



KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

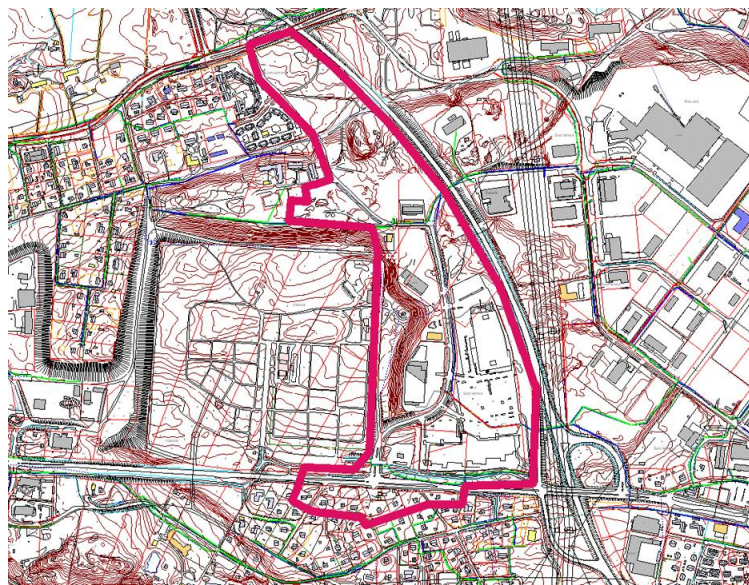
LENTOLAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS
ASEMAKAAVAN NUMERO
KUNTA
OSA-ALUE
KYLÄ
KORTTELI

13.12.2011
591
KANGASALA
LENTOLAN LIIKEALUE
VATIALA, SUORAMAA
801-803, 806-807 ja niihin liittyvät
katu- ja liikenne- ja virkistysalueet

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN

KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

kaavoituskatsaukset 2007, 2008 ja 2009 sekä
vireilletulokuulutus

TEKNINEN KESKUS
KANGASALAN KUNTA
PL 50, Urheilutie 13
36200 Kangasala

OHEISMATERIAALI

Alueensisäisen tielinjauksen vaihtoehtotarkastelu, Ramboll Oy, 2007
Lentolan alueen asemakaavan muutos, Kaupallinen selvitys, Tuomas Santasalo Ky 2008
- Mitoituksen tarkistus, Tuomas Santasalo Ky 2010
Liikennetarkastelu, A-insinöörit, 2010

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnitteluprosessi on lähtenyt käyntiin tarpeesta järjestellä Lentolan liikealueen sisäinen liikenne uudestaan ja tutkia alueen nykyisen maankäytön laajenemistarve ja -vara sekä ratkaisuta alueen paikoitusjärjestelyt. Lisäksi tutkitaan tiivistävän uudisrakentamisen mahdollisuus erityisesti tilaa vievän kaupan suhteen.

Työn kuluessa on pohdittu erilaisia vaihtoehtoja Mäkirinteentien linjaukseksi ja alueen sisäisen liikenteen järjestämiseksi. Kaupallisten palveluiden suhteen on selvitetty, millaisia vaikutuksia kapasiteetin lisäyksellä on muiden Kangasalla toimivien liikkeiden elinvoimaisuuteen.

Asemakaavan valmisteluaineisto siihen sisältyvine maankäyttövaihtoehtoineen oli nähtävillä syyskuussa 2009. Siitä saatiin runsaasti kommentteja. Edellytyksiä suurisuuntaisille sisäisten liikennejärjestelyjen muutoksille ei näyttänyt olevan. Liikennevaikutuksista laadittiin uusi selvitys, joka viitoitti tietä toisenlaiselle suunnitelmalle. Uusittu asemakaavaluonnos pantiin nähtäville loppuvuonna 2010.

Toisesta asemakaavaluonnoksesta saatu kritiikki kohdistui Kangasalantien kiertoliittymien vaikutukseen Ilkonmäen asutukseen. Lisäksi viranomaiset kiinnittivät huomiota kaupan oikeaan mitoittamiseen. Huhtikuun alussa 2011 voimaan tuleva rakennuslain muutos tuo paljon tilaa vaativan kaupan samaan säätelyyn muun vähittäiskaupan kanssa. Seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköitä ei saa sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, ellei maakuntakaavassa ole sitä varten osoitettu paikkaa. Kaupan sijoituksessa tulee entistä paremmin ottaa huomioon saavutettavuus myös julkisella liikenteellä sekä jalan ja pyörällä. Kaupan mitoitus tulee perustua lähiajan ostovoiman kehitykseen. Neljän vuoden pituisena siirtymäaikana on tästä poiketen mahdollista osoittaa varauksia paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköille ilman maakuntakaavaa. Kauppaa koskeva Pirkanmaan maakuntakaavan muutos käynnistetään lähiaikoina.

Kaavaluonnoksen tarkistamiseen vaikuttivat saatujen kommenttien lisäksi kaupunkiseudun rakennesuunnitelman tavoite yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä ja toimintojen sekoittamisesta sekä joukkoliikenteen palvelutasomäärittely. Tarkistettu luonnos tuli käsittelyyn joulukuussa 2011.

2.2 Asemakaava

Alueella varaudutaan tilaa vievän kaupan lisärakentamiseen. Alueella olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden laajeneminen mahdollistetaan. Liikealueen toimintoja ulotetaan Vällintien varressa aina Vatialantiehen asti, jotta alueen liikennettä Lahdentielle olisi luonteva jakaa nykyistä tasaisemmin. Alueelta poistuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen kortteli (vesitorni). Alueen asuntorakentamista lisätään, mikä tukee ympäristökuvan parantamispyrkimyksiä ja joukkoliikenteen järjestämistä. Kaupan lisärakentaminen pyritään pitkällä tähtäimellä keskittämään alueella jo olevien päivittäistavarakaupan suuryksiköiden yhteyteen, minne se maakuntakaavan ohjausvaikutuksenkin vuoksi on mahdollista. Paljon tilaa vaativa kauppa mitoitetetaan laaditun kaupallisen selvityksen mukaan.

Alueen liittyminen Kangasalantiehen uudistetaan. Nykyisen valoristeyksen korvaa kaksi kiertoliittymää, toinen Mäkirinteentielle Lentolan yritysalueen varten, toinen Auertien liittymään Ilkon aluetta ja hautausmaata varten. Kinostien varauksesta luovutaan kokonaan. Alueen pohjoisosan on yhteyttä Vällintietä pitkin Vatialantiehen ja Horsmakujalle sujuvoitetaan.

Asemakaavasuunnittelussa olennaista on ollut liikenneturvallisuuden parantaminen ajoneuvo-liikenteen järjestelyitä selkiyttämällä ja jalankulkuyhteyksiä parantamalla. Rakennetun ympäristön laadun kohentaminen on tärkeä suunnittelutavoite.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen edellyttää jonkin verran maanpinnan muokkausta korttelialueiden laajentamisen ja Mäkirinteentien siirtämisen myötä. Kangasalantien liikennejärjestelyjen muuttaminen jää kunnan kontolle. Järjestelyt maksavat 1 - 1½ miljoonaa euroa. Muutoin asema-kaava toteutuu yksittäisten rakennushankkeiden myötä usean vuoden kuluessa.

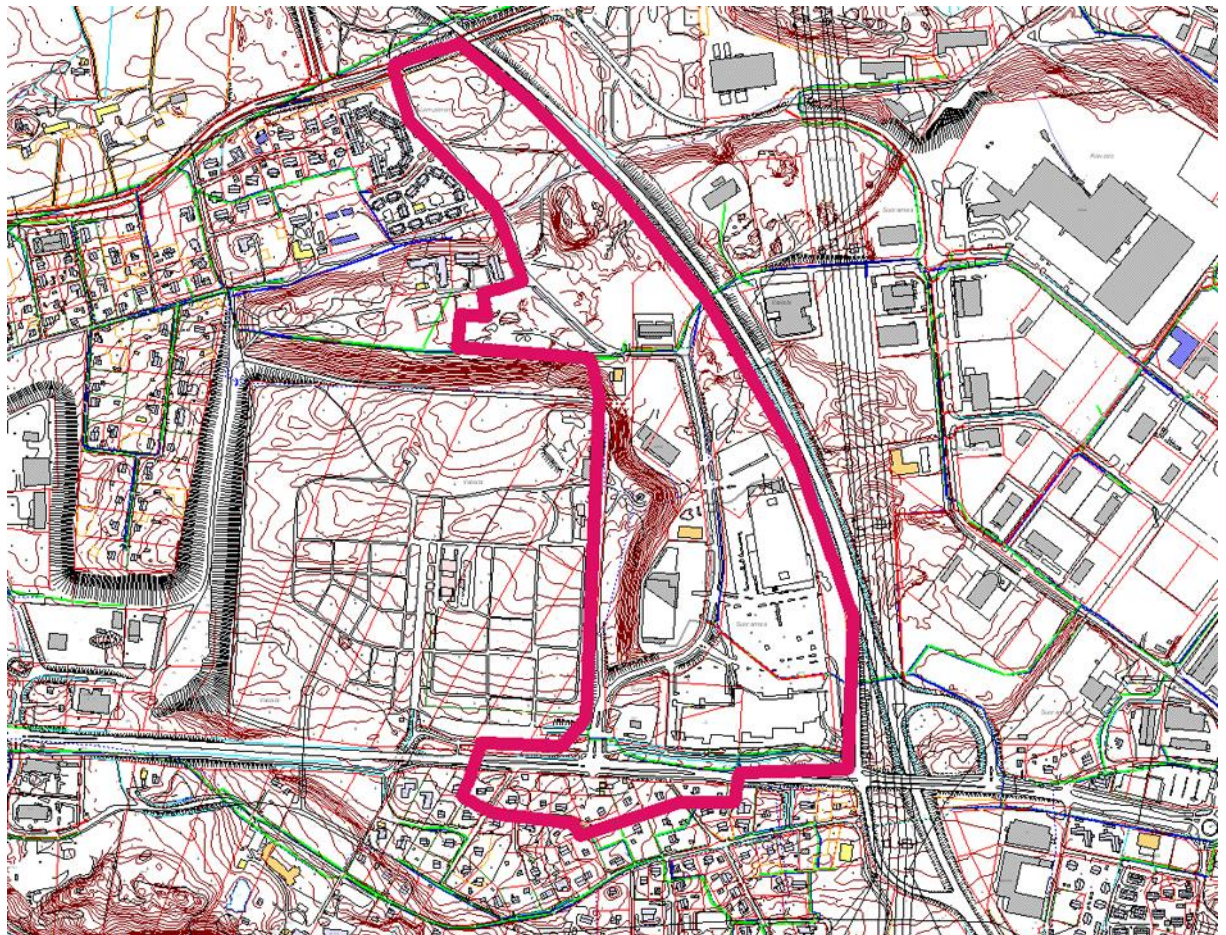
Joukkoliikennereittien ohjaamisesta alueen kautta selvitetään seudullisen joukkoliikenteen palvelutason määrittelyn yhteydessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Lentolassa, Lahdentien itäpuolella, Vatialantien risteuksen eteläpuolella. Alue rajautuu Kangasalantiehen ja hautausmaa-alueeseen. Alue on väljästi rakennettua liikerakentamisaluetta.



Kaavamuuotosalue

Alue on soramaata lukuun ottamatta pohjoisosassa olevaa pienehköä kallioaluetta. Alueen korkeusasemat vaihtelevat +125 m mpy ja +155 m mpy:n välillä. Länsireunalla on jäljellä alkuperäistä hiekkakangasta, itään mentäessä maaston pinta laskee voimakkaasti parisenkymmentä metriä soranottoalueen pohjalle. Rakennettu osa suunnittelualueetta viettää loivasti itään alueen alavimman kohdan osuessa Lahdentien tuntumaan suunnittelualueen kaakkoisreunassa.

Luonnonympäristö ja virkistys

Alue on liike- ja teollisuusaluetta, jonka uudelleenjärjestelystä ja tiivistämisestä on kaavamuu-
toksessa kyse. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Noin 300 metriä suunnittelualan rajan
eteläpuolella on Pitkäjärven suojeltu kalliorotko.

Suunnittelualan länsipuolella olevalla hautausmaalla on virkistysmerkityksiä.

Rakennettu ympäristö

Mäkirinteentien länsipuolella on vuonna 1991 valmistunut liikerakennus, jonka pinta-ala on 3
549 m². Rakennuksessa toimii Hong Kong -tavaratalo. Viereisellä tontilla on tuotanto- ja huol-
torakennus, joka on valmistunut vuonna 2004 ja jonka pinta-ala on 505 m².

Mäkirinteentien itäpuolella Kangasalantien kulmassa on polttoaineen kylmäjakelupiste. Seu-
raavalla tontilla on liikerakennus, jonka pinta-ala on 10 236 m². Rakennus on valmistunut v.
2007 ja siinä toimii tällä hetkellä muun muassa Tokmanni. Tontilla 3 Lahdentien varressa on
liikerakennus, jonka pinta-ala on 9 398 m². Rakennusta on laajennettu useaan otteeseen, alku-
peräinen valmistui vuonna 2000 ja viimeisin laajennus on vuodelta 2007. Rakennuksessa toi-
mii Prisma-tavaratalo. Korttelin pohjoislaidassa on Lahdentiehen rajautuva rakentamaton teol-
lisuustontti.

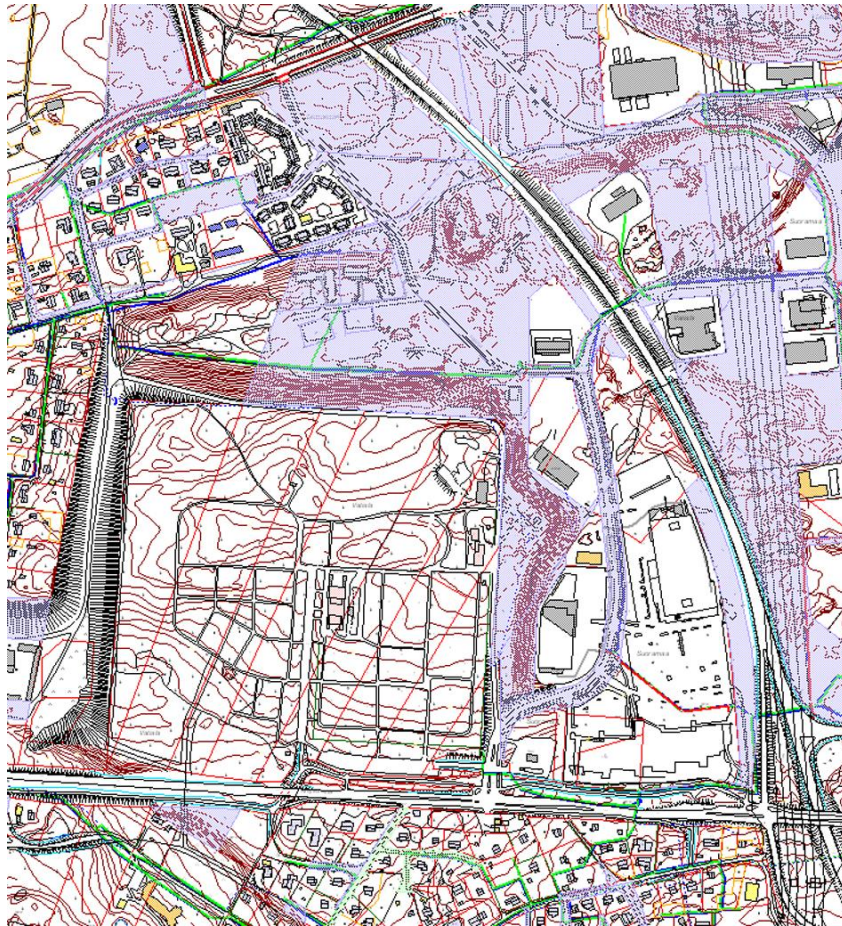
Korttelissa 806 toimii nykyisin kirpputori. Rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu vuonna
2004. Rakennuksen pinta-ala on 1978 m².



Alueen pohjoislaidassa on vuonna 1994 valmistunut liikerakennus, jonka pinta-ala on 706 m².
Rakennuksessa toimii Tekniset-myymlä. Vällintien varressa ei suunnittelualueella ole muita
rakennuksia.

Kangasalantien eteläpuolella olevan Ilkon omakotialue on rakennuskannaltaan vaihtelevaa.
Suunnittelualueeseen kuuluvalla, Kangasalantiehen rajoittuvalla osalla sijaitsee vasta valmis-
tunut hirsirakenteinen juhlahuoneisto, 1960-luvulla tehty kukkakioski ja neljä rintamamies-
kautta edustavaa omakotitaloa.

Maanomistus



Kunnan maaomaisuus rasteroituna

Kaava-alueen rakennetut tontit ovat yksityisellä maalla. Kunta omistaa suunnittelualan pohjoisosan.

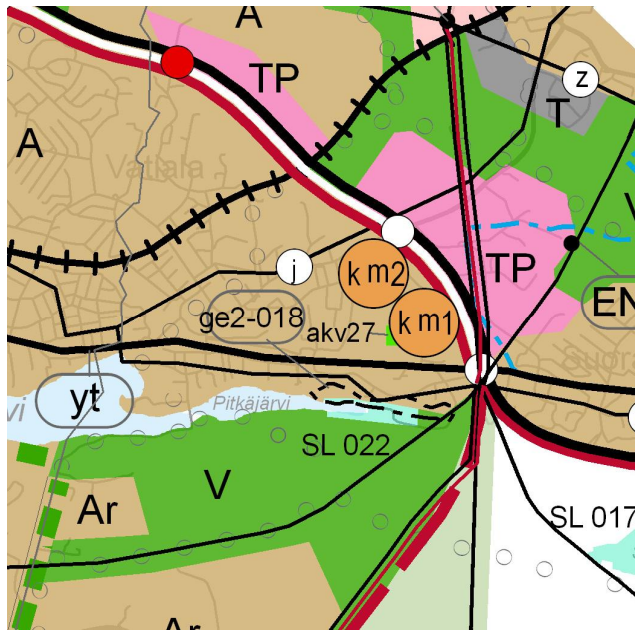
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa asemakaavoitettava alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen, hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Merkinnöillä (km1 ja km2) on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköt. Merkinnällä osoitetaan vaikutuksiltaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alue. Merkintä on tarkoitettu sellaisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamiseen, jotka eivät sijoitu keskustatoimintojen alueelle (C, ca). Merkintään *k m1* liittyy suunnittelumääräys: Merkinnän osoittamalle alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palveluiden saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä haitallisia muutoksia. Aluetta ei saa myöskään ottaa käyttöön ennen kuin alueelle johtavat liikennejärjestelyt on toteutettu sinne sijoitettavan toiminnan laajuuden edellyttämällä tavalla.



Suunnittelualueen vieressä on merkinnällä (akv) osoitettu valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö tai -kohde. Merkintä on alueen päämaankäyttöä täydentävä, usein eri aluevarauksia ja maankäyttömuotoja sisältävä alue tai kohde. Tässä tapauksessa kyseessä on Vatialan kappeli, joka ”yhdessä hautausmaan kanssa muodostaa vaikuttavan miljöön”. (Pirkanmaan maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt, 2006) Hautausmaa-alue rajautuu kaava-alueeseen.

Kaava-alue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Lahdentiehen, joka maakuntakaavassa on merkitty kaupunkimootoritieteksi levennettäväksi. Alueen pohjoispuolella kulkee runkoviemäri.

Yleiskaavatilanne



Suunnittelualueella on voimassa taajamien osayleiskaava vuodelta 2000, joka on strateginen. Kaavassa suunnittelualueen eteläosat on merkitty kaupallisten palveluiden alueeksi, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaava-alueen pohjoisosat on osoitettu työpaikka-alueeksi, jossa toiminnot soveltuvat ympäristöön. Suunnittelualueella ei ole viheralueita eikä erityisiä, kaavalla osoitettuja virkistykseen liittyviä tavoitteita. Alueelle on parhaillaan laadittavana Vatialan osayleiskaava

Asemakaavatilanne



Asemakaavassa Lentolan yritysalueelle on osoitettu päivittäistavarakaupan suuryksikkö, liiketiloja, teollisuustontti ja asuinkerrostalojen tontteja. Vällintien itäpuoli on voimassa olevassa asemakaavassa varattu asuinkerrostaloille ja puistoksi. Kangasalantien eteläpuoli on osoitettu pientalorakentamiseen, virkistykseen ja liiketiloiksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on lähtöisin tarpeesta selkiyttää Lentolan alueen liikennejärjestelyitä, mahdollistaa joidenkin alueen liiketoimintojen laajeneminen sekä uusien yrittäjien tulo alueelle. Vireillä olevia hankkeita ovat Prisman laajentaminen noin 5000 kerrosneliömetrillä pääosin erikoistavarakauppaa varten, rautakaupan sijoittumien alueelle sekä rakentamista ja sisustusta palvelevan työpaikka- ja liikekorttelin rakentaminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu virkistysalueita sekä Lahdentien että Kangasalan tien varteen. Alueet eivät meluisuutensa vuoksi enää nykyisten määräysten aikana sovellu virkistykseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Valtuusto päätti asemakaavan laatimisesta kaavoitusohjelmassa vuodelle 2008. Suppeampana asemakaavahanke oli kaavoitusohjelmassa jo vuonna 2007.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Lentolan alueen asemakaavan osallisia ovat:

- Maanomistajat ja asukkaat
- Toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, yhdyskuntatekniikka, elinkeinotoimi)
- Tampereen aluepelastuslaitos, ympäristöterveydenhuolto,
- Elisa Oyj, Vattenfall Oy, Kangasalan Vesi, Kangasalan Lämpö (maakaasu)
- Viranomaiset (Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ely-keskus)
- Kangasalan yrittäjät

Vireille tulo

Kunta on tiedottanut kaavan vireilletulosta kaavoituskatsauksissa 2007 ja 2008.

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja käsittelyt

Kaavahankkeen **osallistumis- ja arviointisuunnitelma** oli nähtävillä 19.5. - 17.6.2008. Osavaiheessa ei hankkeesta ole jätetty mielipiteitä.

Kaavan **valmisteluaineisto** oli nähtävillä syyskuussa 2009. Siitä saatiin seuraavat kommentit:

Kangasalan Vesi 10.9.09

Olemassa olevat vesi- ja viemärijohdot tulee huomioida alueen kaavoitusprosessissa niin että johtojen huolto, korjaus ja muut mahdolliset toimenpiteet voidaan tehdä ilman viivytyksiä ja erityisiä järjestelyjä, ja että kaavan toteuttaminen ei aiheuta tarpeettomia kustannuksia.

- Jäteveden pumppaamo Konikuja sijaitsee suunnitellulla tiealueella.
- Asemakaavaan tulee tehdä merkinnät maanalaisia johtoja varten, olemassa olevat ja varaus rakennettaville, miel 4m+4m.
- Asemakaavan mukaisella kiinteistöllä 803/4, runkovesijohto sijaitsee merkityllä rakennusalueella.
- Asemakaavan muutos vaatii olemassa olevien kiinteistöjen 806/1 ja 805/2 tonttijohtojen uudelleen rakentamisen.
- Asemakaava-alueella sijaitsevat vesitorni ja jäteveden pumppaamo on huomioitava suunnittelussa niin että, purkaminen tai säilyttämiseen tarvittavat toimenpiteet mm. tontti- ja runkovesijohtojen ja viemäreiden mahdolliset rakentamiset ja siirrot, yhteensä n. 400m, eivät koidu Kangasalan Veden kustannuksiksi.
- Kiinteistöjen 805/2 ja 807/2 liittyminen jätevesiviemäriin vaatii verkoston täydennysrakentamista, tai mahdollisten tonttiovien sijoituksen huomioimista suunnittelussa.
- Yleisesti, koko suunniteltavan alueen rakennusten ja kiinteistöjen omat tonttijohtot tulee huomioida suunnittelussa niin että ne toimivat jatkossakin tai niille varataan uusi liittymismahdollisuus.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.10.2009

Rakennus- ja ympäristölautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen edelleen kehittämistä esitetyn valmisteluaineiston pohjalta seuraavilla tarkennuksilla:

- Mäkirinteentien linjaus noudattaa harjun muotoa vaihtoehdossa 1, joten se olisi toteutuksen kannalta harjua säästävämpi ja maisemallisesti mielenkiintoisempi vaihtoehto, vaikkakin vaihtoehdossa 2 tien suora linjaus on liikenteellisesti selkeämpi. Vaihtoehto 1 turvaa paremmin kaava-alueen pohjoispään nykyisten yritysten laajentamismahdollisuuden.
- Mäkirinteentien alkuun Kangasalan tien risteyksen läheisyyteen tulisi kaavaan merkitä ajoneuvoliittymiskielto tontille 1 riittävän pitkälle matkalle.
- Vaihtoehdossa 1 kaikkien kortteleiden sallittu kerrosluku on 2, kun vaihtoehdossa 2 sallittu kerrosluku vaihtelee välillä 2-6. Lautakunta pitää hyvänä, että alueelle voisi rakentaa ainakin 3-kerroksisiaakin rakennusten osia, koska korkeaa rinnettä vasten alue kestäisi visuaalisesti korkeampaakin rakentamista.
- Vaihtoehdossa 2 tontti 4 korttelissa 803 on pinta-alaltaan ja rakennusaluealtaan suurempi kuin vaihtoehdossa 1 vastaava tontti 2 korttelissa 805, mutta tonttien rakennusoikeus on kuitenkin sama. Vaihtoehdossa 2 kyseisen tontin rakennusoikeutta voisi suhteessa lisätä.
- Vaihtoehdon 2 LPA-alueelle tulisi lisätä merkintä siitä, minkä tonttien autopaikkoja sinne saa osoittaa. Kevyenliikenteen väylien riittävään määrään ja oikeaan sijoitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ympäristönsuojelu 1.10.2009

Lisärakentaminen alueella vaikuttaa syntyvien hulevesien määrään ja laatuun. Alueen hulevesien käsittely on ratkaistava koko alueen kattavalla hulevesienkäsittelysuunnitelmalla. Alueella on maakaasulla ja öljyllä toimiva lämpölaitos. Sen välittömään läheisyyteen ei tulisi osoittaa lisärakentamista. Luonnos 1 on tältä osin parempi ja maisemaan sopivampi. Alueella olevan hyötyjätepiesteen toiminta on varmistettava tulevaisuudessakin.

Sosiaali- ja terveyskeskus 25.9.2009

Lentolan alueen asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen liiketoiminnan kehittäminen ja liikennejärjestelyjen selkiyttäminen. Sosiaali- ja terveyskeskuksen kannalta on tärkeää huomioida turvalliset kevyen liikenteen reitit.

Tampereen aluepelastuslaitos 28.9.2009

Kaava sallii alueelle vähittäiskaupan suuryksiköt. Alueella on varauduttava riittävän sprinkleriveden syöttöön, vaihtoehtoisesti sprinklerivettä varten tulee rakentaa omat vesilähteet ellei myymälöitä osastoida RakMKok E 1:n mukaisesti.

Pirkanmaan maakuntamuseo 10.9.2009

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä alueella ole tiedossa rakennettuun ympäristöön liittyviä kulttuurihistoriallisia arvoja, joihin kaavamutoksella voisi vaikuttaa.

Kangasalan Lämpö Oy 5.10.2009

Yhtiö tuottaa alueen kiinteistöihin lämpöenergian keskitetysti kaukolämpönä Vällintien lämpökeskuksesta maakaasulla. Lämpökeskukselta lähtee maanalaiset kaukolämpölinjat Vällintietä pitkin länteen ja Mäkirinteentien suuntaisesti itään. Putkien päälle ei saa rakentaa. Liikennetarkaisujen muuttuessa tulee varmistaa putkien riittävä suojaus.

Luonnoksessa 1 virkistysalueelle jäävät putket eivät ole maankäytön esteenä. Kaduilla olevien putkien ja venttiilikaivon suojaus on varmistettava. Tontille jääville putkille tulee jättää kuja.

Luonnoksessa 2 lisärakentamisen sijoittamista Vällintien pohjoispuolelle haittaavat maakaasu- ja kaukolämpöputket. Mäkirinteentien sijoittuu kaukolämpöputkien päälle, mikä edellyttää suojauksia. Lisäksi katu sijoittuu osittain lämpökeskuksen paikalle ja edellyttää tarkistamista. Luonnos 1 on lämpöyhtiön kannalta parempi ratkaisu.

Hämeen tiepiiri 9.10.2009

Vuonna 1991 tehdyn valtatie 12, välin Alasjärvi-Suorama, parantamissuunnitelmassa esitetään tavoitteeksi rakentaa valtatie 12 moottori-tieksi sekä muutoksia mm. Suoraman eritasoliittymän ramppijärjestelyihin. Siksi mm. Lentolan yritysalueen kohdalla on asemakaavoissa varauduttu valtatie 12 LT-alueessa tien leventämiseen. Tämän hetkisen käsityksen mukaan liikennemäärien kasvun myötä kustannusten sekä vaikutusten kannalta tavoitteena voi olla parantaa valtatie 12 normaalia moottoritien poikkeileikkausta kapeammaksi nelikaistaiseksi valtatieksi, mutta tien tilavaraus on edelleen asemakaavoissa säilytettävä nykyisellään.

Maantie 339 Tampereen ja Kangasalan välillä seudullista liikennettä palveleva seututie, joka on merkittävä joukkoliikenteen reitti sekä erikoiskuljetusreitti.

Liikenneselvitys

Lentolan alueen asemakaavamuutoksella tavoitellaan alueen rakennusoikeuden voimakasta kasvua, joka jo toteutuneen maankäytön synnyttämän liikenteen lisäksi vaikuttaa sekä maanteiden ja katujen että liittymien toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Hämeen tiepiiri edellyttää, että asemakaavan jatkotyössä tehdään liikenneselvitys, missä tutkitaan alueen liikenteen nykytilanne sekä kaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutus liikennemäärien kasvuun sekä maanteiden ja liittymien toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Liikenneselvityksessä ja sen johtopäätöksissä huomioitavia asioita ovat mm:

Liikenneselvityksen toimivuustarkastelujen tuloksen pitää vaikuttaa alueelle suunnitellun rakentamisen määrään. Liikennemäärien kasvu ei saa heikentää Kangasalantien eikä myöskään valtatie 12 sujuvuutta eikä liikenneturvallisuutta. Rampeilla jonon päät eivät saa ulottua valatielle 12. Liikennemäärien kasvu voi aiheuttaa tarpeen Mäkirinteentien liittymän kaistajärjestelyjen ja valo-ohjauksen parantamiseen Kangasalantiella. Lisääntyvät liikennemäärät voivat myös edellyttää Suoraman eritasoliittymän ramppiliittymien ja valo-ohjauksien parantamistarvetta. Lisäksi voi olla tarvetta lisäkaistojen rakentamiseen Kangasalantielle ramppiliittymien ja Mäkirinteentien liittymän välille.

Lentolan alueen läpi menee valtatie 12 suuntainen rinnakkaiskatuyhteys (Mäkirinteentie ja Vällintie) Suoraman ja Vatialan eritasoliittymien välillä. Alueen katujen sekä sisäisten kulkuyhteyksien ja tonttien suunnittelussa ja toteuttamisessa on pyrittävä ”jakamaan” alueelle tuleva ja sieltä poislähtevä liikenne sekä etelään Kangasalantielle että pohjoiseen Vatialantielle, jotta alueelle muodostuu suhteellisen sujuva rinnakkaiskatuyhteys. Mäkirinteentie menee kaava-alueen pohjoisosassa valtatie 12 alitse tien itäpuolelle, jolloin Lentolan alueen liikennettä voidaan jakaa myös sitä kautta. Lisäksi alikulun kautta Mäkirinteentie toimii tärkeänä valtatie 12 eri puolien maankäytön välisenä sekä ajoneuvoliikenteen että kevyen liikenteen yhteytenä. Tiepiirin mielestä valtatie 12 alitse johtavan Mäkirinteentien sujuvuutta ei saa heikentää uusilla katu- ja tonttijärjestelyillä.

Mäkirinteentie pitää eteläpäästään linjata ja katualuetta varata siten, että Mäkirinteentielle voidaan toteuttaa riittävät kaistajärjestelyt Kangasalantien liittymässä.

Mäkirinteentien siirtäminen pois Lentolan kauppa-alueen keskeltä parantaa kevyen liikenteen asemaa alueella, mikä vähentänee ajoneuvoliikennettä eri kauppojen välillä alueen sisällä. Alueen kehittämisen tavoitteena pitääkin pystyä muodostamaan yhtenäinen sujuva kevyen liikenteen verkko irralleen ajoneuvoliikenteestä. Liikenneselvityksen avulla on vielä tutkittava Lentolan alueelle suuntautuvien kevyen liikenteen yhteyksien toimivuus riittävän laajalla alueella, mutta myös alueen lähialueella. Tavoitteena pitää pystyä lisäämään alueelle kävelen ja pyöräillen tapahtuvien asiointimatkojen määrää eikä alueen muutoksilla pidä heikentää alueelle tulevia kevyen liikenteen yhteyksiä. Myös joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä kaava-alueella pitää pyrkiä parantamaan.

Koska olettavasti Lentolan alueen uusi maankäyttö ja uudet sisäiset katu- ja kevyen liikenteen järjestelyt voivat toteutua pitkänkin ajan kuluessa, on liikenneselvityksessä tutkittava myös ulkoisen liikenneverkon (valtatie 12 ja Kangasalantie) sekä katuliitymien parantamistarpeiden ajoittuminen suhteessa maankäytön toteuttamiseen.

Hämeen tiepiiri ottaa kantaa kaavavaihtoehtoon valintaan vasta, kun eri vaihtoehtojen liikenteelliset vaikutukset ja lisääntyvän liikenteen edellyttämät liikenneverkon ja liitymien parantamistarpeet ovat selvillä.

Muita asemakaavan jatkosuunnitteluun ja toteuttamiseen liittyviä asioita

Prisman piha-alueita on vähäisesti rakennettu tiepiirin suostumuksella valtatie 12 asemakaavan mukaiselle liikennealueelle. Tässä asemakaavamuutoksessa nämä liikennealueelle sijoittuvat piha-alueet ja muut toiminnot on sijoitettava tonteille.

Alueiden kuivatus on hoidettava omalla maanteiden kuivatusjärjestelmästä irrallisella järjestelmällään eli kaava-alueilta tulevat hulevedet eivät saa kasvattaa maanteiden lasku- ja sivuojien eikä rumpujen vesimääriä. Tällöin alueelta syntyviä hulevesiä on viivytettävä, jos ne johdetaan maantien alittaviin rumpuihin. Alueen kuivatusvesien johtaminen viivytettynäkin maantien alittavien rumpujen kautta edellyttää Hämeen tiepiirin lupaa. Kuivatuksen mitoituksessa on huomioitava koko laajemman alueen aiheuttamat hulevedet. Alueen rakentaminen ja kuivatus eivät saa vahingoittaa maanteiden kuivatusta ja rakenteita. Alueen rakentamisen mahdollisesti aiheuttamien maanteiden kuivatus-järjestelmien, mm. sivu- ja laskuojien sekä rumpujen, kuten myös tien muiden rakenteiden muutosten toteuttaminen kuuluu asemakaavan maankäytön toteuttajille tai Kangasalan kunnalle.

Ensisijaisena tavoitteena on mainosten sijoittaminen rakennusten yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen. Alueen mainokset eivät saa haitata liikennemerkkien havaittavuutta eivätkä liikenneturvallisuutta. Jos alueelle on suunnitteilla suuria mainostorneja, Hämeen tiepiiri esittää, että mainostornien ja – muiden huomattavien mainoslaitteiden sijainnit tutkitaan asemakaavoituksella ja esitetään asemakaavassa. Myöskään mahdolliset rakennusten julkisivujen mainospinnat eivät saa olla häiritseviä.

Katujen ja tonttien sisäinen toiminta kuten liikenne ei saa aiheuttaa häikäisyä maanteiden liikenteelle. Jos alueen sisäinen toiminta aiheuttaa häikäisyhaittoja, voidaan tonttien haltijat velvoittaa aitaamaan alueet tai ehkäisemään häikäisyhaittoja esim. is-

tutuksilla. Alueiden ulkovalaistukset sekä rakennusten julkisivujen valaistus on myös suunniteltava siten, ettei valaistus aiheuta häikäisyhaittoja maanteiden liikenteelle.

Alueen maansiirto- ja pohjanrakennustyöt on tehtävä yritysalueen puolelta eikä ne saa aiheuttaa vahinkoa maanteiden rakenteille ja kuivatukselle eivätkä vaaraa liikenteelle.

Alueiden ulkovarastoinnit ja huoltopihat on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta maisemahaittoja ympäristöön mm. maanteiden suuntaan.

Merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia synnyttävistä tai muuten maanteihin vaikuttavista maanteiden varteen sijoittuvista rakennushankkeista niin asemakaava-alueilla kuin kaavattomilla alueillakin on pyydettävä Hämeen tiepiirin lausunto, jolloin tiepiiri ottaa kantaa mm. edellä kerrottuihin rakentamiseen liittyviin seikkoihin. Rakennuslu-pahakemuksiin on liitettävä mm. suunnitelmat mainoksista ja alueiden kuivatussuunnitelmat.

Lopuksi

Tiehallinnolla ei ole mahdollisuuksia toteuttaa eikä suunnitella maan-käytön kehitymisestä aiheutuvia liikenneverkon investointeja kuten maankäyttöä palvelevia liittymiä, liittymien ja maanteiden parantamista eikä kevyen liikenteen väyliä. Maankäytön laajenemisesta ja kehittämisestä aiheutuvien liikenneverkon huomattavienkin investointien toteuttaminen jää pääasiassa muiden tahojen vastuulle.

Yhdyskuntatekniikka 14.10.2009

Kaavavaihtoehdoista pitää teetättää liikennetarkastelu, jotta saadaan selville liikenneturvallisuus ja liikenteen toimivuus. Kaavassa on hyvä selkeästi erottaa mikä katu ja väylä kuuluvat kunnan hoitoon ja mikä kuuluu tonttien hoitoon. Kiinteistöjen välissä olevat väylät pitää sisällyttää tontteihin.

Tonteilla on tehtävä hulevesien imeytystä ja viivyttämistä.

Karkeat kustannusarvioit ovat:

luonnos 1: kadut 920 000 €, vesihuolto 116 000 €

luonnos 2: kadut 909 000 €, vesihuolto 108 000 €.

Tampereen kaupunki 28.9.2009

Vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella erityisesti tulevien liikerakennusten rakennusoikeuden perusteita väestöluvun ja ostovoiman kasvun sekä mm. Tampereen Koilliskeskuksen liikekeskuksen rakentumisen jälkeen. Mikäli hankkeella on vaikutustenarvioinnin perusteella toteuttamisedellytykset, ei Tampereen kaupungilla ole huomauttamista asemakaavaluonnoksista.

Tampereen ev. lut. seurakuntayhtymä 18.9.2009

Luonnoksessa 1 hautausmaalle jää parempi suojavyöhyke.

Lisäksi tulisi selvittää lähiseurakuntien yhteistyönä mahdollisesti rakennettavan krematoriumin tilatarve lämpökeskuksen tuntumassa.

Vattenfall Verkko Oy 5.11.2009

Vattenfall Verkko Oy pyytää varaamaan suunnitellulle kaava-alueelle puistomuuntamon paikan, joka on suuruudeltaan noin 10x10 neliometriä. Alueella sijaitsee jakomuuntamoita, ilmajohtoja ja maakaapeleita, joille tulisi varata paikat tai olla valmiita osallistumaan niiden siirtokustannuksiin.

Kiinteistö Oy Lentolan Caravan 10.9.2009

Kiinteistönomistaja on halukas osallistumaan alueen kehittämiseen luonnosten pohjalta.

Pirkanmaan Osuuskauppa 28.9.2009

Luonnokset tehostavat maankäyttöä ja selkeyttävät ja yhtenäistävät liikerakennusten aluetta. Alueen selkeä profiloituminen kaupan alueeksi on alueen toimijoille tärkeää. Palvelujen monipuolistuminen palvelee kuluttajaa.

Mäkirinteentien linjauksen siirtäminen kulkemaan suoraan luonnoksen 2 mukaan on hyvä ja selkeä ratkaisu. Linjaus laajentaa kaupallista aluetta ja mahdollistaa alueen yhtenäisen kehittämisen ja poistaa läpikulkuliikenteen haittoja. Alueen halki kulkeva kevyen liikenteen väylä tulisi merkitä ohjeellisena, jolloin alueen maankäyttö voidaan suunnitella vapaammin. Lisäksi tulisi merkitä kevyen liikenteen linjaukset Kangasalantieltä VT 12 reunassa ja mahdollinen Lahdentien alitus Lentolan teollisuusalueelle.

Luonnoksen 1 mukainen pysäköintialue on asiakasystävällisempi ja toimivampi. Tavoitteena on laajentaa Prisman kiinteistöä ja rakentaa sen yhteydessä kellariin pysäköintilaitos, josta pääsee suoraan liiketiloihin. Luonnoksen 2 mukainen ratkaisu ei palvele POK:n asiakkaita, mutta sijoittuu sen omistamille alueille. POK:n tavoite on kehittää liiketoimintaa Kangasalantien ja Mäkirinteentien kulmassa omistamallaan alueella. Luonnoksen 2 mukainen maankäyttö rajaa pois nykyiset tavoitteet kehittää liiketoimintaa alueella. Paikalle on tavoitteena rakentaa liikennemyymälä.

Yrjö Anttila Kiinteistöt Oy 29.9.2009

Asemakaavaluonnos 2, jossa Vällintie on siirretty kulkemaan aivan uutta linjausta pitkin, tekee tontin vielä rakentamattoman osa hankalasti toteutettavaksi. Tontin takalaidalla on suuria korkeuseroja. Luonnos estää tulevaisuuden suunnitelmat toisen myymälähallin rakentamisesta. Tonttimme pienenee ja jyrkän mäen poisto maan muotoilu aiheuttavat kohtuuttomia kustannuksia. Lisäksi jätevesipumppaamo jouduttaisiin siirtämään muualle.

Tien siirto aiheuttaa liikekiinteistön pääjulkisivun piiloutumisen asiakkailta. Liikkeen kulku ja näkyvyys kärsivät kohtuuttomasti. Vaihtoehto 1 mahdollista kiinteistön tulevan laajentamisen nykyisen asemakaavan tarkoittamalla tavalla. Myös kustannukset verkostojen siirroista jäävät mahdollisimman pieniksi.

Citycon 29.9.2009

Alueen tiivistäminen, selkeyttäminen ja liikenteen ja pysäköinnin ongelmien ratkaiseminen ovat kannatettavia ideoita. Esitetyssä muutoksessa on kuitenkin kohtia, joita pitää vielä tarkastella kriittisemmin kiinteistön omistajien, käyttäjien ja asiakkaiden näkökulmasta.

Kiinteistön tarpeita palvelee parhaiten nykyinen rakennusoikeus. Kiinteistöllä ei ole laajentumistarvetta. Mikäli kunta omasta aloitteesta osoittaa alueelle lisää rakennusoikeutta, siitä sovittavaa korvausta maksettaisiin vasta toteutushetkellä. Citycon ei halua myöskään mahdollisesta lisärakennusoikeudesta aiheutuvia muita kuluja esim. kiinteistöveron muodossa.

Rakennusoikeuden sijoittaminen yli kolmikerroksiseen rakennukseen on kaupan kannalta tarpeetonta. Laajentaminen nykyisellä tontilla on lähes mahdotonta. Pysäköinti-

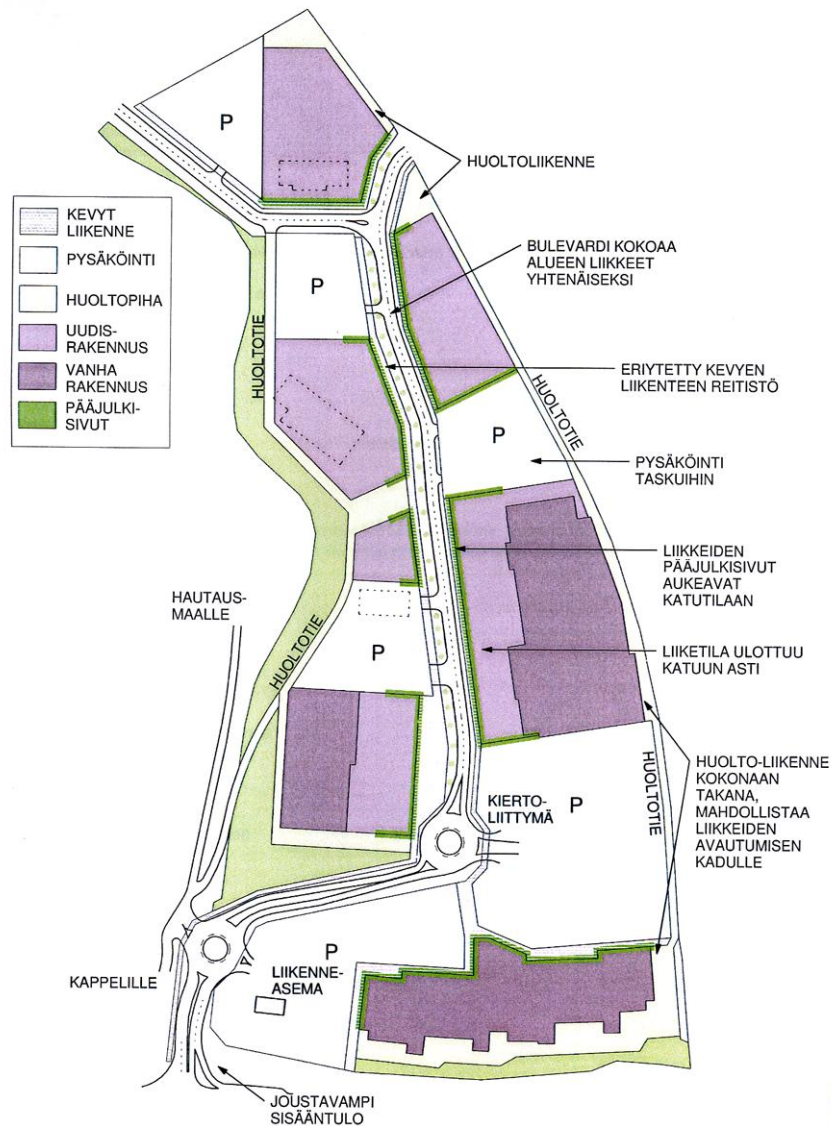
paikkojen lisäämiseen ei ole tarvetta. Rakennusoikeudet tulisi pitää tasolla, joka mahdollistaa pelkän maantasopysäköinnin. Viereinen polttoaineen jakeluasema voitaisiin kehittää liikenneasemaksi, jolloin alueelle saadaan lisää vetovoimaa.

Lentolan alueen tarvitsisi joustavamman liittymän Kangasalantieltä jo nykyisellekin liiketilamäärälle. Uuden katulinjan tekeminen harjun viereen on arveluttavaa eikä ratkaise ongelmaa. Saarekkeiksi jäävien tonttien liikenteen suunnittelu on hankalaa, kun lastaus- ja varastotilat jäisivät alueen päänäkymäksi.

Koska alue ei sijaitse asutuksen välittömässä läheisyydessä ja tarkoituksena on kehittää alueesta tilaa vievän kaupan keskittymä, on henkilöautoliikenteen sujuminen ensiarvoista, jotta kauppa kiinnostuu alueesta ja jotta liiketoiminnasta muodostuu kannattavaa. Muutoksen mukaan keskellä oleva katu on tarkoitus muuttaa pelkästään kevyen liikenteen väyläksi. Vanha linjaus voisi pysyä ennallaan, mutta kadun luonne tulisi muuttaa tiiviin katutilan suuntaan. Katutilasta voisi muodostua selkeä rakennusten rajaama bulevardi. Liiketilojen pääjulkisivut avautuisivat tällöin pääosin vain yhteen suuntaa bulevardille, jolloin liikkeiden ja koko alueen arkkitehtuuria voitaisiin kehittää nykyistä paremmaksi.

Kevyelle liikenteelle ja jalankulkijoille tulisi järjestää hyvät ja turvalliset väylät, mutta pidettäisiin henkilöautoliikenne edelleen niiden yhteydessä. Kevyen liikenteen väylästä voitaisiin erottaa pienellä korkeuserolla, muureilla ja istutuksilla asiakasliikenteestä. Liikenteen sujumista ja turvallisuutta voisi kehittää kiertoliittymillä Prisman nykyisen pysäköintialueen kohdalla sekä lähempänä Kangasalantien. Liiketonttien huoltoliikenteelle voisi sen sijaan rakentaa väylät tonttien takaosaan, jolloin huoltoliikenne keskusbulevardille vähentyisi.

Pyrkimys suurien ja epäselvien pysäköintialueiden välttämiseen on kannatettavaa. Alueen pysäköinnin pitäisi kuitenkin mahtua maantasoratkaisuun. Kalliin keskitetyn pysäköintilaitoksen rakentamista alueelle tulisi välttää. Alueen etäisyydet pohjois-eteläsuunnassa ovat myös pitkiä, jolloin jokaisen liiketilan lähelle tulisi saada riittävästi pysäköintitiloja helpottamaan ostosten kuljettamista. Pysäköinnille varatut alueet voisivat sijoittua liiketilojen väleihin niin, että alueelle ei muodostu turhan suuria yhteisiä pysäköintikenttiä. Se lisäisi myös jalankulku vierekkäin olevien liiketilojen välillä. Ratkaisu olisi mahdollista nykyisen katulinjauksen kanssa. Prisman ja Cityconin omistaman kiinteistön välistä pysäköintikenttää pitäisi myös selkeyttää hierarkisesti, jolloin peltikolarit vähenisivät. Näillä ratkaisuilla harju ja sen kasvillisuus voitaisiin säilyttää nykymuodossaan. Ohessa luonnos näkemyksistämme:



ALUESUUNNITELMALUONNOS

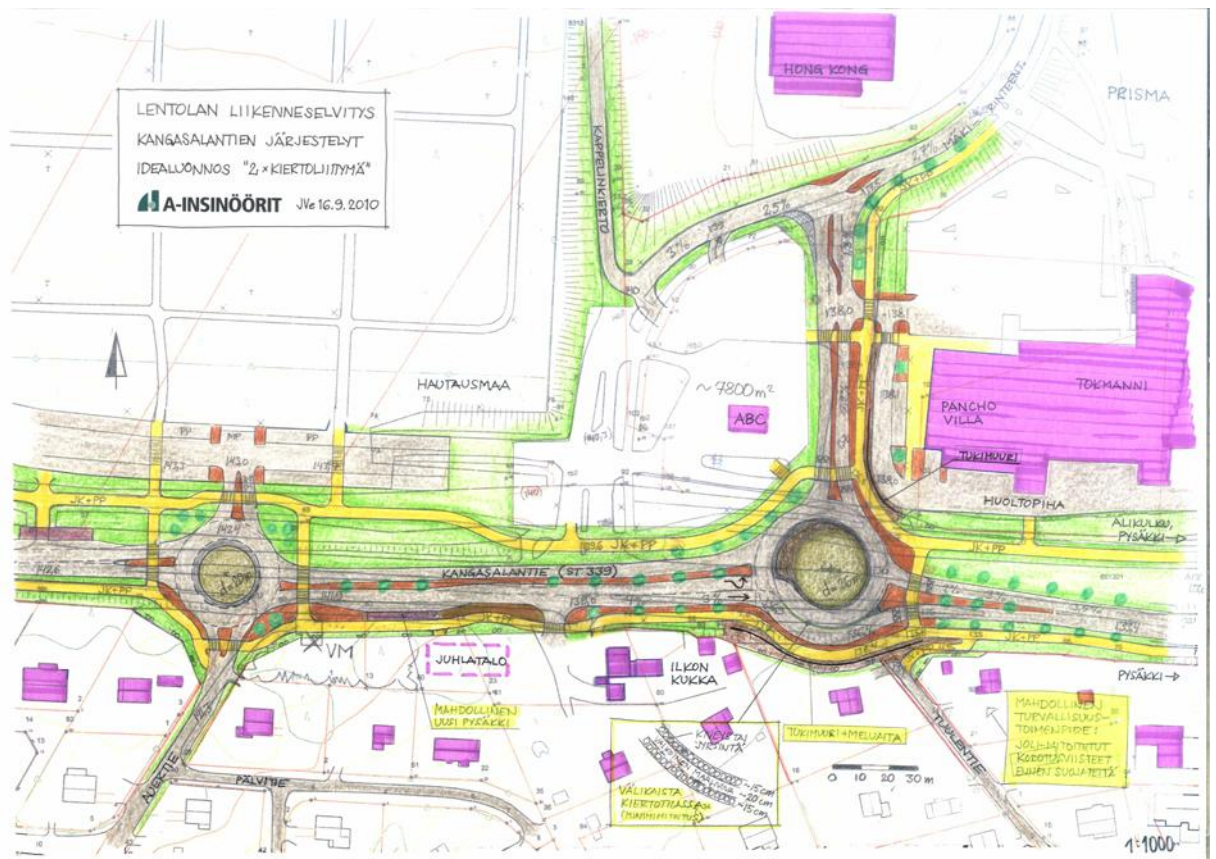
1 : 2000

arkkitehdit
von bagh - tavilampi oy
FINLAYSONINILIA 8, 00010 TAMPERE
Puh. 010 439 7000 www.vonbagh.fi

Vastine saatuihin kommentteihin:

Kaupan selvitystä on tarkistettu kaupunkiseudulle laaditun selvityksen pohjalta. Alueelle on laadittu liikenneselvitys. Selvitykset on liitetty kaavoituksen taustamateriaaleihin.

Uudesta alueen sisäisestä tielinjasta on luovuttu. Kaupan mitoitusta on vähennetty. Alueen sisäisen liikenteen sijasta on kehitetty alueen liittymistä Kangasalan tien. Liittymien toimivuudesta laadittiin selvitys, joka osoitti, että liiketilan lisärakentamisen ja liikenteen kasvun myötä nykyinen valoliittymä tukkeutuu. Nykyisellä liikenteelläkin jonot Mäkirinteentiellä muodostuvat viikonloppuisin kymmenien autojen mittaisiksi. Ratkaisuna päädyttiin liikealueen ja hautausmaan liittymien erottelamiseen ja valoristeyksen korvaamiseen kierto liittymällä.



Kiertoliittymät Auertien ja Tuulentien kohdilla. Mäkirinteentien paikka on siirretty.

Saadun palautteen pohjalta **tarkistettu asemakaavaluonnos** oli nähtävillä 15.11. - 14.12.2010. Nähtävillä olleesta kaavasta saatiin seuraavat kommentit:

Yleisötilaisuus 1.12.2010

Ilkonmäen Omakotiyhdistyksen järjestämässä tilaisuudessa keskusteltiin asemakaavan vaikutuksista Ilkonmäen omakotialueelle. Paikalla oli kaavoittaja, kaavoituslautakunnan puheenjohtaja sekä Pirkanmaan Osuuskaupan ja Tampereen ev. lut. seurakuntien edustajat. Aukkaat olivat huolissaan toisaalta kulkuyhteyksiensä turvaamisesta, toisaalta liikennealueen laajenemisesta asuintonteille. Erityisesti toivottiin ajoyhteyttä Tuulentieltä kiertoliittymään ja Auertien kiertoliittymän siirtämistä pohjoisemmaksi, pois tontilta.

Tampereen aluepelastuslaitos 1.12.2010

Kaava sallii alueelle vähittäiskaupan suuryksiköt. Alueella on varauduttava riittävään sprinkleriveden syöttöön, vaihtoehtoisesti sprinklerivettä varten tulee rakentaa omat vesilähteet, ellei myymälöitä osastoida RakMKok E 1:n mukaisesti.

Pirkanmaan ELY-keskus 5.1.2011

Alueen suunnittelun lähtökohtana on oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa Pirkanmaan 1. maakuntakaava. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden merkinnät km1 ja km2. Suuryksiköiden mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittelussa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palveluiden saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä haitallisia muutoksia. Merkintä km2 ei mahdollista päivittäistava-

rakaupan myymälätilojen sijoittamista seudulliseen suuryksikköön Tampereen kaupunkiseudun alueella.

Kaupan mitoitus

Lentolan alueen asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu kaupallinen selvitys (Santasalo 2008), jota on päivitetty 14.1.2010. Selvityksissä on arvioitu liiketilan tarvetta Kangasalla vuosina 2020 ja 2030. Osa kaavassa osoitetusta, paljon tilaa vaativasta kaupasta on kaavaselostuksen mukaan tarkoitus toteuttaa vasta vuoden 2020 jälkeen. ELY-keskus toteaa, että asemakaavan lähtökohtana tulee pitää kaupan kehityksen ennakointia lyhyellä aikavälillä, enintään vuoteen 2020 saakka - pitemmän aikavälin ennusteet palvelevat yleiskaavoitusta. Selvityksen mukaan kaupan lisätarve on vuoteen 2020 mennessä keskustan ulkopuolella päivittäistavarakaupan osalta 700-1000 k-m², keskustahakuisen erikoiskaupan osalta 600- 1200 k-m², tilaa vaativan kaupan osalta 2600-5100 k-m², autokaupan ja huoltamoiden osalta 3900-7600 k-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaisi seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön kerrosalan lisäyksen nykytilaan verrattuna n. 7000 k-m²:lla, muun keskustahakuisen erikois-kaupan lisäyksen noin 3000 k-m²:lla, uuden polttoaineiden jakeluaseman ja siihen liittyvän liikerakentamisen toteuttamisen sekä huomattavan, yli 20 000 k-m²:n suuruisen paljon tilaa vaativan kaupan kerrosalan lisäyksen. Seudullisesti merkittävän suuryksikön päivittäistavara- ja erikoistavarakaupan kerrosalan lisääminen esitetyllä tavalla keskustan ulkopuolella ylittää huomattavasti kaupallisten palvelujen mitoitus-selvityksen antaman lähtökohdan. Ratkaisu merkitsisi todennäköisesti Lentolan aseman vahvistamista suhteessa erikoiskaupan kehittämisedellytyksiin keskustassa, mikä tulee ottaa huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavoitettavalta alueelta on tekeillä liikenneselvitys, josta luonnoksia on ollut käytettävissä lausuntoa annettaessa. Selvityksen pääpaino on ollut liittymien toimivuuden tarkastelussa.

ELY-keskus toteaa, että kaupan palvelujen saavutettavuuden kannalta on tärkeää tukea liikkumista paitsi henkilöautoliikenteen myös joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen keinoin. Kevyen liikenteen yhteyksien toteuttaminen tulee kaavassa turvata korttelialueille osoitettavin kevyelle liikenteelle varatuin alueen osin. Reitistön kattavuudesta ja jatkuvuudesta tulee huolehtia. Bussipysäkit tulee sijoittaa siten, että joukkoliikenteen käyttö kaupan palveluiden saavuttamiseksi on vaivatonta. Jatkossa liikenneselvitystä tuleekin täydentää siten, että se antaa lähtökohdat myös toimivien joukko- ja kevyen liikenteen ratkaisujen osoittamiseen alueella.

Autoliikenteen osalta todetaan, että kaavan mukainen kahden kiertoliittymän järjestely näyttää liikenneselvityksen perusteella toimivalta ratkaisulta ja on ELY:n liikennevas-tuu-alueen näkemyksen mukaan hyvä järjestely. Ilkon Kukan kohdalle merkitty liittymä voi jatkossa toimia ainoastaan suuntaisliittymänä. Liikenteen sujuvuudesta tulee huolehtia myös yritysalueen sisällä.

Kaavan tilavarauksissa tulee ottaa huomioon, että maantie 338 (Kangasalantie) toimii erikoiskuljetusten runkoreittinä, jolloin 7m x 7m x 40 m kuljetuksen pitää päästä kulkemaan kiertoliittymienkin läpi. Hämeen tiepiirin 9.10.2009 antamat kommentit ovat edelleen voimassa, kuten ne on kaavaselostuksessa esitetty.

Hulevesien käsittely

Alueen lisärakentaminen vaikuttaa syntyvien hulevesien määrään ja laatuun, mikä tulee ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Alueelta tulee laatia hulevesiselvitys, jossa tarkastellaan syntyvien vesien käsittelyä ja johtamista.

Ympäristön laatu

Kevyen liikenteen liikkumisympäristön osalta keskeistä on kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen sekä väylien viihtyisyyteen. Kangasalantien varteen sijoittuvan kevyen liikenteen väylän ja rakennuskortteleiden, erityisesti huoltamatoimintojen, väliin on tarpeen varata suojaviheralue tai leveä istutuskaisla. Liikkumisympäristön laatua voidaan parantaa myös katu- ja korttelialueille osoitettavin istutusmääräyksin.

Asemakaavassa on tarpeen kiinnittää huomiota uusien toimintojen sijoittumiseen suhteessa viereiseen hautausmaa-alueeseen: myös huoltoasematoimintojen ja hautausmaan välille on perusteltua merkitä suojaviherkaista. Lisääntyvän liikenteen vaikutukset Kangasalantien eteläpuolen pientalokortteleille tulee selvittää, ja osoittaa kaavassa tarpeelliset melusuojausrakenteet ja -määräykset.

Pirkanmaan liitto 11.1.2011

Lentolan yritysalueen asemakaavan muutosluonnos on pääpiirteissään Pirkanmaan 1. maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa on esitetty seudullisesti merkittävälle suuryksikölle soveltuvat alueet ja niiden lukumäärä. Lentolan alueella on km1-- ja km2-merkinnät, jotka mahdollistavat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön ja seudullisesti merkittävän, erikoistavarakauppaa palvelevan suuryksikön rakentamisen alueelle.

Kangasalle laaditun kaupallisen selvityksen mukaan keskusta-alueiden ulkopuolelle esitetty lisäliiketilän tarve vastaa ostovoiman kehitystä vasta pitkällä aikavälillä (2030). Lentolan alueen vähittäistavarakauppaa ja Kangasalan keskusta-alueen erikoiskauppaa tulisi kehittää samanaikaisesti kysynnän luomissa puitteissa.

Edellä esitetyin ohjeistuksin Pirkanmaan liitto puoltaa Lentolan yritysalueen asemakaavan muutoksen jatkovalmistelua.

Tampereen kaupunki 7.12.2010

Tampereen kaupunki edellytti aiemmassa lausunnossaan, että vaikutusarvioinnissa tulee tarkastella erityisesti tulevien liikerakennusten rakennusoikeuden perusteita väestöluvun ja ostovoiman kasvun sekä mm. Tampereen Koilliskeskuksen rakentamisen jälkeen. Kaupan selvitystä on tarkennettu mitoituksen osalta. Selvityksen mukaan Lentolan yritysalueen asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen jää alle markkina-alueen ostovoiman kasvun pohjalta lasketun lisäliiketilatarpeen. Selvitys ei suosita pienen keskustahakuisen erikoiskaupan lisäämistä alueella suuressa määrin, mikä on huomioitu poistamalla KL-4 -tonteilla luonnosvaihtoehdoissa ollut rakennusoikeuden lisäys. Koska selvitys osoittaa, että hankkeella on vaikutusarvioinnin perusteella toteuttamisedellytykset, ei Tampereen kaupungilla ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.11.2010

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää lausuntonaan ilmoittaa, että se puoltaa asemakaavamuutoksen kehittämistä valmisteluaineiston pohjalta siten, että kaavateiden ja risteysalueiden suunnittelussa erityisesti huomioidaan joukkoliikenteen toimintamahdollisuuksien parantaminen vilkkaalla Lentolan palvelu- ja työpaikka-alueella.

Ympäristönsuojelu 20.11.2010

Ympäristönsuojelu uusii aiemman lausuntonsa.

Yhdyskuntatekniikka 14.12.2010

Auertie ei nykyisellään pysty välittämään liikennettä Kangasalan tien ja Ilkontien välillä.

Kappelinkierroksen katualueen leveys ja liittyminen Mäkirinteentiehen tulee tarkistaa korkeuserojen vuoksi Katurakenteiden vaatimat tilat tulee ottaa huomioon.

Välintien liikenteen välityskyky ei riitä kaavassa ehdotetulle liikennemäärälle. Ajorata on nykyisellään kapea ja itäpuolelta puuttuu kevyen liikenteen väylä. Katualueen leveys tulee tarkistaa. Lahdentien alikulkusilta on ahdas eikä riitä ajoradoille ja jalkakäijälle ja pyöräilijälle.

Autopaikkojen korttelialueet tulee osoittaa kiinteistön rakennettaviksi ja kunnossapidettaviksi.

Ympäristöterveydenvalvonta 15.12.2010

Ei huomautettavaa.

Kangasalan Vesi -liikelaitos 15.12.2010

Asemakaavoituksen muutoksen kohteena oleva alue kuuluu Kangasalan Vesi -liikelaitoksen puhtaan veden jakelun- ja jätevesiviemäröinnin toiminta-alueeseen, lukuun ottamatta kortteleita 802, 806 ja 807, sekä osa korttelista 801. Olemassa oleva vesitorni sekä siihen liittyvät runkovesijohdot tulee huomioida niin, ettei niiden purkamisesta tai siirtämisestä tule tarpeettomia kustannuksia Kangasalan Vesi -liikelaitokselle. Korttelissa 801 asemakaavan mukaisten kiinteistöjen 2,3 ja 4 liittäminen viemäriverkostoon ei ole mahdollista käyttäen oman kiinteistön aluetta tai Kangasalan kunnan aluetta, vaan vaatii verkoston täydennysrakentamista.

Asemakaavaan tulee tehdä merkinnät maanalaisia johtoja varten, olemassa olevat ja varaus rakennettaville, miel. 4m+4m. Merkinnät puuttuvat kokonaan. Asemakaavan voimaantuleminen vaikuttaa oleellisesti siihen, mitkä maanalaiset johdot tulee merkitä maanalaisia johtoja varten tehtävällä varauksella, osa poistuu käytöstä tai siirtyy myöhemmin tehtävien suunnitelmien mukaisesti.

Jätevesipumppaamo varten Konikujalla, Värintielle, asemakaavaan tulee varata ET-alue, kuten olemassa olevassa asemakaavassa on merkitty. Korttelin 806 ja korttelin 807 tonttien 2 ja 4 liittäminen vesihuoltoverkostoon vaatii verkoston täydennysrakentamista ja rakennettavien johtojen varaukset asemakaavaan.

Yleisesti, koko suunniteltavan alueen rakennusten ja kiinteistöjen omat tonttijohdot tulee huomioida suunnittelussa niin että ne toimivat jatkossakin tai niille varataan uusi liittymismahdollisuus. Korttelissa 977 asemakaavan muutos poistaa vesi- ja viemärijohtojen rakentamisen ja sijoittamisen mahdollisuuden rakennettavalle Kinostielle, asemakaavaan tulee varata merkinnät maanalaisia johtoja varten tonttien 1 ja 11 liittymiselle vesihuoltoverkostoon.

Kangasalan Lämpö, 14.12.2010

Kangasalan Lämpö Oy tuottaa alueen oleviin kiinteistöihin lämpöenergian keskitetysti kaukolämpönä Vällintien lämpökeskukselta. Lämpö tuotetaan maakaasusta, joka johdetaan maanalaista putkea pitkin Vällintietä myötäillen. Lämpökeskukselta lähtee edelleen maanalaisia linjoja Vällintietä ja Mäkirinteentietä myötäillen. Putkilinjojen päälle ei saa rakentaa. Liikennejärjestelyjen muuttuessa tulee varmistaa putkirakenteiden riittävä mekaaninen suojaus.

Seppo Ampuja, Auertie 5, 7.12.2010

Läntisessä kiertoliittymässä on liittymä Vatialan hautausmaalle ja Ilkonmäen alueelle Auertietä. Itäisessä on liittymä Lentolaan, mutta ei Ilkonmäelle Tuulentietä pitkin. Tämä on käsittämätöntä. Ilkonmäessä on lähes 200 taloutta ja lisää tulossa. Lisäksi Ilkontien päässä on Picotecin valoristeys.

Alueen keskeiselle väestökeskittymälle olisi tulossa vain yksi liittymä Kangasalatnielle. Tämä rasittaisi kohtuuttomasti Auertien kantokykyä. Se olisi ainoa autotie keskustaan, Lentolaan ja Lahdentielle. On ensiarvoisen tärkeää avata mahdollisuus liikennöintiin myös Tuulentietä. Korkeuseroja on nykytekniikalla varmasti mahdollisuus loiventaa ja siirtää koko Kangasalantietä hieman pohjoisemmaksi, missä on leveä vihervyöhyke. Samalla kiertoliittymät siirtyisivät etäämmälle omakotitonteista.

Lentolan Caravan, Mäkirinteentie 3, 14.12.2010

Uusii tonttijakoesitys estää tontin nykyisen käyttäjän Ourex Oy:n liiketoiminnan, koska tavaratoimituksia ei pääsisi purkamaan pihaan. Tontin muotoa on muutettu ja suunniteltu laajennettavaksi siten, että tontin länsiosa on korkeussuhteiden vuoksi käyttökelvotonta. Kiinteistömme on kiinnostunut ostamaan lisämaata ja rakennusoikeutta tarkoituksena rakennuttaa liike- ja toimistotilaa. Alustavien suunnitelmien mukaan kaavamerkintä, joka edellyttää rakennusten sijoittamista Mäkirinteentien rakennusalueen rajaan, tulisi poistaa.

Perustelut: kiinteistö sijaitsee Prisman laajennuksen naapurina, ja lisärakentaminen aiheuttaa ahdistavan kapeikon syntymisen kohdalle. Tulevaisuudessa alueelle tultaneen myös jalan ja pyörällä, eikä kohdalle syntyvä sumppu ole houkutteleva tai turvallinen. Hankalasti havaittava pysäköintialue rakennusten takana ei ole kiinnostava. Tontin kohta alueella on erikoislaatuinen ja rakennusten sijoittaminen tien varteen on huolto- liikenteen kannalta hankalaa, kun rekan pitäisi päästä toisesta päästä sisään ja toisesta ulos. Jo nykyisin erityisesti italialaiset rekat purkavat kuormansa kadulle eivätkä suostu ajamaan pihaan.

Ehdotus: tontit 2 aja 3 yhdistetään yhdeksi tontiksi. Tontin länsiraja siirretään eteläpuolisen kiinteistörajan suuntaiseksi ja mäennyppylä liitetään puistoon. Tontin takarajalla voisi sijaita kaksikerroksinen rakennus, jonka maantasossa olisi myymälätilaa, yläkerta toimisto-, liikunta- tms. tilaa.

Harri Honkanen 7.3.2011

- Ilkon tiejärjestelyistä huomioitavaa:
- suojatiet liikenneympyröiden väliin
- sadevesiviemäri ja -kaivo ennen Ilkon kukan liittymää Tampereen suunnasta
- liikenneopasteet Ilkon Kukkaan ja Ilkon Hoviin
- Ilkon Kukan liittymän siirtäminen Tampereen suuntaan
- näköeste kaistojen välissä matalana, esim. kiveys
- vedet kävely- ja pyörätieltä kadun suuntaan

- rakennusoikeudet
- varastorakennuksen rakennusala tonttien välissä
- Tuulentien ympyrän eteläpuolen tukimuuria vasten autokatos

Harri ja Airi Tammisto, 14.12.2010

Tuulentien kiertoliittymä on tontin kohdalla. Liittymästä lähdettäessä kiihdytetään, mistä aiheutuu moottorimelua. Melua on viime vuosina lisännyt uuden liikerakennuksen heijastusvaikutus. Tontin kohdalle tulisi rakentaa melusuoja.

Mikäli liittymän kohdalla poistettaisiin liittymän pohjoispuolelta kävely- ja pyörätie, liittymä voitaisiin siirtää pois tontilta. Tontista on aiemmin luovutettu 200 neliömetriä eteläpuolista kävely- ja pyörätietä varten. Eteläpuolinen väylä on tarpeen kauppakeskukseen kulkemiseksi.

Vastine saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Liikennesuunnitelma kaipaa vielä korjauksia. Auertien liittymän suunnitelmaa voidaan tarkistaa siten, että aluevaraukset omakotitontilla voidaan minimoida. Tuulentietä sen sijaan ei ole mahdollista järjestää ajoneuvoliikenteen yhteyttä Kangasalantielle. Myös voimassa olevassa asemakaavassa Ilkonmäkeen on osoitettu vain yksi ajoneuvoliittymä Kinostien kautta, mutta ennen sen rakentamista on voitu käyttää Auertien ja Tuulentien yksisuuntaisia liittymiä.

Myös Mäkirinteentien ja Kappelinkierron linjauksia ja tasauksia tarkistetaan.

Liiketilojen rakennusoikeudet määritellään lähiajan ostovoiman mukaisiksi. Paljon tilaa vaativien toimintojen osalta kaavassa annetaan tarvittavia määräyksiä toimialoista. Mäkirinteentien varren rakentamisen eheyttäminen ja ympäristökuvan parantaminen on ensisijainen tavoite. Tälle alueelle on mahdollista myöhemmin osoittaa entistä enemmän liikerakentamista ylempiasteisten kaavojen mukaisesti. Tämä edellyttää vain asiakaspaikoituksen tehokkaampaa järjestämistä myös paikoitustalossa tai maan alla.

Mäkirinteentien ja Vällintien varteen osoitetaan lisää asuinrakentamista, joka monipuolistaa alueen toimijoita ja tukee osaltaan joukkoliikenteen järjestämistä. Vällintien varrelle on jo rakennettu kerros- ja rivitaloasuntoja, joita asutuksen täydentäminen tukee. Lisäasutuksen tuki palveluille on tuntuva.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavatyön aloitusvaiheessa 2.5.2008 pidettiin työpalaveri Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa. Ympäristökeskus edellytti, että keskustahakuisen kaupan, tekstiilien ja sisustustavaroiden sijoittamisen vaikutuksen keskustan palveluiden kehittymiseen on selvitettävä. Lentolan alueen liikennejärjestelmässä tulee joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen ratkaisujen olla ensisijaisia. Seudullinen rakennemallityö helpottaa kaupan rakenteiden kehittämistä.

Suunnittelualueen pohjoisosa soveltuu paljon tilaa vaativalle kaupalle, eteläosa säilyy erikoistavarakaupan ja päivittäistavarakaupan käytössä. Jälkimmäisen kerrosalaosuus on merkittävä erikseen kaavakarttaan selvityksen mukaisena. Rakennuslupia ratkaistaessa tule varmistaa, että paljon tilaa vaativan kaupan tulkinnot ovat seudullisesti yhteisiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Muistioon kirjattiin jatkotyötä varten mm. seuraavia asioita:

”Tarvittavat selvitykset, selvitysten riittävyys

Kaupan mitoitus

Kaupan selvityksen esittämät mitoitukset ovat noin puolitoistakertaisia verrattuna maakuntakaavassa oleviin kaupan kasvun arvioihin. Selvityksen esittämät kasvuennusteet ovat nykytilanteeseen nähden liian optimistisia. Taustaselvityksissä pitäisi olla esitettyinä kaupan volyymit nyt sekä maltillisen kasvun malli vuoteen 2020 saakka. Laskelmat pitää sopeuttaa seudun muiden kuntien kasvuennusteisiin. Vaikutusten arviointi pitäisi kohdistaa jo vuoteen 2012, jolloin tavoitellut muutokset valmistuvat. Riittävätkö asiakasmäärät sen hetkiselälle kaupan volyymille? Tällä hetkellä näyttää siltä, ettei seudulla ole tarvetta kaupan volyymin lisäämiselle.

Lisäksi on tärkeää miettiä, miten kaupan laajentaminen vaikuttaa Kangasalan keskustan kehittämiseen. Selvitys osoittaa, ettei ole perusteita kasvattaa keskustahakuista erikoiskauppaa keskustan ulkopuolella. Keskustalle ja Lentolalle pitäisi kehittää voimakkaammin toisistaan erottuvat profiilit. Kaavan yhteydessä pitäisi arvioida molempien keskuksien tavoitteet ja tarpeet.

Kaavassa osoitettava kaupan kerrosalan lisäyksen tulisi vastata kaupallisessa selvityksessä olevia laskelmia kerrosalan lisäämisestä. Alueen kehittäminen on kannatettava asia, kunhan mitoitus saadaan kohdalleen.

Liikenne

Liikennesuunnitelmassa pitää selvittää alueen nykyinen liikenne sekä uuden rakentamisen myötä tuleva liikennemäärien lisäys ja tämän aiheuttamat seurannaiset alueen liikenteen järjestämiseen. Lisäksi Mäkirinteentien uutta linjausta on syytä tutkia tarkemmin.

Ennen kaavan hyväksymistä on tarpeen vielä pitää asiasta työpalaveri.”

Ely-keskuksen kanssa pidettiin tarkistetusta kaavaluonnoksesta työpalaveri 12.10.2011. Asetetut tavoitteet asuntorakentamisen lisäämisestä ja kaupan toimintojen määrittelystä todettiin onnistuneiksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavalla selkiytetään alueen liikennejärjestelyitä ja luodaan edellytykset miellyttävään ja turvalliseen liikkumiseen jalan alueen sisällä. Asemakaavan myötä alueen paikoitusjärjestelyitä on tarkoitus parantaa.

Kaavan myötä aluetta tiivistetään ja sinne tuotetaan uusia liiketontteja. Tavoitteena on, että alueen profiili kaupan ja yrittämisen ympäristönä vahvistuu. Olevia liikkeitä on mahdollista laajentaa. Uusien liikkeiden myötä alueen yrityspohja ja tarjonta lisääntyvät. Kaavalla pyritään mahdollistamaan alueen rakennuskannan monipuolistuminen. Alueesta on mahdollista kehittää tilaa vievän kaupan keskittymä läntisellä Kangasalla.

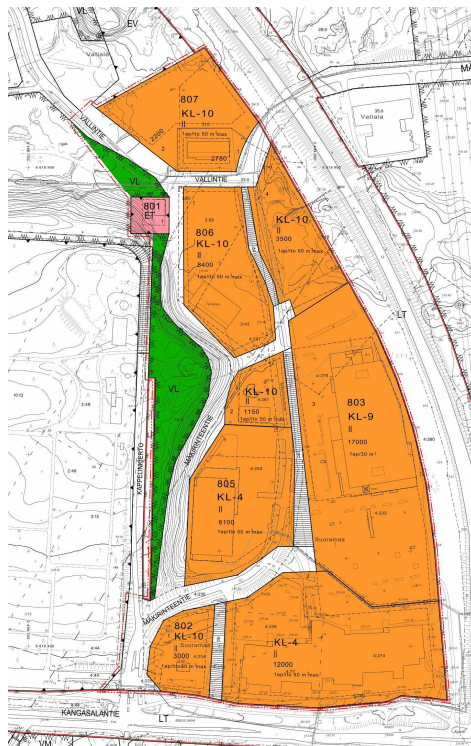
Pitkän tähtäimen tavoitteena on edesauttaa alueen tilallista ja toiminnallista yhdistymistä nauhataajaman asutukseen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

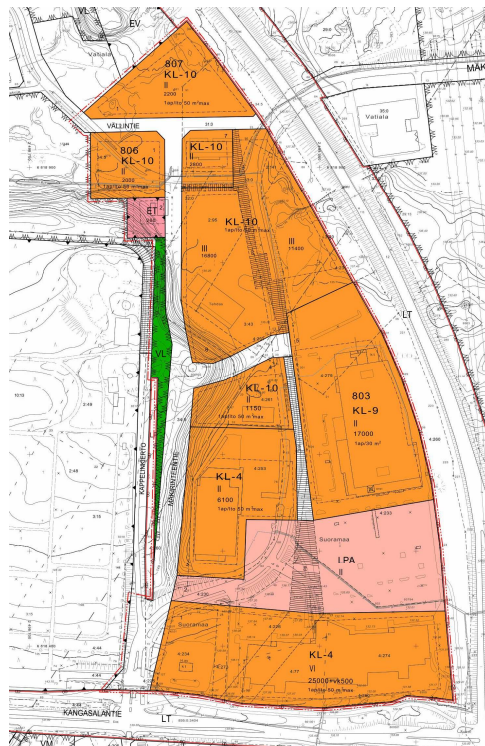
Alustavien vaihtoehdojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan luonnosteluvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja alueen pohjoisosien liikenne- ja tonttijärjestelyistä. Vaihtoehdosta riippuen pohjoisosan rakennusten massoittelu on vaihdellut. Kaikissa tapauksissa alueella tavoitellaan olevan rakennuskannan laajentamisen mahdollistumista ja uuden, tilaa vievän kaupan sijoittumista alueen pohjoisosiin.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on nähtävillä kaksi vaihtoehtoa asemakaavaluonnosta, joissa molemmissa Mäkirinteentien korvattiin uudella kokoojatiellä:



Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2

Mäkirinteentien linjaus noudattaa vaihtoehdossa yksi harjun muotoa. Tie yhdistyy Vällintiehen ennen Tekniset-myyrmälää. Vaihtoehdossa kaksi tie kulkee suoraan pohjoiseen pitkin harjunrinnettä, mikä edellyttää melko voimakasta maastonmuotoilua. Tie jatkuu suorana Tekniset-liikkeen taakse, minkä jälkeen se yhdistyy Vällintiehen.

Tonttijärjestelyjen osalta ehdotukset eroavat toisistaan alueen pohjoisosassa siten, että vaihtoehdossa yksi Vällintien pohjoispuolelle jää kaksi tonttia kun taas vaihtoehdossa kaksi tontteja jää yksi. Toisaalta vaihtoehdossa kaksi Mäkirinteentien länsipuolellakin on liiketontti, mitä vaihtoehdossa yksi ei enää ole. Vaihtoehdossa yksi on heti Vällintien eteläpuolella kaksi erillistä liiketonttia, joiden välissä on kevyen liikenteen väylä. Vaihtoehdossa kaksi liiketontit on yhdistetty ja erillisten rakennusalojen välissä on rasite kevyen liikenteen väylälle. Alueen eteläosassa huoltoaseman tontti on vaihtoehdossa yksi muutettu liiketontiksi. Vaihtoehdossa kaksi nykyinen huoltoaseman tontti on liitetty Tokmannin tonttiin.

Rakennusoikeus vaihtelee ehdotusten välillä sen mukaan, millaisia pysäköintijärjestelyitä alueelle halutaan. Vaihtoehto yksi mahdollistaa alueen tiivistämisen niin paljon, kuin alueen ulkopysäköintitilat antavat myöten. Vaihtoehdossa kaksi tonttitehokkuutta on kasvatettu niin, että pysäköintilaitosten rakentaminen alueelle mahdollistuu.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaluonnosten käsittely ympäristölautakunnassa 9.6.2009.

Luonnokset nähtävillä keväällä 2009.

Luonnoksesta saadun palautteen käsittely kaavoituslautakunnassa syksyllä 2009.

Lentolan alueen kehittämissuunnitelma kunnanhallituksen suunnittelukokouksessa 8/2010.
Asemakaavan valmisteluaineiston käsittely kaavoituslautakunnassa 12.10.2010
Kaavaluonnos uudelleen nähtävillä 15.11. - 14.12.2011.
Saadun palautteen käsittely kaavoituslautakunnassa 12.4.2011.

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Alueelle osoitetaan noin 12000 krs-m² uutta liiketilaa, joista noin 2000 krs-m² vähittäiskaupan suuryksikölle.

Asuntorakennusoikeutta lisätään noin 400 asukkaan tarpeita varten.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue sijaitsee näkyvällä paikalla Lahdentien ja Kangasalantien risteyksen tuntumassa. Tällä hetkellä Lentolan liikealue näyttäytyy väljänä, hieman epämääräisesti hahmottuvana automarkett-ympäristönä. Alueen tiivistymisellä ja paikoituksen järjestämisellä saavutetaan ympäristön laadun kohenemista sekä alueen sisällä että ympäröivien liikennealueiden suuntaan.

Kaava mahdollistaa sekä ulkoisen että sisäisen liikenneverkon jäsentämisen ja helpottaa alueen liittymistä muihin taajamatoimintoihin.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alueelle on osoitettu liiketontteja sekä tilaa vievän kaupan, että vähittäiskaupan suuryksiköiden tarpeisiin. Pääosin alueen pohjoisosiin voidaan rakentaa tilaa vievää kauppaa (KL-10) kun taas eteläosaa kehitetään seudullisesti merkittävien kaupan suuryksiköiden ympäristönä (KL-4 ja KL-9).

Merkintä KL-9 on tarkoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle, jonka puitteissa voi harjoittaa vähittäis- ja päivittäistavarakauppaa. Lentolassa merkintä on Prisman tontilla. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeutta lisätään 3000 krs-m². Merkintä KL-4 on tarkoitettu sellaiselle vähittäiskaupan suuryksikölle, jossa ei saa merkittävässä määrin myydä elintarvikkeita. Lentolassa merkintä on Hong Kongin ja Tokmannin tonteilla, joista jälkimmäisestä on mahdollista kehittää seudullisesti merkittävän kaupan yksikkö. Näiden korttelien rakennusoikeutta ei lisätä.

Mäkirinteentien varren pohjoispäässä olevat liiketontit muutetaan merkinnällä KL-10 paljon tilaa vaativan kaupan tonteiksi, joiden rakennusoikeus lisääntyy tonttien pinta-alan kasvamisen myötä muutamia satoja neliömetrejä. Vällintien varteen osoitetaan uusia paljon tilaa vaativan kaupan tontteja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 9000 krs-m². Kortteleiden käyttötarkoituksia tarkennetaan kaavaehdotukseen.

Kangasalantien eteläpuolella joudutaan muutaman tontin aluetta kaventamaan kiertoliittymien tilavarausten vuoksi. Tonttien rakennusoikeudet pidetään vähintään ennallaan. Auertien itäpuolista liiketonttia voidaan laajentaa poistuvalla virkistysalueelle.

Muut alueet

Mäkirinteentien liittymä Kangasalle siirretään korttelin verran itään, jolloin tien korkeuserot pienevät. Valoristeyksen muuttaminen kiertoliittymäksi juohevoittaa liikennöintiä, joka muutoin puuroutuisi lisärakentamisen myötä. Myös alueen sisälle edellytetään rakennettavaksi kiertoliittymiä tärkeimpiin liiketonttien liittymiin, koska ne ovat osoittautuneet erityisen onnettomuusalttiiksi.

Kangasalantielle osoitetaan toinen kiertoliittymä Auertien risteyksen kohdalle. Tämän vuoksi voidaan luopua Kinostien katuvarauksesta, joka on hiertänyt alueen asukkaiden tuntoja vuosi-

kymmeniä. Liittymä mahdollistaa myös hautausmaan liikenteen erottamisen liikealueen liikenteestä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Alueen kaupallinen vetovoima kasvaa. Asiakkaan näkökulmasta Lentolan liikealueen tarjonta laajenee ja monipuolistuu. Alue saattaa houkuttaa myös keskustahakuista erikoistavarakauppaa, mikä heikentää kuntakeskuksen kehittämistä. Monista kaupunkiseudun kaupan keskittymistä poiketen Lentola sijaitsee kiinni olevassa yhdyskuntarakenteessa, sen ja kauttakuluväylän liitoskohdassa. Yhdyskuntarakenteen kannalta on järkevää sijoittaa kaupalliset palvelut, myös tilaa vievä kauppa, joukkoliikenteen latukäytävän varteen ja olevan yhdyskuntarakenteen sisään tiivistäen. Suunniteltu joukkoliikennereitin kulkeminen alueen kautta vähentää entisestään mahdollisia haitallisia vaikutuksia.

Alueelle suunnitteilla olevat liikekortteli luovat edellytykset paikallisen yrityskulttuurin kehittymiseen: yritysten välisen yhteistyön paranemiseen ja yritysklusterien muodostumiseen.

Alueen kaupallinen mitoitus vastaa alueen ostovoiman kasvua. Lentolan kehittyminen ei uhkaa Tampereen itäosien muiden kaupan keskittymien kehittymistä, mutta lisärakentaminen on edellytys Lentolan säilymiselle kilpailukykyisenä. Lentolan alue on erityisesti kunnan länsiosien kaupan palveluiden kannalta tärkeä alue, mutta se palvelee myös laajemman alueen paljon tilaa vaativaa kauppaa ja eräitä erikoistavarakaupan alueita. Kaupallisia vaikutuksia on arvioitu erillisselvityksessä.

Liikenteelliset vaikutukset

Mikäli kaavan mahdollistamat hankkeet toteutuvat, Kangasalantielle alueelta tuleva liittymä tukkiutuu. Tämän vuoksi on esitetty liittymän jakamista kahtia ja muuttamista kiertoliittymiksi, jotka ovat välityskyvyltään parempia.

Alueen sisäisen liikenteen turvallisuuden parantaminen edellyttää vilkkaimpien tonttiliittymien muuttamista kiertoliittymiksi. Sisäisen liikenteen pääsuunnaksi on muodostunut Mäkirinteentie - Vällintie, joiden liittymä tällä suunnitelma muutetaan pääliikennesuunnan mukaiseksi.

Kangasalta Lahdentietä Tampereelle jatkavan joukkoliikennereitin siirtäminen Mäkirinteentien kautta kulkevaksi lisää palveluiden saavutettavuutta merkittävästi ja vähentää alueen auriippuvuutta.

Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu erillisselvityksessä.

Vaikutukset asukkaiden arkipäivän elämään

Lentolan alueen parempi kytkeytyminen taajamarakenteeseen ja alueen sisäisen jalankulku- ja pyöräily-ympäristön kehittäminen helpottavat asukkaiden arkea. Mikäli kehittämisen seurauksena palvelut asuntoalueilla ja kunnan keskustassa vähenevät, asukkaiden arkielämä vaikeutuu. Alueen toteuttamisen ohjelmoinnissa tuleekin pitää mielessä kuntakeskuksen sekä Vatialan ja Suoraman aluekeskusten kehittäminen erityisesti päivittäis- ja erikoistavarakaupan sekä henkilökohtaisten palvelujen alueina.

Ympäröivien alueiden asukkaille voi aiheutua lisääntyvästä liikenteestä jonkin verran häiriötä. Toisaalta alueen kohentuva ilme ja monipuolistuva tarjonta voivat myös parantaa lähialueiden asukkaiden elämänlaatua.

Ilkon aluetta painaneesta Kinostien rakentamisesta luopuminen helpottaa alueen asukkaiden tuntoja.

Taloudelliset vaikutukset

Liikennejärjestelyt ja yhdyskuntatekniikan kehittäminen aiheuttavat kunnalle merkittäviä kustannuksia, joihin valtio ei osallistu edes Kangasalantien muutosten osalta. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista voidaan periä korvauksia alueen maanomistajilta, jotka

saavat muutoksesta hyötyä. Kunnan taloudellisia rasituksia vähentää myös mahdollisuus saada kunnan omistamille alueille lisää myytävää tonttimaata.

Yksityisille liiketonttien omistajille kaavasta aiheutuu merkittävää taloudellista hyötyä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Sorapenkan uudelleenmuotoilu kaava-alueen länsilaidassa vaikuttaa ympäristökuvaan. Alueen maisemointi tulee hoitaa välittömästi, jotta muutokset jäävät lyhytaikaisiksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kangasalan tien eteläpuolinen Ilkon alue on kärsinyt Kangasalan tien melusta. Valoristeyksen muuttaminen kiertoliittymiksi hidastaa nopeuksia, vähentää kiihdytyksiä ja parantaa näin ollen viihtymistä, vaikka liikennemäärät lisääntyisivätkin. Vällintien alueen kehittymisen myötä osa asiointiliikenteestä siirtyy Vatialan tien kautta kulkevaksi.

5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat, viestit jatkosuunnittelulle



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunta laatii sopimuksen alueen toteuttamiseen liittyvien kustannusten jakamisesta niiden maanomistajien kanssa, joille kaavassa osoitetaan lisää rakennusoikeutta.

Kunta vastaa katujen ja liittymien rakentamisesta. Muutokset aiheuttavat noin 1 - 1½ miljoonan euron kustannukset.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksessa seurataan asukkaiden arkielämän muutoksia.

KANGASALA 13.12.2011

Kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen