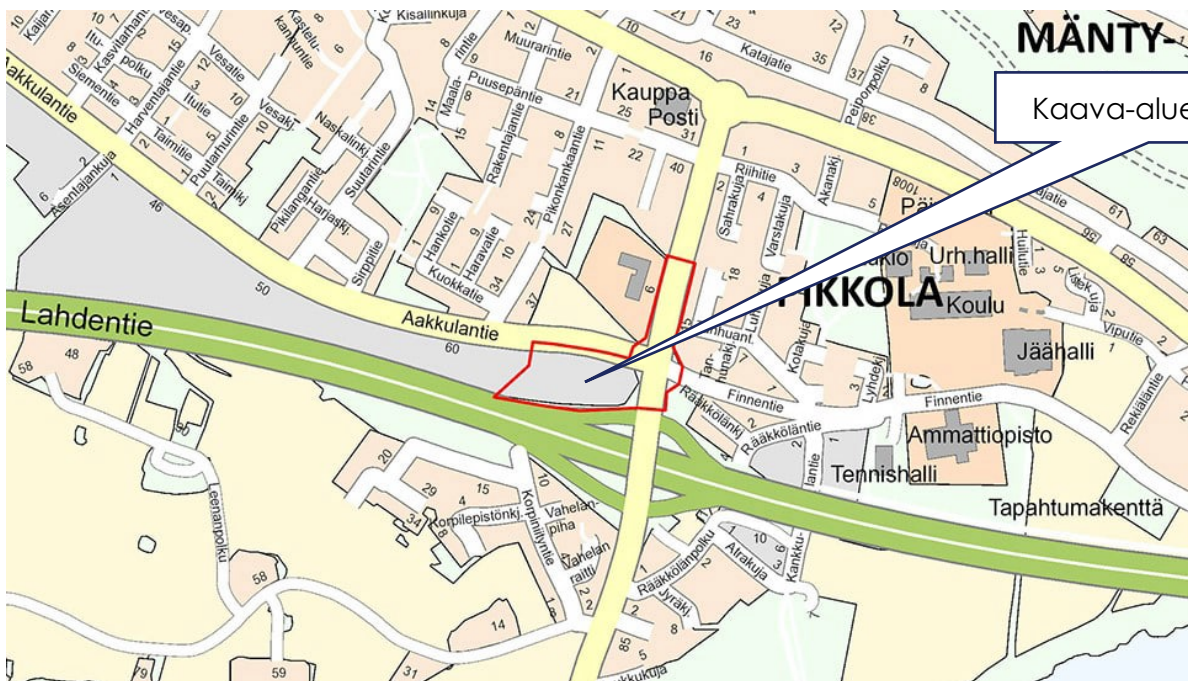


Asemakaavan selostus

Asemakaavan muutos Aakkulantielle Keskustan korttelin 411 osassa, kaava 891

1. Perus- ja tunnistetiedot

Diaarinumero	KL A/1997/53.02/2022
Päiväys	10.11.2025
Asemakaavan numero	891
Kaupunki	Kangasala
Kaupunginosa	Keskusta/7
Kortteli	411 osa
Kaava-alueen sijainti	Aakkulantien ja valtatie 12 välisellä alueella



Kaava-alueen sijainti

Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Keskustan kaupunginosassa Aakkulantielle.

Vireille tulosta ilmoittaminen	29.11.2023
Kaavaluonnos	Elinympäristölautakunta 11.3.2025
Kaavaehdotus	Elinympäristölautakunta 18.11.2025
Kaavan hyväksyminen	Valtuusto
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus / Kaavoitus

Sisällys

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.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	24
	Kangasalan strateginen yleiskaava 2040 (2017)	28
	Alueella voimassa olevat oikeusvaikutteiset osayleiskaavat:	30
	Asemakaava	33
	Valtatie 12 Alasjärvi-Huutijärvi	34
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	37
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	37
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	38
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	38
	Osalliset	38
	Vireilletulo	38
	Viranomaisyhteistyö	52
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	52
5.	Asemakaavan kuvaus	53
5.1.	Kaavan rakenne	53
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	53
5.3.	Aluevaraukset.....	53
5.4.	Kaavan vaikutukset	55
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	73
6.	Asemakaavan toteutus	73
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	73
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	76
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	76

1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistamis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 11.3.2025
- Asemakaavakartta nro 891, 18.11.2025
- Havainnekuvat, 18.11.2025
- Aakkulantien asemakaavamuutoksen 891 hulevesiselvitys, Ramboll 13.1.2025
- Pohjaveden pinnantason mittaus- ja asennuskortti 2025, Mitta Oy 6.8.2025

1.2. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Keskustan osayleiskaava
- Suoraman osayleiskaava
- Kangasalan kaupan selvitys, Ramboll 2019
- Lentolan kaupallinen selvitys, Ramboll, 3.11.2023
- Valtatie 12 parantaminen välillä Alasjärvi - Huutijärvi, yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy
- Kadunpitopäätös, Kaarina Maununtyttären tie välillä Kangasalantie – Finnentien kiertoliittymä, 14.12.2021.

2. Tiivistelmä**2.1. Kaavaprosessin vaiheet**

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta. Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistamis- ja arviointisuunnitelman 14.11.2023, ja se asetettiin nähtäville 7.12.–22.12.2023 ja 2.–15.1.2024 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus kaupungin verkkosivulla 29.11.2023. Samassa yhteydessä ilmoitettiin asemakaavamuutoksen vireilletulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto.

Elinympäristölautakunta päätti kokouksessaan 11.3.2025 asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta.

Valmisteluaineisto oli yleisesti nähtävillä 27.3.–25.4.2025. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus 19.3.2025. Kuulutus pidettiin nähtävillä Kangasalan kaupungin verkkosivuilla 19.3.–25.4.2025. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli tilaisuus osallistua kaavan valmisteluun esittämällä valmisteluaineistosta mielipiteensä. Kaavan

valmisteluaineistosta pyydettiin lausuntoja tarvittavilta tahoilta.

Valmisteluaineistosta saatiin kuusi lausuntoa. Valmisteluvaiheen aineistosta saatu palaute on kirjattu kaavaselostukseen ja huomioitu kaavamuuotosehdotuksen valmistelussa.

Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. Nähtävilläolokaikana osalliset voivat jättää hankkeesta muistutuksen. Tämän jälkeen hanke siirtyy valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

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

2.2. Asemakaava

Kaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alueeksi. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle.

Kaavamuuotuksessa esitetään korttelin laajentamista etelässä valtatie 12 liikennealueelle Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualueen toimittaman tiesuunnitelmaluonnoksen mukaisen LT-aluevarauksen mukaisesti. Korttelia esitetään laajennettavan myös idässä, sovittaen korttelialue Kaarina Maununtyttöären katualueeseen.

Korttelin käyttötarkoitus osoitetaan liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa majoitustiloja. Kortteli on jaettu kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi, joiden koot ovat 9953 m² ja 6600 m². Suurin sallittu kerrosala on tontilla yksi 3500 ja tontilla neljä 2600 kerrosalaneliömetriä. Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alueelle tontille numero yksi osoitetaan alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Kortteliin osoitetaan lisäksi kaksi mainostornin aluetta. Kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsee puistomuuntamo, jota varten kaavassa osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Aakkulantien varteen määrätään istutettava alueen osa sekä istutettava puurivi.

Kortteliin on määritelty hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintaa koskevat määräykset ja pysäköintipaikkojen mitoitus.

Lisäksi asemakaavassa muutetaan Kaarina Maununtytären tien osa hallinnollisesti valtion tiestä Kangasalan kaupungin katualueeksi. Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen eikä sillä ole merkittävää vaikutusta esimerkiksi liittymien sijaintiin.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Korttelin toteutusvastuu on yksityisellä maanomistajalla. Katualueen toteutusvastuu on kaupungilla. Asemakaavaa on mahdollista toteuttaa, kun kaava on tullut voimaan voimaantulokuulutuksella.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

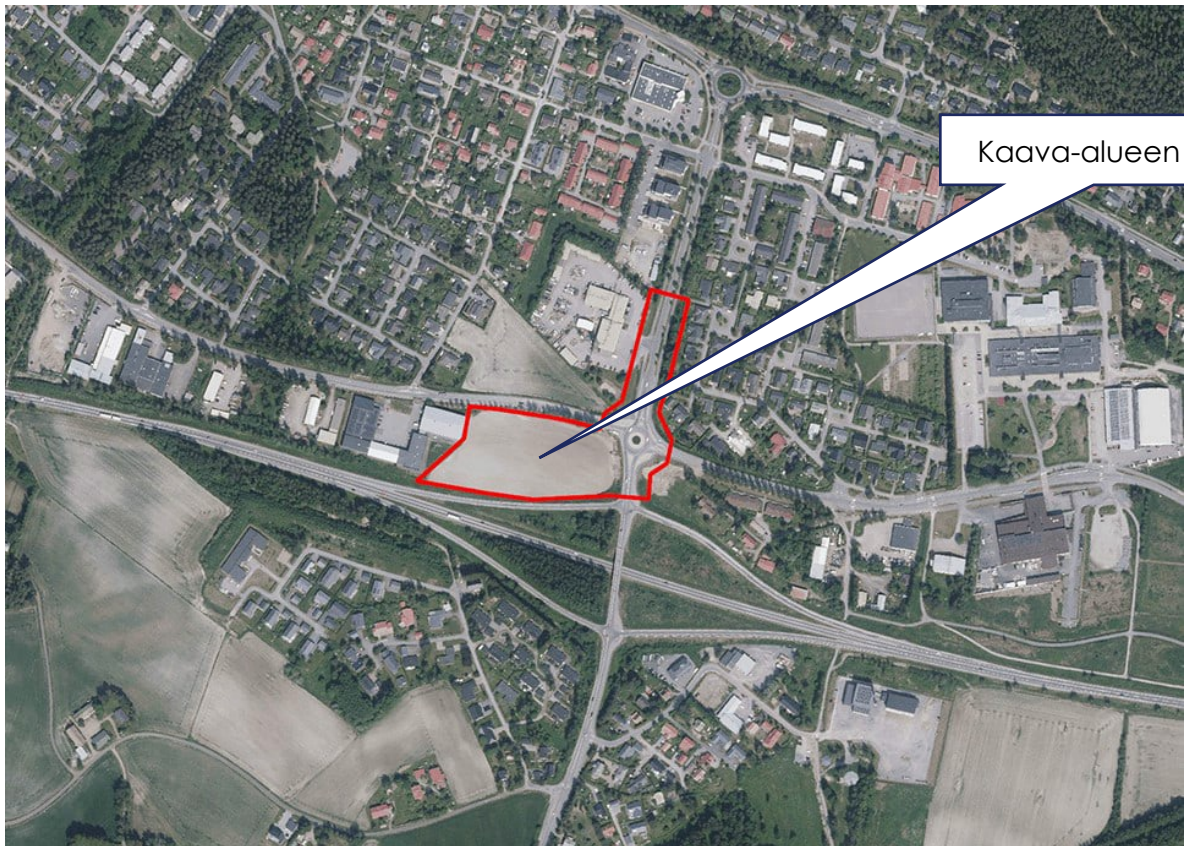
Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan kaupunginosassa Pikkolassa, vilkkaalla risteysalueella valtatie 12 välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen koko on noin 2,9 ha. Kaavamuutosalueen korttelialue on rakentamatonta viljelykäytössä olevaa peltoa. Suunnittelualueen länsipuolella Aakkulantien ja valtatie 12 välisellä alueella sijaitsee pääosin 1980- ja 90- luvulla rakennettua pienteollisuutta ja verstaita. Aakkulantien pohjoispuolella on pientaloasutusta.

Suunnittelualue rajautuu Aakkulantiehen, jonka varressa kulkee uusi eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä. Aakkulantien pyöräilyn aluereitti yhdistää Kangasalan ydinkeskustan Suoraman alueen keskukseen ja jatkuu edelleen kohti Tamperetta. Kangasalan ydinkeskustan ja suunnittelualueen välissä, Fennentien varrella, sijaitsevat Roine-campus, jäähalli ja GoGo-liikuntakeskus.

Kaava-alue rajoittuu etelässä valtatie 12 Ranta-Koiviston eritasoliittymän ramppeihin. Valtatie 12 Kangasalan ohitustien osuus on valmistunut vuonna 1971.

Kaarina Maununtyttären tien osalta kaava-alueella on asfalttipintainen kaksikaistainen liikenneväylä ja uudistettu kiertoliittymä sekä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä kummallakin puolella ajorataa. Tiealueen lähiympäristössä on sekä asumisen että palveluiden korttelialueita. Kaarina Maununtyttären tien varren asutus on pääasiassa pientalopainotteista, ja aluetta on lisäksi täydennetty kerrostaloilla. Kaarina Maununtyttären tien varressa sijaitsee vuonna 1986 valmistunut Kangasalan entinen paloasema, jossa toimii Kangasalan Vesi Oy sekä jäteasema. Kaava-alueesta pohjoiseen Kangasalantien ja Kaarina Maununtyttären tien risteyksessä sijaitsee vuonna 1992 valmistunut liikerakennus, jossa toimii nykyisin muun muassa Kangasalan S-market.



Kuva 2. Kuvassa on esitetty kaava-alueen alustava rajausta ilmakuvan päällä. Rajausta voidaan muuttaa kaavatyön aikana tarvittaessa.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen ympäristö on valtatie 12 rajaamaa rakennetussa ympäristössä sijaitsevaa viljeltyä peltoa ja Kaarina Maununtyttären tien osalta asfaltoitua väylää. Kaupungin paikkatietoaineiston mukaan alueella ei ole tunnistettuja

luontoarvoja. Kaavamuutosalueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisten, rauhoitettujen tai tiukasti suojeltujen lajien esiintymiä. Kirkko-järven ympäristö kuuluu lintuvesiensuojeluohjelmaan ja on Natura-alueita. Kaava-alueen lähiympäristössä säilyy runsaasti viljelyskäytössä olevaa peltoalaa.

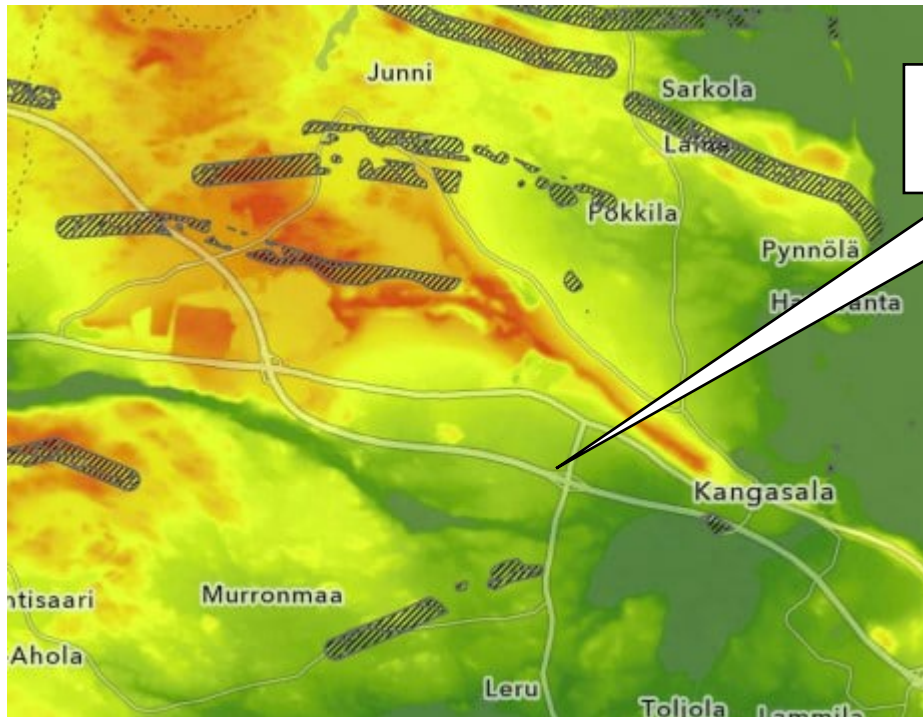
Kaava-alue on topografialtaan melko tasainen ja maanpinta laskee koko alueen poikki luoteesta kaakkoon n. 3–4 m. Eritasoliittymän rampit sekä Kaarina Maununtytären tie suunnittelualueen korttelialueen kohdalla on pengerretty ja ne sijaitsevat maanpintaa n. 1–3 metriä korkeammalla. Maaperä kaavamuutosalueella on GTK:n 1: 20 000 paikkatietoaineiston mukaan pääosin hiesua ja karkeaa hietaa; hiesualueilla pohjamaalajiksi on merkitty savi.

Kaavamuutosalue ei sijoitu pohjavesialueelle. Lähin pohjavesialue, Kirkkoharjun-Keisarinharjun pohjavesialue, sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella. Kaavamuutosalue sijaitsee Nauhataajaman valuma-alueella ja Kirkkojärven lähivaluma-alueella.

Kaavan hakija tutkitutti ehdotusvaiheessa pohjaveden pinnatason korttelialueella. Pohjaveden pinnantasoksi mitattiin putken 12.5.2025 asennuksen jälkeen +97,22, 20.5.2025 +97,93 ja 6.8.2025 +97,74. Kirkkoharjun ja Kirkkojärven välisellä laajemmalla alueella on todettu paineellista pohjavettä. Mahdollinen paineellinen pohjavesi vaikuttaa rakentamisen perustustapaan. Pohjaveden pinnatason mittauksella ei saatu täyttä varmuutta pohjaveden paineettomuudesta korttelialueella.

Tampereen kaupunki on teettänyt selvityksen mustaliuskeen esiintymisestä, jossa Geologian tutkimuskeskus (GTK) on tulkinut uudelleen olevia mustaliuskeaineistoja Tampereen seudulla. Mustaliuskeiden huomioiminen kaavoituksessa Tampereella (GTK, 2025) selvityksen perusteella Aakkulantien kaavamuutosalue ei sijoitu mustaliuskeen moreenipitoisen irtomaan riskialueelle, tai sellaisen läheisyyteen. Etäisyys lähimpään selvityksessä todettuun mustaliuskeen moreenipitoiseen irtomaan riskialueeseen kaava-alueen pohjoispuolella on noin 1,6 km tai 1,9 km.

Selvityksen mukaan kaikilla niillä kaava-alueilla, joilla on selvityksen mukaan mustaliuskevyöhyke tai -vyöhykkeitä, olisi hyvä tehdä esikartoitus. Aakkulantien kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei esiinny selvityksen perusteella mustaliuskevyöhykettä.



Kaava-alueen
likimääräinen sijainti

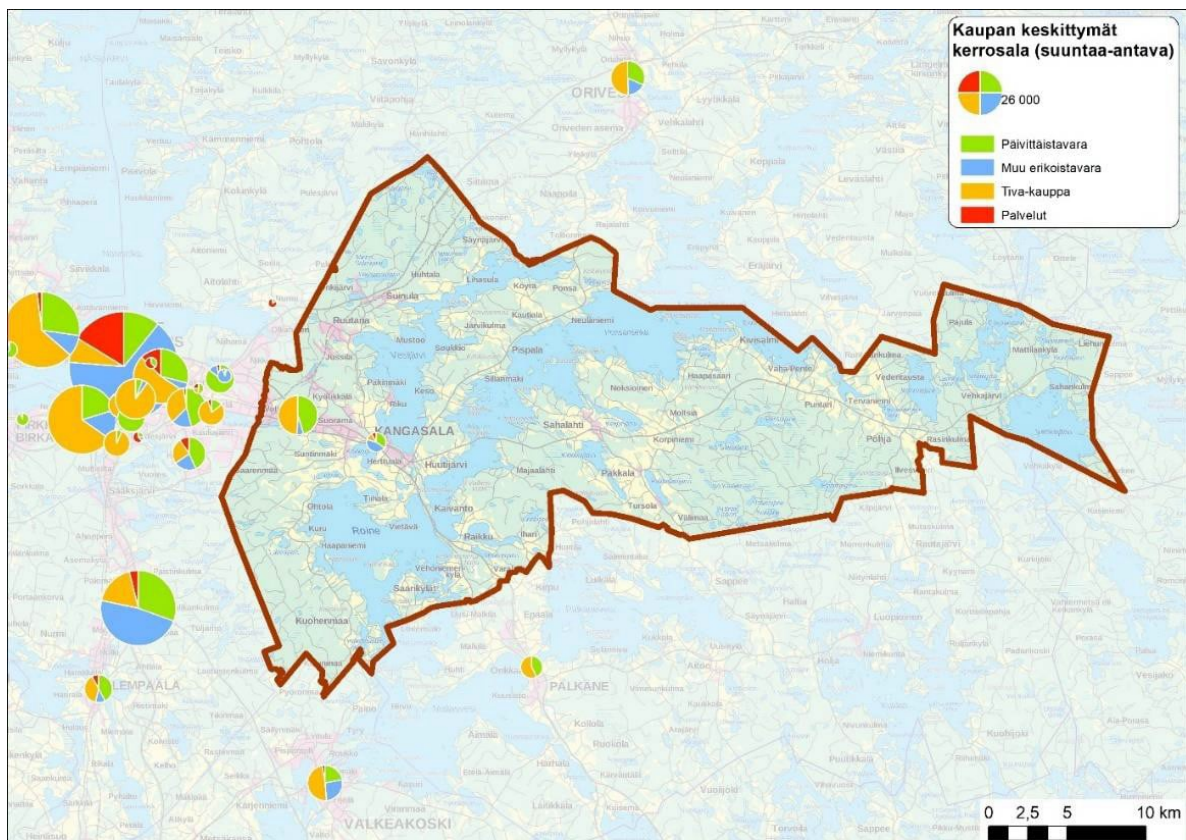
GTK_mustaliuske_moreenipitoinen_irtomaa_riskialue_16042025_GK24

Kuva 3. Kuvaote. Mustaliuskealueet merkittynä vinorasterilla, kun saven ja harjun alla sijaitsevat mustaliuskeet on jätetty rajauksesta pois. Vinorasteroidut alueet ovat potentiaalisimpia kohonneiden mustaliuskepitoisuuksien alueita. Kyseistä rajausta voidaan hyödyntää jatkotutkimustarpeen arvioinnissa, mutta sen perusteella ei voi rajata kokonaan pois mustaliuskeriskiä rajattujen alueiden ulkopuolella. Tapauskohtaisesti esimerkiksi myös harjukerrokset ja niiden alla olevat mustaliuskeet voi olla syytä huomioida kaavoituksessa. (Lähde: Mustaliuskeiden huomioiminen kaavoituksessa Tampereella (GTK, 2025))

Kaupalliset palvelut

Kangasalan kaupungin keskeisimmät palvelukeskittymät ovat keskusta sekä kaupungin länsilaidalla oleva Lentola. Julkiset palvelut ovat keskittyneet keskustaan. Kangasalan kaupunki on teettänyt vuonna 2019 kaavoituksen tueksi selvityksen kaupan alan palveluiden osalta (Ramboll 2019).

Seuraavalla kartalla on havainnollistettu kaupan keskittymiä perustuen Ramboll Finland Oy:n vähittäiskaupan ketjutietokantaan. Kartalla on eroteltu erillisinä keskittyminä kohteet, joissa on klusteroituneena useita kaupan ketjutoimijoita. Suuruusluokat ovat suuntaa antavia. Kartalta voidaan nähdä Tampereen vahva rooli kaupan paikkana sekä Lempäälän Marjamäen merkitys keskustan ulkopuolisena kaupallisena keskittymänä. Kangasalta virtaa vähittäiskaupan ostovoimaa muihin kuntiin, erityisesti Tampereelle ja Lempäälään. Voimakas ostovoiman ulosvirtaus kertoo tilanteesta, jossa alueen kaupallinen tarjonta ei pysty vastaamaan asukkaiden kysyntään.

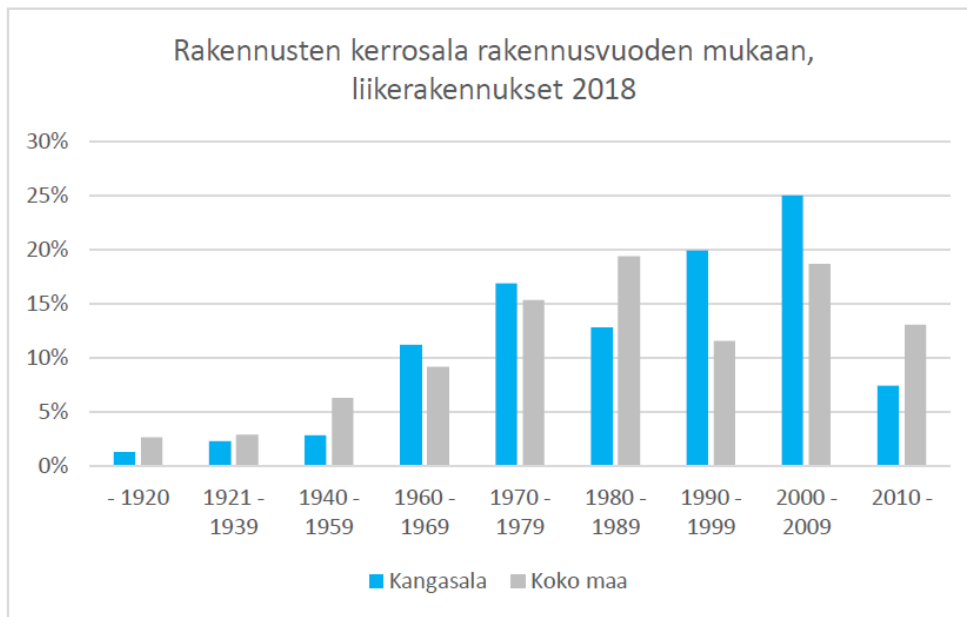


Kuva 4. Kaupan ja palveluiden sijoittuminen Kangasalan lähialueella 2019, ketjutyypiset toimijat. (Lähde: Ramboll Finland Oy, Ketjutietokanta)

Toimialoittain asukaskohtaista liikevaihtoa tarkasteltuna Kangasalan tunnusluvut jäävät kaikilla toimialoilla koko maan tason alapuolelle. Osa selvityksen mukaisesta laskennallisesta tilatarpeen kasvusta saattaa toteutua Tampereen puolella, mutta ilmeinen tulos on, että kaupan määrää Kangasalla on varaa kasvattaa. Kangasalan asukasluku ja ostovoima on edelleen kasvanut vuodesta 2019 tähän päivään.

Kaupan ja palveluiden sijoittumisen ja uudistumisen näkökulmasta tärkeää on liikeyrityskannan nykyaikaisuus. Alla olevassa kaaviossa on havainnollistettu liikeyrityskannan kerrosalan määrää rakennusvuoden mukaan jaoteltuna Kangasalla ja koko maassa keskimäärin. Kangasalla on varsin paljon 1990- ja 2000-luvulla rakennettuja liikeyrityskantoja, mutta suhteessa koko maahan uusimpia, 2010-luvulla rakennettuja liikeyrityksia on selkeästi vähemmän.

Seuraavassa kuvassa esitetään liikeyrityskannan kerrosalan kehittyminen Kangasalla ja koko Suomessa.



Kuva 5. Liikeyrityskannan kerrosala rakennusvuoden mukaan 2018. (Lähde: Ramboll Finland Oy, Tilastokeskus)

Kangasalla on lisäksi kesällä 2019 suoritettu Tampereen seudun keskustabarometrityön osana All In-elinvoimalaskenta kaupan ja palveluiden nykytilasta. Keskustan liikeyrityksat keskittyvät Kangasalantien ja Finnentien varsille. Kauppaa sijaitsee keskustassa melko hajanaisesti; liikeyrityksissa on enimmäkseen kaupallisia palveluita (ravintolat, kahvilat, kauneushoito) sekä muita henkilökohtaisia palveluita (pankkeja, kiinteistönvälitystä yms.). Yhteensä keskusta-alueella sijaitsee inventoinnin mukaan 25 kauppaa, 8 ravintolaa sekä 75 ns. arkiyritystä/toimistoa. Tyhjiä liikeyrityksia oli 3 kpl ja remontissa 2 kpl. Yhteensä

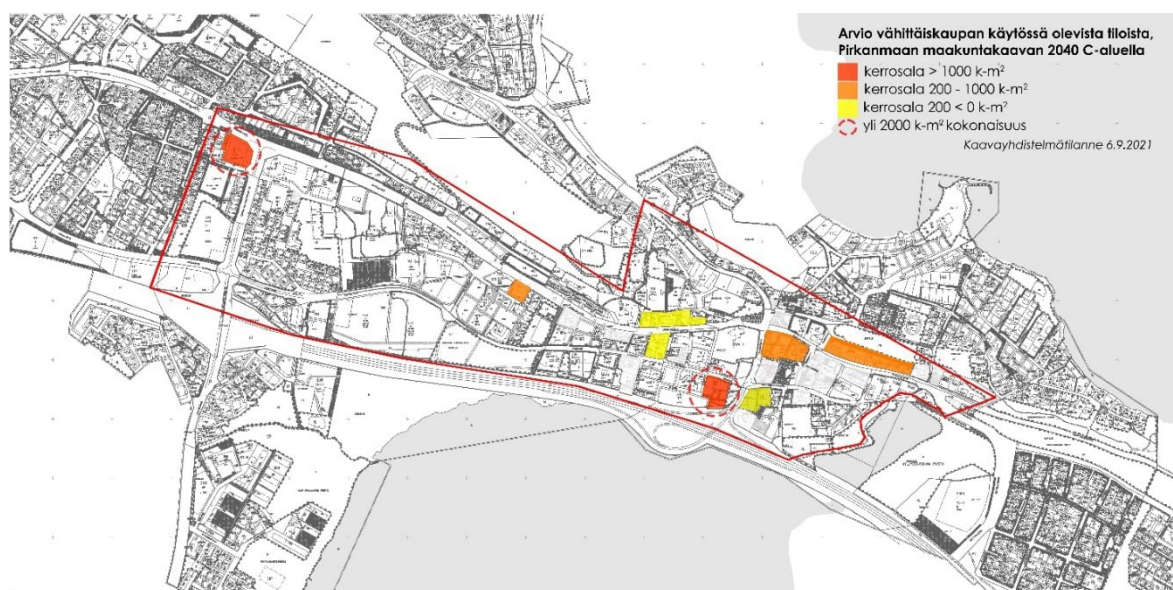
liiketiloija oli 113 kpl. Tulosten perusteella todettiin, että Kangasalan keskustassa on seudullisessa vertailussa erittäin vähän tyhjiä liiketiloija.

Keskustan kaupan alan kehittämispotentiaalina ovat päivittäistavarakaupan toimintojen lisääminen, keskustahakuinen erikoiskauppa sekä erityisesti kaupalliset palvelut (ravintolat, kahvilat, kulttuuri, vapaa-aika ja henkilökohtaiset palvelut). Keskustassa ja sen liepeillä on käynnissä useita kaavamuutoksia, joilla tuodaan alueelle lisää asukkaita.

Pirkanmaan maakuntakaava osoittaa Kangasalan keskustan keskustatoimintojen alueena. Voimassa oleva maakuntakaava ei aseta Kangasalan keskustaan kaupallista enimmäismitoitusta. Maankäyttö- ja rakennuslaissa keskustojen enimmäismitoitus on poistettu.

Keskustan vähittäiskaupan tilannetarkastelu

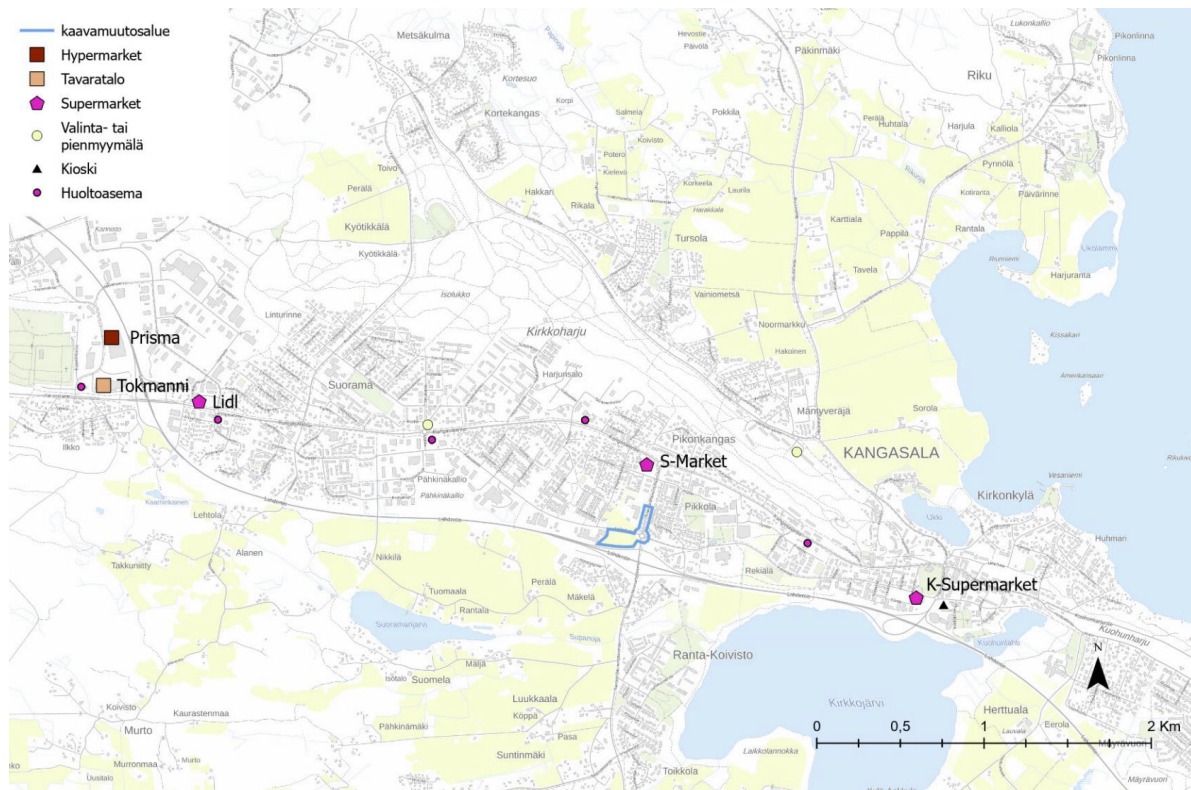
Kaavoitus tarkasteli lokakuussa 2021 Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 Kangasalan keskustatoimintojen alueelle toteutunutta vähittäiskaupalle soveltuvan kerrosalan määrä ja vähittäiskaupan käytössä olevien tilojen määrää. Tarkastelujen pohjalta Kangasalan keskustan alueella on toteutettuna noin 14 000 k-m² vähittäiskaupalle soveltuvia tiloja, joista arviolta reilu 6000 k-m² on tällä hetkellä vähittäiskaupan käytössä. Keskusta-alueella toimi kaksi yli 2000 k-m² kaupan suuryksikköä.



Kuva 6. Arvio vähittäiskaupan käytössä olevista tiloista Kangasalan keskustatoimintojen alueella (6.9.2021).

Päivittäistavarakaupan palvelujen tarjonta lähialueella

Seuraavalla kartalla (kuva 6) on havainnollistettu kaavamuutosalueen lähistöllä sijaitsevia nykyisiä päivittäistavarakauppoja. Kangasalan keskustassa sijaitseva supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa on laajentumassa hypermarket-kokoluokan K-Citymarketiksi. Kaava-alueen pohjoispuolella Puusepäntiellä sijaitsee supermarket-kokoluokan S-Market, joka palvelee sekä keskustan, että laajemman alueen asukkaita. Lentolassa sijaitsee hypermarket-kokoluokan Prisma, sekä Tokmanni tavaratalo, sekä supermarket-kokoluokan Lidl. Lähimmät muut merkittävät kaupalliset keskittymät sijaitsevat Tampereen Linnainmaalla (n. 10 km päässä hankealueesta) ja Kaukajärvellä (n. 10 km päässä hankealueesta). Kangasalan keskustan ja Lentolan välissä on kaksi valinta- tai pienmyymäläkokoluokan päivittäistavarakauppaa, Suoraman keskustassa ja Mäntyveräjässä - lisäksi Keskustan itäpuolella sijaitsee K-Market Huutijärvi. Kangasalan kaupungin tasolla päivittäistavarakauppojen tarjonta on painottunut hyvin vahvasti nauhataajamaan kaupungin länsiosiin. Kangasalan keskustaajaman itäpuolella sijaitsee ainoastaan yksi valintamyymälä Sahalahdella ja yksi kyläkauppa Kuhmalahdella.



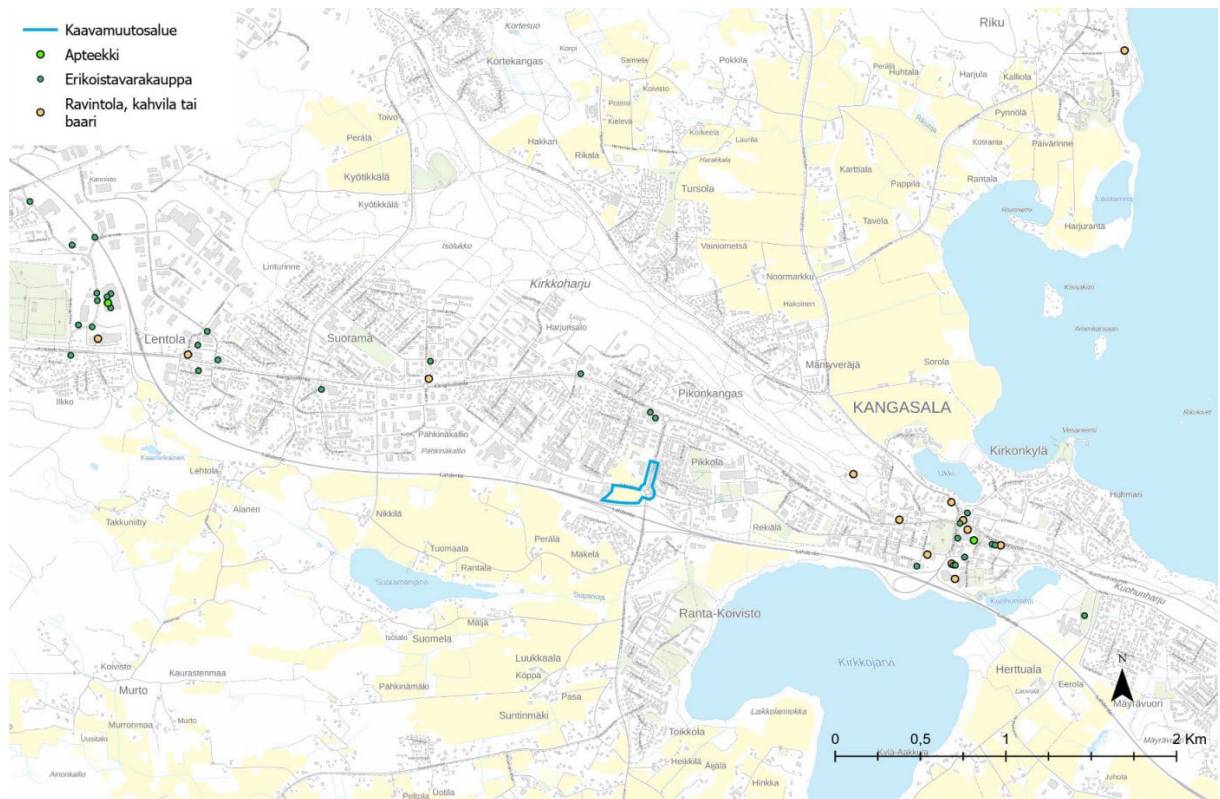
Kuva 7. Päivittäistavarakaupan myymälät kaava-alueen lähialueella vuonna 2022.

Kangasalalle on suunnitteilla seuraavat päivittäistavarakaupan hankkeet:

- Lamminrahkaan, valtatie 12 varteen lähelle Tampereen rajaa supermarket-kokoluokan kauppa
- Kangasalan keskusta K-Supermarketin laajennus hypermarket-kokoluokan K-Citymarketiksi

Erikoistavarakauppojen ja muiden palvelujen tarjonta lähialueella

Kuvassa 7 on esitetty suunnittelualueen lähialueella sijaitsevat erikoistavarakaupat, apteekit sekä ravintolat, kahvilat ja baarit. Kaavamuutosalueen lähistöllä Kangasalantien varressa sijaitsee erikoistavarakauppoja ja muutama ravintola, kahvila tai baari. Kangasalan Keskusta ja Lentola ovat kaavamuutosalueen läheisimmät palveluiden keskittymät. Lentolassa sijaitsee mm. Rusta, Bygghuset, Jysk ja Biltoma. Lentolassa ja Kangasalan keskustassa on apteekki. Palvelut ovat keskittyneet Lentolaan, Keskusta ja Kangasalantien varteen. Linnainmaa, Kaukajärvi ovat muut läheiset palvelujen keskittymät. Kangasalan keskustaajaman itäpuolella palveluverkko on hyvin harvaa.



Kuva 8. Erikoistavarakaupat ja muut palvelut hankkeen lähialueella vuonna 2022.

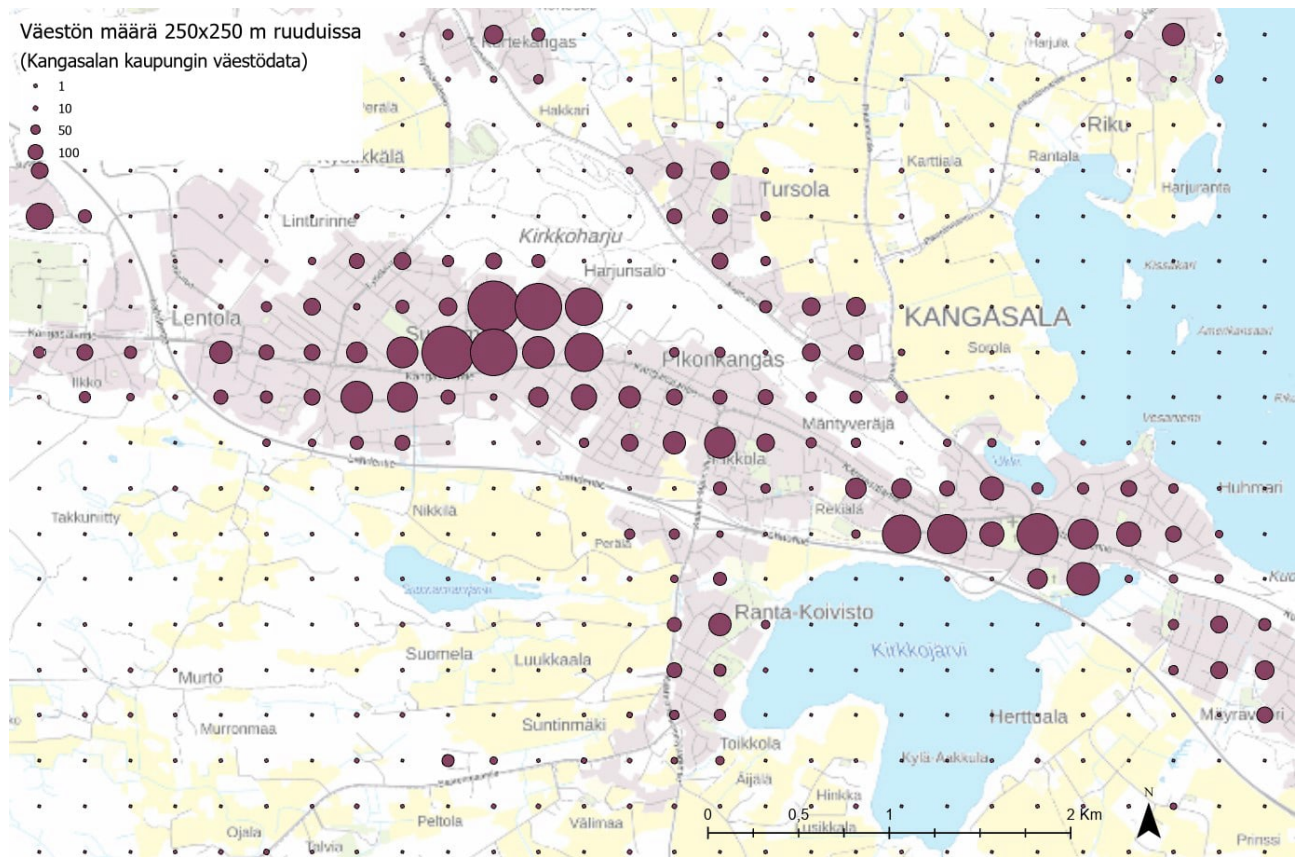
Kaupan palvelujen kysyntä

Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Oheisella kartalla (kuva 8) on esitetty väestön sijoittuminen 250 metrin ruuduissa vuoden 2022 lopulla. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsevat muun muassa Pikkolan, Pikonkankaan ja Suoraman asuinalueet, ja eteläpuolella Ranta-Koiviston asuinalue. Itäpuolelle sijoittuvat Rekiälän ja Keskustan asuinalueet.

Läheisistä merkittävistä asuinalueista Suorama sijaitsee noin kahden kilometrin ja Keskusta noin kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Suoraman sekä Rekiälän ja Keskustan kerrostaloasutus erottuu kartalla tiiviimpänä asuinalueena verrattuna nauhataajaman pientalovaltaiseen asutukseen. Kaarina Maununtytären tien lähistöllä on myös merkittävä määrä asutusta, joka on pääosin pientalovaltaista.

Yleisesti Kangasalan asutus on keskittynyt kaupungin länsiosiin, etenkin nauhataajamaan. Valtatien 12 eteläpuolinen asutus on Ranta-Koivistoa lukuun ottamatta harvempaa.

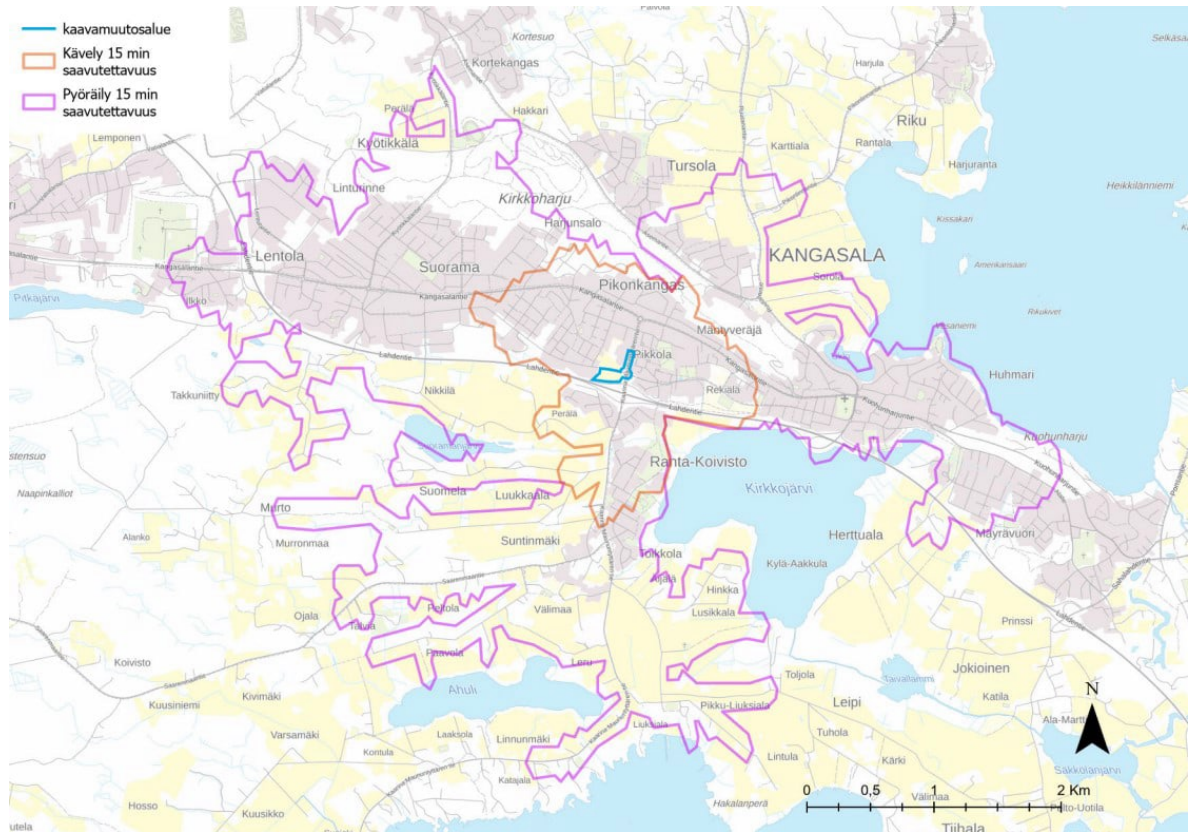


Kuva 9. Väestön sijoittuminen hankealueen lähistöllä 250 metrin ruuduilla.
(Kaupungin väestöaineisto 1.11.2022)

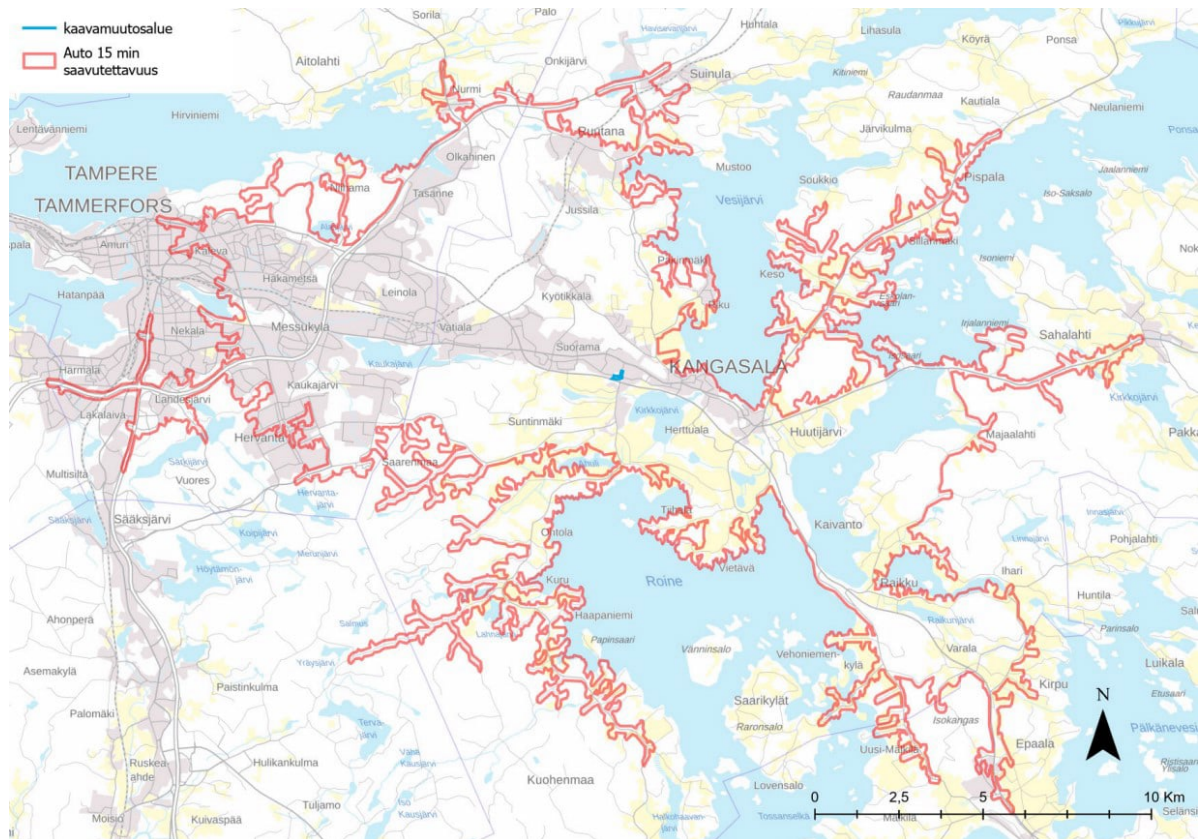
Saavutettavuus

Kaavamuutosalueen saavutettavuutta on tarkasteltu laskemalla alueet, joilta kohde on saavutettavissa alle 15 minuutissa eri liikennemuodoilla. Matka-ajan laskennassa on käytetty kävelynopeutena 5 km/h ja pyöräilynopeutena 15 km/h. Autolla matka-aika on laskettu voimassa olevien nopeusrajoitusten mukaisesti. Kuvassa 9 on esitetty vartin saavutettavuusvyöhykkeet kävellen ja pyöräillen. Kuvassa 10 on puolestaan esitetty vartin saavutettavuusvyöhyke autolla. Kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, ja noin 3100 asukasta saavuttaa kohteen kävellen 15 minuutissa. Vartin saavutettavuusvyöhyke pyöräillen kattaa mm. Kangasalan keskustan, Suntinmäen ja Ranta-Koiviston, Mäntyveräjän ja Pikkolan, sekä Suoraman ja osittain Lentolan ja Ilkon asuinalueen. Tällä saavutettavuusvyöhykkeellä asuu noin 13 300 asukasta. Vartin autosaavutettavuusvyöhyke kattaa Kangasalan länsiosien merkittävimmät asuinalueet kuten Kangasalan nauhataajaman ja Ruutanan. Kangasalan rajojen

sisäpuolella vartin autosaavutettavuusvyöhykkeellä asuu yhteensä noin 29 000 asukasta. Tampereella saavutettavuusvyöhyke ulottuu mm. Hakametsään, Messukylään ja Kaukajärvelle.

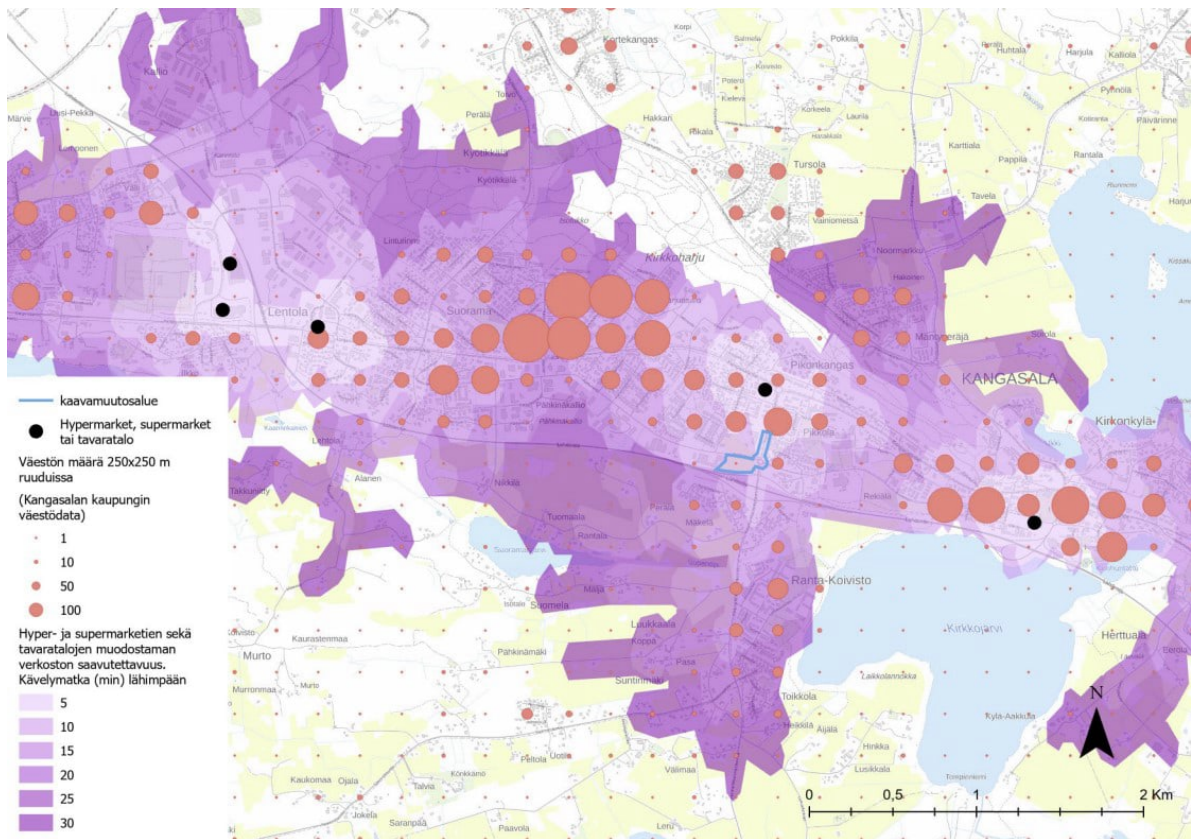


Kuva 10. Hankealueen saavutettavuus kävellen ja pyöräillen 15 minuutissa.



Kuva 11. Hankealueen saavutettavuus autolla 15 minuutissa.

Seuraavalla kartalla (kuva 11) on osoitettu päivittäistavarakaupan verkoston saavutettavuutta huomioiden nykyiset konseptiltaan suuremman kokoluokan myymälät (super- ja hypermarket-luokka sekä tavaratalot). Ihmisten arjen sujuvuuden ja kestävien kulkutapojen edistämisen näkökulmasta keskeistä on, että lähitöillä on palvelutarjonnaltaan laajempia kauppoja tarjolla. Kartalta voidaan havaita, että kaavamuutosalueelta ja on noin 5–10 minuutin kävelymatka lähimpään isoon päivittäistavarakaupan myymälään. Hanke toteutuessaan täydentäisi olemassa olevaa palvelutarjontaa nauhataajamassa Keskustan läheisyydessä ja edistäisi lähialueella asuvien kaupallisten palveluiden saavutettavuutta sekä fyysisen (etäisyys kauppaan), että koetun (palvelutarjonnan laajuus ja monipuolisuus) saavutettavuuden kautta tarkasteltuna.



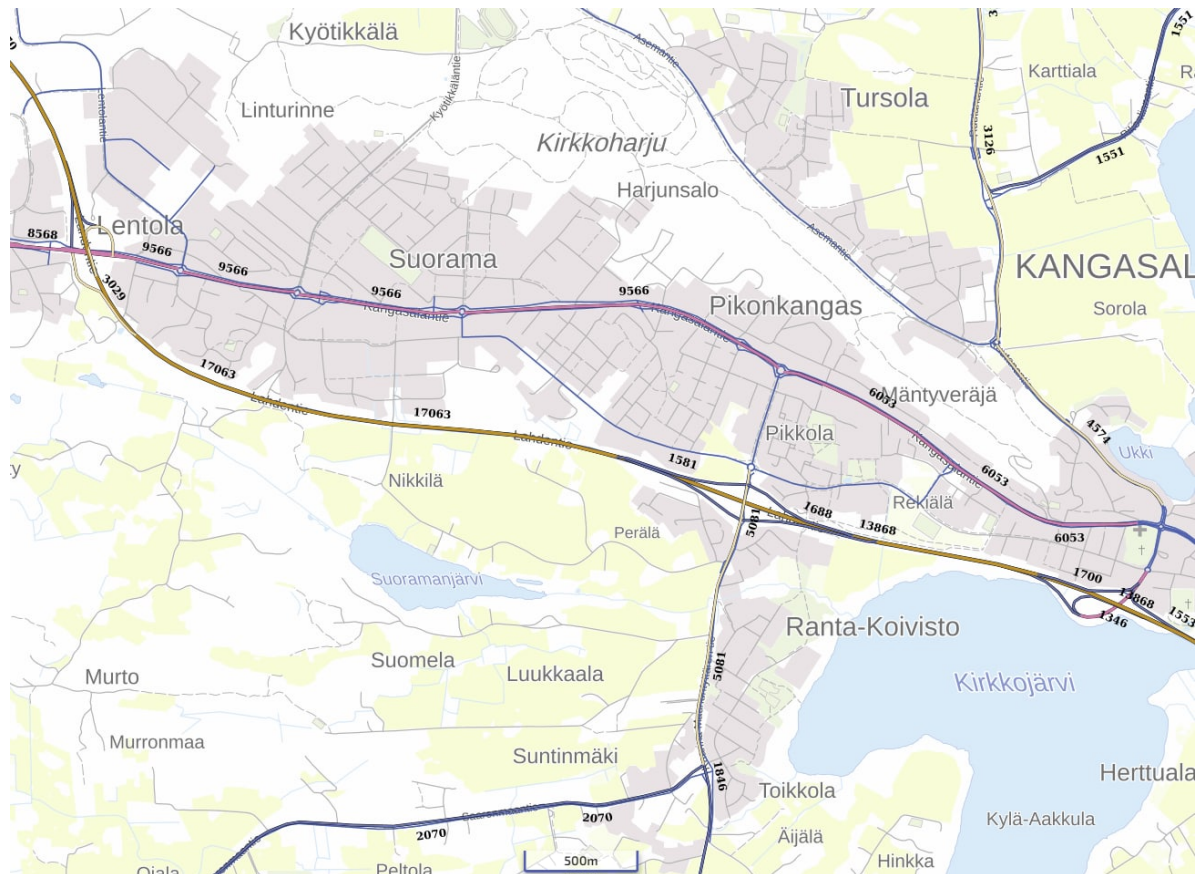
Kuva 12. Hyper- ja supermarketverkoston saavutettavuus kävellen (kaavamuutosalueen lähialue).

Liikenne ja liikkuminen

Ajoneuvoliikenne

Oheisella Väyläviraston kartalla (kuva 12) on havainnollistettu vuoden keskimääräistä vuorokausiliikennettä ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi. Kartalta nähdään, että kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvaa valtatieä 12 pitkin kulkee vuorokaudessa keskimäärin noin 17 000 ajoneuvoa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolelle sijoittuvaa Kangasalantietä pitkin kulkee puolestaan keskimäärin noin 9500 ajoneuvoa vuorokaudessa Kaarina Maununtytären tien risteuksen länsipuolella ja 6000 ajoneuvoa vuorokaudessa risteuksen itäpuolella. Kaarina Maununtytären tiellä valtatie 12 eteläpuolella keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kangasalan kaupunki on mitannut liikennemääriä Aakkulantielle vuonna 2023. Liikennelaskelmassa Aakkulantien keskimääräinen liikennemäärä vuorokaudessa oli 2964.

Valtatie 12 suunnitellaan parannettavan nelikaistaiseksi Tampereen Alasjärven ja Kangasalan Huutijärven välillä. Kaavamuutosalue sijoittuu tämän noin 15 kilometrin pituisen tiejakson varteen.



Kuva 13. Ajoneuvojen määrä vuorokaudta kohden kaava-alueen lähistöllä vuonna 2022 (Väylävirasto 2024).

Kävely ja pyöräily

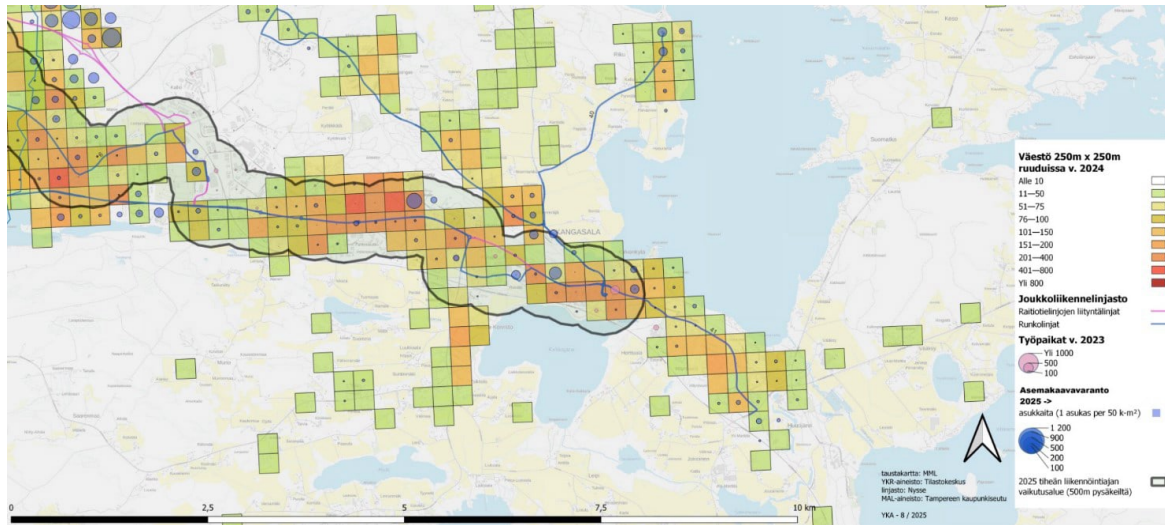


Kuva 14. Aakkulantiellä kaava-alueen kohdalla on eroteltu kaksisuuntainen pyörätie ja jalkakäytävä. (Lähde Google Street View, kuva otettu huhtikuussa 2025, katsottu 19.09.2025, <https://maps.google.com>)

Kaava-alueella on kattavat pyöräilyn ja kävelyn yhteydet kaikkiin pääsuuntiin. Aakkulantiellä kaava-alueen kohdalla kulkee eroteltu kaksisuuntainen pyörätie ja jalkakäytävä, joka jatkuu Suoramalle Mallitien risteykseen asti. Finnenttiellä on eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä Aakkulantien liikenneympyrän ja Pikkolan koulun välillä, Pikkolan koulun ja Rekiäläntien välillä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, ja Rekiäläntieltä keskustaan taas eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä. Kaarina Maununtytären tiellä on molemmin puolin yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka jatkuu liikenneympyrästä Saarenmaantien risteykseen asti. Saarenmaantiellä on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Hervantaan saakka.

Joukkoliikenne

Kaava-alue sijoittuu joukkoliikennelinjaston runkolinjalle. Runkolinja kulkee Kangasalan keskustasta tullessa Finnentietä Pikkolan kampuksen ohitse ja jatkuu Kaarina Maununtytären tietä pohjoiseen Kangasalantielle. Kaava-alue sijoittuu siten myös Nyssen 2025 tiheän liikennöintiajan vaikutusalueelle, joka ulottuu 500 m etäisyydelle joukkoliikenteen pysäkeiltä.

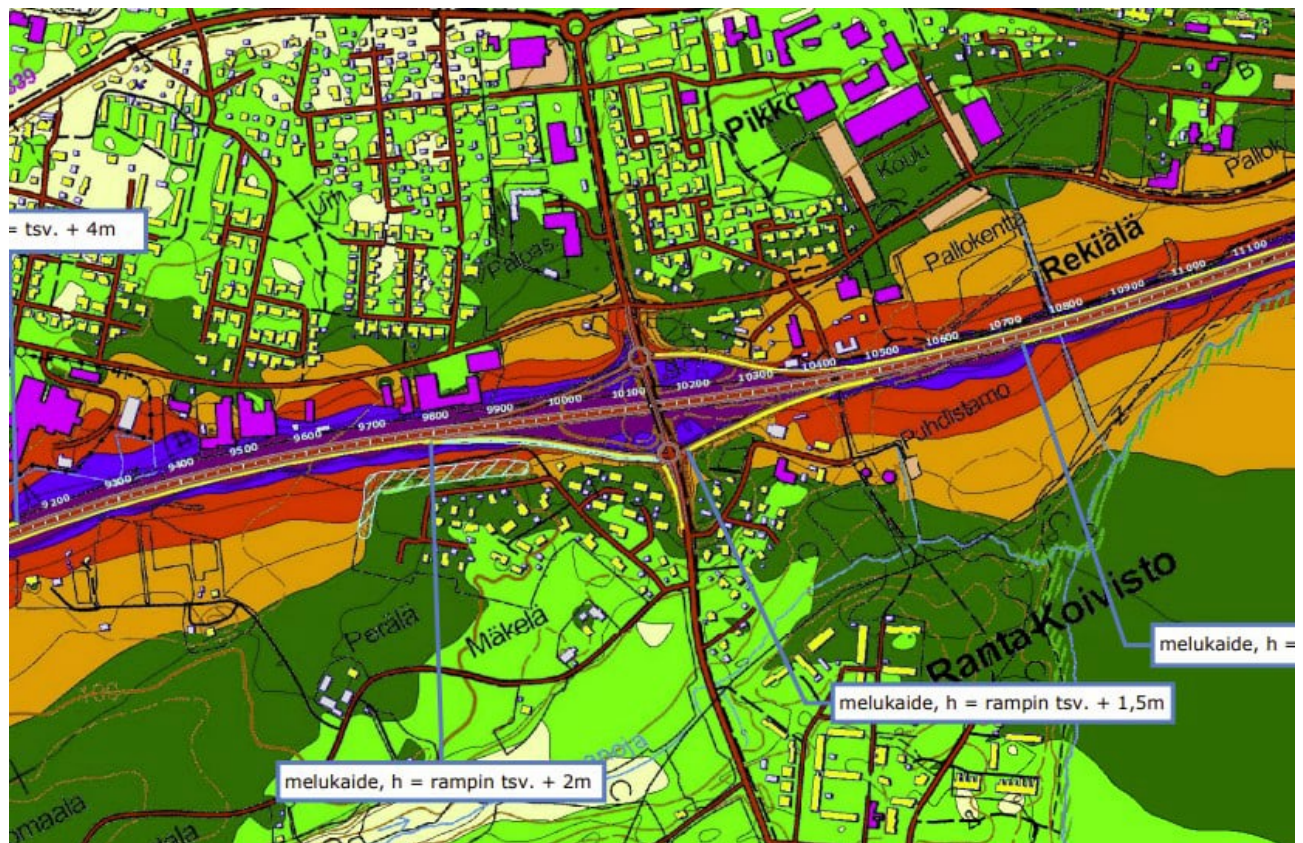


Kuva 15. Kaava-alue sijoittuu joukkoliikennelinjaston runkolinjalle. (Lähde: Nysse/ Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue, joukkoliikenne, 2025)

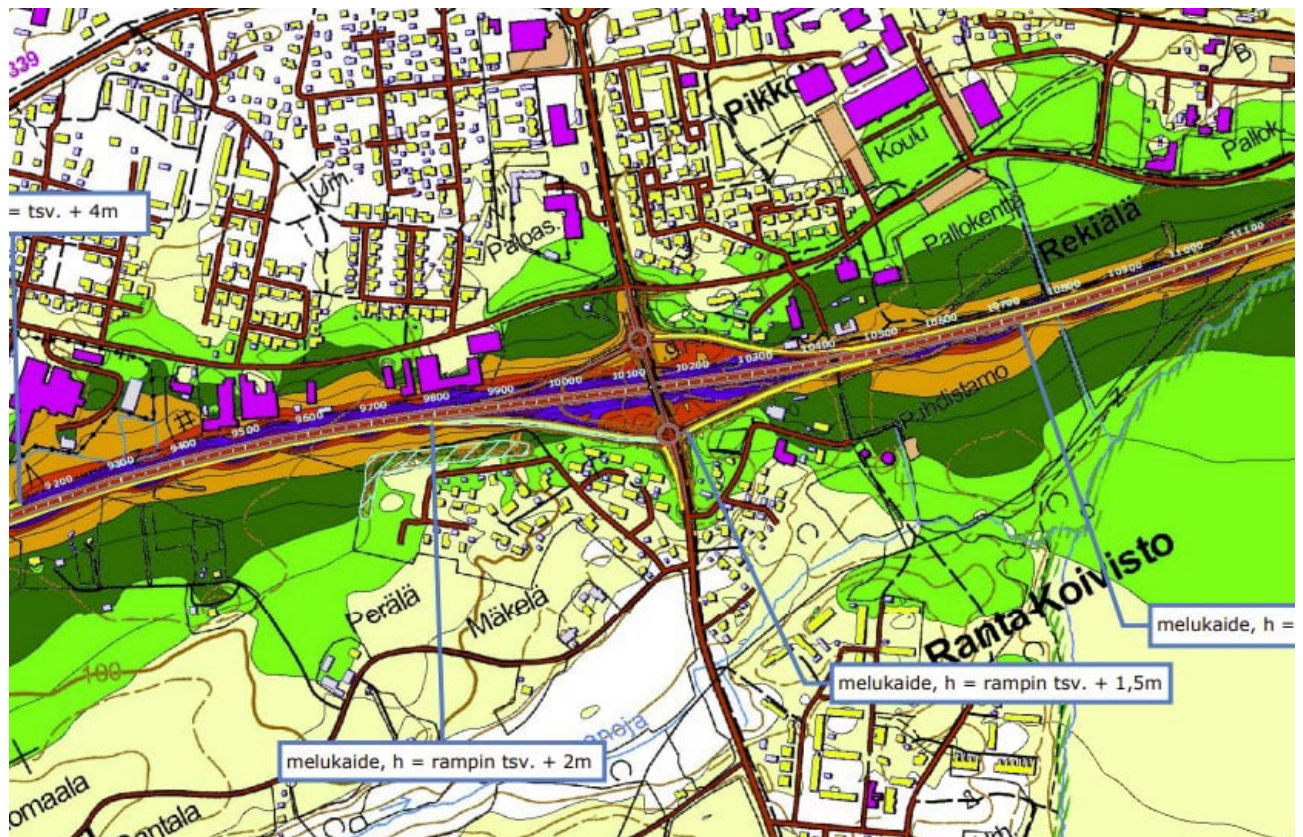
Kaava-alue on hyvin saavutettavissa linja-autolla. Alueelle pääsee useita kertoja tunnissa niin Kangasalan keskustasta kuin Tampereelta. Lähin bussipysäkki on kaava-alueen vieressä Kaarina Maununtytären tiellä. Osa linjoista puolestaan kulkee Kangasalantietä pitkin – Kangasalantien bussipysäkillä on noin 500 m kävelymatka. Etäisyys Finnentien bussipysäkillä on myös n. 500 m. Kangasalan keskusta on saavutettavissa linja-autolla n. 10 minuutissa. Tampereen Keskusta ja Linnainmaa on molemmat saavutettavissa linja-autolla noin 40 minuutissa. Lentolaan matka-aika on noin 20 minuuttia.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Aluetta sivuaa vilkasliikenteinen valtatie 12, jonka melualue ulottuu suunnittelualueelle. Valtatien 12 parantamishankkeen yleissuunnitelman meluselvitykset alueelta on laadittu vuonna 2018. Kaavamuutosalueen läheisille rampeille ei ole vuonna 2018 valmistuneessa valtatie 12 yleissuunnitelmassa eikä tekeillä olevassa tiesuunnitelmassa osoitettu meluntorjuntarakenteita, koska alue on rakentumaton eikä nykyisessä asemakaavassa ole osoitettu alueelle melun kannalta herkkää maankäyttöä.



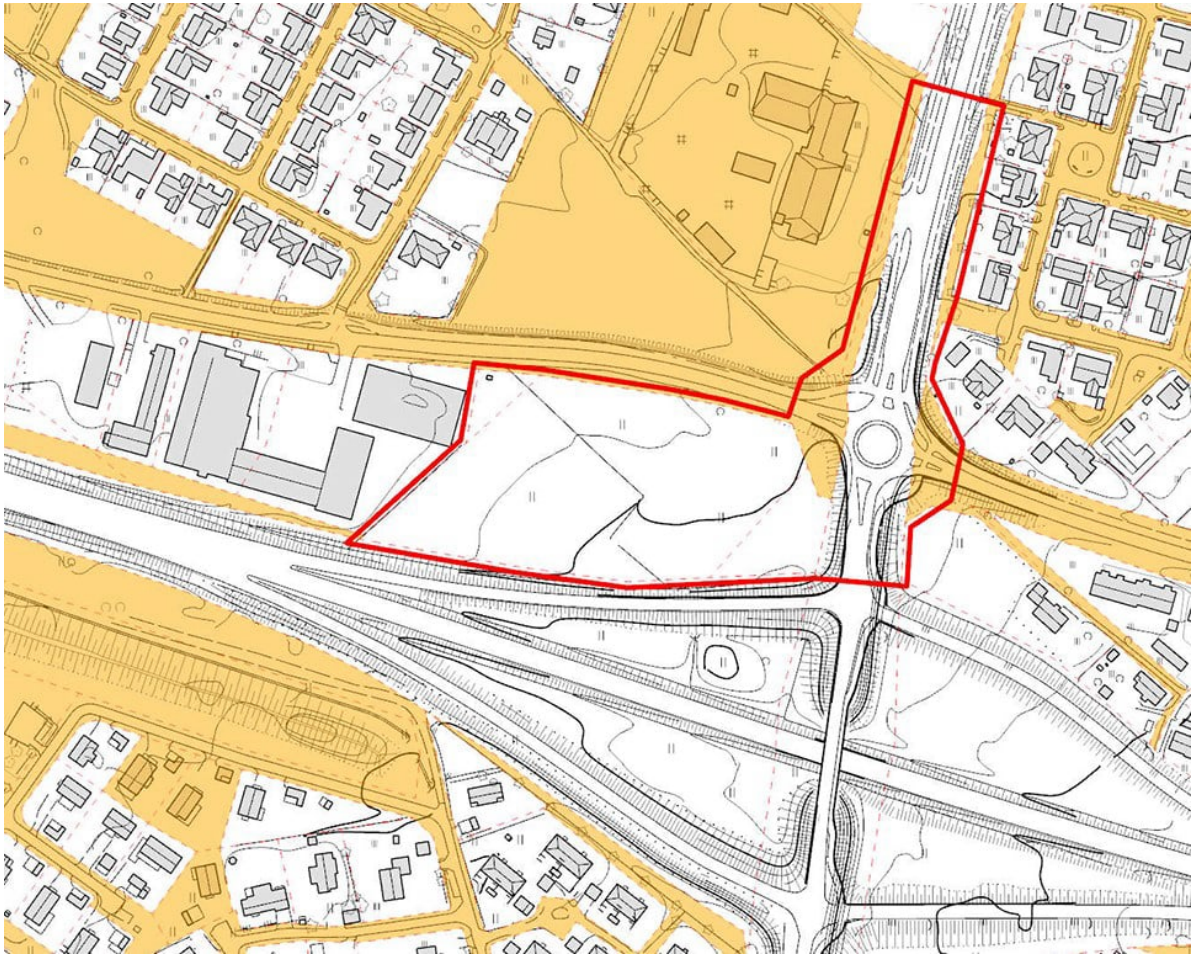
Kuva 16. Ote valtatie 12 parantamishankkeen yleissuunnitelman meluselvityksestä, päiväajan keskiäänitaso ennusteliikenne vuonna 2040 huomioiden esitetyt meluntorjuntatoimenpiteet. (Ramboll, 2018)



Kuva 17. Ote valtatie 12 parantamishankkeen yleissuunnitelman meluselvityksestä, yöajan keskiäänitaso ennusteliikenne vuonna 2040 huomioiden esitetyt meluntorjuntatoimenpiteet. (Ramboll, 2018)

Maanomistus

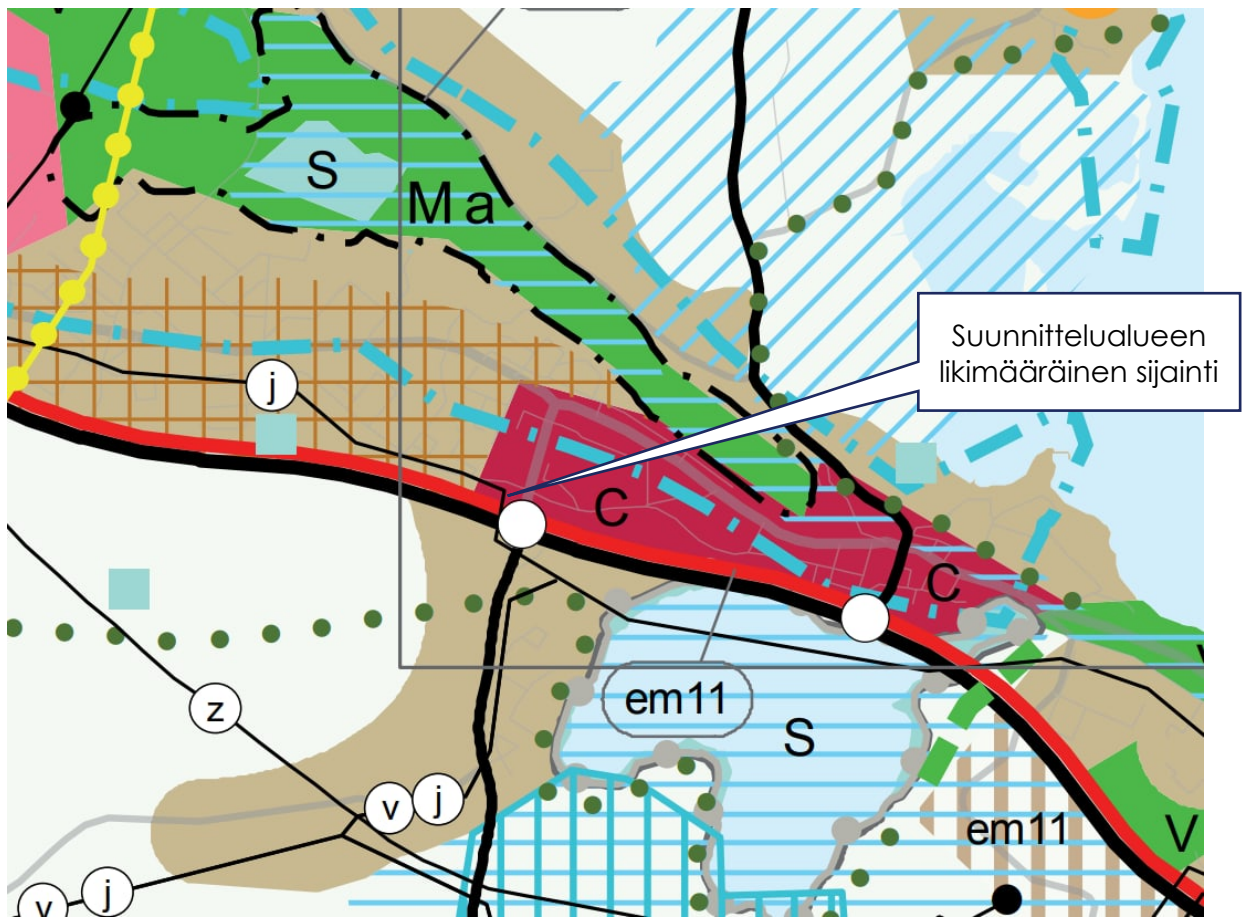
Alue on osittain yksityisessä omistuksessa, osittain kaupungin omistuksessa ja osittain Pirkanmaan ELY-keskuksen hallinnoima.



Kuva 18. Kaupungin maaomaisuus keltaisella.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava



Kuva 19. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta suunnittelualueen läheisyydestä.

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 vuodelta 2017. Lisäksi alueella on voimassa Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava täydentää ja muuttaa Pirkanmaalla voimassa olevaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Vaihemaakuntakaava elonkirjo ja energia on hyväksytty Pirkanmaan liiton maakuntavaltuustossa 7.4.2025. Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 9.6.2025 (asiakohta 89) päättänyt määrätä Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 pykälän mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Vaihemaakuntakaavassa päivitettiin keskustatoimintojen alueen määräystä kaupan merkintöjen osalta. Merkinnät päivitettiin vastaamaan voimassa olevaa alueidenkäyttölakia. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja

nostettiin 2000 kerrosalaneliömetristä 4000 neliömetriin. Lisäksi luovuttiin keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta.

Suunnittelualueelle kohdistuu maakuntakaavassa C-merkinnällä Keskustatoimintojen alue. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä on maakuntakaavassa osoitettu myös: Merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie, Eritasoliittymä sekä Siirtoviemäri. Valtatie 12 väleillä Alasjärvi–Huutijärvi tulee varautua lisäkaistojen rakentamiseen.

Aluetta koskevat seuraavat Pirkanmaan maakuntakaavan määräykset:



Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, lähivirkistys, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Alueella tulee vaalia kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi.



Merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie.

Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateilla, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista. Merkintään liittyy Kangasalla valtatiellä 12 välillä Alasjärvi–Huutijärvi Kirkkojärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em 11.

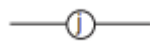
Suunnittelumääräys: Valtatiellä 3 välillä Sasi–Hanhijärvi, valtatiellä 9 välillä Ruutana–Orivesi, valtatiellä 12 väleillä Alasjärvi–Huutijärvi sekä Maatjala–Kahtalammi ja Tampereen rantaväylällä (kantatie 65 ja valtatie 12) välillä Lielähti–Santalahti tulee varautua lisäkaistojen rakentamiseen.

[...]

Valtatieosuuksilla tulee jatkosuunnittelun yhteydessä tarkastella olemassa olevien liittymien parannustarpeet sekä kiinnittää huomiota joukkoliikenteen järjestelyiden toimivuuteen.

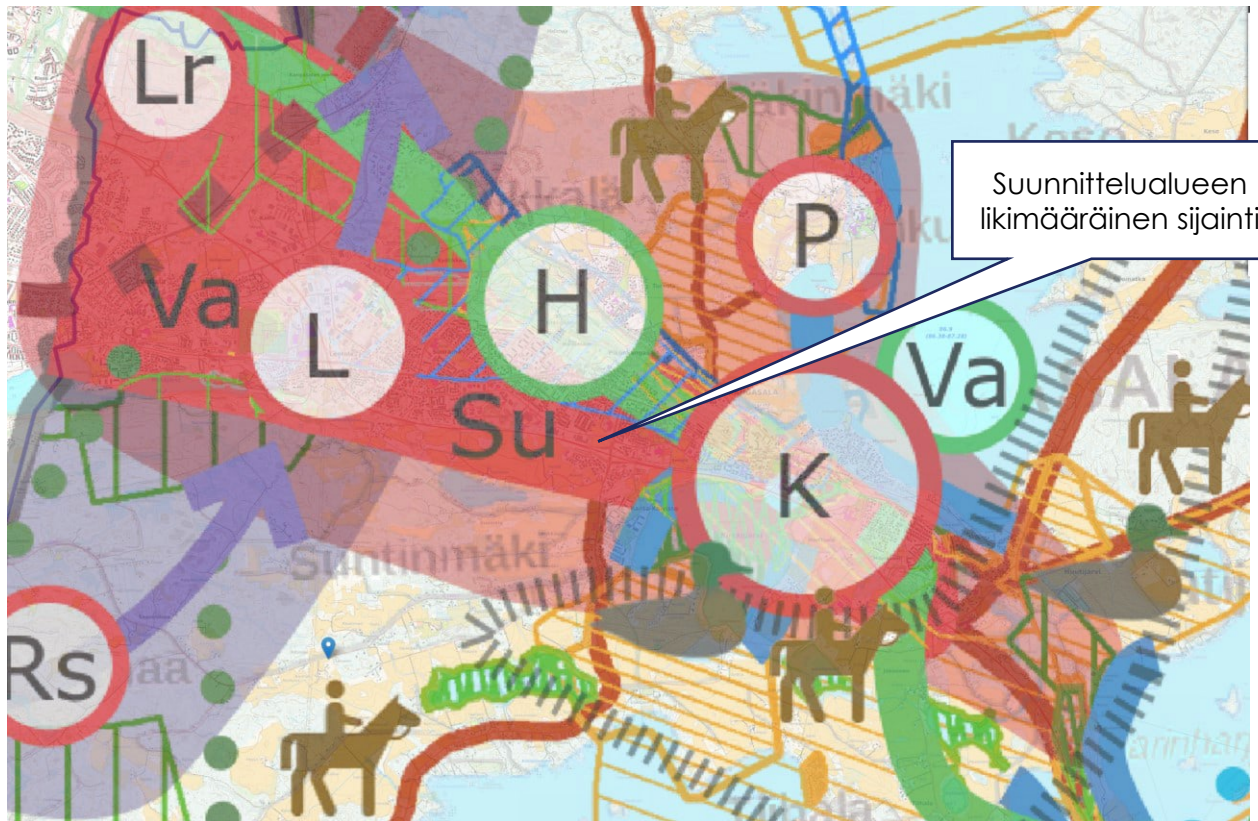


Eritasoliittymä. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat eritasoliittymät, jotka sijaitsevat maakuntakaavassa esitetyllä tieverkolla.



Siirtoviemäri. Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät seudullisesti merkittävät viemäriyhteydet.

Maakuntakaavaan merkitty siirtoviemäri on huomioitu kaavamuutoksen suunnittelussa. Siirtoviemärin todellinen sijainti poikkeaa maakuntakaavassa esitetystä ja se sijaitsee todellisuudessa kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Kangasalan strateginen yleiskaava 2040 (2017)

Kuva 20. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2040 (2017).

Kangasalan Strateginen yleiskaava 2040 (hyv. 29.5.2017) on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 suunnittelualueen tuntumaan on merkitty kehittämistavoitteet: tiivistyvä nauhataajama 2030 ja joukkoliikenteen laatukäytävä.

Tiivistyvä nauhataajama 2030:

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.

**Joukkoliikenteen laatukäytävä.**

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 huomioita pysäkkialueiden palveluihin ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Kaava-alueen liikenteellinen asema ja liikenteen kehittämistarpeet strategisessa yleiskaavassa:

Kaavamuutosalue sijoittuu Strategisen yleiskaavan 2040 mukaisesti Tiivistyvän nauhataajaman 2030 ja Joukkoliikenteen laatukäytävän alueelle. Strategisen yleiskaavan nauhataajaman tiivistämiseen liittyviin tavoitteisiin liikenneverkon osalta kuuluu, että täydentävän rakentamisen yhteydessä pyritään parantamaan liikkumisympäristön laatua ja elämyksellisyyttä. Uutta rakentamista ohjataan erityisesti taajaman halki kulkevan joukkoliikenteen laatukäytävän varrelle. Kaava-alue tukeutuu liikenteellisesti Kangasalantiehen ja valtatiehen 12, jotka muodostavat alueen pääliikennesuunnat. Strategisen yleiskaavan liikenteen ja maankäytön yhteisvaikutusten tarkastelussa todetaan, että Kangasalta suuntautuva liikenne painottuu Tampereen suuntaan, ja kunnan sisäinen liikenne tapahtuu pääasiassa taajamien ja kylien välillä. Valtatie 12 on yksi pääreiteistä Kangasalan ja Tampereen välillä, ja samalla ruuhkaisin väylä Kangasalla. Pitkällä aikavälillä maankäyttö näiden kaupunkien välillä kytkeytyy yhä tiiviimmin yhteen, mikä edellyttää yhteyden merkittävää kehittämistä.

Vahvistuva nauhataajama yhdistyy tiivistyvän maankäytön myötä entistä kiinteämmin Tampereeseen. Liikkumisen näkökulmasta Kangasalantiestä muodostuu joukkoliikenteen laatukäytävä, joka kulkee Tampereen keskustasta

Kangasalan keskustaan. Käytävän varrelle syntyvä tiheä asutus mahdollistaa hyvät joukkoliikennepalvelut ja tukee kestäväää liikkumista.

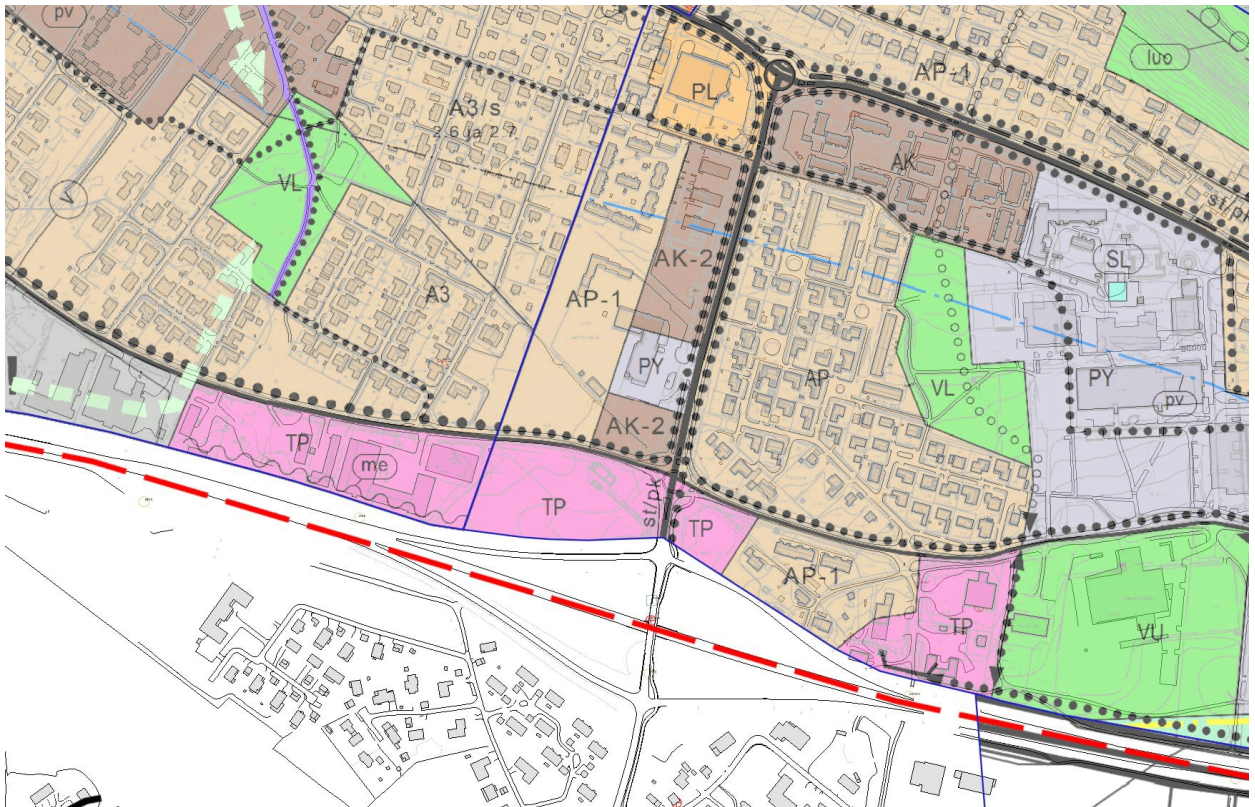
Kaava-aluetta lähin strategisen yleiskaavan alakeskus on Suorama, ja sijainnillisesti kaava-alue asettuu Lentolan ja Kangasalan keskustan 2030 kehityskohteiden väliin. Aakkulantien kaavamuutosalue ei siten sijoitu Lentolan kautta kulkevan Kasvukehän 2040 ja 2-kehän välittömälle vaikutusalueelle.

Strategisen yleiskaavan selostuksessa kuvataan kuitenkin 2-kehän vaikutuksia liikenneverkkoon siten, että pitkällä aikavälillä toteutuvat uudet kehäyhteydet muuttavat liikenteen suuntautumista ja vähentävät nykyisten Tampereelle suuntautuvien väylien kuormitusta. Tämä parantaa Kangasalan saavutettavuutta etelä-pohjoissuunnassa, kun Lentolan ja keskustan alue kytkeytyy kehäteiden vaikutusalueeseen. Samalla Sääksjärvi ja Pirkkalan lentokenttä tulevat paremmin saavutettaviksi. Uudet yhteydet hyödyttävät myös elinkeinoelämän kuljetuksia ja lisäävät Kangasalan houkuttelevuutta yritystoiminnan sijoittumispaikkana.

Strategisessa yleiskaavassa Kaarina Maununtytären tie on osoitettu nykyisen tieverkon keskeiseksi osaksi. Kun sekä teknologian ja teollisuuden Ruskon kehityskohde että Saarenmaan alue rakentuvat, on perusteltua olettaa, että myös Kaarina Maununtytären tien alkupään ja Saarenmaantien merkitys liikenneverkossa vahvistuu.

Alueella voimassa olevat oikeusvaikutteiset osayleiskaavat:

Keskustan osayleiskaava (2010) ja Suoraman osayleiskaava (2015)



Kuva 21. Ote Kangasalan vahvistamattomasta yleiskaavayhdistelmästä suunnittelualueen läheisyydestä. Itäpuolella on voimassa Keskustan osayleiskaava ja länsipuolella Suoraman osayleiskaava. Osayleiskaavojen raja osoitettu kartassa sinisellä viivalla.

Kaavamuutosalue sijoittuu kahden osayleiskaavan rajalle. Pääosin kaava-alue sijoittuu Keskustan osayleiskaavan (hyv. 13.9.2010) alueelle. Lännessä pieni osa kaavamuutosalueella on Suoraman osayleiskaavan (hyv. 19.10.2015) alueella.

Keskustan osayleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu työpaikka-alueen TP-merkintä:

TYÖPAIKKA-ALUE Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Rakennukset tulee sijoittaa niin, että ne suojaavat asuinalueita valtatie melulta.

Kaava-alueen länsikulma on merkitty Suoraman osayleiskaavassa myös työpaikka-alueeksi TP-merkinnällä:

TYÖPAIKKA-ALUE Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueen toimintojen määrittelyssä

ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä.

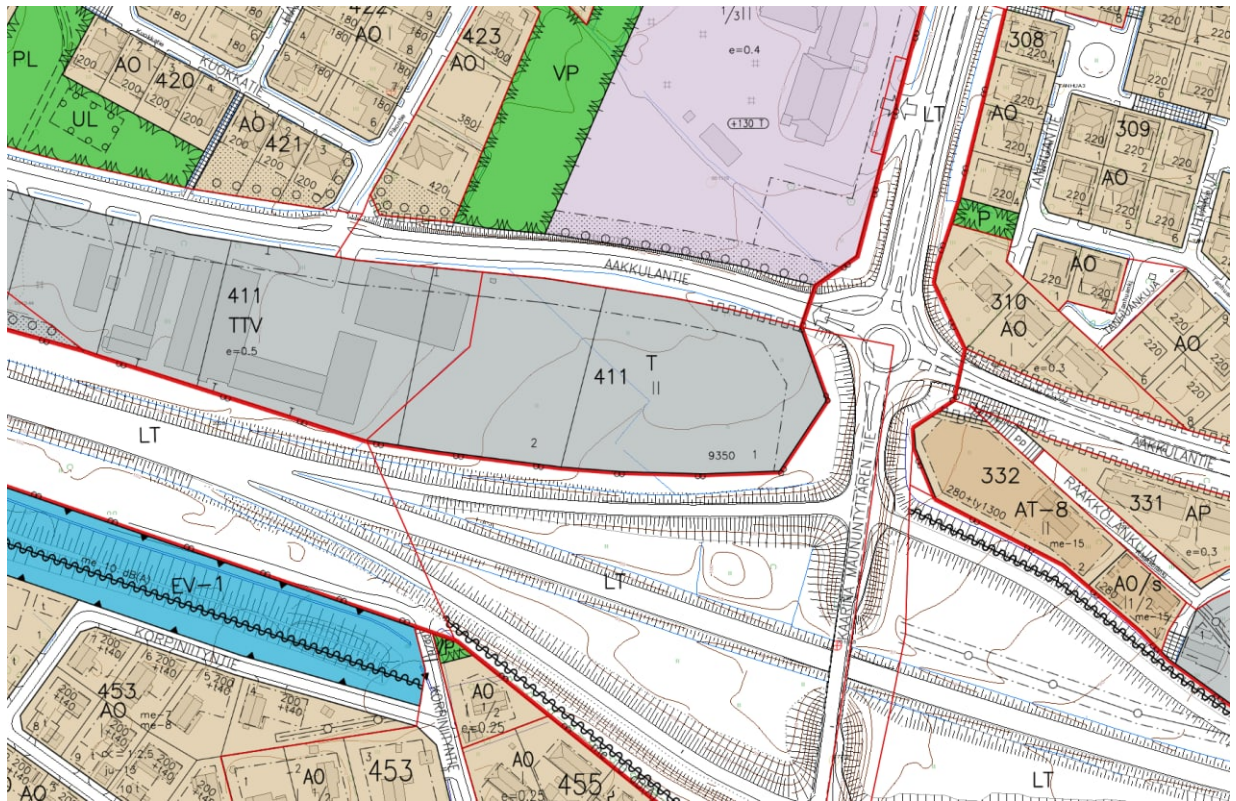
Lisäksi Suoraman osayleiskaavassa on merkitty meluntorjuntatarve valtatie 12 suuntaan:

MELUNTORJUNTATARVE Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden asemakaavoituksessa melu tulee ottaa erityisesti huomioon. Rakennettaessa melualueilla tulee huolehtia siitä, etteivät valtioneuvoston päätöksen mukaiset meluohjearvot ylitä asuinrakennusten tai työpaikkojen sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla. Melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB, eikä yöohjearvoa 45 dB (vanhat alueet 50db). Asemakaavotettaessa tulee melua tutkia tarkemmin ja antaa tarvittaessa määräyksiä. Osayleiskaava-alueelta on laadittu meluselvitys.

Aakkulantien pohjoispuolelle kaava-alueen läheisyyteen on merkitty Keskustan osayleiskaavassa AK-1-merkinnällä kerrostalovaltainen asuntoalue ja AP-1 merkinnällä tiivis pientalovaltainen alue. Aakkulantielle on Keskustan osayleiskaavassa merkitty paikallistie/ kokoojakatu ja Suoraman osayleiskaavassa yhdystie/ kokoojakatu. Kaarina Maununtytären tie on merkitty seututiekse st/pk-merkinnällä.

Kaavamuutosalueen kohdalla Aakkulantien pohjoispuolelle ja Kaarina Maununtytären tien itäpuolelle on merkitty kevyen liikenteen reitti. Aakkulantien ja Kangasalantien välillä Kaarina Maununtytären tien molemmille puolille on merkitty kevyen liikenteen reitti. Keskustan osayleiskaavan puolella Aakkulantielle on merkitty kevyen liikenteen reitti ja Suoraman osayleiskaavan puolella Aakkulantielle on merkitty kävelyn ja pyöräilyn pääreitti.

Asemakaava



Kuva 22. Ote Kangasalan vahvistamattomasta asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen läheisyydestä.

Asemakaavamuutosalueella on voimassa rakennuskaava nro. 323 (hyväksytty 6.10.1994), jossa kortteli 411:n osa on merkitty kaavamerkinnällä T *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi*, kerros-luku on II ja rakennusoikeus 9350 kerrosalaneliömetriä. Kaavassa on osoitettu liittymäkielto Aakkulantieltä korttelin 411 koilliskulmassa. Valtatien 12 eritasoliittymän alue ja Kaarina Maununtyttären tie osoitettu kaavassa nro. 323 LT-merkinnällä *kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen*.

Lisäksi kaava-alueella Kaarina Maununtyttären tiellä on voimassa rakennuskaava nro 40 (hyväksytty 24.2.1971) jossa Kaarina Maununtyttären tie on osoitettu liikennealueeksi merkinnällä *Kauttakulku- sisääntulo- ja ohitustie tie-, vier-, suoja- ja näkymäalueineen*. Rakennuspaikkakohtaiset liittymät liikennealueelle on kielletty. Asemakaava-alueen lähistöllä länsipuolella on myös voimassa rakennuskaava nro. 40, jossa korttelin 441:n osa on merkitty TTV-kaavamerkinnällä *yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi*. Kaavassa nro. 40 ei ole merkintää

sallitusta kerrosluvusta korttelissa 441. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla, eli rakennuspaikan kerrosalan suhteella rakennuspaikan pinta-alaan, $e=0.5$.

Kaavamuutosalueen lähistöllä Aakkulanttiellä on voimassa rakennuskaava nro. 98 (hyv. 10.6.1981), jossa Aakkulantie on osoitettu katualueeksi.

Valtatie 12 Alasjärvi-Huutijärvi

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laatinut yleissuunnitelman ja ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely) valtatie 12 parantamisesta Alasjärven ja Huutijärven välillä. Parannettava tiejakso sijoittuu Tampereen kaupungin ja Kangasalan kunnan alueille, ja sen pituus on noin 15 kilometriä. Suunnittelukohde alkaa Alasjärven eritasoliittymän länsipuolelta valtatieltä 9 ja jatkuu Huutijärven eritasoliittymän itäpuolelle kantatielle 58.

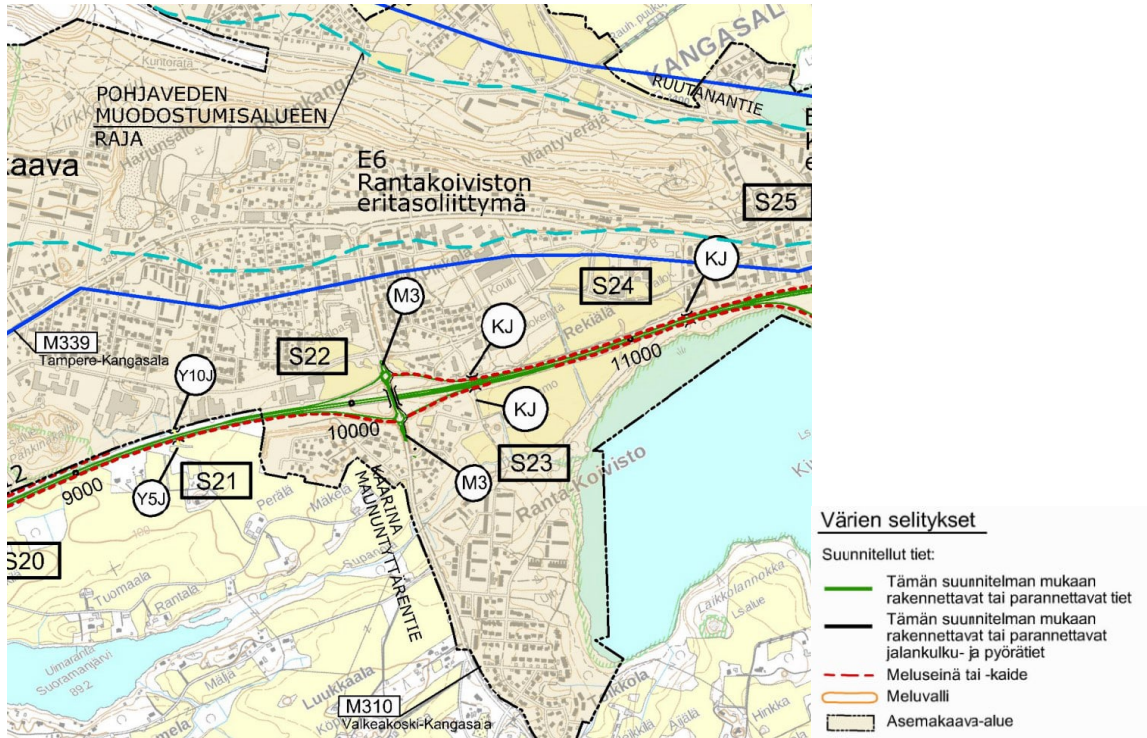
Hankkeen yleissuunnitelma valmistui kesäkuussa 2018. Valtatie 12 parannetaan nelikaistaiseksi Alasjärven ja Huutijärven eritasoliittymien välillä. Hyväksytyn yleissuunnitelman mukaan Ranta-Koiviston eritasoliittymä parannetaan, ja sen tyyppi säilyy lähes ennallaan, mutta ramppiliittymään toteutetaan nk. pisarakiertoliittymät. Yleissuunnitelman mukaan myös valtatie ylittävää jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä kaava-alueen tuntumassa parannetaan.

Valtatien 12 tiesuunnitelma Tampereen Alasjärven ja Kangasalan Huutijärven välillä on tekeillä. Tiesuunnitelma perustuu hyväksytyyn yleissuunnitelmaan.

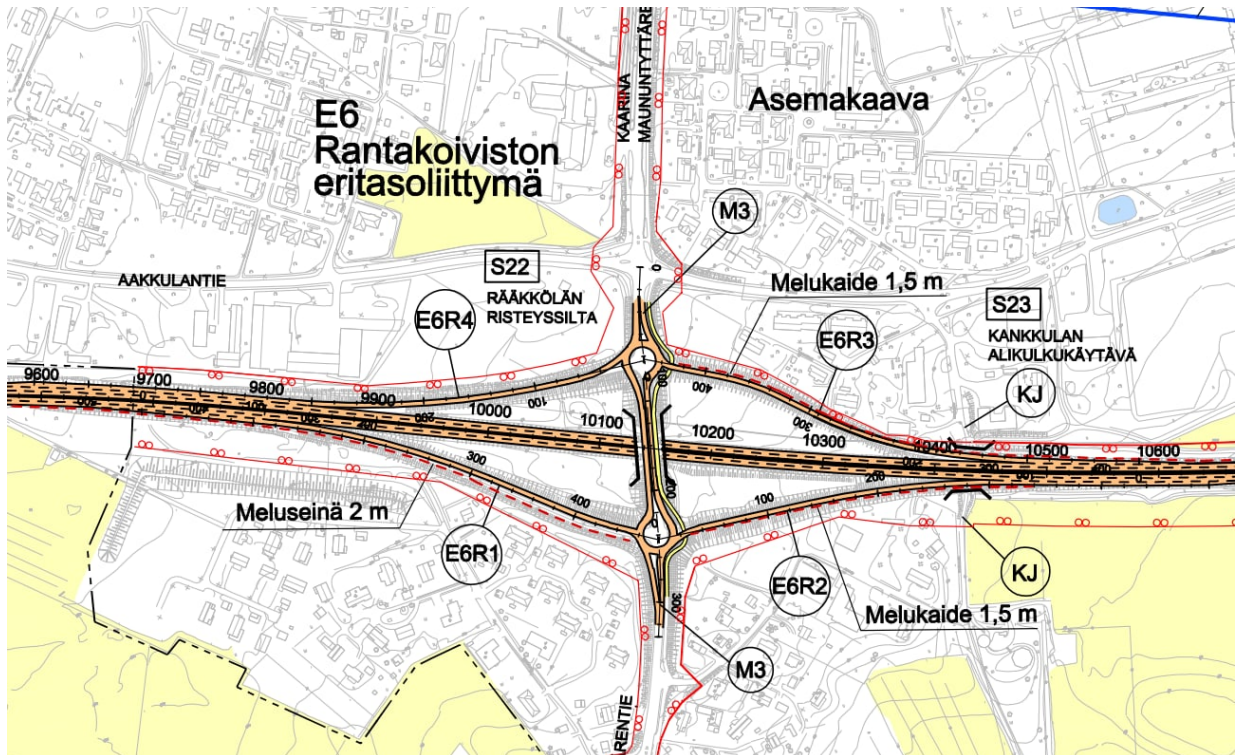
Tiesuunnitelman laadintavaiheessa tieratkaisut täsmentyvät, ja vasta suunnitelman edettyä riittävän pitkälle selviää muun muassa Ranta-Koiviston eritasoliittymän ympäristössä valtatie 12 ja sen rakenteiden vaatima tilantarve. Kaavan ehdotusvaiheessa tiesuunnitelmaa laativa taho toimitti tiesuunnitelmaluonnoksen mukaisen LT-alueen rajauksen.

Tiesuunnitelma valmistuu talvella 2026. Tiesuunnitelman hyväksymisen ehtona on sen asemakaavan mukaisuus.

Lisätietoa hankkeesta löytyy väyläviraston sivuilta: <https://vayla.fi/vt-12-ajasjarvi-huutijarvi>.



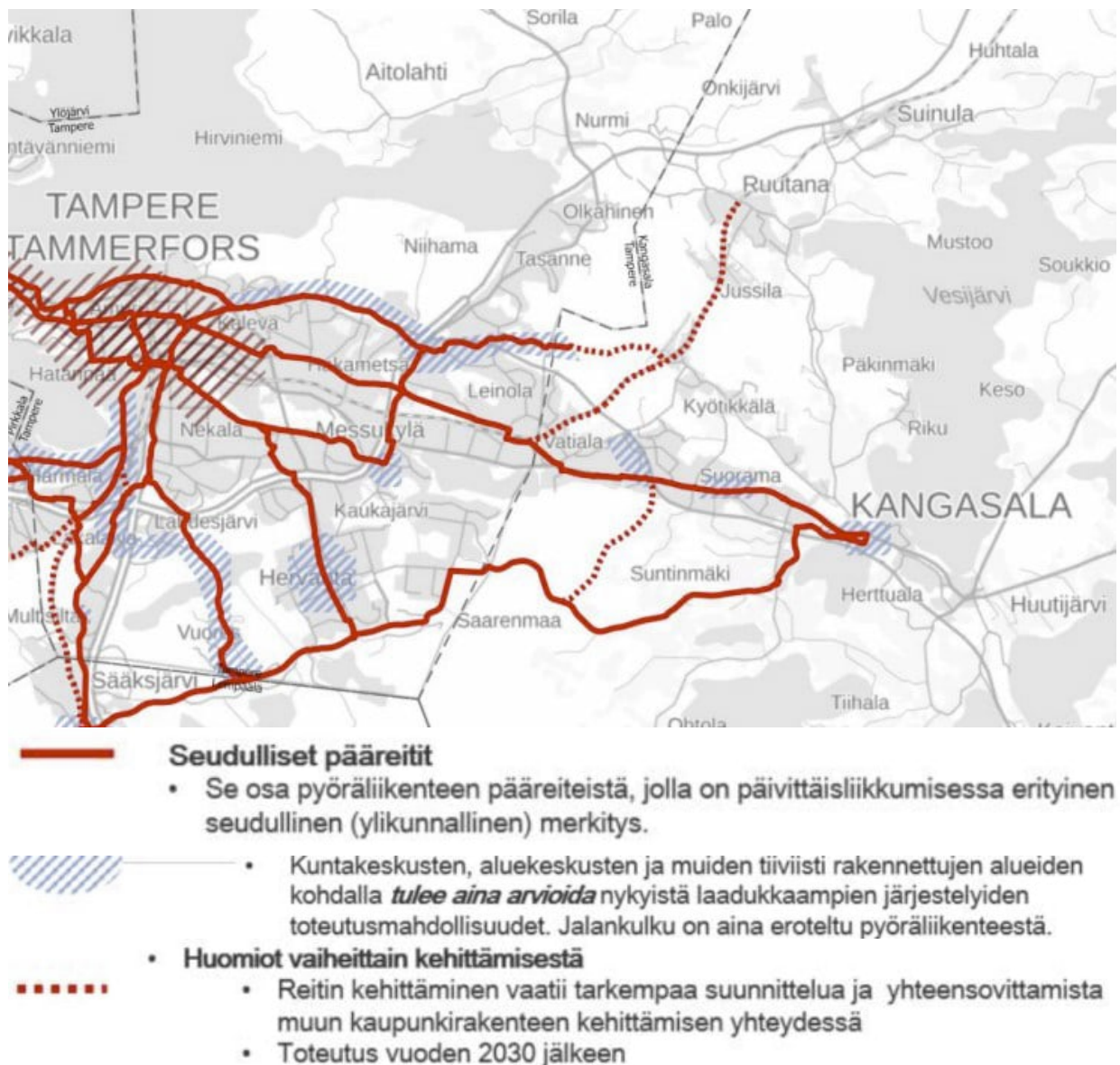
Kuva 23. Ote: Valtatien 12 parantaminen välillä Alasjärvi – Huutijärvi, Yleissuunnitelma, Yleiskartta



Kuva 24. Ote: Valtatien 12 parantaminen välillä Alasjärvi – Huutijärvi, Yleissuunnitelma, Suunnitelmakartta

Pääpyöräilyverkon tavoitetilä:

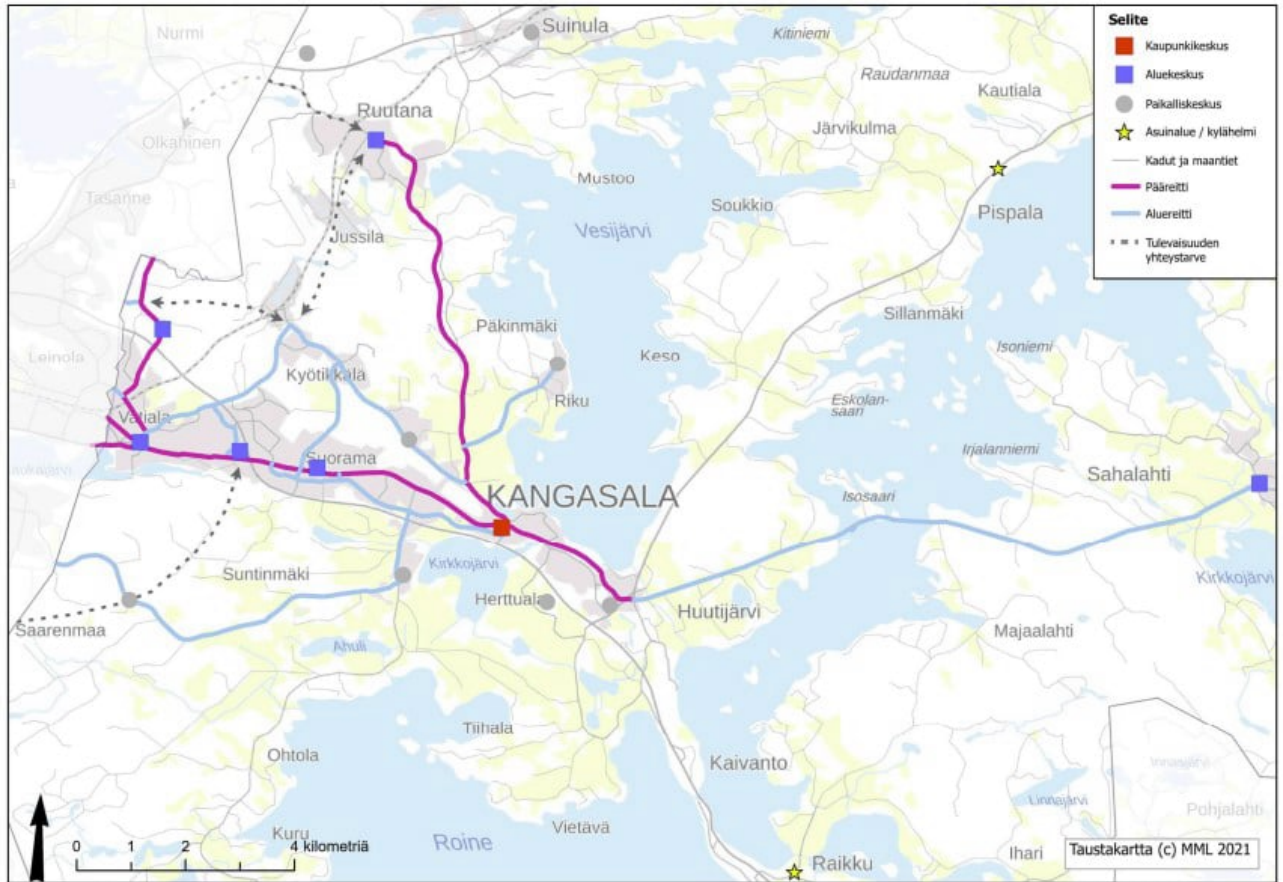
Tampereen kaupunkiseudun raportissa Pyöräliikenteen seudulliset pääreitit ja laatutaso (1.8.2022) on päivitetty Tampereen kaupunkiseudun pyöräliikenteen pääreitit vuosille 2030 ja 2050, sekä tavoiteverkkoja vastaavat seudulliset kehittämisperiaatteet.



Kuva 25. Ote: Pyöräliikenteen seudullinen pääverkko (Lähde: Tampereen kaupunkiseutu, Pyöräliikenteen seudulliset pääreitit ja laatutaso, 2022).

Kangasalan kaupunki on päivittänyt vuonna 2021 Kangasalan oman kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman *Oikeus liikkua omin voimin*, jossa on hyödynnetty

Tampereen kaupunkiseudun kävelyn ja pyöräliikenteen kehittämissuhtelman 2.0 (2021) tavoitteita ja tarkennettu niitä Kangasalle sopiviksi.



Kuva 26. Kangasalan pyöräliikenteen tavoiteverkko, kaupungin länsiosa
Lähde: Oikeus liikkua omin voimin, Kangasalan kävelyn ja pyöräilyn edistämishuhtelman, 2021

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu maankäytölle asetetuista tavoitteista. Asemakaavaa uudistamalla vahvistetaan Kangasalan keskustan vetovoimaisuutta ja seudun elinkeinoelämää osoittamalla kortteille paremmin kysyntää vastaava käyttötarkoitus. Kaupallisten palveluiden laajentamiselle on tarpeen osoittaa tilaa keskustassa, jotta voidaan vastata ostovoiman karkaamiseen Kangasalta. Samalla on tarpeen huomioida kaupunkimiljö ja liikenneverkon sekä hulevesien hallinnan suunnitteluratkaisut.

Asemakaavamuutoksella muutetaan osa Kaarina Maununtytären tiestä hallinnollisesti kaupungin kaduksi. Kadunpitopäätös on jo tehty. Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- alueen elinkeinonharjoittajat ja lähialueen asukkaat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi Oy, Elenia Oy, Kangasalan Lämpö Oy, Kangasalan Sähkölaitos Oy, Tampereen Energia Oy, Telia Finland Oy, Elisa Oy, DNA Oy)
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- muut ilmoituksensa mukaan

Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville kuuluttamisen yhteydessä 29.11.2023.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.12.–22.12.2023 ja 2.–15.1.2024. Osallisilla oli nähtävilläaikaana mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. Alla saapunut palaute:

Pirkanmaan ELY-keskus, 22.1.2024

"Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupan ja palvelujen toimintojen sijoittuminen sujuvasti eri kulkumuodoilla saavutettavissa olevalle sijainnille siten, että Aakkulantien ja VT:n varren ympäristö kehittyy jäsenneltyyn ja vihreämpään suuntaan. ELY-keskus pitää tätä kaupunkikuvan ja liikenneympäristön kehittämisen tavoitetta myönteisenä alueen asemakaavan muuttamisen lähtökohtana. Asemakaavamuutos on perusteltu myös vireille tulevan tiesuunnitelman ja siitä johtuvien kaavamuutostarpeiden sekä tieosuuksien hallinnollisen aseman tarkistamisen kannalta.

Liikenne

Valtatien 12 tiesuunnitelma Tampereen Alasjärven ja Kangasalan Huutijärven välillä on käynnistymässä. Suunnitelma pohjautuu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn hyväksyttyyn ko. tiejakson yleissuunnitelmaan, jonka mukaan mm. Rääkkölän eritasoliittymän tyyppi säilyisi lähes nykyisellään, mutta ramppiiliittymään toteutettaisiin nk. pisarakiertoliittymät. Yleissuunnitelman mukaan kaava-alueen tuntumassa myös valtatien ylittävää jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä parannetaan. Tiesuunnitelman käynnistyminen on syytä tuoda esiin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Tiesuunnitelman laadintavaiheessa tieratkaisut täsmentyvät ja vasta suunnitelman edettyä riittävän pitkälle voidaan sanoa tarkemmin mm. Rääkkölän eritasoliittymän ympäristössä valtatien 12 ja sen rakenteiden edellyttämä tilantarve. Tiesuunnitelman hyväksymisen ehtona on sen asemakaavan mukaisuus, joten myös sen vuoksi voi olla tarvetta asemakaavamuutokselle.

Kaarina Maununtytöntie Aakkulantie-Finnnetien kiertoliittymästä pohjoiseen, mukaan lukien ko. kiertoliittymä, on jo muuttunut Kangasalan kaupungin omistamaksi yksityistieksi. Tämän osalta olisi

tarkoituksenmukaista muuttaa tien kaavamerkintä vastaamaan sen hallinnollista asemaa eli muuttaa merkintä LT-alueesta kaduksi. Rääkkölän eritasoliittymän pohjoisten ramppien ja Finnentie-Aakkulantien kiertoliittymän välillä Kaarina Maununtyttärentie, maantie 310 tulee myös muuttumaan Kangasalan kaupungin omistukseen, joten sekin olisi syytä rajata mukaan tähän asemakaavamuutokseen ja osoittaa tieosuus katu - merkinnällä. Tämän tieosuuden hallinnollinen muutos kaupungin kaduksi tapahtuu MRL 86a § kadunpitopäätöksellä Pirkanmaan ELY-keskuksen ja kaupungin välillä sovittavan aikataulun mukaisesti. Tälläkin jaksolla edellä kerrottu valtatie 12 tiesuunnitelma voi tuoda muutoksia nykyisiin tierakenteiden edellyttämin tilantarpeisiin.

Pirkanmaan ELY-keskus esittää, että asemakaavamuutoksen korttelirajauksessa huomioidaan vireille tulevan valtatie 12 tiesuunnitelman mukaiset tieratkaisut ja niiden tilanterve sekä edellä esitetyt Kaarina Maununtyttärentien kaavamerkinnän muutostarpeet. Tämä edellyttää asemakaavamuutoksen ja tiesuunnitelman aikataulujen yhteensovittamista. Joka tapauksessa tiesuunnitelmaa laaditaan kiinteässä yhteistyössä Kangasalan ja Tampereen kaupunkien kanssa, jolloin tulee määriteltäväksi myös tiesuunnitelman mahdollisesti edellyttämät asemakaavamuutostarpeet. Tiesuunnitelma on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2025. Jos asemakaavan aikataulua ei voida yhteensovittaa tiesuunnitelman kanssa, tulee asemakaavamuutosta varten tarkastella valtatie 12 voimassa olevan asemakaavan mukaisen LT-aluevarauksen riittävyys valtatie yleissuunnitelman perusteella.

ELY-keskus ottaa jatkossa kantaa kaavaratkaisuun ja sen vaikutuksiin mm. valtatiehen 12 (mm. kuivatusjärjestelyt, korttelin toimintojen sijoittuminen ja mainokset) sekä asemakaavaa-alueen liikennejärjestelyihin ja liikennevaikutuksiin kaavaprosessin kuluessa.

OAS:n täydennystarpeet ja jatkotoimet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on tarpeen täydentää kaavan osallisia koskevaan osuuteen keskeiset viranomaistahot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi esittää kattavasti aluetta koskevat Pirkanmaan maakuntakaavan määräykset. Kun alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee alueen suunnittelun lähtökohtana huomioida maakuntakaavan keskustatoimintojen aluetta koskevat suunnittelumääräykset. Erityisesti asemakaavan tavoitteet huomioon ottaen kaupan mitoituslähtökohdat ja kaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus. Kaavan yhteydessä on tarpeen arvioida kaupan nykytilannetta ja kehitystä sekä palveluverkon kokonaisuutta ja palveluiden saavutettavuutta, erityisesti mikäli alueelle on tarkoitus mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköksi luettavia toimintoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan laadittavista selvityksistä vain hulevesiselvitys. Myös kaupallista selvitystä on tarpeen päivittää ja liikennevaikutukset on tarpeen arvioida riittävällä tavalla.

Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisten, rauhoitettujen tai tiukasti suojeltujen lajien esiintymiä. Alue on viljelyskäytössä, ja kaava-alueen lähiympäristössä säilyy runsaasti viljelyskäytössä olevaa peltoalaa. ELY-keskus katsoo, ettei erilliselle luontoselvitykselle ole tarvetta.

Kaavaan liittyy ELY-keskuksen MRL:n mukaisen valvontatehtävän kannalta keskeisiä teemoja. Kaava pyydetään toimittamaan ELY-keskukseen lausuttavaksi luonnosvaiheessa. ELY-keskus esittää myös valmiutensa aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun."

Asemakaavan valmisteluaineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 11.3.2025, jonka jälkeen aineisto oli yleisesti nähtävillä 27.3.–25.4.2025. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus 19.3.2025. Kuulutus pidettiin nähtävillä Kangasalan kaupungin verkkosivuilla 19.3.–25.4.2025. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli tilaisuus osallistua kaavan valmisteluun esittämällä valmisteluaineistosta mielipiteensä. Kaavan

valmisteluaineistosta pyydettiin lausuntoja tarvittavilta tahoilta.

Valmisteluaineistosta saatiin kuusi lausuntoa. Lausunnon lähettivät Elisa Oyj, DNA Oyj, Kangasalan Vesi Oy, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue. Saapunut palaute sekä kuvaukset palautteen huomioimisesta kaavaehdotusta valmisteltaessa ovat alla:

Elisa Oyj 19.3.2025

"Olisiko mahdollista joko laajentaa puistomuuntamon ET-aluetta tai sijoittaa toinen ET-alue "johonkin" muualle kaava-alueesta, mihin voisi rakentaa mobiilitukiasemalle maston ja laitetilan? Kaava-alueen sisällä se on käytännössä ihan sama missä kohtaa tämä ET-alue olisi, kunhan huoltoajo siihen onnistuu, eli voisi olla esim ihan VT12 kyljessäkin kiinni rakennusten takana tms. Tällä hetkellä kaikki operaattorit ovat paloaseman tornissa heti kaava-alueen pohjoispuolella, mutta se on melko ahdas ja liian matala nykytarkoitukseen. Uusi vähän korkeampi masto (42-48m) korvaisi paloaseman tornin ja parantaisi alueen asukkaiden & yritysten, ja VT12 ohi ajavien, mobiiliyhteyksiä. Tällä hetkellä esim aivan harjun juuressa olevan asuinalueen yhteydet ovat heikot, koska paloaseman torni on niin matala, eikä muita mastoja alueella ole. Tämä olisi sopivan kaukana asutuksesta, eli ei pitäisi haitata alueen asukkaita millään tavalla."

Palautteen vaikutukset suunnitelmaan:

Elisa:n verkkosuunnittelun kanssa on keskusteltu mobiilitukiaseman sijoittamisesta kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

DNA Oyj (DNA) 19.3.2025

"DNA:lla ei ole huomauttamista kyseenomaisen asemakaavamuutoksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulee huomioida kaava-aluetta rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapeleiden sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti."

Palautteen vaikutukset suunnitelmaan:

Osana kaavan valmistelua todettiin, että DNA:n kaapelit sijoittuvat kaavamuutosalueella katualueelle, joten kaavamuutos ei vaikuta telekaapeleiden sijaintiin.

Kangasalan Vesi Oy, 11.4.2025

"- Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää vesihuoltojohtoverkoston täydennysrakentamista.

- Kaavamuutoksen kohteena oleva alue ei kuulu Kangasalan Veden vesijohtoverkoston tai jätevesiviemäröinnin toiminta-alueeseen."

Palautteen vaikutukset suunnitelmaan:

Asemakaavamuutoksen hakija neuvottelee vesihuoltoverkoston täydennysrakentamisesta Kangasalan Vesi Oy:n kanssa.

Pirkanmaan liitto, 23.4.2025

"Teknisluonteisena tarkistuksena liitto esittää, että:

- Kaavaselostuksen sivulle 22 (kohtaan Pirkanmaan vaihemaakuntakaava – Elonkirjo ja energia) olisi hyvä lisätä tieto vaihemaakuntakaavaprosessin etenemisestä. Pirkanmaan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025, mutta kaava ei ole vielä ehtinyt tulla voimaan. Vaihekaavan voimaantulon ajankohta on tarpeen ottaa huomioon suunnittelun alueen vähittäiskaupan mitoitus tarkasteltaessa, ja johon liittyvät Keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksen muutokset. Linkki vaihemaakuntakaavan nettisivulle: <https://kaava.pirkanmaa.fi/>*
- Asemakaavamuutoksen laadinnassa on tarpeen varmistaa, että maakuntakaavassa kaava-alueelle osoitettu siirtoviemäri on otettu suunnittelussa huomioon. Asiasta on hyvä todeta myös kaavaselostuksessa.*

Liitto ei anna erillistä viranhaltijapäätöstä nyt nähtävillä olevasta aineistosta."

Palautteen vaikutukset suunnitelmaan:

Kaavaselostukseen lisättiin tieto vaihemaakuntakaavaprosessin etenemisestä. Maakuntakaavaan merkitty siirtoviemäri on huomioitu kaavamuutoksen suunnittelussa. Siirtoviemärin todellinen sijainti poikkeaa maakuntakaavassa esitetystä ja se sijaitsee todellisuudessa kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Pirkanmaan ELY-keskus, 25.4.2025

" Suhde ylempitasoihin kaavoihin

Alue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle (C), jonka suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Kangasalan strategisessa yleiskaavassa suunnittelualuetta koskevat oikeusvaikutteiset joukkoliikenteen laatukäytävän ja tiivistyvän nauhataajaman 2030 kehittämistavoitteet. Kaavamuutosalue sijoittuu kahden osayleiskaavan rajalle. Pääosin kaava-alue sijoittuu Keskustan osayleiskaavan alueelle sekä pieniltä osin Suoraman osayleiskaavan alueelle. Keskustan osayleiskaavassa alue on työpaikka-alue, jolle saa sijoittaa toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Määräyksen mukaan rakennukset tulee sijoittaa niin, että ne suojaavat asuinalueita valtatie melulta.

Rakennettu ympäristö

ELY-keskus toistaa OAS-vaiheen kommenttinsa tarpeesta arvioida kaavan liikennevaikutuksia ottaen huomioon kaavan tavoitteet eri kulkumuodoilla saavutettavista kaupan ja palvelujen toiminnoista sekä sijainnin

voimakkaasti kasvavalla kaupunkiseudulla sekä strategisen osayleiskaavan joukkoliikenteen laatukäytävän ja tiivistyvän nauhataajaman kehittämistavoitteet.

Kauppa

Aineistoa on täydennetty kaupan tilanteen selvityksellä. ELY-keskus pitää selvitystä riittävänä. Pirkanmaan hyväksytyssä vaihemaakuntakaavassa Elonkirjo ja energia on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja nostettu 4000 kerrosneliömetriin. Tämän perusteella muutoksesta ei muodostuisi maakuntakaavassa tarkoitettu kaupan suuryksikköä.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallintasuunnitelma on laadittu hyvin ja kattavasti. Polttoaineen jakelupisteen osalta on tunnistettu lainsäädännön mukaiset velvoitteet suunnittelulle. Tekstissä mainitaan, että mitoituksessa on huomioitu ilmastonmuutos (20 %). Mitoitussateena on käytetty melko lyhyitä sateita, mutta nämä ovat suunnittelussa tyypillisiä. Tulvareitit on huomioitu suunnitelmassa, mikä on tärkeää. Rakentamisen aikaisiin hulevesiin on otettu kantaa yleismääräyksellä. Suunnitelmassa nostetaan esiin jatkosuunnittelutarpeena nykyisen kuivatusreitit kartoittaminen maastokartoituksin sekä pohjavesialueen pinnan tason selvittäminen sekä tämän huomioon ottaminen hulevesien hallinnan jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelutarpeet ovat aiheellisia ja merkittäviä ottaa huomioon ympäristöriskien sekä pohjaveden pilaantumisriskin hallitsemiseksi. Tarkentavien selvitysten tulokset olisi tarpeen ottaa huomioon myös kaavan määräyksissä. Hallintasuunnitelmassa tunnistetaan, että hulevesien laadullinen kuormitus suurenee suunnittelualueella merkittävästi. Kyseessä on ympäristöriskejä aiheuttavan toiminnon kaavoittaminen ja suunnitelma, jossa merkittävä osa maa-alasta muuttuu pinnoitetuksi, joten suunnittelussa on erityisen tärkeä kiinnittää huomiota hulevesien hallintaan varovaisuusperiaate huomioiden ja ottaa huomioon myös jatkuvasti päivittyvät ennusteet sademäärien lisääntymisestä.

Pohjavesi

ELY-keskus katsoo, että huolehtimalla hulevesien hallinnasta sekä rakentamisen aikana että hulevesisuunnitelman mukaisesti ei pohjavesille aiheudu suunnitelmasta suurta riskiä. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että myös pohjavesien pilaantumisen ehkäisyn kannalta on tärkeä ottaa huomioon hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyt jatkosuunnittelutarpeet (nykyisen kuivatusreitin kartoittaminen maastokartoituksin sekä pohjavesialueen pinnan tason selvittäminen sekä tämän huomioon ottaminen hulevesien hallinnan jatkosuunnittelussa).

Maaperä (mustaliuske)

GTK:n tietokannan perusteella alueella ei ole tiedossa mustaliusketta, mutta tietokannan tarkkuustason vuoksi tästä ei täyttä varmuutta, sillä mustaliuskealueita sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Tampereen kaupungin teettämä selvitys mustaliuskeen esiintymisestä on valmistumassa huhtikuussa 2025. Selvityksestä saa tietoja myös kaupunkiseudun osalta ja mikäli mustaliusketta sen perusteella esiintyy suunnittelualueella, tulisi se ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Mikäli mustaliusketta todettaisiin alueella esiintyvän, mustaliuskealueilla ja potentiaalisilla mustaliuskealueilla tapahtuvissa rakennushankkeissa tulee varautua ajoissa happamuutta tuottavien maa-ainesten esiintymiseen riittäväillä selvityksillä ja suunnittelulla. Lisäksi tulee huomioida myös rakentamisen aikaiset ja rakentamisen jälkeen tarvittavat varotoimenpiteet. Maankäytön suunnittelussa tulisi pyrkiä mustaliuskealueilla välttämään sellaista maankäyttöä, joka altistaa kalliota tai moreenia rapautumiselle ja hapettumiselle. Mustaliuskeen sisältämät sulfidimineraalit muodostavat rikkihappoa ollessaan kosketuksissa ilman hapen kanssa ja happamoittavat siten alueelta purkautuvan valumaveden. ELY-keskus huomauttaa, että mustaliuskeiden aiheuttamat ympäristövaikutukset ja niiden hallinta voivat rajoittaa merkittävästi rakennushankkeita ja etenkin tällaiset rajoitukset tulisi selvittää ja kuvata selostuksessa.

Luontoarvot, ekologiset yhteydet ja luonnon monimuotoisuus

Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisten, rauhoitettujen tai tiukasti suojeltujen lajien esiintymiä.

Ilmasto

Suunnitelma muuttaa merkittävän määrän rakentamatonta maa-alaa pinnoitetuksi, millä on vaikutuksia erityisesti ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. ELY-keskus kannustaa tarkastelemaan jatkosuunnittelussa kaavan ilmastovaikutuksia erityisesti ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta sekä tunnistamaan mahdollisuuksia kasvillisuuden lisäämiseen puurivistöjen lisäksi myös muilla keinoin. Tarkastelussa voi hyödyntää esimerkiksi maksutonta KILVA-työkalua.

Liikenne

Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue (L-vastuualue) on pyytänyt valtatie 12 tiesuunnitelmaa tekevältä konsultilta tarkasteluja valtatie 12:n tulevista tilavaraustarpeista kaava-alueen kohdalla sekä kaava-asiakirjoissa olevan hulevesiselvityksen mukaisen kaava-alueen hulevesiratkaisun vaikutuksesta valtatie 12:n kuivatusjärjestelyihin. L-vastuualue antaa oman lausuntonsa myöhemmin, kun saa edellä kerrotut tarkastelut käyttöönsä. Lausunnossa tuodaan esiin myös muut seikat, jotka tulee huomioida alueen sijoituksessa valtatie 12 viereen. Lausunto pyritään antamaan mahdollisimman pian.

Melu ja tärinä

Valtatie 12:n aiheuttama melu on otettu rakentamistapaohjeissa huomioon ohjaamalla rakennusten pitkien sivujen sijoittumisen valtatie 12:n varteen. Rakentamisen ohjauksessa on tarpeen varmistaa riittävä melun- ja tärinän torjunta valtioneuvoston asetuksen (796/2017) mukaisesti.

Katja-Asetus

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. Asetuksen tavoitteena on edistää kaavatiedon saatavuutta ja parantaa kaavatiedon yhteentoimivuutta valtakunnallisesti. Asetuksella kumottiin 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Aleuidenkäyttölaki sisältää uudet säännökset, joiden mukaan yleiskaava, asemakaava, maakuntakaava, kaavamääräykset ja tonttijakosuunnitelma tulee jatkossa laatia kansallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa Katja-asetuksen mukaisesti. ELY-keskus kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen ja kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti. Viranomaisneuvottelun tarve ELY-keskus ilmoittaa valmiutensa työneuvotteluun tarpeen mukaan suunnittelun edetessä.

Palautteen vaikutukset suunnitelmaan:

Kaavamuutoksen liikennevaikutusten arviointia täydennettiin ELY-keskuksen antaman ohjeistuksen mukaisesti. Hulevesien jatkosuunnittelutarpeet selvitettiin, korttelialueen pohjaveden pinnantasot mitattiin ja nykyiset hulevesireitit tarkistusmitattiin maastokartoituksin. Kaavan määräyksistä poistettiin ehdotusvaiheessa rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaa koskeva yleismääräys, sillä asiasta on määrätty Kangasalan rakennusjärjestyksessä, ja sen katsotaan olevan riittävä. Mustaliuskeen mahdollista jatkoselvitystarvetta arvioitiin Geologian tutkimuskeskuksen selvityksen *Mustaliuskeiden huomioiminen kaavoituksessa Tampereella* (GTK, 2025) perusteella. Selvityksen mukaan Aakkulantien kaavamuutosalue ei sijoitu mustaliuskeen moreenipitoisen irtomaan riskialueelle tai sellaisen läheisyyteen, eikä kaavaan siten liity mustaliuskeen jatkoselvitystarvetta. Vaikutusten arvioinnissa arvioitiin lisäksi yleisellä tasolla suunnitellun maankäytön aiheuttamaa riskiä mahdollisen mustaliuskeen kannalta. Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia arvioitiin KILVA- työkalun avulla.

Valtatien 12 tilavaraustarpeet huomioitiin L-vastuualueen toimittaman rajauksen mukaisesti. Melun ja tärinän torjunnan osalta kaavaa muutettiin siten, että alueelle ei saa sijoittaa majoitustiloja. Lisäksi kaavaan lisättiin melumääräys koskien rakennusten rakenteellista toteutusta.

Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue, 24.4.2025

"Valtatien 12 liikennealuevaraus"

Asemakaavaluonnoksessa valtatie 12 LT-aluevaraus on osoitettu valtatie yleissuunnitelman mukaisesti eikä se ole riittävä tekeillä olevan valtatie 12 tiesuunnitelman mukaisille tien rakenteille. Asemakaava-alueen kohdalle on tiesuunnitelmassa esitetty joukkoliikenteen palvelutasoa parantava linja-autopysäkki sekä sille johtava kävely-yhteys, näitä ei ollut yleissuunnitelmassa. Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue katsoo, että valtatielle tulee varata LT-aluetta siten, että myös pysäkki ja sille johtava väylä rakenteineen sille mahtuvat. Lausunnon liitteenä dwg-tiedosto, jossa on esitetty tiesuunnitelmaluonnoksen mukainen LT-aluevaraus.

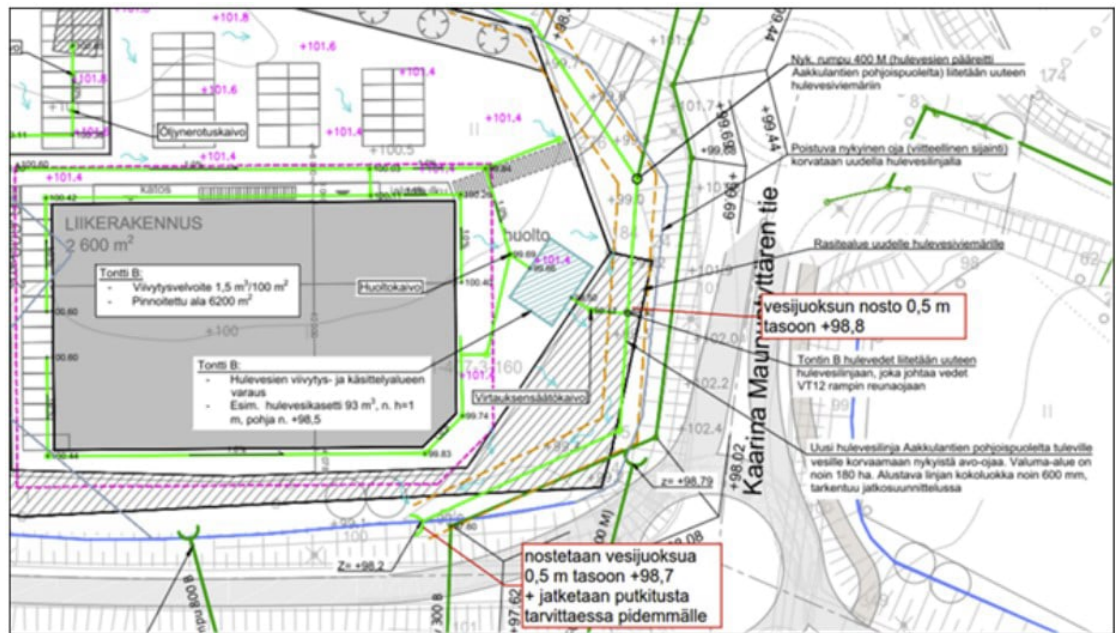
Hulevedet

Asemakaava-alueen eteläpuolelle ei ole jäämässä tilaa kaavaan liittyvässä hulevesiselvityksessä esitetyn syvyiselle ojalle (vesijuoksu kaavan hulevesisuunnitelmassa +98,2), tilaa kaventaa entisestään rampin pohjoispuolelle tuleva pysäkki ja kävely-yhteys.

Korttelin viivytysrakenteelle on varattu yli 1 metrin korkeusero tulo- ja lähtöyhteyden välille. L-vastuualue esittää kaavan hulevesiratkaisua muutettavaksi seuraavasti:

- Nostetaan putkitettavan linjan vesijuoksua 0,5 metrillä (viivytysrakenteelle jää nostosta huolimatta hyvin korkeusero tulo- ja lähtöyhteyden välille).
- Jatketaan esitettyä putkitusta tarvittaessa pidemmälle lähemmäksi rampin alittavaa rumpua.

- Jos ojalle ei jää näistä toimenpiteistä huolimatta riittävästi tilaa, otetaan putkitus tarvittaessa kaivolla kiinni rampin alittavaan rumpuun.
- Rampin alittavaa rumpua voidaan laskea kaavan hulevesiselvityksessä esitetyn mukaisesti hieman alempaan tasoon (tarvittaessa liittyminen t-haaralla rumpuun molemmista suunnista, jos oja rummun suulla painuu liian syväksi).



Edellä ehdotettu hulevesiratkaisun muutos on käyty läpi asemakaavan hulevesiselvityksen laatijan kanssa. Vt 12 tiesuunnitelmaa laativa konsultti (Ramboll) ja asemakaavan hulevesiselvityksen tekijä (Ramboll) on katsonut, että asemakaavan hulevesiratkaisua voidaan edellä kerrotusti muuttaa sekä vt 12 että asemakaava-alueen kuivatusjärjestelyjen osalta, jos Kangasalan kaupunki sen hyväksyy.

Koska korttelin hulevedet tullaan valtatie nykytilanteessa sekä tulevassa tilanteessa johtamaan valtatie 12 rumpuihin ja ojiin, tulee kaava-alueelle sijoittuvan hankkeen rakentamislupavaiheessa tehdä tienpitäjän ja Kangasalan kaupungin tai alueen hankkeesta vastaavan välinen nk. hulevesisopimus.

Meluntorjunta

Aiemmin tehdyssä valtatie 12 yleissuunnitelmassa eikä tekeillä olevassa tiesuunnitelmassa ole esitetty meluntorjuntarakenteita rampille kaava-alueen kohdalla, koska alue on rakentumaton eikä voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle sijoittuisi melun kannalta herkkää maankäyttöä. Jos kaavamuutoksen myötä kortteliin sijoittuu melulle herkkää maankäyttöä, tulee Kangasalan kaupungin tai alueen rakentajan tehdä tarvittava meluselvitys sekä toteuttaa tarvittavat meluntorjuntarakenteet. Mahdollisesti tarvittavat meluntorjuntaratkaisua koskevat määräykset on tällöin esitettävä asemakaavassa. Ulkomainonnan osalta asemakaavaluonnoksessa esitetyt määräykset ovat valtatie 12 sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta erittäin hyviä."

Palautteen vaikutukset suunnitelmaan:

Valtatie 12 tilavaraustarpeet huomioitiin L-vastuualueen toimittaman rajauksen mukaisesti. Kaavaselostuksen asemakaavan toteutus -kohtaan lisättiin maininta L-vastuualueen antamasta ohjeistuksesta hulevesisuunnitelman tarkentamiseen. Meluntorjunnan osalta kaavaa muutettiin siten, että alueelle ei saa sijoittaa majoitustiloja. Lisäksi kaavaan lisättiin melumääräys koskien rakennusten rakenteellista toteutusta. L-vastuualueen ehdotusvaiheessa kommunikoidusta pyynnöstä kaavaan lisättiin Katja-asetuksen mukainen maantien suoja-alueen kaavamääräys.

Asemakaavaehdotus käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää kaavaehdotuksesta muistutus kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja tarpeen mukaan.

Tämän jälkeen hanke siirtyy valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen asemakaavan muutos tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutosta valmisteltaessa on oltu yhteydessä tiesuunnitelmaa laativaan tahoon Ranta-Koiviston eritasoliittymän tilantarpeesta.

4.4. Asemakaavan tavoitteet**Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on keskustan elävyyden tukeminen mahdollistamalla kaupan ja palvelujen toimintojen sijoittuminen sujuvasti eri kulkumuodoilla saavutettavissa olevalle sijainnille. Kaupunkikuvaa tavoitellaan kehitettäväksi Aakkulantien varren osalta hyvin jäsennehtynä ja ilmeeltään vehreänä liikenneympäristönä. Aakkulantien suuntaan rakentamisen mittakaavan on oltava ihmisenkokoinen. Sen sijaan Lahdentien (valtatie 12) suuntaan rakentaminen voi olla suurimittakaavaisempaa, mutta sen on luotava kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ympäristöä. Liikerakentaminen sijoittuu näkyvälle paikalle valtatie liittymän yhteyteen ja on osa Kangasalan kaupungin julkisivua Lahdentielle. Alueen toiminnot on järjestettävä siten, että ne ovat turvallisesti saavutettavissa kävellen ja pyörällä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös ottaa huomioon valtatie 12:n suunnitteilla olevan tiesuunnitelman mukainen tilantarve siten, että kaava-alueella Ranta-Koiviston eritasoliittymän ympäristössä valtatie 12 ja sen rakenteiden vaatima tilantarve voidaan sijoittaa alueelle.

Lisäksi asemakaavan tavoitteena on Kaarina Maununtytären tien osan muuttaminen hallinnollisesti ELY-keskuksen hallinnoimasta tiestä Kangasalan kaupungin katualueeksi. Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen eikä sillä ole merkittävää vaikutusta esimerkiksi liittymien sijaintiin.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen, elinympäristölautakunta 14.11.2023

Valmisteluvaiheen käsittely, elinympäristölautakunta 11.3.2025

Ehdotusvaiheen käsittely, elinympäristölautakunta 18.11.2025

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella osoitetaan noin 16550 m² liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alue. Alueelle ei saa sijoittaa majoitustiloja. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 6100 kerrosneliömetriä kahdelle tontille.

Auton pysäköintipaikkoja on rakennettava 1 kpl 50 kerrosneliömetriä kohden ja polkupyöräpaikkoja 1 kpl 100 kerrosalaneliömetriä kohden.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa keskustan kaupallisten palvelujen monipuolistamisen liikenteellisessä solmukohdassa. Rakentamistapaa ohjataan kaavamääräyksin ja yleismääräyksin. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen parantaa alueen kävelyn- ja pyöräilyn olosuhteita ja viihtyisyyttä suojaamalla kaava-alueen kohdalla Aakkulantien pohjoispuolista aluetta valtatie melulta. Aakkulantien varrelle sijoittuva istutettava alueen osa ja istutettava puurivi jäsentää katu ympäristöä. Kaavassa osoitetaan korttelialueelle alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Asemakaavan myötä Aakkulantien kierto liittymään muodostuu tarve korttelialueelle johtavalle suojatielle ja yleiselle kävelyn yhteydelle. Hulevesien hallinta osoitetaan kaavassa toteutettavan hulevesisuunnitelman suositusten mukaisesti. Rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelystä on määrätty rakennusjärjestyksessä. Kaava-alueen rakentamisen laatua varmistaa ympäristön melun ja tärinän torjunnan osalta majoitustoiminnan kieltävä yleismääräys. Lisäksi rakennusten sisätiloja koskevalla melumääräyksellä varmistetaan toimintaa vastaava riittävän hyvä ääniympäristö.

5.3. Aluevaraukset

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa osoitetaan noin 16550 m² suuruinen liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alue. Alueelle ei saa sijoittaa majoitustiloja. Kortteli on jaettu kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi, joiden koot ovat 9953 m² ja 6600 m². Suurin sallittu kerrosala on tontilla yksi 3500 ja tontilla neljä 2600 kerrosalaneliömetriä. Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alueelle tontille numero yksi osoitetaan alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Korttelialueelle osoitetaan ajoyhteys, jonka tarkoitus on palvella tonttien yhteistä keskitettyä huoltopihaa, sekä polttoaineen jakeluaseman logistiikkaa. Korttelialueelle osoitetaan lisäksi kaksi mainostornin aluetta. Korttelialueen länsikulmassa valtatie 12 läheisyydessä suurin sallittu mainostornin korkeus on 20 m. Korttelialueen itäreunassa Aakkulantien kiertoliittymän läheisyydessä suurin sallittu mainostornin korkeus on 15 m. Korttelialueelle osoitetaan alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Tontille neljä osoitetaan lisäksi johtoa varten varattu alueen osa. Tämä alue on tarkoitettu tontin yksi vesi- ja viemärijohtoa varten. Kaavaehdotus perustuu hulevesisuunnitelman vaihtoehtoon 2, jossa tontin 1 hulevedet johdetaan suoraviivaisesti valtatie 12 reunaosaan. Ehdotusvaiheessa kaavasta poistettiin luonnosvaiheessa kaavakartalla osoitettu ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa, joka oli varattu tontin 1 hulevesien johtamiselle tontin 4 kautta.

Aakkulantien varteen määrätään istutettava alueen osa ja istutettava puurivi. Korttelialueelle on määritelty hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

Auton pysäköintipaikkoja on rakennettava yksi kappale viittäkymmentä liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen kerrosneliömetriä kohden (1AP/50 k-m²) ja polkupyöräpaikkoja yksi kappale sataa kerrosalaneliömetriä (1PP/100 k-m²) kohden.

Aakkulantien varteen osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Kaarina Maununtytären tie osoitetaan katualueeksi. Kaava-alueen kaakkoisosa valtatie 12 pisaaliittymän kohdalla osoitetaan LT-merkinnällä maantieliikenteen

alueeksi ja alueelle osoitetaan nuolimerkinnällä ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Maantieliikenteen alueen raja perustuu Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualueen toimittamaan aluerajaukseen.

Korttelialueet

KLPV-1	Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alue. Alueelle ei saa sijoittaa majoitustiloja.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Muut alueet:

LT	Maantieliikenteen alue.
	Katu.

5.4. Kaavan vaikutukset**1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavamuutoksella vahvistetaan seudun elinkeinoelämän elävyyttä.

Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen mahdollistaminen Aakkulantiellä muodostaa liikekeskittymää alueelle ja lisää alueen palveluita. Miljöössä on kiinnitetty huomiota katutilaan ja valtatielle aukeavaan kaupunkikuvaan.

Rakennusalat on sijoitettu siten, että tulevat rakennukset suojaavat sekä alueen pohjoispuolisia asuinalueita että Aakkulantien pyöräilyn aluereittiä valtatie 12 liikennemelulta.

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

Voimassa olevassa kaavassa korttelialue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, eikä nykyisessä kaavassa ole määräyksiä hulevesien suhteen.

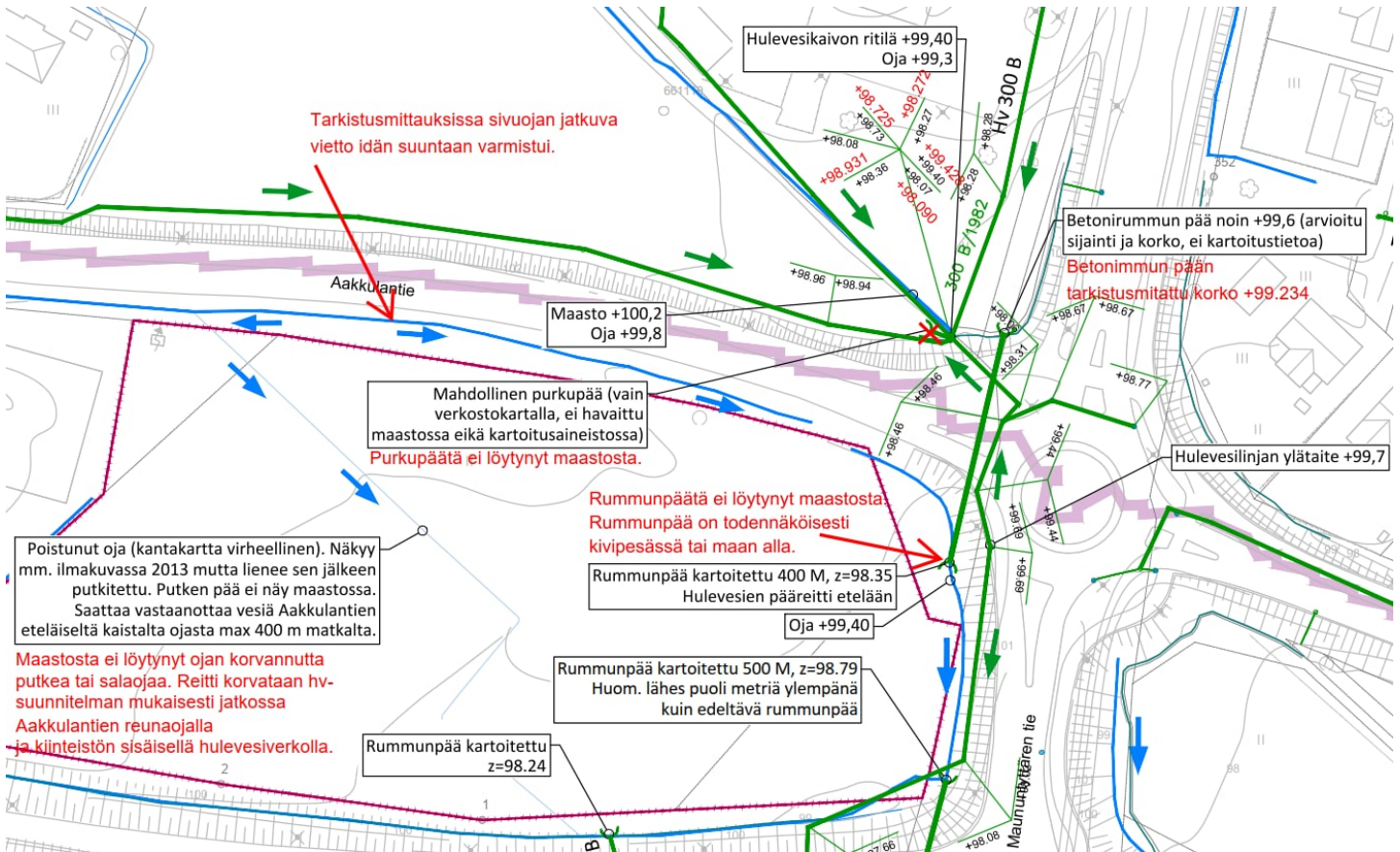
Tällä hetkellä alue on viljelyskäytössä olevaa peltoa. Korttelialuetta joudutaan tasaamaan alueen toteuttamiseksi.

Kaavamuutosta varten laaditussa hulevesiselvityksessä arvioidaan alueen rakentamisella olevan merkittävä vaikutus korttelialueella muodostuvien hulevesien määrään. Päälystetty pinta-ala laajenee tulevaisuudessa selkeästi nykytilaan nähden, ja tällä on negatiivinen vaikutus huleveden määrän lisäksi myös huleveden laatuun. Kokonaisuudessaan huleveden laadullinen kuormitus suurenee suunnittelualueella merkittävästi maankäytön muutosten seurauksena. Korttelialueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa erittäin huomattavasti nykytilanteeseen nähden ja alue sijaitsee välittömästi yleisen tien varressa, kuormittaen hulevesillään tien reunaajaa. Tästä syystä esitetään korttelialueen hulevesien hallinta toteutettavaksi tavanomaiseen nähden 1,5-kertaisella mitoituksella. Hulevesiselvityksessä sekä kaavassa on huomioitu huleveden alueellinen pääreitti, joka sijoittuu kaavassa yleiselle alueelle Kaarina Maununtytären tien länsipuolelle. Verrattuna nykyiseen kaavaan kaavamuutos parantaa kuitenkin tilannetta huomattavasti hulevesien suhteen, sillä nykyisessä kaavassa korttelialueen rakennusoikeus on asemakaavamuutoksessa osoitettua suurempi, eikä nykyisessä kaavassa ole osoitettu hulevesimääräyksiä.

Kylmäaseman osalta vaatimukset hulevesien käsittelylle nestemäisten polttoaineiden jakeluasemilla tulevat suoraan lainsäädännöstä, joten kaavassa ei osoiteta erityisiä huleveden laatua koskevia määräyksiä kylmäasemalle.

Hulevesisuunnitelman vaihtoehtoa 2, jossa tontin 1 hulevedet johdetaan suoraviivaisesti valtatie 12 reunaajaan, pidetään toteutuksen kannalta parempana vaihtoehtona. LT-alueen aluerajauksen muututtua hulevedet ohjautuvat joka tapauksessa valtatie 12 reunaajiin. Vaihtoehto 2 arvioidaan olevan teknisesti yksinkertaisempi toteuttaa ja välttämään johtorasiitteen osoittamiselta tontilla 4.

Kaavan ehdotusvaiheessa tarkennettiin hulevesisuunnitelmassa esiin nousseet jatkoselvitystarpeet. Näitä olivat nykyisen kuivatusreitit maastokartoitus sekä pohjaveden pinnantason selvittäminen.



Kuva 27. Tarkistusmittauksessa 8.10.2025 todetut tärkeimmät muutokset merkitty punaisella hulevesisuunnitelman nykytila ja hydrologia -kartalle (Ramboll, 2025). Punaisella lisätyt merkinnät ovat kaavoituksen lisäämiä.

Nykyiset huleveden kuivatusreitit tarkistettiin maastokartoituksin, eikä kartoituksissa havaittu merkittäviä poikkeamia, jotka vaikuttaisivat hulevesisuunnitelmaan. Risteyskaivojen liitosten korkotiedot vastasivat pääpiirteissään pohjakartan tietoja. Aakkulantien pohjoispuolella yhtä pohjakartalla näkyvää purkupäätä ei odotetusti löytynyt maastosta, mutta tämä oli jo huomioitu hulevesisuunnitelmaa laadittaessa, eikä vaikuta merkittävästi kuivatusreitteihin. Hulevedet näyttävät johtuvan kyseisen risteyskaivon kohdalla tulvien ritilän kautta. Aakkulantien olittavan betonirummun pohjoispään korko osoittautui noin 0.4 m arvioitua alemmaksi (+99.234), mikä parantaa kuivatusreitit toimivuutta kyseisessä kohdassa. Rummun eteläpään tarkkaa korkeutta ei voitu

määrittää, sillä sitä ei havaittu maastossa – se sijaitsee todennäköisesti kivipesässä tai maan alla, eikä sen esiin kaivamista katsottu tarpeelliseksi. Kyseisen putkenpään aikaisemmin kartoitettu korko on + 98,35. Hulevedet on hulevesisuunnitelmassa osoitettu johdettavan putkituksella tai avo-ojalla Kaarina Maununtyttären tien länsipuolella, ja tätä varten on kaavassa varattu tila katualueelta. Avo-ojalle on varattu kaavassa tilaa siten että ojan pohja sijoittuisi maanpinnan nykyiseen tasoon, mutta mikäli kuivatusreitin alinta kohtaa on tarve laskea, on reitti todennäköisesti toteutettava putkituksella. Kantakartalla esitetty, kaava-alueen poikki kulkenut käytöstä poistunut oja ei ole havaittavissa maastossa, eikä tarkistusmittauksessa löytynyt myöskään ojaa korvaavaa putkitusta tai salaojaa. Lähtökohtaisesti katualueen hulevesiä ei saa johtaa kiinteistölle ja tonttikohtaiset hulevedet tulee käsitellä kiinteistöllä, joten reitti korvataan jatkossa Aakkulantien reunaojalla ja kiinteistön sisäisellä hulevesiverkolla hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kaavan hakija tutkitutti pohjaveden pinnatason korttelialueella. Pohjaveden pinnantasoksi mitattiin putken 12.5.2025 asennuksen jälkeen +97,22, 20.5.2025 +97,93 ja 6.8.2025 +97,74. Pohjaveden pinnantaso asettuu siten noin 0.4 metriä alemmaksi, kuin hulevesisuunnitelmassa esitetty hulevesikasettien pohjan korko +98,4. Hulevesisuunnitelmassa on todettu, että korttelialueelle esitetyt maanalaiset imeytysrakenteet on sijoitettava pohjaveden pinnan yläpuolelle, jotta ne toimisivat suunnitellulla tavalla. Kirkkoharjun ja Kirkkojärven välisellä laajemmalla alueella on todettu paineellista pohjavettä. Mahdollinen paineellinen pohjavesi vaikuttaa rakentamisen perustustapaan. Pohjaveden pinnantason mittauksella ei saatu varmuutta pohjaveden paineettomuudesta korttelialueella.

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia arvioitiin KILVA- työkalun avulla. Suunnitelma täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, minkä ansiosta kaava-alueen sijainti mahdollistaa ilmastokestävän toteutuksen. Kaavan lähtökohtana on olemassa olevan rakenteen kehittäminen, mikä tukee resurssitehokasta maankäyttöä.

Suunnitelmassa ei ole tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai siihen liittyviä ratkaisuja. Tontin tasaamisella arvioidaan olevan ilmaston kannalta kielteisiä vaikutuksia. Vaikka kaavassa ei osoiteta maanpinnan likimääräistä korkoa, on korkeusasemien sovittamista kuitenkin tarkasteltu hulevesien hallinnan ja ympäröivän katuverkon näkökulmasta.

Kaava-alue on nykyisellään peltoa, eikä siten toimi merkittävänä hiilinieluna. Rakentamisen myötä alue muuttuu suurelta osin pinnoitetuksi, mikä aiheuttaa ilmastovaikutuksia muun muassa maaperän hiilensidontakyvyn heikkenemisen ja hulevesien hallinnan näkökulmasta. Verrattuna voimassa olevaan kaavaan tilanteen arvioidaan kuitenkin paranevan, sillä nykyisessä kaavassa ei ole lainkaan rajoitettu pinnoitettua aluetta. Kaavamuutoksessa osoitetaan istutettava alue sekä istutettava puurivi, joten kaavallisesti pinnoittamattoman alueen määrä kasvaa. Kaavalla ei ole vaikutusta ekologisiin yhteyksiin alueella. Kaavamuutos lisää autoliikennettä alueella, mutta suunnittelun lähtökohtana on huomioitu joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen verkosto, sekä laadukas pyöräpysäköinti korttelialueella. Kaava tukeutuu olemassa olevaan joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen verkostoon keskeisellä sijainnilla ja tukee verkoston kehittämistä. Alle kilometrin etäisyydellä sijaitsee kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa. Suunnitelmassa on tunnistettu ympäristöhaitat, kuten melu ja tärinä, ja niiden lieventäminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Kaava ei ota kantaa energiaratkaisuihin tai energiatehokkuuteen. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus on kuitenkin huomioitu kaava-alueen sijoittumisella yhdyskuntarakenteen kannalta keskeiselle paikalle, mikä mahdollistaa olemassa olevien resurssien tehokkaan hyödyntämisen. Korttelialueen jätehuoltoa ei käsitellä kaavassa.

Kaavan yhteydessä laaditussa hulevesiselvityksessä on huomioitu ilmastonmuutoksen aiheuttama sademäärän lisääntyminen (+20 %).

Suunnitelmassa on tunnistettu alueen haavoittuvuuksia ilmastonmuutoksen kannalta, kuten vettä läpäisemättömän pinnan merkittävä lisääntyminen nykytilanteeseen verrattuna. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitu joitakin äärevöityvistä sääoloista aiheutuvia vaaratekijöitä, kuten lisääntyvä sateisuus, ja niihin on esitetty ratkaisuja. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitu tulvareitit. Muita

sään aiheuttamia riskejä, kuten kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmapvirrat tai kylmyys, ei ole suunnitelmassa käsitelty. Kaavan yhteydessä on tarkasteltu yleisluontoisesti nauhataajaman pohjoiseteläsuuntaisten ekologisten yhteyksien jatkuvuutta, mutta kaavassa ei tunnistettu mahdollisuuksia niiden vahvistamiseen.

Uuden alueen rakentaminen on aina merkittävä piikki rakennetun ympäristön elinkaaripäästöissä. Kuitenkin työpaikkojen ja palveluiden sijoittuminen lähelle asumista voi vähentää päivittäistä liikkumistarvetta ja edistää kestävien kulkutapojen käyttöä päivittäisissä matkoissa ja näin vähentää liikenteestä johtuvia hiilidioksidipäästöjä.

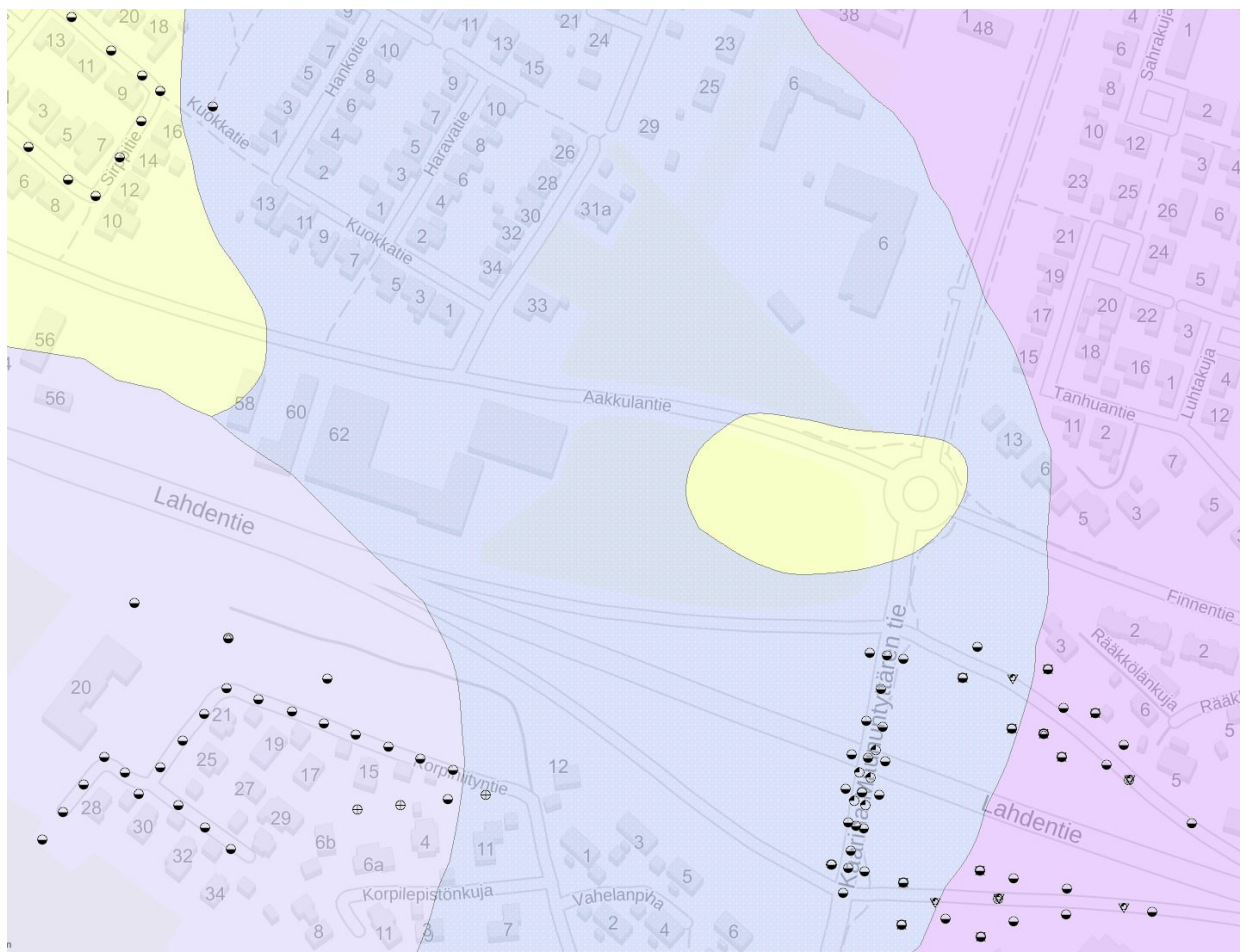
Mustaliuskeen esiintyminen ja riskien arviointi kaava-alueella

Mustaliuskeen esiintymisen jatkotutkimustarvetta kaava-alueella arvioitiin Geologian tutkimuskeskuksen selvityksen *Mustaliuskeiden huomioiminen kaavoituksessa Tampereella* (GTK, 2025) perusteella. Selvityksen mukaan kaavamuutosalue ei sijoitu mustaliuskeen moreenipitoisen irtomaan riskialueelle tai sellaisen läheisyyteen, eikä hankkeeseen näin ollen liity mustaliuskeen lisäselvitystarvetta. Lähimmät riskialueet sijaitsevat noin 1,6–1,9 kilometrin etäisyydellä alueen pohjoispuolella.

Vaikka kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei esiinny mustaliuskevyöhykkeitä, on suunnitellun maankäytön muodostamia riskejä kuitenkin alustavasti arvioitu yleisellä tasolla. Arviointi perustuu Geologian tutkimuskeskuksen selvitykseen *Mustaliuskeiden huomioiminen kaavoituksessa Tampereella* (GTK, 2025). Arvioinnissa on tarkasteltu savi- ja silttikerrosten paksuutta, maanpeitteen paksuutta, valumavesien kohteena olevaa vesistöä sekä rakentamisen toimenpiteitä.

Kaava-alueen maaperä koostuu pääosin hiesusta ja karkeasta hiedasta, ja hiesualueilla pohjamaalajina on maaperäkartan mukaan savi. Hiesun vallitseva raekoko on 0,002–0,02 mm, ja saveksen osuus on tavallisesti 20–30 painoprosenttia. Karkean hiedan raekoko on 0,06–0,2 mm, ja siinä savilajitetta on yleensä alle 10 prosenttia, mutta hienoa hiekkaa esiintyy usein runsaasti.

Kaava-aluetta lähimmät kairaukset on tehty Kaarina Maununtytären tiellä, Korpiniityntiellä ja Kuokkatiellä. Kaarina Maununtytären tiellä pintamaan paksuus on lähimmissä pisteissä noin 10 metriä, ja kairaukset ovat päättyneet kallioon. Korpiniityntiellä ja Kuokkatiellä pintamaan paksuus on noin 6 metriä, ja kairaukset ovat päättyneet moreenisoraan. Kaava-aluetta lähimmissä kairauspisteissä pintamaan paksuus on todettu olevan vaihteluvälillä 6–10 metriä. GTK:n laatiman selvityksen mukaan yli kahden metrin paksuiset savi- ja silttikerrokset pienentävät riskiä merkittävästi, ja maanpeitteen osalta vastaava suojaava paksuus on neljä metriä.



Kuva 28. Kuvaote. Kaava-alutta lähimmät kairauspisteet sijaitsevat Kaarina Maununtytären tiellä, Korpiniityntiellä ja Kuokkatiellä. Lähde: Kaupungin paikkatietoaineisto.

GTK:n selvityksen mukaan mustaliuskeaineiden esiintyminen haitallisina pitoisuuksina savi- tai silttimaassa Tampereen alueella on hyvin epätodennäköistä. Paksu savikerros suojaa tehokkaasti mahdollisesti esiintyvää

mustaliusketta tai mustaliuskepeittoista maaperää sen alla hapettumiselta ja happamoitumiselta. Myös harjuaineksen esiintyminen ja yleisesti paksu maanpeite pienentävät riskiä, sillä harjuaines on kulkeutunut pidemmän matkan ja sen koostumus ei suoraan edusta sen alapuolista kallioperää.

Kaava-alue sijaitsee Kirkkojärven lähivaluma-alueella, ja alueen hulevedet laskevat Kirkkojärveen, jonka ekologinen tila on luokiteltu huonoksi.

Kaavamuutoksessa alueelle suunniteltu maankäyttö on pääasiassa yksi- tai kaksikerroksista liikerakentamista, mutta kaava mahdollistaa myös huvi- ja viihdepalvelujen rakentamisen. Korttelialue tullaan todennäköisesti tasaamaan täyttömaalla, ja mikäli sen puhtaus on varmistettu, ei täyttömaahan lähtökohtaisesti liity happamoitumisriskiä. Kaavassa ei oteta kantaa perustamistapaan tai kellarikerrosten rakentamiseen. Selvityksen (GTK, 2025) mukaan yleisesti ottaen paaluperustukseen ei liity merkittävää mustaliuskeperäistä ympäristöriskiä, mutta mahdollinen rikkipitoinen maa voi aiheuttaa korroosioriskin rakenteille.

Johtopäätöksenä todetaan, että kaavamuutosalue ei sijaitse mustaliuskeen riskialueella eikä sellaisen läheisyydessä, eikä kaavaan siten liity mustaliuskeen jatkoselvitystarvetta. Geologian tutkimuskeskuksen selvityksen (GTK, 2025) perusteella tehdyn alustavan arvion mukaan suunniteltu maankäyttö ei todennäköisesti aiheuta merkittävää ympäristöriskiä.

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, kaavamuutoksella ei ole erityisiä luontovaikutuksia. Kaava-alueella ei ole todettu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät alueen rakentamista eikä alueen rakentaminen katkaise ekologisia verkostoja. Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisten, rauhoitettujen tai tiukasti suojeltujen lajien esiintymiä. Alue on nykyisellään viljelyskäytössä, ja kaava-alueen lähiympäristössä säilyy runsaasti viljelyskäytössä olevaa peltoalaa.

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

Kaava-alueella on hyvin eri kulkumuodoin saavutettava edullinen sijainti kaupan ja huvi- sekä viihdepalvelujen kehittämiseksi. Nauhataajaman rakentamattomien alueiden kehittäminen tukemaan taajaman toiminnallista kokonaisuutta edistää kestävästi alue- ja yhdyskuntarakenteen muodostumista. Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alueen muodostaminen olemassa olevan kunnallistekniikan ja liikenneväylien yhteyteen on yhdyskuntataloudellisesti perusteltua. Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten osalta toteutuessaan kaavamuutos lisää verotuloja ja työpaikkoja, nostaa yksityisen maan arvoa ja parantaa yritysten liiketoimintamahdollisuuksia.

Kaavamuutoksen myötä rakennusten muodostama melunsuoja sekä kaavassa osoitettu istutettava alueen osa ja istutettava puurivi lisäävät Aakkulantien viihtyisyyttä. Kaavamuutos huomioi näin Aakkulantien pohjoispuoliset asuinalueet sekä Aakkulantiella kulkevan pyöräilyn aluereitin. Samalla kaavamuutos tukee strategisen osayleiskaavan tavoitetta parantaa liikkumisympäristön laatua ja elämyksellisyyttä täydentävän rakentamisen yhteydessä. Myös palveluiden muodostuminen liikkumisympäristön varrelle tukee reittien elämyksellisyyttä. Korttelialueelle osoitettu jalankululle varattu alueen osa tukee turvallisen kävely-yhteyden toteutumista ja parantaa korttelialueen saavutettavuutta eri kulkumuodoin. Kaavamuutoksen myötä Aakkulantien kiertoliittymään muodostuu tarve KLPV-1 alueelle johtavalle suojatielle ja jalankulun yhteydelle, jotta kortteli on saavutettavissa turvallisesti kävellen.

Kaavamuutosalue sijaitsee pyöräilyn saavutettavuuden kannalta erittäin hyvällä sijainnilla kattaen keskustan, Suoraman ja Lentolan alueet (15 min pyöräilyn saavutettavuusalue), ja sijoittuen Aakkulantien pyöräilyn aluereitin varrelle ja Kangasalantien sekä Finnentien-Saarenmaantien seudullisten pyöräilyn pääreittien läheisyyteen. Pyöräilyreittien ja verkoston taso alueella on kattava ja kaava-alueelta on yhteys useammalle laadukkaalle pyöräilyn reitille. Finnentiellä ja Saarenmaantiellä pyöräilyn pääreitti on jo pääosin toteutunut. Alueen läheisyydessä sijaitseva Kaarina Maununtytären osuus on tunnistettu merkittäväksi kehityskohteeksi seudullisten pyöräilyn pääreittien osalta. Kangasalantien pääpyöräreitin kehitystarpeet toteutetaan erillisten hankkeiden yhteydessä.

Kaavamuutosalueen saavutettavuus kävelyn kannalta on hyvä, ja alueella on kattavat jalankulun yhteydet. Kaava-alue sijoittuu tiiviisti rakennettujen keskustan ja Suoraman väliselle väljemmin rakennetulle nauhataajaman osuudelle.

Kävelyn 15 min saavutettavuusalue kattaa Ranta-Koiviston, Pikkolan Kasvitarhan ja Pikonkankaan omakotitalovaltaiset alueet. Nauhataajaman lineaariselle rakenteelle on ominaista, että kävelyetäisyydet saattavat kasvaa verrattuna nauhataajaman muihin asutuskeskuksiin palveluiden sijoittuessa taajaman varrelle. Korttelialueen toteutuminen muodostaa kuitenkin kaupallista keskittymää yhdessä Puusepäntien KL-alueen kanssa, sekä Pikkolan kampuksen ja Finnentien liikunta- ja harrastuspalveluiden kanssa mikä lisää kävelymatkojen houkuttelevuutta alueelle. Kaavamuutos vahvistaa Finnentien alueen roolia palvelukeskittymänä.

Joukkoliikenteen saavutettavuuden kannalta kaava-alue sijoittuu erinomaiselle sijainnille, sillä Kaarina Maununtyttäreentielle ja Finnentielle sijoittuva joukkoliikenteen runkolinja kulkee kaava-alueen lävitse. Maankäytön tiivistäminen ja kehittäminen nauhataajamassa vahvistavat joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavamuutos tukee siten sekä joukkoliikenteen kehittämistavoitteita että strategisen yleiskaavan linjausta ohjata uutta rakentamista erityisesti taajaman halki kulkevan joukkoliikenteen laatukäytävän varrelle.

Ajoneuvoliikenteen osalta kaavamuutosalue sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn valtatie 12 eritasoliittymän välittömään läheisyyteen. Alueen rakentuminen lisää liikennemääriä paikallisesti, mutta koska alue sijaitsee keskeisellä risteysalueella, ei liikenteen kasvua arvioida merkittäväksi suhteessa liikenneverkon välityskykyyn tai kokonaisliikennemääriin.

Kaavamuutoksen liikennetuotosta on arvioitu "Suomen ympäristö 27/2008 Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" -oppaan mukaisesti. Liikennetuotoksessa on huomattavaa vaihtelua sen mukaan mitä toimintoja korttelialueelle toteutuu. Päivittäistavarakauppa tuottaa suurimman liikennemäärän, kun taas tilaa vaativa erikoistavarakauppa tuottaa suhteellisesti vähemmän liikennettä. Polttoaineen jakeluaseman liikennetuotos on arvioitu neljän mittaripaikan perusteella, vaihdellen sadasta muutamaan sataan käyntiin vuorokaudessa. Kokonaisuutena korttelialueen liikennetuotoksen arvioidaan

olevan keskimäärin noin 2000–3000 käyntiä vuorokaudessa. Arvioon liittyy kuitenkin merkittävää hajontaa ja toteutuvat toiminnot vaikuttavat olennaisesti lopullisiin käyntimääriin. Tieverkon nykyisten liikennemäärien jakautumisen perusteella arvioidaan, että syöttöliikenne korttelialueelle tulee tapahtumaan pääosin Kaarina Maununtytären tien uusitun kiertoliittymän suunnasta, ja vähemmässä määrin lännestä Aakkulantien suunnasta. Tonttiliittymien osalta kaavamuutoksessa on huomioitu liittymäkiellot katualueelle mukaan lukien Kaarina Maununtytären tien viereiset asumisen korttelialueet. Liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alueen tonttiliittymät ovat sijoitettavissa liikenneturvallisuuden kannalta edullisille sijainneille. Kokonaisuudessaan liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alueen ei arvioida lisäävän liikennettä merkittävästi suhteessa katujen välityskykyyn. Kaavamuutoksessa on huomioitu valtatie 12 tiesuunnitelmaluonnoksen mukaiset tieratkaisut ja tilantarve.

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

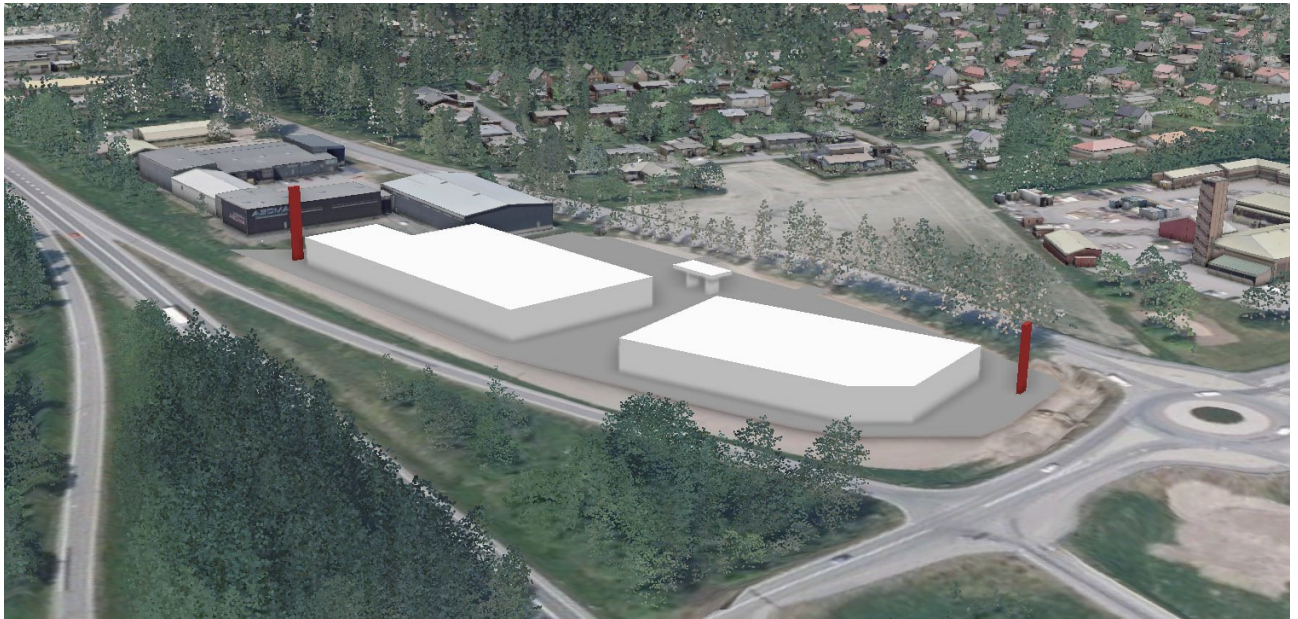
Asemakaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen tavasta ja laadusta, joiden tavoitteena on luoda laadukasta kaupunkiympäristöä. Nykyinen kaava ei ohjaa korttelialueen rakennustapaa, eikä nykyisessä kaavassa ole istutuksia koskevia määräyksiä, joten kaavamuutos parantaa siltä osin tilannetta kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti. Korttelialue on nykyisessä asemakaavassa määritelty teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi, ja käyttötarkoituksen muuttaminen liikerakennusten ja huvi- sekä viihdepalvelujen alueeksi katsotaan sopivan paremmin keskusta-alueelle ja siten vaikuttavan myönteisesti kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus laskee nykyisen kaavaan verrattuna, alueelle osoitettavien toimintojen luonteen vuoksi. Kaavamuutos jäsentää ympäristöä selkeämmin kuin nykyinen kaava, joten kaavamuutoksella katsotaan olevan positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön tai maisemaan nykyiseen kaavaan verrattuna. Asemakaavassa osoitetaan kaksi mainostornin aluetta LKPV-alueelle. Korttelin länsikulmaan valtatie 12 läheisyyteen osoitetaan mainostornin alue, jolla suurin

sallittu mainostornin korkeus on 20 m. Kaarina Maununtytären tien liikenneympyrän läheisyyteen osoitetaan mainostornin alue, jolla suurin sallittu mainostornin korkeus on 15 m. Molempien mainostornien suurin sallittu korkeus jää puuston korkeuden alapuolelle, eivätkä ne siten näy merkittävästi laajemmassa maisemassa. Mainostornit lisäävät liikerakennusten näkyvyyttä vilkkaasti liikennöidyllä alueella vaikuttaen myönteisesti asiakasvirtoihin, ja niiden mahdollistamista kaavalla pidetään siten perusteltuna.

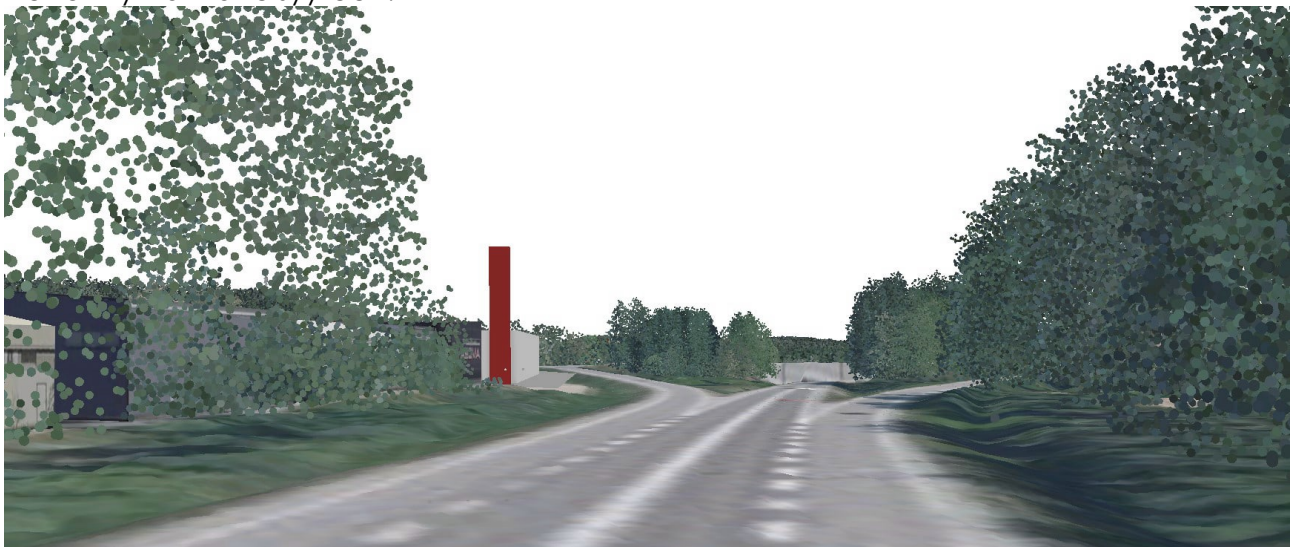
Mainostornien maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia arvioitiin näkymäkuvin Kangasalan 3D kaupunkimallia hyödyntäen. 20 m korkea mainostorni näkyy valtatie 12 varressa Ranta-Koiviston eritasoliittymän läheisyyteen. Lisäksi se näkyy vähäisesti myös läheisille asuinalueille, etenkin lehdettömään aikaan. Mainostorni näkyy vähäisesti rakennusten ylitse Aakkulantien pohjoispuolelle, sekä valtatie 12 eteläpuolelle mm. Korpiniitynkujalle. Korpiniitynkujalla 20 m korkea mainostorni sijoittuu näkymässä kadun päätteeksi. Toisaalta valtatie 12 meluste toimii Korpiniitynkujalla osittain myös näköesteenä.

Liikenneympyrän läheisyyteen sijoittuva enintään 15 m korkean mainostornin kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioidaan olevan melko vähäisiä. 15 m korkea mainospyloni näkyy lähimaisemassa Aakkulantielle, Finnentielle, sekä Kaarina Maununtytäreentielle. Vertailun vuoksi Aakkulantien pohjoispuolelle, myös liikenneympyrän läheisyyteen, sijoittuva entisen paloaseman torni on noin 23,5 m korkea, joten molemmat kaavan mahdollistamat mainostornit ovat sitä matalampia.

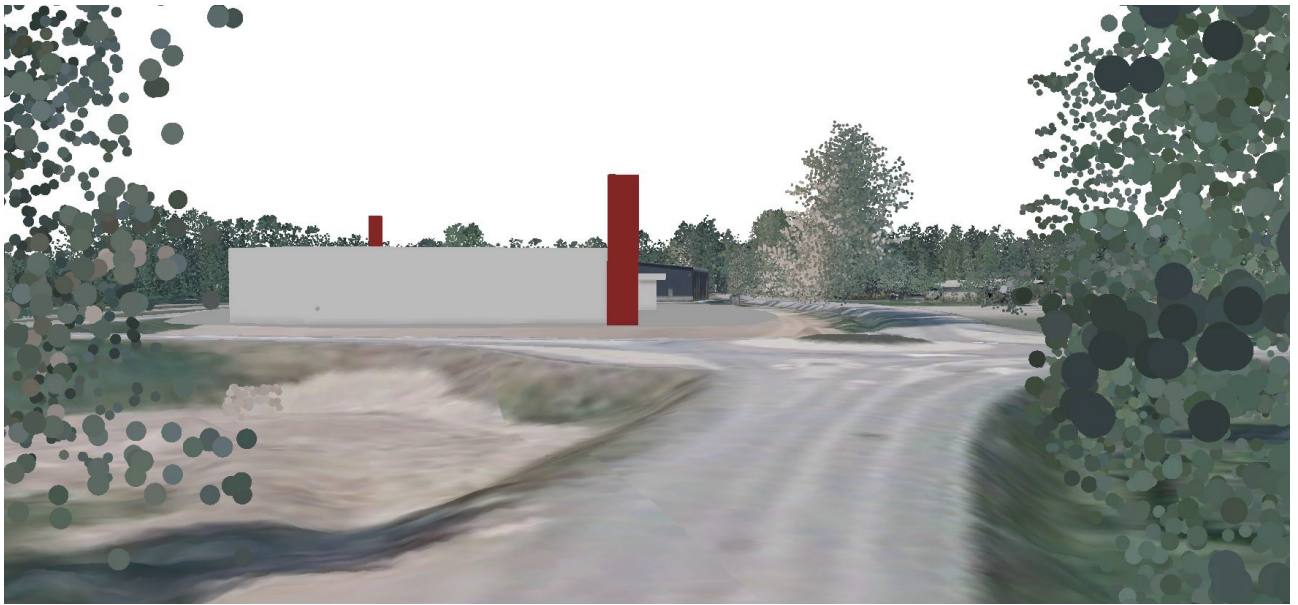
Mainostornit eivät juurikaan näy laajemmassa maisemassa, ja niiden arvioidaan jäävän pääosin puuston taakse muun muassa Suoramajärven ja Kirkkoharjun suunnista. Talvella lehdettömään aikaan mainostornit saattavat tosin näkyä jonkin verran laajemmassakin maisemassa.



Kuva 29. Yleiskuva korttelialueesta, jossa näkyy kaavan mahdollistamat kaksi mainostornia. Enintään 20 m korkea mainostorni sijoittuu korttelin länsikulmaan valtatie 12 läheisyyteen ja enintään 15 m korkea mainostorni Aakkulantien kiertoliittymän läheisyyteen.



Kuva 30. 20 m korkea mainospyloni valtatieltä 12 lähestyttäessä Ranta-Koiviston eritasoliittymää Tampereen suunnasta.



Kuva 31. Näkymäkuva lähestyttäessä korttelialuetta Finntieltä Kangasalan keskustan suunnasta. Etualalla 15 m korkea mainospyloni kiertoliittymän läheisyydessä. Rakennusten takaa näkyy 20 m korkea pyloni.



Kuva 32. Näkymäkuva lähestyttäessä korttelialuetta Kaarina Maununtyttären tien suunnasta pohjoisesta. Etualalla 15 m korkea mainospyloni kiertoliittymän läheisyydessä.



Kuva 33. Näkymäkuva Ranta-Koiviston eritasoliittymän läheisyydestä, lähestyttäessä kaava-aluetta Kangasalan keskustan suunnasta valtatiellä 12. Edustalla 15 m korkea mainospyloni kiertoliittymän läheisyydessä ja taustalla 20 m korkea mainospyloni.



Kuva 34. 20 m korkea mainospyloni valtatie 12 eteläpuoleiselta asuinalueelta kuvattuna. Näkymä Korpiniitynkujalta kohti pohjoista.



Kuva 35. 15 m ja 20 m korkeat mainostornit Aakkulantien pohjoispuoleisen asuinalueen suunnasta kuvattuna. Mainostornit saattavat näkyä vähäisesti asuinalueelle, mutta vaikutuksen kaupunkikuvaan arvioidaan olevan melko pieni. Vasemmalla näkyy entisen palolaitoksen torni sekä kauempana lämpölaitoksen piippu.

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Hankkeella on myönteisiä yksityistaloudellisia ja kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Kangasalla on merkittävä kaupan ulosvirtaama, mikä tarkoittaa, että kaupallisia palveluja kaupungin sisällä tulisi kehittää, jotta asukkaille olisi tarjolla riittävät palvelut. Kaavamuutos vastaa omalta osaltaan kaupan ja palvelujen kehittämiseen edullisella sijainnilla. Kaupan ja palvelujen kehitys kaava-alueella mahdollistaa elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymisen. Yrityksille tarjotaan näkyvää sijaintia hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Ympäristönsuojelulain 11§ sijoituspaikan valinta

Kaavaluonnoksessa osoitetaan KLPV-1 liikerakennusten sekä huvi- ja viihdepalvelujen alueelle polttoaineen jakeluaseman rakennusala. Ympäristönsuojelulain 27.6.2014/527 mukaan nestemäisen polttoaineen jakeluasema, jonka polttoainesäiliöiden kokonaistilavuus on vähintään 10 m³, on rekisteröitävää toimintaa. Jakeluasematoiminnan sijoittamisesta säädetään ympäristönsuojelulain 11 ja 12 §:ssä, jotka käsittelevät sijoituspaikan valintaa ja oikeusvaikutteisen kaavan roolia ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavan toiminnan sijoittamisesta.

11§ sijoituspaikan valinta:

Ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava siten, että toiminnasta ei aiheudu pilaantumista tai sen vaaraa ja pilaantuminen voidaan ehkäistä.

Toiminnan sijoituspaikan soveltuvuutta arvioitaessa on otettava huomioon toiminnan:

- 1) luonne, kesto, ajankohta ja vaikutusten merkittävyys sekä pilaantumisen todennäköisyys ja onnettomuusriski;

Polttoaineen jakeluasema on luonteeltaan miehittämätön ns. kylmäasema.

Toiminta on pysyvää ja jatkuvaa. Toteuttaminen on mahdollista aikaisintaan toiminnan sijoittamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Sijoituspaikka sijaitsee Kangasalan keskusta-alueella, valtatie 12 Ranta-Koiviston eritasoliittymän vieressä. Toiminnan sijainnista ei arvioida aiheutuvan merkittävää pilaantumisen todennäköisyyttä tai onnettomuusriskiä.

- 2) vaikutusalueen herkkyys ympäristön pilaantumiselle;

Toiminnan sijoituspaikka ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Kirkkoharjun-Keisarinharjun pohjavesialue. Pohjavesialueen raja on lähimmillään noin 270 m etäisyydellä. Kaavamuutosalue on korkeusasemaltaan selvästi alempana pohjavesialuetta, joten virtaussuunnan arvioidaan olevan pohjavesialueelta suunnittelualueelle päin.

Alueella ei ole todettu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät alueen rakentumista eikä alueen rakentaminen katkaise ekologisia verkostoja.

Alueelle ei sijoitu tiedossa olevia uhanalaisten, rauhoitettujen tai tiukasti suojeltujen lajien esiintymiä, eikä asemakaavamuutoksen yhteydessä olla todettu tarvetta erillisen luontoselvityksen teettämiselle. Hankealue on nykyisellään viljelyskäytössä ja lähiympäristössä säilyy runsaasti viljelyskäytössä olevaa peltoalaa. Maaperä kaavamuutosalueella on GTK:n paikkatietoaineiston perusteella hietaa (Ht) sekä hiesua/savea (Hs/Sa). Alueen toteuttamiseksi joudutaan tonttia tasaamaan.

Etäisyys lähimpään vesialueeseen, Kirkkojärveen, on noin 750 m. Kirkkojärven ympäristön alue kuuluu lintuvesiensuojeluohjelmaan ja on Natura-alueita. Valmisteluvaiheessa kaavamuutosta varten laadittiin hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmassa korttelialueen hulevesien hallinta esitetään toteutettavaksi imeyttämällä ja viivyttämällä. Kylmäaseman osalta vaatimukset hulevesien käsittelylle nestemäisten polttoaineiden jakeluasemilla tulevat suoraan lainsäädännöstä, joten kaavassa ei osoiteta erityisiä huleveden laatua koskevia määräyksiä kylmäasemalle. Sijoituspaikka on valtatie 12 eritasoliittymän välittömässä läheisyydessä Aakkulantien ja Kaarina Maununtytären tien katualueiden viereisellä alueella.

- 3) merkitys elinympäristön terveellisyyden, ja viihtyisyyden kannalta;
Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuva valtatie 12 ollaan parantamassa nelikaistaiseksi moottoriliikennetieksi. Hankealueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Ranta-Koiviston eritasoliittymä ollaan valtatie 12 yleissuunnitelman mukaisesti muuttamassa siten, että liittymään rakennetaan ns. pisaraliittymä. Valtatie 12 tiesuunnitelman laatiminen on käynnissä. Jakeluaseman sijainti kasvavien liikennevirtojen välittömässä läheisyydessä on otollinen polttoaineen jakeluaseman asiakaskunnan kannalta. Hanke sijaitsee Kangasalan keskustan alueella. Lähiympäristössä on tällä hetkellä pienteollisuutta, Kangasalan Vesi Oy:n toimipiste (entinen paloasemarakennus) ja supermarket-kokoluokan vähittäiskauppa. Aakkulantien pohjoispuolella on asuinrakennuksia. Jakeluaseman sijoittuminen alueelle parantaisi alueen palveluntarjontaa. Hankkeella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia elinympäristön terveellisyyden tai viihtyisyyden kannalta.
- 4) sijoituspaikan ja vaikutusalueen nykyinen ja oikeusvaikutteisen kaavan osoittama käyttötarkoitus;
Alue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle.

Sijoituspai­kan nykyinen oikeusvaikutteisen asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Hankealueella on vireillä jakeluasematoiminnan mahdollistava asemakaavamuutos.

5.5. Kaavamerkin­nät ja -määräykset

Kortteliin on osoitettu käyttötarkoitusmerkintä KLPV-1 Liikerakennusten ja huvi- sekä viihde­palvelujen alue. Alueelle ei saa sijoittaa majoitustiloja.

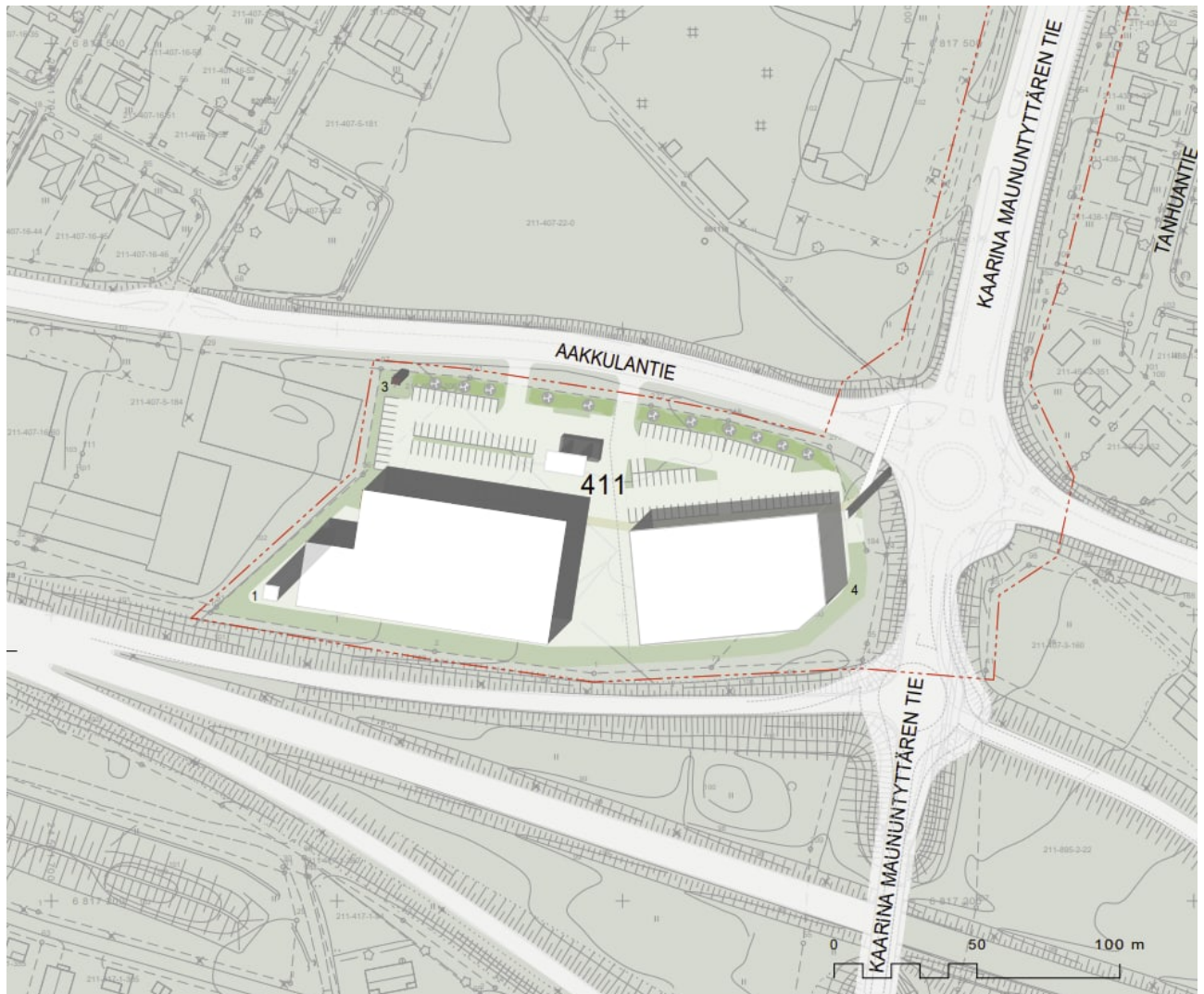
Käyttötarkoitusmerkintä on muodostettu yhdistämällä kaavamerkin­nät KL liikerakennusten alue ja PV huvi- ja viihde­palvelujen alue. Korttelin käyttötarkoitusmerkintää harkittaessa arvioitiin, että liikerakennusten alue mahdollistaa myymälöiden sekä vastaavien kaupallisten palvelujen sijoittamisen kortteliin, mukaan lukien vähittäis- ja päivittäistavarakaupan myymälät. Lisäksi käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaa huvi- ja viihde­palvelut korttelissa. Joitakin esimerkkejä toiminnoista, joita on ajateltu voitavan sijoittaa alueelle: lasten sisäleikkipuisto, kuntosali, kampaamo tai tekstiilihuoltopalvelu, koiraharrastushalli, teatteri, padel-halli.

Kangasalan rakennusjärjestyksessä on määrätty rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta, ja sen katsotaan olevan riittävä, joten kaavan ehdotusvaiheessa kaavasta poistettiin rakentamisen aikaisia hulevesiä koskeva yleismääräys.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alla olevassa havainnekuvasa on esitetty esimerkinomaisesti mahdollinen toteutustapa uudisrakentamiselle.



Kuva 36. Havainnekuva uudisrakentamisesta.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida muun muassa voimassa oleva alueidenkäyttölaki ja rakentamislaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon:

- Kangasalan rakennusjärjestyksessä on määrätty työmaavesien käsittelystä.

- Kaavamuutoksen myötä Aakkulantien kiertoliittymään muodostuu tarve KLPV-1 alueelle johtavalle suojatielle ja jalankulun yhteydelle. Suojatien toteutuksesta sovitaan maankäytösopimuksessa.
- Kaavan laatimisen yhteydessä arvioitiin mustaliuskeen jatkoselvitystarvetta *Mustaliuskeiden huomioiminen kaavoituksessa Tampereella (GTK, 2025)* selvityksen perusteella. Tehty alustava arviointi ei täysin poissulje mustaliuskeen esiintymisen mahdollisuutta kaava-alueella. Epävarmuuden vuoksi toteutuksen yhteydessä on tärkeää mahdollisen mustaliuskeen tunnistaminen sekä riskien hallinnasta huolehtiminen, mikäli mustaliusketta esiintyy kaava-alueen maaperän irtoaineksessa tai kalliossa.
- Kaavamuutoksen toteutuksen myötä merkittävä määrä rakentamatonta maa-alaa muuttuu pinnoitetuksi. Tällä on vaikutuksia ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Toteutuksen yhteydessä suositellaan tunnistamaan mahdollisuuksia kasvillisuuden lisäämiseen kaavassa osoitetun istutettavan puurivin lisäksi myös muilla keinoin.
- Hulevesien jatkosuunnittelu hulevesiselvityksen vaihtoehdon 2 perusteella.
- ELY-keskuksen L-vastuualue on ohjeistanut hulevesisuunnitelman tarkentamista kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan.
- Kangasalan kaupungin ympäristönsuojelu on ohjeistanut hulevesisuunnitelman tarkentamista siten, että polttoaineen jakeluaseman öljynerottimen kautta johdettavat hulevedet tulee ohjata suoraan avo-ojaan viivytyskasetteihin johtamisen sijaan.
- ELY-keskuksen L-vastuualue tarkensi ehdotusvaiheessa korttelialueen hulevesiä koskevaa hulevesisopimuksen tarvetta siten, että jos korttelialueen hulevedet johdetaan kaupungin katuojaan, ei hulevesisopimusta tarvita. Jos sitten katuojasta hulevedet johdetaan valtatie ojiin, tarvitaan hulevesisopimus (tienpitäjä ja kaupunki). Hulevesisopimus voidaan tehdä kaupungin tai alueen toimijan kanssa. Jos hulevesiä tuottavia alueita on useampia (tontit, kadut ja muut yleiset alueet), alueellinen hulevesisopimus tehtäisiin kaupungin kanssa.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa on mahdollista toteuttaa, kun kaava on tullut voimaan voimaantulokuulutuksella.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 10.11.2025

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija Ani Vihervaara arkkitehti SAFA.

Kaavasuunnittelija

Ani Vihervaara

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi