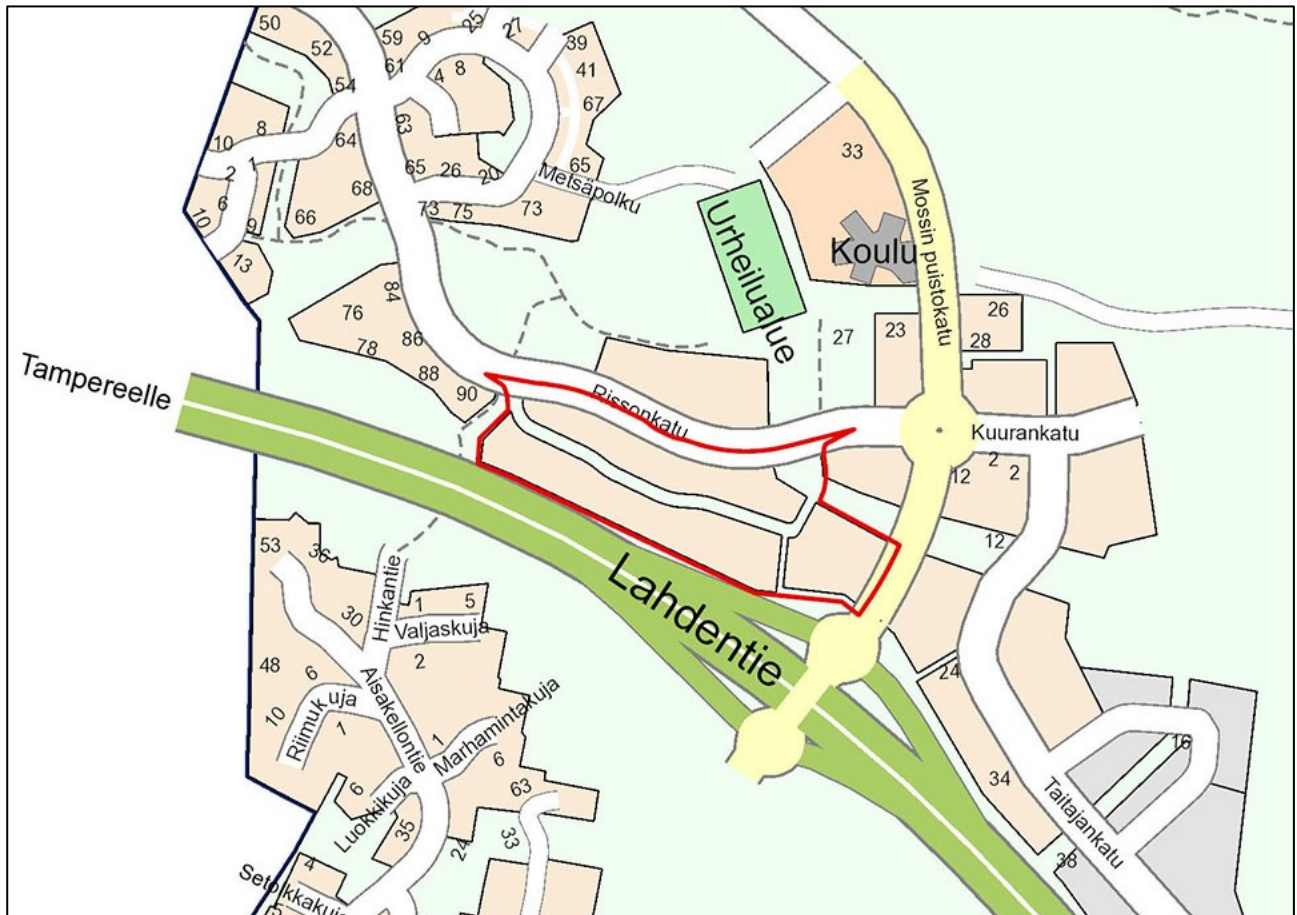


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos Lamminrahkan kortteleissa 1510, 1511 ja 1526 sekä Tietäjänkadun katualueella ja viheralueella, kaava 882

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	21.4.2026
DIAARINUMERO	KLA/1444/53.02/2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	882
OSA-ALUE	Lamminrahka/1
KORTTELI	1510, 1511 ja 1526
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Valtatien 12 ja Rissonkadun välissä



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	7.9.2022
KAVAEHDOTUS	Elinympäristölautakunta
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Valtuusto
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

Sisälllys

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ja oheismateriaaleista	2
1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2. Tiivistelmä	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava.....	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	9
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
5. Asemakaavan kuvaus	16
5.1 Kaavan rakenne.....	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.3 Aluevaraukset	17
5.4 Kaavan vaikutukset	19
6. Asemakaavan toteutus	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	26
6.3 Toteutuksen seuranta	26

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ja oheismateriaaleista

- Liite 1: Luonnosvaiheen palauteraportti
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 21.4.2026
- Lamminrahkan kaupallinen selvitys, Ramboll 2023

- Liikenteellisen välityskyvyn arviointi, Lamminrahkan Tietäjänkadun kaava, Ramboll 2023
- Meluselvitys, Lamminrahkan Tietäjänkadun asemakaava, Promethor 2024
- Meluselvitys, Lamminrahka kortteli 1510, Ramboll 2026
- Hulevesien mitoitustarkastelu kaavamuutosta varten, Ramboll 2026

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja

lähdemateriaalista

- Kangasalan kaupan selvitys, Ramboll 2019
- Lamminrahkan osayleiskaava, kaupallisten palveluiden mitoitus, WSP 2014
- Mossin puistokadun yleissuunnitelma, liikennetarkastelut, Ramboll 2017
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Lamminrahkan eteläosan asemakaava nro 785, Promethor 2018
- Luontoselvityksiä, FCG 2013, 2014, 2016 ja Ramboll 2019, 2020 ja 2021
- Lamminrahkan rakennettavuusselvitys osayleiskaavoitusta varten, WSP 2014

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille Kangasalan kaupungin aloitteesta elinympäristölautakunnan päätöksellä 23.8.2022 § 130. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.9.–14.10.2022.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 13.5.–11.6.2024.

Asemakaavaehdotus on laadittu saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta ja osallisilla on mahdollisuus jättää siitä muistutus.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on asemakaavamuutoksella mahdollistaa nykyisin asumisen ja toimitilarakennusten korttelialueiksi kaavoitetun alueen muuttaminen kaupan ja asumisen alueeksi Lamminrahkan eteläosaan Lahdentien tuntumassa. Korttelien käyttötarkoituksia muutetaan siten, että asumista osoitetaan alueen itäosaan "porttikortteliin" 1510 valtatie eritasoliittymän ja Mossin puistokadun kulmaukseen ja muuten Rissonkadun ja valtatie 12 välinen alue on liikerakennusten korttelialuetta. Tietäjänkadun katualue

poistuu. Suunnittelualueella on rakennusoikeutta yhteensä 24 000 k-m², josta 11 500 k-m² on liikerakennusten korttelialueella ja 12 500 k-m² asuinrakennusten korttelialueella.

Käyttötarkoituksen muutoksella on myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämään ja palvelutarjontaan. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan katukuvaa Rissonkadulle ja valtatiele päin sekä minimoimaan kielteisiä ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on maan haltijalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Kaupunki on tehnyt yhteistoimintasopimuksen kaava-alueen liikerakennusten korttelialueen suunnittelun ja toteuttamisen osalta hankkeen kumppanien kanssa.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Lamminrahka on Tampereen rajalla sijaitseva uusi kaupunginosa, johon on asemakaavoitettu asuinrakentamista noin 8000 asukkaalle ja lisäksi työpaikka-alueita valtatie 12 varrelle. Lamminrahkan eteläpuolen infra on rakennettu ja pohjoisosa on rakenteilla ja koulu-keskus on valmistunut syksyllä 2023. Alueen asukasluku on yli 800 (3/2026) ja sen odotetaan kasvavan yli tuhanteen viimeistään vuoden 2027 puolella.

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Lahdentien varressa. Aluetta rajaavat etelässä Lahdentie, pohjoisessa Rissonkatu, idässä Mossin puistokatu ja lännessä suojaviheralue, jossa on valtatie alittava kävely- ja pyöräilyväylä. Alue on rakentamatonta kumpareista metsänpohjaa, josta puusto on pääosin hakattu.



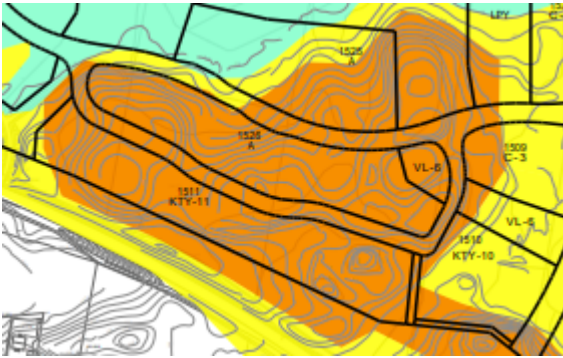
Kuva 1. Ilmakuva (2023) kaava-alueesta ja sen ympäristöstä. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Luonnonympäristö

Alue on rakentamaton, mutta sieltä on poistettu jo suurin osa puustosta. Maaperä on pääosin kalliota ja paikoin moreenia. Rakennettavuudeltaan porttikorttelin alue on hyvää ja muu alue keskinkertaista johtuen pinnanmuotojen jyrkkyydestä. Alueella on tehty pohjatutkimuksia Tietäjänkadun katualueelta ja porttikorttelista. Vaikka suunnittelualue on kallioista, siellä on myös pienialaisia pehmeikköjä.



Kuva 2 Ote maaperäkartasta. Kallio on pinkillä ja moreeni vaaleanpunaisella.



Kuva 3. Ote rakennettavuuskartasta (WSP 2014), oranssilla keskinkertainen rakennettavuus, keltaisella hyvä.

Lamminrahkan alueelta on tehty kiviaineistutkimus (Kiviaineistutkimus, Lamminrahkan kaava-alue, Ramboll 2013), jossa on otettu näyte myös kaavamuuotosalueelta. Tutkimuksessa tutkittiin rikki- ja raskasmetallipitoisuuksia kallioiden pintakerroksesta. Mossin puistokadun varrelta löytyi alue, jonka näytteessä oli kohonnut rikkipitoisuus (kokonaisrikkipitoisuus 0,1 %). Todettu rikkipitoisuus oli pieni, eikä sen perusteella voida pitää todennäköisenä, että happamia valumavesiä muodostuisi. Lamminrahka on vyöhykettä, jolla mustaliuskeen esiintyminen voi olla mahdollista, mikä on huomioitava erityisesti louhinnan tai kaivamisen yhteydessä. Mustaliuskeet voivat aiheuttaa kiviaineksen voimakasta hapontuottoa sen altistuessa ilman hapelle. Jos tällaista kiviaineista jää suuria määriä hapelle ja valuma- tai suotovesille alttiiksi, voi niistä aiheutua valumavesien happamoitumista. Kiviaines on mustaliusketta, jos sen kokonaisrikkipitoisuus on 1 %.

Kaavamuuotosalueelta on tehty useita luontoselvityksiä (FCG 2013, 2014, 2016 ja Ramboll 2019, 2020 ja 2021). Selvitysten mukaan alueella ei ole erityisiä huomioitavia luontoarvoja. Liito-oravan kulkuyhteydelle on selvitysten perusteella varattu viherkäytävä kaavamuuotosalueen koillisosassa.

Lamminrahkan eteläosaa käsittelevässä hankesuunnitelmassa ja hulevesien yleissuunnitelmassa vuosilta 2018 ja 2019 on esitetty suosituksia hulevesien hallinnasta alueella. Kortteleihin on esitetty erilaisia määräyksiä hulevesien hallintaan maaperän ja rakentamisen tiiveyden mukaan. Kaavamuuotosalue on määritelty keskitiiviiksi alueeksi, joilla maaperä on kalliosta eli valuntaa muodostuu nykyisinkin ja muutos nykytilanteeseen nähden on kohtalainen. Viivytyksvelvoitteeksi on suositeltu 0,7 m³ / 100 päällystettyä m². Kaavamuutosta varten on tehty uusi mitoitustarkastelu hulevesien viivytystarpeesta (Ramboll 2026) ja tuoreen laskelman mukaan viivytyksvelvoitteeksi suositellaan 1 m³ / 100 päällystettyä m². Hulevesien

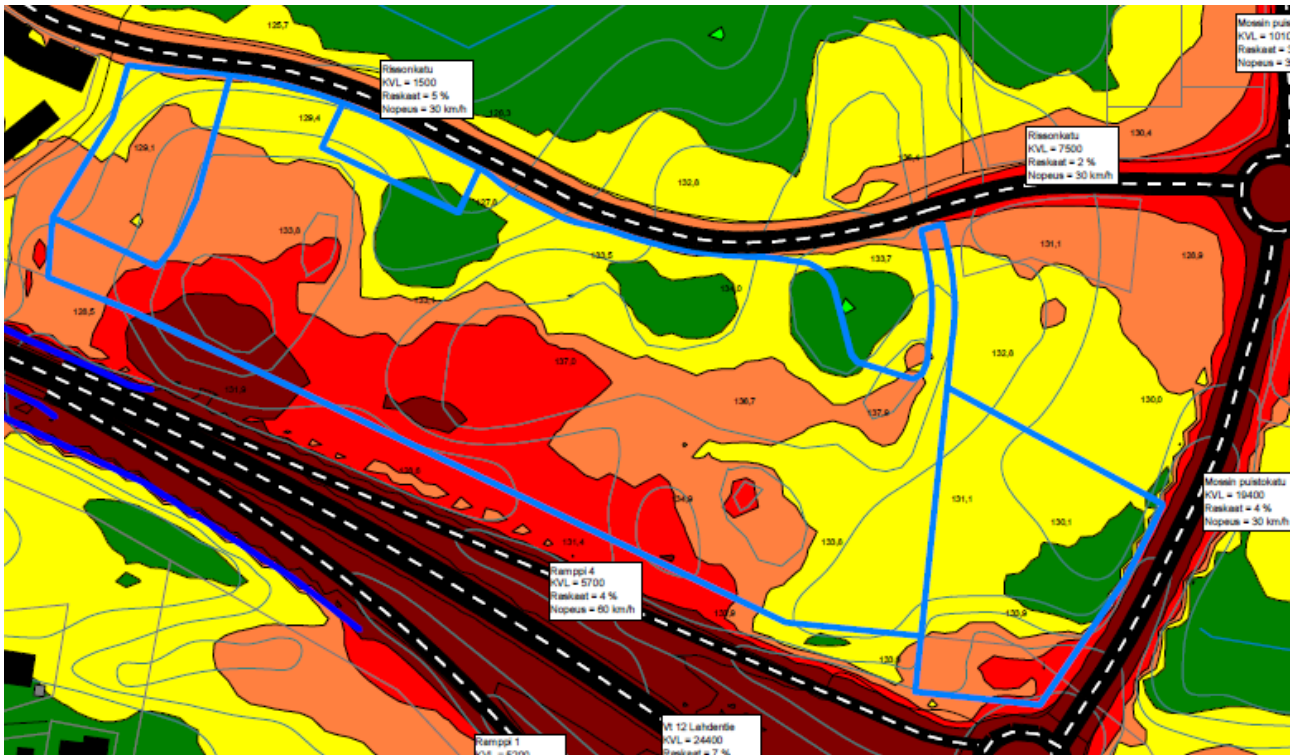
yleissuunnitelmassa hulevedet johdetaan alueelta Tietäjänkadun katualueen hulevesiputkessa länteen päin Rissonkadun pohjoispuoliselle viheralueelle paitsi viheralueeseen rajoituvasta porttikorttelin osasta hulevedet johdetaan viheralueelle ja itään.

Rakennettu ympäristö, liikenne ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Lähimmät asuinrakennukset ovat alueen länsipuolella Rissonkadun varressa sekä Mossin puistokadun itäpuolella. Suunnittelualueen ympäristössä infra ja yleiset alueet on rakennettu.

Lamminrahkan yleiskaavassa sekä eteläosan suunnittelussa on tutkittu alueen liikennejärjestelmän toimivuutta. Suunnittelussa on huomioitu myös raitiotien mahdollinen toteutuminen. Tietäjänkadun asemakaavoitusta varten on tehty erillinen arviointi moottoriajoneuvoliikenteen sujuvuudesta tilanteessa, jossa alueelle toteutuu 13 500 k-m² kauppaa ja 17 200 k-m² asumista. Kaupan palvelujen toteutumisen aiheuttamat liikennevirrat eivät selvityksen mukaan aiheuta liittymien välityskyvyn merkittävää heikkenemistä. Liittymien välityskyky säilyy liikennemäärien huipputunninkin aikana palvelutasoltaan erittäin hyvänä lukuun ottamatta valtatie 12 eteläistä ramppiliittymää, jonka palvelutaso säilyy kuitenkin hyvänä.

Lamminrahkan eteläosan kaavoituksessa on tehty meluselvitys, jonka pohjalta alueen melutasojen hallintaa on suunniteltu. Lisäksi kaavamuutosta varten on tehty meluselvityksiä, joilla on haluttu tutkia kaavamuutoksen toteuttamiskelpoisuutta. Nykyisellään melutaso ylittää päivä- ja yöajan ohjearvot lähes koko kaava-alueella. Valtatien ja Mossin puistokadun varrella melutasot vaikuttavat rakentamiseen, esimerkiksi pihojen suojaamiseksi rakennusten massoitteeluun on kiinnitettävä huomiota.



Kuva 4. Ote vuoden 2024 liikennemeluselvityksestä, päiväjän melutasot ennusteliikenteellä.

Kaavamuutosta varten on tehty kaupallinen selvitys, jossa on tarkasteltu Lamminrahkan lähiseudun kaupan palveluiden tarjontaa sekä nykyistä ja ennustettua ostovoimaa ja siihen perustuvaa kaupan palveluiden tilantarvetta. Selvityksen mukaan Lamminrahkan ydinvai-
kutusalueen kaupan kerrosalan tarve 2030 on yhteensä 69 500 m² skenaariossa 1, joka perustuu alueen asema- ja yleiskaavojen perusteella arvioituun asukasluvun kasvuun. Tarve on yhteensä 23 000 m² skenaariossa 2, joka perustuu Tampereen kaupunkiseudun rakenne-
suunnitelman 2040+ väestösuunnitteeseen. Selvitys osoittaa, että Lamminrahkaan ja sen ympäristöön suunniteltu sekä olemassa oleva asuminen tarjoaa riittävän asukaspohjan merkittävälle määrälle kaupallisia palveluita. Alueen väestönkasvu mahdollistaa kaupan hankkeen toteutumisen ilman, että sillä on merkittäviä vaikutuksia olemassa olevaan kaupan palveluverkkoon.

Kangasalan kaupallisessa selvityksessä on todettu, että Kangasalta virtaa vähittäiskaupan ostovoimaa merkittävästi muihin kuntiin. Selvityksessä kerrotaan "Voimakas ostovoiman ulosvirtaus kertoo tilanteesta, jossa alueen kaupallinen tarjonta ei pysty vastaamaan asukkaiden kysyntään. Kangasalan tilanteessa sijainti Tampereen kaupunkiseudulla, tarjonnaltaan laajojen ja monipuolisten kaupallisten keskusten kyljessä tarkoittaa sitä, että ostovoimaa tulee jatkossakin todennäköisesti virtaamaan muualle. Asukkaiden arjen sujuvuuden

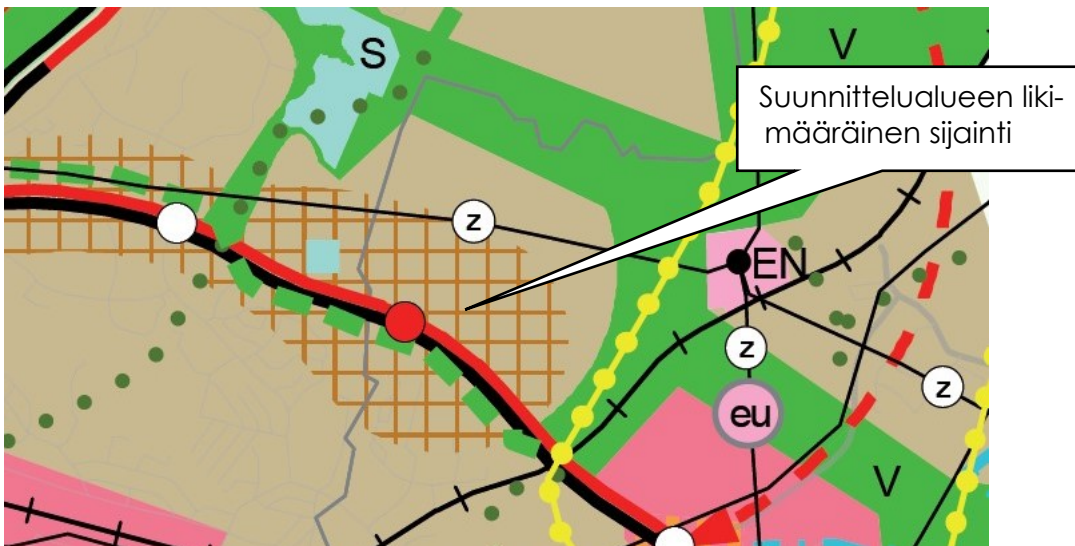
näkökulmasta erityisen tärkeää olisi saada päivittäistavarakaupan tarjonta vastaamaan kysyntää; päivittäistavarakaupassa asioidaan useita kertoja viikossa, minkä vuoksi monipuolinen tarjonta lähellä asukkaita on tärkeää. Kaupan sijoittumisen näkökulmasta on keskeistä muodostaa riittävän monipuolisia ja tarjonnaltaan laajoja kaupallisia kokonaisuuksia, jotka houkuttelevat asiointeja." Lisäämällä kaupan palveluita alueella voidaan siis hillitä paikallisen ostovoiman voimakasta ulosvirtausta.

Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Alueeseen rajoittuvan valtatie 12 tie-alue on valtion omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava



Kuva 5. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on taajamatoimintojen aluetta (vaalean ruskea) ja joukkoliikennevyöhykettä (ruskea ruudukko). Punaisella ympyrällä on osoitettu uusi eritasoliittymä.

Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta.

Kangasalan keskustaajaman eli nauhataajaman alueella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköjen koon alaraja on paljon tilaa vievän kaupan osalta 15 000 k-m² ja keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakaupan osalta koon alaraja 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Joukkoliikennevyöhykkeen ruudukkomerkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

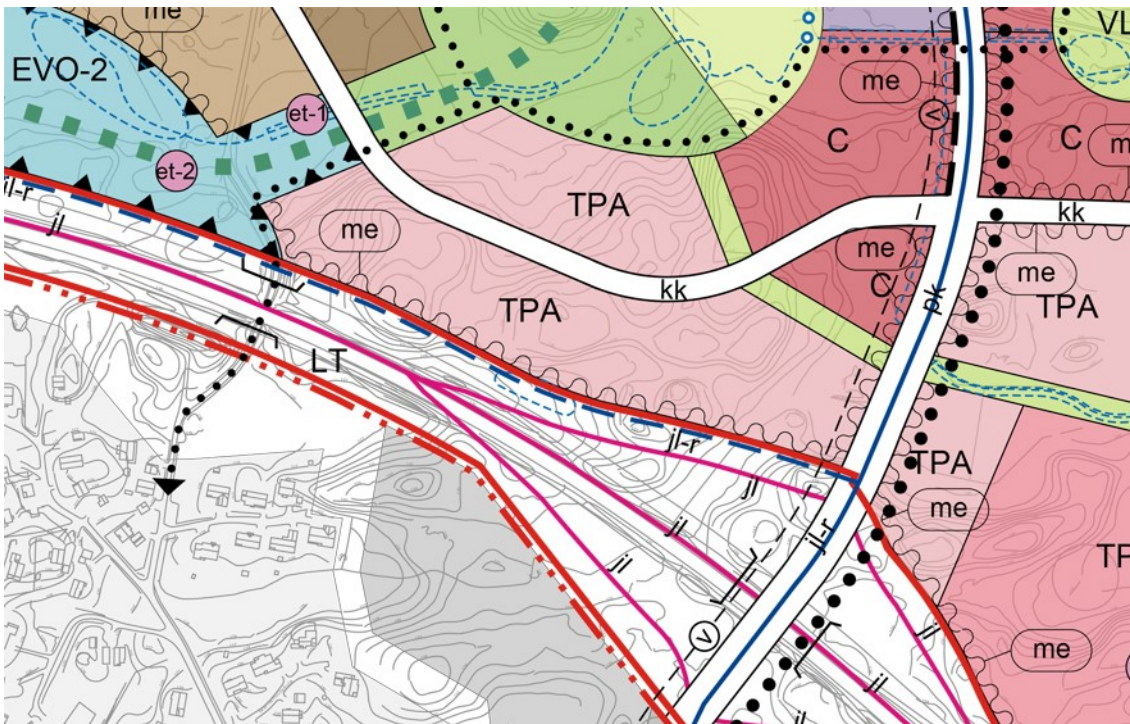
Yleiskaava

Alue on Lamminrahkan 16.12.2015 hyväksytyssä osayleiskaavassa merkitty TPA- eli työpaikka- ja asuntoalueeksi. Valtatien ja Mossin puistokadun varressa on melusuojaustarvetta (aaltoviiva ja me-merkintä).

TPA-merkinnällä osoitetaan työpaikka- ja asuntoalue, jonka talotyyppijakauma sekä toiminnot ovat monimuotoisia ja sekoittuneita. Valtatiehen rajautuvilla alueilla työpaikkoja tulee sijoittaa ainakin valtatiehen varteen suojaamaan asumista valtatiehen liikenteen haittavaikutuksilta. Alueen työpaikkojen tulee olla työvoimavaltaisia ja sellaisia, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle. Alueen työpaikkatoimintojen määrittelyssä ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Alueelle voi sijoittaa myös palvelu- ja liiketiloja. Alueella voi

olla monipuolisesti erilaisia talotyyppejä: esimerkiksi kerros- ja rivitaloja, yhteenkytkettyjä pientaloja, kaupunkivilloja tai muita uudenlaisia talotyyppejä. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114§:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä. Autopysäköinti pyritään toteuttamaan keskitettynä vuorottaispysäköintinä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 114 § on kumottu, joten yleiskaavan määräystä vähittäiskaupan suuryksiköistä ei voida enää suoraan soveltaa vaan sovelletaan maakuntakaavan määräyksiä.



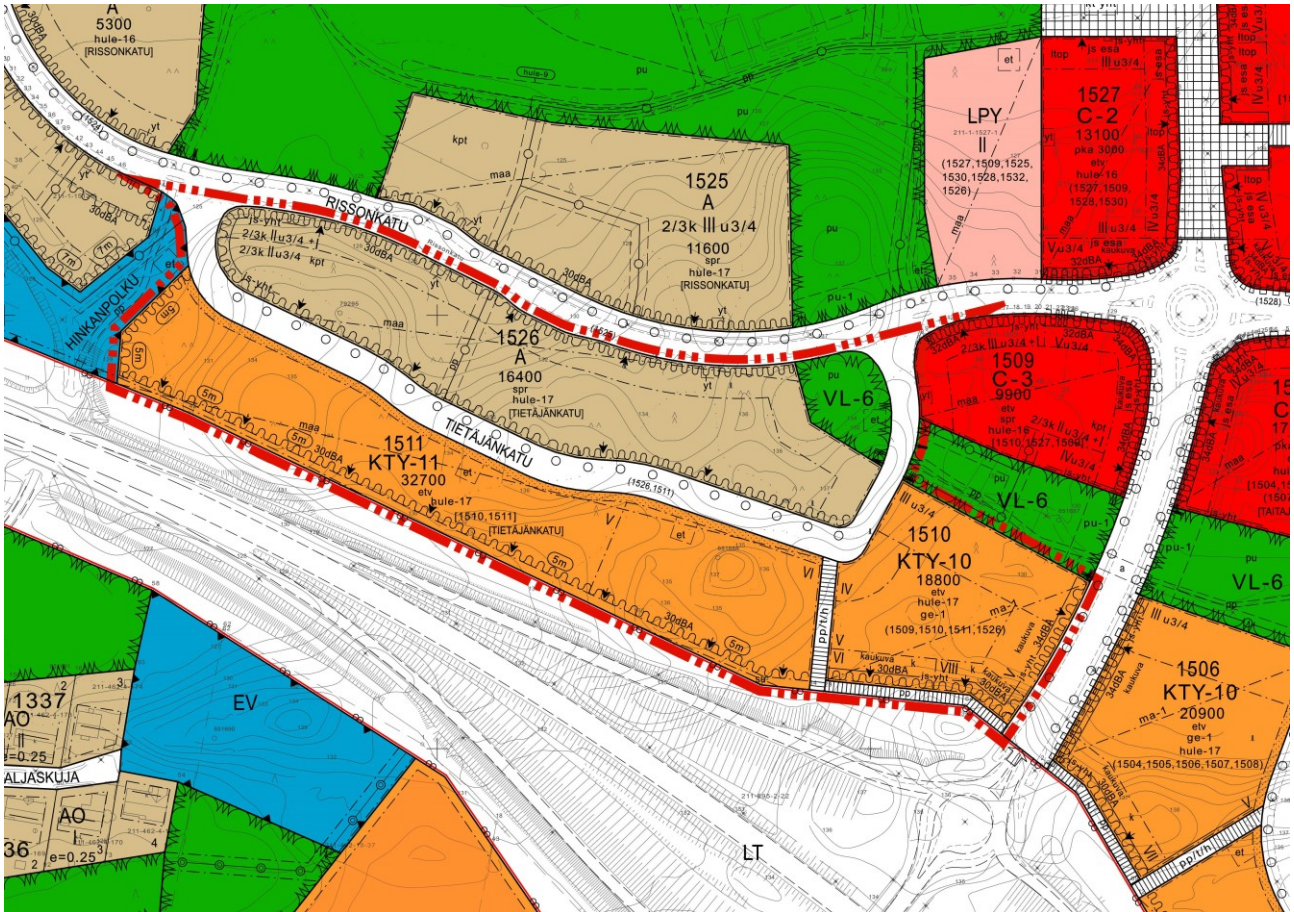
Kuva 6. Ote Lamminrahkan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa 08.04.2019 hyväksytty Lamminrahkan eteläosan asemakaava, jossa alue on osoitettu asumisen (A) ja toimitilarakennusten (KTY-11 ja KTY-10) korttelialueiksi sekä kaduksi ja lähivirkistysalueeksi. Rakennusoikeutta alueelle on kaavassa sallittu yhteensä 67 900 k-m², josta 16 400 k-m² on asumiselle, 18 800 k-m² porttikorttelin 1510 toimitilarakentamiseen ja 32 700 k-m² valtatie varren korttelin 1511 toimitilarakentamiseen.

Suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat toimitilakortteleissa III u ¼ - VIII välillä ja niissä ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toimitilakortteleihin on sallittua rakentaa toimisto- tai liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Nykyinen asemakaava sallii niille myös palvelun toimitilojen sijoittamisen, mutta

kieltää muodostamasta vähittäiskaupan suuryksikköä tai sijoittamasta päivittäistavara-kauppaa.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asumisen korttelissa suurin sallittu kerrosluku on 2/3k II u3/4 ja alueelle on sallittua rakentaa asuntoja sekä liike- ja työtiloja. Kaavamerkinnot ja -määräykset asettavat vaatimuksia kortteleille hulevesien käsittelyyn, meluntorjuntaan, julkisivuihin, istutuksiin, kallioperän tutkimuksiin, maanalaisiin tiloihin, maan alaiseen pysäköintiin, jätteenkeräykseen, pientalojen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittamiseen, johtolinjauksiin, autopaikkojen sijoitteluun, sprinklaukseen, muuntamoihin sekä jalankulkuun, pyöräilyyn, tontille ajoin ja huoltoajoon liittyen. Lisäksi kortteleihin kohdistuu yleismääräyksissä auto- ja pyöräpaikkojen määrään ja laatuun, pihoihin, massoitteeluun, julkisivuihin ja kattopintoihin, radoniin, työmaa-aikaiseen aitaami-

seen, tontille kulkuun, paloteknisiin ratkaisuihin, jätehuoltoon, aurinkokeräimiin ja -paneeleihin, rakennusoikeuden lisäksi sallittuihin tiloihin, taiteeseen ja viherrakentamiseen sekä korkeusasemien suunnitteluun liittyen.

Valtatien 12 parantaminen välillä Alasjärvi-Huutijärvi, tiesuunnitelma

Valtatien 12 tiesuunnitelman laatiminen Tampereen Alasjärven ja Kangasalan Huutijärven välillä on käynnissä. Suunnitelma pohjautuu hyväksytyyn tiejakson yleissuunnitelmaan, jonka mukaan tie tullaan parantamaan 2+2 -kaistaiseksi moottoritieksi. Lamminrahkan eritasoliittymä on rakennettu siten, että siihen ei olisi tulossa muutoksia, joilla olisi vaikutusta eritasoliittymän asemakaavan mukaiseen aluevaraukseen.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa uudistamalla vahvistetaan Lamminrahkan eteläosan yritysalueen vetovoimaisuutta ja seudun elinkeinoelämää osoittamalla kortteleille paremmin kysyntää vastaava käyttötarkoitus ja liikenneratkaisut, jotka sovitetaan rakennuttajan ja tulevien toimijoiden tarpeisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Elinympäristölautakunta on päättänyt kaavamuutoksen käynnistämisestä 23.8.2022 § 130.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Kaavamuutoksen osallisia ovat:

- Kaupungin kanssa tehdyn yhteistyösopimuksen kumppanit Rakennusliike Tikirak Oy ja Suomen Alerakennuttajat Oy
- Ympäristön asukkaat, yhdistykset ja elinkeinonharjoittajat
- Kaupungin palvelualueet (maankäyttö, rakentaminen, ympäristö- ja rakennusvalvonta)
- Kangasalan nuorisovaltuusto, vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto
- Business Kangasala Oy, Kangasalan Yrittäjät ry
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy, Kangasalan Vesi –liikelaitos, Tampereen Sähkölaitos Oy, Elenia Oyj, Elisa Oy, TeliaSonera Finland Oyj, DNA Oy, ElmoNet Oy
- Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan pelastuslaitos

- Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
- Muut ilmoituksensa mukaan

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedottamisen yhteydessä 7.9.2022.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.9.-14.10.2022. Suunnitelmasta ei saatu palautetta.

Asemakaavamuutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 2.11.2022 kaupungin ja Pirkanmaan ELY-keskuksen edustajien kesken. Neuvottelussa käsiteltiin kaava-hankkeen kaupallisia vaikutuksia sekä vaikutuksia meluun ja liikenteeseen.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 13.5.-11.5.2024. Luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Palautteen tiivistelmät sekä vastineet on koottu selostuksen liitteenä olevaan palauteraporttiin.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on pidetty työneuvottelu 21.8.2024 kaupungin, Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton edustajien kesken. Neuvottelussa käsiteltiin kaavan vaikutuksia kaupallisiin palveluihin, meluun, liikenteeseen ja ilmastoon.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää siitä muistutuksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavaa muuttamalla mahdollistaa kaupan alueen keskittymän muodostuminen alueelle ja tukea Lamminrahkan eteläosan työpaikka-alueen kehittymistä vastaten paremmin tulevien toimijoiden tarpeisiin. Suunnittelua tehdään maakuntakaavan mukaisesti eli huomioidaan kaupan alueen mitoituksessa maakuntakaavasta tuleva merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön rajoitus.

Tulevassa rakentamisessa on syytä huomioida kaupunkikuvalliset vaikutukset, sillä alueen eteläosa sijaitsee näkyvällä kohdalla Lahdentien varrella. Sen koilliskulma reunustaa alueen sisäntuloa ja sillä tulee olemaan keskeinen vaikutus alueesta syntyvään mielikuvaan.

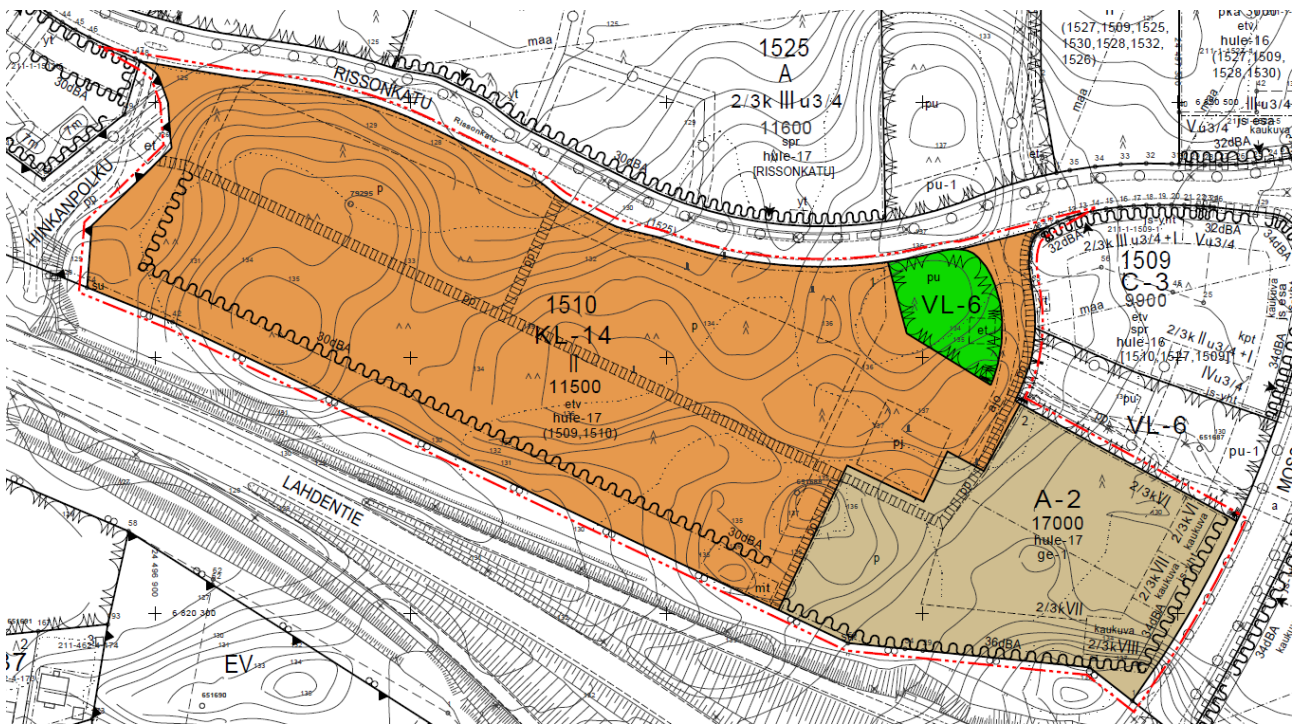
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota melun torjuntaan. Valtatien ja Mossin puistokadun varren rakennuksilla on tärkeä rooli meluntorjunnassa. Asuinrakennusten, oleskelupihojen sekä työ- ja kokoontumistilojen melutasoon on syytä kiinnittää huomiota melumääräyksiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaava-alueen rakentamisen määrä ja eri käyttötarkoitusten sijoittuminen on kehittynyt suunnitteluprosessin aikana. Kaavaprosessin alussa asumista suunniteltiin porttikorttelin lisäksi myös kaava-alueen länsiosaan. Läntisen asuinkorttelin suunnittelusta kuitenkin luovuttiin melumallinnuksen tulosten vuoksi (Meluselvitys 2024, Promethor). Melulta suojatun viihtyisän oleskelupihan ja sujuvien turvallisten kulkuyhteyksien toteuttaminen sekä muun alueen tarkoituksenmukaisen suunnittelun yhteensovittaminen osoittautui haastavaksi. Asuminen päätettiin keskittää porttikortteliin, jolloin asukkaiden liikkuminen ja oleskelu on helppompaa järjestää kaupallisista toiminnoista erillään.

Luonnoksena nähtävillä olleessa kaavassa A-kortteli oli laajempi ja siellä oli enemmän rakennusoikeutta. Kuitenkin alueen suunnittelun edetessä KL-korttelin tilantarve ja kulkuväylien vaatimukset tarkentuivat ja korttelien rajausta piti suunnitella uudelleen. Pienentyneen pinta-alan vuoksi A-korttelista oli myös leikattava rakennusoikeutta.



Kuva 8. Asemakaavamuutoksen luonnos.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5 ha. Kaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 24 000 k-m², josta 11 500 k-m² on liikerakennusten korttelialueella ja 12 500 k-m² asuinrakennusten korttelialueella. Liikerakennusten korttelialueen tehokkuus on 0,29 ja asuinrakennusten korttelialueen tehokkuus on 1,43.

Kaavassa osoitetaan maakuntakaavan perusteella rajoituksia siitä, millaista kauppaa alueelle on mahdollista toteuttaa. Maakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on keskustahakuisen kaupan osalta 10 000 k-m² ja siitä enintään 5000 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa (pt-kauppa). Lamminrahkan eteläosan asemakaavassa on osoitettu 3900 k-m² rakennusoikeutta pt-kaupalle, mutta siitä 500 k-m² ei pysty enää toteuttamaan, koska kyseinen kortteli on jo rakennettu täyteen. Alueelle voisi siis nykyisellään toteuttaa 3400 k-m² pt-kauppaa eli maakuntakaavan mitoituksesta on 1 600 k-m² jäljellä. Tämä on pieni määrä supermarket-kokoluokan kaupan toteuttamiseen, joten tässä kaavamuutoksessa esitetään kaavan KL-kortteliin pt-kaupan rajoitukseksi 3000 k-m². Sen perusteena on riittävän tasoisten lähipalveluiden tarjoaminen kasvavan kaupunginosan asukkaille. Kaupallisessa selvityksessäkin on todettu, että laskennallinen pt-kaupan tilantarve hankkeen ydinvaikutusalueella vuonna 2030 on 5700-17 200 k-m² riippuen käytetystä ennusteesta. Pienempi ennuste perustuu siihen, että ydinvaikutusalueen väestönkasvu olisi vain 820 henkilöä, mikä on erittäin vähäinen määrä verrattuna siihen, että Lamminrahkaan on jo asemakaavoitettu asumista noin 8000:lle asukkaalle, Ojalaan 2700:lle ja Lemettyyn 500:lle, ja sekä Lamminrahkaan että Ojalaan on suunnitelmassa kaavoittaa vielä lisää asumista. Lamminrahkassa on ollut vuoden 2026 maaliskuussa jo yli 800 asukasta ja rakennuslupia on myönnetty yhteensä yli 800:lle asunnolle.

Kaavassa esitetään keskustahakuiselle kaupalle rajoitukseksi 9200 k-m², koska Lemetyn alueella on osoitettu erikoiskaupan myymälätiloille rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m².

Maakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m², joten sen määrää ei kaava-alueella ole tarpeen rajoittaa vaan jopa koko KL-korttelin rakennusoikeus voisi olla pelkkää tilaa vaativaa kauppaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvaa ja alueesta valtatiellä liikkuville jäävää mielikuvaa pyritään edistämään julkisivumääräyksillä ja istutusvaatimuksilla.

Liikenteen aiheuttama melu huomioidaan esittämällä kaavaan rakennusten sijoittelua, rakenteiden ääneneristävyyttä ja asuntojen, parvekkeiden sekä ulko-oleskelualueiden suunnittelua koskevia määräyksiä.

Hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksiin, jotka perustuvat kaavamutosta var-
ten tehtyyn hulevesien mitoitustarkasteluun ja sen pohjalta laadittuihin suosituksiin. Kaa-
vassa esitetään määräys hulevesien määrällisestä ja laadullisesta hallinnasta sekä raken-
tamisen aikaisten hulevesien käsittelystä, huomioiden myös mustaliuskeen esiintymisen
riski alueella.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Korttelialueiden rajaukset ja määräykset perustuvat osin kaupungin sopimuskumppanin ton-
tinkäyttöluonnoksiin sekä asuinkorttelin osalta Ramboll Oy:n laatimiin tontinkäyttövaihtoehtoihin.

A

Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuntoja sekä liike- ja työtiloja.

Asuinrakennusten korttelialueella kerrosluku on VIII. Korttelin korkeimmat rakennukset on si-
joitettava lähimmäksi valtatie Mossin puistokadun kulmausta, muodostaen Lammin-
rahkaan näyttävän sisääntulon. Mossin puistokadun varrella rakennukset tulee rakentaa
kiinni toisiinsa melusuojausten vuoksi ja niiden julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti
korkealuokkaisina. Lamminrahkan eteläosan laatuohje ohjaa porttikortteleiden julkisivujen
suunnittelua ja toteuttamista. Pysäköinnin voi toteuttaa osin maan tasoon ja osin rakenteel-
lisena. Osan (30%) pysäköintipaikoista voi myös sijoittaa liikerakennusten korttelialueelle. Ra-
kennusoikeutta on yhteensä 12 500 k-m².

Korttelin läpi on merkitty kaavaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen
osa. Tämä väylä parantaa suunnittelualueen saavutettavuutta niin julkisen liikenteen käyt-
täjien kuin kävelijöiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta, koska se lyhentää reittiä alueelle ete-
län suunnasta ja valtatie 12 eritasoliittymän bussipysäkeiltä.

Korttelin ei pysty järjestämään ajoyhteyttä Mossin puistokadulta, joten sille on osoitettu ajoyhteys Rissonkadulta KL-korttelin läpi.

KL-14

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa sekä keskustahakuista kauppaa eli erikoistavarakauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Keskustahakuisen kaupan suurin sallittu kerrosala on 9200 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus voi olla enintään 3000 k-m². Alueelle ei saa muodostaa merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Liikerakennusten korttelialueelle on tarkoitus muodostaa monipuolinen kauppakeskus. Rakennusoikeutta on 11 500 k-m². Kaavassa määrätään rakentamaan valtatie varrelle rakennuksia, joiden pitkät sivut ovat valtatielle päin, mutta muuten rakennusten sijoittelua voi suunnitella korttelissa vapaasti väljälle rakennusalalle. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia, jotta ne sopivat Lamminrahkan kaupunkikuvaan. Rakentamattomat alueet tulee toteuttaa maisemallisesti näyttävänä viheralueena.

Pyöräilijöiden ja kävelijöiden sujuva liikkuminen alueella tulee huomioida ja korttelialueelle on merkitty ohjeelliset väylät, joita pitkin alueelle pääsy kaikista suunnista onnistuu. Korttelien läpi osoitetaan myös kulku Mossin puistokadulle.

KL-alueen läpi on merkitty ohjeellinen ajoyhteys Rissonkadulta A-alueelle. Myös A-korttelin vesihuollon järjestämistä varten KL-korttelin läpi on merkitty ohjeellinen maanalaisen johdon varaus.

Alueelta on osoitettu paikka korkealle mainospylväälle ja mainoslaitteiden sijoittelua ja valaistusta ohjataan kaavan yleismääräyksillä.

Alueelle on osoitettu myös ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Muut alueet

VL-6

Lähivirkistysalue. Alue sisältää liito-oravan elinympäristöjä, pesäpuita ja/tai merkittäviä liito-oravan kulkureittejä. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa. Vesihuolto, ulkoilureitit, hulevesi- ja muut mahdolliset alueelle sijoittuvat rakenteet sekä metsän ja viheralueiden hoito tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pesäpuut ja niiden

ympäristössä riittävä puustoinen suojavyöhyke säilyvät. Alueen metsänhoitotoimia ei tule toteuttaa liito-oravan pesintäaikana. Pesäpuiden 30 metrin suojavyöhykkeellä ei tule varastoida materiaaleja eikä tule liikkua työkoneilla, jotta puut ja niiden juuret eivät vahingoitu. Alueiden toteutuksessa noudatetaan viheryleissuunnitelman ja liito-oravatarkastelun periaatteita.

Lähivirkistysalueen rajaus tai kaavamääräys eivät muutu kaavamuutoksessa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella vahvistetaan Lamminrahkan palvelutarjontaa ja edistetään työllisyyttä sekä tuetaan sekoittuneen asuin ympäristön muodostumista. Lamminrahkan alueen toivotunlaisen kehittymisen edellytyksenä on, että arjen palvelut ovat asukkaita lähellä ja kaavamuutos mahdollistaa kaupallisten palveluiden merkittävän lisäämisen alueelle. Lamminrahkan kehittymisen näkökulmasta kaupallisten palveluiden toteutuminen lisää koko alueen houkuttelevuutta ja voi vauhdittaa myös lähialueen asuinrakennushankkeiden toteutumista.

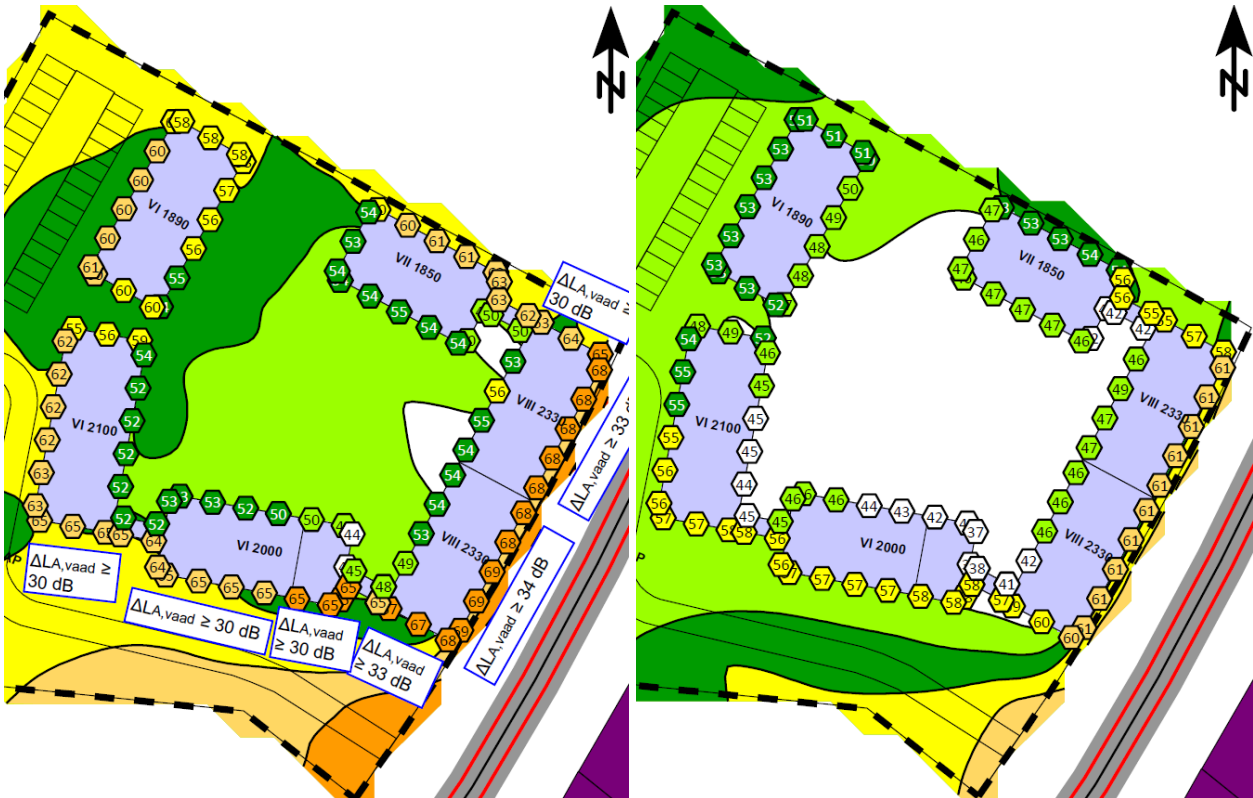
Miljöössä on kiinnitetty huomiota katutilaan ja valtatielle aukeavaan katukuvaan. Myös valtatie ja katuverkon liikennemelun vaikutus alueen viihtyisyyteen on huomioitu.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Asuinkortteliin on laadittu erilaisia tontinkäyttöluonnoksia, joista on tehty myös melumallinnukset. Mallinnusten perusteella melun ohjearvojen alittaminen asuintiloissa ei tule vaati-
maan rakenteilta mitään epätavallisia ratkaisuja. Myös pihan melutasot saadaan rakennusten massoitte-
lun avulla pysymään riittävän alhaisina. Haastavampaa on suunnitella ratkaisu, joka turvaa jokaiselle asunnolle pääsyn myös hiljaiselle julkisivulle. Käytännössä asuin-
kortteli tulee suunnitella umpikorttelina tai lähes umpinaisena, jotta sisäpihan puolella melu-
tasot saadaan riittävän alhaisiksi sekä pihalla että julkisivuilla. Lisäksi suositus asunnon avau-
tumisesta myös hiljaiselle julkisivulle, jos melutaso asunnon ikkunallisella julkisivulla ylittää 65
dB, vaikuttaa rakennusmassan leveyteen ja asuntosuunnitteluun, koska määräys ohjaa lä-
pitalon asuntoihin.

Meluselvityksessä (Ramboll 2026) on todettu yhdestä tontinkäyttöluonnoksesta näin: "VE3 osalta pih-
a-alueen melu saadaan myös riittävästi ohjearvot täyttäväksi. Myös hiljainen julki-
sivu löytyy sisäpihan puolelta niissä rakennuksissa, joissa meluisammalla puolella on yli 65 dB.

Rakennusten ulkovaipalta vaadittava äänieristys (ulko- ja sisämelun välinen äänitasoero $\Delta LA, vaad$) on enimmillään 34 dB. Tämä on tavanomainen vaatimus vilkkaiden väylien varrella olevissa rakennuksissa, ja on toteutettavissa normaalein rakenneosin. Rakenteiden äänieristysluvut tulee määrittää erikseen rakentamislupavaiheessa."



Kuva 9. Melumallinnuksen tuloksia tontinkäyttöluonnosten vaihtoehdosta VE3, päivä (vasen) ja yö. KL-korttelissa valtatie liikenteen aiheuttama melu aiheuttaa tarpeen huolehtia rakennusten rakenteiden ääneneristävyydestä, mutta kaupan piha-alueilla melutasoon ei ole tarvetta kiinnittää erityistä huomioita. Pituussuunnassa kohti valtatieä sijoitettava rakennusmassa auttaa torjumaan pohjoiseen päin kantautuvaa liikennemelua.

Sijainti valtatie varressa vaikuttaa suunnittelualueen ilmanlaatuun, mikä on huomioitava rakennusten ja pihojen suunnittelussa. Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksessä ohjataan huomioimaan melu- ja pölyhaittojen ehkäisy esimerkiksi sijoittamalla korvaus- ja tuloilmaventtiilit muualle kuin melu-/pölylähteen suuntaan.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alue on pinnanmuodoiltaan hyvin vaihtelevaa ja laajan kauppakeskuksen sekä pysäköintialueen toteuttaminen tarkoittaa mittavaa maanrakennustyötä. Alueen toteuttamiseksi täytyy tehdä louhintaa. Lamminrahkassa on mustaliuskeen esiintymisen riski,

minkä vuoksi yleismääräyksissä on myös vaadittu selvittämään alueen hapontuottopotentiaali ja rikkipitoisuus sekä maaperän korroosio-olosuhteet, jotta varmistetaan, ettei laajoilla louhintatöillä aiheuteta valumavesien happamoitumista.

Lamminrahkan alueella on kiinnitetty erityistä huomioita alueen hulevesien hallintaan ja kaavamuutoksessa pidetään samoista periaatteista kiinni ja annetaan määräyksiä hulevesien viivyttämisestä ja myös laadullisesta hallinnasta. Kiinteistökohtaista viivytyksveloitetta on tiukennettu, jotta alapuolisten viivytyksrakenteiden kuormitus ja niiden ylivuotolanteiden määrä ei kasvaisi.

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

Ilmastovaikutuksiltaan kaavamuutos ei eroa merkittävästi voimassa olevasta kaavasta, sillä alue on jo kaavoitettu rakennettavaksi. Rakentamisen tyyli kuitenkin on erilainen ja siinä missä voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen voi mahdollisesti olla pienipiirteisempää ja jossain määrin seurata maastonmuotoja, kaavamuutoksen sallima laaja liikerakentaminen voi vaatia enemmän maan muokkausta, mikä tarkoittaa mm. enemmän koneella tehtävää työtä ja enemmän tarvetta liikutella maamassoja. Maanrakentamisen ilmastovaikutus riippuu paljon käytännön toteutuksesta ja siitä, pystytäänkö alueen maamassat ja louhe hyödyntämään lähellä ja täytyykö alueelle tuoda maa-aineksia kaukaa.

Ilmastonmuutokseen sopeutumista turvaa esimerkiksi hulevesimääräysten päivittäminen huomioimaan vettäläpäisemättömän pinta-alan kasvun. Kasvavien sadevesimäärien hallinnassa auttaa myös se, että alueella on vaadittu esimerkiksi jäsentelemään laajoja pysäköintialueita istutuksin sekä istuttamaan rakentamattomaksi jäävät tontin osat. Istutusalueille pystytään ohjaamaan syntyviä hulevesiä. Lisäksi laajempien pysäköintialueiden istutusalueet auttavat välttämään lämpösaarekeilmiön syntymistä.

Kangasalan kaupungin ilmastotiekartassa on kaupungin eri palvelualueille esitetty tavoitteita ja toimenpiteitä, joiden avulla Kangasala pyrkii hiilineutraaliuteen vuonna 2030. Kaavoitusta koskevia tavoitteita ovat mm. seuraavat: asumista ja palveluita kaavoitetaan siten, että toiminnot on kestävien kulkumuotojen saavutettavissa, tiiviin kaupunkiraken-

teen edistäminen, kaavasuunnittelussa huomioidaan sopeutumiskysymys. Suurin päästöjen aiheuttaja Kangasalla on tieliikenne, joten kaavoituksessa pyritään luomaan joukko-liikennekäytävien varsille tiiviimpää rakennetta ja sijoittelemaan asumista, palveluita ja työpaikkoja lähekkäin.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan kaavamuutoksella ei ole erityisiä luontovai-
kutuksia. Alue ei ole useiden alueelle tehtyjen liito-orava selvityksien mukaan merkittävässä
roolissa Lamminrahkan liito-orava populaatioiden pesinnän, ravinnon hankinnan tai liikku-
misen kannalta. Voimassa olevassa kaavassa oleva lähivirkistysalue säilytetään. Alueella ei
ole havaittu muita suojeltavia luontoarvoja.

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

Tiiviin ja käyttötarkoituksiltaan sekoittuneen asuin- ja työpaikka-alueen luomisella on mah-
dollisuus vähentää liikkumistarvetta ja edistää kestävien kulkumuotojen käyttämistä. Lam-
minrahkaan on asemakaavoitettu asuinkortteleita jo noin 8000 asukkaalle, mutta kaupallis-
ten palveluiden toteuttaminen kerrostalokortteleiden kivijalan liiketiloihin on osoittautunut
haastavaksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kaupallisten palveluiden sijoittuminen alu-
eelle, jolla on merkittävä asiakaspotentiaali. Lamminrahka, Lemetty ja Ojala ovat kaikki
vasta rakentuvia alueita, joiden asukasmäärä tulee olemaan yhteensä noin 15 000. Jos
alueella ei ole omaa palvelutarjontaa, asukkaat joutuvat liikkumaan muualle palveluiden
perässä, mikä todennäköisesti lisää alueen asukkaiden autoilun tarvetta ja kasvattaisi hiili-
jalanjälkeä.

Kaavamuutoksessa huomioidaan kävelyn ja pyöräilyn edistäminen. Kaavassa osoitetaan
yhteydet alueen läpi julkisen liikenteen pysäkeille.

Moottoriajoneuvoliikenteen sujuvuuden osalta on selvitetty, että kaavamuutoksella ei ole
haitallisia vaikutuksia valtatie tai alueen liittymien liikenteen sujuvuuteen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavassa on rakentamisen tavasta ja laadusta määräyksiä, joiden tavoitteena on
saada aikaan visuaalisesti laadukasta kaupunkiympäristöä sekä katukuvaa. Rakentamisen
laatua koskevat kaavamääräykset noudattavat Lamminrahkan eteläosan asemakaavan

ja laatuohjeen linjaa, jolloin kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sopii ympäristönsä rakentamistapaan. Kaavassa on myös erikseen määritetty, miltä osin laatuohjetta sovelletaan kaavamuutoksen jälkeen. Suunniteltu liikerakentaminen luo toisenlaista kaupunkikuvaa kuin alkuperäisessä asemakaavassa on suunniteltu, mutta laatuohjeen väri- ja materiaalipalettia käyttämällä rakennuksiin voi saada laatuohjeen Taitaja-kylän ilmettä ja siten visuaalisesti yhdistää Rissonkadun eri puolia. Porttikorttelissa laatuohjetta tulee noudattaa myös muun muassa massoittelun ja julkisivujen osalta, jotta visio näyttävästä porttikorttelien rajaamasta sisääntulosta Lamminrahkaan toteutuu käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta.

Vaikutukset kaupan palveluihin ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Liikekorttelin kaavoittaminen edesauttaa markkinaehtoisen elinkeinoelämän toimintaa, ja uusien työpaikkojen muodostumista merkittävän rakenteilla olevan asutuskeskittymän alueelle. Se parantaa alueen palvelutasoa merkittävästi. Se myös parantaa Kangasalan omaa kaupallista palvelutarjontaa ja hillitsee ostovoiman voimakasta ulosvirtausta. Yrityksille tarjotaan näkyvää sijaintia hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Asemakaavassa esitetään suurempaa päivittäistavarakaupan määrää kuin maakuntakaavassa on alueelle sallittu. Kaupallisen selvityksen perusteella kaupan neliöille on kysyntää maakuntakaavan sallimaa enemmän ja selvityksessä todetaan, että kaavamuutosalueelle voisi sijoittaa supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan. Maakuntakaavan mitoituksen mukaan alueella on kuitenkin jäljellä päivittäistavarakauppaan käytettäväksi vain 1600 k-m², mikä on pieni määrä supermarketille. Mahdollistamalla tätä suuremman kaupan yksikön rakentamisen suunnittelualueelle, koko Lamminrahkan alueelle on mahdollista toteuttaa kaksi riittävän kokoista supermarket-kokoluokan kauppaa ja sen lisäksi vielä yksi pieni lähikauppa. Näin luodaan edellytyksiä monipuolisten lähipalveluiden muodostumiselle. Riittävän monipuoliset päivittäistavarakaupat houkuttelevat asiakkaiden lisäksi lähellensä myös muuta palvelutarjontaa.

Kaavamuutos poikkeaa Lamminrahkan yleiskaavasta kaupan sijoittumisen osalta, koska yleiskaavassa muutosalue on työpaikka- ja asuntoaluetta eikä keskusta-aluetta, johon kaupalliset palvelut on yleiskaavassa haluttu pääosin ohjata. Yleiskaavassa on kuitenkin mahdollistettu valtatie varteen palvelu- ja liiketilojen sijoittaminen, mutta vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle on kielletty. Yleiskaavassa on tavoiteltu Lamminrahkasta sekoittuneiden toimintojen aluetta, jossa työpaikat ja palvelut ovat asutuksen lähellä ja

joukkoliikenteen hyvin saavutettavissa. Kaavamuutos toteuttaa edelleen sitä visiota, että palvelut ovat hyvin asukkaiden saavutettavissa niin kävellen, pyöräillen kuin joukkoliikenteellä.

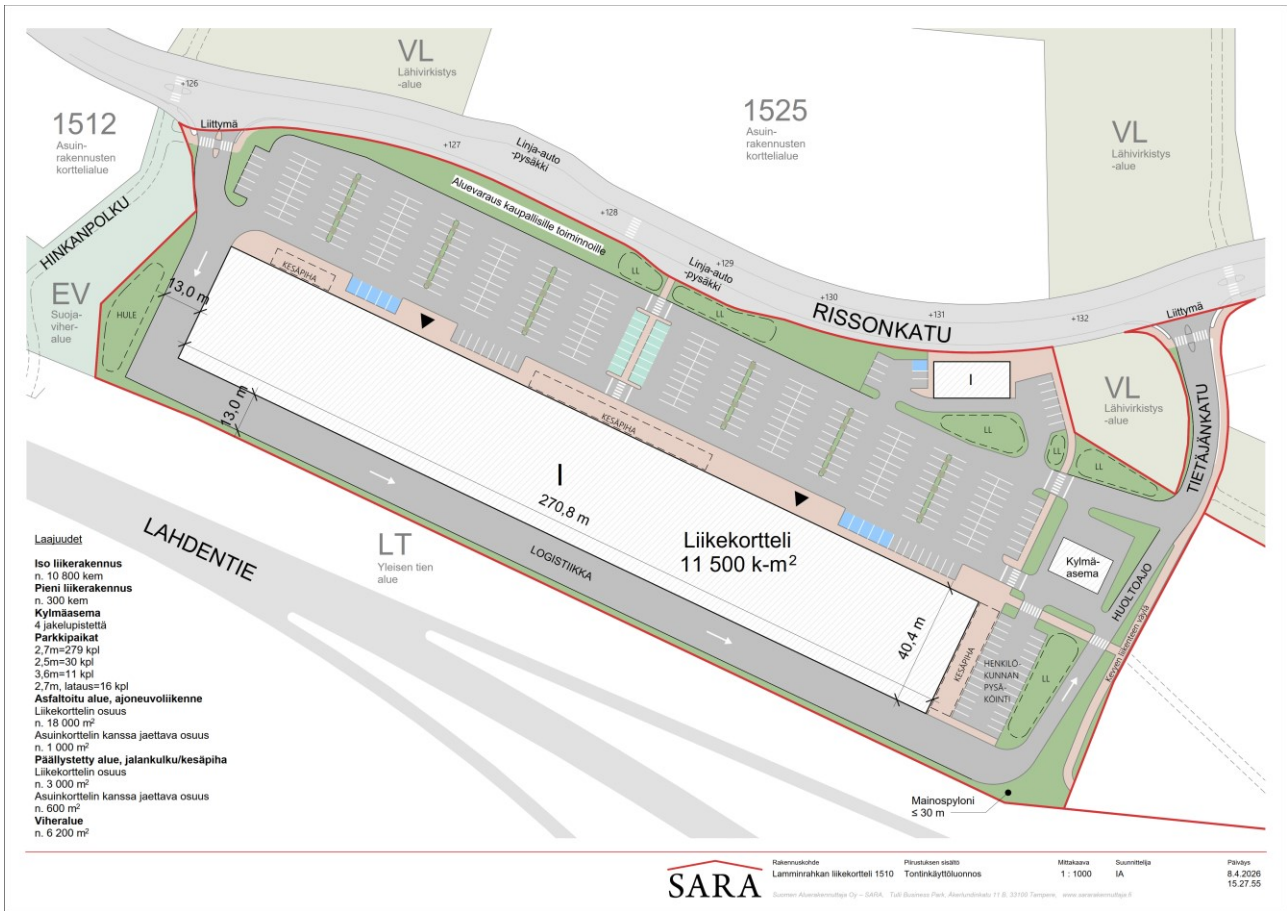
Kaupan palveluiden lisääminen valtatievarressa ei poista Lamminrahkan keskustakortteleista mahdollisuutta toteuttaa palvelu- ja liiketiloja sinne. Keskustakortteleissa on käytettävissä yhteensä 3400 k-m² päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Jo yleiskaavassa ja kaupallisissa selvityksissä on todettu, että Lamminrahkaan voisi sijoittua 1-2 supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa. Kaavoittamalla toiselle supermarketille paikan parannetaan monipuolisten lähipalveluiden toteutumisen mahdollisuuksia.

Hyvä palvelutarjonta houkuttelee alueelle uusia asukkaita, ja alueelle muuttavat pääsevät heti hyödyntämään lähipalveluita, joten tarve hakea palveluita kauempaa vähenee. Kaavamuutoksessa ei mahdollisteta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamista. Alueelle tulevat palvelut eivät ole laajuudeltaan sellaisia, että ne aiheuttaisivat liikenteen lisääntymistä valtatiellä. Lamminrahkaan tulevat kaavaehdotuksen mukaisen kokoluokan palvelut eivät vaikuta haitallisesti lähiseudun palveluihin, vaan täydentävät niitä. Kaava-alueen tulevien palvelujen toteutuminen tapahtuu markkinaehtoisesti.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueesta on tehty tontinkäyttöluonnoksia havainnollistamaan mahdollisuuksia kaavan toteuttamiseksi. Havainnekuviissa on esitetty alustavia hahmotelmia tonttien rakennusmassojen sijoittumisesta sekä kulkuväylistä.



Kuva 10. Havainnekuva kaavam muutoksen mahdollistamasta rakentamisesta KL-korttelissa.



Kuva 11. Tontinkäyttöluonnoksia asuinkorttelista, Ramboll 2026.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavan määräysten, voimassa olevan lainsäädännön sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestyksen lisäksi toteutuksessa tulee huomioida Lamminrahkan eteläosan laatuohje soveltuvien osin.

Kaava-alueen rakentuminen tulee tapahtumaan vaiheittain. Kauppa-alue rakentunee ensimmäisenä, koska kortteli on varattu kaupungin sopimuskumppanille ja alueen suunnittelu on jo edennyt. Asuinkortteli luovutetaan voimassaolevien tontinluovutusehtojen mukaisesti. Korttelialueille tulevien kävelyn ja pyöräilyn väylien toteuttaminen on lähtökohtaisesti korttelialueiden toteuttajien vastuulla. Vastuista sovitaan tarkemmin esimerkiksi kauppakirjassa. Väylien toteutuksen ajoitus riippuu korttelien rakentumisen aikataulusta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristöön, mm. hulevesiin, ja katukuvaan.

KANGASALA x.2026

Projektipäällikkö

Tea Jylhä

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi