

Asemakaavamuutoksen selostus

Asemakaavan muutos Asemakaavan muutos Koukkukujalla Ranta-Koiviston korttelin 354 osassa, kaava 854

1. Perus- ja tunnistetiedot

Päiväys.....26.8.2025
 DiaarinumeroKLA/1290/53.02/2022
 Asemakaavan numero854
 Kaupunki.....Kangasala
 KaupunginosaRanta-Koivisto/
 Kortteli354/osa
 Kaava-alueen sijainti.....Koukkukujan ja Kaarina Maununtyttären
 tien risteyskohdassa, Ranta-Koiviston kaupunginosassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Vireilletulosta ilmoittaminen.....9.4.2025
 KaavaluonnosElinympäristölautakunta 26.8.2025
 Kaavaehdotus.....Elinympäristölautakunta
 Kaavan laatijaKangasalan tekninen keskus

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2. Tiivistelmä	3
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2. Asemakaavan toteuttaminen	4
3. Lähtökohdat	5
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	5
4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
5.1. Asemakaavamuutoksen tarve ja suunnittelun käynnistäminen	17
5.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
5.3. Kaavaluonnosvaihe	19
5.4. Ehdotus- ja hyväksymisvaihe	19
6. Asemakaavan tavoitteet	20
6.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
6.2. 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
7. Asemakaavan kuvaus	21
7.1. Kaavan rakenne	22
7.2. Kaavan vaikutukset	24
8. Asemakaavan toteutus	26
8.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26

1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma1.4.2025
- Asemakaavaluonnos 26.8.2025
- Havainnekuvat (4 kpl).....26.8.2025
- Havainnekuva, ilma.....26.8.2025

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityisiltä maanomistajilta 16.6.2022.

Maanomistajat pyytävät kaavamuutosta kahdelle vierekkäin sijaitsevalle tontille. Heidän toiveenaan on saada rakennukset 5–6 uudelle asunnolle, ja että olemassa oleva rakennus säilytetään.

Elinkeinolautakunta päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 1.4. 2025. Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Kangasalan sanomissa 9.4.2025 ja lausunnot pyydettiin tarvittavilta viranomaistahoilta. OAS oli nähtävillä 17.4.–16.5.2025 Kangasalan teknisessä keskuksessa ja kaupungin verkkosivuilla. Lausuntoja ei saatu, mutta ELY-keskus kommentoi asiaa. Mielenpitoja tuli yksi. Asemakaavaluonnos laadittiin saadut palautteet sekä jatkosuunnittelussa eteen nousseet seikat huomioon ottaen.

Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnoksen nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Kaavamuutoksen muut osalliset voivat nähtävilläoloaikana jättää mielipiteensä. Luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen laaditaan kaavaehdotus.

Elinympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot ja osalliset voivat nähtävilläoloaikana jättää ehdotuksesta muistutuksen.

Tämän jälkeen elinympäristölautakunta esittää kaavaa hallituksen käsittelyyn, josta se siirtyy valtuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Mikäli valituksia ei tule, valitusajan jälkeen kaavamuutos kuulutetaan voimaan.

Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Jos valituksia ei tule, valitusajan jälkeen kaavamuutos tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan lisärakentaminen 3–5 asunnolle keskustan palveluiden läheisyydessä. Uudisrakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan rakennusten julkisivumateriaalin ja kattomuotojen avulla. Rakennusten kerrosluvuksi sallitaan kaksi (II).

Rakennusten sijoittelussa ja kaavamääräyksissä otetaan huomioon meluntorjunta ja hulevesien hallinta. Alueen itäreunaan on määrätty säilytettäväksi ja/tai istutettavaksi puurivi suojaamaan Kaarina Maununtytären tien pölyltä sekä kaupunkikuvallisista syistä. Kaikille tonteille ajo tapahtuu Koukkukujan kautta. Tonttien eteläreunan rajauksessa on otettu huomioon Koukkukujan mahdollinen leventäminen.

Tonttijaossa muodostuu yhteensä kolme tonttia. Tonttijako laaditaan sitovana asemakaavan yhteydessä. Kaavamuutos tukee keskustan eheyttämistä ja kestäväää

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on jakaa suunnittelualueen kaksi tonttia useammaksi pientalotontiksi. Kaavatyön edetessä on tutkittu rakentamisen laajuus. Muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta keskustan palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien lähellä. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen mittakaava ja käyttötarkoitus, ympäristön erityispiirteet sekä keskeiset näkymät. Asemakaavamuutostyössä tarkistetaan myös katualueiden vaatimat tilatarpeet.

2.2. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ranta-Koiviston kaupunginosassa, Kaarina Maununtyttären tien ja Koukkukujan kulmauksessa. Alueen itäpuolella on omakotialue, ja Koukkukujan eteläpuolelta alkaa puisto, joka yhdistyy Kirkkojärven luonnonsuojelu- ja virkistysalueelle. Lahdentie kulkee lähellä alueen pohjoispuolella, ja Kaarina Maununtyttären tien länsipuolella on peltoa.



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä.
Kaava-alue on rajattu valkoisella viivalla.

Luonnonympäristö

Kolmikulmaisen alueen maasto laskeutuu loivasti länteen. Kaarina Maununtyttären tien varren pohjoisosassa kasvaa tiheää kuusiaitaa, ja sen eteläpuolella esiintyy suuria lehtipuita ja pensaita. Alueen keskellä kohoaa kookas mänty. Kasvillisuus on osin luonnonvaraista, osin hoidettua.



Kuva 3. Kaarina Maununtyttären tien puoleisella reunalla kasvaa lehti- ja havupuurivistö.



Kuva 4. Tontilla 1 on 1980-luvulla rakennettu asuinrakennus. Pihapiirissä kasvaa omenapuita ja muuta puutarhakasvillisuutta sekä joitakin mäntyjä.



Kuva 5. Idänpuoleisen naapurin rajalla kasvaa komeita mäntyjä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on yksi harjakattoinen, 1,5-kerroksinen omakotitalo. Koillispuolen omakotialueella sijaitsee 1–1,5-kerroksisia, pääosin puurakenteisia omakotitaloja. Pihoilla on myös talousrakennuksia. Koukkukujan eteläpuolella, lähellä Kaarina Maununtytären tien risteystä, sijaitsee vaalea puinen omakotitalo sekä muutama vanha rakennus, mahdollisesti 1900-luvun alusta. Näissä toimii päivähoitopaikka Tähtihovi, jonka piha on rajattu aidalla. Aitauksessa laiduntaa lampaista. Nämä rakennukset ja niiden ympäristö luovat Koukkukujan varrelle kotoisan muistikuvan Kangasalan menneisyydestä maalaispitäjänä.



Kuva 6. Alueella sijaitseva asuinrakennus on rakennettu 1980-luvulla.



Kuva 7. Naapurin asuinrakennus alueen länsipuolella.



Kuva 8. Kaarina Maununtyttäreni tien toisella puolella on peltoa ja vanhoja harjakattoisia asuinrakennuksia pellon laidalla.



Kuva 9. Idyllinen näkymä Koukkukujalta Kaarina Maununtyttären tielle päin mentäessä.



Kuva 10 Tähtihovin päiväkodin pihaa.



Kuva 11. Lampaat laiduntavat Tähtihovin pihalla.



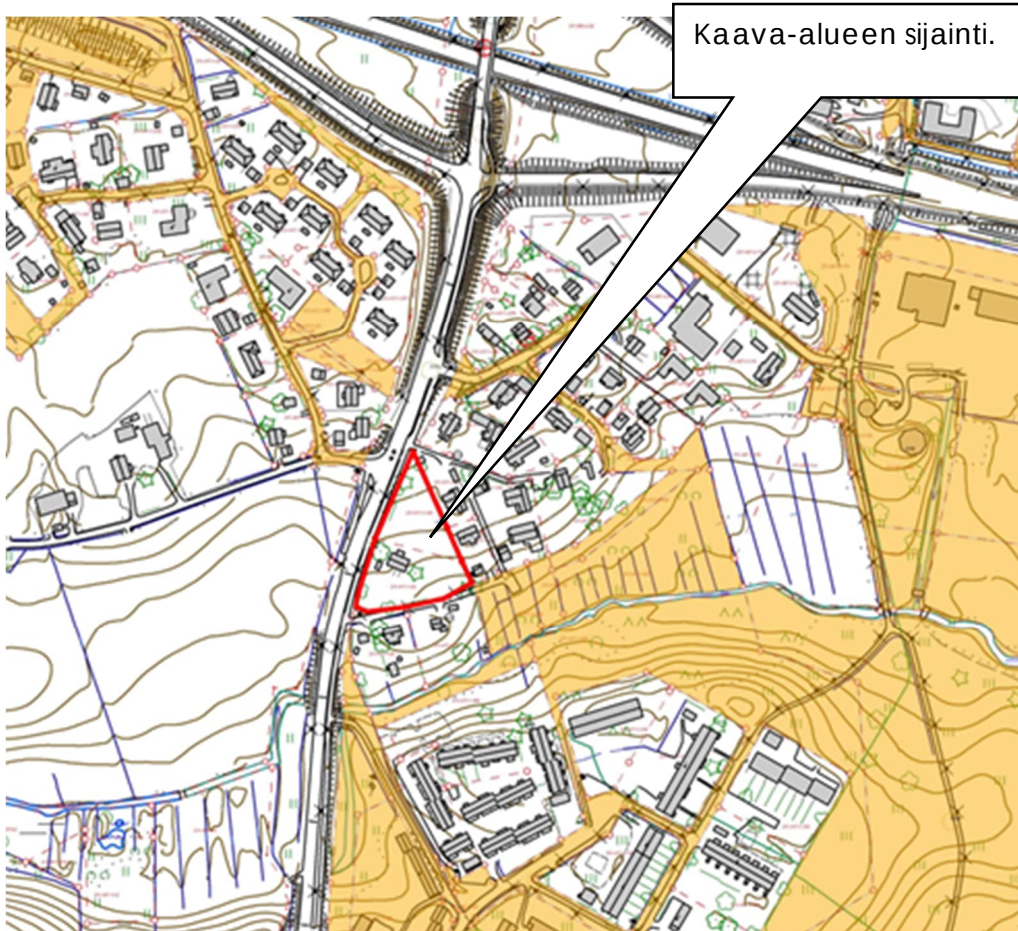
Kuva 12. Ote melukartasta. Suunnittelualue on rajattu valkoisella viivalla. Keltainen alue tarkoittaa yli 55 dB:n melualueutta. Tummanvihreä on 50–55 dB:n melualueutta ja vaaleanvihreä 45–50 dB:n melualueutta. (Kuvälähde: Meluvaikutusten selvitys Kirkkojärven Natura 2000 -alueisiin nähden. Sweco 2023.)

Ympäristöhäiriöt

Suurin häiriö alueella on Lahdentieltä ja Kaarina Maununtytären tieltä kantautuva liikenteen melu. Nykytilanteessa Kaarina Maununtytären tien pohjoisella osuudella (Saarenmaantien risteyksestä pohjoiseen) valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisen päiväajan ohjearvon 55 dB ylittävä melu leviää keskimäärin noin 40 metrin etäisyydelle tiestä ja yöajan ohjearvon 50 dB noin 30 metrin etäisyydelle tiestä. Tien välittömässä läheisyyteen sijoittuu nykytilanteessa yksittäisiä rakennuksia ohjearvot ylittävälle melualueelle, mutta rakennusten piha-alueiden melutasot ovat pääsääntöisesti ohjearvojen mukaisella tasolla. (Lähde: Meluvaikutusten selvitys Kirkkojärven Natura 2000 -alueisiin nähden. Sweco 2023.)

Maanomistus

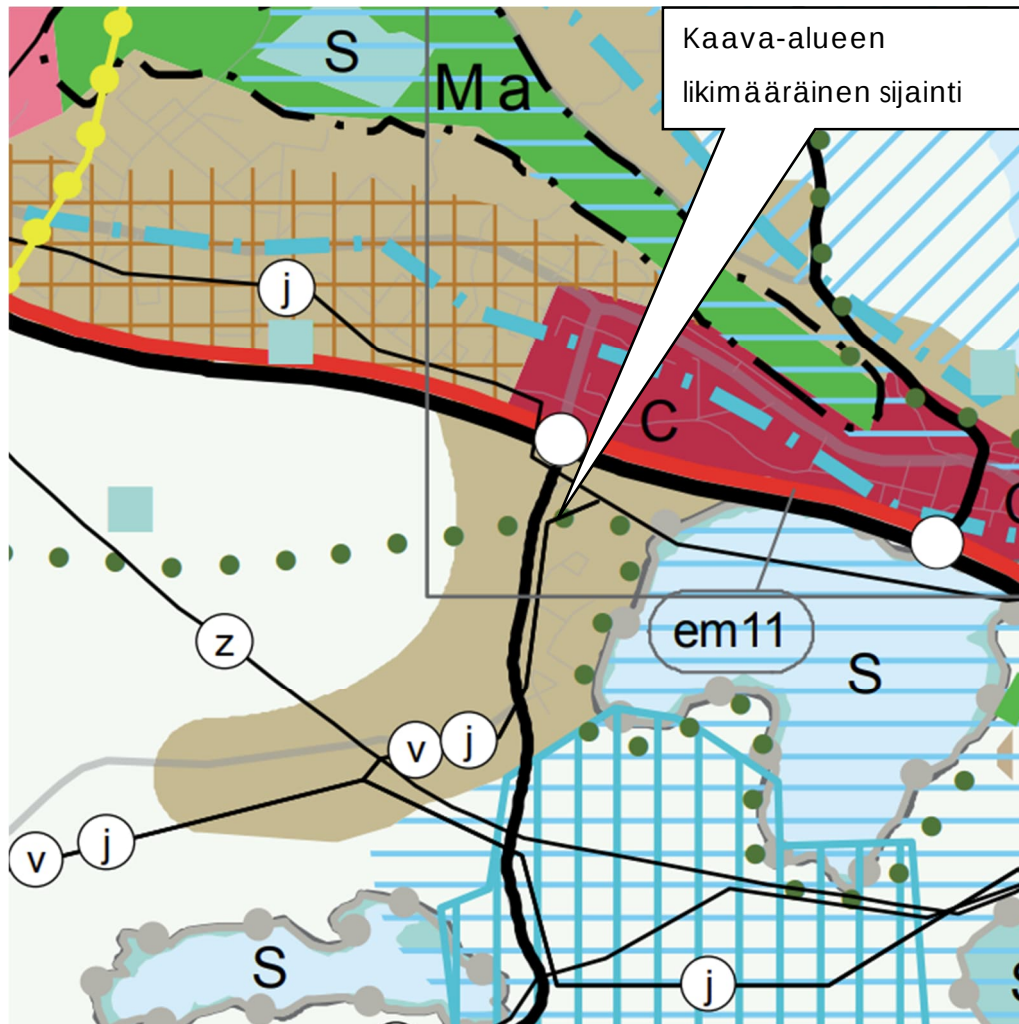
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Alue rajautuu etelässä Koukkukujaan ja lännessä ELY-keskuksen hallinnoimaan Kaartina Maununtyttären tiehen.



Kuva 13. Kartta maanomistustilanteesta. Kaupungin omistamat alueet on merkitty keltaisella värillä.

4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Kuva 14. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavaa täydentävä ja muuttava Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava on tullut voimaan 9.6.2025. Maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Kaava-alueen lähistölle on merkitty maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä ohjeellinen ulkoilureitti. Alueen lähistöltä on yhdysvesijohto ja siirtoviemäri.

Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- Taajamatoimintojen alue

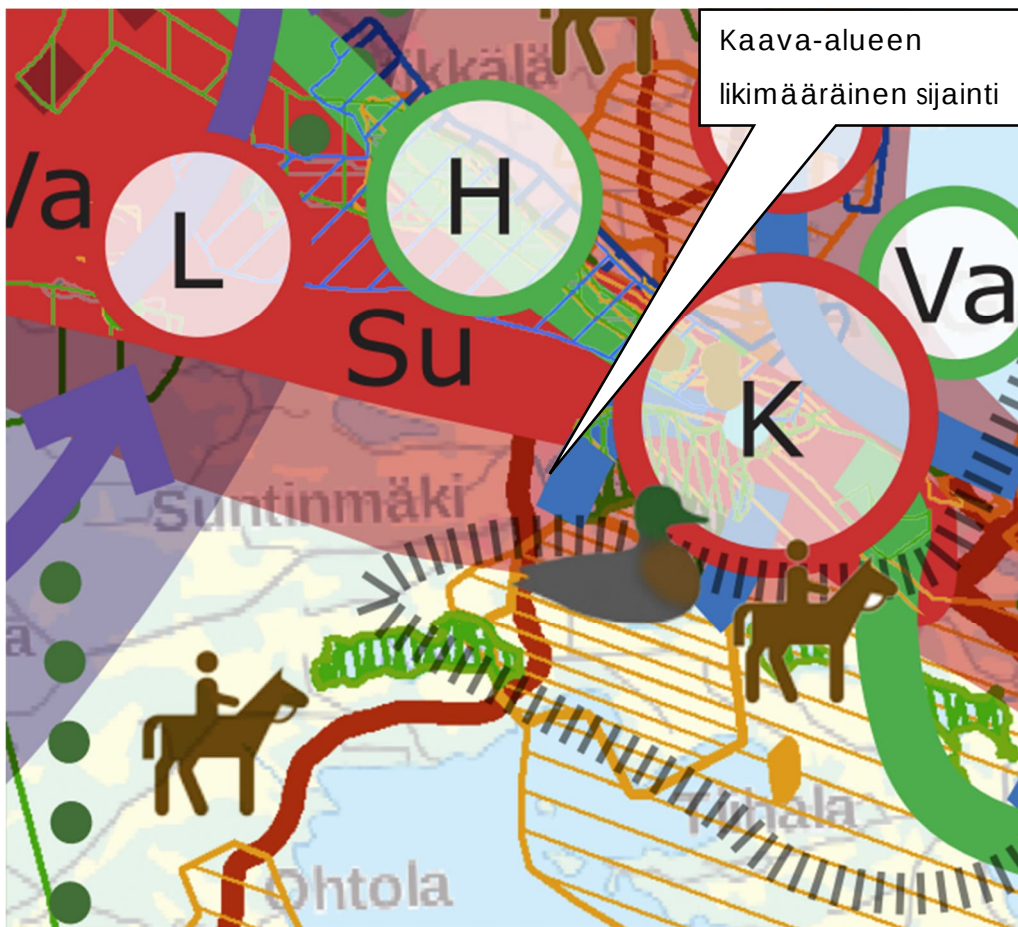
Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistykseen sekoittuneena alueena. Eryistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava 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.

- Alue sisältyy myös RK-merkinnällä rajattuun alueeseen:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Strateginen yleiskaava



Kuva 15. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- Tiivistävä nauhataajama 2030:
 - Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikumismuodoilla 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 lähivirkistysten tarpeet.

- Julkiset taajaman läheiset rannat, joiden muodostamaa kokonaisuutta kehitetään matkailun ja virkistyskohteina luonnon ja kulttuuriperinnön arvojen ehdoilla.

Asemakaava



Kuva 16. Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 385 vuodelta 2002. Alue on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavan osoittama kerrosluku suunnittelualueella on I ½. Merkintä ½ roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, että puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kaava-alueella on kaksi kiinteistöä, joilla molemmilla on yksi tontti. Tontille numero 1 on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 250 + t50. Tontille numero 2 on osoitettu rakennusoikeutta 250 + t50. Kaava-alueella on lisäksi voimassa määräyksiä melusuojaukseen liittyen. Me-1: "Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta". Me-2: "Parvekkeet ja asuntopihat tulee suunnata muualle kuin melualueelle tai varustaa lasituksin". Me-5: "Rakennusten ulkoseinät ja ikkunat tulee rakentaa niin, etteivät valtioneuvoston meluohjearvot rakennusten sisätiloissa ylitä"

Rakennusjärjestys

Kangasalan rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.7.2025.

Meluselvitykset

Kaavatyössä on hyödynnetty meluselvitystä, joka on tehty Suntinmäen kaakkoisosan asemakaavan yhteydessä: Meluvaikutusten selvitys Kirkkojärven Natura 2000-alueisiin nähden. Sweco. 30.5.2023.

Muut selvitykset ja selvitystarpeet

Muita selvitystarpeita ei ole.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1. Asemakaavamuutoksen tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityisiltä maanomistajilta 16.6.2022.

Maanomistajat pyytävät kaavamuutosta/tontinjakoa kahdelle vierekkäin sijaitsevalle tilalle Kotipiennar I ja Kotipiennar II (yhteensä 4078 m²) siten, että niiden yhteenlaskettu asuintilojen rakennusoikeus ei ylitä 1000 k-m². Hakijoiden toiveena on saada rakennukset 5–6 uudelle asunnolle, ja että olemassa oleva rakennus säilytetään.

Elinkeinlautakunta päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 1.4. 2025. Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Kangasalan sanomissa 9.4.2025 ja lausunnot pyydettiin tarvittavilta viranomaistahoilta. OAS oli nähtävillä 17.4.–16.5.2025 Kangasalan teknisessä keskuksessa ja kaupungin verkkosivuilla.

5.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat

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

- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Kangasalan Vesi)
- Pirkanmaan ELY-keskus
- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- muut ilmoituksensa mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu lausuntoja, mutta ELY-keskus kommentoi asiaa. Mielipiteitä tuli yksi. Asemakaavaluonnos laadittiin saadut palautteet sekä jatkosuunnittelussa eteen nousseet seikat huomioon ottaen.

Lyhennelmä OASista saadusta kommentista sekä vastine:

ELY-keskuksen kommentti:

- Valtatien läheisyys edellyttää meluntorjunnan huomioimista jatkosuunnittelussa. Ohjearvot (asetus 796/2017) on otettava huomioon rakennusten ja piha-alueiden sijoittelussa.
- Rakentaminen heikentää hulevesien laatua. Suunnittelussa on varmistettava riittävä ja pysyvä hulevesien hallinta sekä haitallisten maamateriaalien (esim. sulfaattimaat) asianmukainen käsittely.
- Uusien tonttien kulku tulee järjestää Koukkukujalta.
- Nykyisen tonttiliittymän poistamista maantieltä 310 tulee selvittää turvallisuuden parantamiseksi.
- Liikenteen aiheuttamat haitat (melu, pöly) on huomioitava.
- Rakennusten sijoittelulla voidaan ehkäistä meluhaittoja.
- Rakentaja vastaa melusuojaustoimista.
- Rakentaminen ei saa haitata tien kuivatusjärjestelmää eikä johtaa hulevesiä siihen.

Lyhennelmä OASista saadusta mielipiteestä:

- Suunnitelmassa esitetään viiden uuden pientalon rakentamista nykyisen omakotitalon lisäksi noin 4000 m² tontille. Herää huoli siitä, miten rakennukset ja

niihin liittyvät pihat, pysäköinti ja muut toiminnot mahtuvat alueelle ilman, että ympäristö muuttuu liian tiiviiksi. On tärkeää, että uusien rakennusten sijoittelussa huomioidaan riittävä etäisyys tonttien rajoihin. Erityisesti mahdollinen kaksikerroksinen rakentaminen voi vaikuttaa yksityisyyteen, joten toivomme, että rakennusten sijoittelu ja korkeus suunnitellaan huolellisesti.

- Kaarina Maununtyttären tien liikennemäärät ovat kasvaneet viime vuosina merkittävästi, erityisesti raskaan liikenteen osalta Lahdentien suuntaan. Tämä aiheuttaa meluhaittoja, ja toivomme, että tontin kuusiaita Kaarina Maununtyttären tien suuntaisesti säilytetään luonnollisena meluesteenä. Ymmärryksemme mukaan uusien tonttien sisäänajo on suunniteltu Koukkukujan kautta, mikä on hyvä ratkaisu.
- Toivomme, että rakentamisen aikana melu- ja muut häiriöt minimoidaan, ja että naapurustoa tiedotetaan hyvissä ajoin mahdollisista työvaiheista ja aikatauluista. Kiitämme selkeästä ja kattavasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Toivomme, että palautteemme otetaan huomioon kaavatyön edetessä.

Kaavoituksen vastine:

Kommentit ja mielipiteet on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaarina Maununtyttären tielle ei ole voimassa olevassa kaavassa merkitty tonttiliittymää. Nykyinen liittymä on ollut käytössä kaavan vastaisesti.

5.3. Kaavaluonnosvaihe

Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnoksen nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Kaavamutoksen muut osalliset voivat nähtävilläoloaikana jättää mielipiteensä. Luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen laaditaan kaavaehdotus.

5.4. Ehdotus- ja hyväksymisvaihe

Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta

viranomaistahoilta. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksen osalliset voivat jättää muistutuksen.

Tämän jälkeen elinympäristölautakunta esittää kaavaa hallituksen käsittelyyn, josta se siirtyy valtuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Mikäli valituksia ei tule, valitusajan jälkeen kaavamuutos kuulutetaan voimaan.

6. Asemakaavan tavoitteet

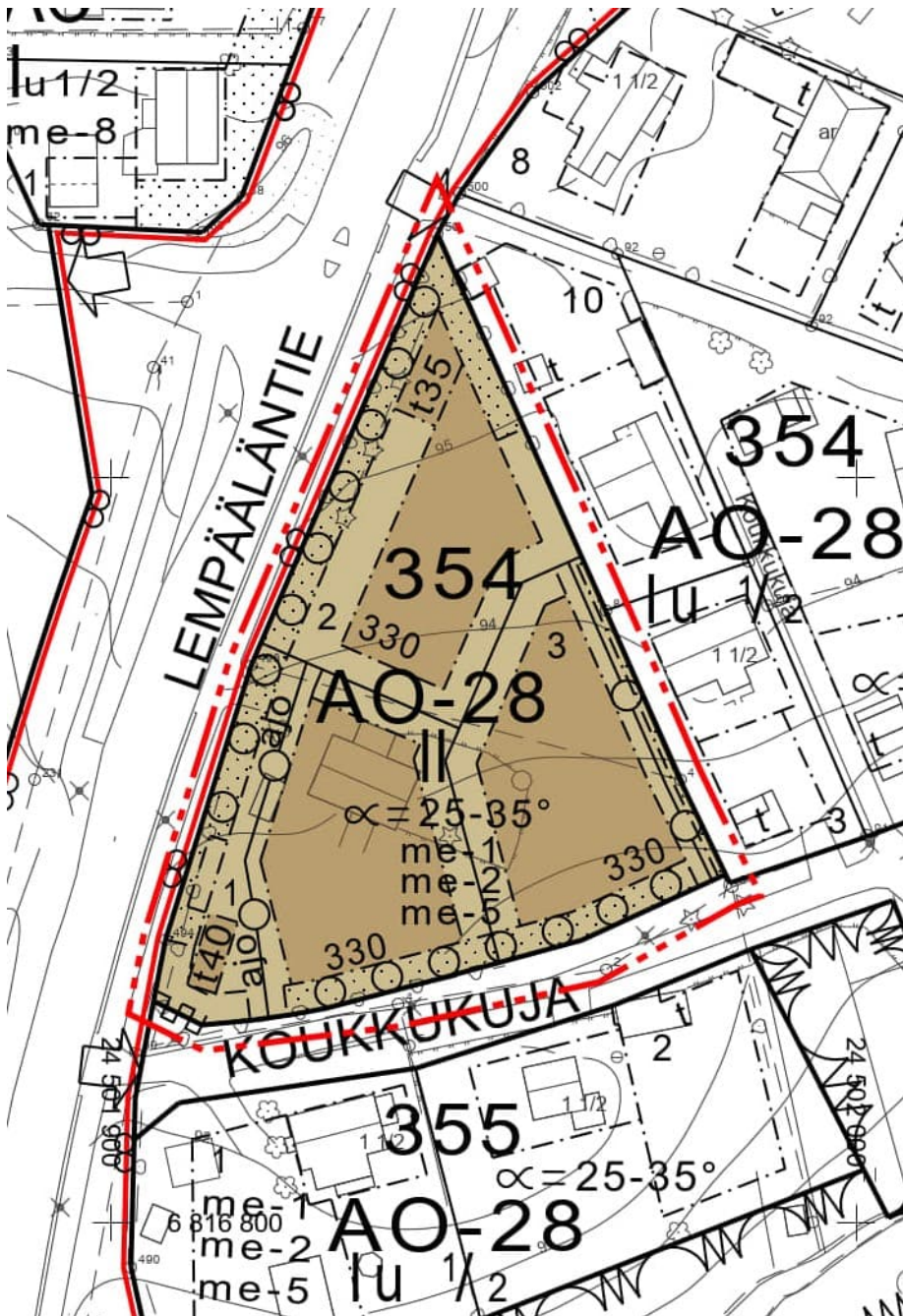
6.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta keskustan palveluiden lähellä.

Täydennysrakentaminen pyritään ohjaamaan olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi.

6.2. 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisua on tutkittu huolellisesti ja on päädytty vaihtoehtoon, jossa alue jakautuu kolmeksi erillispientalojen tontiksi. Seuraavassa luvussa kerrotaan lisää kaavaratkaisun rakenteesta ja perusteluista.



Kuva 17. Kuvaote luonnosvaiheen kaavasta.

7. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan lisärakentaminen 3–5 asunnolle keskustan palveluiden läheisyydessä. Uudisrakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan rakennusten mittakaavan, julkisivumateriaalin ja kattokaltevuuden avulla. Rakennusten kerrosluvuksi sallitaan kaksi (II), sillä alue sijaitsee vilkkaan tien varrella olevalla

kehittyvällä kaupunkialueella. Kaksikerroksisuus parantaa pihojen melunsuojausta suunnittelualueella ja naapurustossa. Rakennukset voivat olla myös yksikerroksisia.

Kaavaan on merkitty säilytettävät tai/ja istutettavat puurivit. Ne rajaavat aluetta sekä ovat merkittävä osa kaupunkikuvaa ja Koukkukujan katumiljöötä. Kaavamääräyksissä otetaan huomioon meluntorjunta ja ohjataan hulevesien hallintasuunnitelman laatimiseen.

Kaikille tonteille ajo tapahtuu Koukkukujan kautta. Alueen eteläreunan tontit on rajattu siten, että se mahdollistaa Koukkukujan leventämisen myöhemmin. Tontille 1 muodostuu rasite tontin 2 läpikulusta sekä tonttien 1 ja 2 yhteisestä jätteenkeräyspisteestä tonttiliittymän läheisyydessä. Autopaikkoja on varattu 2 kpl/asunto.

Tonttijaossa muodostuu yksi uusi tontti. Tonttijako laaditaan sitovana asemakaavan yhteydessä. Kaavamuutos tukee keskustan eheyttämistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta.

7.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

- Kaava-alueen koko on n. 4390 m²
- Tontti 1: n. 1570 m²
- Tontti 2: n.13820m²
- Tontti 3: n. 1205 m²

(Tonttipyykkeitä tarkistetaan vielä ehdotusvaiheessa, joten luvut voivat jonkin verran muuttua).

Kaava-alueesta n. 220 m² on varattu Koukkukujan leventämiseen. Kaikille tonteille on sallittu kerrosalaa 330 k-m² eli yhteensä 990 k-m². Lisäksi erikseen on annettu talousrakennuksille merkityille rakennusaloille kerrosalaa 80 k-m². Tonttitehokkuudeksi tulee $e = 0,2 - e = 0,28$.

Autopaikkoja on varattu 2 kpl/ asunto. Rakennusten sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Korttelialue ja kaavamääräykset

- Alue säilyy erillispientalojen korttelialueena merkinnällä AO-28: Erillispientalojen korttelialue. Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaalin tulee olla lauta.
- Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.
- Kattokaltevuus on 25–35 astetta.
- Liittymäkielto on merkitty Koukkukujan ja Kaarina Maununtytären tien risteyksen kulmaan. Risteyksen näkymä-aluetta ei ole merkitty istutettavaksi alueeksi.

Melun torjunnasta sekä hulevesien käsittelystä määrätään:

- me-1: Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulkooveslelutiloja liikennemelulta.
- me-2: Parvekkeet ja asuntopihat tulee suunnata muualle kuin melualueelle tai varustaa lasituksin.
- me-5: Rakennusten ulkoseinät ja ikkunat tulee rakentaa niin, etteivät valtioneuvoston meluohjearvot rakennusten sisätiloissa ylity.
- Hulevesimääräys: Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

Lisäksi kaavassa on määrätty säilytettävistä ja/tai istutettavista puuriveistä. Kaavassa on myös esitetty tontille 1 asetettu ajorasite.

Rakennusalat on esitetty riittävän laajoina, jotta se mahdollistaa myös piharakennusten rakentamisen. Rakennusalat on alueen itälaidalla suunniteltu siten, että asuinrakennusten etäisyys Kaarina Maununtytären tiestä on vähintään 20 metriä. Myös tonttiliittymien ja väylien paikat on määrätty siten, että asuinrakennusten pihalle jäisi riittävästi valoisaa ja aurinkoista tilaa.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida voimassa oleva rakentamislaki, rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta keskustan palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien lähellä. Asukasmäärän lisääntyminen tukee joukkoliikenteen käyttöä. Rakentaminen sopeutetaan ympäristöönsä julkisivumateriaalin sekä kattokaltevuuden avulla. Omakotialueena rakentamisen pienimittakaavaisuus säilyy.

7.2. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen tiivistää alueen kaupunkirakennetta, mikä tukee kestävästä yhdyskuntarakennetta ja parantaa palveluiden saavutettavuutta.

Väestömäärän kasvu noin 15–25 henkilöllä on maltillinen, mutta se voi lisätä alueen elinvoimaisuutta ja mahdollistaa sosiaalisten kohtaamisten lisääntymisen esimerkiksi pihoilla ja yhteisillä alueilla. Tämä voi vahvistaa yhteisöllisyyttä ja parantaa koettua turvallisuutta, kun naapurit voivat tunnistaa toisensa ja havaita poikkeavia tilanteita, kuten mahdollisia lomien aikana tapahtuvia murtoyrityksiä.

Rakennusten suositeltavia sijoittamismalleja esitetään havainnekuvin luvussa 8. Suunnittelussa on huomioitu mm. yksityisyyden tarve, vaikka kaava sallii kahdenkin asunnon rakentamisen samalle tontille. Rakennusten ja piha-alueiden sijoittelussa pyritään selkeyteen ja tilalliseen jäsentelyyn, jotta jokainen asukas voi kokea olonsa mukavaksi ja turvalliseksi omassa elinympäristössään.

Rakennusten sijoittelulla ehkäistään myös liikennemelun vaikutuksia piha-alueilla, mikä parantaa ulkotilojen viihtyisyyttä ja käyttökelpoisuutta. Samalla uusi rakentaminen helpottaa kaava-alueen vieressä sijaitsevien nykyisten asukkaiden meluolosuhteita.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueen vettä läpäisevien pintojen määrä vähenee täydennysrakentamisen myötä. Hulevedet käsitellään omalla tontilla. Alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakentaminen sijoittuu alueelle, jossa kasvillisuus koostuu sekä puutarhamaisista pihoista että luonnonvaraisesti kasvaneesta entisestä peltoalueesta. Vaikka rakentaminen muuttaa nykyistä kasvillisuutta, voidaan luonnon monimuotoisuutta tukea säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta sekä suosimalla kotoperäisiä, monimuotoisuutta edistäviä kasvilajeja. Monilajiset istutukset tarjoavat elinympäristöjä muun muassa pölyttäjille ja linnuille. Kaarina Maununtytären tien varrella oleva kuusiaita on mahdollista säilyttää eikä se varjosta oleskelualueita. Kuusiaidalla on perinteisesti merkitys lunta sitovana ikivihreänä suojana sekä tuulensuojana, siksi niitä käytetään mm. siirtolapuutarhojen aitaamiseen.

Rakentaminen ei kohdistu arvokkaisiin luontokohteisiin eikä pohjavesialueelle, joten vaikutukset luonnonvaroihin ovat vähäisiä.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Kaava tukee ilmastotavoitteita sijoituessaan olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, mikä vähentää liikkumistarvetta ja mahdollistaa kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen, käytön. Tämä voi osaltaan vähentää liikenteen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä. Lisäksi alueen puutarhamainen luonne tukee hulevesien hallintaa ja kaupunkiluonnon sopeutumiskykyä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten sään ääri-ilmiöihin. Julkisivut on määrätty rakennettavaksi puusta, mikä on ekologinen materiaali.

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

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään, valmiin katuverkon ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Tämä tukee eheää yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria tehokkaasti.

Täydennysrakentamisen myötä henkilöautojen määrä kasvaa arviolta noin kymmenellä, mutta vaikutus liikenteen sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen on vähäinen. Alueen sijainti keskustan läheisyydessä tukee myös kevyen ja joukkoliikenteen käyttöä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu näkyvälle paikalle Kaarina Maununtytären tien varrelle ja muuttaa maisemaa. Muutos on osa kaupungistumiskehitystä, jossa maaseutumainen ympäristö muuttuu vähitellen tiiviimmin rakennetuksi.

Rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä rakennusten pienipiirteisen mittakaavan, julkisivumateriaaliensa ja kattokulman ansiosta. Säilytettävät ja istutettavat puurivistöt tukevat alueen kaupunkikuvaa ja pehmentävät muutosta maisemassa. Pientalokulttuuri alueella säilyy, ja uusi rakentaminen täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa.

Alueen tiivistyminen keskustan palvelujen läheisyydessä on kaupungin kehitystavoitteiden mukaista. Yksittäisellä täydennysrakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön, eikä alueella ole tiedossa suojelukohteita tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakenteita.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asukasmäärän maltillinen kasvu tukee Kangasalan keskusta-alueen palvelujen säilymistä ja kehittämistä. Uudet asukkaat lisäävät paikallista kysyntää, mikä voi vahvistaa pienyritysten toimintaedellytyksiä ja monipuolistaa palvelutarjontaa. Tämä luo edellytyksiä toimivalle kilpailulle ja elinkeinoelämän elinvoimaisuudelle.

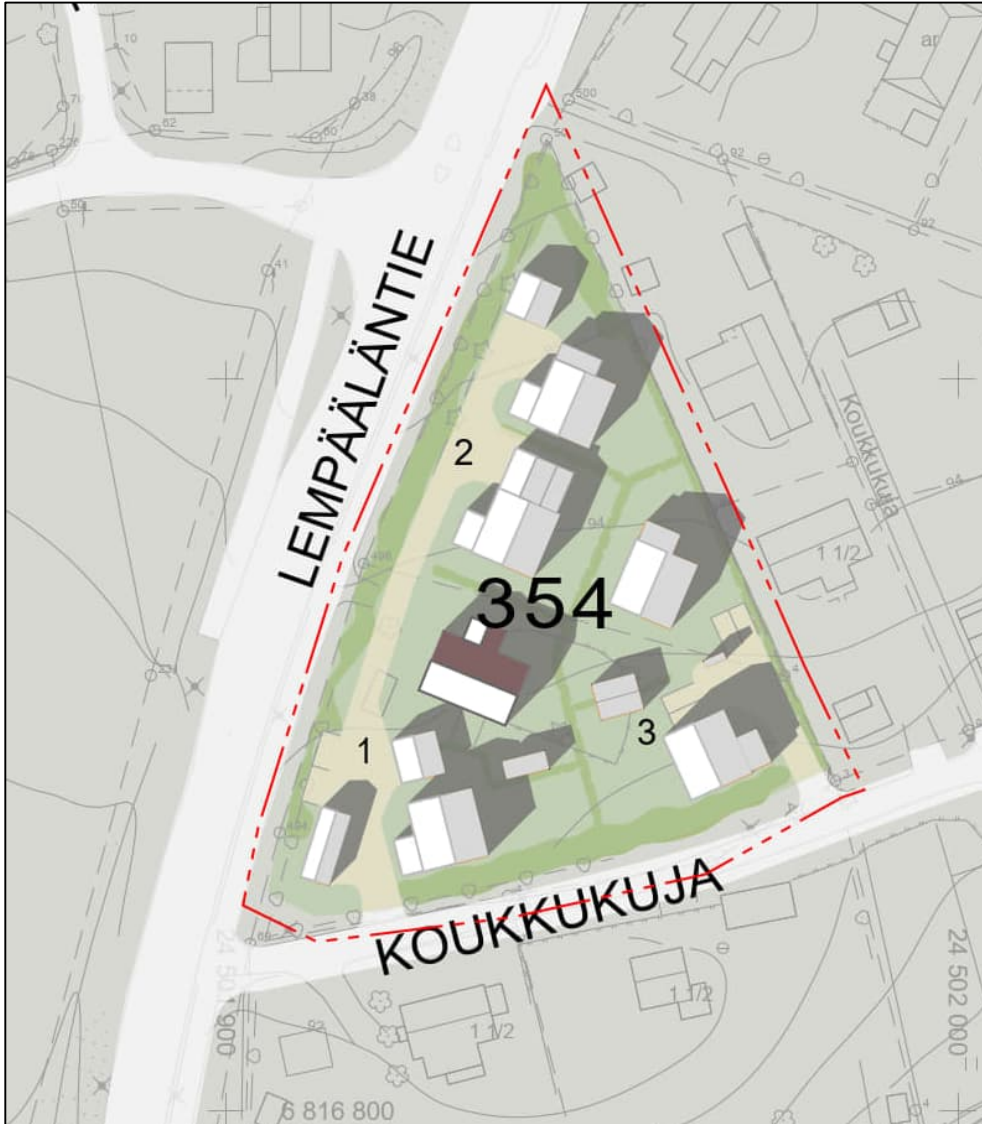
Vaikutukset ovat määrältään rajallisia, mutta suunta on myönteinen erityisesti keskustan saavutettavuuden ja palveluiden käytön näkökulmasta.

8. Asemakaavan toteutus

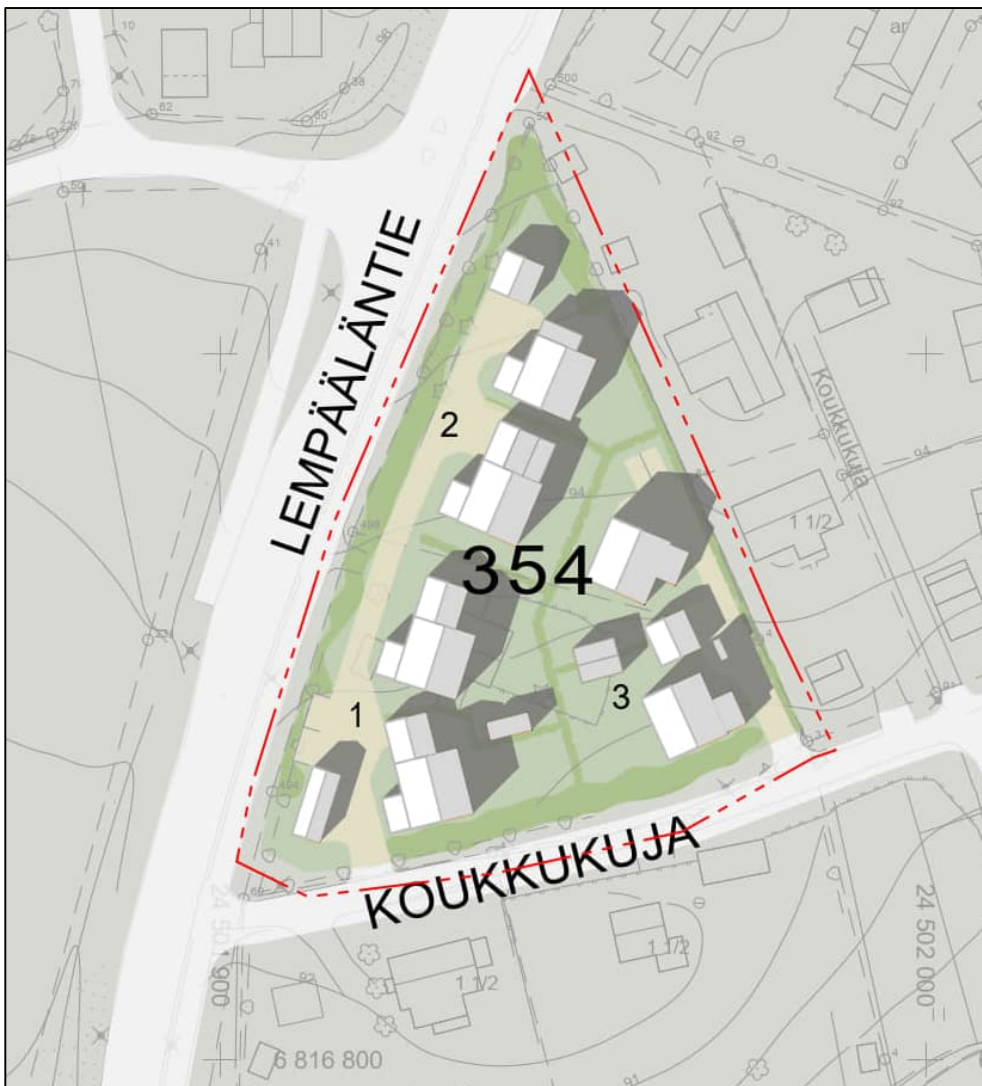
8.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava mahdollistaa alueen toteutumisen useallakin tavalla. Alla olevissa kuvissa esitellään neljä vaihtoehtoa alueen rakentamiseksi. Jokaisessa vaihtoehdossa rakennukset on sijoiteltu siten, että ne suojaavat pihatiloja mahdollisimman hyvin liikenteen melulta.

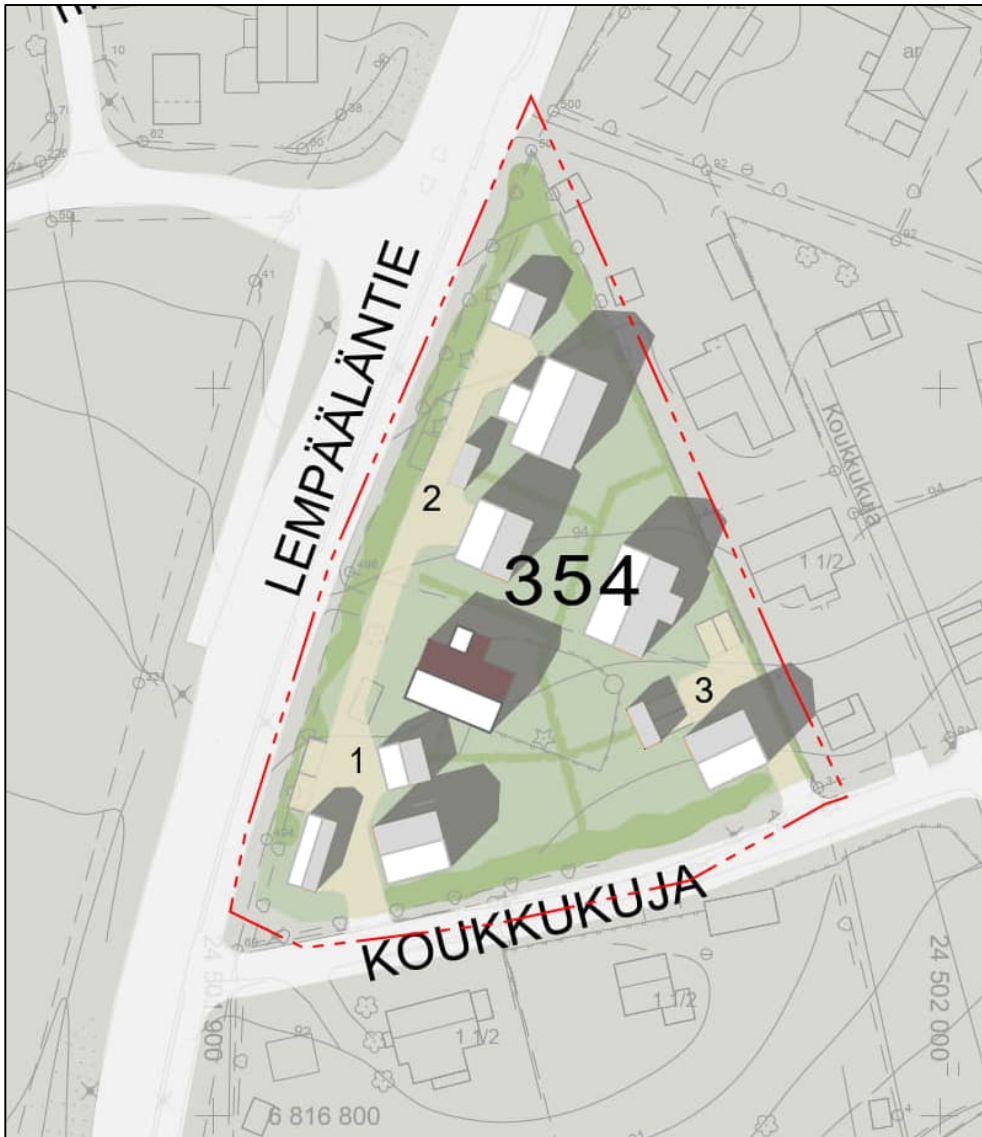
Näiden neljän esimerkin lisäksi on useita muita mahdollisuuksia, miten tontit voivat rakentua. Vaihtoehdot eivät ole paremmuus- tai toivejärjestyksessä.



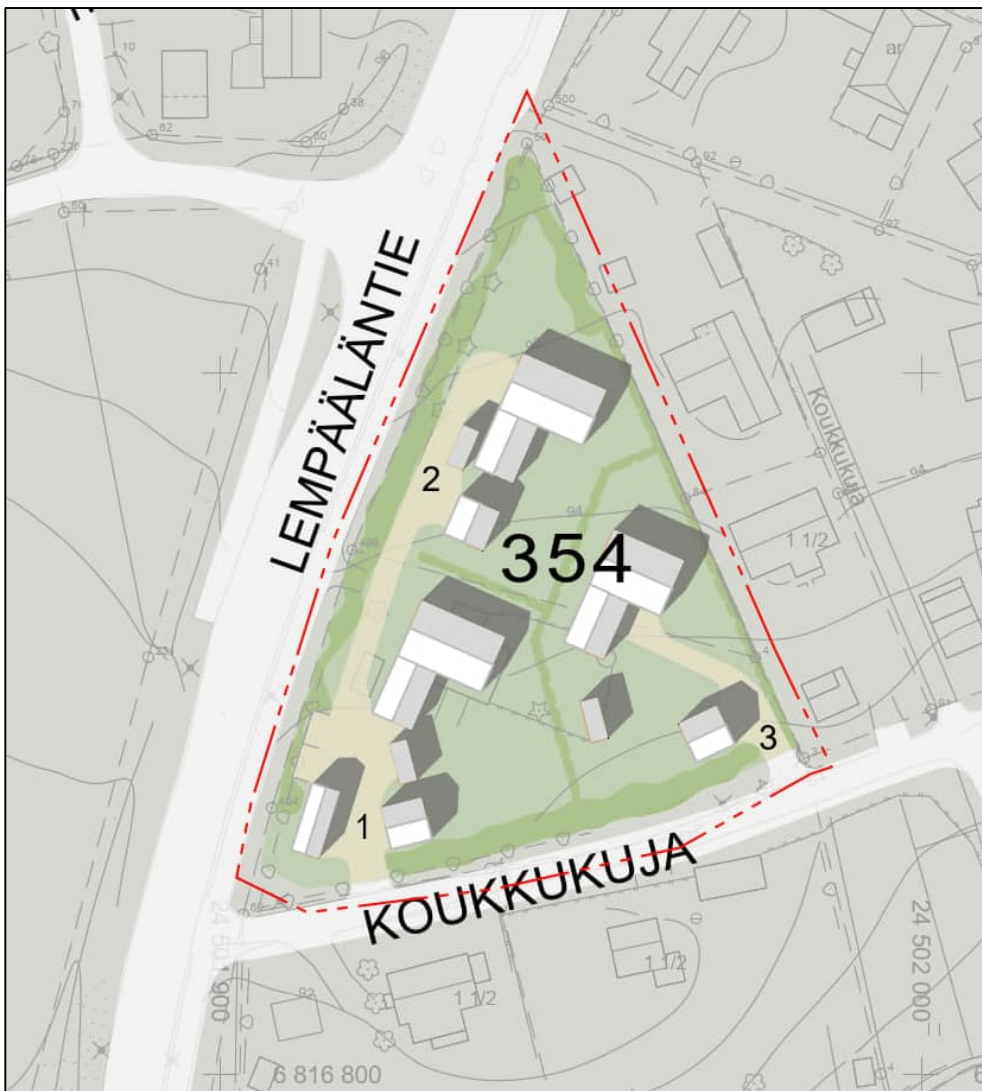
Kuva 18. Kuvassa esitetään ratkaisu, jossa on sijoitettu kaksi kaksikerroksista omakotitaloa kullekin tontille. Autopaikkoja on varattu 2/asunto. Autopaikat sijoittuvat joko rakennusten välissä sijaitseviin katoksiin tai avoimeen tilaan. Nykyinen tontilla 1 oleva rakennus on säilytetty. Tontille 1 mahtuu tässä ratkaisussa vain yksi kahden auton autokatos. Kaksi avointa autopaikkaa on esitetty tontin länsireunalle. Kuvassa esitetään lisäksi piha- ja varistorakennuksia, joita voidaan käyttää tilanjakajina ja myös melua torjuvina elementteinä.



Kuva 19. Tässä kuvassa on samankaltainen ratkaisu kuin edellisessä kuvassa. Tontin 3 asetelmaa on hieman muutettu: avointen pysäköintipaikkojen sijaan on yksi kahden auton katos ja kaksi avointa autopaikkaa. Tontilla 1 olemassa olevan rakennuksen paikalle on rakennettu uusi kaksikerroksinen rakennus. Tämä ratkaisu mahdollistaa kahden auton autokatoksen molemmille asunnoille.



Kuva 20. Asemakaava mahdollistaa myös ratkaisun, jossa tontilla on kaksi erikokoista asuntoa. Toinen voi olla yksi- ja toinen kaksikerroksinen.



Kuva 21. Tässä kuvassa esitetään ratkaisu, jossa on sijoitettu yksi yksikerroksinen omakotitalo tonttia kohden. Tällöin on vaikeampaa huolehtia pihojen suojaamisesta melulta kuin kahden asunnon ratkaisuissa. Melusuojaus on tehtävä joko aidoin tai/ja L-muotoisin rakennuksin sekä käytettävä piharakennuksia apuna.

Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

Kangasala 26.8.2025

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija Sanna Lahti. Työ on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija Sanna Lahti

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi