



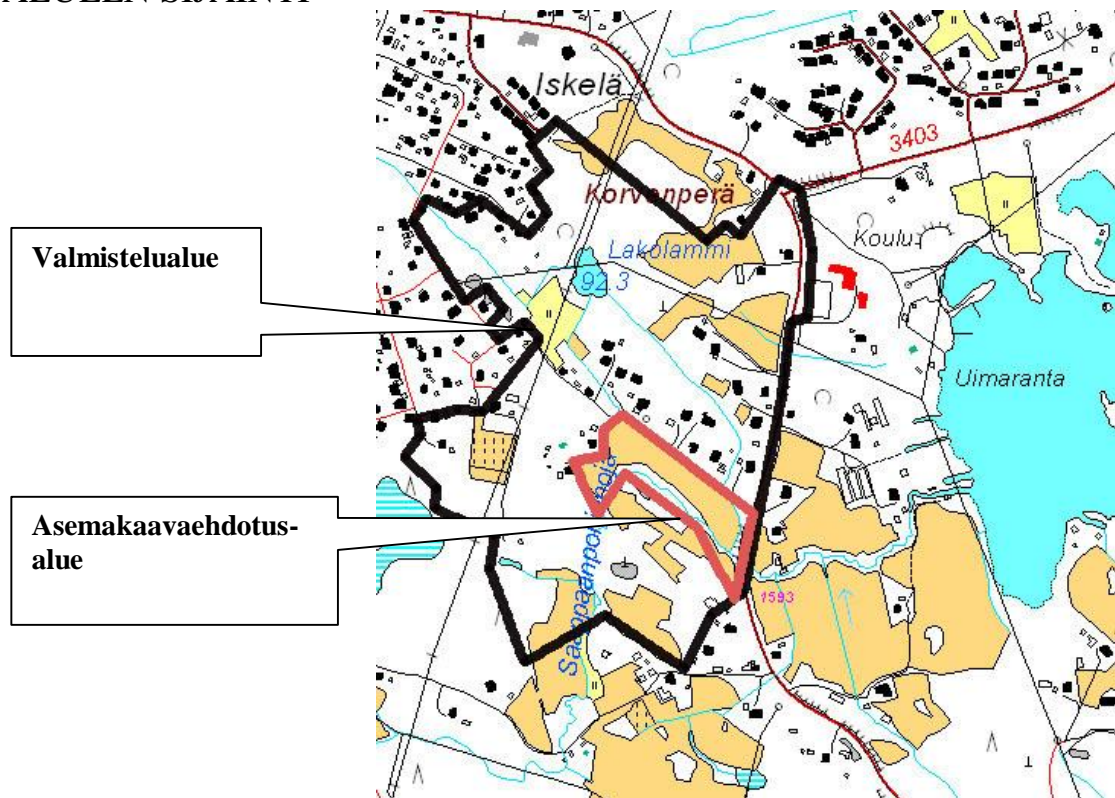
# KANGASALAN KUNTA YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS

## SAVIKONTIEN ASEMAKAAVA

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	19.12.2006
ASEMAKAAVAN NUMERO	572
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	RUUTANA
KYLÄ	PAPPILA - RANSSILA - TURSOLA
KORTTELIT	7280-7282 JA NIIHIN LIITTYVÄT KATU- JA VIRKISTYSALUEET

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN  
KAAVAN HYVÄKSYMINEN  
KAAVAN LAATIJA

14.1.2003  
.....  
YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS  
KANGASALAN KUNTA

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on tullut vireille kunnan toimesta vuonna 2003. Aikaisemmin vireille tullut Lehtotien kaava (asemakaava nro 461) päätettiin valmisteluvaiheen jälkeen siirtää käsiteltäväksi koko Savikon alueen kaavan (asemakaava nro 504) yhteydessä. Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä maaliskuussa 2005. Saatujen kommenttien vuoksi ympäristölautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi marraskuussa 2005.

Suunnittelualueetta laajennettiin etelään, jotta alueen liikenne voitiin järjestää vanhaa asutusta häiritsemättä. Asemakaavan valmisteluaineisto tuli uudelleen nähtävillä maaliskuussa 2006. Saatu palaute käsiteltiin ympäristölautakunnassa lokakuussa 2006.

Asemakaavaehdotus laadittiin kunnan omistamalle alueelle Savikontien eteläpuolella ja jo rakennetulle alueelle Savikontien pohjoispuolelle. Kaavaehdotus oli nähtävillä marraskuussa 2006. Siitä saadut lausunnot olivat puoltavia. Kaavasta saatiin kaksi muistutusta, jotka voitiin ottaa huomioon tekemällä vähäisiä tarkennuksia.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteet ovat yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja laajentaminen Ruutanen taajamassa, virkistysalueiden varaaminen ja latureitin säilyminen alueella sekä kevyenliikenteen yhteyden saaminen Ruutanen lounaisosasta koululle. Ratkaisuilla voidaan lyhentää Jussilan alueen lasten koulumatkaa huomattavasti.

Myöhemmin tavoitteisiin lisättiin uudisrakennusmahdollisuuksien osoittaminen erilleen olevasta asutuksesta sekä Iskelän ja Jussilan entistä parempi yhdistäminen Ruutanen koulun suuntaan, jonne tulee sijoittumaan alueen uusi päiväkoti.

Asemakaavaehdotuksen ensimmäisessä vaiheessa osoitetaan Savikontien varteen uusia omakoti- ja paritalotontteja noin 10 asuntoa varten.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta rakentaa alueelle kadut ja kunnallistekniikan. Kunta luovuttaa alueillaan tulevat tontit rakennettaviksi vuonna 2007.

Yksityiselle maalle osoitettujen omakotitonttien toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Alueelle on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, joiden muodostaminen ei ole edellyttänyt sopimuksen laatimista alueen kehittämisestä.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

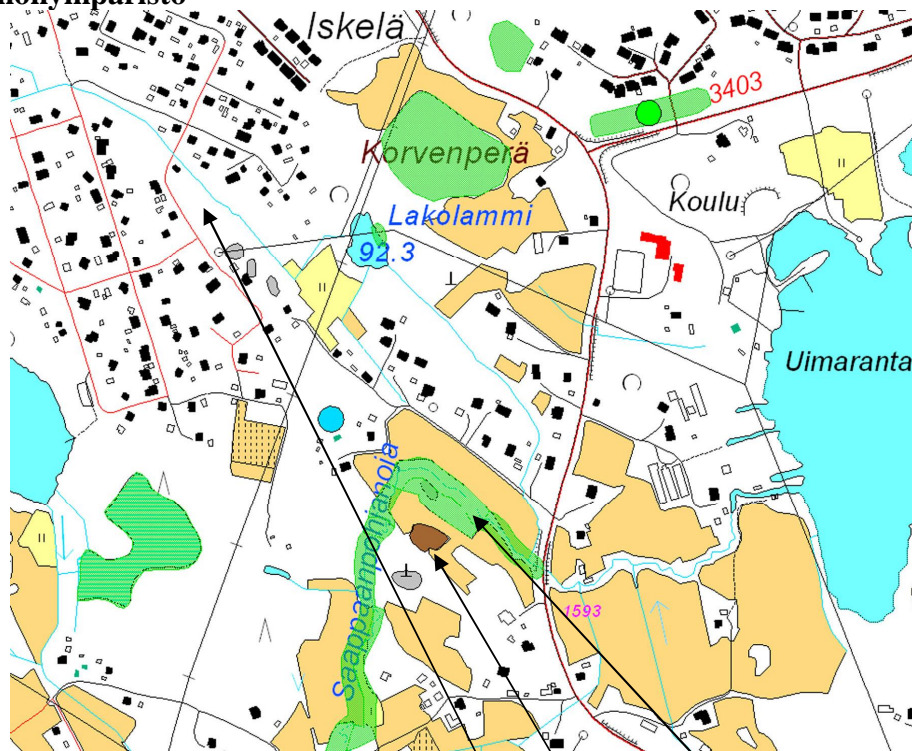
Suunnittelualue sijaitsee Ruutanantien länsipuolella Lakolammin ympäristössä. Alueen länsipuolella on asemakaavoitettua pientaloasutusta. Savikontien varteen on rakennettu 1990-luvulla useita omakotitaloja poikkeusluvalla. Olemassaolevat tontit ovat suuria. Alueella on peltoja, niittyjä ja metsää.

Ruutana on yksi kunnan alakeskuksista, jonka palveluihin kuuluvat päiväkoti, koulu, nuorisotila, terveysasema, seurakuntakoti, päivittäistavarakauppa ja baari. Alueelta on kohtuulliset julkisen liikenteen yhteydet kuntakeskukseen ja Tampereelle.



Ilmakuva asemakaava-alueesta

### Luonnonympäristö



Alueen eteläreunalla Ruutanantien läheisyydessä sijaitsee Saappaanhanoja ja sen lehtovarsi. Lehdossa kasvaa vanhoja kuusia, mäntyjä, koivuja, pihlajia ja haapoja. Muuten alueella on metsää sekä pieniä pelto- ja niittyalueita.

Saappaanhanojan itäpuolella oleva metsikkö on liito-oravan elinympäristö. Liito-oravan kulkureitit suuntautuvat etelään ja länteen. Myös Savikontien ja Välitien varrella on sekapuumetsiköitä, jotka saattavat soveltua liito-oravan ympäristöksi. Kortteleiden 7277 ja 7280 alueella suoritettiin inventointi 5.4.2005, eikä sen yhteydessä löydetty mitään liito-oravan esiintymiseen viittaavia jälkiä.

Maaperältään Savikontien varsi sekä pelto- ja niittyalueet ovat savimaata ja Lakolammin ympäristö turvetta.

## Rakennettu ympäristö

Savikontien varrella on pääosin 15 vuoden aikana syntynyttä omakotiasutusta. Muu alueen rakennuskanta on vanhempaa.

Ruutanan taajamasta koululle johtava kevyen liikenteen reitti kulkee itä-länsisuunnassa alueen läpi.

Alueen kautta kulkee Lihasulan ja Aseman välinen latu-ura, jolla on ylikunnallista merkitystä.

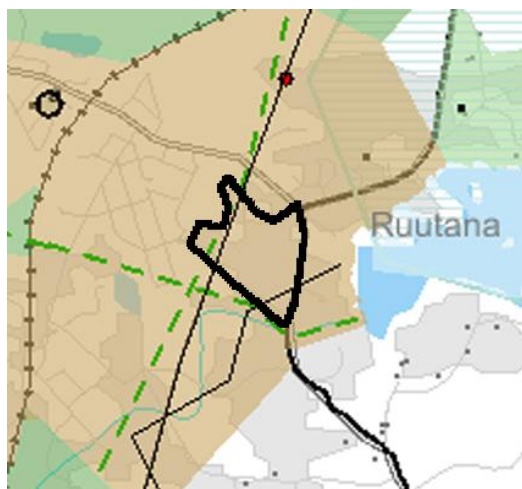
## Maanomistus

Kunta omistaa alueen kaavoitettavan alueen eteläosassa Saappaanpohjanojan molemmin puolin. Muutoin kaava-alue on yksityisten omistuksessa.

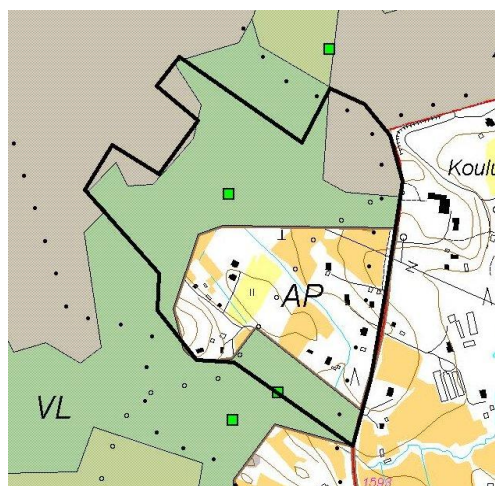
## 3.2 Suunnittelutilanne

### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan 3. seutukaavassa alue on merkitty pääosin taajamatoimintojen alueeksi. Viheryhteys kulkee alueen länsireunalla. Ehdotusvaiheessa olevassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavassa on lisäksi pohjois-eteläsuuntainen viheryhteystarve. Oikeusvaikutuksettomassa taajamien osayleiskaavassa Savikontien alue on merkitty pientalovaltaisen rakentamisen uudeksi alueeksi. Savikontien eteläpuoli on merkitty virkistysalueeksi. Lisäksi kaavaan on merkitty koululta lounaaseen suuntautuva ulkoilureitti.



Ote maakuntakaavaehdotuksesta.



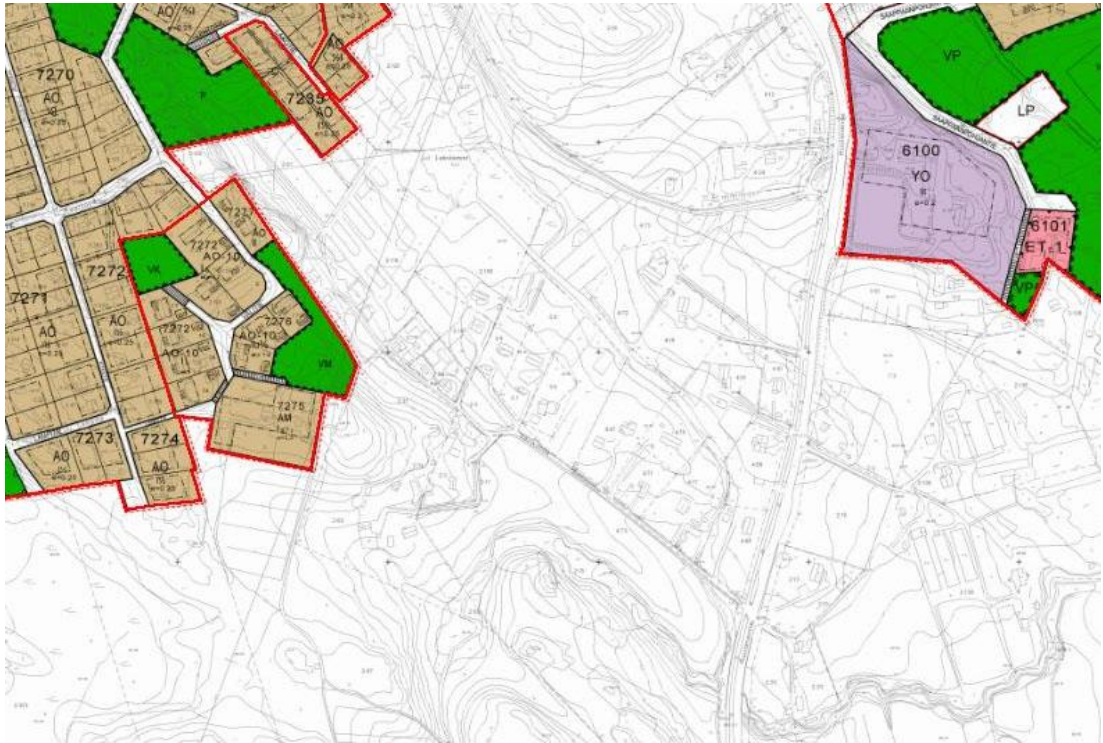
Ote taajamien osayleiskaavasta.

Ruutnantien länsipuolisella alueella Savikossa ei ole asemakaavaa. Asemakaava ulottuu Ruutanan koululle ja suunnittelualueen länsipuolella Vältien, Pitkätien ja Lakotien alueille. Alueita on osoitettu pääosin omakotirakentamiseen ja puistoiksi.

Ruutanan koulun laajentaminen on parhaillaan käynnissä. Uusien luokkatilojen lisäksi tontille rakennetaan päiväkotia. Hankkeet parantavat huomattavasti alueen julkisia palveluita.

Vatjalantien jatkamiseksi Asemalta Ruutanaan on vireillä asemakaava. Tie yhdistäisi Ruutanan Lentolan ja Vatjalan palveluihin, mm. Pitkälän yläasteen kouluun. Tien rakentaminen ei ole toistaiseksi kunnan taloussuunnitelmassa.

Valtatien 9 (Jyväskylätie) parantamisen suunnittelu on käynnistynyt. Parantamisen yhteydessä on tarkoitus muuttaa Jyväskylätie moottoritieksi Alasjärveltä Suinulaan. Valmistuttuaan parannus nopeuttaa entisestään kulkua Tampereelle, ja se saattaa vaikuttaa paikallisten palveluiden kysynnän vähenemiseen. Rakentaminen ajoittuu vuoden 2015 jälkeen.



*Voimassa oleva asemakaava.*

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Savikon alueelle on viime vuosina rakennettu useita omakotitaloja poikkeusluvilla ja suunnittelutarveratkaisuilla. Alue liittyy Ruutanen taajamaan, ja rakennuspaineita on alueella edelleen. Alueen asutuksen täydentäminen on perusteltua myös koulun yhteyteen rakennettavan päiväkodin vuoksi.

Asemakaavalla on tarkoitus suunnitella kokonaisvaltaisesti alueen rakentuminen osaksi Ruutanen taajamaa ja samalla ratkaista alueen tiestön ja kunnallistekniikan sijoittuminen. Huomioon otettavia asioita ovat myös seudullinen latureitti sekä kevyenliikenteen väylät ja luontokohteet.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lehtotien kaava on tullut vireille 19.1.2001 alueen maanomistajan pyynnöstä. Kun Savikontien alueen kaavahanke tuli vireille kaksi vuotta myöhemmin päätettiin Lehtotien kaavan käsittely siirtää tämän kaavan yhteyteen, koska alueiden ratkaisut vaikuttavat toisiinsa. Savikontien alueen suunnittelu on käynnistetty kunnan toimesta ja vireille tulosta on ilmoitettu 14.1.2003.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Asemakaavan osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Ympäristön asukkaat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, tekninen keskus)
- Palo- ja pelastustoimi, terveystarkastus
- Vattenfall Siirto Oy
- Viranomaiset ( Pirkanmaan ympäristökeskus, Tiehallinto / Hämeen tiepiiri)

#### Vireille tulo

Ympäristölautakunta on kuuluttanut asemakaavan vireille tulosta Kangasalan Sanomissa 14.1.2003. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.1.-28.2.2003 välisen ajan.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus osallistua asemakaavan valmisteluun sen eri vaiheissa. Valmisteluvaiheessa saatu palaute on kirjattu asemakaavan nro 504 selostukseen. Ensimmäisessä valmisteluvaiheessa kommentit kohdistuivat Lakolammen notkelman laajoihin virkistysaluevarauksiin, toisessa vaiheessa

Ruutanantien ja Pitkätien välisen liikenneyhteyden järjestämiseen. Kaavaehdotusalueita koskevat mielipiteet on voitu suunnittelussa pääosin ottaa huomioon.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 6.11.-5.12.2006.

Tekninen lautakunta 7.11.2006

Tekninen lautakunta esittää lausunnossaan, että Lako-ojantielle merkitään näkemäalueet Ruutanantien varteen ja että Ruutanantien varteen merkitään vesihuoltolinjavaraus.

Rakennuslautakunta 22.11.2006

Rakennuslautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä.

Markku Huuska 5.12.2006

Maanomistaja pyytää lisäämään tonttinsa rakennusoikeutta ja mieluusti jakamaan tontin kahtia.

Marja ja Jarmo Koivisto 5.12.2006

Asemakaava-alueen naapuri toivoo maanvaihtoa kunnan kanssa latureitin varaamiseksi Savipellontiestä etelään päin.

*Näkemäalue Lako-ojantien varressa voidaan merkitä kaavakarttaan. Ruutanantien varteen merkittyä vesihuoltolinjaa voidaan jatkaa tontin matkan pohjoiseen Lako-ojantiehen asti.*

*Huuskon toive rakennusoikeuden lisäämisestä ja tontin jakamisesta voidaan ottaa huomioon.*

*Marja ja Jarmo Koiviston toiveeseen maitten vaihdosta varaudutaan kaventamalla korttelia 7282 länsiosastaan.*

## **Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavatyön aloitusvaiheessa 23.1.2003 käytiin viranomaisneuvottelu Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa. Seuraavassa ote neuvottelumuistiosta:

”Lakolammin asemakaavan muutos ja laajennus

Markku Lahtinen ja Heikki Lehmusalho esittelivät Lakolammin alueen maankäyttölanteen ja asemakaavan tavoitteet. Alueen reunoilla Savikontien ja Ruutanantien varrella on haja-asutusta. Alueen keskiosat ovat huonosti kantavaa, ja Lakolammin ympäristö hyvin pehmeätä. Lakolammin ympäristössä on arvokas luontokohde, samoin Saappaanpohjanojan varressa Ruutanantien läheisyydessä. Alueen pohjoisosassa on maisemallisesti erottuva mäki.

Alueen keskeiset osat on seutu- ja yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi. Alueen kautta kulkee Lihasulan ja Aseman välinen latu-ura, jolla ylikunnallista merkitystä. Tulevassa maakuntakaavassa virkistysreittejä osoitetaan hyvin vähän. Vastuu virkistysalueiden ja -reittien varaamisesta on kunnan. Asemakaavassa tulee ympäristökeskuksen mielestä säilyttää muutettavassa asemakaavassa oleva virkistysaluevaraus lännen suuntaan. Alueelle osoitettavat virkistysalueet tulisivat olla toteutettavissa, minkä vuoksi virkistysalueet tulee osoittaa muilla periaatteilla kuin ”ei rakennuskelpoinen maa”. Alueet joita ei virkistykseen tarvita voidaan merkitä muihin toimintoihin, esim. maatalous- tai tonttimaaksi, mutta niiden rakentamista voidaan rajoittaa. Luontokohteista voi käyttää esim. luo -merkintää, mikäli suojelumerkintä on tarpeeton.

Ruutanantie on nykyisellään tiehallinnon ylläpitämä, mutta tulee ainakin Ruutanantaajaman osalta muuttumaan MRL:n mukaisesti kaduksi. Lopullisesti siirtyminen ratkaistaan kunnan päätöksellä. Ruutanantien sopiva liittymäväli on 100-200 metriä. Korvenperäntietä vasten ei tule osoittaa tonttikatuja, ellei liittymää muuteta kiertoliittymäksi. Laskennallinen melualue Ruutanantiella on alle 40 metriä. Liikennemäärä on 2400 ajon/vrk. Liittymäpaikoista on järjestettävä neuvonpito tiehallinnon kanssa ennen valmisteluvaiheen kuulemista.

Maakuntamuseo on kiinnostunut alueen rakennuskulttuurista. Korvenperäntien risteystä vastapäätä on rakennuskulttuurikohde, joka tulisi inventoida. Tiedot selvityksestä lähetetään maakuntamuseoon. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, myös ympäristökeskukselta.

Neuvottelussa sovittiin kaavatyön pohjaksi tehtävistä tarpeellisista selvityksistä ja asetettiin tavoitteet kaavalle.”

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Tavoitteena on laatia alueelle seutukaavan ja taajamien osayleiskaavan mukainen asemakaava yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi. Ympäristökeskuksen mukaan virkistysaluevaraus länteen päin tulisi säilyttää. Myös alueen keskellä sijaitseva seudullisesti tärkeä virkistysreitti tulee säilyttää. Taajamien osayleiskaavassa Savikontien eteläpuoli on osoitettu virkistysalueeksi. Asemakaavassa sama alue on osoitettu pientaloalueeksi. Asemakaava-alueelta virkistysalueet on osoitettu muualta ja virkistysreitit yhteydet on säilytetty. Ruutanantie tulee tulevaisuudessa ainakin Ruutan taajaman osalta muuttamaan kaduksi, jolloin sopiva liittymäväli olisi 100-200 metriä. Savikontieltä tulee järjestää kevyenliikenteen yhteys Välitielle.

##### **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

##### **Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Valmisteluaineistossa (21.2.2006) oli kaksi vaihtoehtoista liikennetarkkaisuun. Toisessa alueen eteläosan uudisrakentaminen sijoittui lähes kokonaan Ruutanantielta Saappaanpohjan yli Pitkätielle johtavan kadun varteen. Tämä mahdollisti Iskelän alueen kytkemisen ajoneuvoliikenteellä suoraan Ruutanantien. Toisessa vaihtoehdossa uusi katu ei ylittänyt ojaa, vaan ojan ja Ruutanantien väliin muodostui noin 20 omakotitontin ryhmä. Savikontieltä Välitien suuntaan erkanevan uuden väylän varteen osoitettiin noin 15 uutta tonttia. Lämpökäytös palveli vain jalankulkua ja pyöräilyä.

##### **Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

- Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kangasalan Sanomissa 14.1.2003.
- Keskustelutilaisuus osallisille järjestettiin Ruutan koululla 4.3.2003
- Asemakaavan valmisteluaineiston käsittely ympäristölautakunnassa 25.1.2005
- Valmisteluaineisto nähtävillä 21.2.-22.3.2005
- Palautteen käsittely ympäristölautakunnassa 8.11.2005
- Asemakaavan valmisteluaineiston uudelleen käsittely ympäristölautakunnassa 21.1.2006.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely ympäristölautakunnassa 10.10.2006.
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 6.11.-5.12.2006.
- Asemakaavan hyväksyminen ympäristölautakunnassa 19.12.2006.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

#### **Mitoitus**

Asemakaava on mitoitettu noin 30 uudelle asukkaalle.

Alueelle tulee 8 uutta omakotitonttia ja kaksi paritalotonttia.

Alueelle ei tule uusia työpaikkoja eikä palveluita, vaan alue tukeutuu Ruutan taajaman palveluihin.

### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Saappaanpohjan arvokas kosteikko- ja lehtoalue säilytetään rakentamattomana osana alueen virkistysverkkoa.

Kaava osoittaa asuinrakentamista pääosin nykyisille peltoalueille. Täydennysrakentaminen muodostaa oman yhtenäisen kokonaisuutensa alueelle. Kaavalla varmistetaan ympäristön kannalta tärkeimpien ominaisuuksien yhtenäisyys.

Kaava-alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka kaavan ohella ohjaavat rakennusten ja ympäristön suunnittelua.

### **5.3 Aluevaraukset**

#### **Korttelialueet**

Kaava-alue koostuu omakotirakentamiseen tarkoitetuista AO -tonteista.

Uusilla tonteilla Savikontien varrella on rakennusoikeutta asuinrakennusta varten 200 m<sup>2</sup> ja erillisiä talousrakennuksia varten 50 m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten kerrosluku on I u 1/3. Asuinrakennukselle ja talousrakennukselle on AO –tonteilla merkitty erikseen rakennusalat. Rakennusten sijoittelulla on tarkoitus muodostaa tontille suojaisa pihapiiri. Talousrakennuksiin voi sijoittaa autotallin tai autokatoksen, varastoja, askartelutiloja ja saunan aputiloineen.

Savikontien pohjoispuolisille asuinrakennuksille on osoitettu välttämättömät määräykset ja jätetty riittävästi mahdollisuuksia asuinrakennusten laajentamiseen ja talousrakennusten rakentamiseen.

#### **Muut alueet**

Virkistysalue on tarkoitettu alueen asukkaille lähivirkistysalueeksi. Alueen läpi kulkee seudullisesti tärkeä latureitti.

Ruutanantie merkitään kaavaan tulevilta osiltaan kaduksi. Ruutanantielle osoitetaan uusi liittymä Savikontien ja tien välille. Savikontien päästä on tarkoitus varata kevyenliikenteen yhteys Välitielle.

### **5.4 Kaavan vaikutukset**

#### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Ruutanan taajaman tiivistäminen palveluiden välittömässä läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella tukee yhdyskuntarakenteen taloudellista ja toimivaa kehittämistä.

Erillisillä rakentamistapaohjeilla pyritään ohjaamaan alueen rakentamista viihtyisäksi ympäristöksi.

#### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Avointa peltomaisemaa rakennetaan puutarhamaisiksi omakotitonteiksi. Muutokset vaikutukset veistään ja ympäristöön eivät ole merkittäviä, mutta maisema avaruus vähenee.

#### **Muut vaikutukset**

Alueen kunnallistekniikkana ja kadun rakentamisesta aiheutuvia kuluja voidaan kattaa tontinmyyntituloilla.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Laskennallinen melualue Ruutanantiellä on alle 40 metriä. Tälle alueelle osuu neljä olemassa olevaa asuinrakennusta. Näissä rakennuksissa kannattaa oleskelutilat ja suuret ikkunat sijoittaa pois päin Ruutanantieltä, mikä on ilmansuunnallisestikin parempi vaihtoehto. Myös oleskelupiha tulee sijoittaa rakennuksen länsipuolelle, jolloin asuinrakennus suojaa piha-alueetta liikennemelulta.

### **5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset**



*Näkymä Savikontieltä. Vasemmalla kunnan omistuksessa oleva pelto, johon on tulossa uusia omakotitontteja.*

### **5.7 Nimistö**

Alueella käytetään osittain vanhaa olemassa olevaa nimistöä. Savikontien nimi säilyy entisellään. Lakolammen suuntaan johtava uusi katu nimetään Lako-ojantiekseksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



*Havainnekuva kaava-alueelta.*

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunta hankkii sopimuksilla omistukseensa asemakaavan mukaiset katu- ja virkistysalueet.

Kunta pyrkii luovuttamaan alueelta tontteja vuonna 2007.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen jälkeen seurataan luonnon kestokykyä ja julkisten palvelujen riittävyyttä.

### 6.4 Suunnittelu

Asemakaavan suunnittelusta vastaa ympäristöpalvelukeskus. Suunnitteluun ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen, suunnittelijat Lotta Kauppila ja Kari Uotila.

**KANGASALA 19.12.2006**

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen