

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos Annalantiellä Ranta-Koivistossa kortteleissa 359 ja 361 sekä katu-, puisto- ja pysäköintialueilla, kaava 910

9.12.2025

Diacarinumero KLA/1374/53.02/2024



Kuva 1. Kaavahankkeen alustavan suunnittelun alueen rajaus opaskartalla.

Kaavahanke sijoittuu Kangasalan Ranta-Koiviston kaupunginosaan, Annalantien alun molemmin puolin. Alustavan suunnittelun alueen pinta-ala on noin 3,2 hehtaaria.

Aloite

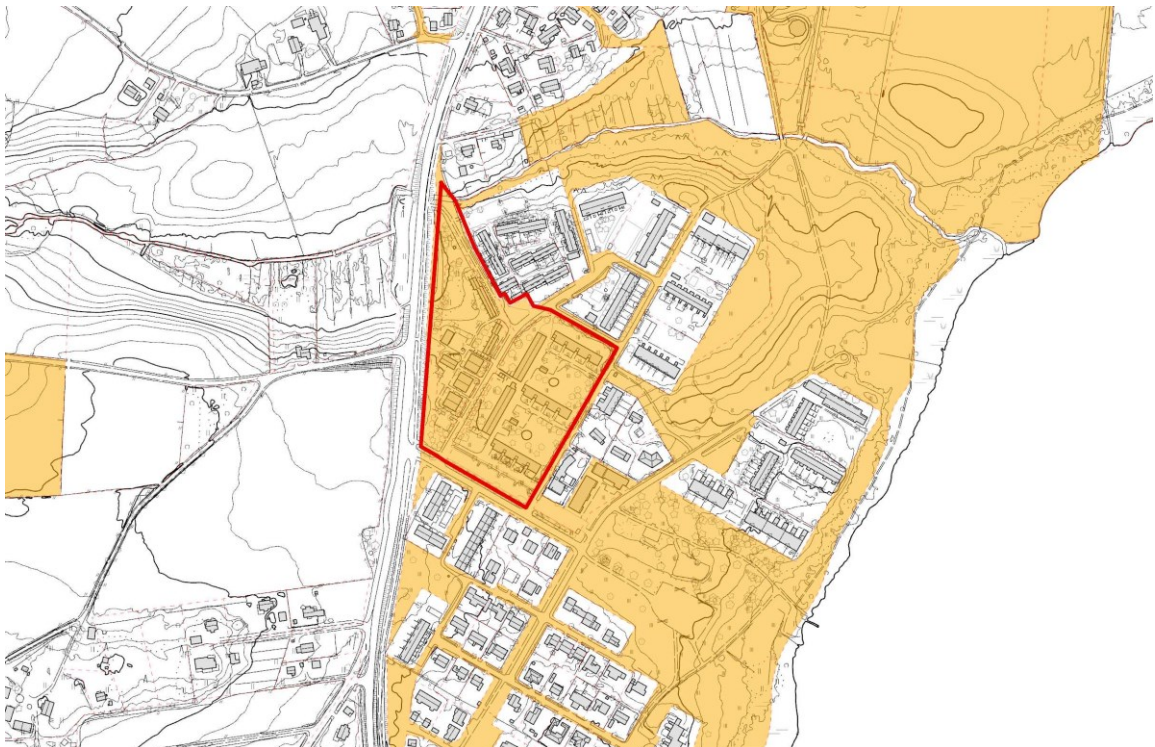
Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kiinteistö Oy Taloherttua. Hakemus asemakaavan muuttamiseksi saapui 13.12.2024.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen lisäämistä sekä pienimuotoista liikerakentamista alueen kaupunkikuvaan sovittaen. Hankkeessa tarkastellaan rakennusoikeuden ja sallittujen kerroslukumäärien kasvattamisen mahdollisuudet. Lisäksi tarkistetaan pysäköinti- ja autopaikka-aluejärjestelyt.

Lähtötiedot

Maanomistus

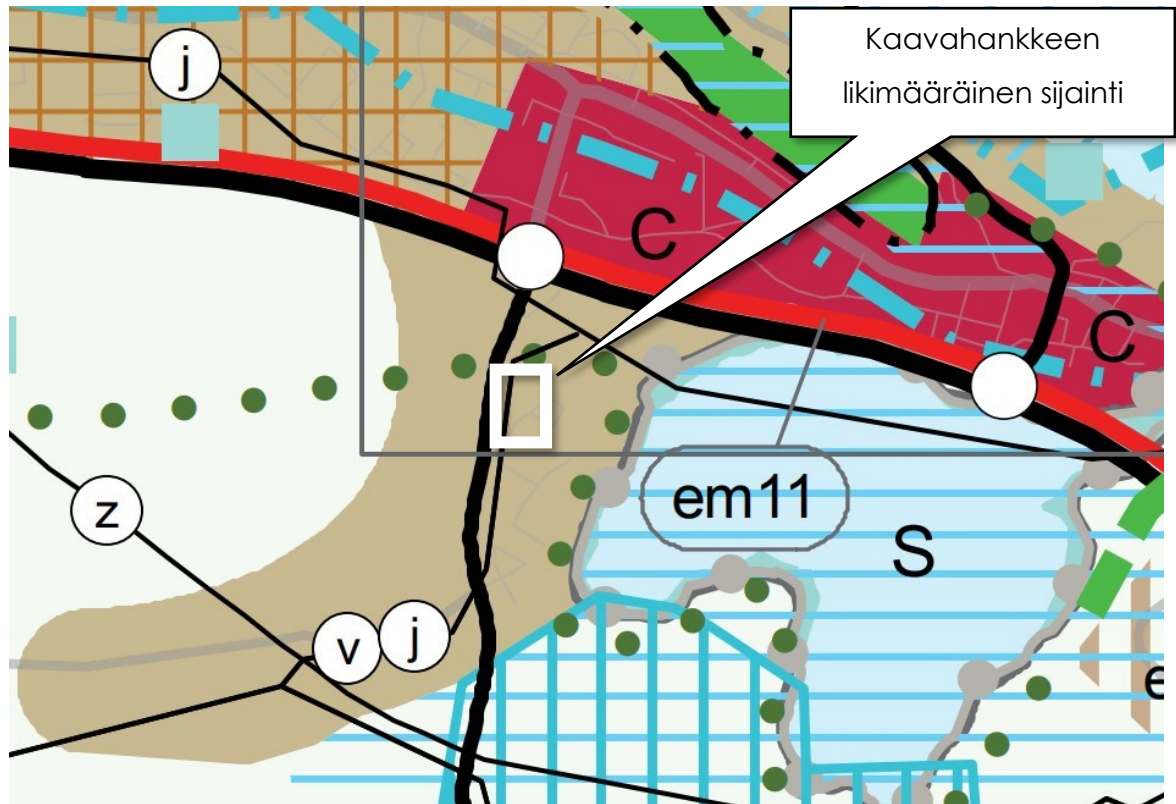


Kuva 2. Kartta maanomistustilanteesta, jossa kaupungin omistamat alueet ovat keltaisella täytteellä korostettuja ja alustava suunnittelualueen raja on lisätty punaisella.

Suunnittelualue on Kangasalan kaupungin omistuksessa. Alue rajautuu länsipuoleltaan valtion ylläpitämään Kaarina Maununtyttären tien (maantie 310) alueeseen.

Kaavoitukseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus. Tonttien vuokrasopimukset tulevat uusittaviksi.

Maakuntakaava



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Kaavahankkeen likimääräinen sijainti on osoitettu valkoisella suorakulmiolla.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 27.3.2017 ja lisäksi sitä täydentävä Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava 7.4.2025. Näistä jälkimmäinen on valitusten johdosta hallinto-oikeuden käsittelyssä. Suunnittelualueelle kohdistuvat maakuntakaavan seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue
- Ulkoilureitti (Kirkkojärvi – Taivalpirtti)

- Yhdysvesijohto
- Siirtoviemäri
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke

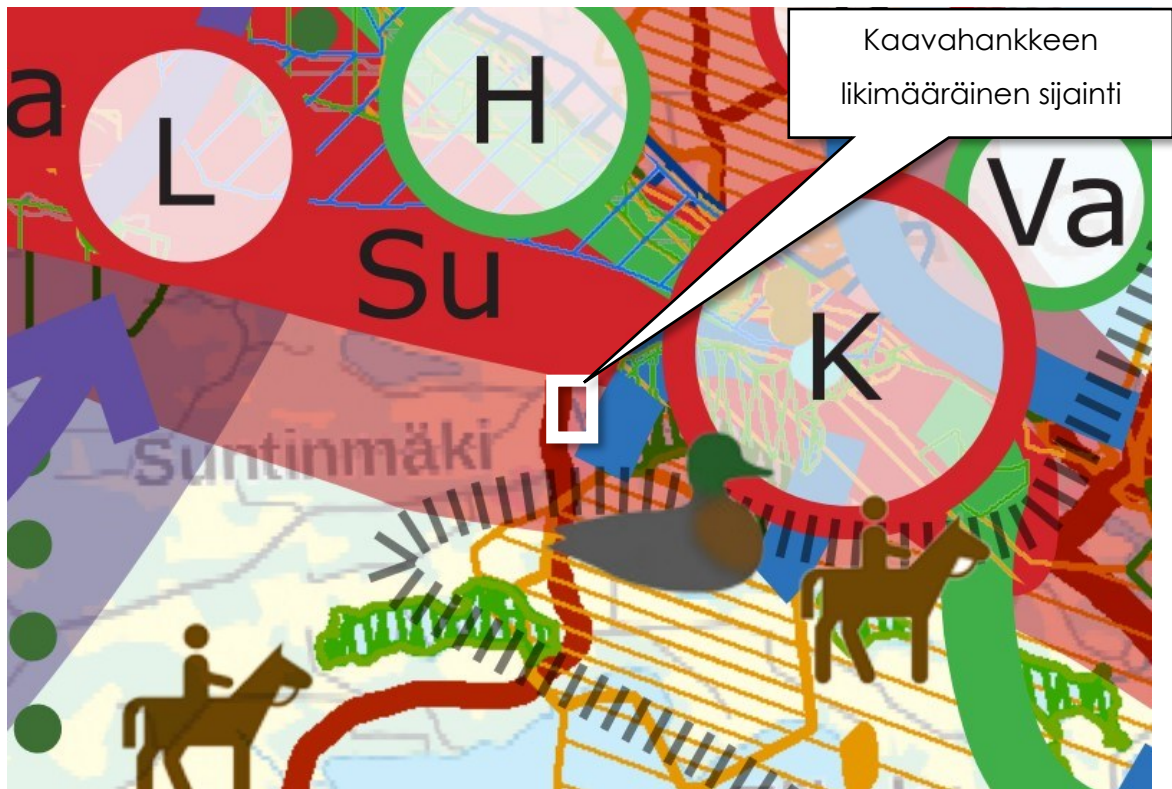
Suunnittelualueen tuntumassa on lisäksi seuraava maakuntakaavan merkintä:

- Tärkeä seutu- tai yhdystie (*Seututie 310 Valkeakoski-Kangasala*)

Pirkanmaalla on vireillä myös teollisuuden uusiin sijaintipaikkoihin liittyvän vaihemaakuntakaavan valmistelu ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä vuonna 2025. Vaihemaakuntakaavan luonnos on tarkoitus asettaa nähtäville vuonna 2026 ja kaavaehdotus tästä vuoden sisään. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto voi hyväksyä vaihemaakuntakaavan vuonna 2027.

Yleiskaavatilanne

Kangasalan strateginen yleiskaava 2040

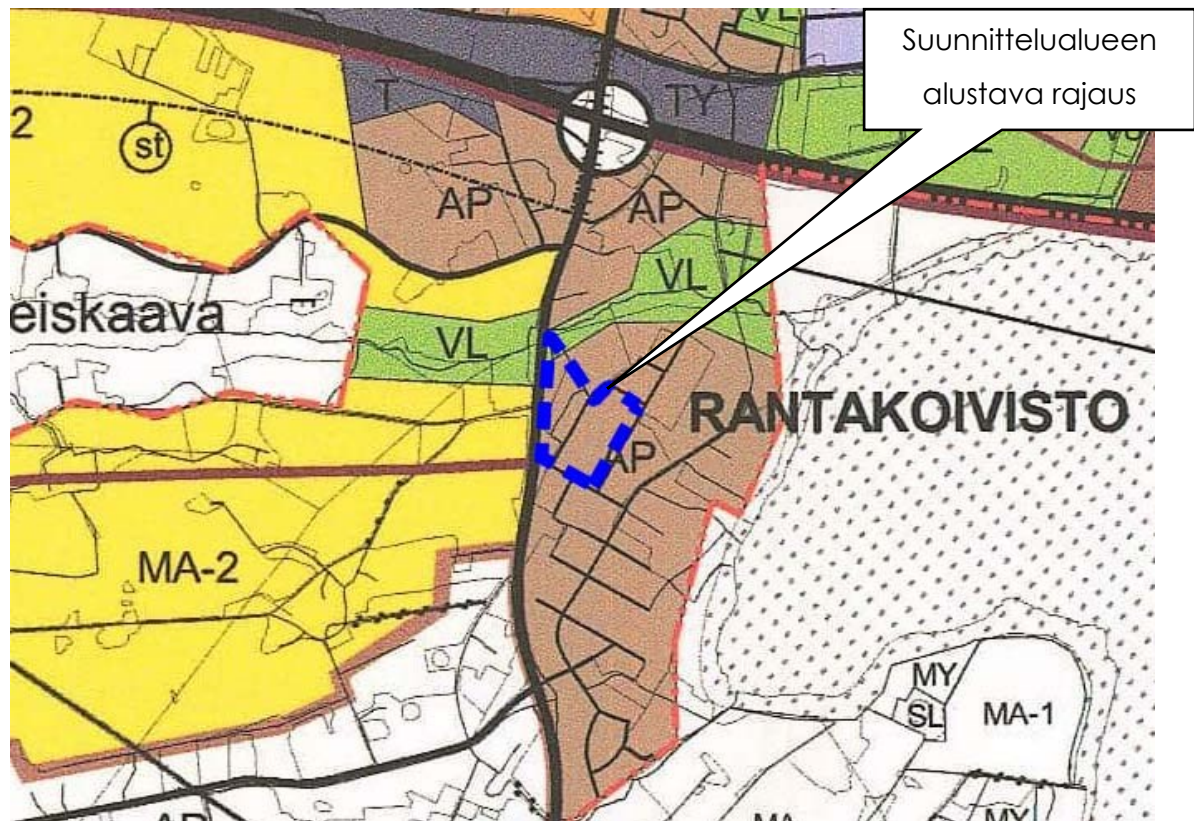


Kuva 4. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2040. Kaavahankkeen likimääräinen sijainti on osoitettu valkoisella suorakulmiolla.

Suunnittelualueella on voimassa Kangasalan strateginen yleiskaava 2040, joka hyväksyttiin 29.5.2017. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Näitä kehittämistavoitteita on osoitettu suunnittelualan tuntumaan seuraavasti:

- Tiivistävä nauhataajama 2030
- Nykyisen tieverkon keskeiset osat

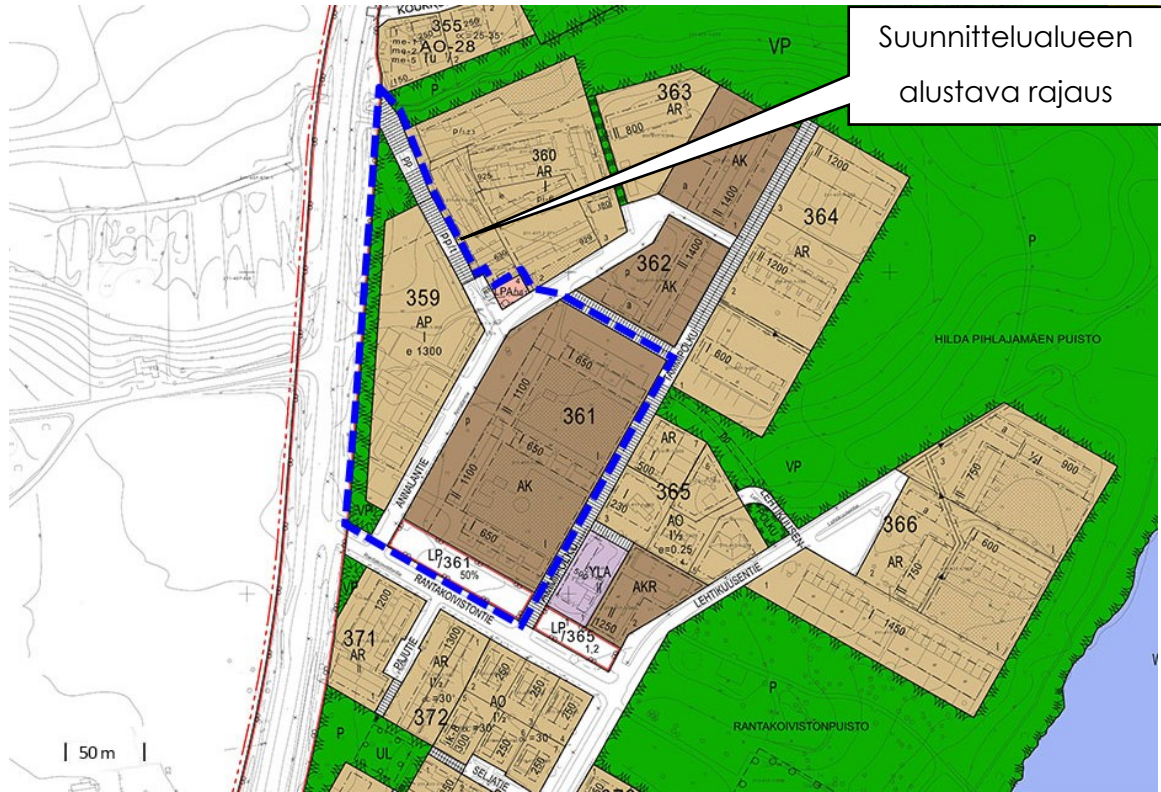
Taajamien osayleiskaava 2000



Kuva 5. Ote Taajamien osayleiskaavasta 2000. Suunnittelualan alustava rajaus on lisätty valkoisella katkoviivalla.

Suunnittelualuulle ulottuu oikeusvaikutukseton Taajamien osayleiskaava 2000, joka hyväksyttiin 11.12.2000. Siinä suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) sekä pienialaisesti lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaavatilanne



Kuva 6. Ote Kangasalan vahvistamattomasta ajantasa-asemakaavasta 21.11.2025 suunnittelualueen läheisyydestä. Suunnittelualueen alustava rajaus on lisätty sinisellä katkoviivalla.

Asemakaavamuutoksen alustavalla suunnittelualueella ovat voimassa vuonna 1971 hyväksytty rakennuskaava nro 45, vuonna 1972 hyväksytty rakennuskaavan muutos nro 47, vuonna 1983 hyväksytty rakennuskaavan muutos nro 131, vuonna 1985 hyväksytty rakennuskaavan muutos nro 167 sekä vuonna 2014 hyväksytty asemakaavan muutos nro 710. Suunnittelualueelle kohdistuu muun muassa seuraavia kaavamerkintöjä:

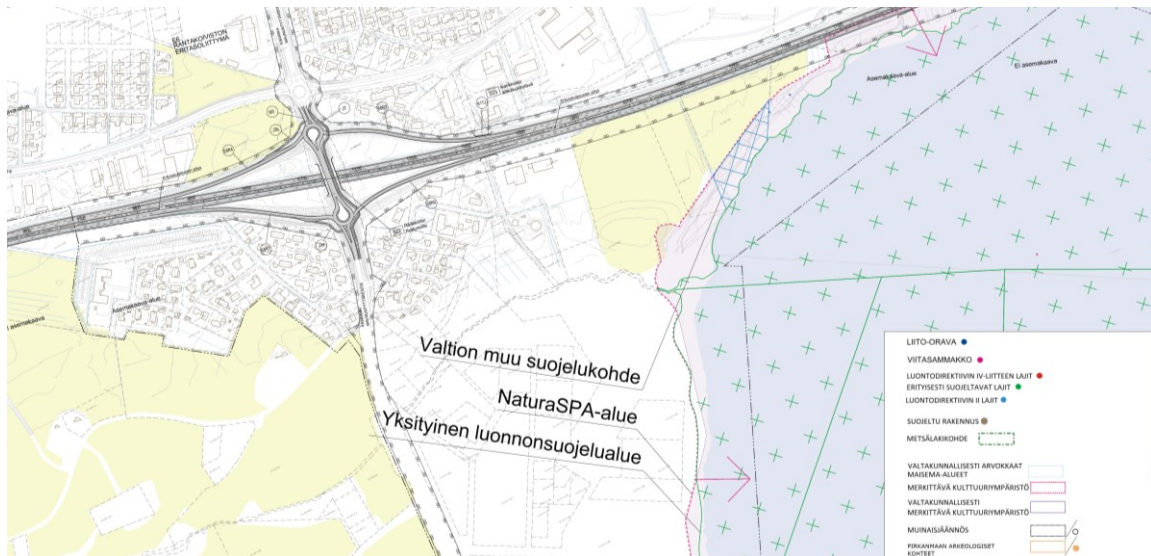
- Asuntokerrostalojen korttelialue
- Asuinpientalojen korttelialue
- Puisto
- Oleskelu- ja leikkialueeksi rakennettava korttelinosa, jolle ei saa sijoittaa autopaikkoja

- Rakennusala
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen rakennusala
- Auton pysäköimispaikka
- Katu
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu
- Yleiselle jalankululle varattu tiealue, jolla huoltoajo sallittu
- Yleinen pysäköintialue, josta 50 % palvelee korttelin 361 pysäköintitarvetta
- Autopaikkojen korttelialue. Lukusarja osoittaa korttelit, joiden autopaikat saa osoittaa tälle korttelialueelle.

Rakennusoikeutta on osoitettu asuinrakentamiselle, yhteensä 5450 kerrosalaneliömetriä ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II.

Liikennealueiden suunnittelutilanne

Suunnittelualueelta noin puoli kilometriä pohjoiseen, Valtatien 12 alueella on käynnissä tiesuunnittelua. Väyläviraston hankesivuston (4.11.2025) kuvauksen mukaisesti suunniteltavana on Valtatien 12 leventäminen nelikaistaiseksi sekä eritasoliittymien parantaminen Alasjärven ja Huutijärven välillä. Tiesuunnitelman on arvioitu valmistuvan vuonna 2026 ja sen laadittua Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lisäksi suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu Tampereen kaupunkiseudun syksyllä 2022 suunnitteleman pyöräliikenteen tavoitetilan mukainen pääreittilinjaus.



Kuva 7. Ote Vt12 parantaminen välillä Alasjärvi-Huutijärvi -tisuunnitelmahankkeen yleisötilaisuudessa 23.1.2025 esillä olleesta Ramboll Finland Oy:n laatimasta luonnoksesta. Ranta-Koiviston eritasoliittymä sijaitsee kaavamutoksen suunnittelualueelta noin puoli kilometriä pohjoiseen.

Nykytilanne ja rakennuskanta

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Ranta-Koiviston kaupunginosassa, noin kahden kilometrin etäisyydellä keskustasta länteen. Suunnittelualueen alustavaan rajaukseen sisältyvät Annalantien molemmin puolin sijoittuvat kaksi asuintonttia sekä niiden viereisiä katu-, puisto- ja pysäköintialueita. Tontit ovat väljiä sekä istutettuja ja niillä on vuokra-asuntokäytössä olevia 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja yksikerroksisia rivitaloja ja kaksikerroksisia kerrostaloja. Rakennukset ovat teknisesti ikääntyneitä ja osa asunnoista on jouduttu poistamaan käytöstä niiden heikon kunnon vuoksi. Suunnittelualueeseen kuuluva puistoalue reunustaa kapeana puustoisena nurmi- ja niittykaistaleenä Kaarina Maununtyttären tietä.

Suunnittelualueetta rajaa länsipuolella Kaarina Maununtyttären tiealue ja muista suunnista sitä ympäröi läheinen rivitalovaltainen asuinalue. Suunnittelualueen läheisyydestä noin 1,5 kilometrin säteellä löytyy palveluina muun muassa päiväkotia, kouluja alakoulusta lukioon ja ruokakauppa. Säännöllisesti keskustan ja Tampereen suuntaan liikennöivien bussien pysäkit sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä.

Suunnittelualan maasto on eteläosastaan jokseenkin tasaista ja laskee Annalantien pohjoispuolella luoteeseen ja pohjoiseen kohti Supanojaa ja Kaarina Maununtyttären tietä. Maaperä on pinta- ja pohjamaalajiltaan pääosin hiesua ja savea, sekä länsiosassa pienialaisesti myös karkeaa hietaa tai saraturvetta. Alue ei ole pohjavesialueella.



Kuva 8. Suunnittelualan alustava rajaus ilmakuvan päällä.

Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet

Asemakaavaprosessiin liittyen tarvitaan hulevesi- ja liikennemeluselvitykset. Kaavan lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan myös alueelle ulottuvia aikaisempia selvityksiä. Lisäselvitysten tarpeita arvioidaan kaavahankkeen edetessä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen laadinnan aikana arvioidaan vaikutuksia

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Päiväkotikoti Oravametsä Ranta-Koivistossa
- Kangasalan kaupungin palvelualueet: ympäristö- ja rakennusvalvonta, rakentaminen
- Verkostojen haltijat: Digita Oy, DNA Oyj, Elenia Oyj, Elisa Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj, Kangasalan Vesi Oy, Telia Finland Oyj
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Terveystieteiden tutkimuskeskus
- Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisestä sekä kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksilla kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla verkko-osoitteessa:

www.kangasala.fi/kuulutukset. Lisäksi aineistojen nähtävillä pidosta julkaistaan kuulutus Kangasalan Sanomissa ja tiedotetaan postitse tai sähköisesti kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen omistajia.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa: www.kangasala.fi/asemakaavat sekä kaavoituksen ilmoitustaululla Kaupunginvirasto 2:ssa (Urheilutie 13).

Päätöksenteko ja alustava aikataulu

Valmisteluvaihe, vuosi 2025-2027:

- Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtävillä asettamisesta.
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana.
- Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtävillä asettamisesta.
 - Valmisteluaineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe, vuosi 2027:

- Asemakaavamuutoksen ehdotus käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtävillä asettamisesta.
 - Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe, vuosi 2028:

- Asemakaavaehdotuksen viimeistely.
- Kaava hyväksytään valtuuston päätöksellä.
 - Päätöksestä on mahdollisuus jättää valitus hallinto-oikeuteen.

Yhteystiedot

Kaavan laatija:

Kangasalan kaupungin tekninen keskus / kaavoitus, Urheilutie 13 (PL 50), 36200 Kangasala

Kaavan suunnittelua hoitaa:

kaavasuunnittelija, arkkitehti SAFA Ruut Rabinowitsch-Jokinen;

ruut.rabinowitsch-jokinen(at)kangasala.fi, puh. 044 486 0413

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa:

toimistosihteerini Maija Lilja, kaavoitus(at)kangasala.fi, puh. 040 133 6631

Mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen toimitus

Kangasalan kaupunki, elinympäristölautakunta / kaavoitus,

- kaavoitus(at)kangasala.fi
- Urheilutie 13 (PL 50), 36201 Kangasala