittelua.

6. Paavolan yksityistie, 1.11.2024

Lausuntotiivistelmä

Kaava-alue ulottuu Paavolan yksityistien alkuun n. 35 metrin matkalla. Tuolta osalta pitää tehdä kadunpito päätös, poistaa tienkäyttöoikeudet, päättää siltä osin yksityistien lakkaaminen ja tehdä yksityistielle uusi yksikkölaskelma muuttuneen matkan osalta. Näistä säädetään Maankäyttö- ja rakennuslaissa, mm. 86 § ja 107 § sekä Yksityistieläissa 13 §. Laissa ei suoranaisesti määritellä kuka uuden yksikkölaskelman tekee ja vastaa sen tekemisen kustannuksista. Oikeusoppineet ovat kuitenkin todenneet, että kustannukset kuuluvat sille joka kaavaa tekee. Uuden yksikkölaskelman tekeminen johtuu kaavan vaikutuksesta.

Muistutukset

1. 2 henkilöä, 18.10.2024

Muistutustiivistelmä

Suntinmäentie 45 kiinteistöllä, sekä ainakin myös viereisellä kiinteistöllä on tehty useana kesänä lepakkohavaintoja. Tänäkin kesänä on havaintoja lepakosta. Emme havainneet, että kaavaselosteessa olisi mainintaa lepakkoselvityksestä kaavoitettavalla alueella. Tällainen olisi varmasti syytä vielä teettää.

2. 1 henkilö, 23.10.2024**Muistutustiivistelmä**

Kaavoitettavalle alueelle ei ole tehty lepakkoselvitystä. Suomen kaikki lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain (LSL 38 §) nojalla rauhoitettuja ja kaikki lepakkolajimme kuuluvat EU:n Luontodirektiivin lajilistaan.

3. 1 henkilö, 25.10.2024**Muistutustiivistelmä**

Mäensyrjäntie, joka on aikoinaan perustettu tierasitteena 4:18 tonttia rasittaen koko tiepohjan alaltaan, on tieleveydeltään 4 metriä. Vaadimme että mahdollisessa tien levennystä koskevassa päätöksessä mittauksen lähtökohdaksi otetaan tien nykyinen keskikohta ja siten asetettuna ja mitattuna, että se asettuu tien kahta puolen olevien tonttien rajoista mitaten niiden keskivälille. Näin menetellen tarvittavat 6 metriä tieleveyttä kohdistuisivat tasapuolisesti kummankin puolen tien varressa olevien tonttien osalle.

Tonttien 4:18 ja 4:17 välille suunniteltu tie jätetään tarpeettomana rakentamatta. Jos tienpätkä kaikesta huolimatta rakennettaisiin, tulee siinä noudattaa samaa mittausperiaatetta, jota vaaditaan käytettäväksi Mäensyrjäntien tienlevennyksen yhteydessä. Tien leveyden mittaaminen aloitetaan siis näiden kahden tontin välisestä keskiviivasta ja kumpaankin suuntaan mitataan sama leveys, 3 m + 3 m eli yhteensä 6 metriä.

4. 27.10.2024, 2 henkilöä**Muistutustiivistelmä**

Omistamme Suntinmäen alueelta kiinteistöt Muumilaakso 211-409-4-32 ja Katajamäki -409-4-2. Muumilaakso on asuinkiinteistömme. Lisäksi omistamme määräalan tilasta Kalliomäki -409-4-29.

Kaavaehdotuksessa 17.09.2024 olisi pitänyt huomioida tekemämme 481 m²:n määräalakauppa tilasta Kalliomäki, johon saimme lainhuudon 02.03.2024 ja josta lähetin sähköpostia kaavoitukseen 23.04.2024.

Kertauksena aikaisemmasta muistutuksesta 05.10.2022: Erityisen tärkeää on säilyttää tilan -409-4-32 tonttiliittymä ja pihatie suoraan Saarenmaantielle johtuen mm. seuraavista seikoista:

- Pihatie oli tonttikaupan ehto ja sen pysyvästi tilaa 409-4-29 rasittava oikeus on vahvistettu lohkomistoimituksessa. Tielaitoksen Hämeen tiepiiri myönsi työluvan liittymän rakentamiselle 04.04.1996.
- Pihatiessä on sora- ja murskekerrokset, paksu asfaltti ja se on valaistu viidellä 3 metriä korkealla valaisimella (turvallisuus). Kiinteistön sähkö- ja kaapelivedot ovat pihatien rakenteissa.

- Pihan toiminnot on rakennettu alkuperäisen rakennusluvan mukaisesti. Kahden auton autotalliin ajetaan yläpihalta ja autotallin kellarissa on vain varasto- ja työtilaa. Asuinrakennuksen pääsisäänkäynti on yläpihalla ja alapihalla on oleskelupiha ja puutarharakennus.

- Kulkuyhteys alapihan kautta yläpihalle on mahdollon 3 metrin korkeuseron ja tontin kiilamaisen muodon takia. 1:3 kalteva pihatie ei ole ajokelpoinen talvella tai hälytysajoneuvoille. Liian suuri osa alapihan oleskelupihasta ja puutarhasta jäisi uuden pihatien alle. Piha ei olisi enää käyttötarkoituksensa mukaisesti käyttökelpoinen eikä viihtyisä. Kulkuyhteys vaarantaisi asuinrakennuksen esteettömän käytön. Lisäksi lähietäisyydellä asuinrakennuksen pohjoispuolella on koskematon kallion laki, mikä estää muunlaisten ratkaisujen toteutusmahdollisuudet, ellei kalliota louhi pois.

- Kulkuyhteyden teoreettisen siirron välittömät kustannukset olisivat suuret, maksaja? Muutos aiheuttaisi myös kiinteistön käyttö- ja rahallisen arvon alentumisen, maksaja?

- Liittymä Saarenmaantielle on turvallinen; esteetön näkemä on molempiin suuntiin. Liittymätieltä ei peruuteta Saarenmaantielle, pihassamme mahtuu kääntymään. Saarenmaantiellä on liittymän kohdalla 40 km/h nopeusrajoitus. Saarenmaantien juuri uusittu katuvalaistus on lisännyt liittymän turvallisuutta entisestään. Tulevaisuudessa kehätie 2 jatke vähentää merkittävästi Saarenmaantien liikennettä.

Tilan 211-4-32 kulkuyhteyttä ei siis ole mitään mahdollisuutta järjestää muulla tavoin kuin säilyttää se entisellään suoraan Saarenmaantielle ja merkitä kulkuyhteys yksiselitteisellä tavalla myös asemakaavaan.

Tämä liittymäasiamme olikin otettu huomioon kaavaehdotuksessa 22.08.2023, josta kiittelimmekin muistutuksessamme 01.10.2023, mutta nyt viime metreillä asia oli muutettu peräti liittymäkielloksi hennoin ja ontuvin perustein mitä ilmeisemmin yksittäisen virkamiehen näkemyksestä. Toki selostuksessa tarkennettuna lauseella: Näiden tonttiliittymien siirrolle ei kuitenkaan ole asemakaavan valmistuttua välitöntä tarvetta. Asemakaavan ohjausvaikutusta tonttien liittymäjärjestelyjen osalta seurataan uusien rakennuslupien haun yhteydessä.

Seudullisen pyöräilyn pääreitin turvallisuus tuskin vaarantuu muutamasta tonttiliittymästä, joita koko Saarenmaantien pituudella on monia. Sen sijaan kuriin pitäisi saada koko kevytväylän leveyden täyttävä röyhkeiden kilpapyöräilijöiden ryhmäajo, mikä vaarantaa muun kevyen liikenteen turvallisuuden. Lisäksi läpikulkuliikenteen määrä vähenee tulevaisuudessa uuden kehätien valmistuttua.

Lisäksi vielä kertauksena aikaisemmista muistutuksista: asemakaavaehdotuksessa esitetty uuden Katajamäenkujan kääntöpaikka on erittäin lähellä nykyisen asuinrakennuksemme kulmaa, mikä tarkoittaa liikennemelun nousevan yli sallitun tason sisällä asuinhuoneissamme. 90-luvun tavanomaisten MSE ikkunoiden ääneneristysominaisuudet eivät ole riittävät estämään liikennemelua pysymään sallitulla tasolla.

Muutoin puollamme kaavaehdotusta 17.09.2024 ja toivomme uuden asemakaavan tulevan voimaan mahdollisimman pian.

5. 1 henkilö, 29.10.2024**Muistutustiivistelmä**

En edelleenkään halua, että tonttini sivusta lohkaistaan lisää tilaa Mäensyrjätien jatkeeksi, koska katson että se häiritsee omaa piharauhaa. Vieressä on tyhjää peltoa, joten eikö tietä voisi tehdä sivuten omaa tonttiani.

Ja nyt kun pidän tonttini kokonaisena niin katson myös Kierikkakujan tekemistä turhana.

6. 1 henkilö, 30.10.2024**Muistutustiivistelmä, [ei sisällä kaikkea kuva- ja liitemateriaalia]**

Yleisesti kaavaprosessista ja palautteen käsittelystä:

Asemakaava on kokonaisuus, joka muodostuu laatimis-, kuulemis- ja päätöksentekoprosessin lopputuotteena. Maanomistajien ja osallisten kuulemiseen liittyvät yksittäiset mielipiteet ovat osa kokonaisuutta. Niiden painoarvo ja vaikutus lopputulokseen on tärkeää arvioida ja ratkaista yhdenmukaisesti sekä objektiivisesti huomioiden koko kaava-alueen suunnitteluratkaisut.

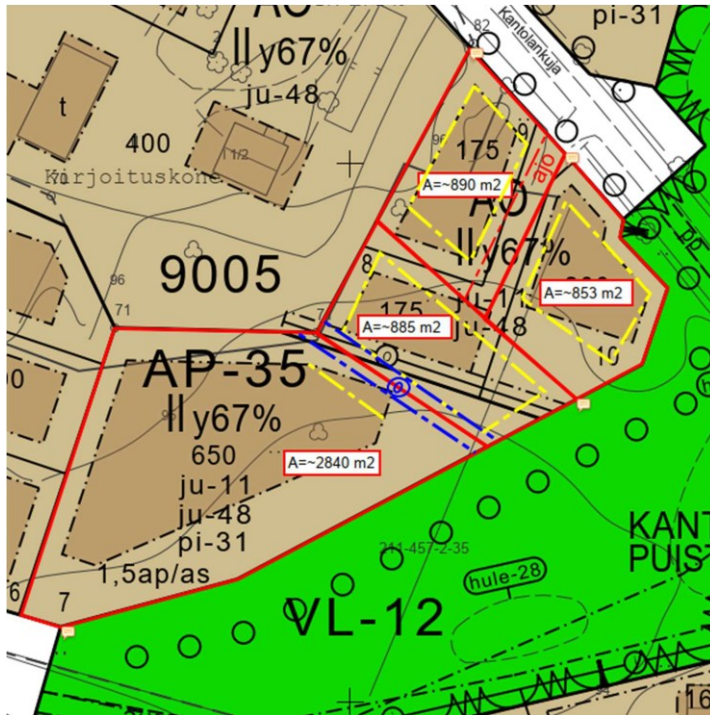
Esitämme seuraavassa pääosin jo aiemmin esiin tuomiamme asioita. Olemme esittäneet niihin maankäytön suunnitteluun liittyvien hyvien suunnittelutapojen mukaiset ja asialliset perustelut. Katsomme, että niitä ei ole kuitenkaan ratkaistu yhdenmukaisesti koko suunnittelualueella ja katsomme, että perustelut eivät siten ole kestäviä. Näin ollen tuomme ne edelleen harkittavaksenne.

Huomautus 1:

Korttelin 9005 tonttien 7–10 tonttijakoa olisi mahdollista muokata siten, että tonttien 8–10 pinta-alat optimoitaisiin vähintään 850 m²iin. Tällöin tonttien rakennusoikeudeksi muodostuisi 200 k-m². Koska kyseessä on kokonaisrakennusoikeus, varmistaisi suurempi rakennusoikeus autotallien ja tarvittavien varastojen toteuttamisen. Tämä vastaavasti parantaisi asumislaatua ja kaupunkikuvaa sekä edesauttaisi alueen itäosassa liikennemelusta aiheutuvien haittojen hallintaa. Samalla tonttien kiinnostavuus paranisi. Uusi tonttijako olisi muokattavissa rajojen vähäisin siirtein siten, että tonttien toteutettavuus ja muu toiminnallisuus paranee.

Hulevesille osoitettu aluevaraus tontin 8 eteläreunassa kannattaisi siirtää tonttien 7 ja 8 välisen rajan keskelle. Samalla tontin 8 länsikulmasta poistuisi tontin käytön kannalta epätarkoituksenmukainen ja kiinteistöteknisesti outo raja. Muutos parantaisi myös hulevesienhallinnan toimivuutta, koska ojaan saisi näin enemmän kaatoa.

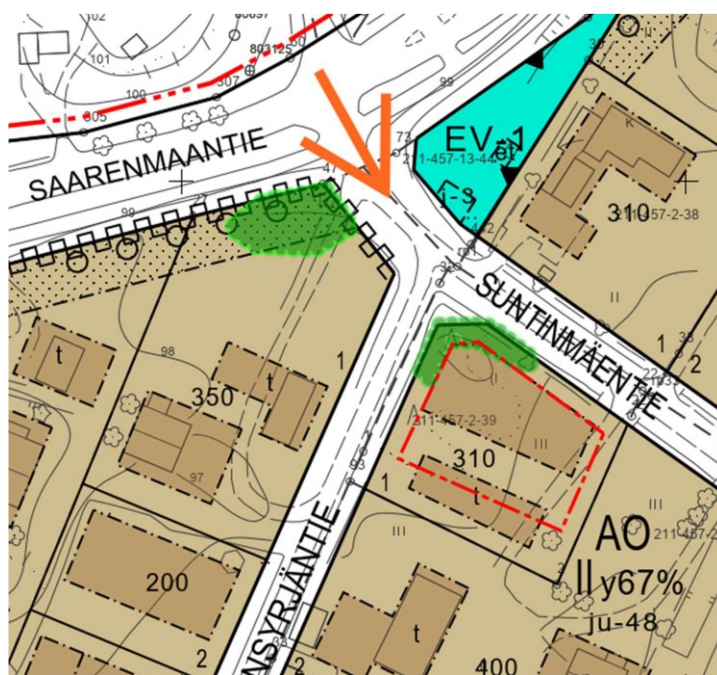
Aiemmissa vaiheissa palautteeseen annetussa vastineessa on todettu: "Alueella ei ole tavoiteltavaa muodostaa tasakokoisia tontteja. Tonttikokojen vaihtelevuus tarjoaa vaihtoehtoja tuleville asukkaille." Kaava-alueella ei ole kuitenkaan osoitettu muille uusille rakennuspaikoille alle 200 k-m²n rakennusoikeuksia, jolloin tonttien pinta-alatkin ylittävät 850 m²ä. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja hyvän suunnittelutavan mukaisesti ei ole hyväksyttävää, että mahdolliset pienimmät rakennusoikeudet kaavoitetaan vain yhden maanomistajan alueille.



Esimerkki tonttien 8–10 rajojen vähäisestä muuttamisesta.

Huomautus 2:

Korttelin 9005 tontin 1 rakennusala tulisi laajentaa vastaavasti, kuin muillakin uusilla rakennuspaikoilla eli lähes koko tontin alueelle (ks. kuva alla). Tämä mahdollistaisi tontin käytön ratkaisemisen rakennuslupavaiheessa siten, että rakennuspaikan ainutlaatuisuuden muodostava täysikasvuinen puusto olisi mahdollista huomioida rakentamisen sijoittelussa. Aiemmin annetussa vastineessa on vedottu kaupunkikuvallisiin syihin rakennusalan rajoittamisessa tontin pohjoisreunaan. Perustelu hämmentää, koska yhdenkään toisen suunnittelualueella sijaitsevan uuden rakennuspaikan rakennusaloja ei ole rajoitettu vastaavalla tavalla. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on niin ikään toteutunut vaihtelevasti, eikä muodosta yhtenäisiä katutiloja ja/tai -näkyviä. Näin ollen ratkaisu on keinotekoisesti perusteltu sekä vastoin maanomistajien tasapuolista kohtelua ja hyvää suunnittelutapaa.



Punaisella esitetty korttelin 9005 tontin 1 rakennusalan laajennus. Kuvassa vihreällä osoitettu olemassa olevat ja säilyvät puut, jotka peittävät näkymän alueelle saavuttaessa.

Huomautus 3:

Asemakaavan tausta-aineistona oleva luontoselvitys sisältää virheellistä ja osin vanhentunutta tietoa. Ymmärrämme, että alue, johon viittaamme, sijaitsee nyt käsiteltävän kaava-alueen ulkopuolella. Luontoselvityksessä tehdyillä johtopäätöksillä voi kuitenkin olla vaikutusta kaukanakin sijaitseviin alueisiin (mm. liito-oravien reitit ja ekologiset yhteydet). Siksi väärä tai vanhentunut tieto tulisi korjata tai vähintään todeta virheelliseksi/vanhentuneeksi kaava-aineiston yhteydessä, koska ko. selvitys on osa Suntimäen asemakaavan valmisteluaineistoa. Kaavan laatijalla (kaupunki) on velvollisuus korjata vääriksi osoittautuneet tiedot, jotta prosessi täyttää sille asetetut vaatimukset.

Intressimme asiassa liittyy omistamaamme kiinteistöön nyt käsiteltävän kaava-alueen ulkopuolella. Selvityksessä ko. alue on esitetty olevan kauttaaltaan liito-oravien elinaluetta, vaikka laadittujen liito-oravaselvitysten mukaan vain alueen aivan pohjoisimmassa osassa on tehty havaintoja kyseisestä direktiivilajista. Lisäksi koko kiinteistömme on esitetty olevan potentiaalinen tuleva liito-oravien elinalue, minkä vuoksi selvityksessä alue on esitetty säilytettäväksi rakentamattomana. Liitteenä 1 on 'Muistio maastokatselmuksesta, Ely-keskus'. Tämä maankäytön suunnittelua valvovan viranomaisen muistio täydentää ja tukee esiin tuomaamme virheellisyyttä luontoselvityksessä. Koska selvityksen sisältö on virheellinen ja johtopäätökset tällöin täysin kohtuuttomia ja epäoikeudenmukaisia, edellytämme näiden korjaamista.

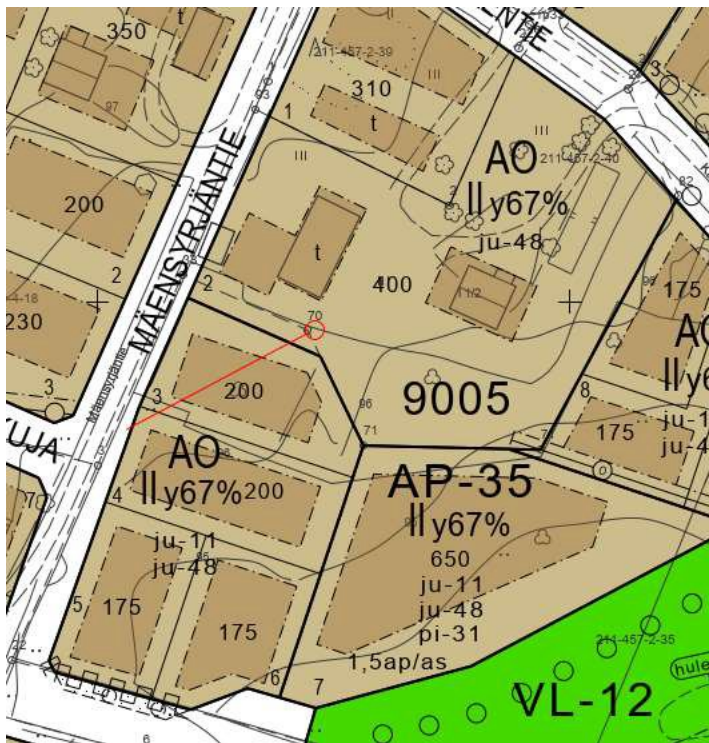
Olemme muistuttaneet samasta asiasta jokaisessa virallisessa kuulemisvaiheessa sekä olleet yhteydessä kaupungin viranhaltijoihin asian korjaamiseksi. Vastineissa ja keskusteluissa selvitys on kieltäydytty korjaamasta liian työläänä tehtävänä, vaikka esiin tuomamme virheet on myönnetty. Selvitys on tehty kaupungin omana työnä, jolloin virheelliset tiedot ja päätelmät olisi mahdollista korjata helposti. Kaupunki ei myöskään julkisena toimijana voi tietoisesti hyväksyä ja jättää oikaisematta väärä tietoja sisältämiä asiakirjoja. Mikäli tällainen toiminta hyväksyttäisiin, heikentäisi se kaupungin uskottavuutta myös muissa toiminnoissa, mutta erityisesti

maankäyttösuunnitelmien käsittelyssä. Todettakoon, että maankäytössä esiintyvät virheelliset tiedot tai päätelmät saattavat aiheuttaa erittäin merkittäviä taloudellisia vaikutuksia osallisille.

Liitteenä 2 on 'Laajemmat perustelut luontoselvitykset virheistä', jotka täydentävät tässä esitettyjä vaatimuksia. Olemme valmiita käymään selvityksen ja siinä esiintyvät virheelliset tiedot viranhaltijoiden kanssa läpi, jotta asia saadaan hoidettua asiallisesti kuntoon.

Huomautus 4 (uusi asia):

Kiinteistön 211-457-2-40 omistaja on kertonut, että heidän kiinteistönsä hulevesien purkuputki kulkee muodostuvan korttelin 9005 tonttien 3 ja 4 läpi ja purkaa nykyiseen avo-ojaan (ks. kuva alla). Kaavan toteuttaminen aiheuttaa nykyisen hulevesiratkaisun poistumisen. Siksi kaupungin tulee osoittaa vaihtoehtoinen ratkaisu ja sopia sen toteuttamisesta ko. kiinteistön omistajan kanssa. Kaavan yhteydessä laadittu hulevesiselvityksessä tätä ei ole huomioitu.



7. 1 henkilö, 31.10.2024

Muistutustivistelmä, [ei sisällä kaikkea kuva- ja liitemateriaalia]

Tässä muistutuksessa esitetyt vaatimukset ovat monin paikoin samansisältöisiä kuin monen muun alueen kiinteistönomistajan, joiden kanssa olemme lisäksi laatineet yhteisen muistutuksen nykyisen rakennuskannan ja kiinteistöjen tasapuolisen ja oikeudenmukaisen kohtelun toteutumiseksi. Mikäli em. muutokset eivät nykyisessä suunnitelmassa ole mahdollisia, vaadin vaihtoehtoisesti kaava-suunnitelman palauttamista suunniteltavaksi uudelleen tai hylkäämistä kokonaan.

1. Ensinnä muistutuksessa vaaditaan säilyttämään kiinteistön 4:4 nykyinen kiinteistöliittymä Saarenmaantieltä, jotta kiinteistön ja sen asuinrakennuksen sekä autosuoja-varastorakennuksen rakennuslupien ja käyttötarkoitusten mukainen käyttö voi jatkua. Koko kiinteistön logistiikka perustuu näiden rakennusten rakennuslupan (päättöpäiväys 23.8.1984) mukaisiin sijoituspaikkoihin siten, että kulku rakennuksille tapahtuu Saarenmaantieltä. Muita tieyhteyksiä ei ole. Liittymä tälle Suntinmäen kantatilalle on alueen vanhimpia, jollei vanhin. Kiinteistölle on ollut yhteys samasta sijainnista vähintään 1880-luvulta lähtien. Jos kulku kiinteistölle osoitettaisiin mistä tahansa muualta kuin nykyisestä liittymästä, vaatisi se merkittäviä investointeja rakennusten käytön mahdollistamiseksi (liite 1). Naapurikiinteistöllä (Kivenkorva 4:3) uuden liittymän rakentamiskustannuksiksi on maanrakennusurakoitsija arvioinut 37.000 € ja kustannus tälle kiinteistölle olisi luultavasti enemmän. Tällöin uhrattaisiin myös merkittävä osa kiinteistön pinta-alasta tielle ja tuhottaisiin puutarhan nykyinen rooli liikunnallisten aktiviteettien suorittamispaikkana. Samalla menetettäisiin merkittävässä määrin kiinteistön mahdollisia lisärakennuspaikkoja.

Havainnepiirroksessa oleva liittymä kiinteistölle sen kaakkoiskulmasta suunnitellun Kierikkakujan kautta ei ole mahdollinen. Luonnonsuojelulain 26§ mukaisesti luonnonmuistomeriksi rauhoitettu kuusi suoja-alueineen (liite 2) estää tien rakentamisen kyseistä kautta. Kuusen karttamerkki havainnepiirroksessa ja kaavaehdotuksessa on hämäävästi puun todellista kokoa luonnossa merkittävästi pienempi. Tämän voi havainnoida liitteen kuvista. Ja vaikka tie olisi mahdollista tehdä, muuttuisi merkittävä osa kiinteistöä valtavan investoinnin vaativaksi tieksi tuhoten puutarhan estetiikan ja käyttömahdollisuudet (liite 3). Liittymän osoittaminen suunnitellulle Kierikkakujalle ja siten nykyisen autotallirakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön estäminen tarkoittaisi tarvetta vastaavalle lisärakennukselle, mikä aiheuttaisi sekä merkittäviä kustannuksia että kiinteistön rakennusoikeuden täysin tarpeetonta käyttämistä. Nykyistä vastaavan autotallin rakentaminen maksaisi karkeasti arvioiden n. 80.000-100.000 €. Pelkkä nykyisen autotallin käytön estyminen tarkoitukseensa ilman vastaavan käytettävissä olevan uuden rakentamista tarkoittaisi haastateltujen, aluetta tuntevien kiinteistöväliittäjien mukaan kiinteistön arvon alenemista jo sillä perusteella – koska kuten Tampereen seudun joukkoliikennelautakunnan lausunnossa todetaan: alue tulee jäämään hyvin kauas hyvästä joukkoliikennepalvelusta – että alueen tavoittamiseen tarvittavaan yksityisautoiluun liittyvät fasilitetit suojarakennuksineen ovat mahdollisessa myyntitilanteessa oletusarvoisia, eikä autoilutarvetta esim. pyöräilyllä kyetä kokonaan korvaamaan mitenkään. Tämä arvonalenema tuskin on kaavoituksen tarkoituksen mukaista, arvon kai pitäisi vähintään säilyä infrastruktuurin lähtökohtaisesti selkiytyessä ja muuttuessa ennalta suunnitellummaksi erilaisten yhteiskunnan toimintojen osalta. Liittymän siirto myös lisäisi tarpeetonta autoilua alueella kiinteistön saavuttamiseksi tarvittavan matkan pidentyessä.

Pidän nykyisen liittymän sulkemista ja kiinteistölle kulkemisen osoittamista muualta myös Maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Sen 12§ määrittelee varsin selkeästi rakentamisen ohjauksen tavoitteet. Tämän lisäksi samaisen lain kaikissa eri kaavasuosittelutasojen sisällöissä toistuu sama vaatimus, ettei maanomistajalle saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa: 28§, 39§ ja 54§. - 54§ Asemakaavan sisältövaatimukset:

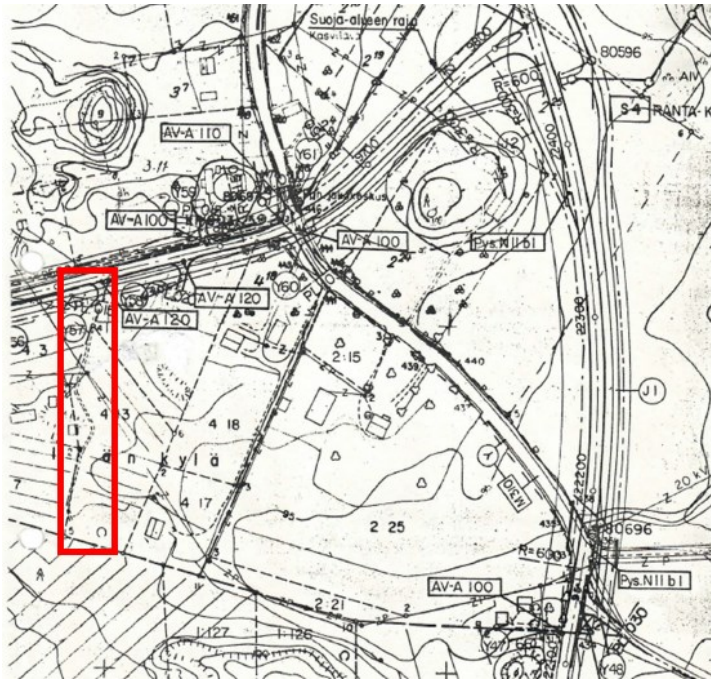
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.
- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Nykyisen kiinteistöliittymän sulkeminen ja osoittaminen toiseen kohtaan kiinteistöä on kohtuuton haitta, joka pahimmillaan estää rakennetun ympäristön rakennusluvan mukaisen käytön kokonaan tai vähintään aiheuttaa merkittäviä, tarpeita palvelemattomia, viihtyisyyttä heikentäviä ja esteettisiä sekä elinkaarellisia ja taloudellisia haittoja, kyseenalaistaen rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallisen hoidon ja kunnossapidon perusteet.

Tällainen mielivaltainen, aiempien päätösten vastainen päätös ei myöskään millään tavalla osoittaisi kaupungin päätöksenteon jatkuvuutta. Maankäyttö- ja rakennuslain 106§ velvoittaa kaupungin lisäksi korvausvastuuseen asemakaavan toteuttamisesta johtuvasta erityisestä haitasta, mitä yllälueteltujen tapausten toteutuessaan tuskin voitaneen pitää vähäisenä. Näistä em. lainkohdista mikään ei ole muuttumassa nykyisen lain muuttuessa Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 vaan ne säilyvät voimassa sellaisenaan. Edellä mainituin perustein vaadin, että kiinteistön 4:4 nykyinen kiinteistöliittymä tulee säilyttää.

2. Toiseksi vaaditaan poistamaan Kierikkakuja suunnitelmasta alueelle tarpeettomana ja osoittamaan kulku kiinteistölle 4:13 olemassa olevaa karttatietä pitkin kuten kiinteistölle 4:3 jo nyt on osoitettu.

Vastustan aiempia palautteitani toistaen edelleen Kierikkakujan rakentamista, koska se palvelisi käytännössä ainoastaan yhtä suunniteltua rakennuspaikkaa kaupungin kiinteistöllä 4:13. Tähän tarkoitukseen kustannus olisi varmasti kohtuuton ja tarpeetonta kaupungin varojen käyttöä. Ymmärtääkseni kiinteistölle 4:17 ei ole tulossa uutta rakennuspaikkaa ja kiinteistön 4:18 mahdolliselle eteläpuoliselle rakennuspaikalle liittymä on järjestettävissä Mäensyrjäntieltä. Kiinteistölle 4:13 kulku on osoitettavissa pitkin jo olemassa olevaa karttatietä (liite 4), joka suunnitelmassa on jätetty kokonaan hyödyntämättä ja olisi huomioitavissa valmiina kulkureittinä, kuten kiinteistölle 4:3 se jo nyt on. Toisaalta, toistan myös aiemman esitykseni koko kiinteistön 4:13 rakennuspaikan tarpeettomuudesta kyseiselle korttelialueelle, nykyisen rakennuskannan mukaisen, väljän ja maalaismaisen ilmeen säilyttämiseksi. Ko. korttelin alueelle on suunnitteilla uutta rakennuskantaa muutoinkin hyvin vähän. Suunnitelmassa Kivenkorvanpuistoksi nimetty alue, sisältäen kiinteistön 4:13 suunnitellun rakennuspaikan, on jo kunnan toimesta aikanaan kertaalleen kunnostettu niityksi ja sellaisena se palvelisi alueen luonnetta erinomaisesti jatkossakin vähentäen samalla suunnitelmasta kaupungin puistoalueiden hoitovastuuta.



[Ote liitteen 4 vuoden 1984 karttakuvasta.]

Edellä mainituin perustein vaadin, että Kierikkakuja poistetaan suunnitelmasta ja kiinteistölle 4:13 osoitetaan kulku kiinteistön 4:3 nykyisenä liittymänä toimivan karttatien kautta. Lisäksi esitän suunnitelmassa Kivenkorvanpuistoksi nimetyn alueen muuttamista niityksi ja sisällytettäväksi tähän alueeseen myös kiinteistön 4:13 suunnitellun rakennuspaikan.

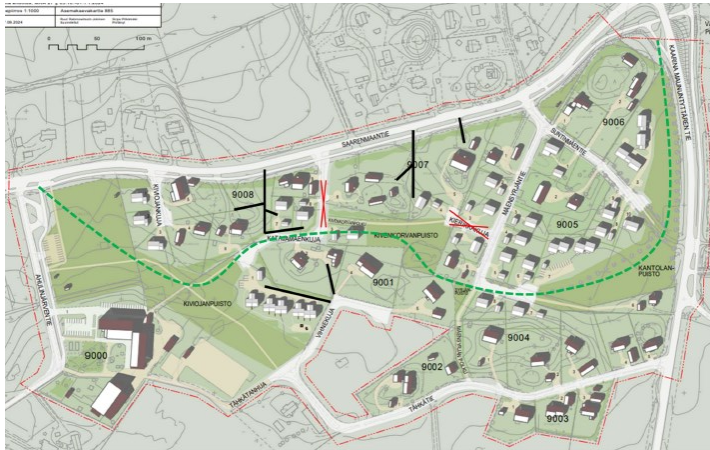
3. Kolmanneksi vaaditaan suhteuttamaan seudullisen pyöräreitin ohjausvaikutus kaavaan realistiseksi huomioimalla alueen valmiiksi rakennettu ympäristö, esim. osoittamalla pyöräreitille alueelle paremmin soveltuva linjaus pois Saarenmaantien varresta.

Mikäli minun ja muiden Saarenmaantien kaava-alueen varren eteläpuolisen osan kiinteistöjen liittymien sulkemisen perusteena on seudullisen pyöräilyn pääreitti, kuten Kangasalan kaupungin rakentamisen palvelualueen lausuntotiivistelmästä voisi päätellä, esitän huomioitavaksi seuraavat seikat:

- Kuten Tampereen kaupunkiseudun 'Pyöräliikenteen seudulliset pääreitit ja laatutaso' -raportissa 21.9.2022 sivulla 7 sanotaan, suunnitelma tarjoaa periaatteellisia suosituksia. On ymmärrettävää, että suosituksia pyritään toteuttamaan sellaisilla uusilla kaava-alueilla, jossa ei ole vanhaa rakennuskantaa. Kohtuutonta sen sijaan on, jos niitä yritetään väkisin soveltaa alueilla, joissa on jo aiempi vakiintunut rakennuskanta, kulkureitit ja muu olennainen infrastruktuuri.
- Samaisessa raportissa sivulla 8 todetaan myös, että asemakaavoituksessa ja katusuunnittelussa tilannetta voi olla vaikea parantaa, jos pyöräliikennettä ei ole huomioitu maankäytön suunnittelussa alusta alkaen. Tämä lausumahan on täysin totta kyseessä olevalla suunnittelualueella ja on siksi täysin kohtuutonta pyrkiä suunnitelman mukaiseen toteutukseen nykyisessä ympäristössä, jossa rakennettu ympäristö sen heikosti sallii, jos ollenkaan.

Em. johdosta esitänkin, että mikäli Suntainmäen kaavasunnittelualueella halutaan välttämättä toteuttaa seudullisen pyöräilyn pääreitistön toteutussuunnitelmaa väylärakenteineen, niin muutetaan pyöräreitti kulkemaan suunnittelualueen kohdalla sille paremmin soveltuvaa linjaa Saarenmaantien varren sijasta. Pohdinnan arvoinen reitti kulkisi mielestäni esim. Ahulinjärventien risteyksestä Kiviojanpuiston, Katajamäenkujan ja Kivenkorvanpolun sekä -puiston

ja Syrjänpuiston kautta Mäensyrjäntien jatkeelle ja sieltä edelleen Kantolanpuiston kautta Kaarina Maununtyttärentien alikululle Saarenmaantien risteykseen (liite 5).



Liite 5: Karttaan on merkitty pyöräilyreitin suurpiirteinen reittiehdotus vihreällä katkoviivalla.

Tällä reitillä on muuta rakentamista estävinä ja siten suunniteltuihin rakentamismahdollisuuksiin vaikuttamattomina mm. korkeajännitevoimalinja sekä alueen jätevesiviemäri ja vesijohtolinja (liite 6), mikä tekee reitistä loogisen linjojen huollon kannalta. Lisäksi reitti olisi merkittävästi paremmin suunnittelualueen asukkaiden saavutettavissa eikä vähiten Liuksialan koulun oppilaita ajatellen. Myös reitin maisemalliset arvot ja maasto olisivat huomattavasti mielekkäämmät kuin nykyinen reitti tien varressa, jonka myötä myös turvallisuus alueella paranisi ja nykyiset kiinteistöliittymät voitaisiin säilyttää ongelmitta. Katajamäenkuja voisi tällöin kulkea kiinteistöjen 4:32 ja 4:36 välistä mahdollistaen liittymät kiinteistön 4:2 uusille rakennuspaikoille, mikä olisi oikeudenmukaista hyödynsaajaa ajatellen. Kiinteistölle 1:206 kulku säilyisi ennallaan Vihnekujalla ja sieltä osoitettaisiin kulku myös sen eteläpuoliselle uudelle rakennuspaikalle. Tätä reittiehdotusta tukee myös Kangasalan kaupungin infran suunnittelun ja rakentamisen palveluyksikön lausunto, jonka mukaan Kivenkorvan puistoalueen läpi kulkeva ohjeellinen pp-merkintä tulee toteutuksen johdonmukaisuuden vuoksi merkitä määräävänä. Reitti on osa verkostoa. Kaavoitus on tämän vastineessaan myös hyväksynyt.

Huomioitakoon edelleen, että muualla pyöräilyn pääreittien varrella toteutetaan jo nykyisellään em. suositukseen perustuvia väyläratkaisuita, joissa pääreitti sivuaa rakennettua ympäristöä siten, että sen varrella olevat kiinteistöliittymät on säilytetty ennallaan. Näin on esim. Tampereen Nekalassa vasta rakennetulla väylällä (liite 7).

Edellä mainituin perustein vaadin, että seudullisen pyöräreitin ohjausvaikutus kaavaan suhteutetaan huomioimaan alueen valmiiksi rakennettu ympäristö ilman, että sen nykyinen toiminnallisuus muuttuu ja aiheuttaa merkittäviä, taloudellisia investointeja kiinteistönomistajille. Mikäli tämä vaatii esim. pyöräreitin uudelleenlinjausta, se tehtäköön.

4. Neljänneksi vaaditaan uudelleentarkastelemaan koko suunnitelma siten, että se kohtelee tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti kaikkia vaikutusalueensa kiinteistöjä ja niiden omistajia.

Suunnitelmassa on useita eri kiinteistönomistajien kesken epäoikeudenmukaisia ja tasapuolisuus toteutumatta jääviä seikkoja, jo aiemmin mainittujen lainkohtien nojalla. Olisi kohtuutonta ja epäoikeudenmukaista, että suunnitelman mukainen toteutus aiheuttaisi osalle kiinteistönomistajia heikennyksiä heidän kiinteistöllään olevien rakennusten tarkoituksen- ja rakennuslupien mukaisen

käytön estämisellä tai vähintään hankaloittamisella siten, että tarkoituksenmukainen käyttö vaatisi näiltä merkittäviä investointeja ja muutoksia kiinteistön yleisiin käyttömahdollisuuksiin ja estetiikkaan, uudisrakentamisen vuoksi ja hyödyksi.

Pyöräreittiperustetta on pidettävä hyvin epäoikeudenmukaisena ja epätasa-arvoisena Saarenmaantien kiinteistöliittymien sulkuperusteena etenkin, kun pyöräreitti ei nykyiselläänkään ole ollut minkäänlainen alueen toiminnallinen este tai edes haitta. Tasapuolisuus ei toteudu myöskään siinä, että sulkeminen toteutettaisiin vain Saarenmaantien eteläpuolisella kaava-alueella, kun pohjoispuolen liittymät sallittaisiin, kuten luonnollisesti on laita kaikkien kaava-alueen ulkopuolisten pyöräilyreitin varren kiinteistöliittymien osalta. Sivuuuttaa ei voi myöskään ELY-keskuksen lausuntotiivistelmän mainintaa, jonka mukaan Saarenmaantie on toiminnalliselta luokituksestaan yhdystie, joka välittää jo nykytilanteessa pääasiassa tien varren maankäytön synnyttämää liikennettä. Kaavoitus on vastineessaan ELY-keskuksen lausuntoon todennut, että Saarenmaantie osoitetaan katuna. Tässä valossa se rinnastuu alueen muihin katuihin, kuten Suntainmäentie ja Mäensyrjäntie, joilta suunnitelman mukaan suorat kiinteistöliittymät sallitaan. Kiinteistönomistajien kannalta on kohtuutonta ja epäoikeudenmukaista, että alueen kaduilta on epätasa-arvoiset mahdollisuudet liittymiin ja olemassa olevien rakennusten tarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Epäoikeudenmukaisena pidän niinkään viheraluesuunnitelmaa osalla Saarenmaantien eteläpuolisia kiinteistöjä. Istutusalue on suunniteltu huomattavan leveäksi siellä, missä rakennetun ympäristön ja tiealueen välissä on tilaa (suunnitellun Katajamäenkujan itäpuoli), kun taas muualla vastaava alue on huomattavasti kapeampi. Tämä rajoittaa suoraan piha-alueen käyttöä ja mahdollista myöhempää maankäytön suunnittelua ja on yhdenmukaistettava saman levyiseksi koko suunnittelualueella, mikäli tällainen suunnittelu on ylipäättään tarpeellista.

Edellä mainituin perustein vaadin kriittistä uudelleentarkastelua koko kaavasunnitelmaan tasapuolisuuden ja oikeudenmukaisuuden toteutumiseksi kaikille sen vaikutuspiirissä oleville. Toimiva periaate lienee, että joka hyöttyy, maksaa saamansa hyödyn kustannukset, ja joka kärsii, saa kärsimäänsä vahinkoa vastaavan korvauksen.

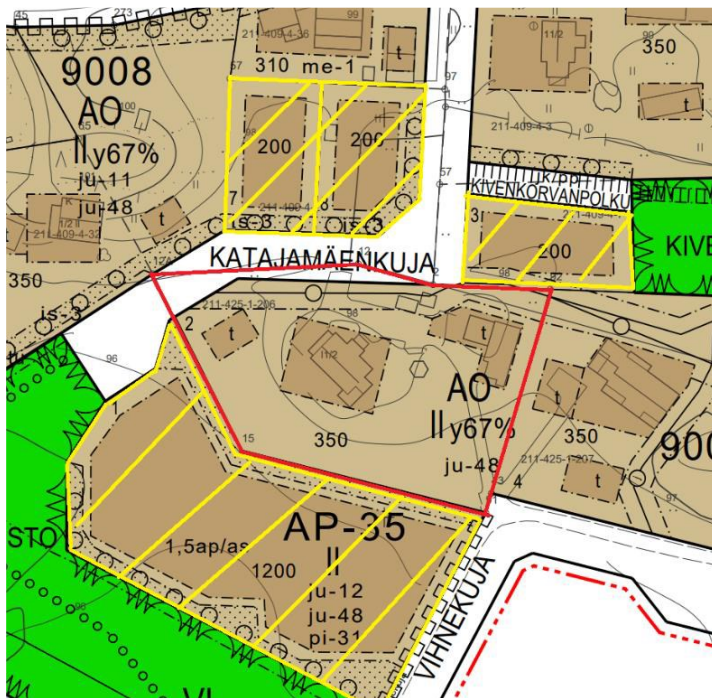
Näkemykseni mukaan kaiken suunnittelun lähtökohtana on suunnittelun kohteen kunnollinen käytännön tuntemus. Maankäytön suunnittelussa mielestäni tämä tarkoittaa suunnittelualueen kokonaisvaltaista tuntemista ja siten kaikkien siihen osallisten toimesta suoritettua perusteellista katselmointia paikan päällä alueella, teknisen paikkatietotuntemuksen lisäksi. Tällä perusteella, ne tästä kaavasunnitelmasta vastuussa olevat suunnittelijat ja päättäjät, jotka eivät vielä ole suunnittelualueeseen konkreettisesti ja kokonaisvaltaisesti tutustuneet oman tehtävänsä lähtökohtien varmistamiseksi, kutsun lämpimästi jalkautumaan alueelle, jotta konkreettinen ympäristö tulee ymmärretyksi ja jotta suunnitelmat ja niitä koskevat päätökset tulevat tehdyiksi realistisin perustein. Olen tähän käytettävissä esittelijänä oman kiinteistöni osalta ja naapurusto varmasti omansa. Pyydän ystävällisesti tähän muistutukseen kaupungin kirjallista, perusteltua kannanottoa.

8. 2 henkilöä, 31.10.2024**Muistutustiivistelmä**

Asemakaavaehdotuksessa ei ole edelleenkään huomioitu asianmukaisesti erityisesti tiejärjestelyihin liittyviä epäkohtia, maanomistajien yhdenvertaista kohtelua sekä meidän ja eräiden muiden maanomistajien huomautuksia kaavaehdotuksesta aiheutuvista merkittävistä haitoista. Kaavaehdotusta tulee tältä osin muuttaa siten, että haitat poistetaan tai niitä ainakin huomattavasti vähennetään.

I. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta aikanaan jätetty Tähkätien ja Vihnekujan asukkaiden allekirjoittama kriittinen näkemys mm. maaseutumaisuuden ja väljän rakentamisen puolesta sekä liikenteen reitittämisestä on osittain otettu huomioon. Negatiiviset vaikutukset ovat kuitenkin kasautuneet kiinteistöömme kohdistuen ja kaavaehdotus on osoittautunut näin yksittäiselle kiinteistönomistajalle kohtuuttomaksi erityisesti Katajamäenkujan ja lisärakennuksen määrän osalta. Liikenteen reititys on suunniteltu Tähkätien sijaan Katajamäenkujaa pitkin, konkreettisesti pihamme kautta. Lisäksi kodin ympärille tulisi kaavaehdotuksen mukaan merkittävä määrä lisärakentamista kolmeen eri suuntaan.

Toisin kuin palauteraportin vastineessa 6.9.2024 väitetään, maanomistajien yhdenvertaisuutta ei ole huomioitu asianmukaisesti. Meidän näkemyksiämme ei ole huomioitu, kun taas uusia rakennuspaikkoja haluavien maanomistajien toiveet on otettu huomioon. Meidän kiinteistöemme kohdalla uudesta tiestä ja uusista rakennuspaikoista aiheutuvat haittavaikutukset korostuvat. Alla kuvassa kiinteistöemme rajattuna punaisella ja kaavaehdotuksen uudet rakennuspaikat keltaisella.



II. Kaupunki on laiminlyönyt velvollisuutensa selvittää kaavavalmistelussa erilaisia vaihtoehtoja alueen tielinjauksille maanomistajat tasapuolisemmin huomioivalla tavalla. Kaavaehdotuksessa esitetyistä uusista teistä, erityisesti Katajamäenkujasta, aiheutuu meille ja eräille muille maanomistajille kohtuutonta haittaa. Haitat tulisi kohdentaa niille kiinteistöille, jotka kaavoituksesta hyötyvät. Uusien rakennuspaikkojen tarvitsemat tiet tulisi kaavoittaa uusia

rakennuspaikkoja haluavien ja saavien maanomistajien alueelle. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitus ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka voidaan välttää.

Alueen liikennejärjestelyt voidaan hoitaa kaavaehdotuksessa esitettyä tarkoituksenmukaisemmin, alueen erityispiirteet paremmin huomioiden ja maanomistajien kannalta tasapuolisemmin seuraavilla tavoilla 1-3:

1. Katajamäenkujaa ei kaavoiteta

Ensisijaisesti katsomme, että Katajamäenkujaa ei tule kaavoittaa lainkaan. Linjaus on väkinäinen, loukkaa kohtuuttomasti meidän ja usean muun valmiiksi rakennetun omakotitontin toimivuutta, viihtyisyyttä ja rahallista arvoa. Linjaus hyödyttää vain kaupunkia sekä yksityistä maanomistajaa, jotka haluavat uusia rakennuspaikkoja.

Suunnitelma johtaisi piha-alueemme osittaiseen lunastukseen, sekä maiseman täydelliseen muuttumiseen. Osa pihamaastamme menetettäisiin ja tie tulisi asuinrakennuksemme läheisyyteen ilman näköesteitä tai suojaavaa puustoa. Tämä johtaa kiinteistömme arvon alenemiseen sekä asuinviihtyvyyden ja turvallisuuden heikkenemiseen. Tonttillemme on lisätty uusi talousrakennuksen rakennuspaikka, mutta olisi kohtuutonta, että meidän pitäisi rakentaa talousrakennus uudesta tiestä aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Palauteraportin vastineessa mainittu korttelin toisen päähän lisätty puusto ei mitenkään vaikuta meidän tonttimme näkymiin, eikä tarjota suojaa tiehen tai naapureihin nähden.

Kaava loukkaa perustuslaillista omaisuuden suojaa sekä yhdenvertaisuusperiaatetta. Aiheutuvat haitat huomioon ottaen tielinjausta ei voida perustella sillä, että kaupungin ja yksityisen maanomistajan alueille saadaan uusia rakennuspaikkoja. On väärin, että lisärakennuspaikkojen saajat maksattavat saamansa hyödyn muilla maanomistajilla leikkaamalla näiden tontteja.

Alueen liikenne on järjestettävissä paremmin, yhdenvertaisemmin ja vähemmän haittaa aiheuttaen toisella tavalla. Viittaamme tältä osin myös Tähtätien ja Vihnekujan tienhoitokunnan jäsenten esittämään näkemykseen sekä kiinteistöjen 409-4-3, 409-4-18 ja 409-4-36 omistajien näkemyksiin tielinjauksista, joihin olemme yhtyneet. Liikenne meidän kiinteistöllemme voidaan järjestää jatkossakin Tähtätien ja Vihnekujan kautta.

Korttelissa 9007 tieliittymä Saarenmaantielle voidaan toteuttaa kiinteistön 409-4-3 nykyistä liittymää ja pihatietä hyödyntäen. Ko. liittymästä tehdään yhteys olemassa oleville rakennuspaikoille 409-4-3 ja 409-4-4 sekä kaupungin kahdelle uudelle tontille, jotka samalla sijoitetaan tarkoituksenmukaisemmin toistensa läheisyyteen. Kyseinen pihatie on aiemmin merkitty karttaan ja siinä on kunnalla myös rasiteoikeus. Ratkaisulla kunta voi jättää kokonaan rakentamatta uuden Kierikkakujan, jota naapurikiinteistöjen asukkaat 409-4-17 ja 409-4-18 vastustavat. Kiinteistömme pohjoisreunaan suunniteltua uutta omakotitonttia ei tule kaavoittaa lainkaan. Alue sopii luontevammin niittymaaksi.

Tieliittymä kaupungin omistamalle, Kiviojanpuiston viereen suunnitellulle tontille 9001/1 (AP-35 alue) voidaan järjestää ilman Katajamäenkujaa, ensisijaisesti Kiviojankujaa jatkamalla. Katsomme myös, että AP-35 alueelle tulee kaavoittaa paritalojen sijasta alueen ominaispiirteisiin paremmin sopivia omakoti-/erillistaloja. Tämä vähentää meidän tonttillemme aiheutuvia haittoja sekä säilyttää paremmin alueen arvokkaan yleisilmeen ja väljyyden, ja myös vähentää liikenteestä aiheutuvaa räsytystä. Toissijaisesti liikenne tontille 9001/1 on teknisesti mahdollista

järjestää myös Tähkätien ja Vihnekujan kautta liikennemäärän lisäys huomioiden, mikäli kaikki muut vaihtoehdot on perustellusti selvitetty.

2. Lyhyempi Katajamäenkuja

Toissijaisesti, mikäli Katajamäenkuja ei kokonaan poisteta kaavasta, se tulee suunnitella lyhyempänä, pohjois-etelä-suuntaisena tienä, ja loppupään itä-länsi-suuntaista osuutta ja levennystä ei tule kaavoittaa. Erityisesti Itä-länsisuuntaista osuutta ja lopun levennystä ei tule kaavoittaa, koska siitä aiheutuu meille edellä kohdassa 1 kerrottuja haittoja.

Katajamäenkuja jatkuu kaavaehdotuksessa kevyenliikenteenväylänä, joka johtaa suoraan Liuksialan koululle. Tämä reitti tulee osoittamaan käytännössä kaiken ko. suunnasta tulevan koululaisten kulkemisen suunnitellun Katajamäenkujan kautta. Tämä reitti autojen seassa ei ole turvallinen suunnitelma pienille alakoululaisille.

3. Katajamäenkujan linjauksen muuttaminen

Viimesijaisesti, jos Katajamäenkuja em. huomattavista epäkohdista huolimatta kaavoitetaan ehdotetulla tavalla, vähintäänkin tien linjausta tulee muuttaa pois kiinteistöltämme. Uudet tiet on sijoitettava lähtökohtaisesti niiden maanomistajien alueille, joita ko. tiet palvelevat, kuten uusia rakennuspaikkoja halunneiden maanomistajien alueille ja kaupungin alueelle.

Maanomistajien ja kaavoituksen eri intressien tasapainottaminen edellyttää, että tielinjaus on siirrettävä pois meidän kiinteistöltämme ja asuinrakennuksesta, enemmän muiden kiinteistöjen alueelle ja lähemmäs muiden rakennuspaikkoja.

Erityisesti kiinteistö 211-409-4-32 on saanut kaavaehdotuksessa muita tontteja suuremman etäisyyden kadun ja asuinrakennuksen väliin. Tämä etäisyys on mahdollistettu ottamalla isompi siivu meidän tontistamme, mikä on perustetonta. Tontille 9008/6 on mahdollista järjestää kulku myös kokonaan muuta reittiä.

Perustelu, jonka mukaan tielinjauksissa on huomioitu "mahdollisia tulevaisuuden tarpeita", kuten "pihapiirien jakamista edelleen useaksi rakennuspaikaksi", on kestävä. Asemakaavassa nimenomaan määritellään tulevaisuuden rakennuspaikat, huomioiden paikalliset olosuhteet ja kaupunki- ja maisemakuvalliset asiat. Kaavasunnittelussa ei voida olettaa, että todellisuudessa rakennuspaikkoja tulee kaavoitettua enemmän (esim. poikkeamisluvalla).

III. Kotimme ympärille tulisi kaavaehdotuksen mukaan huomattava määrä lisärakentamista kolmeen eri suuntaan mikä muuttaa alueen ominaispiirteitä ja ympäristöä merkittävästi. Tämä on kohtuutonta. Uusien rakennuspaikkojen määrää tulee vähentää kiinteistömme ympäristössä.

Palauteraportin vastineessa lisärakentamista kiinteistömme ympärillä on perusteltu sillä, että ympäristöön sijoittuu kiinteistöjä, joilla maanomistajat ovat olleet halukkaita lisäämään rakennuspaikkoja. Yhden maanomistajan halu saada kiinteistönsä arvoa nostavia lisärakennuspaikkoja ei ole hyväksyttävä syy pienentää toisen maanomistajan olemassa olevaa omakotitonttia ja vähentää toisen kiinteistön arvoa. Kaavaselostuksessa on jo todettu, että kyseessä on perinteikäs ja väljästi rakennettu alue. Pienet, liian tiiviisti sijaitsevat kiinteistöt, sekä usean asunnon taloyhtiöt eivät kuulu tähän ympäristöön. Eturistiriita tulee punnita yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti ja perustellusti uudelleen.

Kaavoituksessa huomioitavat eri intressit ja eri maanomistajien ristiriitaiset edut tulee huomioiduksi parhaiten siten, että lisärakentaminen on maltillisempaa ja alueelle sopivaa. Toisin kuin palauteraportin vastineessa annetaan ymmärtää, kiinteistömme ympäröivän alueen väljyyttä ei ole lisätty. Kaupungin maalle kiinteistömme pohjoisreunaan kaavoitettu uusi tiivis omakotitontti

tulee poistaa kaavasta. Kiinteistön 211-409-4-2 lisärakentaminen tulee järjestää väljemmin aikaisemman kaavaluonnoksen Ve2 mukaisesti, jolloin kiinteistölle kaavoitetaan vain yksi uusi omakotitalotontti, ei kahta.

Tontti 9001/1 tulee muuttaa omakotitonteiksi tai erillistaloiksi. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54§). Alueen ominaispiirteisiin, arvokkuuteen ja väljästi rakennettuun maaseutumaiseen maisemaan sopivat omakotitalotontit, ja ne ovat selvästi helpommin hyväksyttävissä asukkaiden keskuudessa. Myös liikennejärjestelyihin löytyisi paljon helpommin joustavia ratkaisuja, kun liikennekuorma olisi maltillisempi.

Kaavoitusprosessissa kaivataan ehdottomasti enemmän vuoropuhelua ja aitoa sopivien vaihtoehtojen miettimistä, sekä suunnittelutyötä tekevien virkamiesten jalkautumista paikan päälle asukkaiden kanssa. Asukkaita tulee kuulla aidommin ja hakea yhteisesti hyväksyttävää ratkaisua. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee alueen kaavoituksesta luopua kokonaan.

9. 2 henkilöä, 31.10.2024

Muistutustilvistelmä

1. Julkisen vallan päätöksenteon jatkuvuuteen pitää voida luottaa. Kaavoituksella ei saa aiheuttaa rakennusten käyttötarkoituksen muutosta. Vastustamme kiinteistömme Ruusumaa nro 409-4-36 tieliittymän muuttamista pihakaduksi. Pihakatu muuttaisi tonttimme pysäköintitiloja radikaalisti, koska autotallimme vasemmalla puolella säilytetään tarvitsemiamme kuorma-autoa, henkilöautoa ja pakettiautoa. Tien muuttamisen myötä nämä paikat menetetään. Toisekseen pihakadun liikenne kulkisi metrin päästä autotallirakennustamme eikä esim. talvisin olisi mitään mahdollisuuksia suojata rakennuksen seiniä lumikuormalta. Sama roskakatoksen kanssa, jossa on myös puuvajamme.

Pihakadun jälkeen meillä ei ole käytännössä enää pihaa, koska se on asfaltoitu kokonaan eikä siihen pystyisi sitten enää rakentamaan mitään raja-aitaa tms, jolla voidaan taata lastemme turvallisuus kotipihalla.

2. Seudullinen pyöräreitistö on vuoteen 2050 tähtäävä tavoitesuunnitelma ja sen vaatimuksia on ylimitoitettu. Sillä ei ole velvoittavaa juridista päätöspohjaa. On aivan eri asia rajoittaa suoria tieliittymiä tiheään asutulla alueella, kuin väljästi rakennetulla taajaman reuna-alueella, jossa sekä pyörä- että autoliikenne ovat hiljaista ja tonttiliittymiä on varsin vähän. Lisäksi ko. pyörätie on jo erotettu autotiestä, joka tuottaa riittävän turvallisuuden ja sujuvuuden pyöräliikenteen määrää huomioiden. Kaupungin tulkintaa tieliittymien poistamiseksi on ylimitoitettu ja huonosti alueen luonteelle soveltuva. Huomionarvoista on myös Saarenmaantien läpiajoliikenteen väheneminen Kangasalan päässä Kehä 2:n rakentamisen myötä. Todettakoon lisäksi, että Saarenmaantien varren kiinteistöt ovat jo aikoinaan joutuneet luovuttamaan maata kevyenliikenteen väylän rakentamiseen.

3. Oikeudenmukaisuuden nimissä niiden kiinteistön omistajien, joille osoitetaan uusia rakennuspaikkoja, tulee vastata saamastaan hyödyistä. Tällä viitataan siihen, että kulku ko. uusille tonteille tulee osoittaa kaavasta hyötyä saavien kiinteistöjen kautta, ei naapurikiinteistöjen. On väärin, että kaavaehdotuksesta hyötyjät - yksityiset ja kaupunki - maksattavat saamansa hyödyn naapuritonttien kiinteistöjä pilkkomalla.

4. Osapuolia tulee kohdella tasapuolisesti tai luopua kaavoituksesta. Alueen vanhaa ja aiemmin rakennettua kantaa ja sen arvoa ei saa heikentää yksityisten maanomistajien uusilla rakennuspaikkatoiveilla. Myös kyläalueen asukkaat kohdelluksi kaavaehdotuksessa epätasapuolisesti. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävät kiinteistöt välttävät muutoksen. Kaava-alueen pieni aluerajaus on myös selkeästi heikentänyt kaavoittajan mahdollisuuksia vaihtoehtojen tutkimiseen kaavan laadinnassa. Kaupungin tulee kuulla asukkaita aidommin ja hakea yhteisesti hyväksyttävää ratkaisua alueelle. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee alueen kaavoituksesta luopua. Ko. pieni kaava-alue ei ole strategisesti merkittävä sijainniltaan eikä volyymeiltään kaupungin kehitykselle.

5. Kaavoituksessa tulee tuottaa vaihtoehtoisia suunnitelmia asukkaiden ja kaupungin vuoropuhelua varten ja alueen järjestämiseksi nykyistä maankäyttöä kunnioittavalla tavalla. Yhdessä kiinteistöjen 409-4-36, -4-3, -4-4, -4-17, -4-18 ja 424-1-206 kanssa esitämme kompromissivaihtoehtona seuraavan suunnitelman:

Havainnepiirros, kortteli 9007; Tieliittymä Saarenmaantielle toteutetaan kiinteistön 409-4-3 nykyistä liittymää ja pihatietä hyödyntäen. Ko. liittymästä tehdään yhteys olemassa oleville rakennuspaikoille 409-4-3 ja -4-4 sekä kaupungin kahdelle uudelle tontille, jotka samalla sijoitetaan tarkoituksenmukaisemmin toistensa läheisyyteen. Kyseinen pihatie on aiemmin merkitty karttaan ja siinä on kunnalla myös rasiteoikeus. Ratkaisulla voidaan jättää kokonaan rakentamatta uusi Kierikkakuja, jota naapurikiinteistöjen asukkaat 409-4-17 ja -4-18 vastustavat.

Havainnepiirros, kortteli 9001; Käynti Kiviojan puiston reunaan osoitettavilla uusille rivitaloille (kaupungin maalla) ohjataan Kaarina Maununtähtärentien kautta olemassa olevia Tähkätietä ja Vihnekujaa hyödyntäen. Ratkaisulla vältetään kokonaan uusi liittymä Saarenmaantielle ja uuden Katajamäenkujan rakentaminen. Ehdotuksella vältetään yksityisten maiden käyttäminen epäoikeudenmukaisella tavalla hyötyä saavien yksityisten omistajien ja kaupungin tonttitarpeisiin, jota myös naapurikiinteistöjen asukkaat 409-4-3, 424-1-206 ja 409-4-36 vastustavat.

Havainnepiirros, kortteli 9008; Tieliittymä korttelin 9008 uusille ja vanhoille rakennuspaikoille ohjataan arvonnousua saavien kyseisten kiinteistönomistajien maiden kautta. Naapurikiinteistöjen asukkaat 409-4-3, 424-1-206 ja 409-4-36 vastustavat tarkoitukseen osoitetun uuden Katajamäen kujan rakentamista yksityisten kiinteistöjen läpi.

Havainnepiirros, kortteli 9007; Alue on väljästi rakennettu ja suuri osa hyvin hoidetuista pihapiireistä jää väljiksi. Näin ollen alueelle jää viherpinta-alaa riittävästi. Puistojen rakentaminen on järkevää keskittää Kantolan ja Kiviojan puistoihin, ja jättää pienet puistokaistaleet rakentamatta. Keskellä kaava-aluetta suunniteltu Kivenkorvanpuisto kannattaa ennemmin hyödyntää perustamalla siihen puiston sijaan niitty alueen vanhaa historiaa kunnioittaen. Puistona ko. alueen käyttö tulee jäämään todella vähäiseksi sen sijainnista ja koosta johtuen. Ratkaisu tukee myös luonnon monimuotoisuutta ja vähentää kunnan kunnossapidon ja puistoinfran rakentamisen kustannuksia.



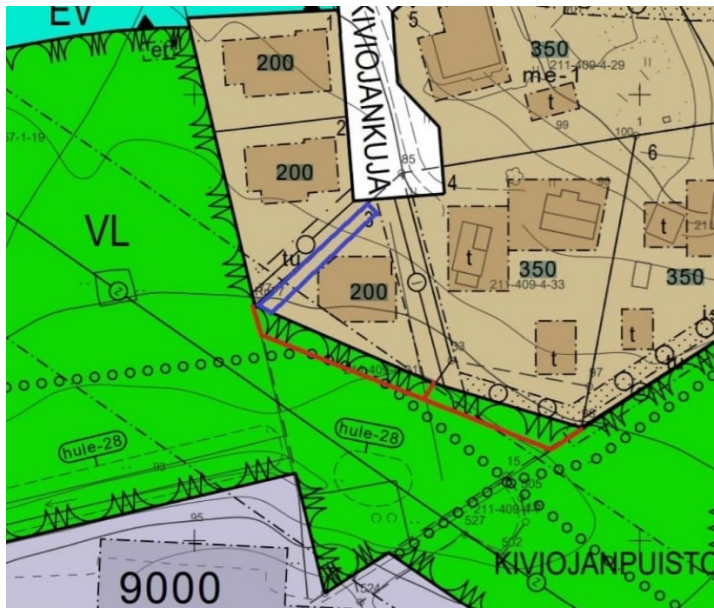
10. ja 13. 2 henkilöä, 31.10. ja 1.11.2024

Muistutusten tiivistelmä

Kuten jo aiemmassakin vaiheessa totesimme (11.10.2022) koulun puoleinen tontin raja tulisi olla hieman lähempänä koulua. Kiinteistöjen kannalta on tärkeää, että koulun ja kiinteistöjen väliin jää riittävä puustoinen suoja-alue, jolla rajoitetaan sekä meluhaittoja että parannetaan näkösuojaa.

Perusteluina todetaan: Koulun ja em. kiinteistöjen välinen alue kaavaluonnoksessa on VL-alueella, jossa ei ole velvoitetta puustolle. VL alueella kulkee myös suurjännitteinen sähkölinja, joka vaatiikin alleen puuttoman alueen sekä rajoittaa puustoa lähialueella. Kiinteistölle 4-33 on viimeisimmässä versiossa lisätty alue "Istutettava alueen osa, jolla tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 8 metrin välein." Koululta tulee melua jonkin verran päivisin ja iltaisin koulun alue on suosittu nuorison ajanviettopaikka, josta aiheutuu voimakasta ajoneuvoista tulevaa melua sekä meluisaa musiikkia. Jotta tontinomistajat voivat pitää riittävästi suojapuustoa niin rajaa tulee siirtää hieman lähemmäksi koulua. Liitekartassa merkitty punaisella. Rajalla saa olla merkintä puustoa-alueesta. Rajan siirrolla ei ole merkitystä hulevesien hallintaan eikä rajoita VL-alueen käyttöä kuin vähäisessä määrin. Lisäksi koulun kiinteistölle ollaan ilmeisesti lisäämässä rakennusoikeutta, jolloin meluhaitta ei ainakaan pienene tulevaisuudessa. Kiinteistöllä 4-31 on myös istutuksia, jotka on nykyisessä luonnoksessa merkitty VL-alueelle.

Kiinteistöllä 4-31 on tällä hetkellä kuusaita liitekuvassa sinisellä merkityllä alueella ja siinä voisi myös olla merkintä "Istutettava alueen osa, jolla tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 8 metrin välein."



11. 2 henkilöä, 1.11.2024

Muistutustivistelmä

Olemme erittäin huolissamme kaavaehdotuksen vaikutuksista nykyiseen asuinympäristöömme. Pääviestimme on, että täydennysrakentaminen pitää sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan ja pihapiireihin, eikä toisin päin. Toisin sanoen kaavalla ei saa heikentää nykyisten kiinteistönomistajien olosuhteita ja tonttien arvoa, silloin kun heille ei koidu kaavasta erityistä hyötyä. Muistutuksemme koskee ennen kaikkea alueen liikenteen järjestämistä. Tähän esitämme naapuruston yhteisen ehdotuksen muistutuksen lopussa.

1. Julkisen vallan päätöksenteon jatkuvuuteen pitää voida luottaa. Kaavoituksella ei saa aiheuttaa rakennusten käyttötarkoituksen muutosta. Vastustamme kiinteistöimme Kivenkorva nro 409-4-3 tieliittymän poistamista Saarenmaantieltä. Liittymä johtaa rakennusluvan mukaiseen autotalliin/sivurakennukseen. Liittymän poistolla aiheutettaisiin kohtuutonta haittaa olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitukseen ja tonttimme toiminnallisuuteen. Rakennuksen siirtäminen tai uuden pihatien rakentaminen kaavaehdotuksen osoittamaan paikkaan on taloudellisesti mahdoton. Uuden pihatien rakentaminen maksaisi arviolta noin 30 000-40 000 euroa. Liikenne kaava-alueella tulee nojaamaan henkilöautoiluun, kuten mm. joukkoliikennelautakunta lausuu. Kaavalla ei pidä vaikeuttaa henkilöautoliikennettä poistamalla nykyisiä liittymiä.

2. Tulkinta pääpyöräreitien vaatimuksista on ylimitoitettu ja huonosti alueen luonteelle soveltuva. Seudullinen pyöräreitistö on vuoteen 2050 tähtäävä tavoitesuunnitelma, jonka soveltamisessa kaupungilla on laajat mahdollisuudet. Ehdotukset ovat suosituksia, eli velvoittava juridinen pohja puuttuu. Myös Elyn toimivalta kaupungin asemakaava-alueella jää epäselväksi. On eri asia rajoittaa suoria tieliittymiä tiheään asutulla alueella, kuin väljästi rakennetulla taajaman reuna-alueella, jossa sekä pyörä- että autoliikenne ovat hiljaista ja tonttiliittymiä on varsin vähän. Lisäksi ko. pyörätie on jo erotettu autotiestä, joka tuottaa riittävän turvallisuuden ja sujuvuuden pyöräliikenteen määrä huomioden. Huomionarvoista on myös Saarenmaantien läpiajoliikenteen väheneminen Kangasalan päässä Kehä2:n rakentamisen myötä.

3. Hyötyjän tulee vastata kiinteistönsä arvonnousun kustannuksista. Kaavaehdotuksessa on osoitettu sekä kaupungin maalle että eräille yksityisille kiinteistön omistajille uusia rakennuspaikkoja. Oikeudenmukaisuuden nimissä kulku ko. uusille tonteille tulee osoittaa kaavasta hyötyä saavien kiinteistöjen kautta, ei naapurikiinteistöjen. On räikeä epäkohta ja toisen suosimista, että kaavaehdotuksesta hyötyvät - yksityiset ja kaupunki - maksattavat saamansa hyödyn naapurikiinteistöjen olosuhteita ja arvoa heikentämällä. Em. perusteella esitämme, että Kivenkorvan puiston länsipään ahdas kaupungin uusi tontti tulee siirtää puiston itäosaan kaupungin toisen uuden tontin läheisyyteen ja saavutettavaksi kohdassa 5. ehdottamallamme tavalla.

4. Osapuolia tulee kohdella tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti. Alueen vanhaa ja aiemmin rakennettua kantaa ja sen arvoa ei saa heikentää yksityisten maanomistajien uusilla rakennuspaikkatoiveilla.

Myös kiinteistönomistajien tonttien käyttö yleisiin alueisiin tulee olla tasapuolista. Saarenmaantien varren kiinteistöt ovat jo aikoinaan joutuneet luovuttamaan maata kevyenliikenteen väylän rakentamiseen, mikä tulee huomioida. Lisäksi kaavassa kuvattu Saarenmaantie istutusalue tulee kuvata yhdenvertaisesti eri kiinteistöillä.

Kaavoituksessa on kyseessä varsin pieni ja rajattu alue Suntainmäen kyläalueen keskellä. Tämän vuoksi alueen asukkaat tulevat kohdelluksi epätasapuolisesti, sillä osa kiinteistöistä jää kaavoituksen ulkopuolelle. Kaava-alueen pieni aluerajaus on myös heikentänyt kaavoittajan mahdollisuuksia vaihtoehtojen monipuoliseen tutkimiseen kaavan laadinnassa. Ko. pieni kaava-alue ei ole strategisesti merkittävä sijainniltaan eikä volyymeiltään kaupungin kehitykselle. Sen määrätietoinen edistäminen vastoin asukkaiden mielipiteitä ei osoita hyvää maankäytön suunnittelua.

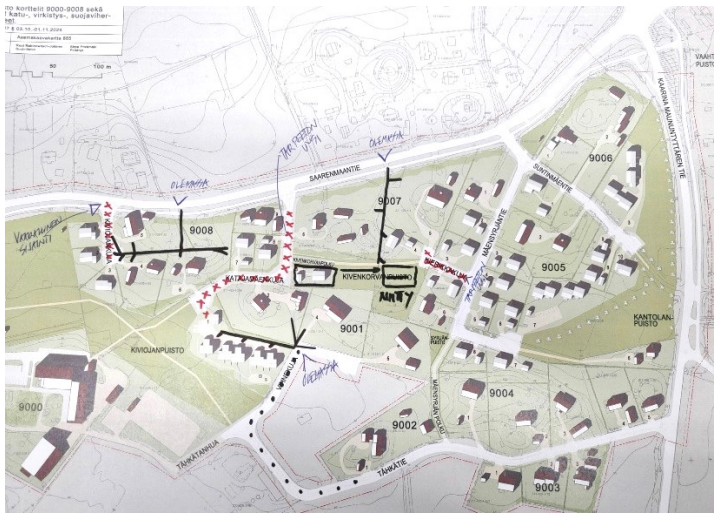
5. Kaavoituksen tulee kuulla asukkaita aidommin ja hakea yhteisesti hyväksyttävää ratkaisua tuottamalla vaihtoehtoisia suunnitelmia. Ensijainen tavoitteemme on säilyttää sujuva ja nykyisiin tonttiliittymiin perustuva yhteys Saarenmaantielle. Kompromissivaihtoehtona me esitämme seuraavan ehdotuksen:

Havainnepiirros, kortteli 9007; Tieliittymä Saarenmaantielle toteutetaan kiinteistön 409-4-3 nykyisen liittymän ja pihatien tuntumaan olemassa olevaa yhteyttä hyödyntäen. Ko. liittymästä muodostetaan kulku olemassa oleville rakennuspaikoille 409-4-3 ja mahdollisesti 409-4-4 sekä kaupungin kahdelle uudelle tontille, jotka samalla sijoitetaan tarkoituksenmukaisemmin toistensa läheisyyteen Kivenkorvanpuiston itäosaan. Kyseinen pihatie on aiemmin merkitty karttaan ja siinä on kunnalla myös rasiteoikeus. Ratkaisulla voidaan jättää rakentamatta uusi Kierikkakuja. Kierikkakujan rakentamista vastustavat kiinteistöjen 409-4-17, -4-18, -4-4 ja -4-3 omistajat.

Havainnepiirros, kortteli 9001; Käynti Kiviojan puiston reunaan osoitettavilla uusilla rivitaloille (kaupungin maalla) ohjataan Kaarina Maununtyttärentien kautta olemassa olevia Tähkätietä ja Vihnekujaa hyödyntäen. Ratkaisulla vältetään uuden liittymän rakentaminen Saarenmaantielle sekä uuden Katajamäenkujan rakentaminen. Ehdotuksella vältetään lisäksi yksityisten maiden käyttäminen epäoikeudenmukaisella tavalla erityistä hyötyä saavien toisten yksityisten omistajien ja kaupungin tonttitarpeisiin. Uuden liittymän ja Katajamäenkujan rakentamista vastustavat naapurikiinteistöjen 409-4-3, 424-1-206 ja 409-4-36 omistajat.

Havainnepiirros, kortteli 9008; Tieliittymä korttelin 9008 uusille ja vanhoille rakennuspaikoille tulee ohjata arvonnousua saavien kyseisten kiinteistönomistajien maiden kautta. Naapurikiinteistöjen 409-4-3, 424-1-206 ja 409-4-36 omistajat vastustavat tarkoitukseen osoitetun Katajamäen kujan rakentamista kiinteistöjensä läpi.

Havainnepiirros, kortteli 9007; Alue on väljästi rakennettu ja suuri osa pihapiireistä jää väljiksi. Alueelle jää viherpinta-alaa runsaasti. Puistojen rakentaminen on järkevää keskittää Kantolan ja Kiviojan puistoihin, ja jättää pienet puistokaistaleet rakentamatta. Keskellä kaava-aluetta suunniteltu Kivenkorvanpuisto kannattaa hyödyntää perustamalla siihen puiston sijaan niittyalue. Puistona ko. alueen käyttö tulee jäämään vähäiseksi sen sijainnista ja koosta johtuen. Ratkaisu tukee myös luonnon monimuotoisuutta ja vähentää puistoinfran rakentamisen ja kunnossapidon kustannuksia.



Ehdotus havainnepiirroksena.

12. 8 henkilöä, 1.11.2024

Muistutustivistelmä

Olemme hyvin huolissamme kaavaehdotuksen vaikutuksista nykyiseen asuinympäristöömme. Pääviestimme on, että täydennysrakentaminen pitää sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan ja pihapiireihin, eikä toisin päin. Toisin sanoen kaavalla ei saa heikentää nykyisten kiinteistönomistajien olosuhteita, silloin kun heille ei koidu kaavasta erityistä hyötyä. Muistutuksemme koskee ennen kaikkea alueen liikenteen järjestämistä.

1. Julkisen vallan päätöksenteon jatkuvuuteen pitää voida luottaa. Kaavoituksella ei saa aiheuttaa rakennusten käyttötarkoituksen muutosta. Vastustamme Saarenmaantien tieliittymien poistamista. Tonteille 409-4-3, -4-4 sekä -4-36 on rakennusluvan mukaisesti asetoitu pihapiirien rakennukset ja autotallit, jotka suuntautuvat pihateitä pitkin suoraan Saarenmaantielle. Liittymien poistolla aiheutettaisiin kohtuutonta haittaa olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitukseen ja tonttiemme toiminnallisuuteen. Rakennusten siirtäminen ja uusien pihateiden rakentaminen kaavaehdotuksen osoittamaan paikkaan ei ole taloudellisesti mahdollista eikä ylipäättään tarkoituksenmukaista. Liikenne kaava-alueella tulee nojaamaan henkilöautoiluun, kuten mm joukkoliikennelautakunta lausuu. Kaavalla ei pidä vaikeuttaa alueen liikennettä poistamalla nykyisiä liittymiä.

2. Tulkinta pääpyöräreitien vaatimuksista on ylimitoitettu. Seudullinen pyöräreitistö on vuoteen 2050 tähtäävä tavoitesuunnitelma, jonka soveltamisessa kaupungilla on laajat mahdollisuudet. Sillä ei ole kuntaa velvoittavaa juridista päätöspohjaa. On eri asia rajoittaa suoria tieliittymiä kaupungin tiheään asutulla alueella, kuin väljästi rakennetulla taajaman reuna-alueella, jossa sekä pyörä- että autoliikenne ovat hiljaista ja tonttiliittymiä on varsin vähän. Lisäksi ko. pyörätie on jo erotettu autotiestä, joka tuottaa riittävän turvallisuuden ja sujuvuuden pyöräliikenteen määrän huomioiden. Kaupungin tulkintaa tieliittymien poistamiseksi on ylimitoitettu ja huonosti alueen luonteelle soveltuva. Huomionarvoista on myös Saarenmaantien läpiajoliikenteen väheneminen Kangasalan päässä Kehä2:n rakentamisen myötä.

3. Hyötyjän tulee vastata kiinteistönsä arvonnousun kustannuksista. Kaavaehdotuksessa on osoitettu sekä kaupungin maalle että eräille yksityisille kiinteistön omistajille uusia rakennuspaikkoja. Oikeudenmukaisuuden nimissä ko. kiinteistön omistajien tulee vastata myös saamastaan hyödystä. Tällä viitataan siihen, että kulku ko. uusille tonteille tulee osoittaa kaavasta hyötyä saavien kiinteistöjen kautta, ei naapurikiinteistöjen. On väärin, että kaavaehdotuksesta hyötyvät - yksityiset ja kaupunki - maksattavat saamansa hyödyn naapurikiinteistöjen olosuhteita ja arvoa heikentämällä.

4. Osapuolia tulee kohdella tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti. Alueen vanhaa ja aiemmin rakennettua kantaa ja sen arvoa ei saa heikentää yksityisten maanomistajien uusilla rakennuspaikkatoiveilla.

Myös kiinteistönomistajien tonttien käyttö yleisiin alueisiin tulee olla tasapuolista. Saarenmaantien varren kiinteistöt ovat jo aikoinaan joutuneet luovuttamaan maata kevyenliikenteen väylän rakentamiseen, mikä tulee huomioida. Lisäksi kaavassa kuvattu Saarenmaantie istutusalue tulee kuvata yhdenvertaisesti eri kiinteistöillä.

Kaavoituksessa on kyseessä varsin pieni ja rajattu alue Suntinmäen kyläalueen keskellä. Tämän vuoksi alueen asukkaat tulevat kohdelluksi epätasapuolisesti, sillä osa kiinteistöistä jää kaavoituksen ulkopuolelle. Kaava-alueen pieni aluerajaus on myös heikentänyt kaavoittajan mahdollisuuksia vaihtoehtojen monipuoliseen tutkimiseen kaavan laadinnassa. Ko. pieni kaava-alue ei ole strategisesti merkittävä sijainniltaan eikä volyymeiltään kaupungin kehitykselle. Sen määrätietoinen edistäminen vastoin asukkaiden mielipiteitä ei osoita hyvää maankäytön suunnittelua.

5. Kaavoituksen tulee kuulla asukkaita aidommin ja hakea yhteisesti hyväksyttävää ratkaisua tuottamalla vaihtoehtoisia suunnitelmia. Ensijainen tavoitteemme on säilyttää sujuva ja nykyisiin tonttiliittymiin perustuva yhteys Saarenmaantielle. Kompromissivaihtoehtona me kiinteistöjen 409-4-3, -4-4, -4-18, -4-17, 424-1-206 ja 409-4-36 ehdotamme seuraavaa:

Havainnepiirros, kortteli 9007; Tieliittymä Saarenmaantielle toteutetaan kiinteistön 409-4-3 nykyisen tieliittymän ja pihatien tuntumaan. Ko. liittymästä tehdään yhteys olemassa olevalle rakennuspaikalle 409-4-3 sekä kaupungin kahdelle uudelle tontille, jotka samalla sijoitetaan tarkoituksenmukaisemmin toistensa läheisyyteen Kivenkorvanpuiston itäosaan. Kyseinen pihatie on aiemmin merkitty karttaan ja siinä on kunnalla myös rasiteoikeus. Ratkaisulla voidaan jättää rakentamatta uusi Kierikkakuja. Kierikkakujan rakentamista vastustavat kiinteistöjen 409-4-17, -4-18, -4-4 ja -4-3 omistajat.

Havainnepiirros, kortteli 9001; Käynti Kiviojan puiston reunaan osoitettaville uusille rivitaloille (kaupungin maalla) ohjataan Kaarina Maununtytärtien kautta olemassa olevia Tähkätietä ja

Vihnekujaa hyödyntäen. Ratkaisulla vältetään kokonaan uusi liittymä Saarenmaantielle sekä uuden Katajamäenkujan rakentaminen. Ehdotuksella vältetään lisäksi yksityisten maiden käyttäminen epäoikeudenmukaisella tavalla erityistä hyötyä saavien toisten maanomistajien tonttitarpeisiin. Uuden liittymän ja Katajamäenkujan rakentamista vastustavat naapurikiinteistöjen 409-4-3, 424-1-206 ja 409-4-36 omistajat.

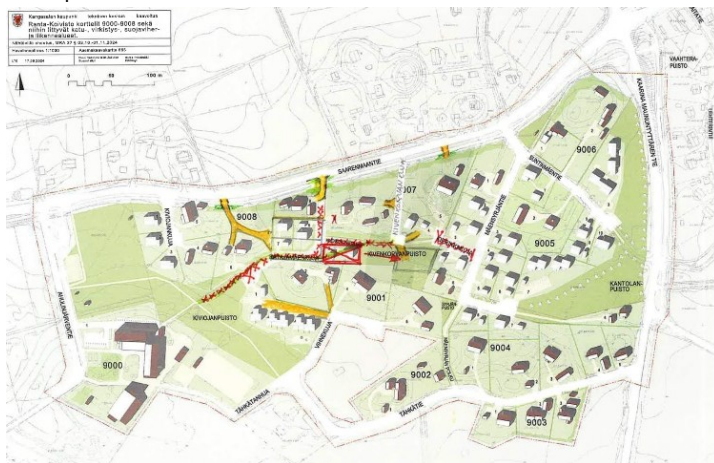
Havainnepiirros, kortteli 9008; Tieliittymä korttelin 9008 uusille ja vanhoille rakennuspaikoille tulee ohjata arvonnousua saavien kyseisten kiinteistönomistajien maiden kautta. Naapurikiinteistöjen 409-4-3, 424-1-206 ja 409-4-36 omistajat vastustavat tarkoitukseen osoitetun Katajamäenkujan rakentamista yksityisten kiinteistöjen läpi.

Havainnepiirros, kortteli 9007; Alue on väljästi rakennettu ja suuri osa pihapiireistä jää väljiksi. Alueelle jää viherpinta-alaa runsaasti. Puistojen rakentaminen on järkevää keskittää Kantolan ja Kiviojan puistoihin, ja jättää pienet puistokaistaleet rakentamatta. Keskellä kaava-aluetta suunniteltu Kivenkorvanpuisto kannattaa ennemmin hyödyntää perustamalla siihen puiston sijaan niittyalue alueen kulttuurimaisemaa korostaen. Puistona ko. alueen käyttö tulee jäämään vähäiseksi sen sijainnista ja koosta johtuen. Ratkaisu tukee myös luonnon monimuotoisuutta ja vähentää puistoinfran rakentamisen ja kunnossapidon kustannuksia.

--

Esitetty ratkaisuehdotus on valmisteltu yllämainittujen kiinteistönomistajien kanssa. Sen ehdotukset kytkeytyvät toisiinsa, eli se tulee toteuttaa kokonaisuutena. Toivomme kaavoittajan kuulevan viestimme ja etsivän ratkaisut, jotta alueen kaavoitus voi edetä yhteisymmärryksessä. Pyydämme saada kaupungin perustellun kannanaoton muistutukseemme kaikille allekirjoittaneille.

Kompromissiehdotus havainnekartalla:



--