

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 888, Riku, Rekolantie

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

DIAARINUMERO	KL/1422/53.02/2022
PÄIVÄYS	6.6.2023
ASEMAKAAVAN NUMERO	888
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Riku/8
KORTTELI	4009 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Riussa, Rekolantien eteläpuolella ja pääosin Likolammintien itäpuolella.



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	15.9.2022
KAVALUONNOS	13.6.2023 Elinympäristölautakunta
KAVAEHDOTUS	Elinympäristölautakunta
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Valtuusto
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.2	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	27
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	27
5	Asemakaavan kuvaus	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3	Aluevaraukset	34
5.4	Kaavan vaikutukset	35
6	Asemakaavan toteutus	38
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	38
6.3	Toteutuksen seuranta	39

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.8.2022
2. Asemakaavakartta nro 888 13.6.2023
3. Asemakaavan nro 888 havainnekuvat 13.6.2023
4. Hulevesiselvitys, 2023, Ramboll Finland Oy
5. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2023, Sweco Finland Oy

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kangasalan Pikonlinnan alueen analyysi ja kehittämissuunnitelma, 2008, Hanna Tiira
2. Rakennuskulttuurin kohdeinventointilomake Rekola, 2007
3. Kangasala Riku osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2008, Mikrolitti
4. Riun osayleiskaavan liito-orava- ja luontoselvitys, 2008, FCG Finnish Consulting Group
5. Kangasalan hulevesiohjelma 2023, Sitowise Oy
6. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2021, Ramboll Finland Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kangasalan tekninen keskus, maankäytön palvelualue käynnisti kumppanihaun alueelle syksyllä 2021 kaupunginhallituksen antaman toimeksiannon perusteella.

Elinympäristölautakunta päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 23.8.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.9.-14.10.2022 väliseksi ajaksi. Vireilletulosta ilmoitettiin lisäksi kuulutuksella 7.9.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto.

Valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle laaditaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, hulevesiselvitys ja alustava vesihuoltoverkostotarkastelu. Lisäksi hyödynnetään Riun osayleiskaavan valmistelun aikana laadittuja selvityksiä. Kaupungin ympäristönsuojelu on selvittänyt alueen luontoarvoja käytettävissä olevista paikkatietoaineistoista ja tehnyt

alueelle maastokäynnin. Viitesuunnitelmaa on valmisteltu vuorovaikutuksessa valitun kumppanin kanssa. Edellä mainittujen selvitysten, vaikutusten arvioinnin ja viitesuunnitelman pohjalta kaavoitus on valmistellut suunnittelualueelle kaavaluonnoksen. Elinympäristölautakunta päättää kokouksessaan 13.6.2023 valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue on osin voimassa olevan rakennuskaavan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta ja osin kaavoittamatonta.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella alueelle osoitetaan pääosin asuinrakennusten korttelialueita ja niiden sisäistä liikennettä ja pysäköintiä palvelevia autopaikkojen korttelialueita. Rekolantien varrelle osoitetaan asuinkerros- ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolle sallitaan lähipalveluja 20 % korttelin rakennusoikeudesta. Entisen vanhainkodin työntekijöiden rakennuksen rakennuspaikalle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle osoitetaan nykyisen rakennuksen laajuinen rakennusala ja nykyistä rakennusta vastaava määrä rakennusoikeutta.

Likolammintielle osoitetaan katualue sen liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Likolammintien länsipuolelle osoitetaan energiahuollon alue, jolle kumppanin tavoitteena on sijoittaa yksityinen alle yhden megawatin kiinteän polttoaineen lämpökeskus. Likolammintien länsipuolinen kalliometsä osoitetaan virkistysalueeksi, samoin alueen itäpuolen eteläreunalle osoitetaan kapea viheraluekaista, joka toimii reunavyöhykkeenä eteläpuoliselle kulttuurimaisemalle ja mahdollistaa kevyen liikenteen yhteyden suunnittelualueen länsipuolisilta ulkoilureiteiltä viereisen kaava-alueen virkistysalueen kautta Likolammintielle. Lisäksi alueen pohjoisosalle osoitetaan kaksi pienempää virkistysaluetta, jotka liittyvät pohjoispuolisen kaava-alueen virkistysalueisiin.

Asuinrakennusten korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 8900 kem². Arvioitu asukasmäärä on noin 178 asukasta laskettuna asumisväljyydellä 50 kem² asukasta kohti. Energiahuollon alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 50 kem². Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 4,4130 ha ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,20. Korttelialueiden korttelitehokkuudeksi muodostuu 0,29. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan I

etelässä kulttuurimaisemaan rajautuvalle korttelille sekä Rekolantien varressa itäpuolen kaava-alueeseen rajautuvalle korttelille, muutoin II.

Suunnittelualueen sijoittuminen pohjavesialueelle, hulevesien hallinta sekä rajautuminen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön huomioidaan kaavamääräyksillä. Alueen läpikulkeville vesihuoltoverkoston johdoille osoitetaan tarvittavat varaukset.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaprosessin aikana laaditaan maankäytösopimus. Katualueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan entisen vanhainkodin rakennusten purkamista, kiinteistönmuodostusta, rasitteiden perustamista ja yhteisjärjestelysopimuksia. Asemakaavan toteuttaminen tulee tarkentumaan valmisteluvaiheen aineiston käsittelyn jälkeen, asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,4 hehtaaria ja se sijaitsee Riun kaupunginosassa, Rekolantien eteläpuolella ja pääosin Likolammintien itäpuolella. Alue on pääosin etelään viettävää rinnettä, josta eteläosa on peltoa. Lounaiskulmassa Likolammintien länsipuolella on peltoa korkeammalle nouseva pieni mäki ja metsäinen saareke, jolla on näkyvä rooli muuten avoimessa peltomaisemassa. Alueella sijaitsevat tyhjiilleen jääneet entisen vanhainkodin rakennukset sekä alueen luoteiskulmassa vanha tyhjiillään oleva vanhainkodin työväen asuinrakennus. Alueen läpi kulkee Likolammintie.



Ilmakuva lähialueesta

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen länsiosassa kasvaa sekametsää ja männikköä. Eteläinen osa alueesta on peltoa ja kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueen maaperä on pääosin karkeaa hietaa, osin hiekkaa, hienoa hietaa ja hiekkamoreenia. Lisäksi alueen eteläreunalla on pieni alue savea. Suunnittelualue on pääosin 1-luokan pohjavesialuetta mutta ei pohjaveden muodostumisaluetta.

Kaupungin ympäristönsuojelu esitti suunnittelualueen luontoarvoista seuraavia huomioita.

Likolammintien pohjoispuolinen metsikkö on harvennettua männikköä, jossa kasvaa myös muutamia koivuja ja muuta lehtipuuta. Pensaskerrasto on melko tiheää. Metsä ei vaikuta liito-oravalle sopivalta eikä muutenkaan luonnonarvoiltaan merkittävältä.

Myös Likolammintien eteläpuoleisessa metsässä on merkkejä metsätaloustoimista. Tien tällä puolella metsikössä kasvaa männyn lisäksi enemmän myös muuta puustoa, kuten koivua ja pihlajaa sekä muuta lehtipuustoa. Kaava-alueen lounaiskulmassa olevan kallion päällä ja reunamilla kasvaa myös melko varttuneen näköisiä mäntyjä, joilla on maisemallista merkitystä.

Viranomaisportaaliin on tähän metsikköön tehty merkintä tuulihaukasta vuodelta 2004. Metsikössä on edelleen hyväkuntoinen tuulihaukan pesintään sopiva pönttö männyssä. Selkeästi havaittavissa olevat asutut rauhoitettujen petolintujen pesäpuut tulisi säästää. Jotta pesäpuu ja reviiri säilyy linnulle sopivana myös tulevaisuudessa, niin pesäpuun ympärille tulisi myös säästää käsittelemätön suojavyöhyke ja suojaavaa metsikköä 20 metrin etäisyydellä. Metsikön puissa on myös useampia hyväkuntoisia pikkulintujen pönttöjä. Kalliometsän eteläosa on suositeltavaa jättää rakentamatta.

Kaava-alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyypppejä, metsälakikohteita tai vesilain kohteita.

Riun osayleiskaavan luontoselvityksessä todettiin suunnittelualueen läheisyydessä, sen itä- ja eteläpuolella, maankäytössä huomioitavia luontoarvoja. Vesijärven rannassa suunnittelualueen itäpuolella on luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lisäksi luonnonsuojelullisesti paikallisesti arvokkaita kohteita lähiympäristössä ovat Likolamminharju Likolammin ja Vesijärven välissä sekä Likolammin eteläpuolella sijaitsevat Harjurannan luhtapainanne, Harjurannan kotkansiipilehto ja Harjurannan mäntylehto.



Kalliometsää Likolammintien länsipuolella 2023.



Mahdollinen petolinnun pesäpuu 2023.



Näkymä suunnittelualueen eteläpuolelta 2022.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat tyhjiilleen jääneet entisen vanhainkodin rakennukset sekä alueen luoteiskulmassa vanha tyhjiällä oleva työväen asuinrakennus. Entisen vanhainkodin rakennuksen vanhin osa on vuodelta 1953, minkä jälkeen sitä on laajennettu vuonna 1977 ja 1990-luvulla. Rakennus on saanut osayleiskaavassa merkinnän sr-1 rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen tai maisemallisin perustein suojeltava rakennus tai rakennusryhmä 8. Rekola-kodon vanhin osa. Työväen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1929. Vanhainkotirakennuksen ympärillä on jonkin verran piha-aluetta, joka muuttuu lännessä puustoksi ja etelässä peltomaisemaksi.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Rikun ryhmäkodin rakennukset ja alueen vieressä luoteessa sijaitsee pieni aittarakennus, joka on valmistunut 1920-luvulla. Palvelutoimintojen lisäksi alueen länsi- ja pohjoispuolella on pientalovoittoista asuinalueita. Selvitysalueen lounaispuolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Tursola ja Sorola, joka on myös osa maakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisemaa.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön tunnistettuja arvoja on selvitetty tarkemmin rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä.



Rekola-kodon vanhin osa kuvattuna 2022 pohjoisesta.



Rekola-kodon vanhin osa ennen laajennuksia etelästä katsottuna.



Vanhainkodin työvään asuinrakennus kuvattuna 2022 luoteesta.

Alueen saavutettavuus, liikenne ja liikenne-ennusteet

Alueen saavutettavuus on hyvä. Alue sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle, kun Suomen ympäristökeskuksen vuorotiheyskriteeri sille on 30 minuuttia ja Piconlinnantiellä liikennöivän linja-autoreitin vuorot kulkevat arkisin vuorotellen 20:n ja 40:n minuutin välein ja etäisyys

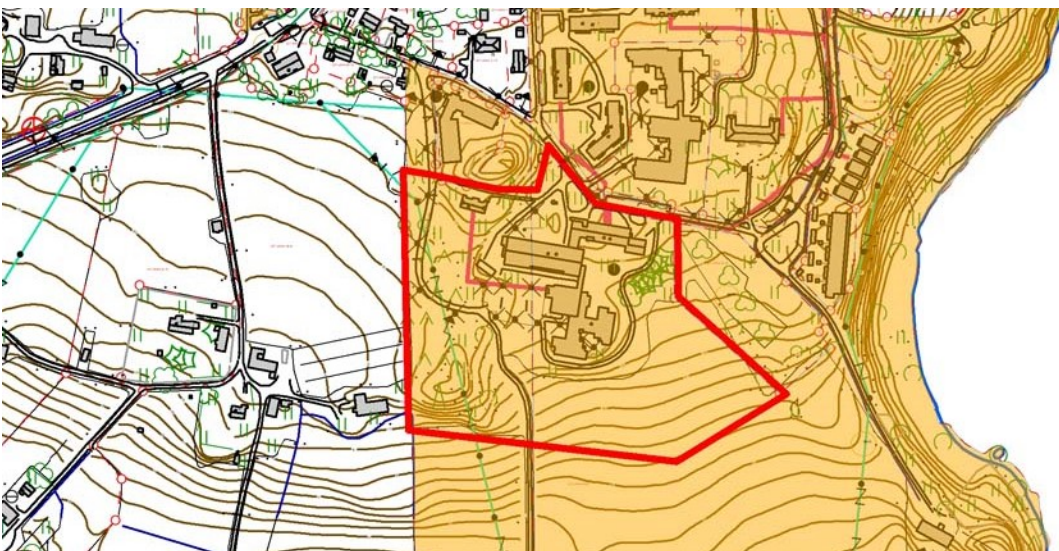
kaava-alueen asuinkortteleista lähimmälle pysäkillä Pikonlinnantiellä on 250–500 metriä. Rekolantielle on osayleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen reitti mutta sille ei kuitenkaan ole rakennettu kevyen liikenteen väylää. Katualueen leveys on kapeimmillaan alle 10 metriä, joka riittäisi jalkakäytävän rakentamiseen. Pikonlinnantiellä kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Liikennemäärä vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä oli Pikonlinnantiellä vuonna 2022 1551 ja ennuste vuodelle 2040 on 1115.

Palvelut

Lähimmät kunnallisen varhaiskasvatuksen palvelut sijaitsevat Rikun päiväkodissa noin 900 metrin päässä. Tursolan koulussa toimivat alkuopetuksen luokat 1–2 ja koulu sijaitsee Asemantien varressa noin 4,2 km:n päässä. Kirkkoharjun alakoulu sijaitsee noin 4,5 km:n päässä. Pikkolan yläkoulu sijaitsee noin 5,5 km:n päässä. Lähipalveluita on Reumantiellä noin 650 m päässä ja entisen Pikonlinnan sairaalan alueella noin 1 km:n päässä. Pikonlinnan alueelle on kaavoitettu myös korttelialue lähikaupalle, joka ei kuitenkaan vielä toistaiseksi ole toteutunut. Lähin päivittäistavarakauppa on Mäntyveräjässä noin 3,1 km:n päässä ja muut kaupalliset palvelut, kulttuuri- ja viihdepalvelut sekä julkiset palvelut Kangasalan keskustassa noin 4,1 km:n päässä. Riun uimaranta sijaitsee Vesijärven rannassa 70 m:n päässä.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Asemakaavaprosessin aikana laaditaan maankäyttösopimus.



Kaupungin maaomaisuus keltaisella

3.2 Suunnittelutilanne

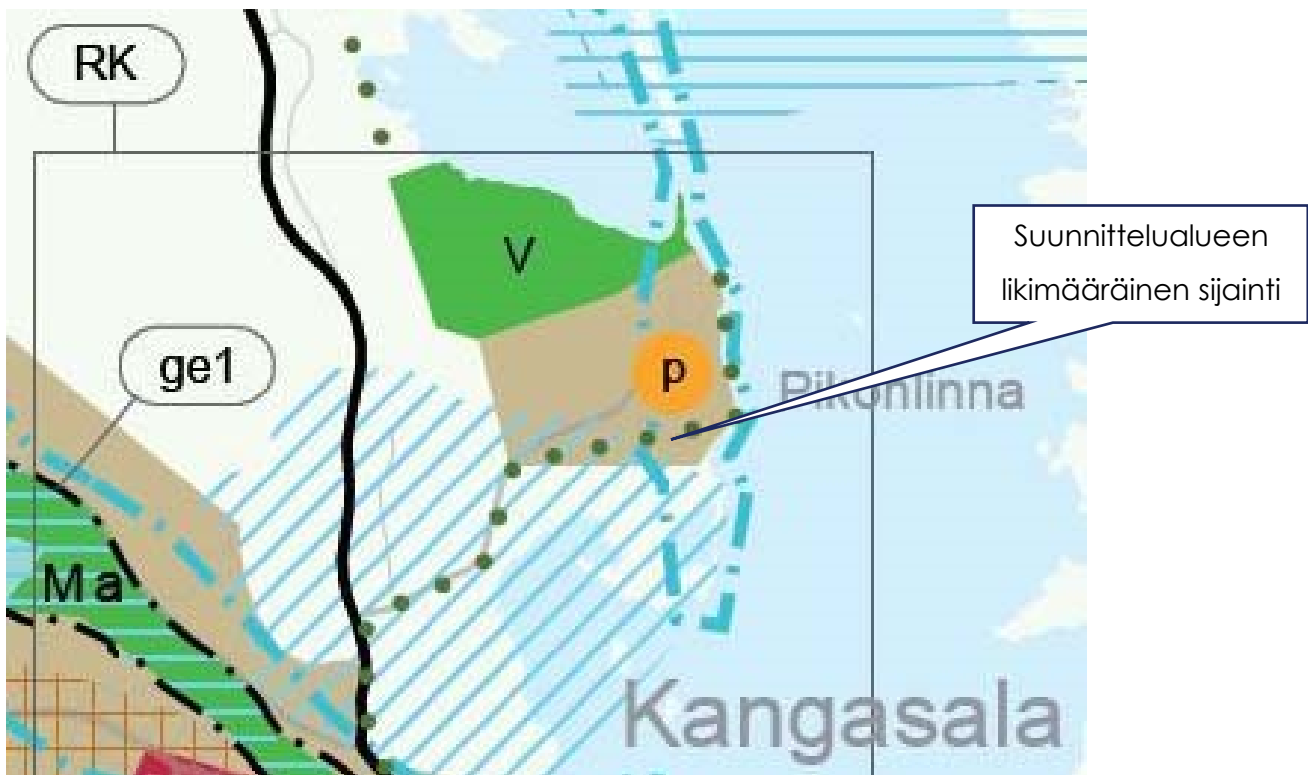
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymä Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuvat merkinnät ovat:

- Taajamatoimintojen alue, vaaleanruskea väri. 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. Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.
- Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, vaaleansininen vinoviivoitus. Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Ulkoilureitti, vihreä palloviiva. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

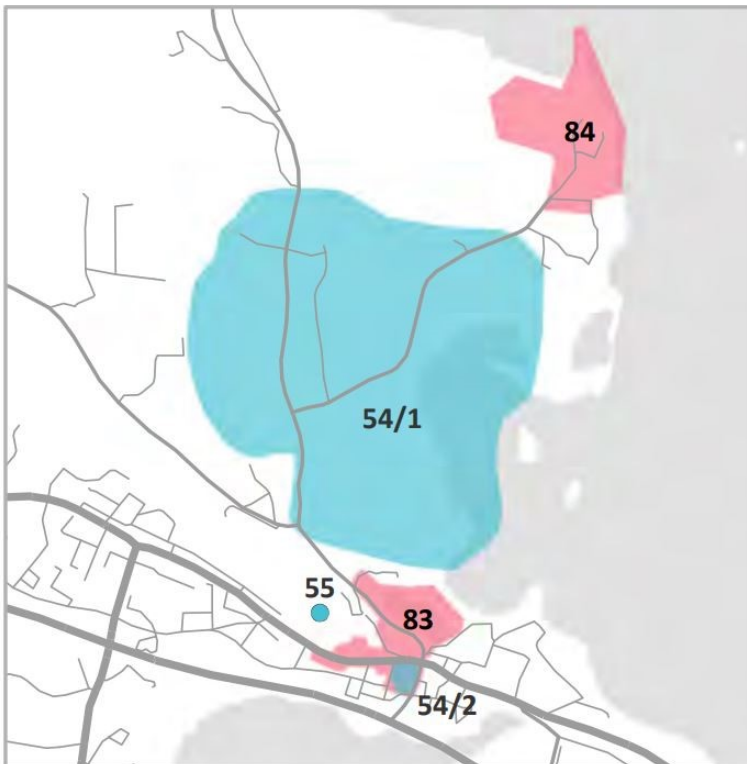
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, vaaleansininen pistekatkoviiva. Merkinällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.
- Liitekartta. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Merkinöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009).



Ote maakuntakaavasta.



Ote maakuntakaavasta Pirkanmaan liiton karttapalvelusta. Vaaleansininen vinoviivoitus, maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema. Vaaleansininen pystyviivoitus, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Vaaleansininen pistekatkoviiva, tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.



Maakuntakaavan liitekartta 12c.

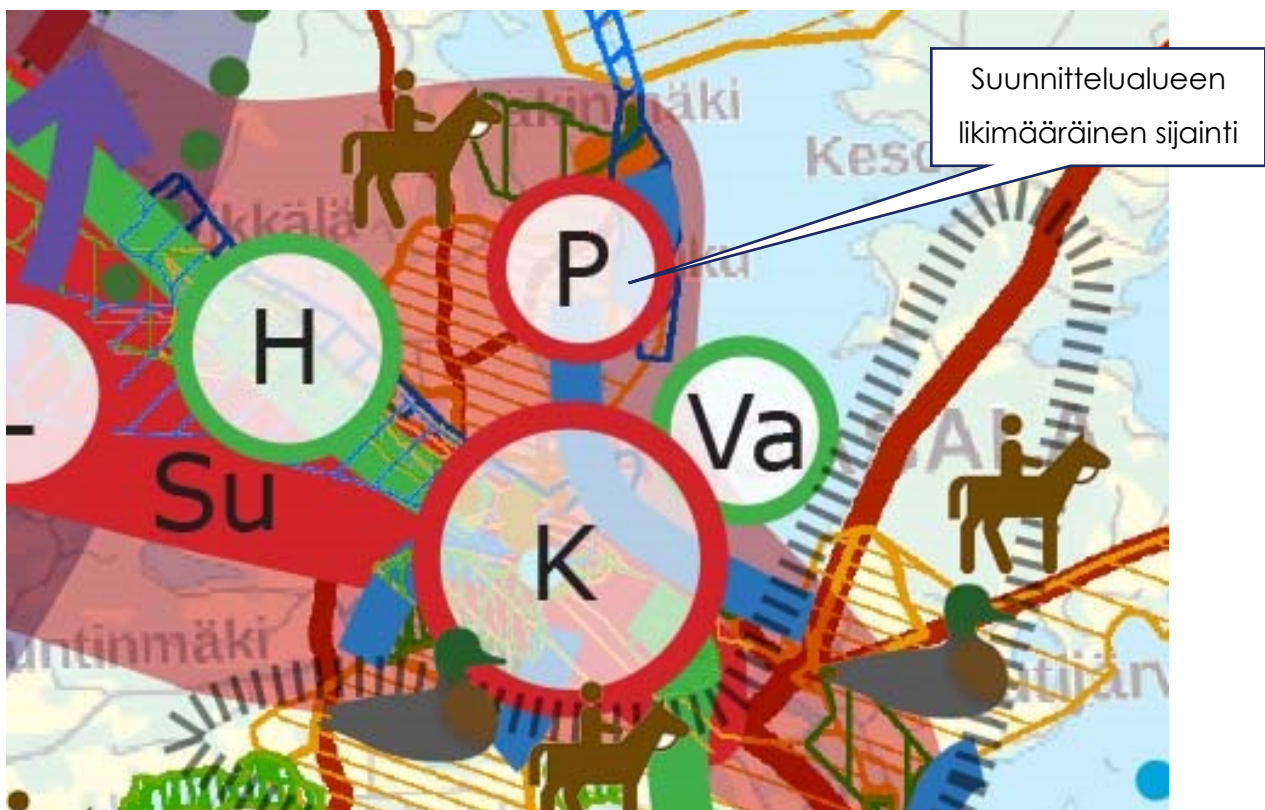
Alue 54/1 on Tursolan ja Sorolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Kangasalan strateginen yleiskaava 2040 vuodelta 2017

Valtuuston 29.5.2017 hyväksymässä Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 alueelle kohdistuvat merkinnät ovat:

- Keskustaan vahvemmin sitoutuva Pikonlinna, merkintä P. Pikonlinnan ympäristöä kehitetään luonnonläheisenä asumisen, työn ja vapaa-ajan paikkana pitäen yllä alueen toiminnallista monipuolisuutta. Alue pyritään kytkemään vahvemmin keskustaan reitein ja uusin toiminnoin.
- Tiivistyvä nauhataajama 2030, vaaleanpunainen väri. Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloidaan esitetyin teemallisin painotuksin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet.
- Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, oranssi vinoviivoitus.
- Pohjavesialue, sininen vinoviivoitus

Lisäksi aluetta sivuaa paksulla sinisellä viivalla merkitty julkiset taajaman läheiset rannat, joiden muodostama kokonaisuutta kehitetään matkailun ja virkistysten kohteina luonnon ja kulttuuriperinnön arvojen ehdoilla.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa valtuuston 12.4.2010 hyväksymä Riun osayleiskaava, jossa alueelle kohdistuvat merkinnät ovat:

- PA/s. Palvelujen ja asumisen alue, jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille hoiva-, hyvinvointi-, matkailu- ja virkistyspalveluille sekä asumiselle. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen rakennuskulttuurin ja maiseman arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää Pikonlinnan sairaalan ja Rekolan ympäristökokonaisuuksien säilymistä ja kehittymistä. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Ranta-alueen puustoa tulee hoitaa niin, että liito-oravan kulkureitti turvataan alueen läpi ja harjumaishäly säilyy. Ulkoilureittien jatkuvuuteen ja esteettömyyteen sekä hulevesien käsittelyyn ja pohjaveden suojeluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Merkinällä on osoitettu Pikonlinnan, Apilan ja Rekolan alue. Alueen arvokkaat ominaispiirteet (Pikonlinna: tärkeimmät näkymät, päärakennus alueen keskuksena, rakennusten muodostama kokonaisuus, luonnonläheisyys ja metsäalueet,

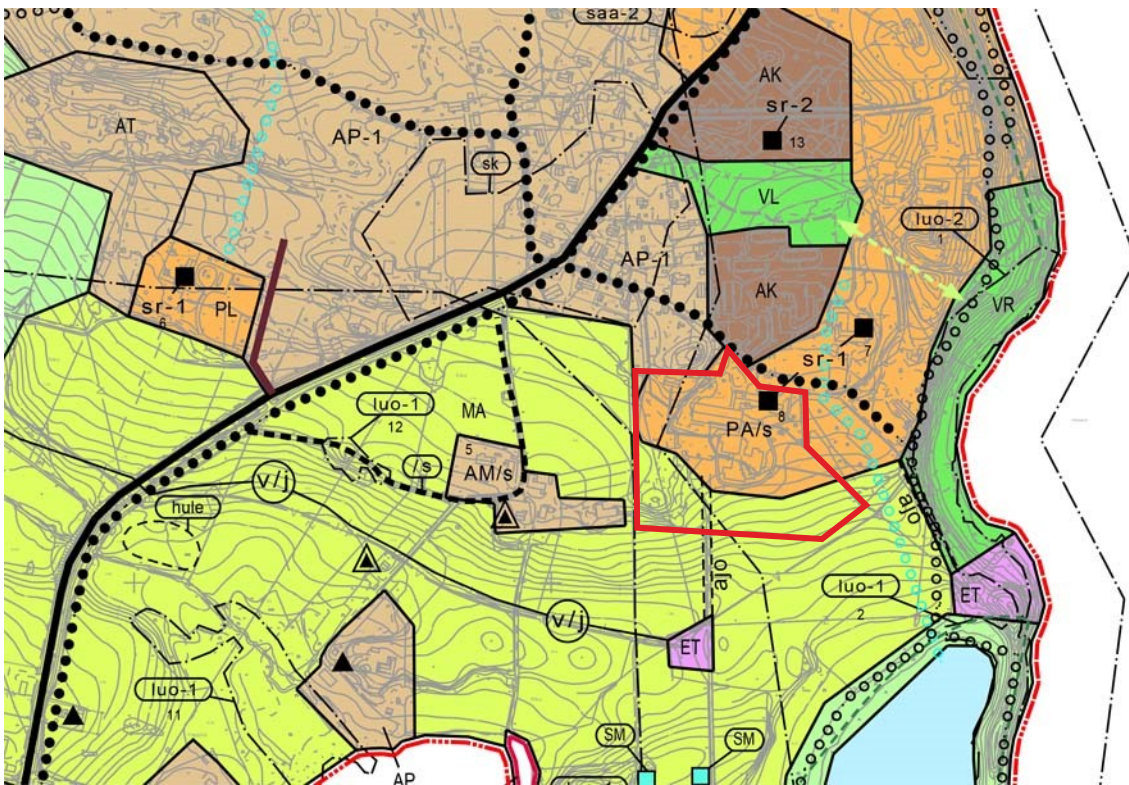
rakennusten uudiskäytön hallinta) on kuvattu Pikonlinnan sairaalan rakennustaiteellisessa selvityksessä, Rekolan rakennusinventoinnissa sekä Pirkanmaan harjuluonto -julkaisussa. Uudisrakentaminen on monipuolista asumista talotyypeiltään.

- SR-1. Rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen tai maisemallisin perustein suojeltava rakennus tai rakennusryhmä Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2. momentin nojalla määrätään, että alueen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä ympäristön uudisrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuskannan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. 8. Rekola-kodon vanha osa.
- MA. Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Rakentamisessa, rakennusten sijoittelussa ja ympäristön hoidossa tulee erityisesti ottaa huomioon valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö ja sen maisemalliset ominaispiirteet. Uudisrakentaminen tulee ohjata avoimen maisematilan ulkopuolelle, olevan rakennuskannan yhteyteen, metsikköihin tai metsän rajaan. Peltaja ei saa metsittää. Avoimien peltotilojen maisemarajat tulee säilyttää ehyinä.
- pv. Pohjavesialue. Alueen rakentamisessa tai muussa toiminnassa tulee ottaa huomioon vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

Likolammintielle on merkinnällä ajo osoitettu huoltoliikenteelle varattu ohjeellinen alueen osa jätevesipumppaamon ajoyhteyttä varten.

Alueen itäpuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti ja latureitti.

Alue rajautuu lännessä ma-merkinnällä osoitettuun valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaan sekä merkinnällä AM/s osoitettuun maatilojen talouskeskusten ja/tai vanhojen kylätonttien alueeseen, jolla ympäristö säilytetään

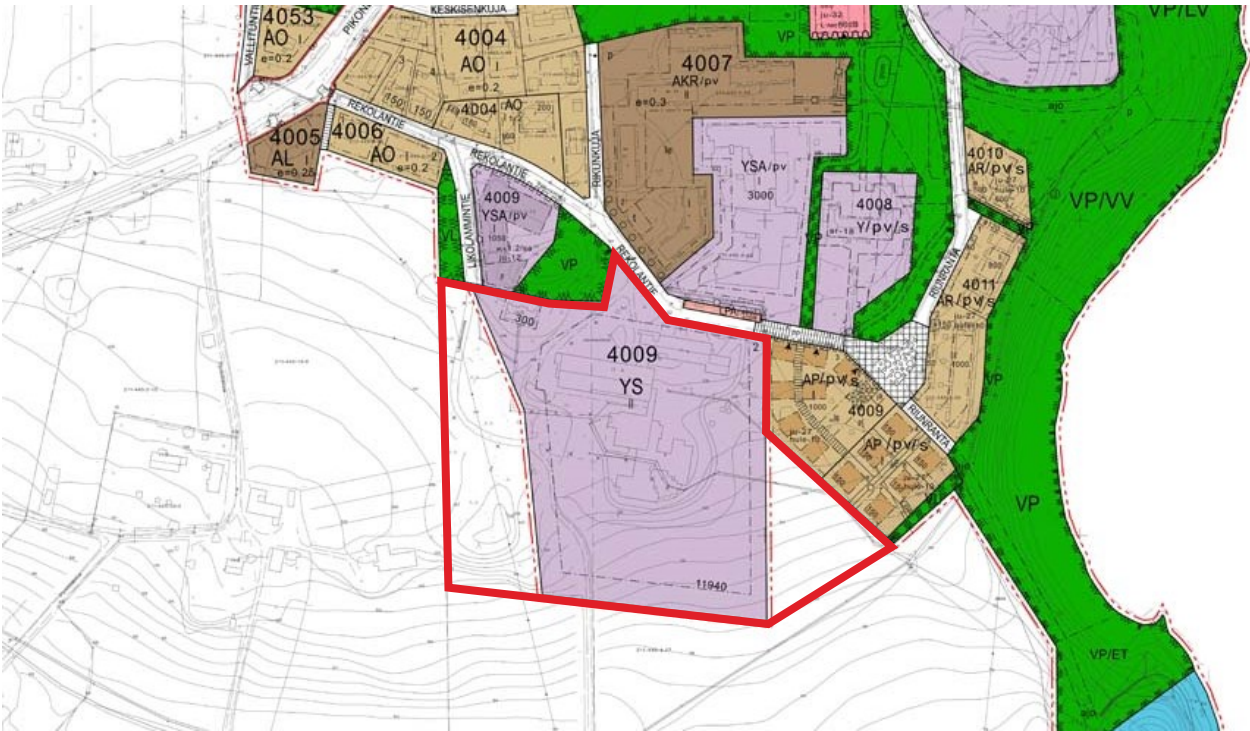


Ote Riun osayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajausta osoitettu punaisella.

Asemakaava

Osalla alueesta on voimassa rakennuskaava nro 306 vuodelta 1992. Merkinnällä YS on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Rakennusoikeutta on osoitettu 11940 kem² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Lisäksi vanhalle työväen asuinrakennukselle on merkitty rakennusala ja rakennusoikeutta 300 kem². Osa suunnittelualueesta on kaavoittamatonta.



Ote asemakaavayhdistelmäkartasta.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2023

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jossa esitellään alueen rakennetulle kulttuuriympäristölle sekä kulttuurimaisemalla tyypilliset, kaavatyössä huomioitavat ominaispiirteet ja arvot sekä käsitellään lyhyesti alueen ja Kangasalan sosiaalipalveluiden historiaa.

Selvityksen johtopäätökset kulttuuriympäristön arvoista: "Selvitysalueen eri kerrokset edustavat hyvin aikakautensa arkkitehtuurin tyylipiirteitä. Alueen vanhinta kerrostumaa edustavat 1920-luvun kohteet: työvään asuinrakennus ja aitta. Rekola-kodon rakennus puolestaan on kerroksellinen kokonaisuus, jossa eri aikakausien arkkitehtoniset tyylipiirteet yhdistyvät luontevaksi kokonaisuudeksi. Alueella on toiminut 1800-luvun loppupuolelta kunnalliskoti, jonka varhaisimmat rakennusvaiheet ovat jo osin purettuja. Rekola-kodon vanhin osa on nostettu suojelukohteeksi, ja se on niin ikään keskeinen osa alueen sosiaalitoimen historiaa."

Selvityksen johtopäätökset kulttuurimaiseman arvoista: " Selvitysalueen eteläpuolella avautuu maakunnallisesti arvokas Tursola-Rikun kulttuurimaisemaa. Tälle maisemalle keskeisiä arvoja ovat sen rannoille sijoittuvat viljelykset, vesistönäkymät sekä yhteys paikallisten suurtilojen historiaan. Selvitysalueen eteläpuolella sijaitsevat avarat

peltomaisemat sekä näkymät Vesijärvelle ovat merkittävä osa alueen maiseman arvoja. Alueen sisäisesti sen merkittävimpiä maisemallisia arvoja ovat sen osittain hoitamaton puutarha-alue sekä rakennuskokonaisuuden sijoittuminen rinnemaisemaan. Aluetta kehittämällä olisi kuitenkin mahdollista nostaa esiin näitä arvoja nykyistä selkeämmin, ja vahvistaa alueen keskeisiä näkymiä."

Selvityksen yhteenvedossa todetaan: " Selvitysalueella yhdistyy monia erilaisia arvoalueita sekä laaja paikallinen kehityshistoria. Siksi alueen laajemmassa kehityksessä tulee huomioida niin maiseman kuin rakennetun kulttuuriperinnön arvot. Alueella on pitkä historia osana kunnan tarjoamia sosiaalipalveluita, mutta nykyisen käyttötarkoituksen puuttuessa, on rakennuksien suurimpana uhkana niiden käytön puute. Alueen arvokkaimpana rakennetun kulttuuriympäristön kohteena erottuu Rekola-kodon 1953 valmistunut vanhin rakennusosa, jossa yhdistyy alueen historialliset arvot sekä aikakautensa tyyppillinen, mutta kuitenkin laadukasarkkitehtuuri.

Maiseman suhteen alueella on myös mahdollisuuksia parantaa sen maisemallisia arvoja, sillä eri rakennusten väliset yhteydet ovat heikentyneet hoitamattoman puuston myötä. Vaikka alueen käyttötarkoitus ja kokonaisuus muuttuisikin, on maisemaa avaamalla mahdollista parantaa alueen näkymiä sekä luoda yhteyttä arvokkaaseen kulttuurimaisemaan myös työväen asuinrakennuksesta katsottuna. Erityistä huomiota alueella tulee kiinnittää selvitysalueen eteläosiin, sillä vaarana on heikentää rakennusperinnön ja kulttuurimaiseman olemassa olevia arvoja. Kuitenkin alueen jatkuva käyttö takaa myös sen rakennusperinnön säilymisen tulevaisuuteen."

Hulevesiselvitys 2023

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys.

Nykytilanteessa alueella on jo laajasti kattopinta-alaa ja asfaltoitua pinta-alaa. Vanhankodin alueen katto- ja paikoitusalueiden hulevedet johdetaan nykyisin alueen kuivatusvesiviemärintiin, joka puretaan selvitysalueen itäreunassa. Viemäroidyt hulevedet johtuvat nykyisin eteenpäin peltoalueiden kuivatusjärjestelmässä etelän suuntaan.

Huleveden hallintasuunnitelmassa esitettiin toimenpiteet, joilla hallitaan suunnittelualueelta purkautuvien hulevesien määrää, virtaamaa ja laatua siten, että ne eivät muutu merkittävästi nykytilanteeseen nähden tai aiheuta haittaa pohjavesialueelle

ja vastaanottaville ekosysteemeille, kuten Likolammin ja Vesijärven ympäristön luontoarvoille.

Hulevesien hallinnassa pyritään hajautettuun, hulevesien syntypaikoilla tapahtuvaan hulevesien hallintaan. Hulevesien hallinnan kaavamääräykseksi ehdotetaan yleismääräystä, joka edellyttää ensisijaisesti hulevesien (kattovedet ja pientalojen pihavedet) imeyttämistä pientalotontin alueella Imeytysrakenteisiin olisi toteutettava suunnitellut ylivuodot poikkeustilanteiden varalta. Liikennöidyillä ja kestopäällystetyillä alueilla muodostuvia hulevesiä esitetään viivytettäväksi selvitysalueella, ja tonttien kestopäällystetyillä pinnoilla olevat vedet esitetään imeytettäväksi viivytyksen jälkeen. Viivytykselle olisi varattava kuutio huleveden säiliö- tai allastilavuutta jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden olisi tyhjennyttävä 1–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulisi olla hallittu ylivuoto suunnitelluille tulvareiteille. Yleisillä kestopäällystetyillä alueilla muodostuvat hulevedet viivytetään ja käsitellään niille varatuilla rasitealueilla.

Kohteen asuintonteille esitetyillä imeytystoimenpiteillä pohjaveden muodostuminen säilyy ja paikoin myös paranee. Mahdollisia imeytymättömiä hulevesiä ohjataan alueelta jatkossa nykyistä enemmän alueen länsireunaan ja Likolammintien suuntaan, joten Likolammin ja pohjavedenottamon suuntaan ohjautuu hulevesivirtaamia jatkossa entistä pienemmältä valuma-alueelta. Leventyneellä katualueella muodostuvaa lisääntyntä hulevesivirtaamaa kompensoidaan alueen eteläosaan, pohjavesialueen ulkopuolelle, varatulla viivytyksalueella.

Jatkosuunnittelussa erityisesti huomioitava:

- 1) Pohjaveden muodostumis- ja suojelunäkökulma jokaisessa toteutusvaiheessa kaavan yleismääräysten mukaisesti. Nykytilanteen parantaminen tavoitteena.
- 2) Imeytysrakenteiden sijoittelun varmistaminen. Imeytysrakenteiden sijoittaminen vaatii jatkopohjatutkimusten tekemistä. Sijoittelussa tulee huomioida maaperäolosuhteiden lisäksi riittävä etäisyys rakennusten perustuksiin. Lisäksi imeytyksen sijoittaminen riittävän syvälle tulee huomioida.
- 3) Viivytyksrakenteiden riittävän pieneksi kuristetut purkuvirtaamat, jotka mitoitetaan kaavamääräysten mukaisiksi

Riun osayleiskaavan liito-orava ja luontoselvitys 2008

Riun osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittu liito-orava ja luontoselvitys, jonka suunnittelualuetta koskevaa sisältöä on käsitelty kohdassa luonnonympäristö.

Riun osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi 2008

Riun osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittu muinaisjäännösten inventointi. Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä. Alueen länsipuolella sijaitsee vanha Riun kylätontti, joka jää nykyisen asutuksen alle eikä ole näin ollen muinaisjäännös. Alueen eteläpuolella Likolammin länsipuolella todettiin kaksi muinaisjäännöstä.

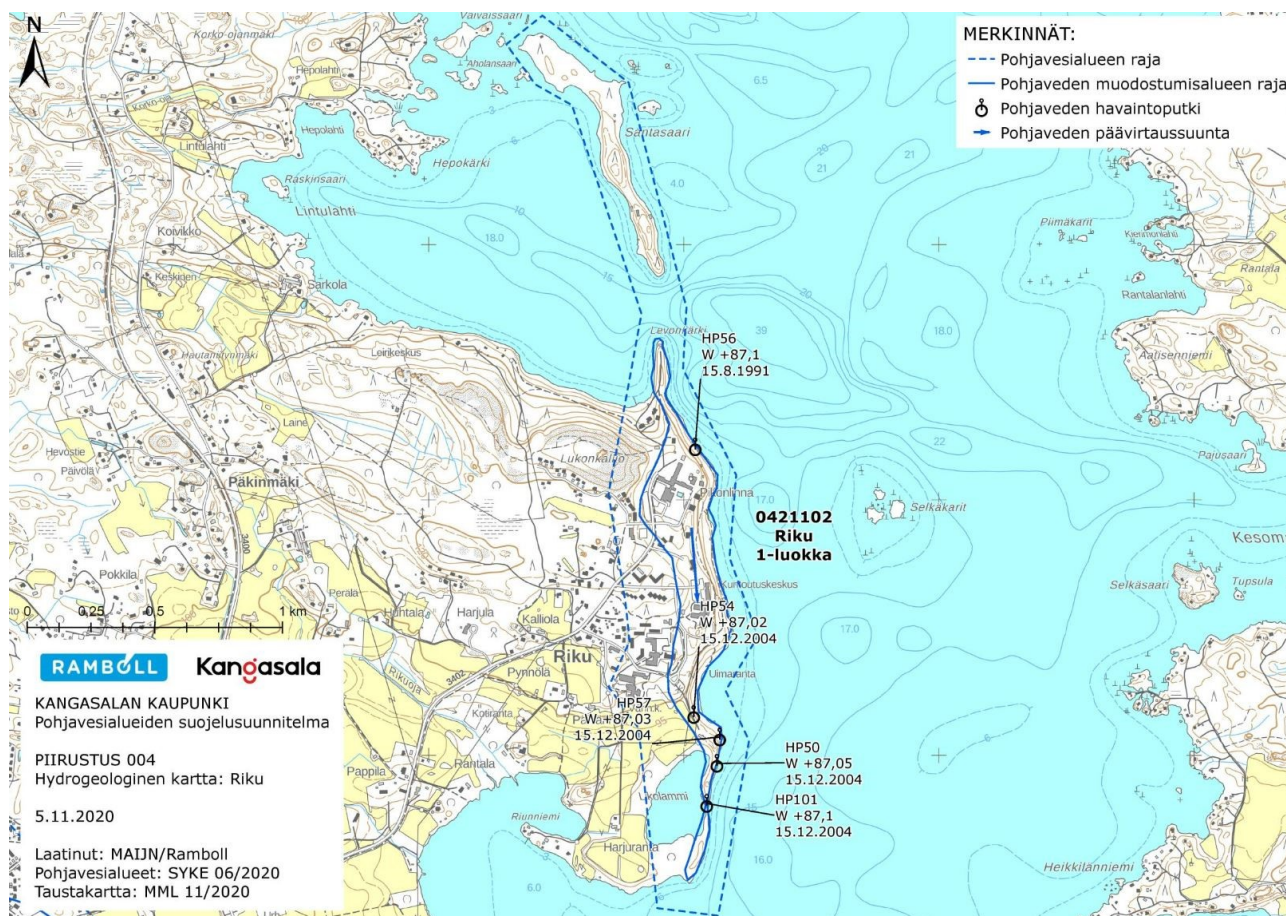
Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2021

Suunnittelualue kuuluu pääasiassa pohjavesialueeseen mutta ei pohjaveden muodostumisalueeseen.

Pohjavesialueen keskiosan läpi kulkee Pikonlinnantie (maantie 402), joka kuuluu talvihoitoluokkaan Ic, jonka mukaisesti tien liukkauden torjunta toteutetaan pääosin ilman suolaa tai vähäisillä suolamäärillä. Pikonlinnantien lisäksi alueella sijaitsee Kangasalan kaupungin ylläpitämää katuverkostoa. Kangasalan kaupunki ei käytä suolaa katujen liukkauden torjuntaan talvisin.

Maalämpöjärjestelmän rakentamiseen tarvittavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpide- tai rakennusluvan lisäksi tarvitaan pohjavesialueella myös vesilain mukainen lupa. Maalämpöjärjestelmän rakentamiselle ei nykyisen oikeuskäytännön mukaisesti useinkaan ole mahdollista myöntää vesilain mukaista lupaa.

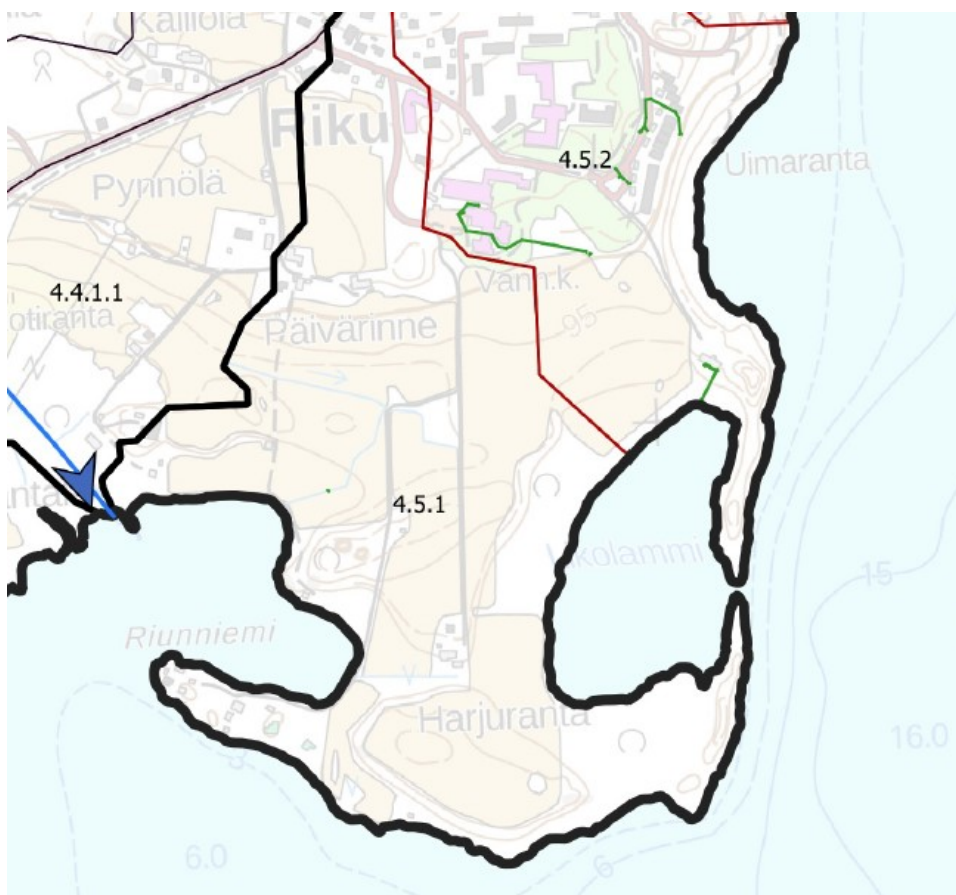
Toimenpidesuositus maalämpökaivoille: Maalämpöjärjestelmää ei saa rakentaa alle 500 metrin etäisyydelle vedenottoaivoista ja vedenottoakaivoista. Maalämpöjärjestelmässä käytettävä neste ei saa olla terveydelle tai ympäristölle vaarallista.



Hydrologinen kartta, ote Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmasta

Kangasalan hulevesiohjelma 2023

Elinympäristölautakunta hyväksyi Kangasalan hulevesiohjelman 4.4.2023. Riun osa-alueen hulevedet laskevat Vesijärveen. Suunnittelualue on pääosin 1-luokan pohjavesialuetta mutta ei pohjaveden muodostumisaluetta. Osa-alueella tavoitellaan läpäisemättömän pinta-alan osuutta TIA 20 %. Pohjavesien suojelu alueella on tärkeää, ja tämän takia on myös tärkeää hallita hulevesien määrää ja laatua. Tulevan rakentamisen myötä hulevesille tulevat hallintamääräykset tulee huomioida ja sisällyttää kaavoihin.



Ote hulevesiohjelman nauhataajaman valuma-aluekartasta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vanhainkodin toiminta on siirtynyt muualle ja vanhat rakennukset ovat jääneet tyhjilleen, koska kaupungilla ei ole ollut mahdollisuutta osoittaa niille korvaavaa käyttöä. Hyvien liikenneyhteyksien varrella ja palvelujen läheisyydessä sijaitsevalle alueelle on tarkoituksenmukaista asemakaavamuutoksella mahdollistaa lapsiperheille soveltuvan asumisen sekä tuetun asumisen sijoittuminen. Alue sijoittuu Kangasalan strategisessa yleiskaavassa tiivistyvän nauhataajaman ja keskustaan vahvemmin sitoutuvan Pikonlinnan alueelle. Strateginen yleiskaava ohjaa kehittämään Pikonlinnan ympäristöä luonnonläheisenä asumisen, työn ja vapaa-ajan paikkana pitäen yllä alueen toiminnallista monipuolisuutta. Alue pyritään kytkemään vahvemmin keskustaan reitein ja uusin toiminnoin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinympäristölautakunta on päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 23.8.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat, yhteisöt ja yritykset
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Viranomaiset (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto)
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Elisa Oyj, Kangasalan Lämpö Oy)
- Pirkanmaan pelastuslaitos, ympäristöterveydenhuolto
- Pirkanmaan jätehuolto Oy

Vireille tulo

Asemakaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.9.-14.10.2022.

Naapurikiinteistöjen omistajille lähetettiin asiasta tiedote, kuulutus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto.

Saatu lausunto:

Pirkanmaan maakuntamuseo, 18.10.2022

Kangasala, Rekolan vanhainkoti, asemakaava ja asemakaavan muutos Riun korttelin 4009 osassa, kaava 888, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Hankkeen tavoitteena on osoittaa alueelle uutta asuinrakentamista kiinnittäen huomioita uudisrakentamisen sovittamiseen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kaava-alueen eteläosa sijoittuu Tursolan - Rikun maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueella on voimassa Riun osayleiskaava vuodelta 2010, joka ohjaa alueen suunnittelua huomioimaan sen kulttuuriympäristön arvot. Alueella sijaitsevat tyhjilleen jääneet entisen vanhainkodin rakennukset sekä vanha tyhjiällä oleva asuinrakennus.

Rekolan tila on toiminut Kangasalan vaivaistalona vuodesta 1888 lähtien. Alueen rakennuskanta ja toiminnot ovat muuttuneet kunnan sosiaali- ja terveystoimen kehityksen myötä. Kaava-alue käsittää Rekolan kokonaisuudesta vuonna 1953 rakennetun kunnalliskodin entisen sairausosaston, sittemmin Rekola-kotona tunnetun vanhainkodin, jota on laajennettu muutamaan otteeseen, sekä vuonna 1929 valmistuneen työntekijöiden asuinrakennuksen.

Kaava-alueelta on laadittu Kangasalan Pikonlinnan alueen analyysi ja kehittämissuunnitelma (Hanna Tiira, 2008) sekä sitä iäkkäämpi Rekolan inventointikortti. Inventoinnissa Rekolan kokonaisuudella on todettu olevan rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa, ja se on arvotettu korkeimpaan arvoluokkaan 1. Inventoinnissa todetaan, että: "Rekola on osa Kangasalan laitoshoidon historiaa, mutta myös suomalaista sosiaalishistoriaa. Rakennukset ovat säilyttäneet hyvin ominaispiirteensä. Maisemallisesti merkittävä muodostaen oman kokonaisuutensa." Kyseiset yleiskaavatasoiset aineistot tarjoavat hyvää taustatietoa hankkeen suunnitteluun, mutta ne eivät anna tietoa kaava-alueen rakennuskohtaisista arvoista etenkin Rekola-kodon ja siihen liittyvien eri-ikäisten rakennusosien kohdalla. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kaavan selvitysaineistoja on syytä täydentää kaava-alueen rakennusten arvojen osalta. Lisäksi kaavan tavoitteissa on syytä huomioida maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman lisäksi yleiskaavan mukaisesti myös alueen muut kulttuuriympäristön arvot, jotka liittyvät suunnittelualueen merkitykseen Kangasalan sosiaalitoimen keskeisenä toimintaympäristönä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Huomioiminen kaavaa valmisteltaessa:

Suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen selvittämiseksi laaditaan asemakaavatasoinen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Valitun kumppanin tavoitteena on osoittaa alueelle 9000–9500 kerrosneliömetriä asumista. Asemakaavalla tavoitellaan loivaan rinteeseen sovitettua pienimuotoista rakentamista, jolla pyritään mahdollistamaan monipuolinen asuntojakauma, -hallintamuodot sekä yhteisöllisiä toimintoja kortteleihin. Alueelta varataan tarvittavat yleiset alueet ja Likolammintie huomioidaan suunnittelussa. Erityistä huomioita kiinnitetään rakentamisen sovittamiseen viereiseen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sekä hulevesien hallintaan huomioiden pohjavesialueen vaatimukset ja läheinen Likolampi, jonka ympärillä on merkittäviä luontoarvoja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kumppanihaussa saatiin kaksi ehdotusta. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 4.4.2022 yhteistoimintasopimuksen solmimisesta valittavaksi esitetyn ehdotuksen tekijän kanssa.

Valitun ehdotuksen pohjalta ja yhteistyössä kumppanin kanssa kehitettiin viitesuunnitelmaa kaavatyön pohjaksi. Suunnittelun lähtökohtana oli pienimittakaavainen maastonmuotoja noudattava rakentaminen, joka sisältää pari- ja rivitaloja sekä luhtitaloja. Tavoitteena oli ympäristöönsä soveltuva ekologinen ja yhteisöllinen kokonaisuus, jossa on otettu huomioon alueen maisemalliset arvot. Viitesuunnitelmassa rakennusmassat sijoittuvat suunnittelualueelle rinteeseen suuntaisina riveinä, joiden väliin jää avointa rakentamatonta aluetta.

Rakennukset muodostavat alueen eteläreunalla kulttuurimaiseman avointa maisematilaa rajaavan reunavyöhykkeen lyhyehköistä yhden kerroksen korkuisista massoista muodostuvilla rakennusryhmillä ja niiden välisillä avoimilla ja istutetuilla tiloilla. Lisäksi siirtymää avoimesta maisemasta korttelirakenteeseen pehmentää alueen eteläreunalle osoitettu virkistysaluekaista. Avointa maisematilaa rajaava rakennusmassojen rivi sijaitsee linjassa itäpuolisen kaava-alueen rakennusaloihin ja edelleen Vesijärven rannan jo rakennettuihin pientaloihin nähden muodostaen yhtenäisen rintaman rakennetun korttelirakenteen ja avoimen maiseman väliin. Sama linja jatkuu suunnittelualueen länsipuolella tilakeskuksen rakennuksiin. Tilakeskuksen rakennuksia ja uudisrakentamista jää

erottamaan ympäröivää maastoa korkeammalle nouseva metsäinen kalliorinne, jolla on näkyvä rooli avoimessa peltomaisemassa, ja joka on siten maisemallisten ja mahdollisten luontoarvojen vuoksi rajattu rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu virkistysalueeksi.

Alueen länsireunalla rakennetun kulttuuriympäristön avointa maisemaa reunustavat virkistysalueet, Likolammintie, istutettavat alueet ja niiden takana paikoitellen näkyvät rakennusten päädyt. Rekolantien kaupunkikuva huomioitiin osoittamalla rakennukset rakennettaviksi kiinni rakennusalojen rajoihin Rekolantien puolella kuten itäpuolisella kaava-alueella, jolloin Rekolantielle muodostuu yhtenäinen katujulkisivu sitä reunustavista rakennusmassoista. Asemakaavalla suojellun aittarakennuksen viereen osoitettiin virkistysaluetta sen rakennushistoriallisten arvojen huomioimiseksi.

Kaavaluonnoksessa Likolammintielle on osoitettu katualue sen liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Asuinrakennusten korttelialueiden liikenne kulkee pääosin Likolammintien kautta lukuun ottamatta Rekolantien varren kortteleita. Likolammintie palvelee myös energiahuollon aluetta, suunnittelualueen eteläpuolista asutusta ja jätevesipumppaamoja. Asuinrakennusten korttelialueiden sisäistä liikennettä ja pysäköintiä varten on osoitettu autopaikkojen korttelialueita. Ajoneuvoliittymät kadulle sallitaan tonteille 2, 10 ja 13 sekä energiahuollon alueelle. Muiden tonttien ajoneuvoliikenne on järjestetty autopaikkojen korttelialueiden kautta. Ajoneuvoliittymien järjestämistä on rajoitettu näkemäalueiden ja autopaikkojen korttelialueiden liittymien huomioimiseksi.

Jätehuollon järjestämistä ohjataan keskitettyihin ratkaisuihin kaavamääräyksillä ja autopaikkojen korttelialueille sallitaan jätteiden syväkeräysjärjestelmien sijoittaminen. Olemassa olevat, alueen itärajalla kulkevat, vesihuollon johdot ja alustava vesihuoltoverkostotarkastelu huomioidaan johtovarauksilla. Alueen läpi kulkevaa viemäriä esitetään siirrettäväksi kulkemaan alueen pohjoisosalla LPA-korttelialueen eteläreunalla ja viereisten AL- ja AP-korttelialueiden rajalla. Pohjavesialueen raja on merkitty kaavakartalle ja lisäksi pohjavesialueen huomioimista on edellytetty kaavamääräyksillä.

Julkisivumääräyksellä ju-47 ohjataan rakentamisen laatua ja maisemamääräyksellä ma-2 arvokkaita maisema-alueita lähimmäs sijoittuvien korttelialueiden rakentamisen sovittamista maisemaan. Ma-2-määräyksellä tavoitellaan maisema-aluetta rajaavaa reunavyöhykettä, jossa rakennusmassat tai niiden ryhmät ja niiden väliin jäävät avoimet ja istutetut tilat muodostavat yhtenäisen mutta rakenteeltaan avoimen kokonaisuuden, joka

avaa näkymiä rakennusten välistä niin, etteivät reunavyöhykkeen rakennukset hahmotu maisema-alueelta katsottuna umpinaisena rakennusmassojen jonona.

Vaihtoehtoa, jossa Rekola-kodon vanhin osa säilyisi, ei ole tutkittu, koska Kangasalan kaupungin tai valitun kumppanin kannalta rakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa, koska se edellyttäisi laajaa rakenteiden ja talotekniikan uusimista. Rakennuksen säilyttäminen myös vaikeuttaisi koko alueen kehittämistä. Tyhjillään oleva rakennus ja sen hoitamaton pihapiiri vailla käyttöä ja huoltoa saattavat aiheuttaa vaaraa ja turvattomuutta alueella liikkuville ja lähiympäristön asukkaille.

Myöskään nykyisen rakennuskaavan jättäminen ennalleen ei ole mielekästä, koska alueelle ei ole mahdollista sijoittaa kaavan edellyttämää toimintaa. Nykyisellä rakennuskaavalla ei näin ollen enää voida riittävästi ohjata alueen maankäyttöä.



Viitesuunnitelman rakeisuuskaavio.



Viitesuunnitelman ilmakuva suunnittelualueesta.



Viitesuunnitelman näkymä suunnittelualueen eteläpuolelta.



Viitesuunnitelman näkymä Likolammintieltä kohti tonttia 10.



Viitesuunnitelman näkymä autopaikkojen korttelialueelta, tontilta 16.



Viitesuunnitelman alueleikkauksia

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma elinympäristölautakunnassa 23.8.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 15.9.-14.10.2022.

Asemakaavaluonnos elinympäristölautakunnassa 13.6.2023.

Asemakaavaehdotus elinympäristölautakunnassa arviolta syksyllä 2023.

Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa arviolta talvella 2023–2024.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

AP-korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 22500 m² ja rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 6500 kem².

AKR-korttelialueen pinta-ala on noin 4210 m² ja rakennusoikeutta osoitetaan 2100 kem².

AL-korttelialueen pinta-ala on noin 1140 m² ja rakennusoikeutta osoitetaan 300 kem².

LPA-korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 4000 m²

Energiahuollon alueen pinta-ala on noin 1280 m² ja rakennusoikeutta osoitetaan 50 kem².

Virkistysalueiden pinta-ala on yhteensä noin 7630 m², joka on noin 17 % kaava-alueen pinta-alasta.

Katualueen pinta-ala on noin 3370 m².

Asuinrakennusten korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 8900 kem². Arvioitu asukasmäärä on noin 178 asukasta laskettuna asumisväljyydellä 50 kem² asukasta kohti. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4,4130 ha ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,20. Korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 31850 m² ja korttelitehokkuudeksi muodostuu 0,28.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan I etelässä kulttuurimaisemaan rajautuvalle korttelille sekä Rekolantien varressa itäpuolen kaava-alueeseen rajautuvalle korttelille, muutoin II.

Korttelialueille on osoitettava autopaikkoja ja pyöräpaikkoja Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennealueella sovellettavan suosituksen mukaisesti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueella ei sijaitse enää nykyisin voimassaolevan rakennuskaavan sallimaa toimintaa vanhainkodin toimintojen siirryttyä muualle. Kaupungilla ei myöskään jatkossa ole mahdollisuutta sijoittaa nykyisen käyttötarkoituksen mukaista toimintaa alueelle. Alueen rakennukset ovat näin ollen jääneet tyhjilleen ja vaille huoltoa, mikä voi aiheuttaa vaaraa ja turvattomuutta alueella liikkuville ja lähiympäristön asukkaille.

Asemakaavan muutos mahdollistaa hyvien liikenneyhteyksien varrella ja palvelujen läheisyydessä edullisesti sijaitsevan alueen kehittämisen erityisesti lapsiperheille soveltuvan asumisen alueeksi. Alueen pohjoisosaan, Rekolantien varteen, mahdollistetaan asemakaavamääräyksen myös tuetun asumisen sijoittaminen. Asemakaavalla mahdollistetaan myös Likolammintien liikennejärjestelyjen kehittäminen osoittamalla sille katualue. Maisemallisten arvojen ja mahdollisten luontoarvojen turvaamiseksi sekä asukkaiden lähiluonnossa ulkoilun ja kevyenliikenteen yhteyksien mahdollistamiseksi alueelle osoitetaan tarvittavat virkistysalueet ja istutettavaa alueen osaa.

Energiahuollon alue osoitetaan Likolammintien varteen, missä se jää viereisen kalliometsän taakse eteläiseen kulttuurimaisemaan nähden. Alueen länsireunalle osoitetaan istutettavaa aluetta rakennusten ja laitteiden sovittamiseksi länsipuoliseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asemakaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia luonnonympäristöön. Korttelialueet sijoittuvat enimmäkseen jo rakennetulle alueelle ja osin pellolle, joilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Asemakaavaa varten laaditun hulevesiselvityksen ja -suunnitelman suositusten mukaisilla kaavamääräyksillä pyritään turvaamaan pohjaveden laatua ja määrää sekä parantamaan alueen hulevesien hallintaa Kangasalan hulevesiohjelman tavoitteiden mukaisesti. Rakentamisen ja ympäristön laatua sekä sopeutumista ympäröivään kulttuurimaisemaan ohjataan kaavamääräyksillä.

5.3 Aluevaraukset

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue korvataan ja kaava-aluetta laajennetaan seuraavilla korttelialueilla ja yleisillä alueilla.

Korttelialueet

Asuinpienalojen korttelialue (AP). Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Asuinkerros- ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR). Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa kerrostaloja, rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa asuinrakennuksia, liike- ja/tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-3). Korttelialueiden pysäköintitarvetta varten varattu korttelialue. Alueen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys tonteille. Erillisillä merkinnöillä osoitetaan ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan osoittaa.

Muut alueet

Energiahuollon alue (EN-5). Alueelle voidaan sijoittaa energiahuoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita, jotka tulee sovittaa maisemaan ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti

korkealaatuisesti. Kaavoituskumppanin tavoitteena on sijoittaa alueelle alle yhden megawatin kiinteän polttoaineen lämpökeskus.

Lähivirkistysalue (VL). Virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettu, lähinnä taajamarakenteen sisäinen tai siihen välittömästi liittyvä alue, jota ei ole tarkoitus rakentaa varsinaiseksi puistoksi.

Lähivirkistysalue (VL-4). Lähivirkistysalue, jolla pellon ja puiston rajan käsittelyssä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen reunavyöhyke.

Katu. Likolammintielle varataan 14 metriä leveä katualue liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistamiseksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia täydennetään kaavaprosessin edetessä. Valmisteluvaiheessa vaikutuksia on arvioitu kaikkien vaihtoehtojen osalta seuraavasti:

1) Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueen kehittäminen luonnonläheisenä ja maiseman arvot huomioivana asuinpientaloalueena lisää koko lähialueen elinkelpoisuutta. Uudet asuinpientalojen korttelialueet tarjoavat uusille asukkaille mahdollisuuden asua Riun kaupunginosassa rauhallisessa ja viihtyisässä ympäristössä. Myös lähialueen sosiaalinen turvallisuus voi lisääntyä uusien asukkaiden ja nykyisellään tyhjiillään olevan ja rapistuvan rakennuskannan purkamisen myötä.

2) Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueen maaperä on pääosin karkeaa hietaa, osin hiekkaa, hienoa hietaa ja hiekkamoreenia. Viitesuunnitelman alueleikkausten mukaan uudisrakentaminen tulisi edellyttämään jossain määrin maaston muokkausta.

Huleveden hallintasuunnitelmassa esitetään toimenpiteet, joilla hallitaan suunnittelualueelta purkautuvien hulevesien määrää, virtaamaa ja laatua siten, että ne eivät muutu merkittävästi nykytilanteeseen nähden tai aiheuta haittaa pohjavesialueelle ja vastaanottaville ekosysteemeille, kuten Likolammin ja Vesijärven ympäristön luontoarvoille. Energianhuollon alue sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle.

Asemakaavamuutoksen myötä asumiselle muuttuva käyttötarkoitus mahdollistaa ilmastovaikutuksien kannalta edullisesti asuinrakentamisen olemassa olevan

taajamarakenteen sisälle. Alueelta on noin 250–500 metriä lähimmälle linja-autopysäkille. Asumiseen liittyvä ajoneuvoliikenne aiheuttaa ilmastovaikutuksia, mutta alueen hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä ja Pikonlinnan tien osalta kevyellä liikenteellä vähentävät niitä. Elinkaarivertailua purkavan ja säilyttävän vaihtoehdon välillä ei ole tehty, koska käytännössä vanhojen rakennusten korjaus ja käyttötarkoituksen muutos ei olisi taloudellisesti kannattavaa. Purkujätettä voidaan lajitella ja hyödyntää esimerkiksi maarakentamisessa. Lajittelemattomasta purkujätteestä voidaan hyvällä erottelutekniikalla varustetuissa käsittelylaitoksissa saada kierrätykseen ja energiahyödyntämiseen 85–90 % koko jätemäärästä (Suomen Kiertovoima ry).

Alueelle mahdollisesti sijoitettava uusiutuvan energian lämpökeskus olisi sitä käyttävien asuinkiinteistöjen ilmastovaikutusten kannalta edullinen ja lisäisi niiden omavaraisuutta ja sitä kautta parantaisi alueen ilmastomuutokseen varautumista, kuten myös alueen hulevesien hallinnan ohjaaminen kaavamääräyksillä laaditun hulevesiselvityksen mukaisesti.

3) Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueen korttelialueet sijoittuvat pääosin jo rakennettuun ympäristöön sekä osin peltoalueelle ja harvennettuun männikköön, joilla ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueen lounaisosan metsäinen kalliorinne osoitetaan virkistysalueeksi ja havaitun mahdollisen petolinnun pesäpuun ympärille varataan riittävä suoja-alue.

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

Kaava-alue sijoittuu kehitettävälle Pikonlinnan alueelle, olemassa olevien katu ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen sekä joukkoliikennealueelle. Asemakaavamuutos ja kaava-alueen laajentaminen tiivistävät alueen yhdyskuntarakennetta. Vanhainkodin toimintojen siirryttyä, on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asumispainotteiseksi ja kaava-alueen laajentaminen yhdyskuntatalouden kannalta tarkoituksenmukaista.

Likolammintielle osoitetaan riittävä katualue sen liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Alueen asukasmäärän kasvu ja alueelle mahdollisesti toteutettava lämpökeskus saattavat aiheuttaa kehittämistarpeita jatkossa myös kaava-alueen ulkopuolisella Likolammintien osuudella ja Rekolantiellä. Lähialueen ulkoilureittien

kehittämisen mahdollistaminen huomioidaan osoitettavilla viheralueilla. Perheasuntojen lisääminen nauhataajaman alueelle tehostaa joukkoliikenteen toimintaa.

Kaava-alueelle osoitetaan energiahuollon alue alueen kiinteistöjä palvelevan hakelämpökeskuksen sijoittamisen mahdollistamiseksi. Uusiutuvan energian käytön mahdollistaminen alueella keskitetysti vaikuttaa edullisesti alueen kiinteistöjen energiatalouteen ja omavaraisuuteen.

5) Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaava mahdollistaa vanhainkodin rakennusten purkamisen. Riun osayleiskaavassa Rekola-kodon vanhin osa on merkitty rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen tai maisemallisin perustein suojeltavaksi rakennukseksi. Laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä todetaan vanhainkodin rakennusten arvoista, että: "Selvitysalueen eri kerrokset edustavat hyvin aikakautensa arkkitehtuurin tyylipiirteitä. Alueen vanhinta kerrostumaa edustavat 1920-luvun kohteet: työväen asuinrakennus ja aitta. Rekola-kodon rakennus puolestaan on kerroksellinen kokonaisuus, jossa eri aikakausien arkkitehtoniset tyylipiirteet yhdistyvät luontevaksi kokonaisuudeksi. Alueella on toiminut 1800-luvun loppupuolelta kunnalliskoti, jonka varhaisimmat rakennusvaiheet ovat jo osin purettuja. Rekola-kodon vanhin osa on nostettu suojelukohteeksi, ja se on niin ikään keskeinen osa alueen sosiaalitoimen historiaa." Rakennukset purkamalla nämä arvot menetetään. Kangasalan kaupungin tai valitun kumppanin kannalta rakennusten säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen ei ole kuitenkaan taloudellisesti kannattavaa, koska se edellyttäisi laajaa rakenteiden ja talotekniikan uusimista.

Kaavamuutoksella ja kaava-alueen laajennuksella mahdollistetaan alueen pientalovaltaisen korttelirakenteen täydentyminen, rakennetun ympäristön laadun ja turvallisuuden kohentaminen. Rakentamisen tehokkuudessa, rakennusten kerrosluvuissa, rakennusalojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä huomioidaan alueen sijoittuminen arvokkaan kulttuurimaiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön yhteyteen. Täydennysrakentaminen mahdollistaa yhtenäisen reunavyöhykkeen rakentumisen koko alueelle näiden maisema-alueiden reunalle.

6) Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaava mahdollistaa alueen väkiluvun kasvun arviolta 178 hengellä, mikä parantaa nauhataajaman palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä. Osalle korttelialueista osoitettu mahdollisuus sijoittaa lähipalveluita sekä liike- ja toimistotilaa vahvistaa ja monipuolistaa alueen palvelutarjontaa ja voi tarjota synergiaetuja jo lähialueella sijaitsevien palvelujen ja palveluasumisen kanssa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alla olevassa havainnepiirroksessa on esitetty kaavoittajan näkemys mahdollisesta toteutustavasta uudisrakentamiselle.



Havainnepiirros

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katualueiden kehittämistä koskevat suunnitelmat voidaan hyväksyä ja toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelialueiden toteutus tulee vaatimaan entisen vanhainkodin

rakennusten purkamista, kiinteistönmuodostusta, rasitteiden perustamista ja yhteisjärjestelysopimuksia.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan, liikennejärjestelyjen toimivuuteen ja hulevesien hallintaan sekä energiahuollon alueen ympäristövaikutuksia.

KANGASALA 6.6.2023

Kaavasuunnittelija Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi