

Asemakaavan selostus

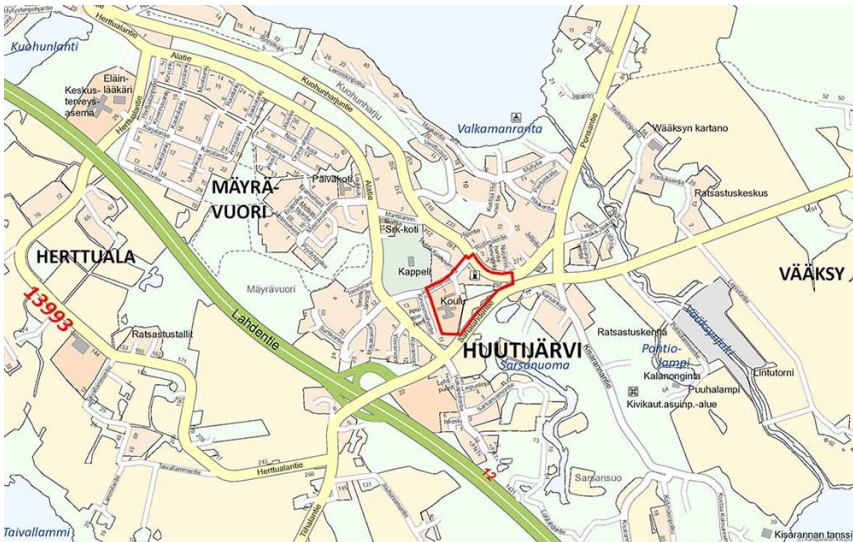
Asemakaava ja asemakaavan muutos, Huutijärvi, Jokioistentie, kaava 723

1 Perus- ja tunnistetiedot

Päiväys	Luonnos 10.3.2026
Diaarinumero	KLA/2297/53.02/2025 (aiempi dnro TE/552/99.00/2015)
Asemakaavan numero	723
Kaupunki	Kangasala
Osa-alue	Huutijärvi
Kortteli	3115 osa ja 3116 sekä erityis- ja katualueita

Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Kangasalan keskustasta itään. Alueelle sijoittuu Huutijärven koulu, rakennettuja asuinkiinteistöjä, osia Jokioistentiestä ja Kuohunharjuntiestä sekä näiden ja Sahalahdentien välistä aluetta. Alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus kartalla.

Vireilletulosta ilmoittaminen	10.7.2003 (kaava numero 515)
Kaava hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus / kaavoitus

Sisällys

1 Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2 Tiivistelmä.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1 Yhdyskunta- ja taajamarakenne	9
3.2 Topografia ja maaperä	10
3.3 Pohja- ja pintavedet	12
3.4 Kasvillisuus ja eläimistö	14
3.5 Viher- ja virkistysalueet	17
3.6 Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	17
3.7 Rakennuskanta.....	22
3.8 Liikenne ja pysäköinti	28
3.9 Yhdyskuntatekninen huolto	30
3.10 Ympäristöhäiriöt.....	30
3.11 Väestö ja palvelut	32
3.12 Maanomistus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus	32
4 Kaavatilanne.....	32
4.1 Maakuntakaavat	32
4.2 Yleiskaavat.....	35
4.3 Asemakaavat	37

5	Kaavaan liittyvät suunnitelmat ja selvitykset	39
5.1	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	39
5.2	Meluseelvitys	39
6	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	40
6.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	40
6.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	40
6.3	Osalliset	41
6.4	Vireilletulo	41
6.5	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	41
6.6	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja alustavat vaihtoehdot	44
7	Asemakaavan kuvaus	47
7.1	Kaavan rakenne	47
7.2	Aluevaraukset	47
7.3	Nimistö	50
8	Kaavan vaikutukset	51
8.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	51
8.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	53
8.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	55
8.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	56
8.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	59
8.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	61
9	Asemakaavan toteutus	62

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.7.2003, tark. 23.9.2025 ja 10.3.2026
- Asemakaavakartta, luonnos 10.3.2026
- Havainnepiirros kartta- ja ilmakuvataustalla, luonnos 10.3.2026

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kangasala-Huutijärvi – Asemakaava-alueiden muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy/Hannu Poutiainen ja Timo Jussila, 2011.
- Rakennusinventointi, Huutijärven asemakaava-alue, Rakennuskulttuurityö Kivikenkä, Pauliina Tiusanen 2004.
- Polttoaineen varastointiin ja jakelutoimintaan liittyvä pohjavesitarkkailu.
- Valmisteilla olevaan Vääksey-Huutijärvi-Kaivanto- osayleiskaavaan liittyvä luontotyyppi- ja liito-oravaselvitys sekä lepakkoselvitys, Kangasalan kaupunki, luonnos 2025 sekä Vespertilio Oy 2026.
- Alueella voimassa olevien sekä aiemmin valmisteilla olleiden asemakaavojen aineistot, muun muassa kaavat numero 330-332, 389, 515 ja 674, Kangasalan kaupunki.
- Kantatien 58 ja maantien 325 parantaminen välillä Huutijärvi - Sahalahti rakennussuunnitelman päivittäminen, Kangasalan kaupunki ja Ramboll Finland Oy 2019.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus on ollut vireillä 1960-luvulta alkaen. Alun perin koko Huutijärven laajuksena valmisteilla ollut kaava jaettiin 1970–2010-luvuilla useisiin pienempiin osiin. Nyt laadittavana oleva kaavan katsotaan tulleen vireille kaupungin aloitteesta 10.7.2003, kun kaavan nro 515 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin julkisesti nähtäville.

Vuosina 2010–2012 suunnittelualaue jaettiin jälleen pienempiin osiin, joista Huutijärven koulun asemakaava nro 674 valmistui ja sai lain voiman vuonna 2013. Tämän kaavan ulkopuolelle jääneellä alueella kaavan numeroksi vaihtui 723. Valmistelua jatkettiin vuonna 2015 laatimalla kaavaehdotus. Kangasalan kaavoituslautakunta päätti 16.6.2015 esittää kunnanhallitukselle kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kaavan valmistelu oli kuitenkin keskeytynyt ennen kunnanhallituksen päätöksentekoa.

Kaavan valmistelu käynnistettiin uudelleen vuonna 2025. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 23.9.2025. Suunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella 15.10.2025 ja aineisto oli nähtävillä 23.10.–21.11.2025 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viranomaislausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Kangasalan kaupungin ympäristönsuojeluyksiköltä ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Väylävirasto ilmoitti, ettei sillä ollut lausuttavaa. Mielenpitoja jättivät Kangasalan nuorisovaltuusto sekä Huutijärven koulu/Huutijärven koulun johtoryhmä. Palautteessa otettiin kantaa muun muassa alueen yleiskaavatilanteeseen, liikennejärjestelyihin ja koulun piha-alueen laajentamiseen sekä rakennusperintöä, pohjavesiä, hulevesien hallintaa ja ympäristöhäiriöitä koskeviin tieto- ja selvitystarpeisiin. Kaavoitus sai palautetta lisäksi syksyllä 2025 järjestetyillä kaavakävelyillä, joihin kutsuttiin ja osallistui useita suunnittelualaueen kiinteistönomistajia. Kooste saadusta palautteesta on esitetty kaavaselostuksen luvussa 6.

Vuoden 2025 loppupuolella laadittiin alustavia rakennevaihtoehtoja, joiden lisäksi tarkasteltavana oli lukuisia aiempia kaavaluonnoksia ja -ehdotuksia. Suunnittelualaueelta on laadittu muinaisjäännösinventointi vuonna 2011 ja rakennusinventointi vuonna 2004. Osoitteessa Jokioistentie 3 sijaitsevalle asuinrakennukselle oli myönnetty purkamislupa joulukuussa 2024. Lisäksi käytettävissä on ollut muun muassa rakentamislupien sekä huoltoaseman ympäristöluvan ja pohjavesitarkkailun aineistoja, valmisteilla olevan Vääksyn-Huutijärven-Kaivannon osayleiskaavan lepakkoselvityksen luonnos, sekä Sahalahdentien (kantatien 58) eteläpuolisen jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamissuunnitelman 2019 aineistoa. Alustavista luonnoksista keskusteltiin kaupungin eri toimialojen sekä joidenkin kiinteistönomistajien kanssa ennen valmisteluvaiheen kuulemisen pohjan muodostaneen vaihtoehdon valintaa.

Kaavaluonnoksessa on huomioitu vuonna 2025 saatu palaute suunnitteluvaiheen mahdollistamalla tavalla. Rakennettua ja luonnonympäristöä koskevia historia- ja nykytilatietoja on koottu kaavaselostukseen. Suunnittelualaueeseen on lisätty Huutijärven koulun tontti, jolla voimassa oleva asemakaava on tarpeen ajantasaistaa toteutuneen nykytilanteen mukaiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkennettu

suunnittelualueen rajauksen, kaavoitustilanteen ja osallisten osalta. Hulevesi- ja meluselvitykset laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa. Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan valmisteluvaiheessa saatavan palautteen sekä ehdotusvaiheeseen etenevän suunnitelman pohjalta.

Valmisteluaineisto käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta. Aineiston nähtävillä olosta tiedotetaan kulutuksella. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot ja muut osalliset voivat jättää suunnitelmista mielipiteitä.

Asemakaavaehdotus laaditaan valmisteluaineistoista saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Aineistojen nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisista. Muut osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon päätyttyä saatu palaute kootaan ja siihen laaditaan tarvittavat vastineet. Ehdotusvaiheen aineistoon voidaan tarvittaessa tehdä merkitykseltään vähäisiä tarkastuksia. Tämän jälkeen kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymisvaiheessa elinympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää sitä edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Valitusajan tai mahdollisen valituksen käsittelyn päättymisen jälkeen kaava voi saada lain voiman. Kaupunki tiedottaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

2.2 Asemakaava

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa Huutijärven taajama-alueen kehittäminen ja täydentäminen ympäristön arvot huomioiden sekä osoittaa tarpeelliset alueet eri käyttötarkoituksia varten. Suunnittelualue kuuluu vanhaan rakennettuun kylämiljööseen, jonka täydennysrakentamista on tarkoituksenmukaista ohjata asemakaavalla. (Alueidenkäyttölaki §51, Asemakaavan laatimistarve).

Kaavaluonnoksessa Kuohunharjuntien varteen sijoittuvat tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Suunnittelualueen keskiosaan on osoitettu erillis- ja kytkettyjen pientalojen rakennuspaikoiksi soveltuvia korttelialueita, joilla rakentamisen sopivuuteen vanhaan rakennuskantaan, maisemaan ja maastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kuohunharjuntien ja Jokioistentien risteykseen sijoittuva vanha huoltoasema on osoitettu liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolla rakentamisen sopivuuteen ympäröivän alueen rakennuskantaan ja katukuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Huutijärven koululle varattua aluetta on laajennettu, ja se on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Sahalahdentien (kantatie 58) varteen sijoittuva alueen osa on osoitettu suojaviheralueeksi. Olemassa olevalle muuntamolle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Suunnittelualueeseen kuuluvat osat Jokioistentiestä ja Kuohunharjuntiestä on osoitettu katualueiksi. Jokioistentien eteläpuolelle sijoittuvan uuden tonttikadun (Heimolankatu) jatkeeksi on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (Heimolanpolku), joka johtaa Sahalandentien alittavaan olemassa olevaan jalankulkutunneliin (Kyläjärven alikulkukäytävä).

Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria ja korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala noin 3,65 hehtaaria. Aiemmin asemakaavoittamattoman alueen osuus koko suunnittelualueen pinta-alasta on noin 63 %. Tehokkuusluvulla ($e=0,2... e=0,4$) osoitetun rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 12 380 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeudesta Huutijärven koulun osuus on noin 65 %, erillis- ja asuinpientalojen noin 30 % ja liike- ja toimistorakennusten noin 5 %.

Kaava tukee alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueen kaavamääräyksessä todetaan, että Huutijärven koulun rakennukset ja pihapiiri ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat, ja niiden kyläkuvan ja kulttuurihistorian kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Erillispientalojen korttelialueella suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallinen kylämiljö. Korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä rakennus on sovitettava ympäristön vanhaan rakennuskantaan mittakaavaltaan, muodoltaan ja väritykseltään. Huutijärven puukoulu ja alkuperäinen osa kivikoulusta sekä vanhat Laurilan (Kuohunharjuntie 254) ja Rajalan (Kuohunharjuntie 256) asuinrakennukset on osoitettu rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennusten ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Uusi nimistö perustuu vanhaan Heimola-nimiseen tilaan (Jokioistentie 3) ja se on esiintynyt myös aiemmissa samaa aluetta koskeneissa suunnitelmissa.

Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi olevasta ympäristöstä johtuvien reunaehtojen sekä ympäristöhäiriöiden huomioon ottamiseen. Alueelle on osoitettu muun muassa istutettavia sekä olemassa oleville maanalaisille johdoille varattuja alueen osia ja maantien suoja-alueita. Luode-koillisuuntainen pohjavesialueen reuna sijoittuu alueen keskiosaan. Asuinpientalojen alueella maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella tulee huomioida mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten alueilla rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta. Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava ajantasaisiin selvityksiin ja suunnitelmiin perustuvalla meluntorjuntasuunnitelmalla, että voimassa olevien säädösten mukaiset meluntorjunnan vaatimukset täyttyvät sisätiloissa sekä ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteutumisesta syntyviä vaikutuksia hallitaan kaavallisten ohjauskeinojen rinnalla samanaikaisesti voimassa olevan muun sääntelyn kautta. Esimerkiksi pohjavesialueelle

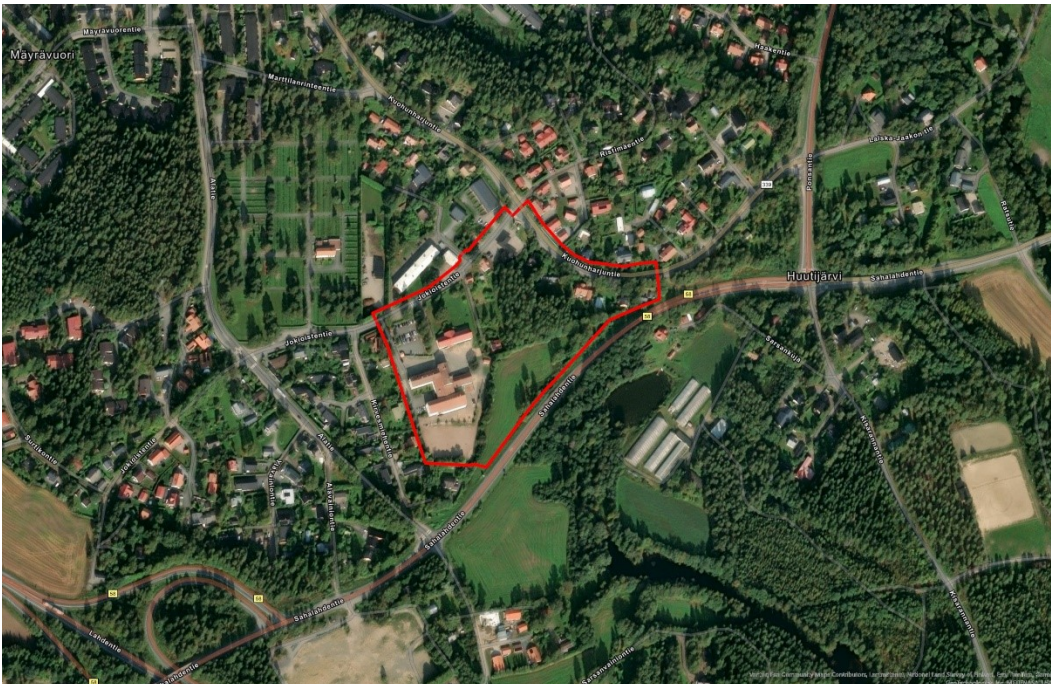
rakentamisen sekä hulevesien hallinnan ohjauksessa voidaan tukeutua Kangasalan rakennusjärjestykseen sekä voimassa olevaan lainsäädäntöön, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen toistaa. Lisäksi kaavan toteuttamisessa tulevat huomioitavaksi muun muassa mahdollisten maankäytösopimusten sisältö sekä vanhojen rasitejärjestelyiden, kuten kulku- tai käyttöoikeuksien tarkastamisen tarve.

3 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1 Yhdyskunta- ja taajamarakenne

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Kangasalan keskustasta itään. Alueelle sijoittuu Huutijärven koulu, rakennettuja asuinkiinteistöjä, osia Jokioistentiestä ja Kuohunharjuntiestä sekä näiden ja Sahalahdentien välistä aluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria.

Huutijärvi on Tampereelta Kangasalle ulottuvan, yhtenäisen nauhataajaman itäisin osa. Kangasalan keskustan, Tampereen, Oriveden, Sahalahden ja Pälkäneen suuntiin jatkuvien vanhojen pääteiden risteyskohdassa kaupunkirakenne väljenee ja hajautuu eri suuntiin. Alueen vanhimmat rakennukset sijoittuvat pääosin vanhojen maanteiden – nykyisen Kuohunharjuntien sekä Tiihalaan johtaneen Jokioistentien – varsille. 1900-luvun lopulla ja 2000-luvulla toteutunutta uudempaa rakentamista sijoittuu suunnittelualueita lännessä, pohjoisessa ja idässä ympäröiville asemakaavoitetuille alueille. Suunnittelualueen eteläpuolella on etelään kohti Keisarinharjua jatkuvaa maa- ja metsätalous- sekä virkistyskäytössä olevaa aluetta, jolle sijoittuu haja-asutusta sekä luonnonsuojelu- ja muinaisjäännösalueita.



Kuva 2. Ilmakuva, johon kaavan suunnittelualueen rajaus on merkitty punaisella viivalla.

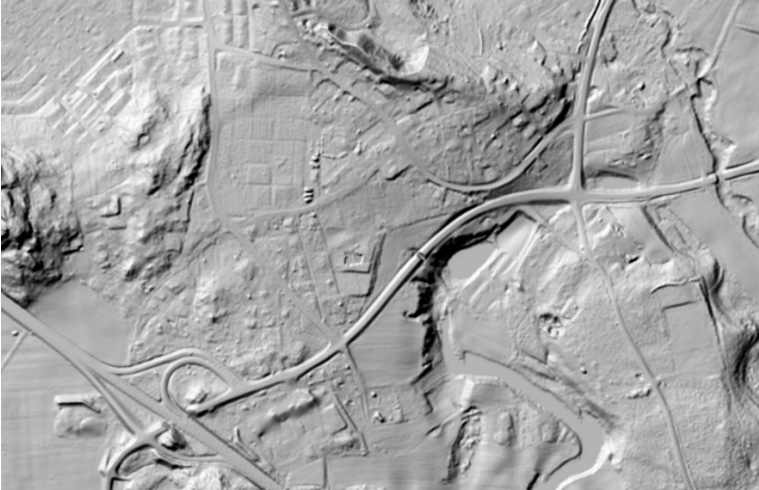


Kuva 3. Ilmavalokuva vuodelta 2018. Katselusuunta lännestä itään. Jokioistentie sijoittuu kuvan etualalle vasempaan reunaan ja Huutijärven koulu kuvan keskiosaan. Taka-alalla kuvan yläosassa hämöttää Längelmävesi. Suunnittelualueesta kuvassa näkyvät muut osat paitsi osa huoltoaseman rakennuksesta sekä Jokioistentien ja Kuohunharjuntien risteysalue. (Kuva: Kangasalan kaupunki, rakennuttamisen palvelualue, maaliskuu 2018)

3.2 Topografia ja maaperä

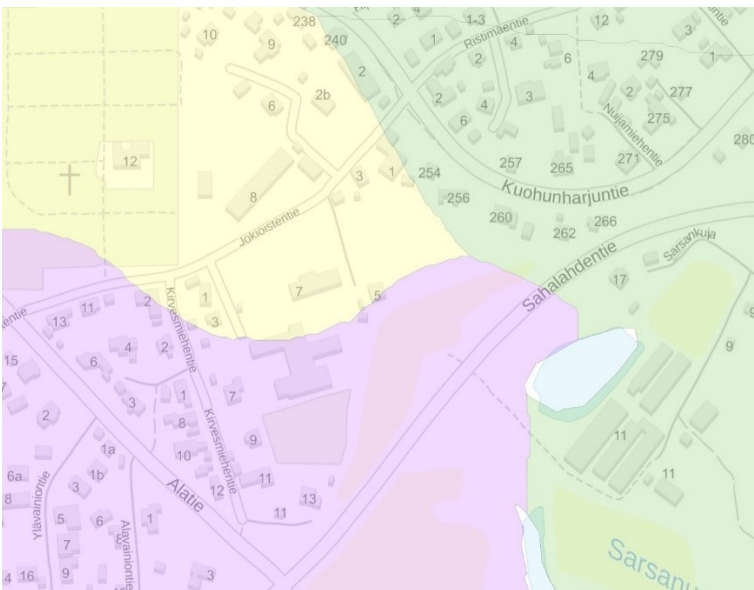
Suunnittelualueen maanpinta viettää loivasti etelän ja idän suuntaan. Korkeimmat maastonkohdat sijoittuvat Jokioistentien ja Kuohunharjuntien risteykseen, jossa maanpinta on noin tasolla +108 metriä merenpinnan yläpuolella (mmpy). Kuohunharjuntiellä kohdalla maanpinta laskee kohti itää noin tasolle +100 mmpy. Suunnittelualueeseen kuuluvan Jokioistentien osan länsireunalla kadun pinta on noin tasossa +107 mmpy. Huutijärven koulun piha-alueet ovat noin tasoilla +103...+107 mmpy ja koulun eteläpuolinen peltoalue noin tasolla +101...+102 mmpy. Sahalahdentien ja Kuohunharjuntien varsilla sekä joidenkin olemassa olevien rakennusten läheisyydessä maanpintaa on muokattu luiskin ja pengerryksin. Alimmillaan maanpinta on suunnittelualueen eteläreunalle sijoittuvan Sahalahdentien alikulun edustalla noin tasossa + 99 mmpy.

Kuohunharjun maanpinnan korkeus on suunnittelualueen pohjoispuolella noin tasolla +128 mmpy. Suunnittelualueen itäpuoleisen Mäyrävuoren maanpinnan korkein kohta ulottuu noin tasolle +130 mmpy



Kuva 4. Ote maanpinnan muotoja kuvaavasta rinnevarjostekartasta. (Lähde: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna-karttapalvelu)

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) yleispiirteisen maaperäkartan mukaan suunnittelualueen pääasiallisina maalajeina ovat hiekka sekä hieno ja karkea hietä. Alueen olemassa olevat asuinrakennukset ja huoltoasemarakennus on perustettu maanvaraisesti. Huutijärven koulun vuonna 2016 valmistunut laajennus on perustettu kovaan pohjaan ulottuvien teräsbetonipaalujuen varaan.



Kuva 5. Ote yleispiirteisestä maaperäkartasta. Hiekka-alueet on merkitty kartalle vihreällä, karkean hiedan alueet keltaisella ja hienon hiedan alueet violetilla värillä. (Lähde: Kangasalan kaupungin ja Geologian tutkimuskeskuksen paikkatietoaineistot)

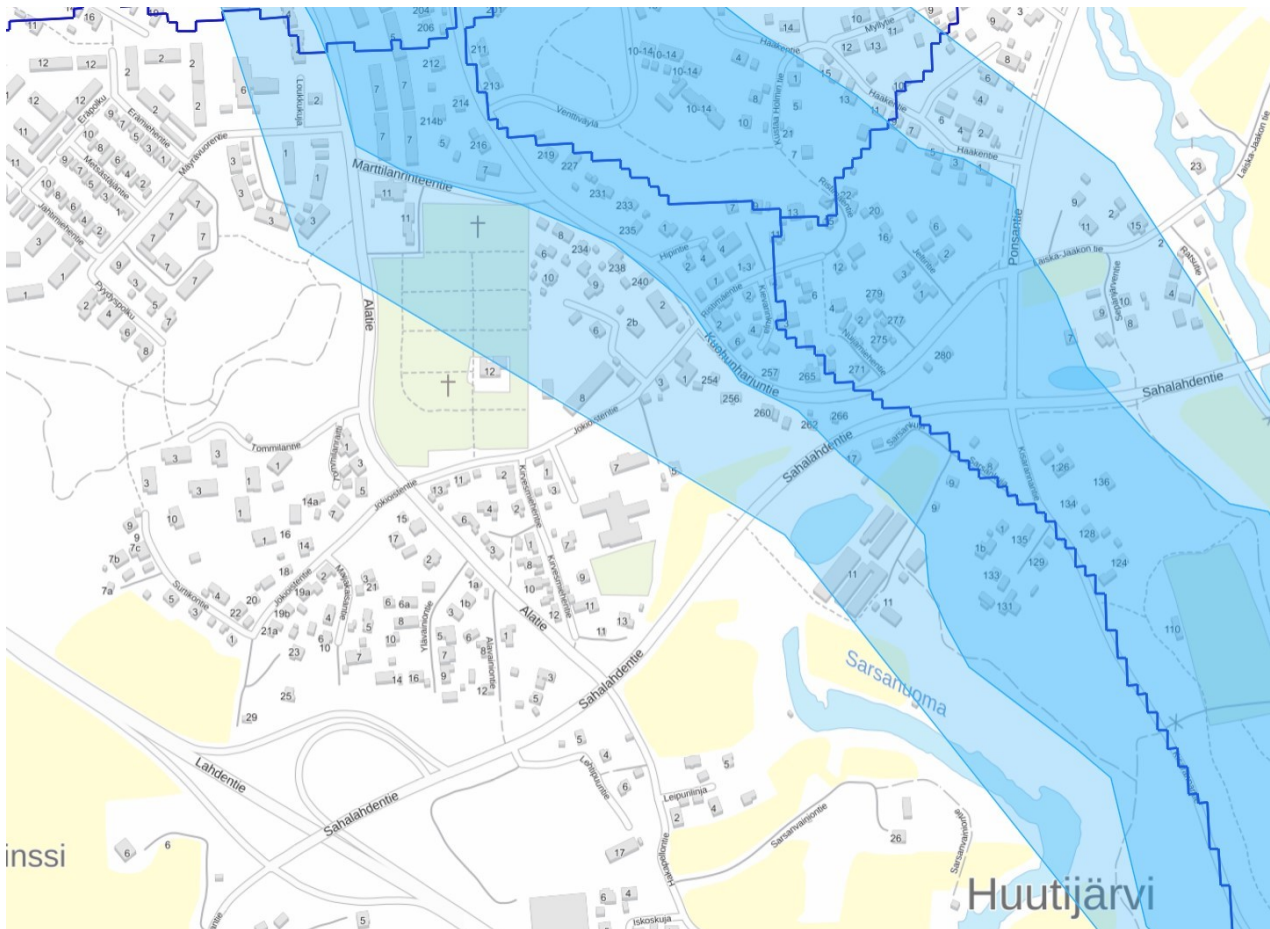
Huutijärven koulun laajennuksen suunnittelua varten tehdyissä pohjatutkimuksissa (Ramboll Finland Oy 2013) pohjamaan todettiin olevan löyhää silttistä hiekkaa tai hiekkaista silttiä, jonka vesipitoisuus on noin 10–25 %. Silttisen maakerroksen paksuus oli noin 8–10 metriä. Kairaukset olivat päättyneet noin 10–15 metrin syvyyteen. Pohjamaana on todennäköisesti tiivistä moreenia. Pohjaveden pinnasta ei tehty havaintoja, ja sen oletettiin sijoittuvan huomattavasti suunniteltuja alimpia kaivuutasoja syvemmälle. Tutkimuksen johtopäätösten mukaan pohjamaa on erittäin routivaa, ja sitä tulee esikuormittaa ennen rakentamista. Kevyet rakennukset, jotka sallivat pieniä painumia voidaan perustaa murskearinan päälle rakennettavan anturaperustuksen varaan. Raskaat rakennukset sekä rakennukset, jotka eivät salli painumia tulee perustaa kantavaan maapohjaan ulottuvien tukipaalujen varaan. Kantavat alapohjat voidaan rakentaa tuulettuvina tai maanvastaisina. Maanvastaisen alapohjan alapuolelle on rakennettava radonputkisto sekä kapillaarikatkokerrokset, jotka muodostavat yhtenäisen rakenteen salaajakerrosten kanssa. Putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti murskearinan varaan.

Huutijärven koulurakennusten länsipuolella on tehty vuonna 2006 yksittäinen kairaus, jonka mukaan noin kahdeksan metrin syvyyteen ulottuvat pehmeät maakerrokset ovat hiekkaa ja silttiä. Suunnittelualueen pohjoispuolella Hulda Koskisen tien alkupäässä tehtyjen pohjatutkimusten (Kangasalan kunta 2012) mukaan maaperä on hiekkaa ja moreenia. Kairaukset ovat päättyneet kovaan pohjaan noin kahdeksan metrin syvyydessä. Sahalahdentien linjauksella tehdyissä pohjatutkimuksissa kairaukset ovat päättyneet noin 3-8 metrin syvyyteen. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus GTK, Pohjatutkimukset-karttapalvelu). Kuohunharjuntien, Jokioistentien ja Hulda Koskisen tien välisellä alueella vuonna tehdyissä pohjatutkimuksissa (Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy 2021) maaperän todettiin olevan hiekkaa tai hiekkaista silttiä. Pohjaveden löyhdyttämiä maakerroksia ei kairausten yhteydessä havaittu. Kyseiselle alueelle toteutetut rakennukset on perustettu maanvaraisesti.

3.3 Pohja- ja pintavedet

Hieman yli puolet suunnittelualueesta sijoittuu Lentolasta Kaivantoon ulottuvalle Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueelle. Varsinainen pohjaveden muodostumisalue ulottuu Kuohunharjuntien eteläreunaan ja suunnittelualueen itäosaan. Pohjavesialue ulottuu alueelle noin 150 metrin levyisenä vyöhykkeenä. Pohjavesialueiden toimenpideohjelman 2022–2027 mukaan Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueella tunnistettuja riskitekijöitä ovat haitallisten aineiden suotautuminen pilaantuneilta maa-alueilta, kuten vanhoilta kaatopaikoilta, sekä liikenteen aiheuttamat päästöt. Ohjelman mukaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi tieliikenteen pohjavesiriskien arviointi ja hallinta.

Suunnittelualue kuuluu noin 1,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsevan Säckölänjärven lähivaluma-alueeseen. Alueen hulevedet laskevat pitkien ojaverkostojen ja Sarsanuoman kautta Roineeseen. Vesistöketjun varrella on luonnonsuojelu- ja Natura-alueita sekä linnuston kannalta arvokkaita alueita.



Kuva 6. Karttaote, johon on merkitty vaaleansinisellä värillä pohjavesialueiden ja pohjaveden muodostumisalueiden sekä tummansinisellä reunaviivalla valuma-alueiden rajat. Suunnittelualue sijoittuu kuvan keskiosaan. (Lähde: Kangasalan kaupungin paikkatiedot 6.2.2026)

Pohjavedenpinnan korkeutta ja mahdollisten haitta-aineiden esiintymistä on seurattu osoitteessa Jokioistentie 1 sijaitsevalla huoltoasemakiinteistöllä kevästä 2022 alkaen. Voimassa olevassa ympäristöluvassa (27.10.1998 § 155, Dnro YM/612/98) ei oltu velvoitettu pohjavesitarkkailua. Myöhemmin pohjavesialueen rajaus oli muuttunut, ja ympäristönsuojelun valvontaohjelman mukaisessa toiminnan määräaikaistarkastuksessa 3.12.2021 oli sovittu pohjavesitarkkailun aloittamisesta. Jakeluasemalle oli tämän jälkeen asennettu seuranta sekä pohjavesialuerajauspäätökseen tarvittavien tietojen hankkimista varten kolme pohjavesiputkea. Pohjavesiputkien putkikortteja ei ole saatavilla, eikä putkien asentajasta ole tietoa.

Pohjaveden tarkkailusuunnitelman (Sitowise Oy 2022) mukaan näytteet otetaan kaksi kertaa vuodessa. Näytteenoton yhteydessä mitataan pohjaveden pinnankorkeus ja tehdään aistinvaraiset havainnot veden laadusta ja putken antoisuudesta. Näytteistä analysoidaan laboratoriossa öljyhiilivetyjakeet (C5-C40) sekä muut haitta-aineet (MTBE, TAME ja BTEX-yhdisteet). Tarkkailun tuloksista laaditaan vuosiraportti näytteenottoa seuraavan kalenterivuoden helmikuuhun mennessä. Pohjavesiputkien sijainnit sekä

pohjaveden pinnan ja putken pohjan korkeudet oli selvitetty ennen tarkkailun aloittamista ennen tarkkailun aloittamista.

Seurantatietojen mukaan (AFRY Finland Oy 2022–2023, Tapio Strandberg Oy 2024) mukaan pohjavesiputket ovat olleet ajoittain kuivia tai huonoauntoisia, eikä kaikkia suunniteltuja näytteitä ole siksi voitu ottaa tai analysoida. Pohjaveden pinnan mitattu korkeus on noin metrin korkeudelle maanpinnasta ulottuvan putken päästä mitattuna vaihdellut noin 16–20,6 metrin välillä, eli noin 15–19,6 metriä maanpinnan alapuolella. Tutkituissa näytteissä ei havaittu laboratorion määritysrajoja ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Yksi pohjavesiputkista oli todettu vuoden 2024 seurannan yhteydessä vaurioituneeksi.

3.4 Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualan kasvillisuus on tavanomaista kaupunkiympäristön lajistoa. Rakennettujen kiinteistöjen piha-alueet on istutettu puutarhamaisiksi. Alueen rakentamattomat osat ovat pääosin entistä viljelyskäytössä ollutta peltoaluetta. Alueen kasvillisuus on pitkälti ihmisvaikutuksen alaista ja sillä todennäköisesti esiintyy myös vieraslajeja. Alueen keskiosissa kasvaa istutetulta vaikuttavaa koivumetsikköä. Alueen avointa eteläosaa viljellään edelleen.



Kuva 7. Näkymiä koulun piha-alueelta, jolla on runsaasti istutettua kasvillisuutta. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus, syyskuu 2025)



Kuva 8. Näkymä suunnittelualan keskiosaan sijoittuvasta koivikosta. Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus, tammikuu 2026)



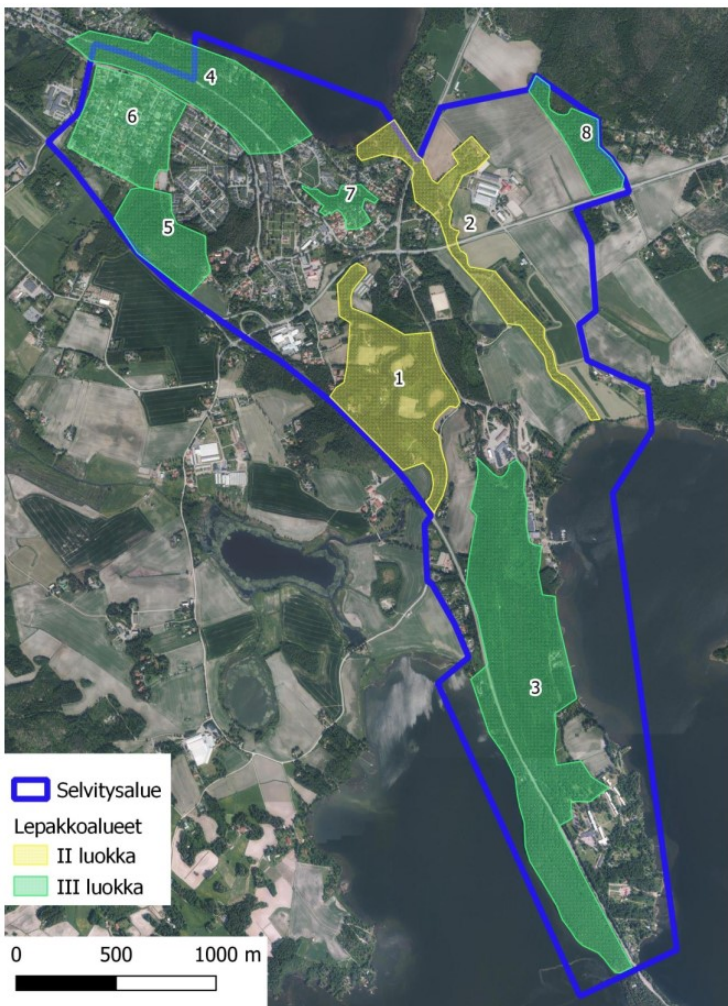
Kuva 9. Näkymä suunnittelualan eteläosaan sijoittuvalta avoimelta peltoalueelta. Taka-alalla näkyy Huutijärven koulun rakennuksia sekä suunnittelualan keskiosaan sijoittuvan koivikon eteläreuna. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus, tammikuu 2026)

Alueen kautta kulkee Tampereen kaupunkiseudun viherrakenneselvityksessä 2019 esitetty ekologinen yhteys, jonka sijainti on yleispiirteinen, ja jonka merkitystä ei ole määritetty tarkemmin. Lähin luonnonsuojelualue (Mäyrävuori) sijaitsee noin 0,5-1 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta länteen. Sahalahdentien eteläpuolella maanpinta laskee jyrkästi kohti vanhoilla kartoilla Kyläjärveksi nimettyä lampea, joka on osa Kuohunharjun ja Keisarinharjun välistä Sarsanuomaa. Lampea ympäröivä lehtoalue on rehevää ja tiheäkasvuista. Aiempien Sarsanuomaa koskevien selvitysten tietoja yhteen kokoavassa muistiossa (Luontoselvitys Metsänen 2024) todetaan muun muassa, että Sarsanuoman alueella esiintyy luonnonsuojelulain mukaista luontotyyppiä (sisämaan tulvametsät) sekä potentiaalisia uhanalaisten lajien elinympäristöjä ja kulkureittejä. Pirkanmaan uhanalaiset luontotyypit -aineistossa Sarsanuoma on luokiteltu mahdolliseksi harjulammeksi, jonka uhanalaisuusluokitus on silmälläpidettävä (NT).

Suunnittelualueella esiintyy tavanomaista metsäiseen kaupunkiympäristöön ja ihmisasutuksen läheisyyteen sopeutunutta elämistää. Aukkaat ovat tehneet havaintoja alueella liikkuvista lepakoista, ketuista ja peuroista. Alueelta ei ole tiedossa olevia havaintoja huomionarvoisista kasvi-, eläin- ja lintulajeista.

Valmisteilla olevaan Vääksyn osayleiskaavaan liittyvässä luontotyyppi- ja liito-oravaselvityksessä (Kangasalan kaupunki, luonnos 2025) tehtyjen paikkatietoanalyysien mukaan suunnittelualueella ei ole metsäluonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita. Keväällä 2024 tehdyn liito-oravakartoituksen perusteella lähimmät liito-oravien elinympäristöt sijoittuvat noin 0,5–1 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta Kuohunharjun pohjoisrinteeseen ja Sarsanuoman eteläosaan. Selvitysluonnoksessa annettujen suositusten mukaan Kuohunharjua ja Keisarinharjua pitkin kulkeva seudullinen metsäinen ekologinen käytävä sekä muita pohjois–eteläsuuntaisia viheryhteyksiä tulee säilyttää. Rakennetun ympäristön osuuksilla viheryhteyksiä tulisi tarvittaessa vahvistaa. Suuntaa antava toimivan ekologisen yhteyden leveys on rakennetuilla alueilla 400–500 m ja minimileveys 250–300 m, mutta kapeat osuudet eivät saisi olla leveyttään pidempiä. Lahokaviosammalen esiintymisen esiselvityksen (Kangasalan kaupunki, luonnos 2024) mukaan suunnittelualueella ei ole lahokaviosammalelle potentiaalisia alueita.

Suunnittelualue sisältyy Kangasalan Vääksy-Huutijärvi-Kaivanto- osayleiskaavan lepakkoselvityksen (Vespertilio Oy 2026) selvitysalueeseen. Vuonna 2025 tehdyn lepakkokartoituksen tulosten perusteella suunnittelualueelle ei sijoitu lepakoiden kannalta tärkeitä alueita. Suunnittelualueelle ulottuneen aktiivikartoituksen reitit seurailivat olemassa olevaa katu- ja tieverkkoa. Jokioistentien, Kuohunharjuntien ja Sahalahdentien varsilta oli tehty joitakin havaintoja pohjanlepakoista. Suunnittelualuetta lähimmät lepakoille tärkeitä saalistusalueet (II-luokka) sijoittuvat Sahalahdentien eteläpuolelle Sarsanuoman ympäristöön. Lähin muu lepakoiden käyttämä alue (III-luokka) sijoittuu Kuohunharjuntien pohjoispuolelle. Selvityksen johtopäätöksenä todetaan muun muassa, että todennäköisimmin lisääntymis- ja levähdyspaikat (I-luokan lepakkoalueet) sijaitsevat nyt rajattujen luokkien II ja III alueiden sisällä tai läheisyydessä. Selvityksen tulokset ovat yleispiirteisiä ja tarkoitettu yleiskaavatasoiseen suunnitteluun. Oletuksena kuitenkin on, että suurin osa lepakoille tärkeistä ja varsinkin vaateliaampien lajien käyttämistä alueista oli kartoituksen tuloksena löydetty.



Kuva 10. Ote Kangasalan Vääksy-Huutijärvi-Kaivanto- osayleiskaavan lepakkoselvityksen aineistosta (Vespertilio Oy 2026). Taustalla olevan ilmakuvas päälle on merkitty sinisellä viivalla selvitysalueen raja, keltaisella värillä II-luokan lepakkoalueet ja vihreällä värillä III-luokan lepakkoalueet. Kaavan suunnittelualue sijoittuu kuvaan numeroilla 1 ja 7 merkittyjen alueiden väliin.

3.5 Viher- ja virkistysalueet

Suunnittelualueeseen ei sisälly yleisessä käytössä olevia yhtenäisiä viheralueita tai ulkoilureitistöä. Koulun tiloissa on liikuntasali ja pihaan rakennettua kenttäaluetta käytetään talvella luistelukenttänä ja muina aikoina muun muassa palloilulajeihin. Sahalahdentien väliselle peltoalueelle tehdään talvella lyhyt hiihtolatu.

Sahalahdentien eteläpuolella on jonkin verran vanhaa Kisarannan ja Keisarinharjun suuntaan jatkuvaa tie- ja polkuverkostoa. Muita noin yhden kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta sijoittuvia virkistyskohteita ja -palveluita ovat muun muassa Kuohunharju kävelyreititeinen, Huutijärven uimaranta, Pohtiolampi, Wääksyn ratsastuskeskus ja Herttualan ratsastuskoulu sekä Mäyrävuoren kuntorata, ulkoliikuntasali ja luistelukenttä.



Kuva 11. Kartta, johon on merkitty lähialueen virkistysreittejä ja liikuntapalveluita. (lähde: Kangasalan kaupungin karttapalvelu)

3.6 Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kuohunharjuntien ja Jokioistentien risteys on toiminut merkittävänä kohtaamispaikkana ja maamerkinä viimeistään 1800-luvulta alkaen. Risteyksen tuntumassa on sijainnut muun muassa kestäkievari, kahvila ja kauppa. Huoltoasema (Teboil) on toiminut risteyksen eteläpuolella samalla paikalla 1950-luvun lopulta alkaen. Rakennuksen alkuperäinen 1950-luvun ilme oli muuttunut radikaalisti 1980-luvun muutoksissa.

Huutijärven kautta kulkevat tiet ovat olleet merkittäviä kauppateitä. Huutijärvi vakiintui 1700-luvulla hollipaikaksi. Huutijärvi muodostunut vanhoista Wääksyn, Jokioisten ja Nuorron kylien maista. Nykyisistä kiinteistöistä Huutijärven kansakoulun vanhat kiinteistöt on lohottu Jokioisten kylän Seppälän ja Katilan tiloista vuonna 1908. Peltola (Jokioistentie 1) ja Laurila (Kuohunharjuntie 254) on lohottu Seppälän tilasta vuonna 1920 ja Rajala (Kuohunharjuntie

256) vuonna 1921. Hietala (Kuohunharjuntie 266) on lohottu Nuorron kylään kuuluvan Lentolan tilan alueesta vuonna 1930.

Suunnittelualueen olemassa olevien rakennusten näkyvyys kaupunkikuvassa ja maisemassa on suhteellisen rajallinen. Kaukomaisemassa nykyiset rakennukset näkyvät vain paikoitellen ympäröivän alueen avoimilta tai korkeammilta maastonkohdilta. Olemassa olevan puuston peittovaikutus on huomattavan suuri. Puiden latvat ulottuvat suunnittelualueella keskimäärin noin 20–30 metrin korkeudelle maanpinnasta.



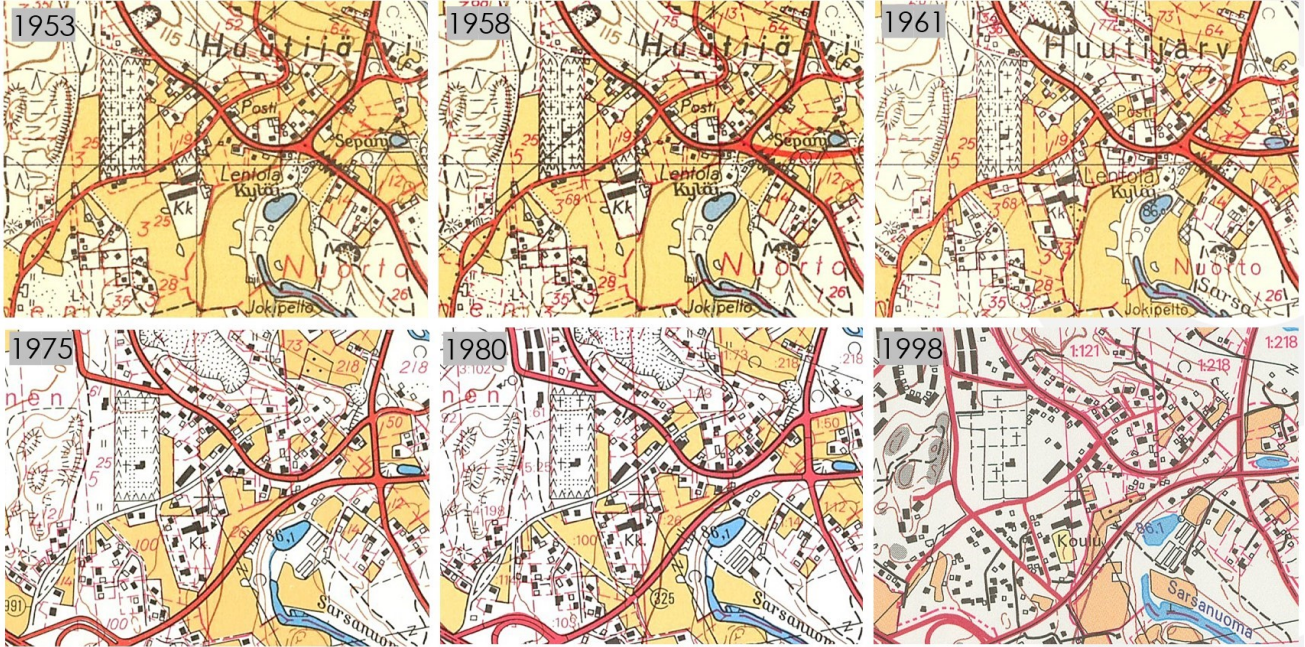
Kuva 12. Näkymä Sahalahdentieltä vanhan maanteiden risteysalueen paikkeilta kohti länttä. Maanteiden väliin jääneelle kannakselle sijoittuvat rakennukset näkyvät maisemassa pitkälle idän suuntaan. Kuvan keskialalla taustamaisemassa häämöttää Huutijärven koulun rakennuksia. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



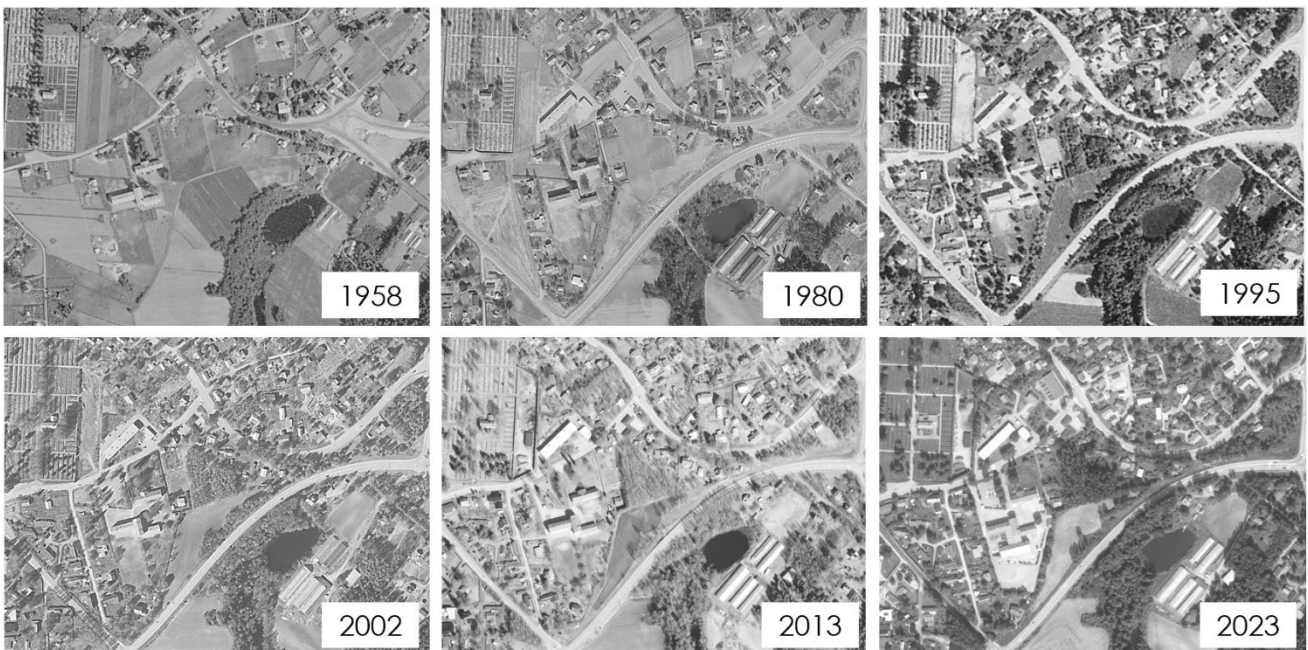
Kuva 13. Näkymä Kuohunharjuntien, Jokioistentien ja Ristimäentien risteyksestä länteen kohti Huutijärven koulua. Suunnittelualueelle sijoittuvat kuvan keskiosassa näkyvät huoltoasema sekä sen takana hämöttävä Jokioistentie 3:n asuinrakennus. Kuvan vasemmassa laidassa näkyy osa risteysalueen vanhinta rakennuskantaa edustavan Seppälän talon pohjoispäädystä. Rakennuksessa toimi 1800- ja 1900-lukujen taitteessa kestiekivari ja kauppa. Kuvan oikeassa laidassa näkyy 2020-luvulla valmistunut rivitalokohde. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)

Moni nykyistä Kuohunharjuntietä ja Jokioistentietä seurailleen vanhan kylänraitin varteen sijoittuneista rakennuksista on säilynyt entisillä paikoillaan. Julkisivuihin on tehty muutoksia peruskorjauksissa ja käyttötarkoitusten muuttuessa, mutta isompien talojen ja entisten torppien kokoerot ovat säilyneet. Alueen ajalliset kerrostumat sekä rakennuksiin kytkeytyvät sosiaalishistoriasta kertovat piirteet ovat edelleen havaittavissa. Vielä 1980-luvun lopulla puuston määrä oli huomattavasti vähäisempi ja maisema huomattavasti nykytilannetta avoimempi. Vanhojen tielinjausten lisäksi kartoilla, ilmakuvissa ja maastossa

on edelleen näkyvissä myös muun muassa aiempien kiinteistörajojen linjoja ja peltoalueiden reunoja.



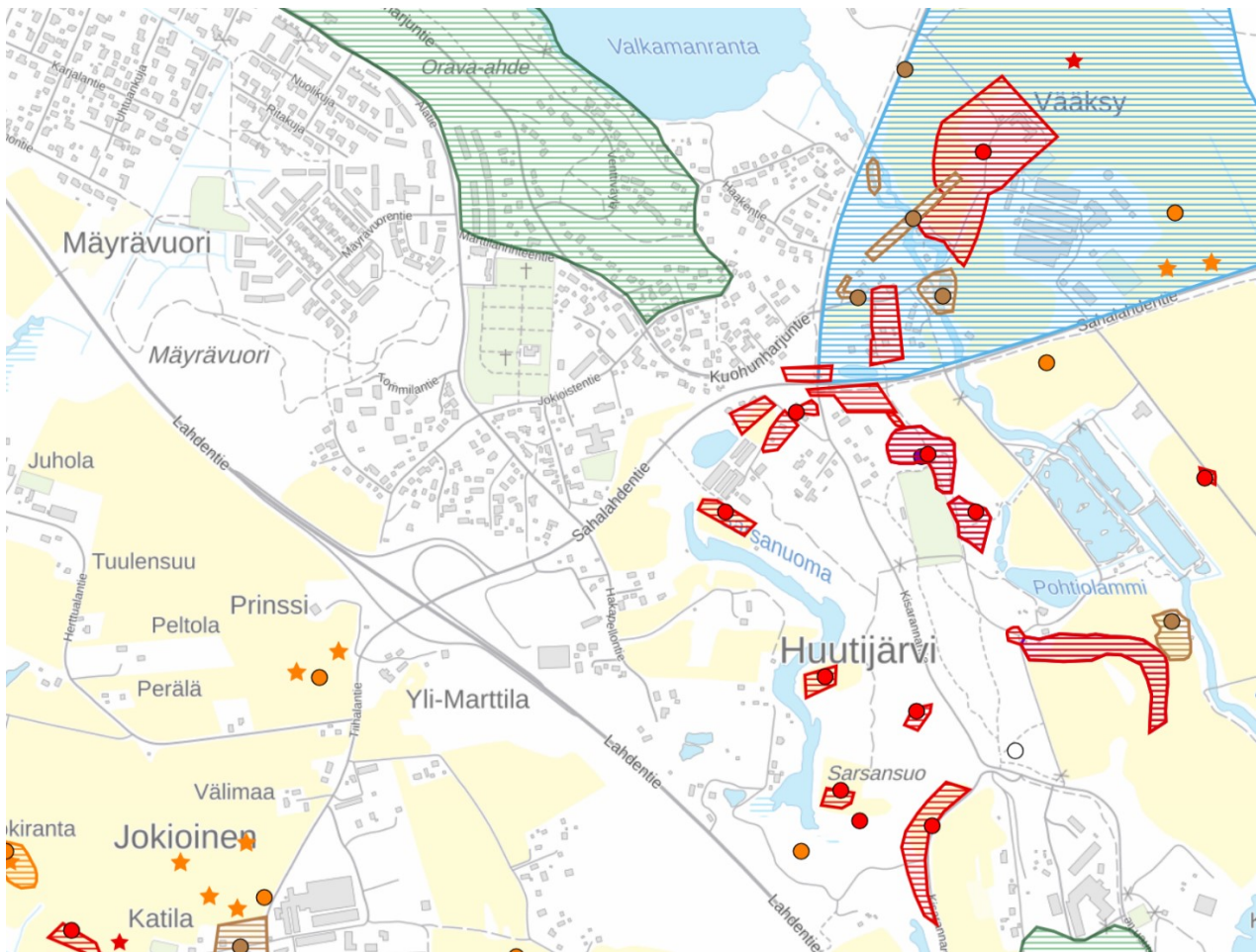
Kuva 14. Kuvasarja, jossa on kuusi otetta peruskartasta vuosilta 1953–1998. (Lähde: Maanmittauslaitos <http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>)



Kuva 15. Kuvasarja, jossa on kuusi otetta ortoilmakuvista vuosilta 1958–2025. Kuvia on terävöitetty ja vuosien 2013–2025 kuvat muutettu mustavalkoisiksi. (Lähde: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, Historialliset ilmakuvat. <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>)

Suunnittelualue sijoittuu kahden arvokkaan maisema-alueen väliin. Alueen pohjoispuolella sijaitseva Kuohunharju on osa Pirkanmaan harjumaisemista muodostuvaa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva viljelyskäytössä säilynyt Vääksyn kartanon-Kerppolan alue on maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

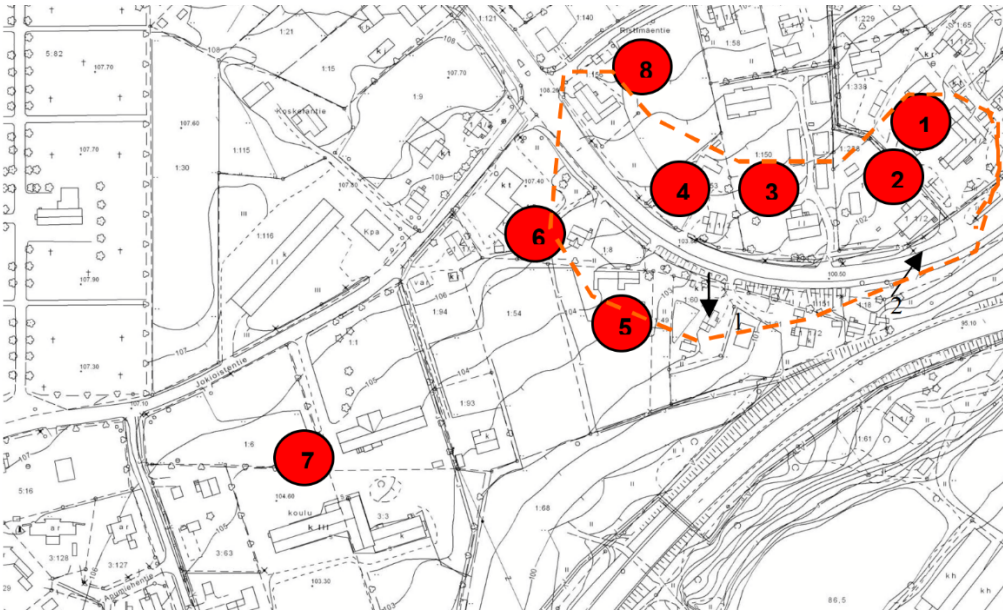
Arkeologisen inventoinnin (Mikroliitti Oy 2011) mukaan kaavan suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Lähimmät kiinteät muinaisjäänneksien sijoittuvat Sahalahdentien eteläpuolelle sekä Kuohunharjuntien, Ponsantien ja Sahalahdentien risteysympäristöön Sarsan alueelle, joka on valtakunnallisesti merkittävä muinaismuistoalue. Kartanoalueella on historiallinen kylätontti, historiallinen merkittävä tielinja (Ponsantie), kiinteä muinaisjäänne, perinteinen ja vaihteleva maisemakuva ja arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).



Kuva 16. Kartta, johon on merkitty lähialueen valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arkeologiset kulttuuriperintökohteet. Suunnittelualue sijoittuu kuvan keskiosaan. Maisema-alueet on merkitty kartalle vihreällä ja rakennetut kulttuuriympäristöt sinisellä aluerajauksella ja vinoviivituksella. Arkeologiset kohteet on merkitty kartalle punaisilla, oransseilla ja ruskeilla symboleilla, aluerajauksella ja vinoviivituksella. Suunnittelualue sijoittuu kuvan keskiosaan. (lähde: Museoviraston karttapalvelu kartta.museoverkko.fi)

Rakennusinventoinnin (Rakennuskulttuurityö Kivikenkä 2004) mukaan alueella on kolme rakennus-, sosiaali- tai asutushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokasta kohdetta:

- Laurila (Kuohunharjuntie 254) on rakennettu 1923 nykyiseen muotoonsa. Siinä on toiminut aikoinaan kauppa ja posti (jälkimmäinen vuodesta 1959 vuoteen 1974). Sittemmin rakennus oli otettu kokonaan asuinkäyttöön. 1980-luvulla rakennukseen tehtiin julkisivu- ja sisätilamuutoksia, joiden myötä alkuperäinen huonejako muuttui. Rakennusta lisäeristettiin, ja julkisivuverhous ja ikkunat uusittiin. Rakennuksen pihan puoleinen kuisti rakennettiin lämpimäksi sisätilaksi, johon sijoitettiin peseytymis- ja wc-tiloja. Rakennuksen itäisivulla oleva kuisti muutettiin osaksi olohuonetta, ja sen alkuperäinen Kuohunharjuntien puoleinen sisäänkäynti purettiin. Kuistin päälle suunniteltu parveke oli jätetty toteuttamatta. Asuinrakennuksen länsipuolelle sijoittuvassa piharakennuksessa oli alun perin navetta ja sauna. Piharakennuksen tiloja on sittemmin muutettu asuinkäyttöön. Rakennukset vaikuttavat säilyneen lähes tai täysin vuoden 2004 tilanteen mukaisina. Inventoinnin mukaan kohde on asutus- ja taloushistoriallisesti merkittävä ja maisemallisesti merkittävä sekä yksittäisenä kohteena että osana kylänraittia.
- Rajalan (Kuohunharjuntie 256) asuinrakennuksen vanhin osa on perimätietojen mukaan rakennettu 1700-luvulta. Pihapiiriin kuuluu uudehkon autotallin ja kaivon lisäksi asuinrakennus-talouksrakennus-sauna-yhdistelmä. Vuonna 1919 tilan ostivat räätäli Kustaa ja Maria Hilden. Vuonna 1946 tila siirtyi nykyisten omistajien suvulle. Rakennuksen vesikate on uusittu vuoden 2004 jälkeen. Muutoin rakennukset vaikuttavat säilyneen lähes vuoden 2004 tilanteen mukaisina. Inventoinnin mukaan kohde on rakennusperinteisesti arvokas, ja sen säilyneillä osilla ja eri-ikäisillä kerrostumilla on antikvaarista arvoa. Rakennus edustaa tietyn sosiaaliryhmän rakentamistapaa ja on siten asutus- ja sosiaalhistoriallisesti arvokas kohde.
- Huutijärven kansakoulu (Jokioistentie 7) on perustettu vuonna 1906. Vanhinta koulurakennusta (puukoulu) alettiin rakentamaan ja se otettiin käyttöön samana vuonna. Maa-alue saatiin lahjoituksena Joutsiniemen ja Katilan tiloilta. Puukoulussa oli alun perin kaksi luokkahuonetta, keittola ja iso eteinen, joka toimi myös veisto- ja voimistelusalina. Molemmissa päissä oli opettajien asunnot. Pihapiiriin kuului lisäksi sauna-navettarakennus sekä hyötypuutarha, josta on vielä jäljellä muutama omenapuu. Vuonna 1952 puukoulun viereen valmistui Heikki Siikosen suunnittelema 2–3 -kerroksinen kivistinen kivirakenteinen, julkisivuiltaan rapattu koulurakennus. Kivikoulun eteläpuolelle osin aiemman pelikentän ja puutarhapihan kohdalle valmistui vuonna 2016 2-kerroksinen laajennusosa, johon sijoitettiin uusien perus- ja esiopetuksen tilojen lisäksi myös koulun keittiö ja ruokala. Laajennuksen suunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Perko Oy / Tomi Perko. Laajentamisen yhteydessä koulua ympäröivien piha-alueiden käyttö järjestettiin uudelleen. Jokioistentien puolella sijaitsevan pysäköintialueen autopaikkamäärää kasvatettiin. Puukoulun ja Jokioistentien välinen puutarhapihaan ei suunnitelmien perusteella ole tehty muutoksia. Inventoinnin mukaan koulukompleksi on sosiaalhistoriallisesti arvokas kohde sekä rakennushistoriallisesti arvokas, tyyppillinen kahden eri aikakauden rakentamistapaa edustava kohde.



Kuva 17. Ote vuoden 2004 rakennusinventoinnin kohdekartasta. Tämän kaavan suunnittelualueelle kartalle merkityistä numeroiduista kohteista sijoittuvat Rajala (5), Laurila (6) ja Huutijärven koulu (7). Oranssilla katkoviivalla rajatulle alueelle sijoittuu Kuohunharjuntien varren rakennuksia, joista muodostui kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä kokonaisuus. Kartalla näkyvät mustat nuolet viittaavat inventointiraporttiin sisältyneiden valokuvien sijaintiin. (lähde: Rakennusinventointi, Rakennuskulttuurityö Kivikenkä 2004)

Rakennusinventoinnin tulokset on raportoitu senhetkisten käytäntöjen mukaisesti. Aineistoa ei voida julkaista tai jakaa sähköisessä muodossa, koska se sisältää henkilötietoja eikä raportoinnin tekninen toteutus täytä nykyisiä saavutettavuusvaatimuksia. Suunnittelualueelle sijoittuvien inventoitujen kohteiden tietoja täydennetään tarpeen mukaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Osoitteessa Jokioistentie 3 sijaitsevalle asuinrakennukselle ja jo puretulle talousrakennukselle on myönnetty purkamislupa vuonna 2024 nykyisen omistajan hakemuksesta. Samassa yhteydessä haettiin lupa Jokioistentien varteen sijoittuneiden, lähimaisemaa rajanneiden suurten mäntyjen kaatamiseen. Purkamisluvasta saadussa museoviranomaisen lausunnossa todettiin, että kohteesta ei oltu tunnistettu sellaisia rakennetun ympäristön arvoja, jotka estäisivät rakennusten purkamisen.

3.7 Rakennuskanta

Alueen olemassa olevaan rakennuskantaan sisältyy Huutijärven koulun rakennuksia, vanha huoltoasemarakennus ja seitsemän asuinpientaloa sekä näihin liittyviä talousrakennuksia ja katoksia. Lisäksi alueella on puistomuuntamo sekä polttoaineenjakeleluun liittyviä rakennelmia ja laitteita.

Seuraavaan taulukkoon on koottu lyhyet perustiedot kustakin rakennuksesta. Suunnittelualueelle sijoittuvan rakentamisen määrä on arvioitu rakennuslupatietojen tai rakennusten pohjan alan ja kerrosluvun perusteella.

Suuruusluokkatasolla arvioituna rakennusten yhteenlaskettu laajuus on noin 5 700–5 800 neliömetriä, josta koulun rakennusten osuus on yli kolme neljäsosaa.

Osoite	Ajoitus (rekistereistä, rakennusluvista tai arvioitu)	Rakennusten tyyppi / käyttötarkoitus	Rakentamisen laajuus yhteensä noin m2
Jokioistentie 1	1950-luku, myöhempiä muutoksia 1985 ja 2006	Huoltoasema-rakennus	200
Jokioistentie 3	1940-luku, mahdollisesti iäkkäämpi	Asuinrakennus (purkamislupa 2024)	135
Jokioistentie 5	1960-luku	Asuinrakennus, talousrakennus	80
Jokioistentie 7	Puukoulu 1906, kivikoulu 1952, varastorakennus 2001, laajennus 2016	Opetusrakennus, talousrakennus	4570
Kuohunharjuntie 254	1920-luku, myöhempiä muutoksia 1980-luvulla	Asuinrakennus, talousrakennus	171
Kuohunharjuntie 256	Vanhin osa 1700-luku	Asuinrakennus, talousrakennus	125
Kuohunharjuntie 260	2008	Asuinrakennus, talousrakennus	227
Kuohunharjuntie 262	Asuinrakennus talousrakennus 1980-luku	Asuinrakennus, talousrakennus	198
Kuohunharjuntie 266	1930-luku, mahdollisesti iäkkäämpi, myöhempiä muutoksia 1970-luvulla	Asuinrakennus, talousrakennus	70
Kiinteistö 211-432-1-68 (Lentola)	2010-luku	Muuntamo	8



Kuva 18. Näkymä Jokioistentieltä. Kuvan vasemmassa laidassa Kuohunharjuntien risteys. Keskialalla osoitteessa Jokioistentie 1 (211-410-1-5 Peltola) sijaitseva huoltoasemarakennus sekä sen edustalla oleva polttoaineen jakeluala katoksineen. Kuvan oikeassa laidassa osoitteessa Jokioistentie 3 (211-410-1-94 Heimola) sijaitseva asuinrakennus. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuvat 19. Osoitteessa Jokioistentie 3 (211-410-1-94 Heimola) sijaitseva asuinrakennus. Vasemmalla näkymä Jokioistentieltä. Oikealla rakennuksen idän ja etelän puoleiset julkisivut. Rakennukselle on myönnetty purkamislupa vuonna 2024. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 20. Osoitteessa Jokioistentie 5 (211-410-1-93 Ahvola) sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 21. Huutijärven puukoulu pohjoisen suunnasta kuvattuna. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 22. Huutijärven kivi koulun alkuperäinen osa pohjoisen suunnasta kuvattuna. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 23. Kuvassa vasemmalla vuonna 2016 valmistuneen koulun laajennuksen sekä kivi koulun alkuperäisen osan itäpäädyt. Kuvan keskialalla puukoulu ja sen oikealla puolella koulun varistorakennus. Muuntamo pilkottaa kuvan oikeassa laidassa pensasaidan takana. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 24. Vuonna 2016 valmistuneen koulun laajennuksen eteläjulkisivu. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 25. Osoitteessa Kuohunharjuntie 254 (211-410-1-8 Laurila) sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset. Vasemmalla näkymä Kuohunharjuntieltä ja oikealla pihaa rajaavan metsikön suunnalta. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 26. Osoitteessa Kuohunharjuntie 256 (211-410-1-18 Rajala) sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset. Vasemmalla näkymä Kuohunharjuntieltä ja oikealla pihaa rajaavan metsikön suunnalta. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 27. Näkymä Kuohunharjuntieltä, osoitteessa Kuohunharjuntie 260 (211-410-1-60 Majjala) sijaitseva asuinrakennus ja autokatos. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 28. Näkymä Kuohunharjuntieltä, osoitteessa Kuohunharjuntie 262 (211-410-1-61 Kankaanpää) sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 29. Näkymä Kuohunharjuntieltä, osoitteessa Kuohunharjuntie 266 (211-432-1-18 Hietala) sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)

3.8 Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen liikenneverkon rungon muodostavat Jokioistentie, joka on osa kaupungin ylläpitämää katuverkkoa, sekä valtion tieverkkoon kuuluva Kuohunharjuntie (seututie 339). Alue liittyy maantietieverkkoon Sahalahdentieltä Ponsantielle jatkuvan kantatien 58 sekä Sahalahdelle jatkuvan seututien 325 kautta. Laajempaan jalankulun ja pyöräilyn verkostoon alue liittyy Alatien (Kangasalan keskustan suunta) ja Kuohunharjuntien (Ponsan, Sahalahden ja Kisarannan suunnat) kautta.

Jokioistentien ja Kuohunharjuntien ajoradat ovat asfaltoituja ja 2-kaistaisia. Jokioistentien pohjoisreunalla on paikoin hyvin kapea jalkakäytävä. Kuohunharjuntien eteläpuolelle on rakennettu korotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Sahalahdentien eteläpuolelle suunniteltua jalankulun ja pyöräilyn väylää ei ole Alatien ja Kisarannantien väliseltä osuudelta vielä toteutettu. Uusi reitti liittyisi suunnittelualueen liikenneverkkoon olemassa olevan, vuonna 1973 rakennetun alikulun (Kyläjärven alikulkukäytävän) kautta. Alikulku on matala ja kapea, eikä se ole ollut vuosiin aktiivisessa käytössä.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Alatiellä Jokioistentien risteyksen tuntumassa. Kuohunharjuntien varrella on vanhoja pysäkkipaikkoja, mutta säännöllistä reittiliikennettä ei ole. Kävelymatka koulun pääsisäänkäynniltä Alatien pysäkeille on noin 250 metriä. Tampereen seudun joukkoliikenteen linjoista Alatien kautta ajavat helmikuun 2026 tilanteessa muun muassa runkolinjat 40B (Kangasala Huutijärvi – Tampere Keskustori) ja 41 (Kangasala Huutijärvi – Tampere Kaupin kampus). Nämä sekä muut samalla reitillä liikennöivät linjat huomioiden vuoroväli on arkipäivisin noin 10–20 minuuttia ja viikonloppuisin noin 40-50 minuuttia.

Jokioistentien liikennemäärästä ei ole saatavilla laskenta- tai seurantatietoja. Sahalahdentien (kantatien 58) keskimääräinen ajoneuvoliikenteen määrä suunnittelualueen kohdalla on noin 5 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 6,6 %. Kuohunharjuntien (maantien 339) liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 2,2 %. (Lähde: Pirkanmaan ELY-keskus, lausunto kaavan 723 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.11.2025)

Suunnittelualueen kiinteistöillä on nykytilanteessa kolme tonttiliittymää Jokioistentielle ja neljä Kuohunharjuntielle. Yksi Jokioistentien ja yksi Kuohunharjuntien liittymistä on rasitejärjestelyyn perustuen kahden kiinteistön yhteisessä käytössä. Yhden kiinteistön ajoyhteys ja tonttiliittymä Kuohunharjuntielle sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolelle. Kuohunharjuntien liittymiä on aiempien tiejärjestelymuutosten yhteydessä vähennetty ja yhdistelty. Yhdelle suunnittelualueen ulkopuoliselle kiinteistölle (Kirvesmiehentie 1) on rakennettu tonttiliittymä myös koulun tontin puolelta.

Jokioistentietä kuormittaa koulun ja asumisen lisäksi päivittäistavarakauppaan sekä Huutijärven kappeliin ja hautausmaalle suuntautuva liikenne, joka voi olla ajoittain hyvin vilkasta. Koulun piha-alueella on nykytilanteessa noin 40 ja hautausmaan Jokioistentien puoleisella pysäköintialueella noin 15–20 autopaikkaa. Liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta heikentää Jokioistentien ahtaus sekä kunnollisten jalankulun ja pyöräilyn väylien puute. Koulun kohdalla saattoliikenteelle on varattu kadun varresta suhteellisen

vähän tilaa. Jokioistentien ja Kuohunharjuntien risteys sijoittuu kaarteeseen, jossa näkemät ovat erityisesti Jokioistentieltä kääntyvälle tai risteuksen yli Ristimäentielle pyrkivälle liikenteelle rajalliset.



Kuva 30. Näkymä Jokioistentielle Huutijärven koulun tonttiliittymän kohdalta. Saattoliikenteen pysähtymispaikka sijoittuu kuvassa oikealla näkyvälle ajoradan ja koulun pysäköintialueen väliselle levikkeelle. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 31. Näkymä Jokioistentietä pitkin länteen Huutijärven koulun tonttiliittymän kohdalta. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)



Kuva 32. Näkymä Jokioistentietä pitkin itään Huutijärven koulun kohdalta. (Kuva: Kangasalan kaupunki, kaavoitus tammikuu 2026)

Sisätiloissa asuin-, potilas- ja majoitushuoneita koskeva päiväajan (klo 07–22) keskiäänitason ohjearvo on enintään 35 dB ja yöajan (klo 22–07) 30 dB.

Niin kutsutun asumisterveysasetuksen (Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015) mukaiset päivä- ja yöajan keskiäänitasojen toimenpiderajat asunnoissa ja muissa oleskelutiloissa päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB. Asiakkaiden vastaanottotiloissa ja toimistohuoneissa päiväaikainen toimenpideraja on 45 dB.

Suunnittelualue sijoittuu soraharjun kupeeseen, jossa haitallisten korkeiden radonpitoisuuksien esiintyminen on mahdollista. Maanvastaisissa alapohjarakenteissa on tarpeen käyttää radonturvallisia ratkaisuja. Huutijärven koulun rakennuksissa seurataan säännöllisesti mahdollista maaperästä nousevan radonkaasun pitoisuutta sisäilmassa. Seurannassa mitatut pitoisuudet ovat olleet selvästi toimenpiteitä edellyttävien vuosikeskiarvojen alapuolella. Asunnon ja muun oleskelutilan sisäilman radonpitoisuuden viitearvo on 300 becquereliä kuutiometrissä (Bq/m³) ilmaa. Uusi asunto tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylittäisi arvoa 200 Bq/m³.

Osoitteessa Jokioistentie 1 sijaitsevalla huoltoasemakiinteistöllä on harjoitettu polttonesteiden varastointi- ja jakelutoimintaa 1950-luvulta alkaen. Nykyisellä toiminnalla on voimassa oleva Kangasalan kunnan ympäristölautakunnan 27.10.1998 § 155 myöntämä ympäristölupa (Dnro YM/612/98). Pirkanmaan ympäristökeskus oli tehnyt päätöksen pilaantuneen maan puhdistamisesta 13.9.1998 (diaarinumero 1998Y0341-18). Maaperän mahdollista pilaantuneisuutta ei tiettävästi ole tutkittu täysin kattavasti koko huoltoasemakiinteistön laajuudelta. Polttoaineen varastointiin ja jakelutoimintaan liittyvää pohjaveden tarkkailua käsitellään edempänä luvussa 3.3. Pohja- ja pintavedet.

Maaperän haitta-aineita on tutkittu ja maaperää kunnostettu vuonna 2004 huoltoaseman mittarikatoksen muutostöihin sisältyneen maankaivuun yhteydessä (Golder Associates, toimenpideraportti 5.10.2004). Puhdistustoimien riittävyttä seurattiin 30 näytepisteestä otetusta maanäytteestä, joista tehtiin kenttämittauksia. Viidestä näytteestä tehtiin laboratoriossa varmistusmääritykset. Raporttiin sisältyvän riskinarvion mukaan maaperään jääneet hiilivedyt voivat liueta maaperään suotautuvaan veteen ja kulkeutua edelleen orsi-/pohjaveteen. Pohjaveden virtauksen mukana hiilivedyt voivat levitä edelleen kiinteistön alueelle. Leviämistä kiinteistön alueen ulkopuolelle ei pidetty todennäköisenä. Syvyysuuntaista leviämiseriskiä pienentävänä tekijänä todettiin, että mittarikenttä on kivetty ja muovitettu. Pintavesistä osa valuu viemäreihin ja kiveyksen läpi edelleen muovituksen pintaa pitkin kokoojakaivuun. Hiilivetyjen ei arvioitu aiheuttavan merkittävää pilaantumiseriskiä. Raportin hyväksymistä koskevassa Pirkanmaan Ympäristökeskuksen päätöksessä 22.12.2004 todetaan muun muassa, että maaperää saatiin puhdistustoimien aikana puhdistettua vuoden 1998 päätöksessä edellytetyllä tavalla, mittarikatoksen anturoiden alapuolista maaperää lukuun ottamatta. Jakelutoiminnan päättyessä tai jos mittarikatos puretaan, maaperän puhtaus on varmennettava ja pilaantuneet maat tarvittaessa poistettava.

3.11 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuvan väestön määrä on nykytilanteessa vähäinen. Alueen seitsemästä asuinhuoneistosta vain neljä on vakituksessa asuinkäytössä.

Alueen palvelut ovat nykytilanteessa varsin niukkoja. Alueella on pieni lähikauppa sekä esiopetuksen Huutijärven yksikkö ja alakoulu. Koulun oppilasmäärä on lukuvuonna 2025–2026 noin 260 ja opetus- sekä muun henkilökunnan määrä noin 30-35. Perusopetuksen lisäksi koululla järjestetään iltapäivätoimintaa ja kerhotoimintaa. Huoltoasema on lopettanut palvelutoimintansa jo joitakin vuosia sitten, ja myös polttoaineen jakelu keskeytyi vuonna 2025.

3.12 Maanomistus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus

Suurin osa suunnittelualueen maapohjasta on yksityisten tahojen omistuksessa. Kangasalan kaupunki omistaa suunnittelualueen keskiosaan sijoittuvan rakentamattoman kiinteistön, osia Jokioistentien maapohjasta sekä Huutijärven koulun rakennukset ja neljästä erillisestä kiinteistöstä muodostuvan koulun piha-alueen. Kuohunharjuntien maapohjan omistaa Suomen valtio. Alueella ei ole tehty erillisiä tonttijakoja.

4 Kaavatilanne

4.1 Maakuntakaavat

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 27.3.2017 (voimassa) ja sitä täydentävä Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava 7.4.2025 (valitukset käsittelyssä, kuulutettu voimaan maakuntavaltuuston 9.6.2025 päätöksellä ennen lainvoimaisuutta). Lisäksi valmisteilla on Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaava, jota koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kesällä 2025.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle sekä arkeologisen perinnön ydinalueelle (Sarsa-Huutijärvi). Alueen eteläosaan on merkitty maakaasuputki (kaavamerkintä k, Lempäälä-Kangasala).

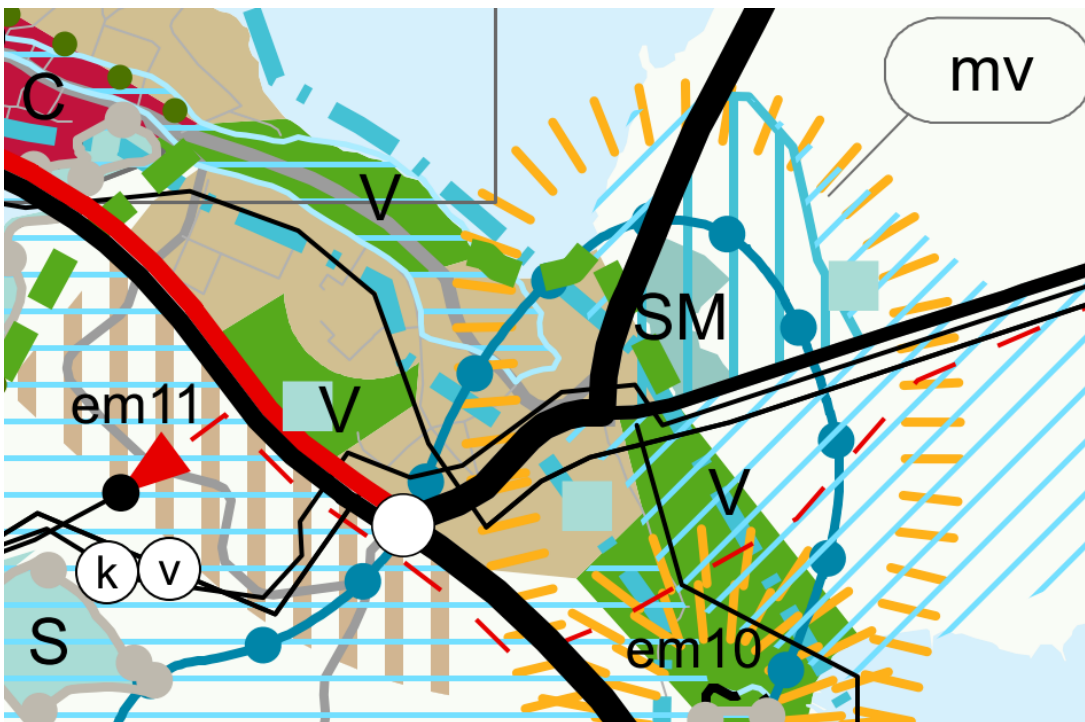
Taajamatoimintojen aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistyksen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota

kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Arkeologisen perinnön ydinalueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Suunnittelualue rajautuu etelässä valta- tai kantatieksi osoitettuun Sahalahdentiehen osoitettu (vt/kt, kantatie 58 Kangasala-Keuruu-Kärsämäki). Maakaasuputki-merkinnällä on osoitettu olemassa olevat korkeapaineiset maakaasun siirtoputket.

Suunnittelualueen koillis- ja itäpuolelle on osoitettu maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (mkm Vääksyn kartanon – Kerppolan kulttuurimaisema). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kuva 34. Ote yhdistelmäkartasta, johon sisältyvät sekä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 että Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan kaavamerkinnot. Suunnittelualue sijoittuu kuvan keskiosaan paksulla mustalla viivalla merkityn kantatien 58 (Sahalahdentie – Ponsantie), harmaalla yhtenäisellä viivalla merkityn Kuohunharjuntien sekä sinisellä palloviivalla merkityn arkeologisen perinnön ydinalueen (Sarsa-Huutijärvi) väliin jäävälle alueelle.

Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavassa suunnittelualaue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kaavamerkintä kk6), matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle (mv, Keisarinharjun, Kaivannon ja Vehoniemenharjun ympäristö) sekä pohjavesialueelle (pv, Kirkkoharju-Keisarinharju).

Vaihemaakuntakaavassa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 annettuja taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksiä on tarkastettu. Vaihemaakuntakaavan mukaan aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistyksen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle sijoittuvat maaseutualaueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista. Kehittämissuosituksen mukaan alueen maaseutualaueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisaueet. Kehittämissuosituksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistyksen palvelujen sijoittumista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.

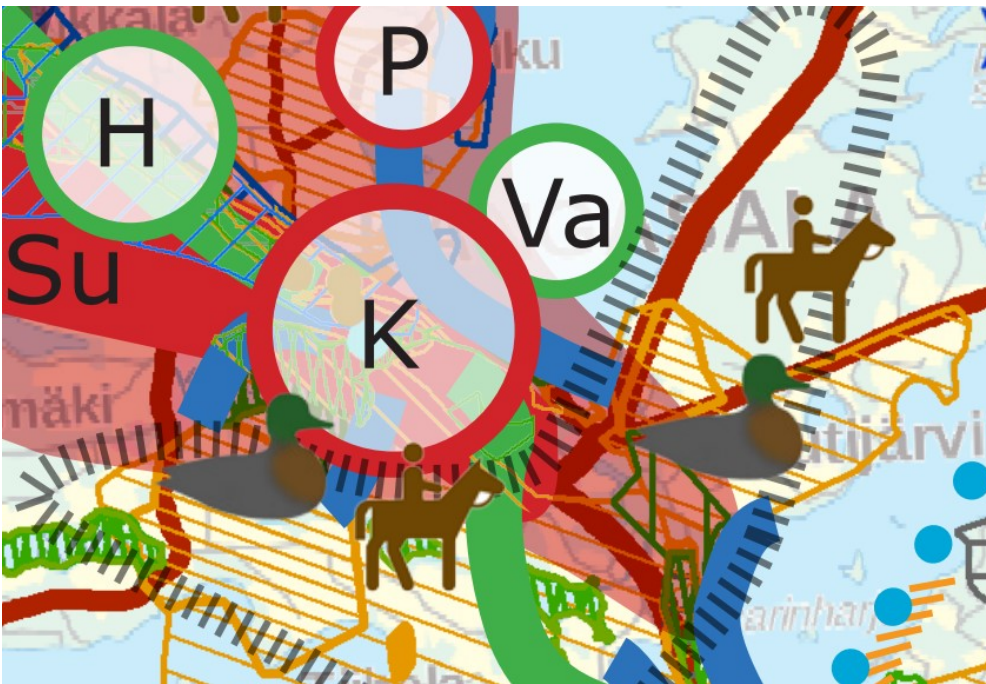
Pohjavesialueeksi on osoitettu vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet sekä pohjavesialueet, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjavesialueella veden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Alueella tulee pyrkiä pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen ja antoisuuden turvaamiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma. Ajantasaiset pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset tulee tarkistaa yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualan pohjoispuolelle on osoitettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (mav, Pirkanmaan harjumaisemat). Suunnittelumääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen sekä uusien rakennuspaikkojen sijaintiin ja rakentamistapaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maakuntakaavoitukseen kytkeytyvä **Pirkanmaan maakuntastrategia** oli luonnoksena nähtävillä syksyllä 2025. Osana maakuntastrategiaa esiteltiin myös päivitetty Pirkanmaan aluerakennemalli, jossa kaavan suunnitteluala sijoittuu Tampereen kaupunkiseudun tiivistyvän kasvun vyöhykkeelle. Tarkoituksena on, että rakennemalli toimisi seuraavan kokonaismaakuntakaavan päivittämisen lähtökohtana.

4.2 Yleiskaavat

Kangasalan strateginen yleiskaava



Kuva 35. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta. Suunnitteluala sijoittuu K-kirjaimella merkityn punareunaisen ympyrän sekä luontomatkailun kehittämisaluetta osoittavan vesilintusymbolin väliselle alueelle.

Alueella on voimassa Kangasalan valtuuston 29.5.2017 hyväksymä strateginen yleiskaava, jolla ohjataan kunnan maankäytön suuria linjoja ja määrittää kehittämissuunnitelman painopisteitä. Kaava on oikeusvaikutteinen kehittämissuunnitelmaa koskevien määräysten osalta. Strategisessa yleiskaavassa suunnitteluala on osoitettu tiivistyvän nauhataajaman 2030 alueeksi. Alueelle sijoittuu lisäksi joukkoliikenteen laatuikäytävän sekä kulttuuriperinnön ydinalueen osia.

Tiivistävä nauhataajama 2030 on merkitty strategisen yleiskaavan kartalle vaalean punaisella värillä. Kehittämistavoitteiden mukaan 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 esitetyn teemallisin painotuksin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistykseen tarpeet.

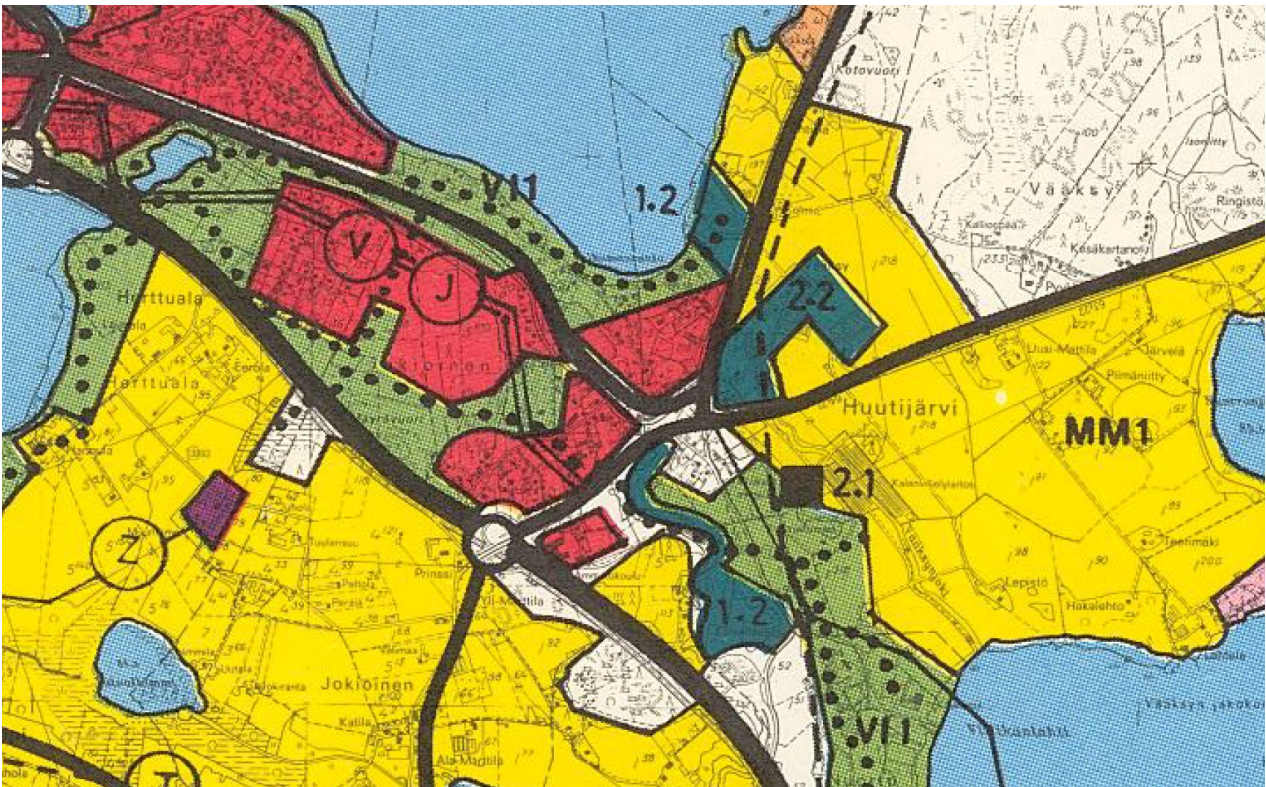
Kirkkaanpunaisella värillä merkittyä joukkoliikenteen laatukäytävää koskevien kehittämistavoitteiden mukaan merkinnällä on osoitettu keskeinen joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivistävä vyöhyke, jonka varrelle lisätään asutusta, palveluita ja työpaikkoja. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Joukkoliikenne toteutetaan aluksi bussiliikenteenä, mutta mitoituksessa ja toimintojen sijoittelussa varaudutaan myös raitiotieverkon laajenemiseen. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota pysäkkialueiden palveluihin ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Kulttuuriperinnön ydinalueeksi, jonka rajaus on merkitty kartalle pystyviivamerkinnällä, on osoitettu an laajat, yhtenäiset kulttuuriperimän tihentymät. Alueet sisältävät paikallisesti ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriperintöä, joka voi olla luonteeltaan arkeologista, historiallista tai maisemallista. Alueen arvot huomioidaan kaikessa alueelle kohdistuvassa suunnittelussa voimavarana, tukien samalla arvojen säilymistä.

Punaisella yhtenäisellä viivalla merkitty Kuohunharjuntie on osoitettu nykyisen tieverkon keskeiseksi osaksi. Suunnittelualuetta sivuaa etelässä strategisessa yleiskaavassa vihreällä paksulla viivalla osoitettu keskeinen ulkoilureitti, johon liittyvän kaavamääräyksen mukaan matkailu- ja virkistystoimintojen kehittämismahdollisuudet huomioidaan ympäristön suunnittelussa. Reitin jatkuvuus ja liityntä reitille eri kulkumuodoin mahdollistetaan.

Kangasalan yleiskaava 1976 (oikeusvaikutukseton)

Oikeusvaikutuksettomassa Kangasalan yleiskaavassa 1976 suunnittelualue on osoitettu taajama-alueeksi. Suunnittelualueen eteläosan kautta kulkee ohjeellinen ulkoilu- ja retkeilyreitti. Kaava hyväksyttiin Kangasalan kunnanvaltuustossa 10.12.1976, mutta sitä ei toimitettu tuolloisen lainsäädännön (Rakennuslaki 370/1958) mukaisesti sisäasiainministeriön vahvistettavaksi. Kaavan oikeusvaikutuksettomuuden vuoksi sitä ei ole tarpeen huomioida ohjeena asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa nykyisen lainsäädännön tarkoittamalla tavalla.



Kuva 36. Ote Kangasalan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta 1976. Suunnittelualue sijoittuu kuvan keskiosaan mustilla paksuilla viivoilla merkityn päätieverkon sekä mustalla pisteiviivalla merkityn ohjeellisen ulkoilu- ja retkeilyreitit väliselle, punaisella värillä merkitylle taajama-alueelle.

Ympäröivällä alueella valmisteilla ja voimassa olevat yleiskaavat

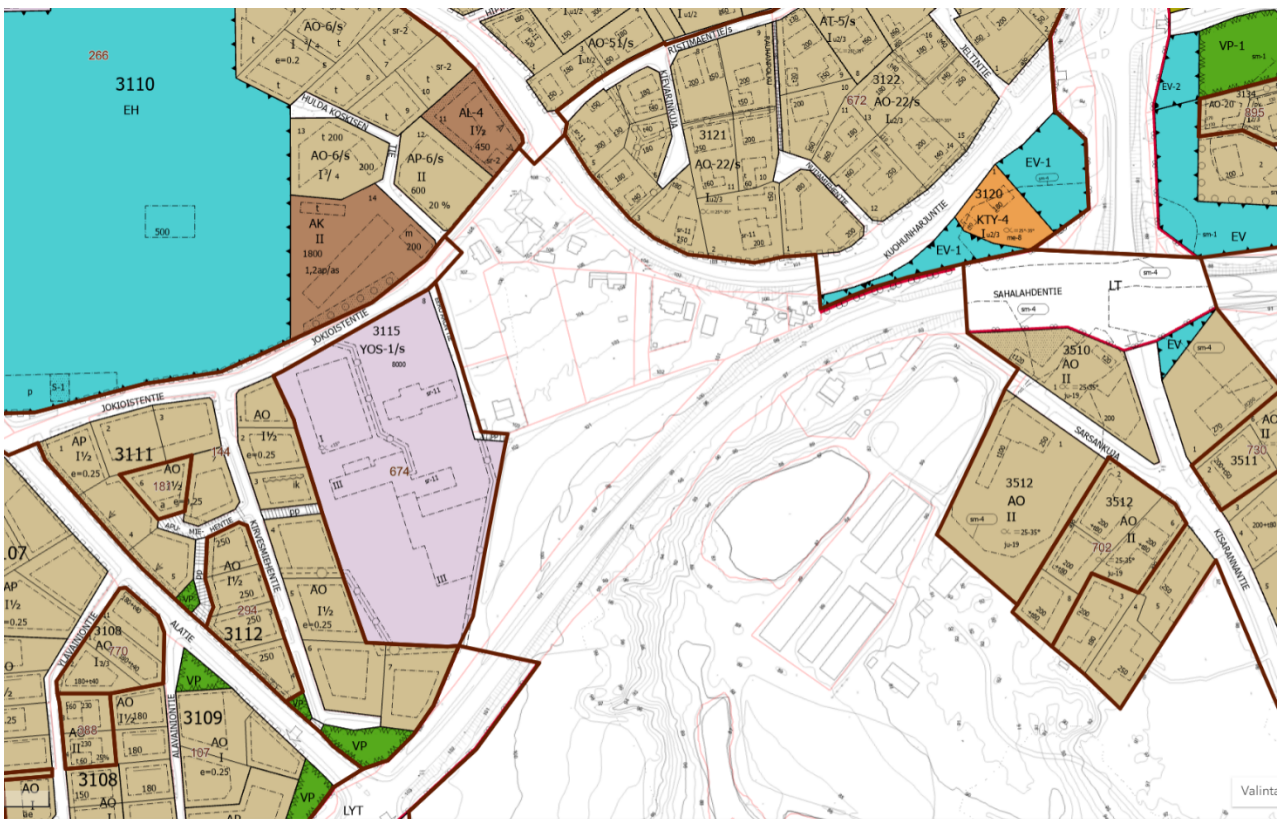
Suunnittelualueen itäpuolella vuonna 2018 vireille tulleen Vääksyn osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tunnistettuja tavoitteita ovat muun muassa alueen matkailun ja hevostalouden harjoittamisen olosuhteiden kehittäminen, monipuolisten luonnon ja kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen ja hyödyntäminen alueen kehittämisen voimavarana, liikenneturvallisuuden parantaminen sekä täydentävälle uudisrakentamiselle soveltuvien alueiden osoittaminen. Vääksyn osayleiskaavan valmistelun edetessä kaavan suunnittelualueetta on laajennettu siten, että se kattaa Vääksestä Huutijärvelle ja edelleen Kaivantoon ulottuvan aluekokonaisuuden.

Suunnittelualue rajautuu etelässä 27.4.1983 vahvistettuun Vehoniemen osayleiskaavaan, jossa Sahalahdentie on osoitettu valta- tai kantatieksi. Sahalahdentien eteläpuolelle on osoitettu luonnonsuojelualue (Sarsanuoma), ulkoilureitti, kyläkeskuksen aluetta ja puutarhaviljelyyn varattua aluetta.

4.3 Asemakaavat

Suurimmalla osalla suunnittelualueesta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueen länsiosassa on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava numero 674. Kaavassa alueelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOS-1/s, korttelin 3115 tontti 8), jolla ympäristö säilytetään sekä johtoa varten varattuja alueen osia, katualuetta (Eero Aron tie) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Korttelialueen rakennusoikeus on 8000 kerrosneliometriä. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle sijoittuvat Huutijärven koulun rakennukset ja pihapiiri ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat. Niiden kyläkuvan ja kulttuurihistorian kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää ja pensasaitojen rajaaman pihapiirin ja sen puukujanteen muodostama kokonaisuus ja sen maisemallinen merkitys tulee turvata. Puukoulu ja kivikoulun vanhin osa on osoitettu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2. momentin nojalla on määrätty, ettei rakennuksia saa purkaa. Lisäksi rakennusten ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.



Kuva 37. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta. Alueet, joilla on voimassa olevia asemakaavoja, on rajattu paksulla tummanruskealla viivalla.

Korttelin 3115 pohjoispuolella on voimassa vuonna 1984 vahvistettu kaava numero 144, jossa Jokioistentie on osoitettu rakennuskaavatieksi. Kaikki suunnittelualuetta ympäröivillä alueella voimassa olevat asemakaavat ovat alun perin olleet osa yhtenä laajana aluekokonaisuutena 1960-luvulla käynnistettyä kaavatyötä. Näistä 2000-luvun puolella valmistuneita ovat kaavan 674 lisäksi Kuohunharjuntien itäpuolella voimassa olevat asemakaavat 515 (hyv. 2006) sekä 672 (hyv. 2015).

5 Kaavaan liittyvät suunnitelmat ja selvitykset

5.1 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa. Selvityksessä tullaan käsittelemään hulevesien hallinta nyky- ja tulevassa tilanteessa huomioiden pohjavesialueesta johtuvat edellytykset.

5.2 Meluselvitys

Laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa. Selvityksessä tullaan käsittelemään Sahalahdentien ja Kuohunharjuntien ajoneuvoliikenteestä syntyvän melun torjunnan tarvetta ja toteuttamistapoja.

6 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

6.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue kuuluu vanhaan rakennettuun kylämiljööseen, jonka täydennysrakentamista on tarkoituksenmukaista ohjata asemakaavalla. (Alueidenkäyttölaki §51, Asemakaavan laatimistarve).

6.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Huutijärven alueen ensimmäiset kaavaluonnokset on laadittu 1950-luvun lopulla. Vuonna 1960 päivätyssä rakennuskaavan (nyk. asemakaavan) luonnoksessa oli mukana huomattavan laaja alue, joka kaavoituksen edetessä jaettiin pienempiin osiin. 1960-luvun luonnoksista jatkokehitettyjä rakennuskaavoja valmistui 1970-luvun lopulta alkaen.

Rakennuskaava, johon nyt suunniteltavana oleva sisältyi, eteni kunnan hyväksymänä vahvistettavaksi lääninhallitukseen vuonna 1992. Prosessi keskeytyi, kun silloinen Tielaitos ilmoitti, että alueen maantieverkkoon on suunnitteilla muutoksia. Kaavan suunnittelu käynnistyi myöhemmin uudelleen ja mutta keskeytyi jälleen, kun uuteen tieverkkosuunnitelmaan pohjautunut ratkaisu osoittautui ympäristökuvan kannalta kyseenalaiseksi. Museoviranomaisten kannanottoon nojautuen neuvotteluissa kunnan, tienpitäjän ja muiden viranomaisten kanssa päädyttiin aloittamaan tieverkkosuunnittelu ja kaavan laatiminen uudestaan alusta. Tämä työ käynnistyi vuonna 1997 rakennuskaavana numero 389, jonka alueeseen nyt suunniteltavana oleva alue sisältyi aivan kaavaprosessin loppuvaiheisiin saakka.

Vuonna 1999 voimaan tulleesta kaavasta 389 nyt suunniteltavana oleva sekä muita alueen osia oli kuitenkin rajattu pois. Suunnittelua edistettiin jälleen uudelleen vuonna 2003, kun kaavana numero 515 jatkuneen kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä. Kaavan 515 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL 66§, Maankäyttö- ja rakennusasetus MRA 26 §) pidettiin 5.12.2003. Viranomaisneuvottelun muistioon oli kirjattu muun muassa, että silloisen suunnittelualueen kaakkoisnurkan tontteja ei tulisi esittää tonteiksi muinaismuistoalueen läheisyyden vuoksi, tai ainakin koekaivaukset tulisi tehdä ensin. Maakuntamuseo tarkentaa kaavaan merkittävää aluerajausta lausunnon yhteydessä. Selostuksessa voisi korostaa koko Sarsan alueen valtakunnallista arvoa. Aluetta pidettiin lisäksi melun kannalta ongelmallisena, koska melualueen (>55 dB) ennakoitiin ulottuvan noin 80 metrin etäisyydelle Sahalahdentiestä.

Kaavan 515 valmisteluaineisto oli nähtävillä 9.2.2004–9.3.2004 välisen ajan. Noin puoli vuotta myöhemmin (12.10.2004) suunnittelualue päätettiin jälleen jakaa useampaan osaan. Näistä kaava 539 Kylänranta tuli voimaan 1.4.2009, kaava 671 Kuohunharjuntie 1.6.2011, kaava 672 Kestikievarin alue 9.3.2015 ja kaava 673 Hipintie 8.10.2015.

Nyt suunniteltavana oleva alue sisältyi vuosina 2010–2012 kaavaan numero 674 Huutijärven koulu, jonka valmisteluaineisto oli nähtävillä 27.9.–2.11.2010 välisen ajan. Tämänkin kaavan suunnittelualue jaettiin vuonna 2012 edelleen kahteen osaan, joista vain Huutijärven

koulun aluetta koskenut kaavaan 674 valmistui ja tuli voimaan 10.4.2013. Jäljelle jääneen suunnittelualueen osan kaavan numeroksi vaihtui 723.

Kaavan 723 valmistelua jatkettiin vuonna 2015 laatimalla kaavaehdotus. Kangasalan kaavoituslautakunta päätti 16.6.2015 esittää silloiselle kunnanhallitukselle kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Prosessi oli kuitenkin keskeytynyt ennen päätöksentekoa. Kaavan valmistelu oli tämän jälkeen pysähdyksissä vuoteen 2025 saakka.

6.3 Osalliset

Luettelo keskeisistä osallisista sisältyy kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

6.4 Vireilletulo

Kaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 10.7.2003.

6.5 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnittelualue sisältyi vuosina 2010–2012 kaavaan numero 674 Huutijärven koulu, jonka valmisteluaineisto oli nähtävillä 27.9.–2.11.2010 välisen ajan. Tällöin saadusta palautteesta voidaan edelleen pitää ajankohtaisena ja nyt suunnittelun kohteena olevaa aluetta koskevana muun muassa hulevesien käsittelyä, vaihteittain rakentamisen mahdollistamista, rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaalimista, yhdyskuntateknisten verkostojen huomioimista, huoltoaseman käyttötarkoituksen muutosta sekä liikenneturvallisuuden, julkisen liikenteen yhteyksien ja lähipalveluiden parantamista käsitelleet lausunnot ja mielipiteet. Maanomistajien pyynnöstä huoltoaseman kiinteistön käyttötarkoitusta ehdotettiin muutettavaksi liike- ja toimistorakentamisen alueeksi, ja osoitteessa Kuohunharjuntie 256 sijaitseva kiinteistöä jaettavaksi kolmeksi tontiksi. Palaute huomioitiin jatkosuunnittelussa muun muassa laatimalla arkeologinen inventointi. Kulkuyhteyksiä yksinkertaistettiin, alueiden käyttötarkoituksia, tonttijakoa ja maanalaisten johtojen varausten mitoituksia tarkastettiin ja alueelta varattiin paikka uudelle puistomuuntamolle.

Vuosina 2015–2024, jolloin kaavan valmistelu oli keskeytyksissä, ei tiettävästi järjestetty osallisten kuulemiseen tai vuorovaikutukseen liittyviä tilaisuuksia. Valmistelun käynnistyttyä uudelleen syksyllä 2025 kaavoitus päivitti suunnittelualueen nykytilaa koskevia tietoja muun muassa maastokäynneillä. Niin kutsuille kaavakävelyille osallistui myös suunnittelualueen kiinteistönomistajia.

Kaavan 723 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 23.9.2025. Suunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella 15.10.2025 ja aineisto oli nähtävillä 23.10.–21.11.2025 välisen ajan.

Kooste osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vuonna 2025 saadusta palautteesta:

- Pirkanmaan ELY-keskus: asemakaavoituksessa on tarpeen huomioida soveltuvilta osin myös yleiskaavan sisältövaatimukset, koska voimassa oleva Kangasalan strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Aiempi rakennusinventointi on kattavuudeltaan riittävä, mutta Rajalan ja Laurilan kiinteistöjen osalta tietojen ajantasaisuus olisi hyvä tarkistaa. Lisäksi on tarpeen tehdä tarkastelu rakennusten suojelun edellytyksistä ja osoittaa asemakaavassa tätä koskevat merkinnät ja määräykset. Kuohunharjuntien kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän alueen arvojen turvaaminen ja uuden rakentamisen sovittaminen kokonaisuuteen tulee huomioida. Alueelle tulee hulevesiselvityksen lisäksi laatia pohjavesiselvitys. Lähtökohtaisesti huoltoasematoimintaa ei tule osoittaa luokitelluille pohjavesialueille, ja jos toiminta päättyy, kohteen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää, huomioida ja osoittaa myös kaava-aineistossa. Hulevesiselvityksen yhteydessä tulee ottaa huomioon mm. se, että pohjavesialueelle tulee imeyttää vain puhtaita hulevesiä, sekä polttonesteen jakeluasemaan liittyvä riskinhallinta. Valmisteilla olevaa yleiskaavatasoista luonto- ja lepakkoselvitystä voi olla tarpeen täydentää suunnittelun yksityiskohtien tarkentuessa. Puuston ja kasvillisuuden säilyttämisen ja lisäämisen tulisi olla osa kaavan tavoitteistoa. Ilmastovaikutuksiin (MRA 1 §) sekä Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeutumisen kannalta kaavassa on tärkeä tunnistaa, miten mahdollinen uusi rakentaminen vaikuttaa ekologiin yhteyksiin lajien siirtymäreitteinä, ja miten sateisuuden lisääntymiseen varaudutaan hulevesien hallinnassa. Kantatietä 58 (Sahalahdentie) ei voida järjestää kulkuyhteyksiä. Meluselvityksen laatiminen on tarpeen. Meluhaittoja tulee pyrkiä leventämään riittäväillä etäisyyksillä melulähteestä sekä eri toimintojen, rakennusten ja piha-alueiden sijoittelun keinoin, huomioiden Rakentamislain 36 § mukaiset selvittämis- / todentamisvelvollisuudet ja toteuttamisvastuut. Jos hulevesiä johdetaan maantien suuntaan, tulee tehdä tienpitäjän ja kunnan välinen nk. hulevesisopimus. Jos lisääntyvät hulevesimäärät edellyttävät muutoksia maantievalueelle sijoittuviin rakenteisiin, on näiden toimien toteuttamisvastuu maankäytön hulevesiä maantien järjestelmään johtavan vastuulla. Kävely ja pyöräily on ohjattava Jokioistentielle. Jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttaminen kantatien 58 varteen ei ole tienpitäjän ohjelmassa. Kantatien alittava Kyläjärven alikulkukäytävä on silta-asiantuntijan arvion mukaan peruskorjattavissa käyttökuntoon, jos kaupungilla on sille tarvetta, ja jos kaupunki toteuttaa sillan alle johtavan. esimerkiksi kävely- ja virkistysyhteydeksi sopivan väylän. Kaavassa tulisi käyttää niin kutsutun Karja-asetuksen mukaisia kaavamääräyksiä. Jatkossa lausuntopyynnöt toimitetaan alueidenkäytön osalta lupa- ja valvontavirastoon (LVV) ja liikennetehtävän osalta Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosastolle.
- Kangasalan kaupungin ympäristönsuojelu: osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole huomioitu, että suunnittelualue sijoittuu suurelta osin Kirkkoharju-Keisarinharjun 2-luokan pohjavesialueelle (0421101). Pohjavesialue tulee ottaa huomioon Ympäristönsuojelulain mukaisesti ja siten, että asemakaava ohjaa maankäyttöä pohjavesien suojelun turvaavalla tavalla. Polttonesteiden jakeluaseman nykyinen ympäristölupa on myönnetty vuonna 1998, eikä siinä ole selvitetty alueen hydrogeologisia olosuhteita tai toiminnasta aiheutuvaa pohjaveden pilaantumisriskiä nykyisen lainsäädännön edellyttämällä tarkkuudella. Polttonesteiden jakeluaseman sijoittaminen luokitellulle pohjavesialueelle ei ole

mahdollista ilman poikkeuksellisia perusteita. Mikäli polttonesteiden jakelutoiminnan jatkamista tai sijoittamista alueelle kuitenkin tarkastellaan, tulee laatia kattavat selvitykset, jotta pohjaveden pilaantumisriskiä voidaan arvioida riittävällä tasolla. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Jakeluaseman alueella on tiettävästi tehty pilaantuneen maaperän kunnostustöitä ainakin vuosina 1999 ja 2004. Asemakaavan yhteydessä laaditaan melu- ja hulevesiselvitykset. Hulevesiselvityksessä tulee huomioida ja selvittää alueen maaperä- ja pohjavesiolosuhteet sekä arvioida kaavassa osoitettavan maankäytön vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään. Myös paineellisen pohjaveden esiintyminen alueella on mahdollista.

- Pirkanmaan maakuntamuseo: alueella ei ole niin merkittäviä modernimman rakennusperinnön arvoja, että kaavahanketta varten olisi lähtökohtaisesti tarpeen laatia uutta rakennusinventointia. Rajalan ja Laurilan osalta on kuitenkin syytä tarkistaa vuonna 2004 valmistuneen inventoinnin tietojen ajantasaisuus ja tarvittaessa päivittää tietoja. Lisäksi on suositeltavaa varmistaa, että inventoinnin ulkopuolelle jätettyjen iäkkäiden kohteiden arvot eivät ole esimerkiksi palauttavien kunnostustöiden ansiosta nousseet siinä määrin, että rakennusten inventointi olisi muuttunut perustelluksi. Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita, ja aiemmin laadittu arkeologinen inventointi on riittävä myös nykyiselle hankkeelle. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.
- Väylävirasto: ei lausuttavaa. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.
- Kangasalan nuorisovaltuusto: kysytään, miten pienelle ja mäkiselle alueelle ajateltaisiin rakentaa, ja onko alueen maanpintaa ajateltu tasattavaksi. Koulun käyttöön varatun alueen laajentamisesta huomautettiin, että välituntivalvontaa tarvitaan lisää, koska sitä ei pidetä riittävänä nykyiselläkään piha-alueella.
- Huutijärven koulun/Huutijärven koulun johtoryhmä: koulu suhtautuu myönteisesti Sahalahdentien alikulun käytön mahdollistamiseen sekä kävelen että pyöräillen. Koulun piha-alueen laajentaminen nähdään tervetulleena mahdollisuutena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen laadituista alustavista vaihtoehdoista keskusteltiin kaupungin eri toimialojen sekä joidenkin kiinteistönomistajien kesken vuoden 2025 lopulla. Keskusteluiden sekä käytettävissä olleiden lähtötietojen perusteella tarkoituksenmukaisimmaksi arvioitu vaihtoehto jatkokehitettiin edelleen kaavaluonnokseksi valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Kaavaluonnoksessa on huomioitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute sekä työn edetessä tarkentuneista nykytilanteen tiedoista johtuvat tarpeet suunnitteluvaiheen mahdollistamalla tavalla. Rakennettua ja luonnonympäristöä koskevia historia- ja nykytilatietoja on koottu kaavaselostukseen. Suunnittelualueeseen on lisätty Huutijärven koulun tontti, jolla voimassa oleva asemakaava on tarpeen ajantasaistaa toteutuneen nykytilanteen mukaiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkennettu suunnittelualueen rajauksen, kaavoitustilanteen ja osallisten osalta. Hulevesi- ja meluselvitykset laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa. Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan valmisteluvaiheessa saatavan palautteen sekä ehdotusvaiheeseen etenevän suunnitelman pohjalta.

Valmisteluaineisto käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta. Aineiston nähtävillä olosta tiedotetaan kulutuksella. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot ja muut osalliset voivat jättää suunnitelmista mielipiteitä.

Asemakaavaehdotus laaditaan valmisteluaineistoista saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Aineistojen nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisista. Muut osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon päätyttyä saatu palaute kootaan ja siihen laaditaan tarvittavat vastineet. Ehdotusvaiheen aineistoon voidaan tarvittaessa tehdä merkitykseltään vähäisiä tarkastuksia. Tämän jälkeen kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymisvaiheessa elinympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää sitä edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Valitusajan tai mahdollisen valituksen käsittelyn päättymisen jälkeen kaava voi saada lain voiman. Kaupunki tiedottaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

6.6 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja alustavat vaihtoehdot

Tavoitteiden tarkentuminen

Alueen asemakaavoitus on ollut vireillä vuosikymmeniä. Kaavan valmistelun aikana on tutkittu lukuisia eri vaihtoehtoja, joita koskevia tavoitteita on vuoroin asetettu ja vuoroin hylätty, kulloisiinkin tarpeisiin, suunnitelmiin ja päätöksiin perustuen. Ajan kuluessa suhtautuminen esimerkiksi olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiseen, liikennejärjestelmään ja lähipalveluiden saavutettavuuteen on muuttunut moneen otteeseen. Vielä 1990-luvulla edistettiin suunnitelmia, joissa Kuohunharjuntielle ajateltu uusi linjaus olisi kulkenut useiden vanhojen rakennuspaikkojen yli. Vasta 2000-luvulle tultaessa maanteiden suunnittelutilanne mahdollisti työn jatkamisen tavalla, joka teki muun muassa vanhan kylämiljöön rakenteen ja arvokkaan rakennusperinnön vaalimisesta yleisesti hyväksyttävää ja tavoiteltavaa. Vähitellen päädyttiin taajamarakenteen hienovaraiseen tiivistämiseen, kuitenkin painottaen olevaa ympäristöä säilyttäviä ratkaisuja.

Vuodesta 2025 eteenpäin tavoitteet ovat tarkentuneet edelleen erityisesti alueen liikenneverkon kehittämistarpeiden sekä uudisrakentamisen mahdollistamisen ja sijoittumisen suhteen. Liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden parantaminen edellyttää, että katualueille tulee varata riittävästi tilaa. Suoria tonttiliittymiä kokooja- ja pääkaduille tulee välttää. Kaavalla tulee toisaalta tukea historiallisen kylämiljöön ja arvokkaan rakennuskannan säilymistä, ja toisaalta mahdollistaa ympäristöön soveltuva täydennysrakentaminen. Lisäksi tulee huomioida muut kaavan sisältöön vaikuttavat reunaehdot, kuten voimassa olevat rakentamis-, purkamis- ja ympäristöluvut,

rasitejärjestelyt, tekninen verkosto, ympäristöhaitat (melu, mahdollinen maaperän pilaantuminen) sekä pohjavesialueelle rakentamista koskevat yleiset edellytykset.

Huutijärven koulun kohdalla voimassa oleva asemakaava on todettu osin nykytilanteesta poikkeavaksi, ja sen sisältö on tarpeen ajantasaistaa. Voimassa oleva kaava oli laadittu ennen vuoden 2016 laajennusta, joka sijoittuu osittain kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Voimassa olevan kaavan mukaista rakennusoikeutta ei todennäköisesti olisi mahdollista kokonaan käyttää ilman, että kaavasta poiketaan. Katujen mitoitusperiaatteet ovat muuttuneet ja koulun piha-alueet, liikenne ja pysäköinti on toteutettu tavalla, joka ei enää tue voimassa olevassa kaavassa hyvin kapeana esitetyn uuden tonttikadun (Eero Aron tien) toteuttamista.

Jatkovalmistelussa voidaan lisäksi huomioida ja hyödyntää lisäksi aiemmin valmisteilla olleiden ja samaa aluetta koskeneiden asemakaavojen sekä vireillä olevan Vääksy-Huutijärven-Kaivannon osayleiskaavan tavoitteistoa, suunnittelu- ja selvitysaineistoa.

Alustavat vaihtoehdot ja niiden karsiminen

Nollavaihtoehdossa nykytilanne säilytettäisiin täysin ennallaan. Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista ja suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa, jolloin luvanvarainen rakentaminen edellyttää lähtökohtaisesti rakentamislain mukaista sijoittamislupaharkintaa (aiemmin suunnittelutarveratkaisua) muualla paitsi koulun korttelialueella, jolla rakentamislupa voi perustua voimassa olevaan asemakaavaan. Lupamenettelyissä tulevat tällöin tapauskohtaisesti selvitettäväksi ja harkittavaksi moninaiset asemakaava-alueen ulkopuolelle ja pohjavesialueelle rakentamista koskevat edellytykset, joita sisältyy alueidenkäyttölain ja rakentamislain lisäksi muun muassa Kangasalan rakennusjärjestykseen.

Toisena alustavana vaihtoehtona asemakaavalla vahvistettaisiin ainoastaan toteutunut nykytilanne. Tällöin nykyistä toimintaa jatkettaisiin nykyisissä rakennuksissa. Kaavassa osoitettavat käyttötarkoitukset, rakennusten sijainnit ja rakentamisen määrä pysytettäisiin nykytilanteen mukaisina, eikä lisärakentamista sallittaisi. Nollavaihtoehtoon verrattuna rakentamisluvat voisivat perustua suoraan asemakaavaan, kuitenkin rakennusjärjestyksestä sekä muusta lainsäädännöstä johtuvat kaavasta riippumattomat edellytykset huomioiden.

Kolmantena alustavana vaihtoehtona on tilanne, jossa asemakaava laaditaan siten, että nykytilanteen säilyttämistä edellytetään vain arvokkaan kulttuuriperinnön vaalimisen tai muihin ympäristön nykytilaan perustuvien tavoitteiden toteuttamiseksi. Alueelle voidaan osoittaa nykytilanteesta poikkeavia käyttötarkoituksia ja sallia rakentamisen lisääminen. Luvanvaraisten toimenpiteiden edellytykset määräytyvät kuten nykytilanteen ennallaan säilyttävässä vaihtoehdossa.

Nollavaihtoehto sekä nykytilanteen ennallaan säilyttävä vaihtoehto olisivat olennaisella tavalla ristiriidassa suunnittelulle asetettujen tavoitteiden kanssa. Myös vuosikymmenten aikana laadituissa aiemmissa kaavaluonnoksissa ja -ehdotuksissa oli päädytty vaihtoehtoon, joka sallii lisärakentamisen sekä alueen rakenteen hallitun muuttamisen. Kaavaa laadittaessa ja muuttaessa voidaan huomioida lisäksi muun muassa rakennetun

ympäristön arvojen vaalimista sekä ympäristöhäiriöiden ja -vaikutusten hallintaa koskevat tavoitteet ja säädökset asemakaavatonta tilannetta kattavammin ja ajantasaisemmin.

Vuoden 2025 loppupuolella laadittiin alustavia rakennevaihtoehtoja, jotka pohjautuivat sekä aiempiin suunnitelmiin, että kiinteistöjen omistajilta saatuun palautteeseen. Näistä valittiin parhaiten tavoitteisiin vastaavaksi katsottu vaihtoehto, joka jatkokehitettiin edelleen kaavaluonnokseksi.



Kuva 38. Otteita vuosina 1960–2025 laadituista vaihtoehdoista. Ylhäällä vasemmalta lukien vuoden 1960 rakennuskaavan luonnos, vuoden 1996 kaavaehdotus (kaava 331) ja vuoden 1999 kaavaehdotus (kaava 389). Keskellä vasemmalta lukien vuoden 2005 kaavaluonnos (kaava 515), vuoden 2010 kaavaluonnos (kaava 674) ja vuoden 2015 kaavaehdotus (kaava 723). Alarivissä vuoden 2025 lopulla laaditut kolme alustavaa vaihtoehtoa (ve A, ve B ja ve A0).

7 Asemakaavan kuvaus

7.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnoksessa alueelle muodostuu korttelin 3115 tontti 8, kortteli numero 3116 sekä erityis- ja katualuetta.

Mitoitus

Mitoitustiedot on koottu alla olevaan taulukkoon.

Aluevaraus kaavassa	Pinta-ala m ²	Osuus alueen pinta-alasta %	Alueen rakennusoikeus , k-m ²	Tehokkuus -luku e=
AO-51/s	8 035	16,5 %	1 607	0,2
AP-25	6 912	14,2 %	2 142	0,25 / 0,35
YOS-1/s	19 976	41,0 %	7 990	0,4
K-8	1 601	3,3 %	640	0,4
ET	113	0,2 %	-	-
EV	3 537	7,3 %	-	-
katualue	8 521	17,5 %	-	-
yhteensä	48 694	100 %	12 379	0,25
- josta aiemmin asemakaavoittamatonta	30 738	63 %	4 379	

7.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AO-51/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Alueen historiallinen kylämiljö on otettava suunnittelussa huomioon. Korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä rakennus on sovitettava ympäristön vanhaan rakennuskantaan mittakaavaltaan, muodoltaan ja väriykseltään. Pääasiallinen julkisivumateriaali peittomaalattu lauta.

Korttelin 3116 tontit 3–7 (Kuohunharjuntie 254, 256, 260, 262 ja 266):

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,2$, joka tarkoittaa, että rakennusoikeuden määrä on 0,2 kertaa tontin pinta-ala. Autopaikkoja tulee rakentaa kaksi jokaista asuntoa kohti ja polkupyöräpaikkoja yksi jokaista 40 kerrosneliometriä kohti. Vähintään puolet asumisen pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan. Laurilan (Kuohunharjuntie 254) ja Rajalan (Kuohunharjuntie 256) tilojen vanhat asuinrakennukset on osoitettu rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä (sr-11). Rakennusten ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta (me-1). Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava ajantasaisiin selvityksiin ja suunnitelmiin perustuvalla meluntorjuntasuunnitelmalla, että voimassa olevien säädösten mukaiset meluntorjunnan vaatimukset täyttyvät sisätiloissa sekä ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Korttelialueelle on osoitettu lisäksi istutettavia alueen osia sekä maantien suoja-alueeksi (mtsu) ja olemassa oleville maanalaisille johdoille varattuja alueen osia. Korttelialueen reunoille on osoitettu katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Koko korttelialue sijoittuu tärkeälle veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv).

AP-25 Pientalojen korttelialue, jolla rakentamisen sopivuuteen vanhaan rakennuskantaan, maisemaan ja maastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.

Korttelin 3115 tontit 9 ja 10 (Jokioistentie 3 ja 5/Heimolankatu):

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$, joka tarkoittaa, että rakennusoikeuden määrä on 0,25 kertaa tontin pinta-ala. Autopaikkoja tulee rakentaa kaksi jokaista asuntoa kohti ja polkupyöräpaikkoja yksi jokaista 40 kerrosneliometriä kohti. Vähintään puolet asumisen pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta (me-1). Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava ajantasaisiin selvityksiin ja suunnitelmiin perustuvalla meluntorjuntasuunnitelmalla, että voimassa olevien säädösten mukaiset meluntorjunnan vaatimukset täyttyvät sisätiloissa sekä ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Korttelialueen Jokioistentien vastaiselle rajalle on osoitettu katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelialueelle on osoitettu lisäksi olemassa oleville maanalaisille johdoille varattuja alueen osia. Tontti 9 sijoittuu kokonaan ja tontti 10 osittain tärkeälle veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv).

Korttelin 3116 tontti 2 (Heimolankatu):

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,35$, joka tarkoittaa, että rakennusoikeuden määrä on 0,35 kertaa tontin pinta-ala. Autopaikkoja tulee rakentaa 1,5 jokaista asuntoa kohti ja polkupyöräpaikkoja yksi jokaista 40 kerrosneliometriä kohti. Vähintään puolet asumisen pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta (me-1). Rakentamislupaa

haettaessa on osoitettava ajantasaisiin selvityksiin ja suunnitelmiin perustuvalla meluntorjuntasuunnitelmalla, että voimassa olevien säädösten mukaiset meluntorjunnan vaatimukset täyttyvät sisätiloissa sekä ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Korttelialueelle on osoitettu lisäksi istutettavia alueen osia, alueen sisäiselle ajoyhteydelle varattu alueen osa sekä olemassa oleville maanalaisille johdoille varattuja alueen osia. Lähes koko korttelialue sijoittuu tärkeälle veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv).

K-8 Liike- ja toimistorakennusten alue, jolla rakentamisen sopivuuteen ympäröivän alueen rakennuskantaan ja katukuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Korttelin 3116 tontti 1 (Jokioistentie 1):

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$, joka tarkoittaa, että rakennusoikeuden määrä on 0,4 kertaa tontin pinta-ala. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi jokaista 60 kerrosneliometriä kohti ja polkupyöräpaikkoja yksi jokaista 100 kerrosneliometriä kohti. Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava ajantasaisiin selvityksiin ja suunnitelmiin perustuvalla meluntorjuntasuunnitelmalla, että voimassa olevien säädösten mukaiset meluntorjunnan vaatimukset täyttyvät sisätiloissa sekä ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä (saa-4). Korttelialueen reunoille on osoitettu katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelialue sijoittuu tärkeälle veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv).

YOS-1/s Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään Huutijärven koulun rakennukset ja pihapiiri ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat. Niiden kyläkuvan ja kulttuurihistorian kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää ja pensasaitojen rajaaman pihapiirin ja sen puukujanteen muodostama kokonaisuus ja sen maisemallinen merkitys tulee turvata.

Korttelin 3115 tontti 8 (Jokioistentie 7, Huutijärven koulu):

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$, joka tarkoittaa, että rakennusoikeuden määrä on 0,4 kertaa tontin pinta-ala. Puukoulu ja alkuperäinen osa kivikoulusta on osoitettu rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä (sr-11). Rakennusten ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta (me-1). Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava ajantasaisiin selvityksiin ja suunnitelmiin perustuvalla meluntorjuntasuunnitelmalla, että voimassa olevien säädösten mukaiset meluntorjunnan vaatimukset täyttyvät sisätiloissa sekä ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Korttelialueen Jokioistentien vastaiselle rajalle on osoitettu katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelialueelle on osoitettu lisäksi olemassa oleville maanalaisille johdoille varattuja alueen osia. Korttelialueen pohjoisosa sijoittuu tärkeälle veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (pv).

Muut alueet

Olemassa olevalle muuntamolle osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Korttelialueiden ja Sahalahdentien välinen alue osoitetaan suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralueelle sijoittuu maanalaisia johtoja varten varattuja alueen osia sekä maantien suoja-alueita (mtsu).

Suunnittelualueeseen kuuluvat osat Jokioistentiestä ja Kuohunharjuntiestä osoitetaan katualueeksi. Jokioistentien eteläpuolisen uuden tonttikadun jatkeeksi osoitetaan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (pp), joka johtaa Sahalahdentien olemassa olevaan alikulkukäytävään.

Osia EV- ja katualueista sijoittuu tärkeälle veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv).

7.3 Nimistö

Uusi tonttikatu nimetään Heimolankaduksi ja sen jatkeen muodostava yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Heimolanpoluksi, Uusi nimistö perustuu vanhaan Heimola-nimiseen tilaan (Jokioistentie 3) ja se on esiintynyt myös aiemmissa samaa aluetta koskeneissa suunnitelmissa.

8 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 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.

Kaavan toteutumisesta syntyvien vaikutusten arviointi tarkentuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

8.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan toteutuminen luo edellytyksiä alueen väestöpohjan vahvistumiselle sekä asukas- ja ikärakenteen ja palvelutarjonnan monipuolistumiselle. Kaava mahdollistaa koulukiinteistön yhteyteen sijoittuvien julkisten palveluiden kehittämisen. Yksityisen palvelutarjonnan kasvu on mahdollista vanhalla huoltoasemakiinteistöllä.

Ihmisten elinoloihin vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa ympäristön koettu viihtyisyys, palveluiden saatavuus sekä alueen toiminnallinen ja sosiaalinen monimuotoisuus. Alueen nykyisistä asukkaista osa voi kokea asukasmäärän kasvun, omasta elämäntilanteestaan eroavien asumismuotojen tai muihin väestö- tai ikäryhmiin kuuluvien asukkaiden tulon alueelle positiivisena ja osa negatiivisena muutoksena. Kaavan toteutuessa mahdollistuva asumisen lisääminen ei kuitenkaan poikkea alueella jo olevasta rakenteesta siinä määrin, että kaavan toteutumisella voitaisiin nähdä olevan alueen arvostusta tai sosiaalista ympäristöä heikentävää vaikutusta. Asukasmäärän kasvu kohdistuu suurelta osin jo rakentuneelle alueelle, jolla on vakiintunut käyttötarkoitus.

Kaavan mahdollistaa ympäristön muuttumisen, mutta ohjaa myös säilyttämään olevaa ympäristöä. Historiallisen kylämiljöön vaaliminen sekä inhimillinen uudisrakentamisen mittakaava voivat olla yhteydessä esimerkiksi yhteisöllisyyden ja sosiaalisen turvallisuuden vahvistumiseen. Kokemus ympäristön tunnistettavuudesta, pysyvyydestä ja jatkuvuudesta voi olla varsinkin nykyisille asukkaille hyvin merkityksellistä. Koulun piha-alueen laajentaminen lisää ulkoliikunnan sekä sosiaalisten kohtaamisten mahdollisuuksia.

Erillispientalojen alueella yhteen rakennukseen voi sijoittua enintään kaksi asuntoa. Rivitalotyyppisessä rakentamisessa yhteen rakennukseen sijoittuu tyyppillisesti neljästä kuuteen asuinhuoneistoa. Nykytilanteessa alueella on yhteensä seitsemän

asuinhuoneistoa. Uusien asuinhuoneistojen lukumääräksi voidaan edellä kuvatuin perustein arvioida vähintään 15 ja enintään 25. Jos keskimääräiseksi asuntokunnan kooksi arvioidaan esimerkiksi 3–4 henkilöä, koko alueelle voisi sijoittua vähimmillään noin 45 ja enimmillään noin 100 uutta asukasta. Asemakaava ei kuitenkaan suoraan määritä asuntojen kokoa, asumismuotoa, tai sitä, kuinka paljon asukkaita alueelle lopulta sijoittuu. Lisäksi osa kiinteistöjen nykyisistä omistajista on todennut, ettei tarvetta lisärakentamiseen ole. Tämän vuoksi havainnepiirroksessa on esitetty uutta rakentamista ainoastaan käyttötarkoitukseltaan muuttuvalle nykyisen huoltoaseman tontille sekä kahdelle nykytilanteessa rakentamattomalle tontille. Kaavavaiheessa tarkasteltuja rakennustyyppisiä sekä kaavan mahdollistaman lisärakentamisen laajuutta (rakennusoikeuden määrä) käsitellään jäljempänä luvussa 8.5.

Koulun läheisyydestä johtuen alueen voidaan odottaa kiinnostavan erityisesti lapsiperheitä. Lisäksi on todennäköistä, että asuntojen ja asukasmäärän kasvu tapahtuu pitkällä aikavälillä, ja se keskittyy tehokkaampaan rakentamiseen ajatellulle asuinpienalojen alueelle. Muutokseen vaikuttavat monet kaavasta riippumattomat tekijät, kuten vastaavantyyppisten asuntojen tarjonta, koko ja hintataso, sekä yleisemmin muuttoliikkeen ja väestönkehityksen trendit. Elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset voivat siksi vaihdella alueen elinkaaren aikana tavalla, jota ei kaavaa laadittaessa ole mahdollista ennakoita.

Kaavan toteutumisella on elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen kohdistuvia vaikutuksia. Kaava mahdollistaa asumisen lisäämisen alueella, jolla ympäröivän tieverkon ajoneuvoliikenne aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Suoraan kaavan toteutumisesta aiheutuva liikennemäärän muutos voidaan kuitenkin arvioida vähäiseksi. Jokioistentien ajoneuvoliikenteestä suurin osa on jatkossakin jo olemassa olevien julkisten ja yksityisten palveluiden tuottamaa. Elinympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta kohentavana muutoksena kaava luo edellytyksiä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen Jokioistentiellä.

Sahalahdentien ja Kuohunharjuntien ajoneuvoliikenteestä aiheutuvan melun voidaan ennakoita ylittävän valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut melutaso ohjearvot. Rakennuslupavaiheessa sovellettavaksi tulee lisäksi asetus rakennusten ääniympäristöstä, jossa on vaatimuksia muun muassa asuin- ja hoitolaitosrakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle. Nyky- ja ennustetilanteen liikennemelutasoja sekä meluntorjunnan tarvetta tarkastellaan yksityiskohtaisemmalla tasolla kaavan ehdotusvaiheessa laadittavassa meluselvityksessä.

Kaavan toteuttamisessa on huomioitava lisäksi Kangasalan rakennusjärjestyksen määräykset, jotka koskevat meluntorjunnan ohella muun muassa pölyn ja tärinän huomioimista. Haittojen ehkäisemiseksi rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle ja/tai käyttää muita rakenteellisia keinoja haittojen torjumiseksi. Oleskelupihat, makuuhuoneet, asuinhuoneiden pää-/tuuletusikkunat sekä korvausilma-/tuloilmaventtiilit tulee sijoittaa pääasiassa muualle kuin liikennemelun tai pölylähteen suuntaan.

Rakentamisen aikana elinympäristön laatua voivat heikentää rakennustöistä ja työmaaliikenteestä aiheutuva melu, pöly tai tärinä sekä rakentamisen aikaiset työmaajärjestelyt. Entisen huoltoaseman kiinteistöllä on huomioitava lisäksi maaperän

puhdistustarve. Pima-asetuksen (Vna 214/2007) mukaista ylempää ohjearvotasoa sovelletaan teollisuus-, varasto- tai liikennealueena taikka muuna vastaavana alueena käytettäville alueille. Jos maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta arvioitaisiin vain maankäytön perusteella, sovellettaisiin samaa ohjearvotasoa sekä jakelutoimintaan, että katualueille. Katualueelle voisi olla mahdollista jättää haitta-ainepitoisuudeltaan ylemmän ohjearvotason alittavia maa-aineksia. Koska kyseinen alue sijoittuu luokitellulle pohjavesialueelle, voi maaperän kunnostustarve kuitenkin syntyä maankäytön muutoksen sijaan ympäristölle ja etenkin pohjavedelle aiheutuvasta riskistä.

8.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Maaperään kohdistuvia vaikutuksia syntyy uudisrakentamisen, olemassa olevan rakennuskannan muutosten tai purkamisen, sekä verkostojen, katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisen yhteydessä. Kaavan toteutuessa vettä läpäisemättömän pinnan määrä alueella saattaa kasvaa, mikäli piha-alueita tai uusia kulkuväyliä toteutetaan laajalti asfaltille tai muulla tiiviillä materiaalilla päällystettyinä. Pintavalunnan muutokset ovat mahdollisia erityisesti uusien kulkuväylien ja uudisrakennusten läheisyydessä. Kaavan toteuttaminen ei edellytä kallion louhintaa tai mittavia maankaivuutöitä.

Kaavamääräyksillä ohjataan toteutukseen, jossa nykytilanteen mukaiseen maanpinnan tasaukseen ei tule eikä ole tarpeen tehdä merkittäviä muutoksia. Kaavan toteuttamisessa on huomioitava lisäksi Kangasalan rakennusjärjestyksen määräykset, jotka koskevat muun muassa pohjavesialueelle rakentamista, pohjatutkimusten tarvetta, maanrakennustöitä, hulevesien ja perustusten kuivatusvesien hallintaa sekä lumitilojen varaamista. Rakennusjärjestyksen mukaan hulevesien hallinta tulee suunnitella ja hulevedet tulee käsitellä omalla kiinteistöllä. Pinta- ja salaojavesille on rakennettava hulevesijärjestelmä, josta vedet ensisijaisesti imeytetään tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Maanrakennustöitä ja rakennustöitä luokitelluilla pohjavesialueilla tehtäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen. Pohjaveden muodostumisolosuhteita ei saa heikentää, eikä virtausolosuhteita muuttaa. Lupa-asiakirjoihin on tarvittaessa liitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma. Tontilta tai kiinteistöltä on varattava lumen säilytykselle tilaa eikä sitä saa siirtää katu- tai muulle yleiselle alueelle. Lumen sijoitus ja säilyttäminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa, haittaa tai vettymistä naapurikiinteistöille, ympäristölle tai katu- tai muun yleisen alueen käyttäjille.

Valmisteluvaiheessa käytettävissä olevien tietojen perusteella kaavan toteutumisesta ei arvioida syntyvän pohjaveden nykytilaa merkittävällä tai haitallisella tavalla muuttavia välittömiä vaikutuksia. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaisesti pohjavesialueelle rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, pinnankorkeuteen ja virtausolosuhteisiin sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemukseen mukaan. Pohjavesialueella tehtävissä maanrakennustöissä on kiinnitettävä huomiota maaperän ja pohjaveden pilaantumisen vaaran estämiseen. Pohjaveden muodostumisen ja määrällisen pysyvyyden turvaamiseksi

puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä, ei tulisi tarpeettomasti johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet tulisi ensisijaisesti imeyttää niiden syntypaikalla. Suunnittelualueella imeyttäminen on maaperätietojen perusteella mahdollista.

Polttoainejakeluun liittyvää pohjaveden tarkkailua jatketaan kaavasta riippumatta ja erillisten päätösten mukaisin menetelmin. Kaavaa laadittaessa oletuksena on ollut, että polttoaineen jakelutoimintaa voitaisiin edelleen jatkaa nykyisen ympäristöluvan mukaisena. Mikäli toiminta muuttuu, uutta ympäristölupaa ei todennäköisesti voida myöntää.

Alueella muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää vettä minimoimalla vettä läpäisemättömien pintojen määrää. Viherpeitteisyys hillitsee pintavaluntaa ja lisää haihdunnan määrää. Hulevesien johtuminen rakennusten seinustoille estetään tulvareittien suunnittelulla kaikki rankkasadetapahtumat huomioiden. Tulvareittejä voidaan sijoittaa esimerkiksi liikennöidyille ja viheralueille.

Hulevesien laadullista hallintaa voidaan toteuttaa erilaisilla vesiä suodattavilla rakenteilla, kuten biosuodatuspaineilla. Laadullinen hallinta voi olla tarpeen etenkin liikennöidyillä alueilla, joilta kiintoainetta, tiettyjä metalleja ja öljyhiilivetyjä voi huuhtoutua hulevesien mukana vastaanottavaan vesistöön. Suodatus- ja imeytyspaineet voivat olla esimerkiksi istutuskaistoja, joihin hulevedet ohjataan kallistuksin pintoja pitkin. Teknisempiä ratkaisuja, kuten suodatinkaivoja on mahdollista sijoittaa osaksi rakennuspaikkojen sisäistä kuivatusjärjestelmää.

Rakentamisen aikaisista hulevesistä syntyvä kuormitus on erityisesti kiintoaineen osalta tyypillisesti moninkertainen käytön aikaiseen tilanteeseen verrattuna. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei käsittelemättömiä vesiä kulkeudu lähialueen ojaverkostoon tai maantien (Sahalahdentien) sivuojen ja alikulkukäytävän kautta edelleen Sarsan ja Vääksyn kautta Längelmäveten päätyviin virtavesiin. Työmaa-alueilta ympäristöön pääsevien hulevesien muodostuminen ja määrä riippuvat muun muassa vuodenajasta ja säästä, työmaa-alueen kuivatuksen järjestämisestä sekä siitä, miten vettä läpäisevää pohjamaa on. Ensisijainen hallintakeino on työmaan suunnittelu siten, että maa-ainesta ei ole tarpeettomasti paljaana ja sateelle alttiina.

Lähtökohtaisesti hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin. Jos maastomuotojen tai muiden erityisten perusteiden vuoksi viivytettyjä hulevesiä on johdettava maanteiden suuntaan, järjestely edellyttää tienpitäjän ja kaupungin välisen niin kutsutun hulevesisopimuksen laatimista.

Kaavan toteutuminen luo edellytyksiä olemassa olevaan liikenneverkkoon tukeutuvan asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäämiselle sekä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiselle. mikä voi edistää vähähiilisten liikennemuotojen osuuden kasvua. Olemassa olevien verkostojen hyödyntäminen vähentää uuden infrarakentamisen tarvetta.

Ilmastonmuutoksen sopeutuskeinoina voidaan käyttää muun muassa tulvahaittojen ehkäisyä ja hallintaa, sekä viher- ja muiden vettä läpäisevien pintojen suosimista. Kaavan

mahdollistamasta rakentamisen ja rakennettujen alueiden pinta-alan kasvusta huolimatta ympäristö on kaavan toteutumisen jälkeenkin varsin väljästi rakennettua, jolloin epäterveelliselle elinympäristölle altistavien ilmasto-olosuhteiden, kuten helleaikojen liiallisen kuumuuden tai kaupunkitulvien vaikutusten todennäköisyys jää alhaiseksi.

Rakentamislain mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Uusien rakennusten hiilijalanjäljelle on asetettu raja-arvot, joiden alittuminen osoitetaan ilmastaselvityksessä. Raja-arvot on määritelty rakennusten käyttötarkoituksittain esimerkiksi rivitaloille, asuinkerrostaloille, toimistoille, liikerakennuksille sekä suurille varastoille ja halleille. Raja-arvot koskevat rakennuksia, joiden rakentamislupahakemus tuli vireille 9.1.2026 tai sen jälkeen.

Hiilidioksidipäästöihin voidaan vaikuttaa sekä rakentamisaikana (materiaalivalinnat, massatasapaino, liikenne, olevan puuston säilyttäminen hiilinieluna) että käyttövaiheessa (rakennusten energia- ja vesitalous, logistiikan tehokkuus ja kävijävirran liikenne). Rakentamisen aikana elinkaari- ja edelleen ilmastovaikutuksia syntyy erityisesti esi-, infra- ja talonrakentamisessa. Varsinaisen rakennustyön sekä rakennusmateriaalien tuotannon ja käytön rinnalla päästöjä syntyy myös esimerkiksi rakentamisen aikaisista työmaaliikenteestä sekä väliaikaisista piha- ja liikennejärjestelyiden muutoksista.

Ilmastovaikutuksista on tehty alustavaa tarkastelua Pirkanmaan ELY-keskuksen KILVA-työkalulla (www.ymparisto.fi/KILVA). Työkalun lopputuloksena syntyvän tarkistuslistan mukaan suunnitelman vahvuuksia ovat kestävätkä ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja eleettävyyden edistäminen. Olemassa olevaa rakennuskantaa ja infraa säilytetään. Alueella on virkistymisen mahdollistavia toimintoja ja suunnittelussa on otettu huomioon ympäristöhaitat. Alueen historia ja omaperaisuus ja olevan rakennetun ympäristön säilyttäminen on huomioitu koko ratkaisun perustana. Suunnitelman heikkouksia, joiden vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on KILVA-tarkistuslistan mukaan suuri, koskevat muun muassa olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti, metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen, hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa, liikkumisen tarpeen vähentäminen, uusiutuvan energian potentiaalin selvittäminen ja tuotannon mahdollistaminen, ja energiatehokkuuden sekä infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen. Suunnittelussa ei ole tarkasteltu tai tunnistettu kattavasti alueen ilmastoriskeille alttiita tai haavoittuvia arvoja ja toimintoja, tai äärevöityvistä sääoloista aiheutuvia vaaratekijöitä.

8.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan toteutuessa olemassa olevan kasvillisuuden ja puuston määrä vähenee. Kaavan toteutumisesta ei kuitenkaan arvioida syntyvän kasvillisuuteen, eläimistöön tai luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvia, nykytilannetta merkittäväällä ja haitallisella tavalla heikentäviä vaikutuksia. Suojaviheralueet, istutettaviksi osoitetut alueen osat sekä muut rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet ovat jatkossakin osa laajemman alueen siniviher- ja ekologista verkostoa. Latvuspeitteisyyden vähenemistä voidaan kompensoida istuttamalla uutta puustoa rakentamisen ulkopuolelle jääville alueen osille.

Osayleiskaavatasoisen lepakkoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei tehty havaintoja lepakoiden lisääntymis- tai levähdysalueista. Alueelta ei ole tehty muita havaintoja erityisesti suojeltavasta lajistosta.

Kaavan toteuttamisessa on huomioitava Kangasalan rakennusjärjestyksen määräykset, jotka koskevat muun muassa luonnon monimuotoisuuden huomioimista, olevan kasvillisuuden ja viheralueiden säilyttämistä ja lisäämistä, sekä maanpinnan korkeusasemaa ja maanrakennustöitä. Rakennusjärjestyksen mukaan mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina. Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä. Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan. Rakennettaessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää uhanalaisten eliölajien esiintyminen rakennuspaikalla ja esittää tarvittaessa suunnitelma näiden huomioon ottamisesta. Samoin menetellään kasvillisuuden merkittävien kohteiden, erityisesti uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvien kasvupaikkojen osalta.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonvarojen käyttöön tai saatavuuteen. Muualta tuotavien maa-ainesten tarve painottuu esirakentamisvaiheeseen.

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

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskunta- ja energiatalouteen kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään jo rakentuneelle alueelle, jolla on olemassa olevat katu- ja kunnallistekniset verkostot. Alueen pääasiallinen ja vakiintunut käyttötarkoitus ei muutu. Välillisenä vaikutuksena asumisen ja palveluiden tarjonnan kasvu alueella, joka on varsin hyvin saavutettavissa myös julkisella liikenteellä, voi lisätä alueen yleistä kiinnostavuutta.

Asemakaavassa esitetty alueidenkäyttö sopeutuu suunnittelualueella sekä sitä ympäröivillä alueilla voimassa olevista yleiskaavoista muodostuvaan kokonaisuuteen. Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, liikenneverkkoa ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoja. Kaavan sisältö vastaa suunnittelualuetta koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa osoitettua aluerakennetta. Asemakaavalla luodaan edellytyksiä Kangasalan strategisen osayleiskaavan mukaisten kehittämistavoitteiden, kuten tiivistyvän nauhataajaman, joukkoliikenteen laatukäytävän, lähipalveluiden saavutettavuuden sekä laadukkaan asuin- ja liikkumisympäristön toteutumiselle. Asemakaavan toteutuminen tukee myös valmisteilla olevan Vääksyn-Huutijärven-Kaivannon osayleiskaavan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutumista.

Kaava luo edellytyksiä turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön muodostumiselle sekä liikenteen ja yhdyskuntateknisen huollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen kestäväällä tavalla. Kaava mahdollistaa asumisen ja palveluiden lisäämisen, joka tukee edelleen joukkoliikenteen palvelutarjonnan kehittymistä. Täydennysrakentaminen huomioi ympäristön arvot ja rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä koskevat tarpeet. Asemakaavassa julkisille palveluille (Huutijärven koulu) varatun alueen laajuus on voimassa olevaa asemakaavaa suurempi. Kaava mahdollistaa myös yksityisten palveluiden lisäämisen alueella. Kaavan toteutuminen ei vähennä virkistyskäytössä olevien alueiden määrää.

Kaavaa valmisteltaessa on tarkasteltu rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen tarvetta ja nykyisen rakennuskannan säilymisen edellytyksiä. Asemakaavassa osoitetut suojaviheralueet ja istutettavat alueen osat tarkentavat yleispiirteisessä suunnittelussa tunnistettuja viheryhteyksiä siten, että olemassa olevaan siniviherrakenteeseen kiinnittyvä ekologinen verkosto ei katkea. Kaavan mahdollistaman uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden toteuttaminen edistää laajemman virkistys- ja ulkoilureitistön kehittämistä. Kulttuuriympäristön arvot on huomioitu osoittamalla kaavassa suojeltavia rakennuskohteita, ja edellyttämällä uudisrakentamisen huolellista sovittamista olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Valmistelussa on tunnistettu rakennusten näkyvyyteen ja hierakkiseen asemaan vaikuttavia kaupunki- ja maisemakuvallisia tekijöitä. Kaavan suunnittelussa on tutkittu ympäristöhaittojen lieventämisen tarvetta ja keinoja. Kaavan toteutuminen ei heikennä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä tai aiheuta maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään, valmiin katuverkon ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Tämä tukee eheää yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria tehokkaasti. Asukasmäärän kasvu tukee joukkoliikenteen käyttöä. Kaavan mahdollistaman uuden rakentamisen liikennetuotos on nykytilanteeseen verrattuna maltillinen. Myös jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen reittien käyttäjämäärä voi kasvaa.

Jäljellä olevan rakennusoikeuden perusteella arvioituna opetustoimintaan liittyvän ajoneuvoliikenteen liikennetuotos voisi kasvaa enimmillään noin 60% nykytilanteeseen verrattuna. Asumisen liikennetuotoksen lisäys voisi olla kaavan mahdollistaman lisärakentamisen laajuuden ja asuntojen lukumäärän perusteella arvioituna noin 20–30 käyntiä, eli noin 40–60 yhdensuuntaista henkilöautomatkaa arkivuorokaudessa. Liikennemäärän muutos kohdistuu ensisijaisesti Jokioistentiehen. Alatien ja Kuohunharjuntien kautta liikenne jakautuu eri suuntiin. Liikenteen suuntautumisen, liikennetuotoksen ja kulkutapajakauman arvioimiseen liittyy kuitenkin useita kaavasta riippumattomia epävarmuustekijöitä, kuten joukkoliikenteen palvelutason kehittyminen sekä asukkaiden ikärakenteen ja asumismuodon vaikutus liikennemääriin.

Katualueiden mitoituksessa pyritään huomioimaan sekä toteutunut nykytilanne, että tulevaisuuden tarpeet. Jokioistentien katujärjestelyiden muutoksilla ja välityskyvyn parantamisella luodaan välillisesti edellytyksiä myös Kisarannan ja Vääksyn tulevalle kehittämiselle. Suunnittelualueelle sijoittuva osuus Kuohunharjuntiestä osoitetaan kaavassa

katualueeksi, mutta sen hallinnollinen ja liikenneverkollinen rooli säilyvät toistaiseksi ennallaan.

Jokioistentien ja Kuohunharjuntien raja-alue muuttuu lähes koko alueella. Kuohunharjuntielle on varattu mahdollisuuksien mukaan vähintään 20 metrin ja Jokioistentielle vähintään 14,5 metrin levyinen katualue. Jokioistentiellä katualueen leveyden tulisi riittävä katupoikkileikkaukselle, jossa ajoradan sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien leveys on yhteensä noin 11,5–12 metriä. Näiden lisäksi kadun kummallekin puolelle tarvitaan vähintään 1–1,5 metrin levyinen tila opasteiden, valaistuksen sekä muun infrastruktuurin rakentamiseen. Uuden tonttikadun katualueen leveys on kaavaluonnoksessa 10 metriä, Jokioistentien liittymän kohdalla muutaman metrin suurempi. Yleis- tai katusuunnittelutasoisia tarkasteluita katujärjestelyiden muutoksista ei ole vielä tehty. Katualueiden rajauksia tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavassa on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdalle uusia liittymiä ei tule sijoittaa. Kaavassa on osoitettu lisäksi tonteille sijoitettavia alueen sisäisiä ajoyhteyksiä. Jokioistentiellä kahden kiinteistön yhteinen tonttiliittymä voidaan korvata uuden tonttikadun puolelle sijoituvilla liittymillä. Kuohunharjuntielle tonttiliittymät voidaan säilyttää nykyisillä paikoillaan. Suunnittelussa on lisäksi tarkasteltu alustavasti mahdollisuutta järjestää Kuohunharjuntie 266:n ajoyhteys viereisten kiinteistöjen yhteisen liittymän kautta. Tonttiliittymien sijoittamisessa ja mitoituksessa on huomioitava lisäksi Kangasalan rakennusjärjestyksen määräykset, joiden mukaan tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän. Asuinalueilla ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 5,0 metriä ja muilla alueilla enintään 7,0 metriä. Lisäksi voidaan rakentaa jalankululle ja pyöräilylle oma liittymä, jonka leveys saa olla enintään 1,5 metriä. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia useamman tai leveämmän liittymän rakentamisen, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Sahalahdentien eteläpuolelle suunnitellun jalankulun ja pyöräilyn väylän toteuttamisesta ei ole tehty päätöksiä. Kaava kuitenkin mahdollistaa myöhemmät toimenpiteet ja suunnittelualueen yhdistämisen Sahalahdentien eteläpuoliseen alueeseen olevan alikulun (Kyljärven alikulukäytävän) kautta. Tienpitäjän arvion mukaan alikulku voitaisiin saada peruskorjaamalla käyttökuntoon esimerkiksi kävely- ja virkistysyhteydeksi.

Kaavassa osoitetut auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät perustuvat Tampereen kaupunkiseudun pysäköintiperiaatteissa esitettyyn mitoitukseseen (Tampereen kaupunkiseudun pysäköintiperiaatteiden täydennys ja toimeenpano raportti 3.12.2021). Rakennusoikeuteen ja siitä edelleen arvioituun asuntojen lukumäärään suhteutettuna autojen pysäköintipaikkoja tulisi rakentaa asumisen tarpeisiin yhteensä noin 40–60 ja polkupyöräpaikkoja noin 90 kappaletta. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle tulisi rakentaa 11 autopaikkaa ja kuusi polkupyöräpaikkaa. Opetustoiminnan alueella pysäköinnin järjestäminen ratkaistaan tapauskohtaisesti rakentamislupien yhteydessä.

Kaavan toteutuminen yhdessä Kisarannan ja Vääksyn alueilla tavoitellun asutuksen ja palveluiden kasvun kanssa luo edellytyksiä joukkoliikenteen kysynnän kasvulle ja reittimuutoksille. Tulevaisuudessa ainakin osa runkolinjoista voisi palata Kuohunharjuntielle.

Kaavassa on huomioitu olemassa olevat yhdyskuntateknisen huollon toiminnot ja verkostot. Maanalaisille johdoille osoitetut aluevaraukset ovat leveydeltään kahdeksan metriä. Rakennusalojen rajauksissa on huomioitu lisäksi maakaasun jakelu- ja siirtoverkoston suojaetäisyydet, mikäli ne ovat johtoalueen leveyttä suurempia. Kaavan toteuttamisessa on huomioitava lisäksi Kangasalan rakennusjärjestyksen määräykset, jotka ohjaavat muun muassa vesi-, energia- ja jätehuollon järjestämistä.

8.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen tukee olevan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja mahdollistaa ympäristöön sopeutuvan lisärakentamisen. Suunnittelussa on tunnistettu alueelle sijoittuvat arvokkaat rakennusperintökohteet, jotka on osoitettu suojeltaviksi. Kaava vahvistaa Kuohunharjuntien ja Jokioistentie historiallisista linjauksista suunnittelualueelle sijoittuvien osien sijainnin ja käytön jatkumisen yleisenä kulkuväylänä.

Kaavan toteutuminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa ja maisemaa. Rakentamisen määrän kasvu voi tuottaa alueelle edelleen suhteellisen väljää, mutta luonteeltaan nykyistä kaupunkimaisempaa ympäristöä. Rakentamisen pienimittakaavaisuus säilyy. Oletuksena on, että suojeltaviksi osoitettujen kohteiden lisäksi myös suurin osa alueen muusta nykyisestä rakennuskannasta säilyy. Uutta rakentamista voi sijoittua sekä jo rakentuneiden alueiden sisään, että niiden väliin jäävälle, nykytilanteessa rakentamattomalle metsä- ja peltoalueelle. Puukoulun ja Jokioistentien välinen alue säilyy rakentamattomana. Lähimaisemaa ja katukuvaa voivat muuttaa myös katujärjestelyiden muutokset ja tonttiliittymien siirrot Jokioistentiellä ja Kuohunharjuntiellä. Kaavamääräyksillä edellytetään, että uusi rakentaminen tulee sovittaa huolellisesti olemassa olevaan rakennettuun ja luonnonympäristöön.

Kaavan toteuttamisessa on huomioitava kaavamääräysten lisäksi Kangasalan rakennusjärjestyksen määräykset, jotka koskevat muun muassa rakentamisen sijoittumista ja sovittamista olevaan ympäristöön, tonttien aitaamista, piha-alueiden rakentamista, sekä olevan puuston ja viheralueiden säilyttämistä ja lisäämistä. Rakennusjärjestyksessä määrätään muun muassa, että rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteisiin ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus. Piha-alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon myös sen mahdolliset luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot. Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Kaavaluonnoksessa rakentamiseen varatut alueen osat ovat mitoituksellisesti väljiä. Ohjeellinen tonttijako sekä rakennusoikeuden osoittaminen tehokkuusluvulla sallii joustoa erityisesti silloin, jos kiinteistöjä yhdistellään tai niitä lohotaan useampaan osaan. Riittävän kaavallisen ohjausvaikutuksen kannalta on kuitenkin perusteltua, että kaavassa

osoitettava ohjeellinen tonttijako sekä rakennusalojen rajaukset perustuvat kaavavaiheen kiinteistöjakoon. Uusien ja nykyisten rakennusten välisessä etäisyydessä huomioitaviksi tulevat muun muassa palomääräykset sekä lainsäädäntöön perustuvat muut edellytykset, kuten niin kutsuttu valokulmavaatimus (Ympäristöministeriön asetus 631/2024 asuin-, majoitus- ja työtiloista, 5 § 2. momentti). Asetuksen mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, kuitenkin vähintään 8 metriä. Pientalossa voi mainittu etäisyys samalla tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempi, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.

Kaava mahdollistaa useita erilaisia toteutusvaihtoehtoja. Valmisteluvaiheen havainnepiirroksessa on tarkasteltu alustavasti tilannetta, jossa vanha huoltoasema korvattaisiin uudisrakennuksella ja koulua laajennettaisiin etelän suuntaan. Uuden tonttikadun itäpuoliselle asuinpientalojen alueelle havainnepiirroksessa on alustavasti sijoitettu kolme kaksikerroksista rivitalotyypistä uudisrakennusta. Jokioistentie 3:een havainnepiirroksessa on sijoitettu uusi erillispientalo ja piharakennuksia, joiden mitoitus vastaa käsiteltävänä olevaa lupahakemusta.

Toteutuneen nykytilanteen sekä kaavaluonnoksessa osoitetun rakennusoikeuden määrän ja rakennusalojen pinta-alan perusteella arvioituna toisen asuinrakennuksen toteuttaminen olisi mahdollista vähintään neljällä asuin- tai erillispientalotontilla. Kahdella tontilla jäljellä olevan rakennusoikeuden määrä jää niin alhaiseksi, ettei toisen asuinrakennuksen toteuttaminen ehkä ole mahdollista. Yhdellä tontilla kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus on jo nykytilanteessa kokonaan käytetty. Useimpien kiinteistöjen omistajat eivät ole vielä ottaneet kantaa siihen, tulisiko lisärakentamisen toteuttamistapaa havainnollistaa kaavan aineistoissa. Valmisteluvaiheen havainnepiirroksessa rakennusoikeuden käyttöä on siksi tarkasteltu alustavasti ainoastaan yhdellä kiinteistöllä, jolle sijoittuvalle uudisrakentamiselle on haettu rakentamislupaa.

Huutijärven koulun tontille osoitetun rakennusoikeuden laskennallinen määrä pysyy lähes ennallaan (-10 k-m²), mutta tontin pinta-alan kasvaessa tonttitehokkuus laskee. Jäljellä oleva rakennusoikeuden määrä (noin 3 400 k-m²) on noin 30% pienempi kuin kaavassa osoitettujen rakennusalojen pinta-ala. Koko rakennusoikeuden käyttäminen yksikerroksiseen rakentamiseen on kuitenkin epätodennäköistä, koska rakentamisen ulkopuolelle jäävän piha-alueen tarve on suhteellisen suuri.

Havainnepiirroksessa tarkasteltu koulun laajentaminen ei ole suunnitteilla - tarkoituksena on ainoastaan havainnollistaa kaavan mahdollistaman lisärakentamisen laajuutta. Jäljellä oleva rakennusoikeus olisi mahdollista sijoittaa esimerkiksi kahteen nykyisen rakennuksen eteläpuolelle sijoittuvaan, 2–3-kerroksiseen laajennukseen sekä näiden ja Sahalahdentien väliin sijoittuvaan kaksikerroksiseen uudisrakennukseen. Vaihtoehtoisesti uutta rakentamista olisi mahdollista sijoittaa nykyisten rakennusten ja Jokioistentien väliselle, nykyisin pysäköintikäytössä olevalle alueelle.

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten ylimmät kerrokset ja vesikatto jäävät selvästi puuston latvojen alapuolelle ja alisteisiksi suurmaiseman tunnusomaisille maaston muodoille. Rakentaminen ei katkaise maisemallisesti tärkeitä avoimia näkymiä, eivätkä

muutokset kilpaile näkyvyydellään Huutijärven koulun kanssa, joka säilyy edelleen alueen tunnusomaisena maamerkinä. Lähimaisemassa rakennuksista voi muodostua uusia maisematilaa rajaavia elementtejä ja näkymäpäätteitä lähinnä alueen eteläosan yli, Sahalahdentien suoralta tieosuudelta paikoittain avautuviin näkyymiin. Maisemallisten vaikutusten arviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa esimerkiksi kaupunkimallitarkastelun avulla.

Kaavan toteutuessa alueelta poistuu osoitteessa Jokioistentie 3 sijaitseva asuinrakennus. Rakennuksen purkamista voidaan pitää toisaalta kaavan vaikutuksena, ja toisaalta kaavasta huolimatta tapahtumassa olevana muutoksena. Rakennusta koskeva purkamislupa myönnetty nykyisen omistajan hakemuksesta vuonna 2024. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa, eikä siitä ole tehty rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaista erillistä suojeluesitystä tai -päätöstä. Purkamisluvasta saadussa museoviranomaisen lausunnossa todettiin, että kohteesta ei ole tunnistettu purkamisen estäviä rakennetun ympäristön arvoja.

Kaavassa on huomioitu aluetta idässä rajaavan Sahalahdentien (kantatie 58) maantien suoja-alue, joka ulottuu 20 metrin etäisyydelle ajoradan keskilinjasta. Maantielain säädöksiä, jotka kieltävät istutusten, rakennelmien tai rakennuksen pitämisen suoja-alueella ei lähtökohtaisesti sovelleta, koska alue on rakentunut jo ennen kuin se oli joutunut suoja-alueita koskevien rajoitusten piiriin. Nykytilanne on vakiintunut vuosikymmenten aikana, ja olemassa olevat rakennukset voidaan lähtökohtaisesti pysyttää nykyisillä paikoillaan. Suoja-alueella olevan rakennuksen luvanvaraisia muutos- tai korjaustöitä suunniteltaessa on kuitenkin pyydettävä lausunto toimivaltaiselta viranomaiselta ennen kuin kaupungin rakennusvalvonta käsittelee asian. Viranomainen voi erityisestä syystä sallia myös uudisrakentamisen maantien suoja-alueella, jos rakentamisesta tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen käytöstä ei aiheudu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

8.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä yritysten toimintaedellytyksiin tai elinkeinoelämään kohdistuvia vaikutuksia. Alueella ei ole nykytilanteessa aktiivisessa käytössä olevia toimitiloja. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi osoitetulla tontilla aiemmin harjoitettua polttoaineen jakelutoimintaa voidaan jatkaa voimassa olevan ympäristöluvan mukaisena. Uutta ympäristölupaa toiminnalle ei todennäköisesti voida myöntää, koska kohde sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella.

Asukasmäärän maltillinen kasvu tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittämistä. Uudet asukkaat lisäävät paikallista kysyntää, mikä voi vahvistaa lähipalvelujen toimintaedellytyksiä ja myös monipuolistaa palvelutarjontaa. Tämä luo edellytyksiä toimivalle kilpailulle ja elinkeinoelämän elinvoimaisuudelle. Vaikutukset ovat määrältään rajallisia, mutta suunta on myönteinen erityisesti Huutijärven palveluiden käytön näkökulmasta. Välillisenä vaikutuksena alueen käyttäjien ja asukkaiden määrän kasvun voidaan arvioida vaikuttavan myönteisesti alueen imagoon, asuntojen kysyntään, kiinteistöjen hintoihin tai työpaikkojen vetovoimaan.

9 Asemakaavan toteutus

Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Kaavan toteutumisesta syntyviä vaikutuksia hallitaan kaavallisten ohjauskeinojen rinnalla samanaikaisesti voimassa olevan muun sääntelyn kautta. Asemakaavassa annettujen kaavamääräysten lisäksi toteutuksessa tulee huomioida Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys sekä muu rakentamista ja maankäyttöä koskeva lainsäädäntö, ohjeet ja määräykset.

Asemakaavaan liittyvässä havainnepiirroksessa on esitetty yksi kaavan valmistelun aikaan mahdollisena pidetty toteuttamisen vaihtoehto. Kaavan mahdollistamat muutokset voivat toteutua kaavavaiheen havainnepiirroksessa tai muussa kaavaan liittyvässä suunnittelu- ja selvitysaineistossa oletetusta poikkeavalla tavalla. On myös mahdollista, että nykytilanne säilyy ennallaan pitkälle tulevaisuuteen.

Jatkosuunnittelussa ja päätöksenteossa tulevat huomioitaviksi kaavassa esitetyt rakentamis- sekä muiden toimenpiteiden edellytyksenä olevat erityiset suunnittelu- ja selvitystarpeet, kuten uudisrakentamisen sovittaminen olevaan kulttuuriympäristöön sekä liikennemelun torjuntaa koskevat vaatimukset. Lisäksi kaavan toteuttamisessa voi tulla huomioitavaksi tarve alueelle sijoittuvien kulkuyhteyksien ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien toimintojen sopimustilanteen ja rasitejärjestelyiden tarkastamiseen.

Jokioistentien katujärjestelyiden muutosten suunnittelun ja toteutuksen edellytyksenä oleva päätöksenteko tapahtuu asemakaavasta erillisen, lakisääteisen katusuunnitteluprosessin yhteydessä. Asemakaavassa katualueeksi osoitettu osa Kuohunharjuntiestä muuttuu alueidenkäyttölain 86 a §:n mukaisesti maantiestä kaduksi, kun sitä koskeva kaupungin päätös (kadunpito päätös) on tehty. Samalla lakkaa tienpitäjän oikeus maantien tiealueeseen. Sahalahdentien (kantatien 58) maantien suoja-alueella olevan rakennuksen korjausta suunniteltaessa on haettava lausunto toimivaltaiselta viranomaiselta ennen kuin kaupungin rakennusvalvonta käsittelee asian.

Kaavan toteutumiseen voivat vaikuttaa myös mahdolliset maankäyttösopimukset, jotka tehdään ennen kuin valtuusto hyväksyy kaavaehdotuksen. Kangasalan maapoliittisen ohjelman 2021 mukaan maankäyttösopimus on erityisestä syystä mahdollinen vanhojen taajamien ensiasemakaavoissa, kun maanomistajan alueen koko on alle kaksi hehtaaria, eikä sille kaikkiaan kaavoiteta omakotitontteja kahdeksaa enempää tai asuin- ja yritysrakentamisen rakennusoikeutta 2000 kerrosneliömetriä enempää.

Kangasala 10.3.2026

Asemakaavamuutoksen suunnittelijoina ovat toimineet Marjut Ahponen (2026) ja Sanna Lahti (2025) sekä Susanna Virjo, Auli Heinävä ja Markku Lahtinen (2003–2015).

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi