



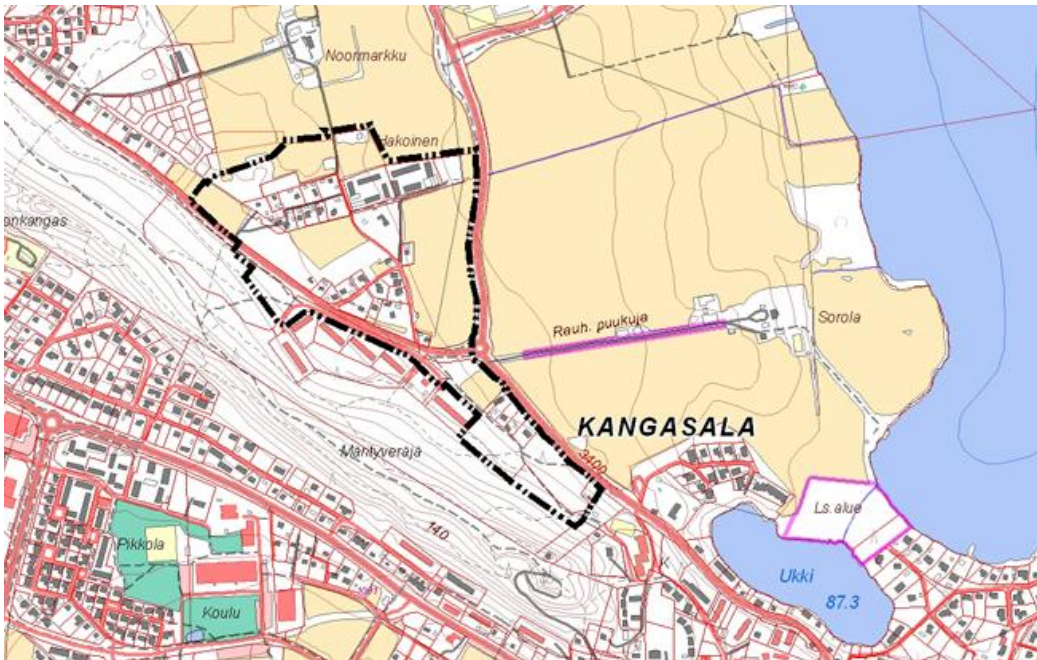
# KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

## MÄNTYVERÄJÄN ALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	15.11.2011
ASEMAKAAVAN NUMERO	602
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	MÄNTYVERÄJÄ
KYLÄT	SOROLA, TURSOLA
KORTTELIT	84, 85 OSA, 88, 90-97, 150-162 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATU-, VI- HER-, ERITYIS- JA MAISEMALLI- SESTI ARVOKKAAT PELTOALU- EET

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN  
KAAVAN HYVÄKSYMISEN  
KAAVAN LAATIJANA

12.6. 2007, 15.6.2010  
VALTUUSTO  
KANGASALAN KUNNAN TEKNINEN  
KESKUS

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on kaavoitusohjelman mukaista. Alueella ovat voimassa Tursolan osayleiskaava vuodelta 2007 ja Sorolan osayleiskaava on vuodelta 1992. Kaava-alueeseen kuuluvat Sorolan osayleiskaavan toteutumattomat pientalo- ja kerrostaloalueet.

Asemantien pohjoispuolella järjestettiin asukaskävely kesäkuussa 2007 ja asemakaavaluonnos (kaava nro 602) oli nähtävillä 7.1.- 5.2.2008. Luonnosvaiheen kaava-alueesta on hyväksytty Noormarkun alueen asemakaava.

Asemantien eteläpuolella Sorolan osayleiskaavan mukaisen kerrostalokorttelin asemakaavan valmisteluaineisto (kaava nro 655) oli nähtävillä 23.8.-21.9.2010. Suunnitelmaan kohdistuneesta vastustuksesta johtuen Sorolan osayleiskaavan toteutumattomien kortteleiden suunnittelua on jatkettu kokonaisuutena, jossa rakennusoikeuksia on siirretty kortteleiden välillä. Yleisötilaisuudessa 24.5.2011 oli esillä uusi luonnos, jonka mukaisesti on valmisteltu kyseessä olevaa kaavaa. Asemakaava-alue on liitetty Asemantien pohjoispuoliseen alueeseen. Kaava-alueen kaakkoisosa rajautuu vireillä olevaan Ilmoninmäen asemakaavaan.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava pohjautuu pääosin yleiskaavojen ratkaisuihin. Sorolan yleiskaavan aluevarauksista on toteutunut kahdessakymmenessä vuodessa vain Ukkijärven alue. Asemakaavalla siirretään osayleiskaavan mukaisia rakennuskorttelialueita, mutta pitäydytään sen rakennusoikeusmäärissä. Osayleiskaavasta poiketaan myös kerroslukujen osalta. Harjun rinteeseen on sijoitettu julkisten lähipalveluiden alue kerrostalokorttelin sijasta ja muu kiinteistön osa jää puistoksi.

Omakoti- ja pientaloasutusta osoitetaan Asemantien pohjoispuolelle ja kerrostaloasumista Ruutanantien varteen. Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella osoitetaan asuntoja noin 750 asukkaalle sovittaen rakentamista valtakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan sekä Kirkkoharjun harjumaisemaan. Kiertoliittymän eteläpuolelle on osoitettu asumisen lisäksi myös liiketilaa. Kaava-alueen kaakkoiskulmaan on sijoitettu varaus lämpölaitokselle.

Asemantien pohjoispuolelle osoitetaan uusi Verhontien liittymä ja suljetaan Hillerintien liittymä. Alueen sisällä kulkee Asemantien suuntainen jatkuva kevyen liikenteen yhteys asuntokatuja ja ulkoilureittejä pitkin.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Sorolan osayleiskaavan toteuttamista koskeva sopimus on allekirjoitettu 18.12.1992 Sorolan maatalousyhtymän osakkaiden ja Kangasalan kunnan välillä. Sopimuksen mukaan kunnallistekniikan toteuttamisvastuu on maanomistajilla.

Niiden maanomistajien kanssa joille kaavasta seuraa kiinteistöjen arvon huomattava muutos laaditaan sopimus asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseksi.

Kunta hankkii omistukseensa asemakaavan mukaiset katu- ja puistoalueet.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Kaava-alue sijoittuu Mäntyveräjään Asemantien molemmin puolin ja Ruutanantien länsipuolelle. Maisemassa hallitsee Kirkkoharju, jonka pohjoisrinteen metsä- ja peltoalueille asemakaava sijoittuu. Metsäinen Kirkkoharju on keskustaajaman tärkeimpiä virkistysalueita. Suunnittelualue ulottuu myös pohjoisreunastaan Tursolan viljelyvainiolle, joka liittyy Tursolan-Sorolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan.

Alue on pääosin harjumetsää, peltoa tai puutarhamaista pientaloaluetta, jossa on eri-ikäisiä ja tyyllisiä rakennuksia. Peltoja sekä erikokoisia metsiköitä sisältyy kaava-alueeseen. Tiet ovat melko kapeita ja pensasaitoja on paljon.

#### Luonnonympäristö

Maaperältään alue on pääosin hietaa, harjun rinteessä hiekkaa. Pohjavesialue ulottuu suurimmalle osalle asemakaava-alueella. Radonin esiintyminen on todennäköistä.

Tursolan yleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan asemakaavan suunnittelualueella ei ole tarvetta aluevarauksiin luonnon monimuotoisuuden takia.

Hillerintiestä luoteeseen sijoittuvalla metsäkaistaleella on lehtolaikku, joka on merkitty Sorolan osayleiskaavassakin suurelta osin lähivirkistysalueeksi.

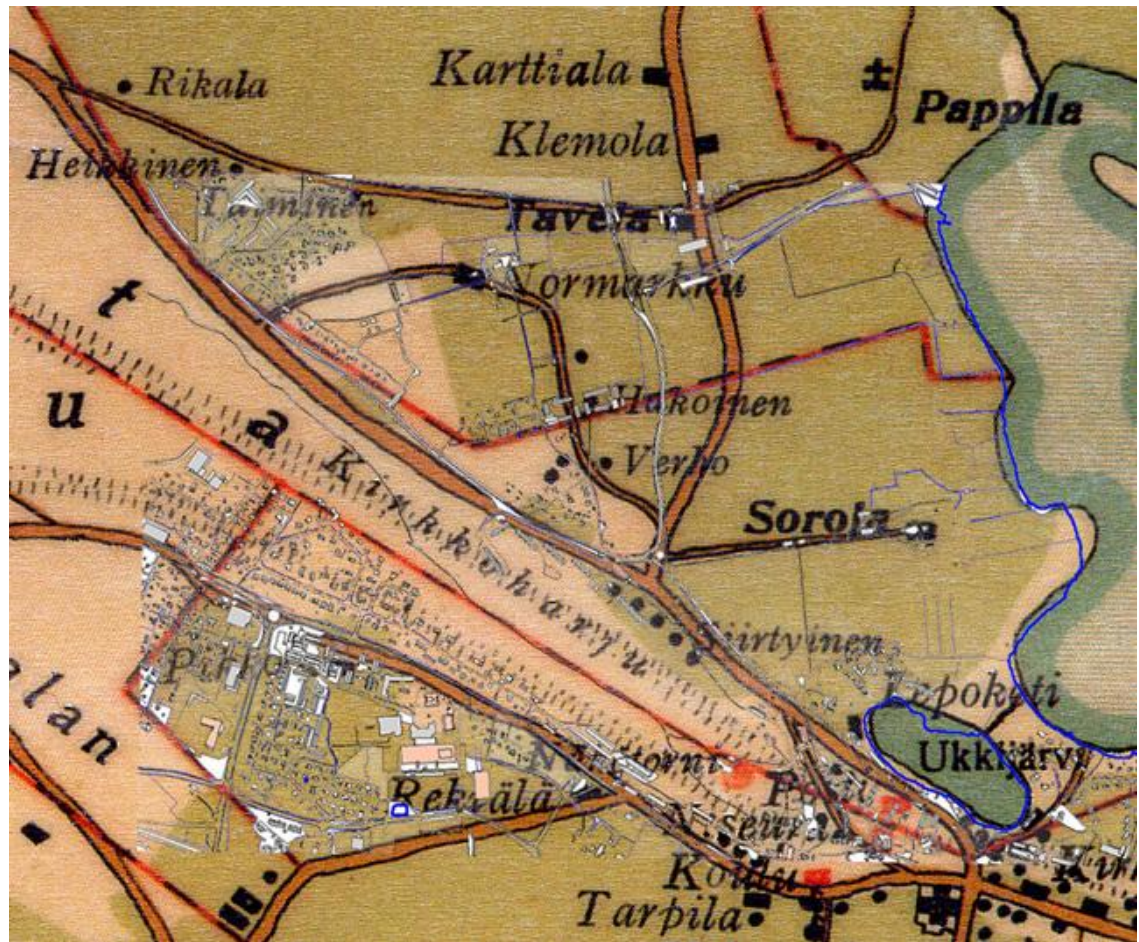
Kirkkoharju on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi harjualueeksi (Tampereen seutukaavaliitto 1990). Kirkkoharjulla on huomattavia maisema- ja luonnonarvoja sekä virkistysarvoja. Harju on taajaman ja maaseudun kulttuurimaisemaan sekä liikenneväylien maisema-alueeseen ja osaksi myös vesimaisemaan liittyvä, ympäristöstään selvästi erottuva – ympäristöään hallitseva alue. Harjussa on nähtävissä muinaisrantoja, kulutustörmiiä ja tasanteita. Harjualueen kasvillisuus on pääosin puolukka- ja mustikkatyypin kangasmetsää, monin paikoin on näiden

harjuympäristöille tyypillisiä muunnelmia. Paisterinteillä on kuivien lehtojen piirteitä ja niillä kasvavat harjuympäristön huomionarvoisimmat kasvilajit. Puusto on pääosin vanhaa mäntyvaltaista sekametsää, varjorinteillä ja supissa puusto on kuusivaltaista. Lehtipuustoa kasvaa paisterinteillä ryhminä sekä hajallaan. Harjumetsä toimii merkittävänä ekologisena käytävänä sekä viheryhteytenä. (Keskustan osayleiskaavan luontoselvitys vuodelta 2009, FCG Oy)

### Rakennettu ympäristö

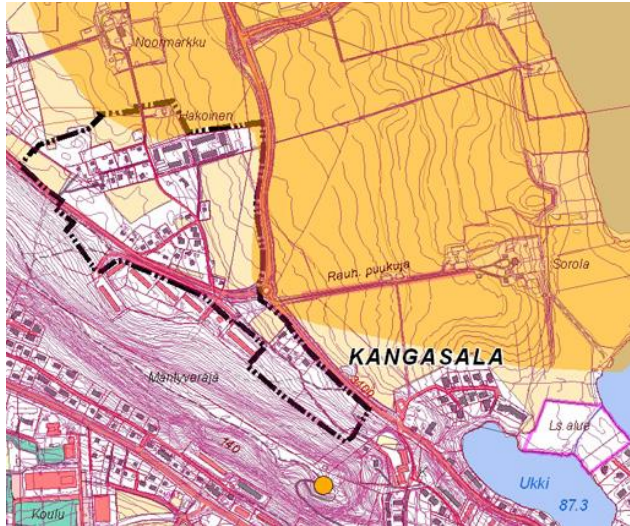
Kaava-alueella asuu tällä hetkellä n. 160 asukasta.

Ruutanantien linjausta on siirretty 1990 –luvulla lännemmäksi, aikaisemmin tie kulki Tavelan läpi. Ruutanantielta on ollut tieyhteys Noormarkkuun. Oheinen kartta on ote Pitäjänkartasta vuodelta 1915, jonka päällä on näkyvissä nykytilanteen kartta valkoisella ja sinisellä.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY Tursola – Sorola ja Kirkkoharjun näkötorni sijoittuvat asemakaava-alueen reunaan ja läheisyyteen. Museoviraston verkkosivuilla alueesta kerrotaan kohteista mm. seuraavasti: ”Kirkkoharjun pohjoispuolella levittäytyy Vesijärven rannalla viljelystasanko, jota elävöittävät pappilan, Sorolan kartanon ja Tavelan tilan talouskeskukset, puistokujanteet ja puutarhat. Sorolan kartanon kaksikerroksisessa päärakennuksessa on sekä klassistisia että funktionalistisia piirteitä. Tavelan tilan pihapiiriin kuuluu 1858 valmistuneen arkkitehtuuriltaan Liuksialaa muistuttavan päärakennuksen lisäksi Mummula ja talousrakennuksia vuosisadan vaihteesta. Kartanoiden lisäksi alueella ovat kirkkoherran ja kappalaisen pappilat sekä Karttialan ja Saikun eli Noormarkun rakennusryhmät.

Sorolan kartano muodostui 1600-luvun keskivaiheilla kahdesta tilasta. Päärakennus rakennettiin 1933-1935 (A. Eränen). Tavelan vanhan ratsutilan päärakennus valmistui 1858 ja nykyisen koristeellisemmän asunsa se sai 1890-luvulla.



Kangasalan kirkonkylälle, Vesijärven ja ja Kirkkojärven väliselle kannakselle 1931 valmistunut Kirkkoharjun näkötorni on Suomen ensimmäinen, ja Stadionin tornin ohella ainoa, funkis-torni. Kirkkoharjun itäpuolella levittäytyy edustava viljelytasanko, jota halkovat Sorolan ja Tavelan kartanoiden koivukujat. Kartanoiden lisäksi maisemakokonaisuuteen kuuluvat pappilat sekä Karttialan ja Saikun rakennusryhmät.”

*Keltaisella Tursola-Sorolan viljelyalue ja Kirkkoharjun näkötorni.*

Maisemallisesti merkittävä **Noormarkun tilakeskus** sijaitsee peltoaukean keskellä. Rakennukset ovat pääosin vaaleita ja punakattoisia, osa talusrakennuksista punamullan sävyisiä.

Maakunnallisesti arvokas **Verhon huvila** on alun perin suuren keittiön ja huoneen käsittänyt rakennus. Se on rakennettu 1848 tai 1849 ja rakennuksen pätyyn on lisätty vuonna 1893

Vaasan teollisuusnäyttelyssä ollut Vaasan pumpulitehtaan paviljonki. Huvilan veranta ja räystäät ovat rikkasta lehtisahakoristelua. Erittäin koristeellisen huvilarakennuksen ympäristö on muuttunut voimakkaasti, sitä ympäröi nykyaikaiset rivivi- ja omakotitalot. Rakennus on erittäin hyvin säilyttänyt ominaispiirteensä. Pihapiirissä sijaitsee punainen saunarakennus. Rakennus on inventoitu v. 1978.



Rakennetusta ympäristöstä tehtiin selvitys Kangasalan kunnassa ennen asemakaavan laatimista luonnoksen nro 602 alueelta. Asemantien varren 1900-luvun alun pienet mökit tuovat alueelle ajallista kerrostumaa (kuva alla). Vuoden 1952 rakennussuunnitelma on jäänyt pääosin toteutumatta Mäntyveräjän alueella. Nykyinen asutus on pääosin ollut jo olemassa ennen tuon suunnitelman laatimista. Omakotirakennuspaikoista monet on muodostettu jo 1930-luvulla. 1960-luvullakin muodostetuista rakennuspaikoista on osa ollut rakennettuja jo vanhastaan.



Asemantien varressa on jälleenrakennuskauden omakotitaloja pääosin 1950-luvulta. Kaninkujalla on 1940-luvulla rakennettu viehättävä omakoti-alue, jossa talot ovat pienikokoisia.

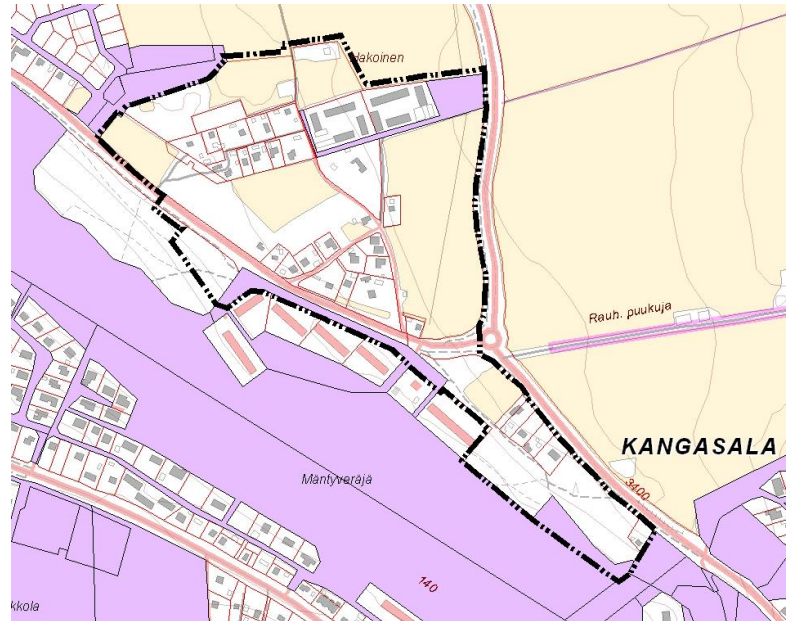
Hillerintien ja Ruutanantien varren omakotirakentaminen on syntynyt eri vuosikymmeninä ja on ilmeeltään melko sekavaa. Alueella on kaksi matalaa rivitaloyhtiötä 1970-luvun alusta. Kaava-

alueen eteläpuolelle jää kunnan ensimmäinen aluerakentamisena toteutettu elementtikerrostaloalue, joka on taitavasti sovitettu harjumaastoon.



### Maanomistus

Maa-alue on pääosin yksityisten omistama. Kunta omistaa violetilla värjätty alueet.



### Liikenne

Ruutanantie on maakuntakaavassa yhdistie. Asemantie on siirtynyt kunnalle. Kummankin tien varressa kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä. Nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla Asemantiellä on 50 km/h ja Ruutanantiellä 60 km/h. Asuntoalueilla nopeuden tulisi olla 30 km/h. Uusi Vatialantien jatke keventää tulevaisuudessa Asemantien liikennemääriä.

Joukkoliikenne on minimipalvelutasoa Asemantiellä, Ruutanantietä Pikonlinnaan on bussiliikenne hyvää palvelutasoa. Linja-autoasemalle keskustaan on vain n. 2 km:n matka, Kangasalantien pysäkit ovat lähempänä, mutta edellyttävät harjun yli kulkemista.

### Ympäristön häiriötekijät

Tiehallinnon meluputkimallissa vuodelta 2005 Ruutanantien 55 dB:n raja ulottuu 41-80 metrin päähän ja Asemantien melu 1-40 metrin päähän.

## 3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

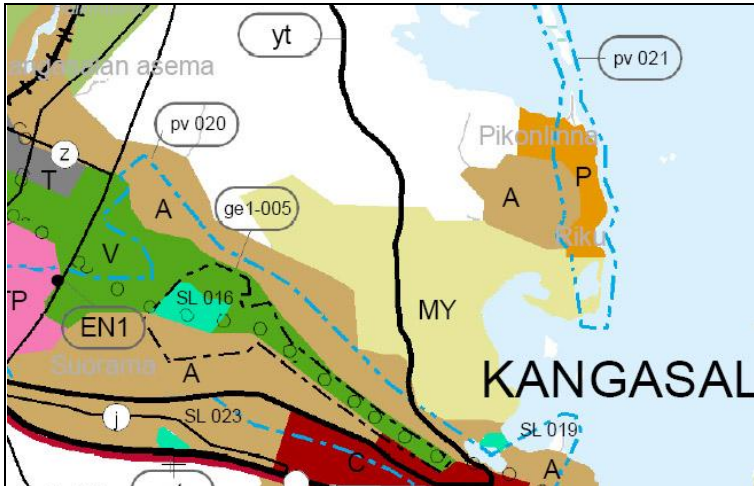
Kirkkoharjun käyttö- ja hoitosuunnitelma, 1996

Tursolan osayleiskaavan selvitykset, 2004 - 2005: Luonto- ja virkistys, liikenne, hulevedet, rakennettu ympäristö

Kangasalan maaseutualueiden kulttuuriympäristöohjelma, 2004. Kangasalan kunta.

Pirkanmaan maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt. Pirkanmaan liitto, 2006.

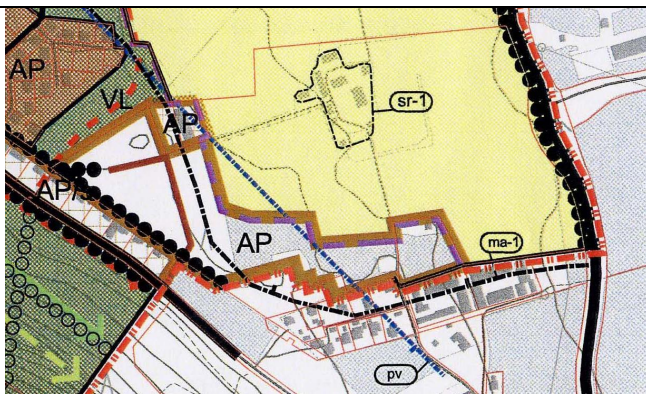
Keskustan osayleiskaavan luontoselvitys. FCG Oy, 2009.



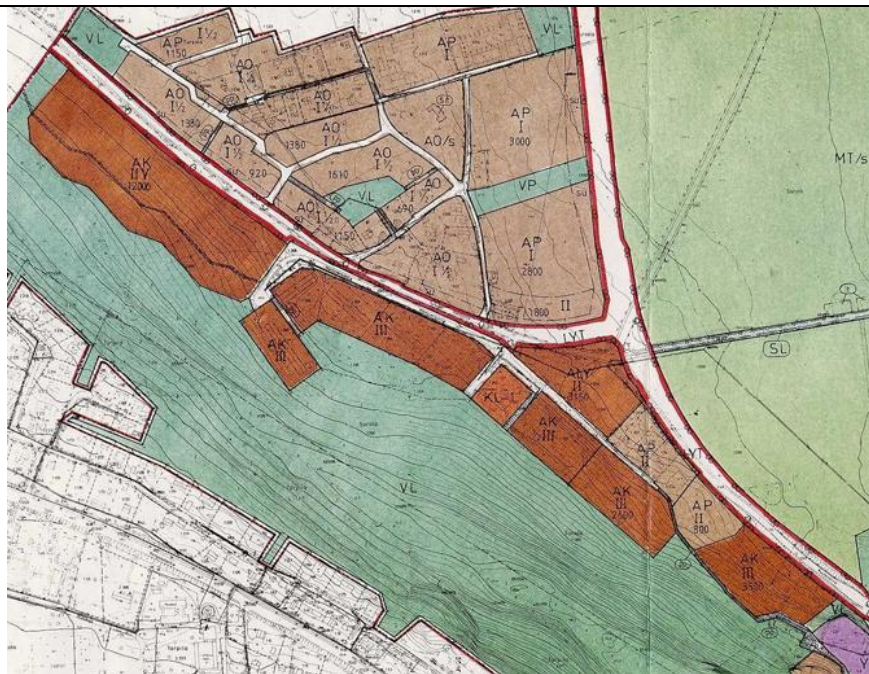
**Maakuntakaavassa (2007)** alue on varattu taajama-alueeksi. Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle.

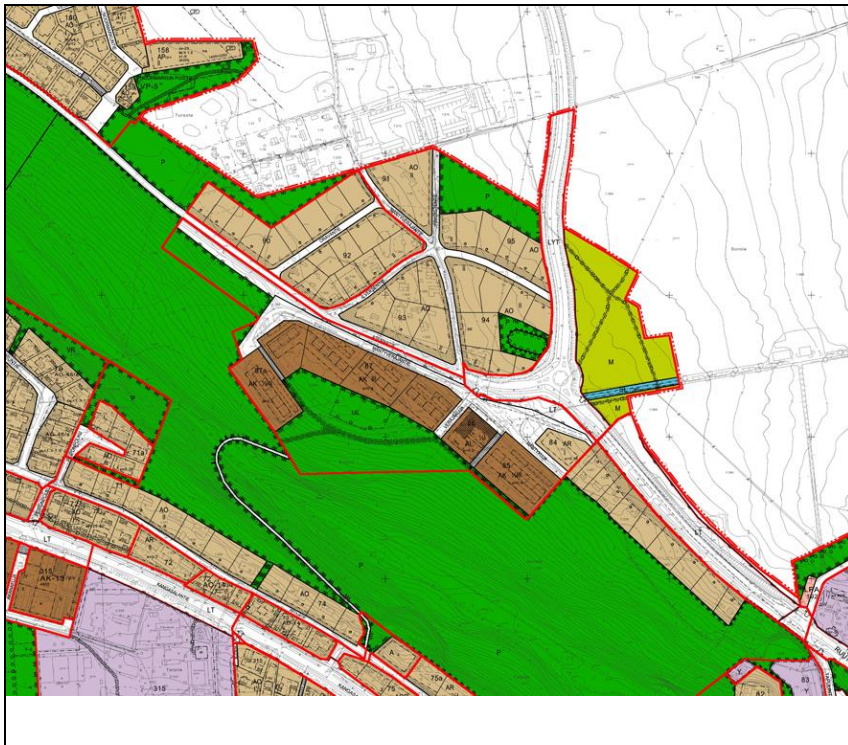
Kirkkoharju on osoitettu virkistysalueeksi, jota koskee myös valtakunnallisesti arvokkaan harjualueen merkintä.

Ruutanantie on yhdystie.



**Tursolan yleiskaavassa (2007)** alue on varattu pääosin pientalovaltaiseen rakentamiseen. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön raja on merkitty (ma-1). Violeilla katkoviivalla on osoitettu maisematilaa rajaava säilytettävä tai luotava reunavyöhyke. Reunavyöhyke koostuu puista, pensaista ja rakennuksista.





**Asemakaavat** alueella ovat vanhentuneita ja pohjoisosassa ei ole lainkaan asemakaavaa. Rakennussuunnitelma on vuodelta 1952 ja kaksi asemakaavaa Asemantien pohjoispuolella vuosilta 1962 ja 1965 ja harjun puolella vuosilta 1952 ja 1967. Ruutanantien asemakaava on vuodelta 1996 (kartta asemakaavayhdistelmästä).

Rakennussuunnitelmassa asuintonteilla saa rakennuspaikasta rakentamiseen käyttää 1/5 ja lisäksi yksikerroksisen rakennuksen ullakosta saa sisustaa 1/3 ullakon pinta-alasta asuinhuoneiksi.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan ja maanomistajan välisessä yleiskaavan toteuttamisesta laaditussa sopimuksessa kummankin osapuolen edellytettiin kaikin mahdollisin keinoin pyrkivän yleiskaavan toteuttamiseen.

Asemakaavalla osoitetaan uusia kerrostalotontteja, omakotirakennuspaikkoja ja yhtiömuotoisia pientaloja pääosin osayleiskaavojen toteuttamiseksi. Asemakaavaa ei ole lainkaan osalla jo tiivistä rakennettua aluetta (Kaninkuja ja nykyiset rivitalot). Asemakaavojen muutoksen tarve johtuu myös voimassa olevien asemakaavojen vanhentuneisuudesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta 26.3.2007 (nro 602). Asemakaavan käynnistämisestä on päätetty kaavan vireille tullessa 15.6.2010 (nro 655).

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Osallisia ovat

- Maanomistajat, asukkaat
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, yhdyskuntatekniikka, sosiaali- ja terveyskeskus, tilapalvelu, ympäristöterveydenhuolto, sivistyskeskus)
- Tampereen aluepelastuslaitos
- ELTEL networks Oy, Vattenfall Verkko, Kangasalan lämpö, Kangasalan Vesi -liikelaitos
- Viranomaiset (Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan maakuntamuseo)

## Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu Kangasalan sanomissa 12.6.2007 (nro 602) ja valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä (nro 655).

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

### Asemakaavaluonnos nro 602

Ennen Mäntyveräjän pohjoisosan alueen suunnittelun käynnistämistä alueella järjestettiin kiertokävely vuonna 2007, jonka yhteydessä kuultiin osallisten mielipiteitä ja tavoitteita alueen suunnittelulle. Toiveista kirjattiin mm. että rakentaminen on matalaa, harjuun tulisi olla reitti hiihtäen, metsän säilyminen Minkinreitin (kaavassa Hanna Saikun tie) peltoalueen eteläpuolella, Vesijärven tulisi näkyä Kärpänpolulta (kaavassa Hakoistentie), Kärpänpolun ja Hillerintien risteyksissä Asemantielle näkyvyys on erittäin huono, Minkinreitin varren rivitalojen reunassa kasvavien isojen puiden toivotaan säilyvän.

Kaavoituksen käynnistyessä saatiin mielipidettä koskien nykyistä kaava-aluetta.

1. Virpi Riikonen toivoo Hakoistenpuiston nimen näkyvän alueella. Nyt rivitaloyhtiöllä on Minkinreitti osoitteena, joka ei ole selkeä. Nimien Hakoistenpuisto, Hakoistenpolku ja Aيرانpolku halutaan esiintyvän rivitaloyhtiöillä.
2. Marja Rinne ja Pasi Rantanen Asemantieltä, 1:122, eivät suostu vaihtamaan Asemantien liittymää tontin taakse. Talon takapuolelle ei haluta vilkasliikenteistä tietä makuuhuoneiden sijaitessa siellä. Leikkipuisto uudella alueella olisi mukava. Harju on perheen laajassa käytössä ja sen toivotaan säilyvän sellaisenaan.
3. Elli Tamminen Asemantien ja Kärpänpolun risteyksestä, 1:32, toivoo, että tontti ja rakennukset säilyvät. Kärpänpolulta on huono näkyvyys Asemantielle, mikä ilmeni Ruutanantien risteuksen siirtämisen jälkeen. Pensasaitaa ja puita ei saa vaatia kaadettavaksi vaan ongelma on ratkaistava muulla tavoin, esimerkiksi peilillä. Myös nopeusrajoitus voisi olla 40 km/h tällä kohdin.
4. Klaus af Ursin Verhon huvilasta, 1:40 haluavat suojella rakennuksen ja sen lähiympäristön. He pitävät lähtökohtana vanhassa asemakaavassa ollutta rakennusoikeutta. Uutta rakennuskantaa voisi sijoittaa Rusakonraittia ja Minkinreittiä vasten oleville tontin osille sekä tilan eteläkärkeen siten, että rakennukset muodostaisivat ikään kuin Verhon huvilan pihapiiriä. Näkymä Vesijärvelle tulisi ottaa huomioon idän puolen peltoa kaavoitettaessa. Erillisiä tontteja ei erotettaisi, jolloin yhtiömuotoisena kokonaisuus säilyisi paremmin. Rakennukset voisivat olla punamultaisia, ehkä kaksikerroksisia aitatyyppisiä taloja.

Yleisötilaisuus järjestettiin Tursolan päiväkodilla 8.1.2008. Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana 7.1. - 5.2.2008 saatiin seuraavia lausuntoja ja mielipiteitä koskien nykyistä kaava-aluetta:

**Tiehallinnon Hämeen tiepiiri** lausuu, että Asemantien kaavamerkintä on syytä muuttaa tässä kaavamuutoksessa kokonaan kaduksi, koska se on jo hallinnollisesti muuttunut kunnan kaduksi. Myös maantie 3400 (Ruutanantie) muuttuu kaavoituksen myötä kaduksi (MRL 83 § 4 mom). Ruutanantietä ei kuitenkaan tarvitse rajata mukaan tähän kaavaan, koska kaava ei ulotu tien toiselle puolelle.

Ruutanantien teoreettinen 55 dB:n melualue (liikennemäärän, raskaan liikenteen osuuteen ja nopeusrajoitukseen perustuva melutarkastelu) ulottuu tien reunasta 40-80 metrin päähän. Jos tarvitaan erillisiä melusteitä, kuuluu niiden rakentaminen alueen maankäytön toteuttajalle. Maiseman vuoksi erillisiä melusteitä pitää kuitenkin välttää varsinkin tällä alueella.

**Pirkanmaan ympäristökeskus** (saap. 5.3.2008) lausuu, että asemakaavaa on valmisteltu oikeusvaikutteisten Sorolan ja Tursolan osayleiskaavojen mukaisesti. Suunnittelualue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, mikä asettaa lähtökohdaksi maisemallisten arvojen huomioon ottamisen uudisrakentamisen sijoittamisessa. Kaavoitettava alue sijaitsee merkittävien tieyhteyksien välittömässä läheisyydessä, ja melukysymys tulee ratkaista asemakaavassa. Tehtyjen selvitysten tulee osoittaa, että riittävä meluntorjunta on kaavan mukaisena toteutettavissa siten, että asemakaavalle asetettavat vaatimukset alueen terveyllisyydestä ja viihtyisyydestä tulevat turvatuiksi. Kaavaehdotukseen tulee liittää tätä koskevat yksityiskohtaiset melunhallintaa koskevat määräykset.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** toteaa, että alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä, joten museolla ei ole niiltä osin huomautettavaa hankkeesta. Alue sijoittuu Tursolan-Sorolan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, sen lounaisreunalle, Noormarkun tilakeskuksen lähituntumaan. Alueen kulttuurihistorialliset arvot nousevat esiin edustavana viljelytasankona, jota elävöittävät Sorolan ja Tavelan kartanoiden koivukujat. Kartanopihojen lisäksi alueen rakennushistoriallisia arvoja ilmentävät kirkkoherran ja kappalaisen pappilat sekä Karttialan ja Noormarkun rakennusryhmät. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan näiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Valtakunnallisesti arvokkaan alueen rajausta tulee merkitä asemakaavakartalle asianmukaisella tavalla.

Kaava-alueen rakennuskanta on monimuotoista eikä leimallisesti yhtenäistä ilmettä synny. Alueelta on kuitenkin rajattavissa muutama kokonaisuus, joista yhtenä esimerkkinä Aseman tien varren jälle rakennuskauden talojen muodostama alue. Uudisrakentamisella jatketaan tätä kokonaisuutta kortteleissa 151 ja 152. Tienvarren yhtenäisen ilmeen säilyttämiseksi tulisi kaavassa olla tarkempia rakentamista ohjaavia määräyksiä. Myös Kaninkujan varteen syntyy mielenkiintoinen kokonaisuus. Kaninkujan pääosin jälle rakennuskaudella syntynyt ympäristö on intiimin pienimittakaavainen ja sille oman luonteensa antavat kapean tien lisäksi pihojen vanhat männyt ja koivut. Tätä vehreiden puutarhatonttien ympäristöä ja sen mittakaavaa tulisi vaalia esittämällä kaavalla kortteliin 153 ja 155 tarkempia määräyksiä alueen ominaispiirteiden vaalimisesta.

Kortteleissa 90 ja 93 olevista 1900-luvun alkupuolen rakennuksista ei kaava-aineistossa ole mitään tietoa. Kaavan perusselvityksiä tulee täydentää tämän rakennuskannan osalta samalla täydentäen myös alueen rakennetun maiseman yleiskuvausta kaavan vaikutusten luotettavaksi arvioimiseksi ja mahdollisten suojelutavoitteiden määrittämiseksi.

Verhon huvila edustaa harvinaisen hienosti säilynyttä nikkarihenkistä rakennustyyliä ja sijaitsee maisemallisesti mielenkiintoisesti kaavoitettavan alueen keskellä. Lounaisreunan vankka kuusikko ja sen läpi kulkeva kapea tie saavat kontrastin Ruutanantielle avautuvasta avoimesta maisematilasta. Kumpikin luonteenomainen piirre tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Hanna Saikuntien varteen suunniteltu uudisrakentaminen tulisi huolellisesti sovittaa pihamieliseen mittakaavaan ja sijaintinsa puolesta. Vanha päärakennus sijaitsee uudisrakentamisaluetta alemmalla tasolla, joten esitetyt kaksikerroksiset rakennusmassat tulevat saattamaan päärakennuksen varsin alisteiseen asemaan. Rakentamisen volyymin pitäisikin harkita vielä. Esitettyä sr-13 määräystä tulisi selkeyttää vielä maininnalla *rakennusta ei saa purkaa*. Pihapiiriä koskevassa /s määräyksessä tulisi mainita alueella mahdollisesti olevat historialliset rakenteet ja korostaa pihan yleisilmeen, kuten vanhan puuston, säilyttämistä.

Verhon itäpuolelle asettava uudisrakentaminen sulkee maiseman Ruutanantien suuntaan. Tässä kohtaa uudisrakentamisen sijoittamista tulisi harkita uudelleen. Kaiken kaikkiaan Ruutanantien varren rakentamiselle asetetaan laadullisesti korkeat tavoitteet alueen maisemallisen aseman vuoksi. Rakentamisen tapaa tulisikin ohjata kaavamääräyksin hallitun kokonaisuuden aikaansaamiseksi.

**Tampereen aluepelastuslaitoksella** ei ole huomautettavaa asemakaavaan. Aluepelastuslaitoksen toimintavalmius asemakaava-alueelle on riittävä suhteessa kaavoitettavan toiminnan riskeihin.

**Kangasalan Lämpö Oy** lausuu, että heidän maakaasuputkensa sijaitsee kaava-alueella liitteenä olevasta asemapiirustuksesta ilmenevällä tavalla. Kaasuputken etäisyys rakennuksista tulee olla vähintään kaksi metriä. Ainakin Hakoistentien ja Ruutanantien välisen alueen energiahuolto on tarkoitus hoitaa kiinteistökohtaisella maakaasulämmityksellä. Tästä syystä kaavassa tulisi varata maakaasuverkostoa varten johtoreitti.

**Vattenfall Verkko Oy** pyytää lausunnossaan varaamaan suunnitellulle kaava-alueelle viisi EN –aluetta puistomuuntamoiden sijoittamista varten liitekartan mukaisille paikoille tai niiden välittömään läheisyyteen. Hakoistenpuisto ja Vainiometsä ovat korvaavia sijoituspaikkoja nykyisille pylväsmuuntamoille, muut ovat uusia.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee 2 pylväsmuuntamo, 20 kV –ilmajohtoja sekä 0,4 kV –ilmajohtoja ja –maakaapeleita liitekartan mukaisesti. Pyydetään kiinnittämään erityistä huomiota korttelien 94 ja 95 halki kulkevaan 20 kV –ilmajohtoon. Johtoalueen varaaminen ei ole välttämätöntä johdon iän vuoksi. Rakennuksissa tulee kuitenkin huomioida 7 m vähimmäisetäisyysvaatimus linjan keskikohdasta sekä 15 m etäisyysvaatimukset Hakoisen ja Takolan pylväsmuuntamoista.

Mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Rakentamisesta aiheutuvat kustannukset ja aikataulu on sovittava tapauskohtaisesti ennen työn aloitusta (maastokatselmus, tarjous-/tilausmenettely).

**Ympäristöterveydenhuolto** toteaa, että kaavamääräyksissä on huomioitu radonin ja orsivesien esiintyminen alueella. Kaavamääräyksillä kielletään kaikki pohjaveden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet. Lisäksi määräyksillä annetaan rakennusohjeita niin, etteivät valtioneuvoston meluohjeet rakennuksen sisätiloissa ylity. Ei huomauttamista.

**Sosiaalikeskus** esittää seuraavaa: Alueelle on mahdollista rakentaa noin 130 asuntoa, josta noin 65 sijoittuu omakotitaloihin, muut rivitaloihin. Arviomme mukaan tulevien uusien perheiden alle kouluikäisten lasten määrä tulee olemaan suuri. Väestön kasvu alueella pystytään hoitamaan nykyisillä päivähoidon resursseilla olettaen, että alue rakentuu pidemmällä aikavälillä. Kuitenkin Kortekankaan alueen tuleva kasvu tulee huomioida jatkossa päivähoitotilojen suunnittelussa ja riittävän suuren päiväkotitontin varaamisessa, koska päivähoidon mitoitus ei tässä vaiheessa tule enää riittämään. Muiden perusturvan palvelujen osalta mahdollisesti lisääntyviin tarpeisiin vastataan nykyisillä palveluilla, tarvittaessa lisätään henkilöstöä esim. vanhusten kotihoitoon.

**Yhdyskuntatekniikan** mielipiteitä kaavasta:

Olemassa oleville vesihuoltolinjoille pitää laittaa varaukset korttelissa 95 ja korttelissa 155 Lumikontien viereisellä tontilla. Uusi vesihuoltolinjavaraus tarvitaan korttelista 94 korttelissa 95 olevalle nykyiselle vesihuoltolinjalle. Vesihuoltolinjojen läheisyyteen ei saa laittaa rakennusala alle 3 m päähän linjasta.

Verhontieltä Lumikonpuistoon menevä pp/t-tie voidaan laittaa kaduksi, katualueen leveys 7 m. Tällöin liikennöinti on selvää, eikä tarvitse erikseen merkitä, että ”tonteille kulku sallittu”. Lumikonpuistoon menevä nykyinen vesihuoltoyhteys voi olla polku- tai puistoyhteys, jotta ei tarvitse rakentaa väylää.

On tärkeää, että kaikissa puistoissa on pintavesien käsittelymahdollisuus.

Noormarkun puistoon pitää mahtua riittävän iso leikkipuisto, josta tulee alueen keskeinen leikkipaikka. Hakoistenpuiston leikkipuisto jää pois käytöstä ed. mainitun puiston valmistuttua. Puistojen luonne täytyy vielä tarkentaa kaavamerkintöihin.

Hakoistentien ja Hanna Saikuntien kapeaan kulmaukseen pitää lisätä näkemätilaa.

Hakoistentie välillä Hanna Saikuntie – Rusakonraitti: saako katualueen kymmeneen metriin, niin saadaan isompi tie korttelille 95 ja nykyiselle Rusakonraitin rivitaloille. Tällöin saadaan pidettyä itse Rusakonraitti pienenä tienä niin, että ei tule houkutus mennä raitin sisällä olevan kevyen liikenteen yhteyden läpi.

Korttelin 151 ja 152 välissä oleva kevyen liikenteen yhteys voi olla polku, koska Noormarkuntieltä ja Verhontieltä rakennetaan kunnan kevyen liikenteen yhteydet Asemantielle.

**Ympäristönsuojelu** lausuu, että hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota asutuksen tiivistyessä. Alueen maaperä on hietaa, mutta alue on alavaa eikä vesien johtumista näin ollen tapahdu luontaisesti. Muutoin ei ole huomautettavaa.

**Rakennuslautakunta** ilmoittaa lausuntonaan, että se puoltaa asemakaavaluonnoksen edelleen kehittämistä valituista lähtökohdista.

**Teija, Reijo ja Ville Lehto**, Hillerintie 3, toivovat, että Lumikonpuiston reuna jää auki Hanna Saikuntielle. Uudet tiennimet paremmat kuin nykyiset eläimiin viittaavat. Lumikonpuisto on hyvä nimi. Tonttiin rajoittuva uusi läpikulku Lumikonpuistoon on ok, se ei saa kuitenkaan olla liian leveä. Hillerintien päässä oleva ränsistynyt autiotalo on ruma ja se olisi hyvä purkaa.

**Kirsi Lehtonen**, Hillerintie 5, pitää kävelytien rakentamista Hillerintien ja Lumikonpuiston välille turhana, koska sille ei olisi paljoa käyttöä. Hillerintieltä se ei kuitenkaan jatku mihinkään. Sen sijaan voitaisiin parantaa Asemantien ylityskohtia. Harjuun ja keskustaan kulku tulisi turvallisemmaksi. Automäärä Asemantiellä on kasvanut. Jos kävelytie rakennetaan, sen tulisi olla kapea polku. Tontin hyväkuntoinen varasto tulee aivan tiehen kiinni.

**Toni Länsipuro**, Vainiometsäntie 34, kirjoittaa, että kauppa tai kioski olisi hyvä saada (Siwan siirtäminen?). Alikulkua kannattaisi selvittää rakentamattomalle Asemantien osalle, siihen tulee pyöräilijöiden sumppu. Kaiken kaikkiaan hyvältä näyttää.

**Klaus ja Anneli af Ursin**, Verhon tila, toteavat, että luonnos on tilan suhteen sen suuntainen, kuin on keskusteltu. Toivovat kuitenkin seuraavia muutoksia. 1) Tilan pohjoislaidan rakennusala tulisi rakennusten sijoituksen kannalta olla leveämpi. Nykyinen punamultamaalinen sauna on mahdollisesti tarkoitus laajentaa pienasumiskäyttöön, sillä päärakennus ei anna siihen muuta mahdollisuutta kuin siipirakennuksen laajennus. Rakennusoikeutta tulisi näin ollen lisätä, että pohjoisreunalla 150 m<sup>2</sup>:iin, josta 50 asumiskäyttöön. Lounaisreunan rakennusoikeuksia määriteltäessä tulisi harkita talousrakennusoikeuden lisäämistä, ottaen huomioon, että asuntojen määrä voi olla rakennuksissa suurempi (ehkä 6-8 kpl n. 100 m<sup>2</sup> asuntoja). 2) Ehdottoman tärkeänä pidetään Verhon ja Ruutanantien välisen pellon rakennusmassan sijoittamista niin, että Verhon etupiha ja miljöö ovat nähtävissä Ruutanantielta. Kaavamääräyksissä on otettava huomioon Verhon kulttuurimiljöötä koskevat vaatimukset myös tätä suunniteltaessa eli Verhon piha-alue tulee ottaa huomioon lopullisessa rakennus- ja liikennesuunnittelussa.

**Urpo Mikkonen**, 1:76, haluaa tarkentaa tontin välirajan paikkaa. Korttelin 155 Lumikontien kääntöpaikan kulmassa olevan tontin kerrosneliömetrimäärä puuttuu? Eikös Hillerintien liittymää voisi sulkea Asemantielle? Miksi korttelin 154 pohjoispään tontit ovat niin valtavia? Kaninkuja 5, 1:224, onko kivitalo? Korttelin 155 Lumikontien ja Kaninkujan risteys, rakennusalueen raja pois putkien päältä, vai siirretäänkö putkia? Miksi puiston läpi menevät kevyen liikenteen väylät ovat niin kapeita, esim. Lumikontien jatke?

**Jyri ja Kirsi Vesa**, 1:225, eivät hyväksy esitettyä tonttinsa 1:225 jakoa. Ko. jako on tehty heitä kuulematta ja on vailla perusteita.

#### Asemakaavaluonnos nro 655

Valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä kaavoituksessa 23.8.-21.9.2010. Yleisötilaisuus järjestettiin 23.8.2011 Lukiolla.

### *Mielipiteet*

Mielipiteitä valmisteluaineistosta saatiin runsaasti ja Pro Kirkkoharju –adressi keräsi lukuisia allekirjoituksia. Mielipiteissä tuotiin esiin seuraavia näkökohtia: Kirkkoharju on kaikkien kuntalaisten ympärivuotisessa ja monipuolisessa käytössä oleva keskeinen ja tärkeä virkistys- ja luontoalue. Maakunnallisesti merkittävää harjualueita käyttävät hiihtäjät, suunnistajat, lenkkeilijät, maastopyöräilijät, koululaiset, ratsastajat, marjastajat, sienestäjät. Metsäympäristön terveysvaikutukset menetettäisiin. Luontoselvitys vaatii päivittämistä.

Kerrostalot rikkoisivat laajaa harjukokonaisuutta ja pilaisivat upean ja korvaamattoman Kirkkoharjun. Harjua ei saa pienentää, se on supistumassa muutoinkin.. Pohjoisrinteelle ei saa osoittaa rakentamista, kulku harjulle vaikeutuisi. Liikenne lisääntyisi liikaa kapealla Asemantiellä.

### *Lausunnot*

**Rakennus- ja ympäristölautakunta** 29.9.2010 lausuu, että se puoltaa asemakaavamuutoksen edelleen kehittämistä siten, että korttelin 96 tonttien tulee olla kapeammalla vyöhykkeellä, jotta rakennukset eivät ulotu rinteessä niin ylös harjuun vaan rakentaminen jäisi lähemmäksi Asemantien vartta. Ajoneuvoliittymien lukumäärää Asemantieltä olisi hyvä rajoittaa.

**Yhdyskuntatekniikka** 26.10.2010 lausuu, että liittymien kohdat Asemantielle pitää määrittää sopiviin kohtiin ja kuinka monesta kohdasta Asemantielle liitytään. Saadaanko kulkeminen pp/t –tien yläpuolisille tonteille turvallisesti? Alueen sisäinen väylä tulisi olla tonttia.

**Tilapalvelu** 1.10.2010 lausuu YS tontista, että päiväkodin rakentaminen tontille ei ole mahdollista, koska päivähoito on varhaiskasvatusta eli opetustoimintaa. Tontin rakennusoikeuden tulee olla 1500 krsm<sup>2</sup>, joka mahdollistaa rinneratkaisun. Kevyen liikenteen väylän linjaus päiväkodin tontin läpi ei ole hyvä ratkaisu.

**Sivistyskeskus / Varhaiskasvatus** (saap. 4.10.2010) esittävät, että erillisten yksittäisten uusien asuinalueiden vaikutus on pieni varhaiskasvatus- ja opetuspalveluihin. Vaiheittainen rakentaminen pitkällä aikavälillä helpottaa palveluiden järjestämistä ja riittämistä. Erillisten yksittäisten alueiden rakentaminen lähemmäksi ja samanaikaisesti vaikeuttaa koulutilojen riittämistä sekä varhaiskasvatuspalvelujen järjestämistä lähipalveluna. Asuinalueiden suunnittelussa tulisi huolehtia julkisen liikenteen mahdollisuus sekä turvallisen koulumatkan järjestäminen. Lapsiperheille suunnatuilla asuinalueilla tulisi suunnitella myös leikkipuistomahdollisuus.

**Kangasalan Vesi –liikelaitos** (saap. 1.10.2010) lausuu, että asemakaavaa laadittaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alueen jätevesiviemärointi voidaan järjestää viettoviemärein. Kaavaan tulee tehdä varaus rakennettavia maanalaisia johtoja varten, miel. 4m+4m, jotta alueen rakentaminen ja tulevaisuudessa johtojen huolto, korjaus ja muut mahdolliset toimenpiteet voidaan tehdä ilman viivytyksiä ja erityisiä järjestelyjä.

**Tampereen aluepelastuslaitos** (saap. 14.9.2010) toteaa, että Tampereen aluepelastuslaitoksen toimintavalmius on riittävä suhteessa kaavoitettavan toiminnan riskeihin. Aluepelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon.

**Kangasalan Lämpö Oy** (saap. 27.9.2010) lausuu, että kaavan jatkovalmisteluissa kaava-alueelle tulee varata noin 1500 m<sup>2</sup> ET-alue lämpölaitoksen rakentamista varten. Kaava-alueella tulisi laajentaa pohjoiseen niin, että ET-alue voitaisiin sijoittaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

**Vattenfall Verkko Oy** (saap. 29.9.2010) pyytää varaamaan kaava-alueelle EN -alueen puistomuuntamon sijoittamista varten. Varattavan alueen tulisi olla kooltaan n. 10 m x 10 m. Vähimmäisetäisyydet puistomuuntamosta lähimpiin julkisiin rakennuksiin tulee olla 15 m ja muihin rakennuksiin 5 m. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee pienjänniteilmajohto (liitekartta).

Nykyisille rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Yleisötilaisuus järjestettiin 24.5.2011, jossa oli esillä uusi vaihtoehtoinen luonnos Sorolan osayleiskaavan toteuttamiseksi.

Lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon tätä laajaa asemakaavaluonnosta valmisteltaessa.

#### Viranomaisyhteistyö

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on järjestetty asemakaavan aloitusvaiheessa 25.10.2011. Neuvottelussa hyväksyttiin asemakaavan laatiminen yleiskaavasta poiketen. Viranomaisneuvottelu järjestetään myös ehdotusvaiheessa, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen osoittaminen pääosin asumiseen maakuntakaavan ja yleiskaavojen aluevarausten mukaisesti. Erityisesti on tarkasteltu vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen Tursolan – Sorolan kulttuuriympäristöön sekä näkymiin Ruutanantielta. Tavoitteena on ollut myös mm. Verhon alueen säilyminen ja liittymien poistaminen Asemantieltä.

#### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tavoitteeksi tuli Sorolan osayleiskaavan mukaisen kerrostalokorttelin rakennusoikeuden siirtäminen muihin osayleiskaavan toteutumattomiin kortteleihin, jotta rakentamisalue Kirkkoharjussa pienenisi.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

#### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös 26.3.2007 (nro 602) ja 15.6.2010 (nro 655)
- Luonnos ollut aiemmin nähtävillä 7.1.-5.2.2008 (nro 602) ja 23.8.-21.9.2010 (nro 655)
- Luonnos nähtävillä
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa.



*Ruutanantien varren omakotitaloja.*

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### Mitoitus

Asemakaava-alueella asuu tällä hetkellä n. 150 ihmistä.

Alue mitoitetaan noin 750 uudelle asukkaalle. Laskelmissa on käytetty kerrostalo- ja pientaloasumisessa asumisväljyytenä 50 k-m<sup>2</sup>/henkilö ja 3,3 henkeä / omakotitalo. Uusia omakotitaloja asemakaava mahdollistaa rakennettavan 60 kpl.

#### Palvelut

Asemantien varressa lännessä sijaitsevat tällä hetkellä päiväkoti ja I – II -luokan koulutilat. Kaava-alueelle osoitetaan päiväkodille tontti. Mäntyveräjässä toimii yksi päivittäistavara-kauppa, muut palvelut sijaitsevat keskustassa noin 1 – 2 km etäisyydellä. Kaavassa osoitetaan myymälä- ja toimistotilaa kerrostalokorttelin yhteyteen.



Kaninkuja kesällä 2007.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on tutkittu rakentamisen ilmettä nykyiseen rakennuskantaan sekä erityisesti valtakunnallisesti arvokkaaseen viljelymaisemaan ja harjumaisemaan nähden. Verhon tontin täydennysrakentamisesta ja huvilan säilyttämisestä on annettu määräyksiä, joilla rakentaminen voidaan sopeuttaa ympäristöön. Alueen rakentamisen ilmettä ohjataan kaavamääräyksin ja rakentamistapaohjein.

### 5.3 Aluevaraukset

#### Yleiskaavojen toteutuminen

##### *Sorolan osayleiskaava*

Asemantien varren toteutumattoman kerrostalotontin, kortteli 96, rakennusoikeus on siirretty suurimmaksi osaksi muihin yleiskaavan kortteleihin, joiden tehokkuutta ja kerroskorkeuksia on lisätty. Kortteliin on osoitettu päiväkotitontti ja muu alue jää puistoksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Myös päivähoitoverkossa ja päiväkotiyksiköiden koossa on tapahtunut merkittäviä muutoksia yleiskaavan hyväksymisen jälkeen, minkä vuoksi tilavarauks on siirretty yleiskaavan ALY – alueelta lähemmäksi, missä tilaa on väljemmin käytettävissä.

Vaihtoehdossa A nykyiset omakotitalot Ruutanantien varressa säilyvät. Vaihtoehdossa B kerrostalorakentamista on sijoitettu myös Ruutanantien nykyisten omakotitalojen kohdalle.

Rakennusoikeudet on laskettu Sorolan osayleiskaavan mukaisesti niin, että talousrakennukset sisältyvät kerrosalaan. Kerroskorkeudet on merkitty suuressa osassa omakotitaloja I u 2/3 tai II(2/3) mikä suurin piirtein vastaa osayleiskaavan I ½ merkintää.

Kaninkujan pään nykyiset omakotitontit on merkitty pääosin nykyisen kiinteistörajan mukaisesti ja niille on laskettu suhteessa osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus. Osayleiskaavassa tontteihin on liitetty lisämaata ja ne on jaettu kahtia.

##### *Tursolan osayleiskaava*

Osayleiskaavassa määrätään maisematilaa rajaavasta säilytettävä tai luotava reunavyöhykkeestä. Reunavyöhyke koostuu puista, pensaista ja rakennuksista. Asemakaavassa tämä reunavyöhyke on muodostettu uusista tonteista, suojelumerkinnästä ja istutettavasta alueesta.

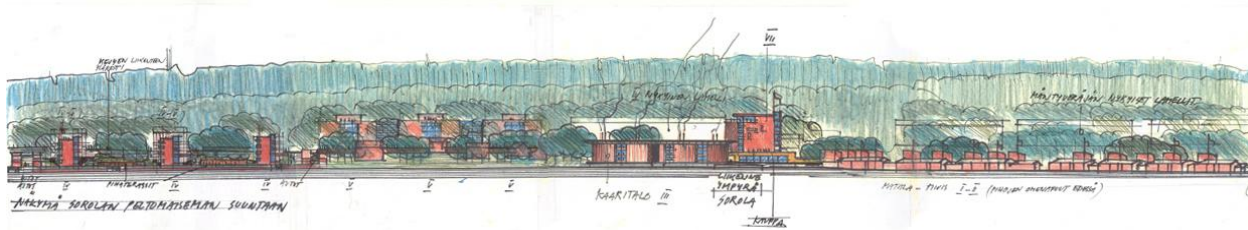
## Korttelialueet

Uutta kerrostalorakentamista osoitetaan harjun pohjoisrinteelle yhteensä 18 100 k-m<sup>2</sup>. Vaihtoehdossa B kerrostalorakentamista on sijoitettu myös Ruutanantien nykyisten omakotitalojen kohdalle, jolloin uusien kerrostalojen kerrosala on yhteensä 21 500 k-m<sup>2</sup>. Kerrostalot ovat korkeudeltaan kolmesta seitsemään ja niiden julkisivumateriaaliksi on määrätty värillinen rappaus.

Asemantien pohjoispuolellakin on muutettu Sorolan osayleiskaavan mukaisia kerrosaloja pienentämällä omakotitontteja. Kaava-alueelle on osoitettu enintään kaksikerroksisten omakotitalojen kortteleita, joissa tonttikoko vaihtelee n. 613 - 1272 m<sup>2</sup>:n välillä. Yksikerroksisia ja osin kaksikerroksisia pientaloja voi rakentaa Ruutanantien varteen. Olemassa olevilla tonteilla rakennusoikeudet on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan nähden lukuna tehokkuusluvun sijasta.

Julkisivumateriaaleista, katon väristä ja kerroskorkeuksista on annettu määräyksiä kortteleissa. Myös maiseman huomioon ottamisesta, melulta suojautumisesta, pohjaveden suojelusta ja radonista on annettu määräyksiä. Autopaikoista ei ole asemakaavassa annettu määräyksiä, ne toteutetaan rakennusjärjestyksen mukaan.

Päiväkodin tontti sijoittuu Asemantien varteen, jonne on autoliikenteellä kulku Mäntyveräjäntieltä. Tontin koko on 5240 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on 2000 k-m<sup>2</sup>. Ruutanantien kiertoliittymän eteläpuoliselle korttelialueelle on osoitettu myymälätilaa 400 k-m<sup>2</sup> ja tämän lisäksi mahdollisuus muuhun liike- ja toimistotilaan 960 k-m<sup>2</sup>. Työtiloja, joista ei aiheudu haittaa asumiselle saa rakentaa kaikilla korttelialueilla.



*Aluejulkisivu Ruutanantielle.*

## Muut alueet

### *Virkistysalueet*

Kirkkoharjun kaava-alueeseen kuuluva osa on retkeily- ja ulkoilualueita, jossa alueen harjumaishan ja harjuluonnon ominaispiirteet tulee säilyttää. Aluetta tulee käsitellä Kirkkoharjun hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti.

Noormarkun puistoon on merkitty tilaa leikkipaikalle, hulevesien käsittelylle ja mahdolliselle latureitille. Ruutanantien ja Hakoistentien välinen puistoalue säilytetään avoimena niittynä näkymien vuoksi. Tärkeimmät peltomaisemaa rajaavat metsänreunat on merkitty säilytettäväksi. Lumikonpuisto on merkitty puistometsäksi.

### *Liikenne ja reitit*

Lumikontie jatkaa asuntokaduista ja puistoteistä muodostuvaa kävely- ja pyöräilyreittiä Asemantien pohjoispuolella. Asemantielle rakennetaan yksi uusi liittymä Verhontien kohdalle ja Hillerintien liittymä suljetaan. Hanna Saikun tie (nykyinen Minkinreitti) on katkaistu autoliikenteeltä jolloin sen, Kaninkujan ja Vesikonkujan liikenne ohjataan Asemantielle uuden Verhontien kautta.

Näkymäalueet Asemantien ja katujen risteyksissä on suunniteltu yhdyskuntatekniikan kanssa yhteistyössä. Asemantien turvallisiin ylityksiin kävelijöille tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ylityspaikoiksi on suunniteltu uuden Verhontien liittymän ja Hakoistentien liittymän kohtia.



		Hillerintien liikennemäärä vähenee.
<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</b>	Lehtolaikku Lumikonpuistossa jää lähivirkistysalueeksi. Hulevesiä pyritään alueella viivyttämään. Pinnoitetut alueet pidetään mahdollisimman pieninä.	
	<i>Alueen muutos metsästä kerrostaloalueeksi on merkittävä Kirkkoharjun koillis- ja pohjoisrinteellä.</i>	Alueen muutos metsästä asuinalueeksi on merkittävin Kirkkoharjun koillisrinteellä. Pohjoisrinteen kerrostalokorttelin rakentamatta jättäminen säilyttää metsäaluetta laajasti. Päiväkotitontti muuttaa nykyisen metsän rakennetuksi.  Rakentamisen vaikutusta ekologisiin käytäviin kaava-alueen kaakkoiskulmassa selvitetään luonnosvaiheessa.
<b>Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset</b>	Alue on edullisesti käyttöön otettava. Alue sijoittuu lähelle kuntakeskusta ja tukee sen palveluiden kehittymistä. Päivähoito- ja koulutilojen tarvetta voidaan hallita paremmin, jos asukasmäärän kasvu toteutuu vaiheittain.	
		Rakentamista sijoittuu lähemmäksi keskustaa ja sen palveluita.
<b>Elinolot ja sosiaaliset vaikutukset</b>	Asukkaat ovat tottuneet väljään ja rauhalliseen asuinalueeseen, joka on muuttunut vuosikymmenien ajan vain vähän. Uusi rakentaminen muuttaa vanhojen asukkaiden tottumuksia.  Täydennysrakentaminen johtaa ajan myötä palveluiden parantamiseen ja vanhojen kiinteistöjen arvon nousuun.  Alueen julkiset palvelut paranevat jos päiväkotitoteutuu, mutta pääosa kaupallisista palveluista sijaitsee keskustassa noin kahden kilometrin etäisyydellä. Liikennemäärät lisääntyvät Asemantiellä, jonne rakennettu kevyen liikenteen väylä turvaa eri käyttäjäryhmien turvallisen liikkumisen. Toisaalta Vatialantien jatkeen rakentaminen vähentää läpikulkuliikennettä.	
	<i>Ruutanantien varren ja Mäntykujan asukkaiden ympäristö muuttuu huomattavasti.</i>	Ruutanantien varren ja Mäntykujan asukkaiden ympäristö muuttuu huomattavasti. Rakentaminen on tehokkaampaa kuin osayleiskaavassa.  Hillerintien alue rauhoittuu.  Lämpölaitoksen ympäristövaikutuksia selvitetään ennen ehdotusvaihetta.
<b>Kulttuurivaikutukset, maisema</b>	Rakennetun alueen ja kulttuurimaiseman rajautuminen on ratkaistu osayleiskaavoissa. Alueen laajentamisella pellon suuntaan pohjoisessa ei ole merkittäviä vaikutuksia. Merkittävämpi vaikutus on nykyisen asutuksen ja Ruutanantien väliin jäävän peltoaukean sekä Ruutanantien varren rakentaminen. Mahdollisia kielteisiä vaikutuksia lievennetään ohjaamalla rakennusten suunnittelua maisemaan sopivaksi ja ohjaamalla uuden reunanvyöhykkeen muodostamista ja vanhan säilyttämistä.	
	<i>Kulttuurimaiseman raja muuttuu osin metsäisestä rajasta rakennusten</i>	Rakennusmassat nousevat korkeammalle harjumaisemassa Ruutanantieltä katsottuna. Rakentamisen tapaa on huolelli-

	<i>muodostamaksi reunaksi. Suurin muutos näkyy Ruutanantien varren peltoalueen rakentue-</i>	sesti sovitettu maisemaan ja harjun rin- teeseen. Lämpölaitoksen maisemaan sopivuus
--	--	---

### 5.5 Nimistö

Alueen uusi nimistö perustuu pääosin nimistötoimikunnan esityksiin. Minkinreitti on merkitty Hanna Saikun tieksi ja Kärpänpolku Hakoistentieksi. Hanna Saikku aloitti kasvitarha- ja kotitalouskoulun Noormarkussa vuonna 1917, mikä myöhemmin muuttui emäntäkouluksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamisen ohjaamiseksi laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka hyväksyy rakennus- ja ympäristölautakunta.



*Havainnekuva.*

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää osalla alueesta v. 2013. Vesihuollon ja katujen rakentamisen kustannusarvio on x euroa.

Toteuttamisesta sovitaan maanomistajien kanssa. Alueen uusien päivähoito- ja koulutilojen tarvetta voidaan hallita paremmin, jos asukasmäärän kasvu toteutuu vaiheittain.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan puisto- ja katusuunnitelmien yhteydessä sekä rakennuslupavaiheessa. Kirkkoharjun kulutuksen muutoksia ja Asemantien liikenteen turvallisuutta seurataan.

**KANGASALA 15.11.2011**

Suunnitteluarkkitehti  
Kaavoitusarkkitehti

Susanna Virjo  
Markku Lahtinen