

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavamuuotos nro 873, Lentola, Pasinkuja

Perus- ja tunnistetiedot

Päiväys	07.03.2022
Asemakaavan numero	873
Kaupunki	Kangasala
Kaupunginosa	Lentola/4
Kortteli	527 osa sekä siihen liittyvät liikenne- ja lähivirkistysalueet
Kaava-alueen sijainti	Pasinkuja



Vireille tulosta ilmoittaminen	24.8.2021
Kaavaehdotus	Elinympäristölautakunta 14.12.2021
Kaavan hyväksyminen	Elinympäristölautakunta 15.03.2022
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus / Kaavoitus

Sisällysluettelo

ASEMAKAAVAN SELOSTUS	1
Asemakaavamuuotos nro 873, Lentola, Pasinkuja	1
Perus- ja tunnistetiedot	1
Sisällysluettelo	2
1. Tiivistelmä	3
1.1. Asemakaava	3
1.2. Kaavaprosessin vaiheet	3
1.3. Asemakaavan liitteet	4
1.4. Kaavan lähdemateriaali	4
1.5. Asemakaavan toteuttaminen	5
2. Lähtökohdat	5
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	5
2.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	16
3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
3.3. Osallistuminen ja yhteistyö	16
3.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	23
3.5. Asemakaavan tavoitteet	24
4. Asemakaavan kuvaus	25
4.1. Kaavan rakenne	25
4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
4.3. Aluevaraukset	25
4.4. Kaavan vaikutukset	26
5. Asemakaavan toteutus	27
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	29
5.3. Toteutuksen seuranta	29

1. Tiivistelmä

1.1. Asemakaava

Tämän asemakaavan muutoksen tavoitteena on tontin jakaminen asuin- ja työhuonerakennusten korttelialueella sekä vähäisesti tiiviimmän uudisrakentamisen mahdollistaminen. Kaavamuutokseen sisältyy myös Pasintien katualueen lyhyt jatkaminen sekä lähivirkistysalueen reunan muotoilu sen pinta-alaa supistamatta. Kaava-alueella sijaitsee 1960-luvun omakotitalo.

Muutoksella tavoitellaan perheille sopivien asuin- ja työhuonerakennusten rakentumista ja mahdollistetaan omakotiasumista joukkoliikenteeseen tukeutuvalla alueella. Muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi.

Kaavaehdotuksessa tontti on merkitty jaettavaksi kolmeen osaan. Kahdella suurimmalla tontilla sallitaan kaksi asuntoa. Kerrosluku muuttuu nykyisestä I:stä, II:ksi ja tonttitehokkuus säilyy ennallaan, $e=0,25$.

1.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta. Aloitusvaiheessa kaavoitus kävi keskustelua maanomistajan kanssa kaavamuutoksen edellytyksistä ja tavoitteista ja ympäristönsuojelu laati ekologisen käytävän tarkistuksen kaava-alueen läheisyydestä. Maanomistaja esitti toiveen tontin jakamisesta kolmeksi tai mieluiten neljäksi tontiksi. Kaavoitus tutki vaihtoehtoja ja päätyi laatimaan kaksi vaihtoehtoa luonnosta.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistamis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston 24.8.2021 ja aineisto oli yleisesti nähtävillä 16.9.–15.10.2021.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtäville laiton yhteydessä. Asemakaavan valmisteluaineisto sisälsi kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joissa tontti esitettiin jaettavaksi joko kolmeen (A) tai neljään osaan (B).

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen perusteella kaavaehdotus on valmisteltu luonnoksen vaihtoehdon A pohjalta, jonka todettiin ottavan ympäristön laadulliset ja koetut arvot paremmin huomioon.

Elinympäristölautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotuksen osallistamis- ja arviointisuunnitelman sekä kaava-aineiston 14.12.2021, ja aineisto oli yleisesti nähtävillä 20.01.–18.02.2022.

Tämän jälkeen hanke siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen kaava tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

1.3. Asemakaavan liitteet

Osallistamis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaselostus

Havainnekuva

1.4. Kaavan lähdemateriaali

Kaavan lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnissa hyödynnettiin ympäristönsuojelun tekemää ekologisen käytävän tarkistusta (2021), Liikenneviraston teettämää maanteiden meluselvitystä (Sito Oy, 2012) sekä Suoraman osayleiskaavan (2015) laadinnan yhteydessä tehtyjä selvityksiä, muun muassa: Suoraman osayleiskaavan luontoselvitys, 2012 (FCG Finnish Consulting Group) ja Meluselvitys, 2013 (Ramboll Finland Oy)

1.5. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa on mahdollista toteuttaa kaavan tultua voimaan voimaantulokuulutuksella. Asemakaavamuutos edellyttää kaupungin kadun ja vesihuoltoverkoston täydennysrakentamista. Kaavaan on merkitty aluevaraus johdoille Pasinkujan suuntaan johdettavia tonttijohtoja varten.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Lentolassa, Pasinkujan ja Pasintien päätteiden välissä (kuva 1). Alue käsittää tontin, jolla sijaitsee asuinkäytössä oleva tiiliverhottu 1960-luvun rakennus, sekä vähäisiltä osin yleistä liikenne- ja lähivirkistysaluetta. Tontin korkeusvaihtelu on huomattava.

Kaava-alueen pohjoisosaan kohdistuu Valtioneuvoston ohjearvot ylittävää liikennemelua (Maanteiden meluselvitys 2012 ja Suoraman osayleiskaavan meluselvitys 2013). Muina huomioitavina seikkoina ovat kaava-alueen sijoittuminen kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeelle sekä radonin esiintyminen.



Kuva 1. Ilmakuva kaava-alueen ympäristöstä. Kaava-alueen rajaus on näkyvissä punaisella.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen lähiympäristön viherrakenne on monimuotoista, vaihdellen varttuneesta havupuuvaltaisesta metsiköstä käyttötarkoituksiltaan ja puutarhamaisuudeltaan vaihteleviin rakennettuihin pihaympäristöihin. Kaava-alue sijaitsee lännen suuntaan kohoavassa rinteessä ja rajautuu Kaarninpuistonimisen lähivirkistysalueen metsikköön. Jaettavalla tontilla on metsäisiä ja puutarhamaisia osia sekä pieni männikköinen kalliomäki (kuva 2). Mäki laskee kalliopintaisena jyrkästi itäpuoliselle tontille ja sillä on merkitystä Pasintien päätenäkymässä. Kaava-alueen maaperä on kalliota ja karkeaa hietaa.



Kuva 2. Tontin eteläkulmassa kohoaa ympäristöstä erottuva pieni männikkömäki. Kuva on otettu Pasintien ja Pasinkujan risteyksestä syksyllä 2020.

Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee 1960-luvulla rinteeseen rakennettu harjakattoinen ja tiiliverhottu asuinrakennus (kuva 3). Lähiympäristön rakennuskantaan kuuluu erillispientalojen lisäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteollisuutta ja työhuonerakennuksia (kuva 4). Rakennuskanta on iältään vaihtelevaa, mutta pääosin 1980-luvun jälkeen rakentunutta.

Joukkoliikenne kulkee alueen läheisyydessä Kangasalantiellä. Suoraman alakoulu ja muita palveluja sijaitsee kilometrin säteellä.



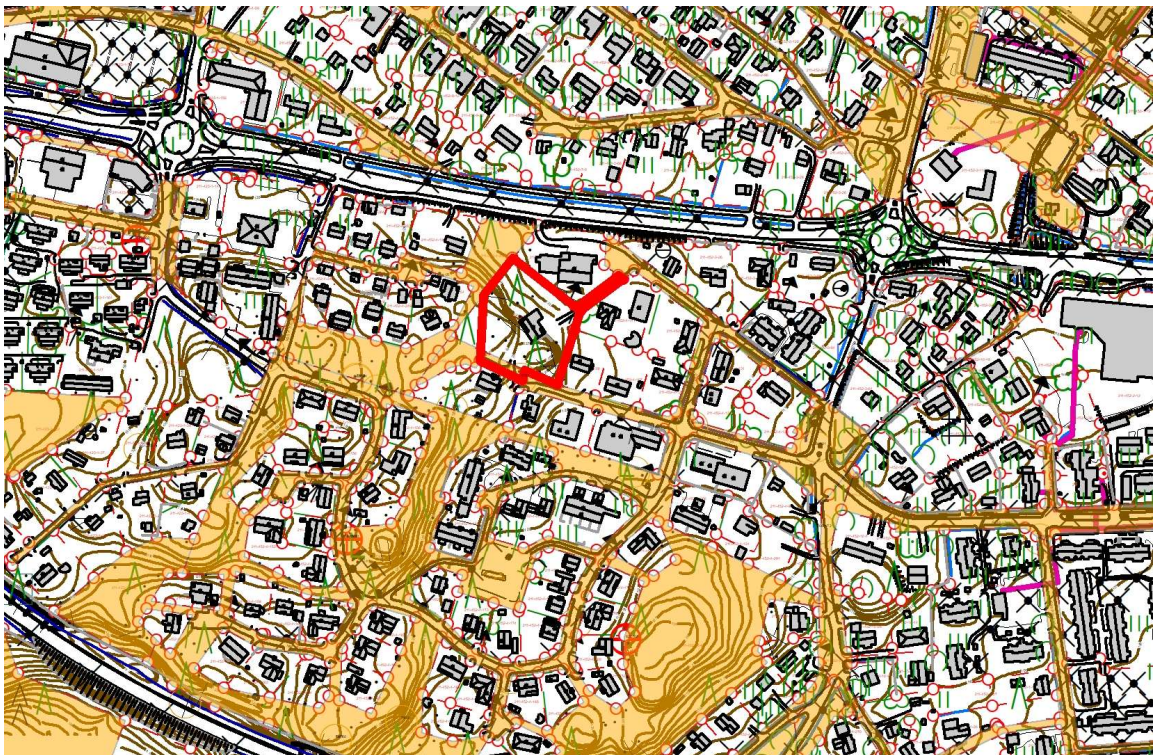
Kuva 3. Kuva tontista ja sen rinteeseen rakennetusta 1960-luvun asuinrakennuksesta.



Kuva 4. Etualan teollisuustontilla on toimitilarakennus ja asfaltoitu piha. Taka-alalla on kaava-
aluetta.

Maanomistus

Kaava-alueella on yksityistä ja julkista omistusta (kuva 5). Jaettava tontti on yksityisomisteinen.



Kuva 5. Kaupungin omistamat alueet ovat kuvassa kellertävällä pohjalla ja kaava-alue punaisella rajattuna.

2.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 vuodelta 2017 kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen ja tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen alueelle. Lisäksi alue on kasvutaajaman kehittämisvyöhykkeellä ja 2-kehän kehittämisvyöhykkeen sekä siirtoviemärin tuntumassa.

Strateginen yleiskaava

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 Alue sijoittuu joukkoliikenteen laatukäytävän, kasvukehä 2040 ja tiivistyvän nauhataajaman alueelle, joissa yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja ympäristön laadukkuuteen kiinnitetään huomiota.

Yleiskaava



Kuva 6. Ote Suoramäen osayleiskaavasta (2015) kaava-alueen ympäristöstä.

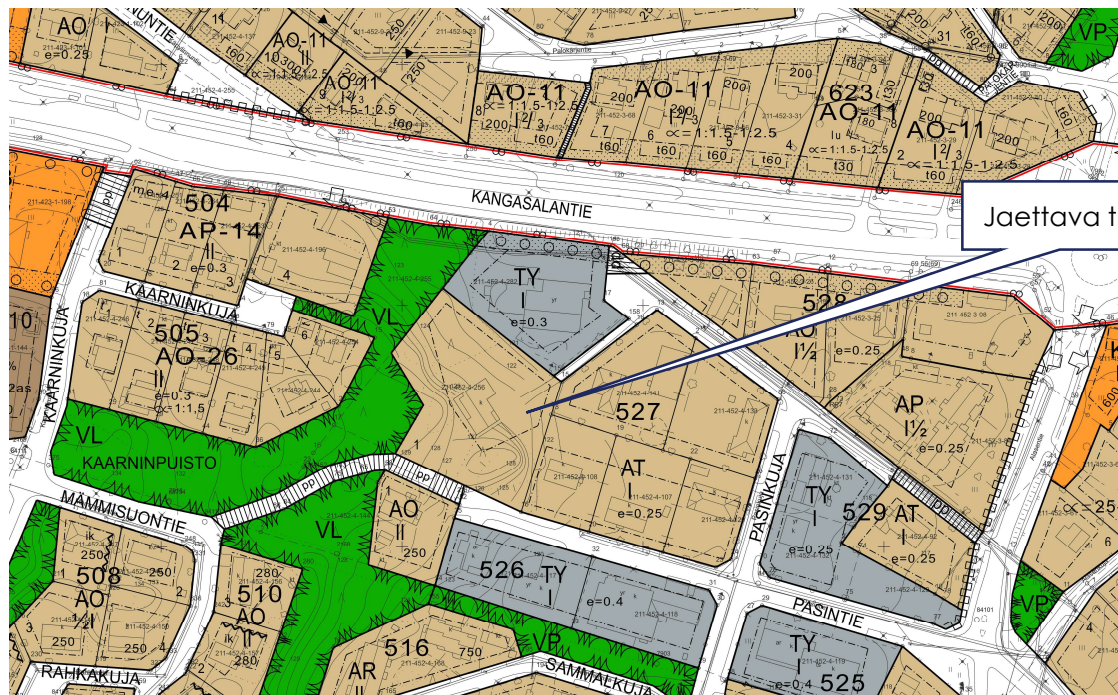
Suoramäen osayleiskaavassa asemakaavamuutoksen suunnittelualue on merkitty A2-merkinnällä keskitehokkaaksi asuntoalueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on noin 40-50 asukasta/ha. Alueen talotyyppijakauma sekä toiminnot ovat monimuotoisia ja sekoittuneita. Uuden asuntorakentamisen tapa on sekoittunutta: pienkerros- ja rivitaloja tai yhteenkytkettyjä pientaloja sekä edellä mainittujen yhdistelmiä. Alueelta on hyvät reitit joukkoliikenteen pysäkeille ja alueella on tavoitteena joukkoliikenteen toimintaedellytysten kannalta riittävän asukastiheyden saavuttaminen.

Täydennysrakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan ympäristöön.
Lähiympäristön laatuun tulee kiinnittää huomiota tarkemmassa suunnittelussa.
Merkinnällä ei eroteta erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistyviä alueita.

Suunnittelualueen reunaan on osayleiskaavassa merkitty VL- merkinnällä lähivirkistysalue sekä sen myötäisesti viheryhteystarve. Lähivirkistysalueen merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Viheryhteystarve kuvastaa merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä ekologisia käytäviä, joilla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä. Alueen puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella.

Lisäksi Kangasalan tien suuntaisesti on merkitty pyöräilyn sekä joukkoliikenteen laatukäytävät, meluntorjuntatarve sekä kävelyn ja pyöräilyn aluereitti.

Asemakaava

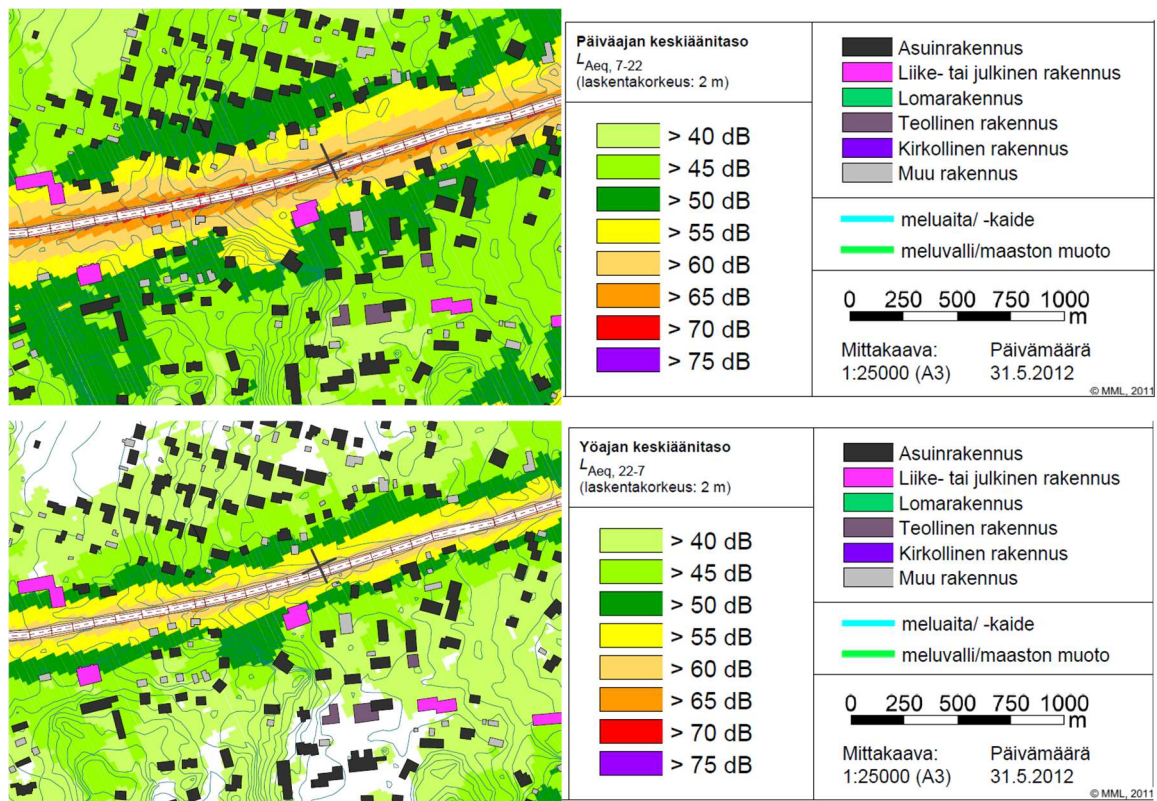


Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä 2/2021.

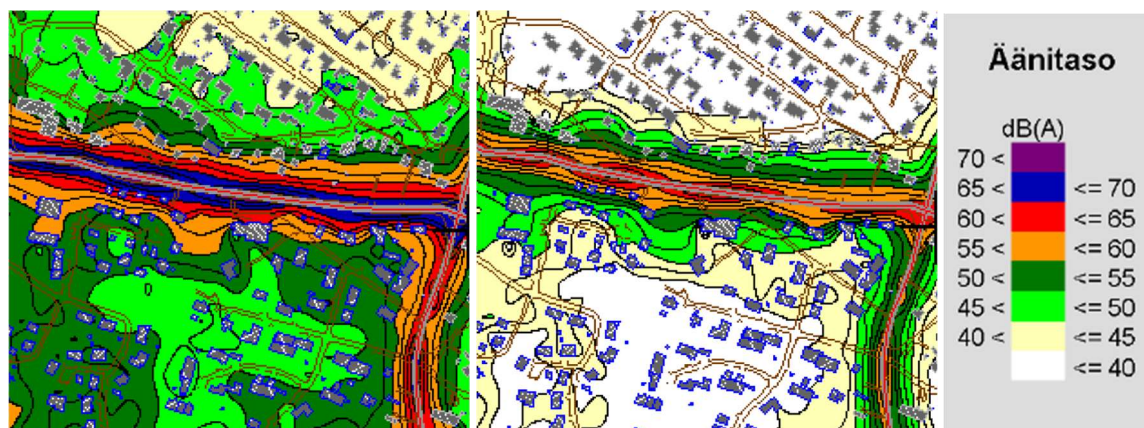
Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa vuonna 1987 vahvistettu asemakaava (rakennuskaavan muutos) numero 199. Alue on varattu asuin- ja työhuonerakennusten korttelialueeksi merkinnällä AT. Korttelin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuusluku $e=0.25$. Jalankululle ja polkupyöräilylle on merkitty tie jaettavan tontin etelärajalle.

Meluselvitykset

Liikenneviraston teettämän maanteiden meluselvityksen (Sito Oy, 2012) mukaan kaava-alueen pohjoisosiin ulottui vuonna 2012 päiväajan yli 55 dB ja yöajan yli 50 dB liikennemeluvyöhykkeet (kuva 8). Suoraman osayleiskaavan (2015) laadintaan liittyvässä meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2013) vuoden 2030 ennustetilanteessa päiväajan äänitaso on kaava-alueella pääosin alle 55 dB(A) ja yöaikaan alle 50 dB(A) (kuva 9). Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti (993/1992) melutaso ei saa asumiseen ja virkistykseen käytettävillä taajama-alueilla ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB, tai uusilla alueilla yöohjearvoa 45 dB.



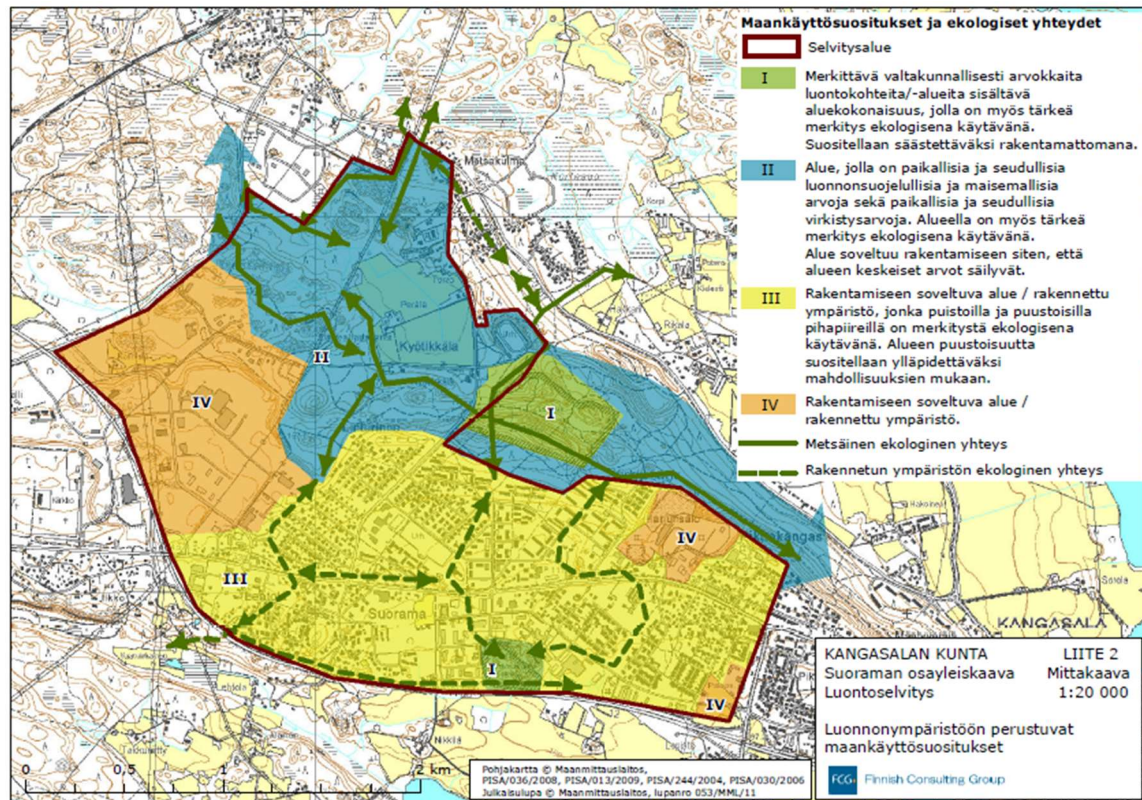
Kuva 8. Kooste Liikenneviraston teettämän maanteiden meluselvityksen (Sito Oy, 2012) tuloksista. Ylhäällä päiväajan keskiäänitasot ja alhaalla yöajan keskiäänitasot.



Kuva 9. Kooste Suoraman osayleiskaavan meluselvityksen (Ramboll Finland Oy, 2013) melualuekuvista, joissa ennuste on laadittu vuodelle 2030. Laskentakorkeus mp +2m ja oletettu nopeusrajoitus Kangasalatiellä 50 km/h. Vasemmalla on päiväajan klo 07-22 tilanne ja oikealla yöajan klo 22-07 tilanne.

Luontoselvitys ja ekologisen käytävän tarkistus

Suoraman osayleiskaavaan liittyvän luontoselvityksen (2012) mukaan kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita luontokohteita. Kaava-alue kytkeytyy kuitenkin rakennetun ympäristön ekologiseen yhteyteen ja on osa ympäristöä, jonka puustoisilla pihoidilla ja puistoilla on merkitystä ekologisenä käytävänä (kuva 10).



Kuva 10. Kaava-alue sijaitsee Suoraman osayleiskaavan luontoselvityksessä (2012) alueella, jolle on suositeltu ylläpidettäväksi puustoisuutta mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi kaava-alue kytkeytyy rakennetun ympäristön ekologiseen yhteyteen.

Osayleiskaavaan merkityn viheryhteystarpeen ja kaava-alueella sijaitsevan kallioisen männikkömäen merkityksellisuuden arvioinnin takia kaava-alue ja sen lähiympäristöä tarkistettiin. Lainausta kaupungin ympäristönsuojelun laatimasta ekologisen käytävän tarkistusraportista (22.4.2021):

"Ympäristönsuojelu kävi tarkastamassa alueella kulkevan ekologisen käytävän nykytilannetta ja merkitystä osittain suunnittelualueellekin yltävällä lähivirkistysalueella 29.3.2021. Samalla arvioitiin alueen puuston soveltuvuutta liito-oravalle ja tarkistettiin alueella kasvavien puiden tyviä liito-oravan papanoiden varalta.

Alueella kasvaa kallioisella paikalla havupuuvaltaista metsikköä, josta löytyy mäntyjen ja kuusien seasta myös joitain pienempiä lehtipuita. Metsikkö ei todennäköisesti sovellu liito-oravan pesimiseen, sillä alueelta puuttui järeät kolopuut eikä havaintoja esimerkiksi risupesistä tehty. Alueella kasvava puusto on kuitenkin korkeaa eikä siinä ole havaittavissa liito-oravan liikkumista haittaavaa aukkoisuutta. Liito-oravan liikkuminen Kangasalantien yli on myös tällä kohtaa edelleen mahdollista. Myös muualla asemakaavassa lähivirkistysalueeksi kaavoitettu puustoisena säilynyt alue soveltuu edelleen hyvin liito-oravan liikkumiseen ja osaksi pohjois-eteläsuuntaista ekologista käytävää. Suunnittelualueelta ja siihen liittyvältä lähivirkistysalueelta ei kuitenkaan löydetty liito-oravan papanoita.

Johtopäätökset ja suositukset

Vaikkei Pasinkujan länsipuolen virkistysmetsäalueelta ja suunnittelualueelta löytynyt merkkejä liito-oravasta vuonna 2021, on silti todennäköistä, että kyseinen alue on edelleen yksi tärkeimpiä liito-oravan käyttämiä ekologisia käytäviä ja Kangasalantien ylityspaikkoja Lentolan alueen sekä Kangasalan keskustan välisellä alueella (kuvat 3 ja 4). Tällä käytävällä on merkitystä yhdistäessään Kirkkoharjun ja Pitkäjärven liito-oravien elinpiirit ja metsäiset alueet toisiinsa, sillä toista tätä yhtenäisempää latvusyhteyttä ei näiden kahden alueen välillä tällä alueella ole. Kaavasunnittelun yhteydessä tuleekin turvata, ettei tämä ekologisesti tärkeä puustoinen yhteys alueella merkittävästi heikkene tai katkea. Viheralueelle ja suunnittelualueelle ylettyvä ekologinen käytävä tulisi säilyä mahdollisimman leveänä ja mahdollisimman puustoisena. Erityisesti korkeaa puustoa olisi hyvä säilyttää alueella. Suunnittelualueen eteläkulmassa sijaitsevalla, muuta asuinalueutta korkeammalle kohoavalla, kalliolla on myös

merkitystä maisemaa elävöittävänä tekijänä, joten kallion säästäminen rakentamiselta olisi toivottavaa."

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve liittyy kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteisiin.

3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen suunnittelu on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtäville asettamisen yhteydessä.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

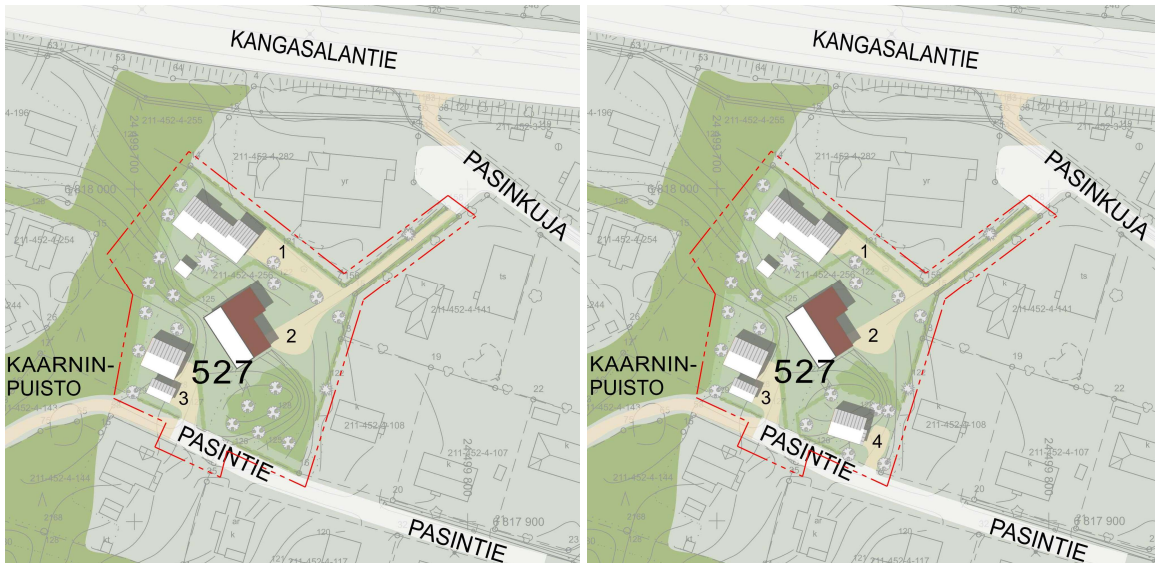
Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat

- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj)
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- muut ilmoituksensa mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa kaavoitus kävi muutoksen hakijan kanssa keskustelua tontinkäytön mahdollisuuksista. Lähivirkistysalueen vastaisen tontinrajan vähäisellä muotoilulla saavutetaan paitsi virkistysalueen kapeimman kohdan leventämistä, myös mahdollisuus rakennuspaikan sijoittamiseksi tontin lounaiskulmaan. Lähivirkistysalueen pinta-ala ei supistu muutoksessa. Hakija toivoi mahdollisuuksien mukaan tontin jakoa jopa neljään osaan, jolloin kallioinen eteläkulman mäki muodostaisi neljännen rakennuspaikan. Kaavoitus tutki tilannetta ja valmisti kaksi vaihtoehtoista luonnosta tontin jaosta kolmeen (A), tai neljään osaan (B). Havainnekuvat luonnoksiin liittyen ovat alla.



Kuvat 11-12. Havainnekuva uudisrakentamisen mahdollisuudesta luonnoksen vaihtoehdon A (vasemmalla) ja B (oikealla) mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä 16.9.–15.10.2021. Asiasta julkaistiin kuulutus ja osallisia tiedotettiin. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli tilaisuus osallistua kaavan valmisteluun esittämällä siitä mielipiteensä. Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunto Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonnan ja rakentamisen palvelualueilta, Kangasalan Vesi-liikelaitokselta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, verkostojen haltijoilta (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj), Pirkanmaan pelastuslaitokselta ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta esitettiin neljä mielipidettä, yhteensä kahdeksalta yksityishenkilöltä ja sekä neljä lausuntoa. Lausunnot lähettivät Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) 8.9.2021, Tampereen kaupungin ympäristöterveys 17.9.2021, Kangasalan ympäristösuojelu 13.10.2021 ja Kangasalan Vesi -liikelaitos 26.11.2021. Yhteenvedo tulleeesta palautteesta ja vastineet niitä koskien ovat alla.

Mielipiteet yksityishenkilöiltä

Kaavamuutoksen hakijoiden mielipiteissä (kaksi henkilöä, 14.10.2021) toivottiin jatkotyöstöön valittavaksi vaihtoehtoa B, joka mahdollistaisi neljä tonttia. Toisessa näistä mielipiteistä toivottiin myös tontin 1 rakennusalan yksinkertaistamista niin, että myös pihamännyn kohdalle olisi mahdollisuus rakentaa. Rakennusalan muoto koettiin suunnittelua rajoittavaksi.

Kahdessa muussa mielipiteessä, joista toisen oli laatinut viisi osallista yhdessä, puollettiin vaihtoehtoa A vaihtoehdon B sijaan. Viiden osallisen yhteismielipiteessä (3.10.2021) vastustettiin vaihtoehtoa B, koska sen todettiin vaarantavan alueen ominaispiirteiden säilymisen sekä vaikuttavan kielteisesti ympäristöön, muuttavan selkeästi maisemaa ja puustoisuuden määrää. Lisäksi esitettiin huoli vaihtoehdon B toteuttamisen aiheuttaman kallion louhintayön vaikutuksista alueen maalämpökaivojen toimintaan. Mielipiteessä otettiin kantaa myös kulkujärjestelyyn: liikenne Pasintien päässä tulee järjestää esitetyn katualueen, eikä naapurikiinteistön kautta ennen tontilla 3 alkavaa rakentamista. Tällä hetkellä epävirallinen kadunjatke kulkee yksityisen naapurikiinteistön kautta.

Toisessa vaihtoehtoa A kannattavassa mielipiteessä (yksi osallinen, 12.10.2021) vastustettiin kerrosluvun muuttamista I:stä II:ksi sillä perusteella, että tonttien jakaminen nähtiin jo riittävänä tiivistämisen toimenpiteenä kaavan tavoitteen toteuttamiseksi. Kolme tonttia nähtiin riittävänä huomattavien korkeuserojen takia ja siksi että neljäs tontti sijoittuisi pienelle kallioiselle männikkömäelle. Puistoalueen muodon selkeyttämistä ja Pasintien loppupään jatketta pidettiin positiivisena. Pasintien loppupään parantaminen nähtiin helpottavan jalankulkua ja pyöräilyä puiston kautta Mämmisuontielle. Mielipiteessä esitettiin myös huomio kaava-alueen ulkopuolisesta liikenneturvallisuuden puutteesta koskien jalankulunreittiä suunnittelualueelta lähimmälle joukkoliikenteen pysäkille.

Kangasalan kaupungin ympäristösuojelu, lausunto 13.10.2021

Lausunnossa todettiin, ettei valmisteluaineistosta ole huomautettavaa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), lausunto 8.9.2021

"Kaavoitettavana oleva alue sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan Kuljetus Poussa Oy:n konsultointivyohtyhykkeellä, mutta Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavaan alueeseen".

Kangasalan Vesi-liikelaitos, lausunto 26.11.2021

"Asemakaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on liitetty yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Asemakaavamuutos edellyttää vesihuoltojohtoverkoston täydennysrakentamista."

Tampereen kaupungin ympäristöterveys, lausunto 17.9.2021

"Valtioneuvoston asetuksen mukaan asuinalueilla, taajamien virkistysalueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää 55 dB ulkona kello 7–22. Lisäksi tulee huomioida melun osalta Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista, 545/2015, §12.

Ympäristöterveysvalvonta muistuttaa, että Säteilysurvakeskuksen mukaan radonturvallinen rakentaminen on perusteltua koko maassa. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni. Kemikaalilaitosten konsultointivyohtyhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Mikäli kaavoitettavalla asuinalueella / jaettavalla tontilla/tiivistysrakentamisen yhteydessä on alueella ennestään puulämmitteisiä taloja, tulisi savunleviäminen ottaa huomioon uusien asuntojen raittiin ilmanottoa suunniteltaessa.

Pientaloalueen rakentamisen tiivistäminen voi lisätä pienhiukkaspäästöjä ja savuhaittavalituksia. Talot ovat lähempänä toisiaan, eikä polttopuiden asialliseen säilyttämiseen välttämättä varauduta pienemmillä tonteille. Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten.”

Kangasalan kaupungin Infran suunnittelun ja rakentamisen yksikkö

Mielipiteiden ja lausuntojen lisäksi asemakaavan infran rakentamisen tarpeista käytiin keskustelua Kangasalan kaupungin sisäisesti 21.9.2021. Infran suunnittelun ja rakentamisen yksikkö kommentoi kaavaan liittyen, että Pasintien koko katualueen leveys tulisi olla 10 metriä. Tonteille voisi osoittaa ajoliittymän Pasinkujan kautta erilaisella tonttijaotuksella ja että asemakaavan toteuttaminen vaatii Pasintien jatkamisen. Infraa ei välttämättä rakenneta muutaman vuoden sisään, vaan kaupungin resurssoinnin mukaan.

Kaavoituksen vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin

Mielipiteissä tuotiin esiin vaihtoehdossa B merkityn neljännen tontin rakentamisen heikentävän ympäristön laadullisia arvoja ja näkökulmat vaihtoehdon A puolesta korostuivat. Saatu palaute huomioiden on asemakaavakaavaehdotus valmisteltu kaavaluonnoksen vaihtoehdon A pohjalta. Ratkaisulla mahdollistetaan maankäytön suunnittelutilanteen ja asemakaavamuutoksen tavoitteiden mukainen korttelin maankäyttöä luontevasti tehostava suunnitteluratkaisu.

Kerrosluvulla kaksi mahdollistetaan tonttien rakentaminen niin, että alueen puustoa, pihojen väljyyttä ja vettä läpäiseviä pintoja voidaan säilyttää paremmin kuin kerrosalaltaan samansuuruisilla yksitasoisilla ratkaisuilla. Kaksikerroksisuus ei ole ristiriidassa ympäristön yhtenäisyyden eikä valoisuusolosuhteiden kanssa. Rakennuksien korkeudella ei ole todettu myöskään vaikutuksia näkymälinjojen kannalta. Tontin 3 rakennukselle on

annettu enimmäiskorkeutta koskeva yleismääräys kaupunkikuvallisista syistä.

Rakennusalan muotoon ja kokoon tontilla 1 ei todettu muutostarpeita, mutta tonttien välinen raja tarkistettiin vaihtoehdon B mukaiseksi.

Rakennusalan suuruus ja muoto tontilla 1 mahdollistaa joustavasti rakentamisen useilla eri toteutustavoilla. Puuston säilyttämisen lisäksi rakennusalan rajaus varmistaa paremmin näkymien yksityisyyden ja miellyttävämmät valo-olosuhteet tonttien 1 ja 2 rakennusten asuinhuoneisiin.

Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomaisen lausunto ei edellytä muutostarpeita kaavaehdotukseen.

Kangasalan Veden lausunnon ja kaupungin Infran suunnittelun ja rakentamisen yksikön palautteen mukaisesti on kaavaselostusta täydennetty yhdyskuntatekniikan täydennysrakentamista koskien. Tontilla vallitsevien luontoarvojen ja huomattavien kallioisten korkeuserojen vuoksi on kulku mäen päälle tarpeen osoittaa Pasintien kautta. Pasintien jatkeena olevaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tiealuetta merkitään katualueeksi tältä osin noin 15 metrin matkalla.

Asemakaavan muutosehdotuksen osallistamis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 14.12.2021, jonka jälkeen aineisto oli yleisesti nähtävillä 20.01.–18.02.2022. Kaava-aineistosta pyydettiin lausunnot Kangasalan Vesi-liikelaitokselta, Elenia Oyj:ltä, Kangasalan Lämpö Oyj:ltä ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta. Maanomistajille sekä naapureille lähetettiin tieto aineiston nähtäville tulosta.

Aineistosta esitettiin kaksi lausuntoa. Lausunnot lähettivät Kangasalan Lämpö Oy ja Kangasalan Vesi liikelaitos. Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, että heillä ei ole tarvetta lausua. Tullut palaute ja kaavan laatijan vastineet ovat alla.

Kangasalan Lämpö Oy, lausunto 12.01.2022

"Kangasalan lämpö Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta Pasinkujalla Lentolan korttelin 527 osassa ja siihen liittyvällä virkistysalueella, kaava 873."

Kangasalan Vesi liikelaitos, lausunto 8.02.2022

"- Asemakaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on liitetty yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.
- Asemakaavamuutos edellyttää vesihuoltojohtoverkoston täydennysrakentamista"

Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole sellaisia maakunnallisia tai valtakunnallisia intressejä, joiden takia viranomaisneuvottelu olisi tarpeen.

3.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston käsittely 24.8.2021 elinympäristölautakunnassa, joka päätti nähtäville asettamisesta.
- Osallistamis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 16.9.–15.10.2021.
- Asemakaavamuutosehdotuksen käsittely elinympäristölautakunnassa 14.12.2021, joka päätti nähtäville asettamisesta.
- Asemakaavaehdotus tulee elinympäristölautakuntaan hyväksymiskäsittelyyn 15.3.2022, josta hallituksen kautta valtuuston hyväksyttäväksi.

3.5. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa asemakaavamuutoksella nykyistä tehokkaampi, vähäisesti tiiviimpi, uudisrakentaminen Pasinkujan ja Pasintien välisessä korttelin osassa. Muutoksella tavoitellaan perheille sopivien asuin- ja työhuonerakennusten rakentumista joukkoliikenteeseen tukeutuvalla alueella. Muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä.

Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi, siten että alueen ominaispiirteet säilyvät.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan valmisteluvaiheessa tutkittiin kahta vaihtoehtoa maanomistajien aloitteen mukaisesti joko kolmeen (vaihtoehto A) tai neljään rakennuspaikkaan (vaihtoehto B).

Suunnittelussa löydettiin ratkaisu, jossa lähivirkistysalueen muotoilu mahdollistaa tontin jaon luontevasti kolmeksi rakennuspaikaksi vaihtoehdon A mukaisesti. Kun rakennuspaikkoja lisätään neljäksi vaihtoehdon B mukaisesti, arvioitiin ratkaisun ottavan edellistä heikommin huomioon ympäristön arvojen säilymisen ja tavoitteet viheryhteystarpeen osalta.

Valmisteluvaiheessa tullut palaute huomioiden asemakaavaehdotus valmisteltiin vaihtoehdon A pohjalta.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan viidelle asunnolle kolmella rakennuspaikalla.

4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella säilytetään luonnonvaraisia kallioisia ja metsäisiä osia, vaikka aluetta tiivistetään. Lähivirkistysalueen muotoilu leventää sen kapeinta kohtaa alueen vieressä. Kaavamääräykset edellyttävät rakentamisen sopivuutta ympäristöönsä. Haasteena rakentamisessa ovat korkeuserot ja Kangasalan tieltä kantautuva liikennemelu. Meluntorjuntamääräyksellä pyritään turvaamaan täydennysrakentamisessa edellytettävä meluntorjunta. Meluhaitan vähentämisessä ratkaisuna voi olla pihojen suuntaaminen tai terassien lasitus. Rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii tarvittavasta meluntorjunnasta sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta (MRL 117 f §). Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa.

4.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Suurin osa kaava-alueesta säilyy asuin- ja työhuonerakennusten korttelialueena, mutta sen merkintää ja määräystä tarkennetaan AT-8:ksi. Alueelle merkitään kolme tonttia nykyisen yhden sijaan, joiden pinta-alat ovat 1314 m² (numero 1), 2076 m² (numero 2) ja 619 m² (numero 3). Näistä kahdelle suurimmalle tontille 1 ja 2 sallitaan rakennettavaksi kaksi asuntoa. Asunnot on mahdollista rakentaa ilman työhuonetiloja. Tonteille merkitään kerrosluvuksi II. Rakennusoikeutena säilyy tehokkuusluvun $e = 0.25$ mukainen kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

4.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Pasintien jatkeena olevaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tiealuetta merkitään katualueeksi tältä osin noin 15 metrin matkalla.

Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi. Jatkotyöskentelyn pohjaksi valitussa luonnoksen vaihtoehdossa A vaikutukset rakennetun ympäristön luonteeseen ovat vähäisemmät kuin vaihtoehdossa B, jossa neljäs rakennuspaikka olisi sijoittunut maisemassa erottuvalle männikköiselle kalliomäelle Pasintien loppupäässä. Määräyksiä on annettu muun muassa meluhaitan ehkäisyä ja rakentamisen ympäristöön sopeuttamista koskien. Suunnittelussa on huomioitu pihojen yksityisyys ja näkymät tonttien välillä. Rakennukset eivät muodosta merkittävää varjostusta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutoksella mahdollistetaan uutta rakentamista pihapiirissä, joka on säilynyt osin luonnonvaraisena ja kytkeytyy osayleiskaavassa merkittyyn viheryhteystarpeeseen. Pihapiirin kasvillisuudella ja puustoisuudella on merkitystä ekologisen käytävän osana. Vaikka rakennusoikeus ei alueella kasva, vaikuttavat uudet rakennuspaikat alueen puustoisuuden vähentymiseen. Rakennuspaikkojen sijoittelulla levennetään vähäisesti yleisen lähivirkistysalueen kapeinta kohtaa sen pinta-alaa supistamatta. Tontille kertyvien vesien aiheuttamia haittoja vähennetään tonttikohtaisella imeytyksellä. Kaavamääräyksillä edellytetään suojeltavia ja istutettavia tontinosia, joilla vaikutetaan puustoisen yhteyden ja luonnonmaiseman säilymiseen.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinalueen asukkaiden määrän ja sitä kautta sosiaalisten kohtaamisten ja yhteisöllisyyden lisääntymistä. Uudet asukkaat hyötyvät lähialueen valmiista palveluista. Asukkaiden kokemaa viihtyvyyden tunnetta on pyritty huomioimaan säilyttämällä alueella arvokkaimmiksi koettuja maiseman ja luonnonympäristön kohtia rakentamattomina. Melumerkinnällä pyritään minimoimaan liikennemelun vaikutukset.

Muut vaikutukset

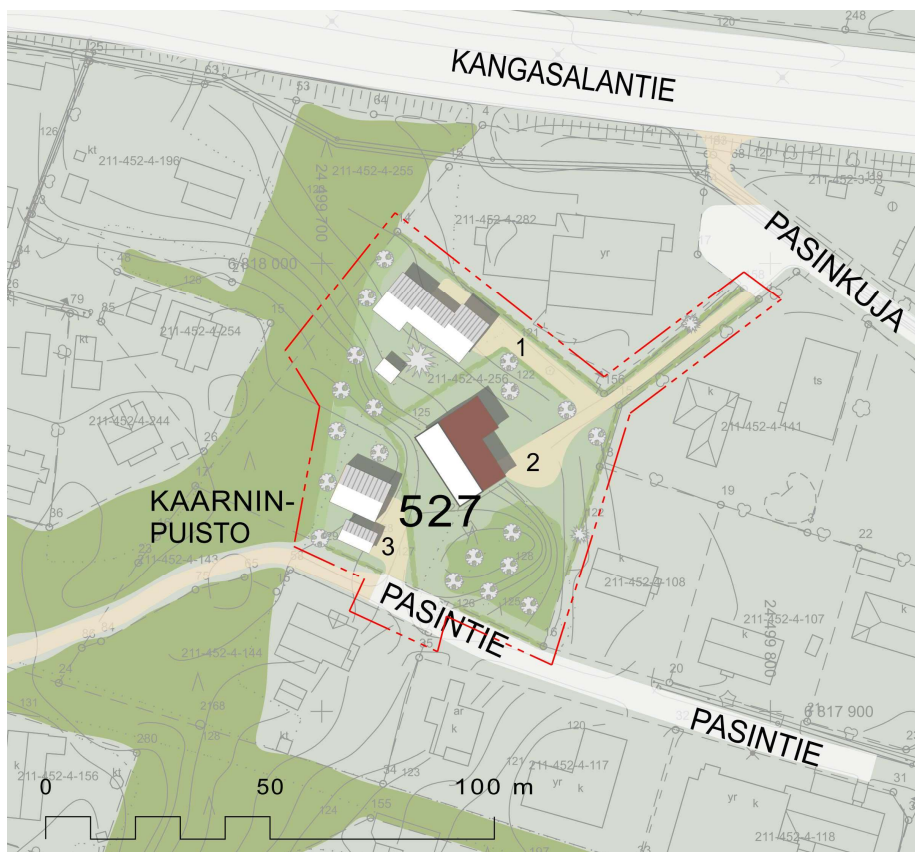
Olemassa olevaan kunnallistekniikkaan tukeutuvan rakentamisen ilmasto- ja ympäristökuormitus on infran rakentamistarpeen osalta vähäisempää suhteessa uusien alueiden rakentamiseen.

Täydennysrakentamisella on oletettavissa myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, palvelutarjontaan sekä yksityis- ja kunnallistalouteen.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta tehty havainnekuva (kuva 13) esittää yhden ratkaisun kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 13. Havainnekuva uudisrakentamisesta.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida muun muassa voimassaoleva maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Ajojärjestelyt suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioiden siten, että pihasta ei ole tarve peruuttaa suoraan kadulle.
- Rakennusten palo-osastointitarpeet sekä tontin rakennettavuuteen liittyvät seikat.
- Rakennuksien energia- ja ekotehokkuus.

Muita ohjeita:

- Mieti millaiseksi piha muuttuu; Missä on paikka turvalliselle oleskelulle ja leikille, ajoneuvoille, hyötypuutarhalle, hulevesipainanteelle ym. alueille.
- Tonttien monipuolisella kasvillisuudella on myönteinen vaikutus asuinympäristön viihtyisyydelle, luonnon monimuotoisuudelle ja hulevesien imeytymiselle.
- Puustolla on alueella erityinen merkitys paitsi ekologiselle käytävälle, myös paikan tunnelmalle ja arvokkuudelle.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asuintonttien toteutus edellyttää kadun rakentamista ja vesihuoltoverkoston täydennysrakentamista, joita kaupunki ei vielä ole suunnitellut tai ajoittanut. Asuintonttien rakentamisesta vastaa kiinteistönomistaja.

5.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 07.03.2022

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija, arkkitehti Ruut Rabinowitsch-Jokinen ja jatkaen kaavasuunnittelija, arkkitehti SAFA Ani Vihervaara. Ehdotusvaiheen työ on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Toivosen ja valmisteluvaiheen työ kaupunginarkkitehti Mari Sepän alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Ani Vihervaara

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Toivonen