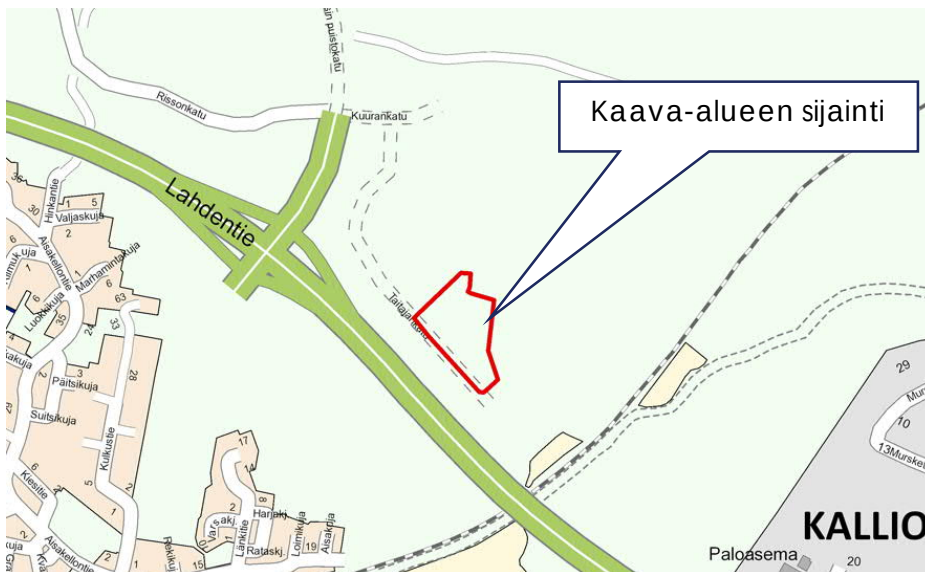


LAMMINRAHKAN TAITAJANKULMAN ASEMAKAAVAMUUTOS, KAAVA 880

1. Perus- ja tunnistetiedot

DIAARINUMERO	KLA/1598/53.02/2021
PÄIVÄYS	15.3.2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	880
KAUPUNKI	Kangasala
KAUPUNGINOSA	Lamminrahka/1
KORTTELI	1501 osa ja 1502 sekä Taitajankulman katualuetta
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Lamminrahkan kaupunginosassa Lahdentien varren työpaikka-alueella



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	28.9.2021
KAAVAEHDOTUS	14.12.2021
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Valtuusto
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin Tekninen keskus / Kaavoitus

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille Kangasalan kaupungin aloitteesta.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistamis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston 28.9.2021 ja aineisto oli yleisesti nähtävillä 21.10.–19.11.2021.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtäville laiton yhteydessä.

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin vain yksi palaute, Kangasalan Vesi-liikelaitokselta, koskien tonttien vesihuoltoliittymätarpeiden huomioimista katujen rakennustöissä.

Palautteessa ei esitetty muutoksia kaavan sisältöön.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 14.12.2021 ja aineisto oli yleisesti nähtävillä 20.1.-18.2.2022. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaan ei tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2. Asemakaava

Korttelin 1501 energiahuollon alue muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi TY-10. Rakennusoikeutta lisätään 6000 kerrosneliömetristä 8000 kerrosneliömetriin. Korttelin itäosaan osoitetaan alueen osa, jolla puusto säilytetään, kaavamuutosalueen ulkopuolella olevan, viereisen liito-oravan elinympäristön vuoksi. Kortteliin lisätään määräys muuntamosta (etv).

Korttelin 1502 rakennusoikeutta vähennetään 3200 kerrosneliömetristä 2000 kerrosneliömetriin.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maa on kaupungin omistuksessa. Taitajankatu ja Taitajankulma ovat paraikaa rakenteilla ja valmistuvat syksyllä 2022, jolloin työpaikka-alueelta voidaan luovuttaa tontteja.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alue on rakentamatonta metsää Lamminrahkan Itäisellä työpaikka-alueella, jonka lounaispuolella on vilkkaasti liikennöity Lahdentie. Lamminrahkan alueella on käynnissä katuverkoston ja muun infran rakentaminen. Alueen itäpuolella sijaitsee pohjoiseen päin jatkuva liito-oravan elinympäristö. Maaperä on moreenia. Alue sijoittuu osin näkyvälle paikalle lähelle Lahdentietä, erityisesti Tampereelle päin ajettaessa.



Yllä vuoden 2020 ilmakeku ja kaavamuutosalueen raja us punaisella. Sittemmin kortteleista on poistettu puusto, syksyllä 2021.

Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on metsää. Lähiympäristössä on runsaasti rakentamattomia metsiä, joissa on tehty havaintoja liito-oravien pesinnästä ja liikkumisesta alueella. Viimeisin liito-orainventointi on keväältä 2021.

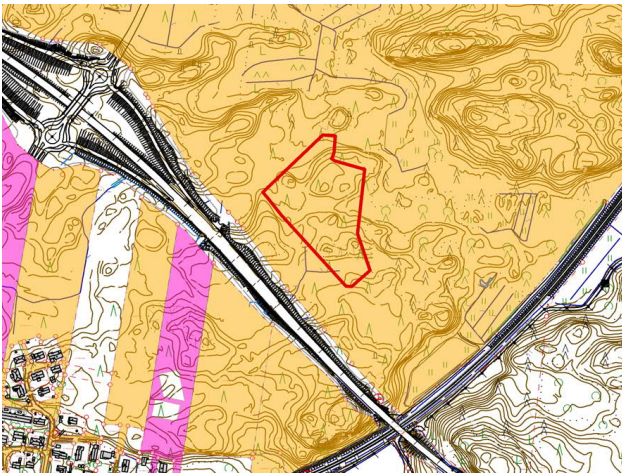
Maaperä on moreenia.

Rakennettu ympäristö

Alueella on aloitettu katuverkoston ja muun infran rakentaminen. Alueella ei ole rakennuksia. Lahdentie kulkee lähimmillään noin 100 metrin päästä kaava-alueesta. Kaakkoispuolella rautatien toisella puolella sijaitsee Kallion alue. Asemakaava-alue on osa Lamminrahkan tulevaa työpaikka-aluetta, josta rakentuu merkittävä toimitilojen keskittymä. Lamminrahkan asuintonttien rakentaminen alkanee alkuvuodesta 2022.

Maanomistus

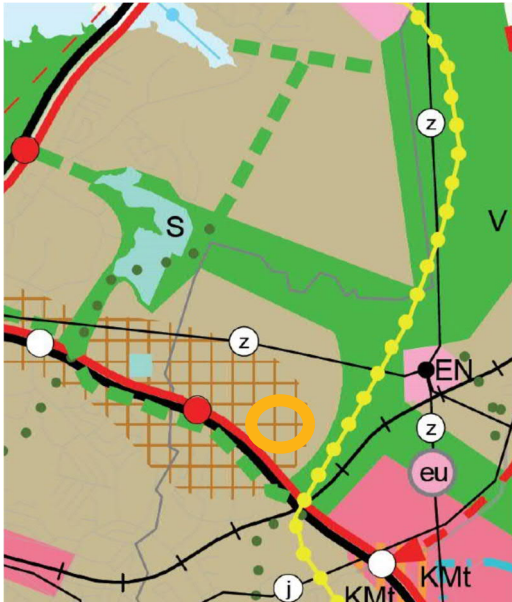
Maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa.



Kaupungin maaomaisuus yllä keltaisella ja kaavamuutosalueen rajausta punaisella.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

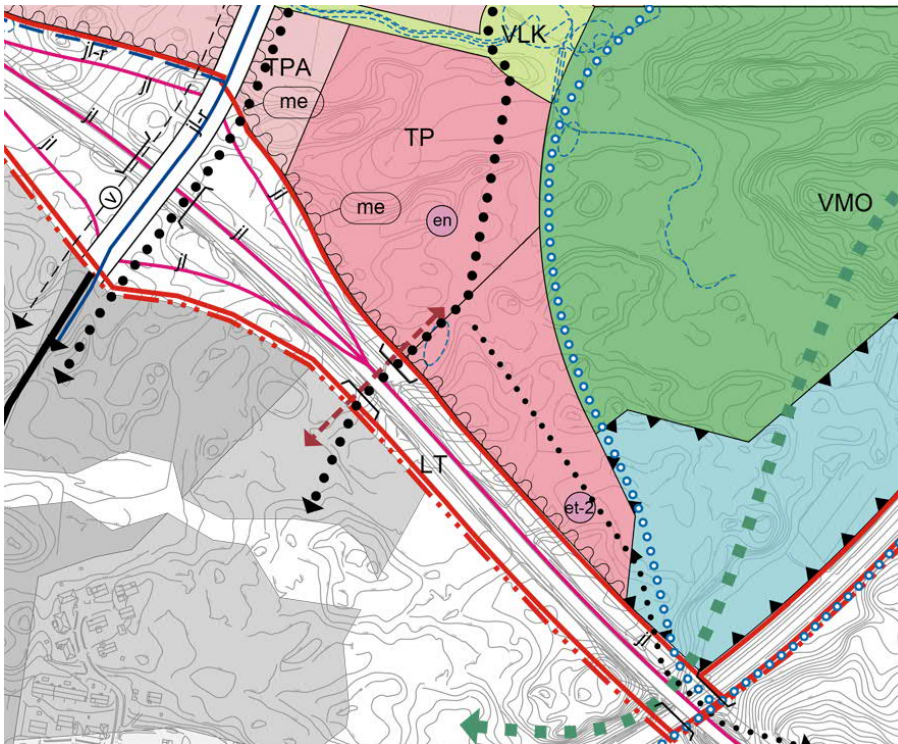


Ote maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (hyväksytty 27.3.2017) Ojala-Lamminrahkan alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Ruskealla ruudukolla on osoitettu tiivis joukkoliikennevyöhyke. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Asemakaava-alueen vieressä on vihreällä merkitty V- virkistysalue ja keltaisella palloviivoituksella osoitettu 2-kehän kehittämisvyöhyke. Kyseessä on Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehään tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke. Kaavassa on punamustalla viivalla osoitettu valtatie 12 merkittävästi parannettavaksi valtatieksi ja punaisella ympyrällä uusi, jo toteutettu Lamminrahkan eritasoliittymä Lahdentielle. Lisäksi kaavassa on osoitettu olemassa oleva 110kV voimalinja ja Tampere-Jyväskylä päärata.

Yleiskaava



Ote Lamminrahkan yleiskaavasta yllä.

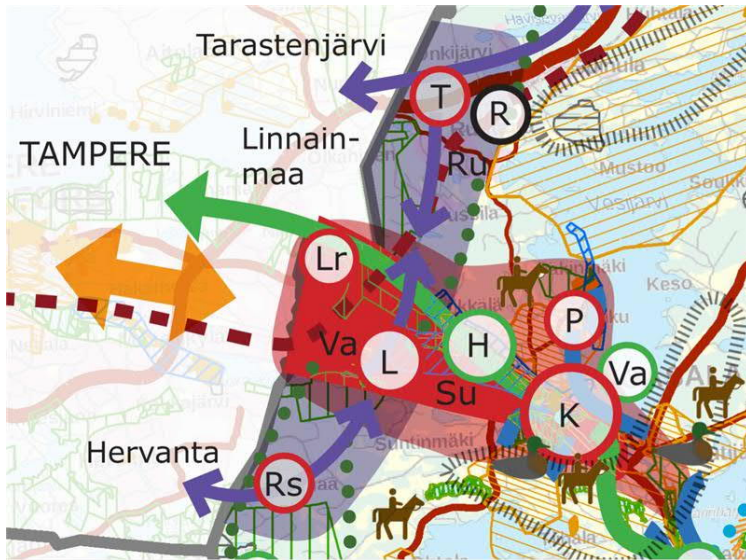
Alue on Lamminrahkan 19.1.2015 hyväksytyssä ja osayleiskaavassa merkitty TP- työpaikka-alueeksi. Merkinnällä et-2 on osoitettu rakennusaikaisen maanlajituspaikan ohjeellinen sijainti. Suunnittelualueen viereen on merkitty jalankulun ja pyöräilyn pääreitti ja alueellinen reitti (mustat katkoviivat). Viheralueille sijoittuva hiihdon, pyöräilyn ja jalankulun alueellinen reitin merkintä (valkoinen palloviiva) kulkee läheltä kaava-aluetta.

Suunnittelualuetta reunustaa vaaleansinisellä merkitty liikenteen suojaviheralue ja liito-oravan elinympäristö. Suojaviheralueen merkinnällä osoitetaan liikenneväylien varrella olevat viheralueina säilytettävät alueet, joiden tarkoituksena on suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Aluetta hoidetaan liito-oravan elinympäristönä niin, että liito-oravan pesintä-, ruokailu-, levähdys- ja liikkumismahdollisuuksia säilytetään ja pyritään parantamaan. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava, ulkoilua ja hulevesien hallintaa palveleva rakentaminen. Alueelle tulee laatia liito-oravan elinolosuhteiden kehittämiseen tähtäävä hoito- ja käyttösuunnitelma.

Tummanvihreällä nuolipäisellä katkoviivalla on merkitty suunnittelualueen itäpuolelle liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja yhdistävä liito-oravan kulkuyhteys. Kulkuyhteyden hoidossa huomioidaan liito-oravan tarpeet liittyen puuston korkeuteen ja suojaavuuteen.

Eteläpuolella valtatiellä kulkee joukkoliikenteen laatukäytävä.

Strateginen yleiskaava

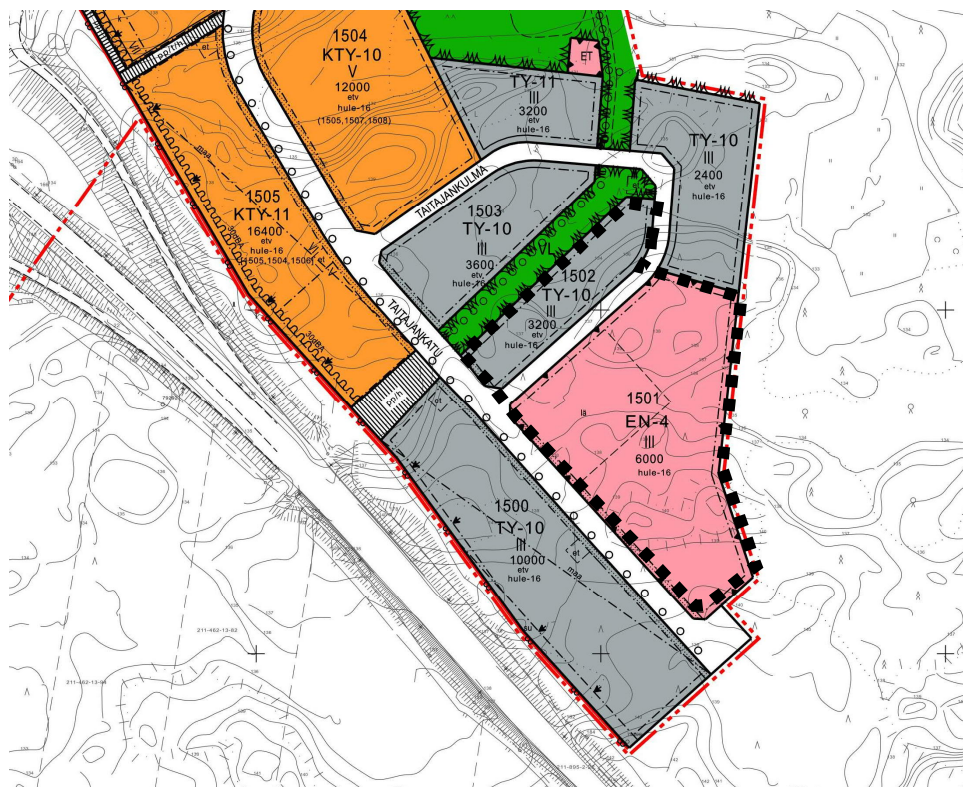


Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 (val 29.5.2017) Lamminrahkan alue on merkitty Kehityskohde 2030-merkinnällä Lr: *"Kestävien liikkumistapojen uusi Lamminrahka: Lamminrahkasta kehitetään monipuolinen ja yhteisöllinen kaupunginosa, jossa on helposti saavutettavat virkistysmahdollisuudet. Alueen suunnittelussa painotetaan ihmisen hyvinvointia ja kestäviä liikkumistapoja."*

Lamminrahka on osoitettu osaksi tiivistyvää nauhatajaamaa (punainen) ja joukkoliikenteen laatukäytävää (tumma punainen): *"Merkinnällä osoitetaan keskeinen joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivistyvä vyöhyke, jonka varrelle lisätään asutusta, palveluita ja työpaikkoja. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Joukkoliikenne toteutetaan aluksi bussiliikenteenä, mutta mitoituksessa ja toimintojen sijoittelussa varaudutaan myös raitiotieverkon laajenemiseen. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota pysäkkialueiden palveluihin ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin."*

Lamminrahkan pohjoisosaan on osoitettu keskeinen ulkoilureitti (vihreä nuoli), jonka ympäristön suunnittelussa huomioidaan matkailu- ja virkistystoimintojen kehittämismahdollisuudet ja mahdollistetaan reitin jatkuvuus ja liityntä reitille eri kulkumuodoin.

Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä yllä. Mustalla katkoviivalla kaavamuutosalueen rajaus.

Alueella on voimassa 08.04.2019 hyväksytty ja 5.7.2019 voimaan tullut Lamminrahkan eteläosan asemakaava. Kortteli 1501 on kaavoitettu energiahuollon alueeksi (EN-4), joka varataan lämpökeskusta sekä sen polttoaineiden käsittelyä ja varastointia varten. Toiminnasta ei saa aiheutua kohtuutonta häiriötä asumiselle tai viheralueille. Korttelin 1501 rakennusoikeus on 6000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku kolme. Kortteliin on osoitettu ohjeellinen lämpökeskukselle varattu alueen osa ja Taitajankadun varteen istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa pensaita ja puita.

Korttelin 1502 käyttötarkoitus on teollisuusrakennusten korttelialue (TY-10), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista aiheutuu kohtuutonta häiriötä asumiselle tai viheralueille. Korttelin 1502 rakennusoikeus on 3200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku kolme. Korttelia koskee myös etv-

merkintä, joka edellyttää, että korttelin suunnittelun käynnistyessä tulee olla yhteydessä alueen sähköverkkoyhtiöön. Korttelista tulee tarvittaessa varata paikka puistomuuntamon sijoittamista varten tai vaihtoehtoisesti varata tila kiinteistöstä kiinteistömuuntamon sijoittamista varten.

Molempia kortteleita koskee myös hulevesimääräys hule-16, joka edellyttää, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa korttelialueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluttua täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kortteleita koskevat lisäksi kaavan yleismääräykset liittyen muun muassa radoniin, tonttien korkeusasemiin, työnaikaisiin järjestelyihin, paloteknisiin ratkaisuihin, kadun varren julkisivujen aukotukseen, aitaamiseen sekä auto- ja polkupyöräpysäköintiin.

Kortteleiden välinen alue on Taitajankulman katualuetta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarve johtuu Lamminrahkan muuttuneista energiahuollon ratkaisuista sekä muuttuneesta yritystonttien kysynnästä.

Energhiahuollon alue oli alun perin varattu Kangasalan Lämmön lämpölaitokselle. Lamminrahkan eteläosan asemakaavan laatimisen jälkeen Lamminrahkan energiahuollon ratkaisut ovat muuttuneet: Kangasalan Lämpö Oy ja Tampereen Sähkölaitos Oy ovat asemakaavan laatimisen jälkeen sopineet, että Lamminrahkaan ja sieltä edelleen Lemetyn alueelle rakennetaan Tampereen Sähkölaitoksen kaukolämpöverkko. EN-4 - aluetta ei täten ole enää tarpeen varata energiahuoltoa varten.

Lamminrahkan eteläosan asemakaavan laatimisen jälkeen on käynyt ilmi, että kysyntää olisi myös pienille, yksikerroksisille halleille ja korttelin 1502 rakennusoikeuden vähennys vastaa tähän kysyntään.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Lähialueen asukkaat, asukasyhdistykset ja elinkeinon harjoittajat
- Kangasalan Yrittäjät ry
- Kaupungin palvelut (rakentaminen, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta)
- Business Kangasala Oy
- Kangasalan Vesi -liikelaitos, Kangasalan Lämpö Oy, Tampereen Sähkölaitos Oy, Elenia Oyj
- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Pelastuslaitos
- Muut ilmoituksen mukaan

Vireille tulo

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistamis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston 28.9.2021 ja aineisto oli yleisesti nähtävillä 21.10.–19.11.2021.

Valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Kangasalan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta, Kangasalan Lämpö Oy:ltä, Tampereen Sähkölaitos Oy:ltä, Kangasalan Vesi -liikelaitokselta, Elenia Oyj:ltä ja Business Kangasala Oy:ltä.

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin vain yksi palaute, Kangasalan Vesi -liikelaitokselta, koskien tonttien vesihuoltoliittymätarpeiden huomioimista katujen rakennustöissä.

Palautteessa ei esitetty muutoksia kaavan sisältöön.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 14.12.2021 ja aineisto oli yleisesti nähtävillä 20.1.-18.2.2022. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaan ei tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavamuutoksella lisätä Lamminrahkan yritystonttien määrää ja tukea Lamminrahkan eteläosan työpaikka-alueen kehittymistä. Kaavamuutoksessa huomioidaan liittyminen viereisiin viheralueisiin ja liito-oravan elinympäristöön.

Katualueeseen ei kohdistu muutostarpeita.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Käyttötarkoitus TY-10 liittää energiahuollon alueen osaksi ympäröivää maankäyttöä.

Asemakaava on pyritty laatimaan niin, että se mahdollistaa joustavasti useita eri massoitteluja toimijoiden tarpeiden mukaan. Koska kaavaan ei sisälly ohjeellista eikä sitovaa tonttijakoa, molemmat kaavan osa-alueet, kortteli 1502 ja korttelin 1501 osa, voidaan räätälöidä tarpeiden mukaan joko useaksi pienemmäksi tai yhdeksi suureksi tontiksi. Suurin sallittu kerrosluku tarjoaa myös joustavuutta rakennussuunnitteluvaiheeseen.

Vaihtoehtona on ns. nollavaihtoehto, jossa kaava ei muutu ja energiahuollon alue säilyy rakentamattomana tai reservialueena mahdollisia tulevia energiahuollon tarpeita varten ja rakennusoikeutta ei säädetä vastaamaan paremmin yritystonttikysyntään.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 28.9.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä elinympäristölautakunnan päätöksellä 21.10.–19.11.2021.

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 14.12.2021 ja oli lautakunnan päätöksellä julkisesti nähtävillä 20.1.-18.2.2022.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaavamuutoksen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 000 kem². Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan Lamminrahkan eteläosan asemakaavaan verrattuna 800 kem².

Kaavaratkaisu mahdollistaa sekä yksikerroksiset että osittain tai kokonaan useampikerroksiset rakennukset. Havainnekuva havainnollistaa yksikerroksisten hallirakennusten vaihtoehtoa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Taitajankadun varteen on osoitettu istutusalue vehreän katukuvan aikaansaamiseksi.

Liito-oravan elinympäristöä pyritään säilyttämään niin, että rakennusten etäisyys pesäpuista on vähintään 30 metriä. Tämän vuoksi korttelin 1501 osassa itäreunalla on osoitettu alue, jolla puusto on säilytettävä. Melun osalta kaavaan ei nähty tarpeelliseksi asettaa määräyksiä, sillä eteläosan asemakaavaa varten tehtyjen melumallinnusten perusteella (Promethor, 2018) kaavamuutosalueella ei juuri ole merkitystä asuinalueiden meluntorjunnassa. Käyttötarkoituksensa vuoksi kaavamuutosalueella ei ole tarpeen edellyttää melusuojausta.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Molemmat korttelit ovat TY-10 Teollisuusrakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista aiheutuu kohtuutonta häiriötä asumiselle tai viheralueille.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella vahvistetaan Lamminrahkan uuden kaupunginosan elinvoimaa ja mahdollistetaan työpaikkojen syntyminen lähelle uutta asuinalueutta. Taitajankadun varrella edellytetään istutusaluetta viihtyisän kulkuympäristön luomiseksi. Kortteli 1502 rajautuu keskeiseen ulkoilureittiin, jonka viihtyisyys turvataan kaavan yleismääräyksiin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla määrätään hulevesien puhdistamisesta ja pidättämisestä sekä rakentamisen aikana että rakennusten valmistuttua.

Rakentaminen synnyttää aina hiilipäästöjä. Metsän muuttaminen rakennetuksi alueeksi supistaa myös hiilinieluja. Työpaikkojen mahdollistaminen lähelle tiivistä asutuksen

keskittymää ja joukkoliikennekäytävän varrelle voi kuitenkin pienentää asukkaiden ja alueen työntekijöiden liikennesuoritetta ja edistää kestävien kulkutapojen käyttämistä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Liito-oravan elinalueeseen rajautuva korttelin 1501 itäosa on osoitettu alueen osaksi, jolla puusto on säilytettävä.

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

Tiiviin ja käyttötarkoituksiltaan sekoittuneen asuin- ja työpaikka-alueen luominen voi vähentää liikkumistarvetta ja edistää kestäviä kulkumuotoja. Kaavassa pyritään tukemaan kävely-ympäristöä kiinnittämällä huomiota miljööön viihtyisyyteen edellyttämällä istutuksia Taitajankadun varrelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Taitajankadun varrelle on osoitettu istutettava alueen osa. Rakentamisen tapaa ohjataan Laatuohjeella Lamminrahkan eteläosan asemakaavan tapaan.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan hyvien kulkuyhteyksien varrelta, näkyvältä paikalta. Kaavaratkaisu mahdollistaa joustavasti erilaisia massoitteluja. Kaavamuutos kasvattaa osaltaan Kangasalan yritystonttivarantoa ja tasapainottaa siten yritysalueiden seudullista kehitystä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Havainnekuva

Kaavan yleismääräyksissä on annettu toteutusta ohjaavia määräyksiä, liittyen muun muassa hulevesiin, tontin korkeusasemiin ja aitaamiseen työmaan ajaksi. Tonttien suunnittelua ohjaa asemakaavan lisäksi Lamminrahkan työpaikka-alueiden laatuohje.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen kadut ja muu kunnallistekniikka ovat paraikaa rakenteilla ja valmistuvat vuoden 2022 loppuun mennessä, jolloin tontit voidaan luovuttaa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristöön ja katukuvaan.

KANGASALA 15.3.2022

Lamminrahkan projektipäällikkö, arkkitehti SAFA

Sanna Karppinen

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Toivonen

Suunnittelijaharjoittelija, tekniikan kandidaatti

Else Luotinen