

REKIÄLÄ

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	17.05.2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	863
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Keskusta 7, Rekiälä
KORTTELI	315
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	N. kilometri keskustasta länteen, jäähallin itäpuolella



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	15.6.2020
KAVALUONNOS	17.05.2022
KAVAEHDOTUS	xx.xx.2022
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Valtuusto
KAAVAN LAATIJAT	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy ja Kangasalan kaupungin tekninen keskus / Kaavoitus

1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavakartta nro 863, luonnos 17.5.2022
Viiteaineisto asemakaava nro 863 6.5.2022
Meluselvitys 25.2.2022
Hulevesiselvitys 23.2.2022

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.6.2020.

Tavoitteena on tarkistaa asumiselle osoitetun asemakaavakorttelin tehokkuutta ja kaupunkikuvaa määritteleviä kaavamääräyksiä. Nykyistä kaavaa tehokkaampi rakentaminen mahdollistaa hyvällä sijainnilla joukkoliikenteen ja palveluiden tukemisen. Kaavamuutoksessa tavoitellaan monipuolista asuinrakennuskantaa ja mahdollistetaan myös pienissä määrin lähipalveluita.

Suunnittelussa huomioidaan ympäristön mittakaava: pohjoinen pientaloalue ja toisaalta uusi kerrostalo, Finnentien varren kohentuminen kaupunkikuvallisesti sekä näkymän päätteet. Meluolosuhteet huomioidaan. Strategisesti muutos edistää keskustan vetovoimaa ja tasaa keskustan asukkaiden ikäjaukamaa. Alue on osoitettu maakuntakaavassa keskusta-alueena.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville. Korttelissa säilyy pääkäyttötarkoituksena asuminen. Asutuksen tehokkuutta kasvatetaan siten, että rakennuskanta on monipuolista, mutta sopii ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Maankäytön tehostamisella on myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja palvelutarjontaan. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi.

2.2. Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on maanomistajalla ja kaupungilla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kortteli sijaitsee rakennetussa ympäristössä ydinkeskustan länsipuolella Lahdentien ja Kangasalantien välisellä alueella Pikkolan koulukeskuksen ja Jäähallin kupeessa. Korttelin

pohjoispuolella Viputien varressa on pientalomaista asutusta sekä Kangasalantien ja Rekiäläntien risteysalueella viisikerroksinen, osittain rinteeseen sijoittuva asuinkerrostalo. Idän puolella on pääasiassa rivitaloista koostuva korttelialue.

Maaperä on hiekkamoreenia. Topografisesti alue on etelään laskeva loivahko rinne, joka laskeutuu Kirkkojärven suuntaan. Rinne vaikuttaa rakentamiseen siten, että korttelin pohjoisosan maantasokerrokset tulee sovittaa huolellisesti maaston muotoihin ja tarvittaessa toteuttaa rinnerakentamistyyppisesti. Suunnittelualueen pohjoisosa on pohjavesialuetta, millä on vaikutuksia kaava-alueen hulevesien hallintaan.



Ilmakuva lähialueesta

Luonnonympäristö

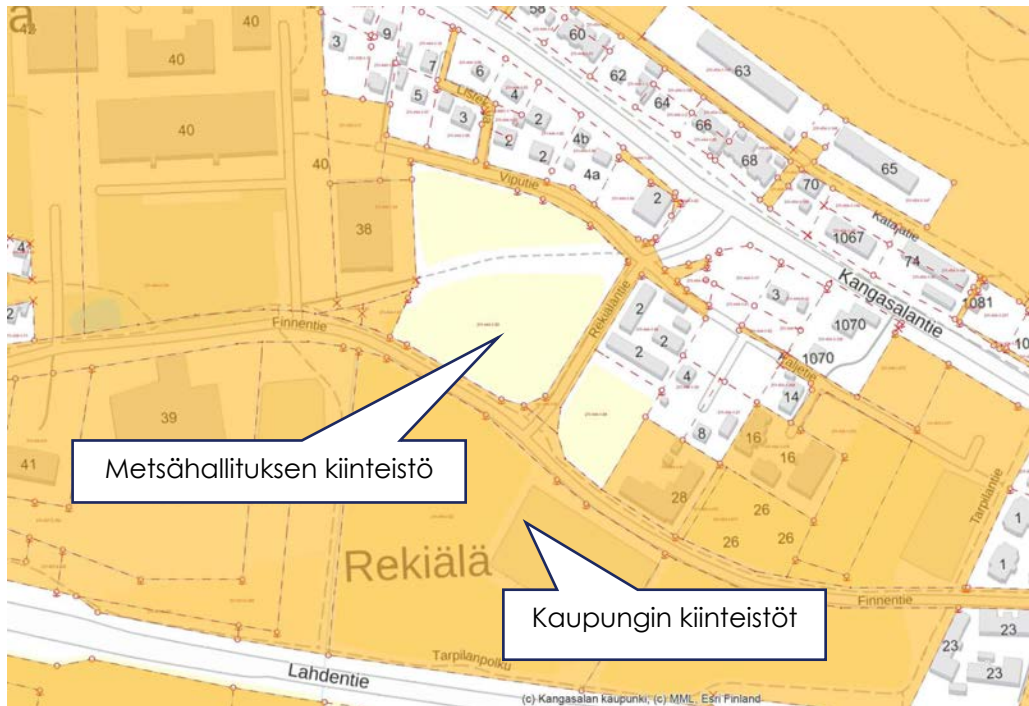
Alue on etelään suuntaan avointa kenttä- ja peltomaisemaa, joka rajautuu toisaalta Lahdentiehen, mutta myös maatalous- ja järvimaisemaan. Pohjoispuoli on Kangasalle tyypillistä rakennettua soraharjumaisemaa. Pientalojen pihapiirit ovat puutarhamaisia ja suhteellisen väljiä. Taustalla on suurmaisemassa vaikuttava Kangasalan havupuuvaltainen soraharju. Maaperä on hiekkamoreenia.

Rakennettu ympäristö

Ympäristön rakennuskanta on muodostuu yhdistelmästä eri vuosikymmeninä toteutuneista rakennuksista ja on melko vaihtelevaa. Valtaosa ympäristön asuinrakennuksista on harjakattoisia ja pääasillinen erillistalojen rakennusmateriaali on puu. Harjakatot ovat pääosin punaisia tiilikattoja tai saumattuja peltikattoja. Alueen katu ympäristö on kehittymässä kaupunkimaiseksi kiveyksineen, istutuksineen ja kadunvieripaikoituksineen.

Maanomistus

Korttelialue on Metsähallituksen omistuksessa ja rajautuu kaikilta sivuiltaan kaupungin maanomistukseen.



Kaupungin maaomaisuus tummankeltaisella

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 vuodelta 2017. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C, joka sisältää keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet.

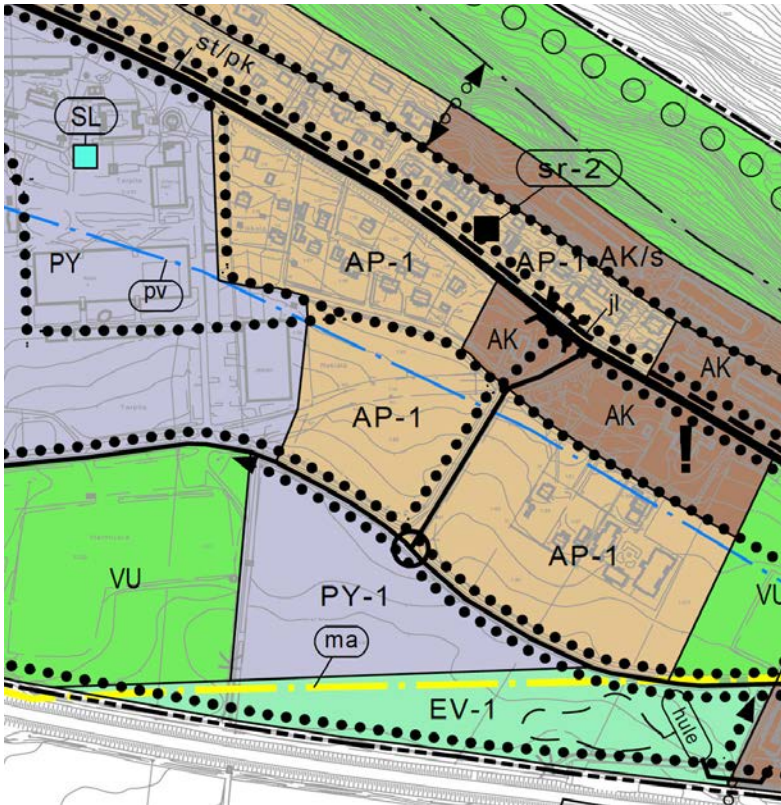
Kangasalan strategisessa yleiskaavassa vuodelta 2017 alue sijoittuu joukkoliikenteen laatukäytävän alueelle, joka on joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivistyvä vyöhyke, jonka varrelle lisätään asutusta, palveluita ja työpaikkoja.

Keskustan osayleiskaavassa (vuodelta 2010) alue on merkitty AP-1-merkinnällä tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alueelle saa asemakaavassa osoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai pienkerrostaloja.

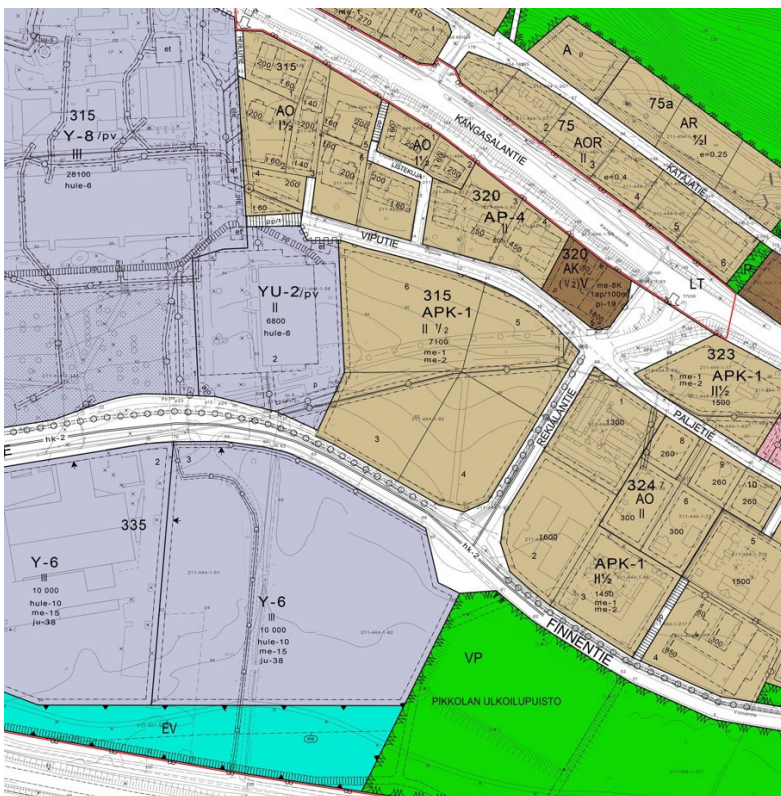
Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2000. Kaavassa alue on määritelty asuinkerros- ja pientalojen korttelialueeksi, jolla uudisrakennus on muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutettava ympäristöönsä.

Tämän asemakaavan yhteydessä on tehty meluselvitys, jossa on tutkittu Valtatie 12 meluvaikutus korttelialueelle ja mallinnettu melun leviäminen piha-alueille sekä julkisivuille. Selvityksen tulosten perusteella asemakaavaan esitetään melumääräs koskien asuinparvekkeiden lasituksia.

Tämän asemakaavan yhteydessä on tehty hulevesiselvitys, jossa työssä on selvitetty suunnitelma-alueen nykyinen hulevesien muodostuminen ja virtausreitit sekä arvioitu hulevesien muodostumista viitesuunnitelman mukaisella maankäytöllä ja esitetty suositellut hulevesien hallinnan toimenpiteet.



Ote keskustan osayleiskaavasta



Ote asemakaavayhdistelmästä

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on asemakaavaa uudistamalla tehostaa hyvällä sijainnilla olevan korttelin maankäyttöä, mikä mahdollistaa joukkoliikenteen ja palvelujen tukemisen.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja yhteistyö

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Kangasalan Vesi -liikelaitos
- Telia Finland Oyj
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Pirkanmaan Pelastuslaitos

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen yhteydessä. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.–3.7.2020 ja 27.7.–13.8.2020.

4.1 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavaa uudistamalla tehostaa hyvällä sijainnilla olevan korttelin maankäyttöä sekä tiivistää alueen kaupunkirakennetta. Suunnittelussa huomioidaan mittakaava ja miljöö sekä keskeiset näkymät.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ennen kaavaluonnoksen nähtävillä asettamista aluetta on tarkasteltu usealla hahmotelmalla. Korttelirakennetta on tutkittu toisaalta sovittamalla mittakaavaa ympäristön rakennuskantaan ja toisaalta suojautumalla rakenteellisesti Lahdentien meluvaikutuksilta. Myös katunäkymien päätteisiin ja suojaisien pihakokonaisuuksien muodostumiseen on kiinnitetty huomiota. Korttelialueen keskellä kulkee vanha tielinjaus ja sen alla paineellinen vesijohto. Vesijohdon siirtäminen on toimenpiteiltään raskas ja kallis ratkaisu, joten rakennusten ja vapaa-alueiden sijoittelussa pyrittiin ratkaisuun, jossa paineellista johtoa ei tarvitse siirtää.



Viitesuunnitelmaluonnos

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluaineisto elinympäristölautakunnassa 17.05.2022

Valmisteluaineisto nähtävillä xx.xx.2022 - xx.xx.2022

Asemakaavaehdotus elinympäristölautakunnassa xx.xx.202x

Asemakaavaehdotus nähtävillä xx.xx.–xx.xx.202x.

Asemakaavaehdotus tulee elinympäristölautakuntaan hyväksymiskäsittelyyn, josta hallituksen kautta valtuuston hyväksyttäväksi.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan viiden viisikerroksisen ja yhden (1/2) 5 -kerroksisen kerrostalon sekä neljän kaksikerroksisen rivitalon rakentaminen. Asemakaavan kokonaislaajuus on 15000 kem² ja noin 375 asukasta. Pysäköintivaatimus on asuinrakentamiselle 1 ap/100 km²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelmalla tavoitellaan kylämaistä korttelikokonaisuutta, joka toteutetaan laadukkaasti ja kaupunkimaisena sekä yhtenäisellä rakentamistavalla, joka on myös mahdollista toteuttaa persoonallisin talokohtaisin ratkaisuin. Pihat ja yleiset alueet tulee rakentaa laadukkaasti ja täydentää istutuksin. Rakennusten maantasokerroksiin on mahdollista toteuttaa liiketiloja tai liiketilamaisia tiloja, mikä muodostaa alueelle kaupunkimaista yleisilmettä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

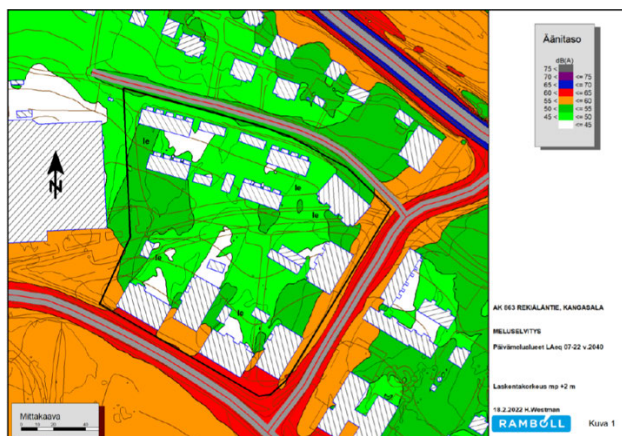
Korttelialueen pohjoisreunassa on kaksi on AR-tonttia jolla sallitaan kaksikerroksiset rivitalot. Etelä- ja itäreuna muodostuu 5 kerroksisista kerrostaloista pihoineen. Alueen keskelle järjestetään kaksi keskitetyn pintapysäköinnin LPA-alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

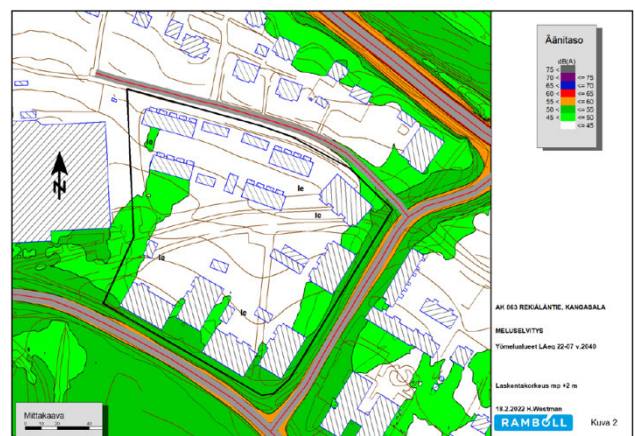
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Korttelialueen rakentumisella on pääsääntöisesti positiivisia vaikutuksia Kangasalan kehittyvälle keskustalle. Se mahdollistaa useamman asukkaan sijoittumisen keskustan läheisyyteen ja tukee siten keskustan elinvoimaisuutta. Korttelin ollessa kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja joukkoliikennereiteistä se mahdollistaa myös liikenteen suhteen vähäpäästöisen elämäntavan valintoja. Uudiskortteli vaikuttaa jonkin verran korttelin pohjoispuolella olevien pientalojen näkymiin, mutta rakenne on pyritty muodostamaan siten, että näkymien rajoittuminen on mahdollisimman vähäistä. Toisaalta uusi kortteli tuo olemassa olevalle asuirakentamiselle melunsuojausta Valtatie 12 liikennemeluvaikutuksilta.

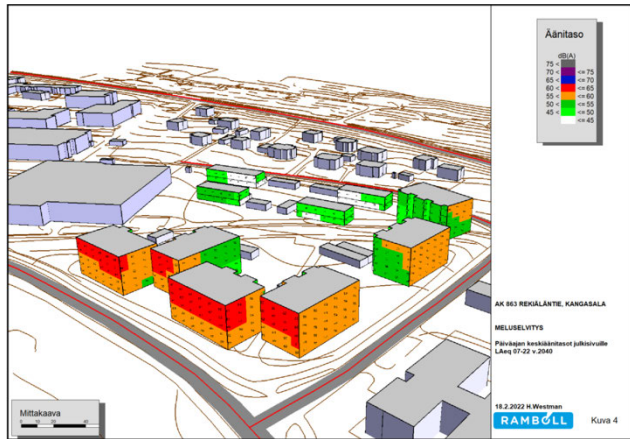
Kaavatyön aikana on laadittu meluselvitys. Selvityksen perusteella kerrostalojen korttelin ulkoreunoille sijoittuvat parvekkeet tulee toteuttaa lasitettuina. (Ramboll 18.02.2022)



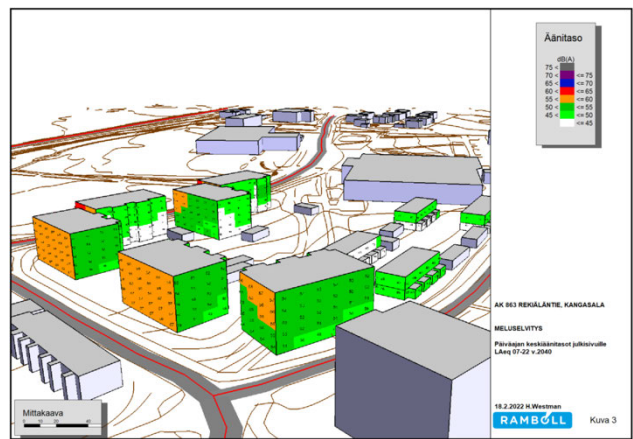
Päivämelualueet LAeq 07-22 v. 2040



Yömelualueet LAeq 22-07 v. 2040



Päiväajan keskiäänitasot julkisivuille LAeq 07-22 v. 2040



Yöajan keskiäänitasot julkisivuille LAeq 22-07 v. 2040

Meluselvityksen melulaskentojen tuloksissa todetaan seuraavaa:

Selvityksen tavoitteena on arvioida melutasoja ennustevuonna 2040, mikä on liikennemäärien kannalta mitoittava.

Piha-, oleskelu- ja leikkialueiden keskiäänitasot on esitetty kuvissa 1 ja 2. Rakennusten julkisivu-pinnoille kohdistuvat keskiäänitasot on esitetty kuvissa 3 – 6. Kuvien 3 – 6 perusteella arvioidaan julkisivurakenteen ja rakennusosien ääneneristyksen tarvetta sekä parvekkeiden lasitustarvetta.

Keskiäänitaso päivällä on Finnentien ja Rekiäläntien sekä niihin rajoittuvien kerrostalojen välissä noin 55 – 62 dB - korttelin sisäosissa 45 – 55 dB.

Suurin julkisivulle kohdistuva päiväajan klo 07 - 22 keskiäänitaso on 62 dB.

Meluselvityksen johtopäätöksissä todetaan seuraavaa:

Laskelmien perusteella alueella ei tarvita piha-alueiden melusuojaustoimenpiteitä, ellei sitten kerrostalojen asuntopihoja suunnata katujen (Finnentie, Rekiäläntie) puolelle. Tällöin pohjakerroksessakin tulee olla terassi- tai parvekelasitus, jotta ainakin osalla pihaa alitetaan ohjearvot.

Julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot eivät vielä edellytä kaavaan vaatimusta minkään julkisivun ääneneristävydestä (vaadittavasta äänitasoerosta). Myöskään merkinnät/vaatimukset läpitalon asunnoista eivät ole tarpeen.

Niillä julkisivuilla, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB tai yöajan keskiäänitaso ylittää 50 dB, on tarpeellista antaa kaavamääräys parvekkeiden lasittamisesta. Nämä voidaan saavuttaa alueella melko tavanomaisilla parvekelasituksilla.

Kaavatyön aikana on laadittu hulevesiselvitys. Selvityksen perusteella korttelin alueella tulee viivyttaa ja imeyttää hulevesiä hallitusti. (Taratest 17.02.2022)

Hulevesiselvityksen johtopäätöksissä ehdotetaan seuraavat määräykset asemakaavaan:

- Tonteilla on velvollisuus viivyttaa tontilla muodostuvat hulevedet.
- Pohjavesialueella voidaan sallia vain tutkitusti puhtaiden vesien imeyttäminen.

- Imeytys- tai viivytyrakenteessa on oltava hulevesiä viivyttävää tilavuutta vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemättömää neliometriä kohti.
- Viivytyrakenteiden purkuvirtaamaa tulee rajoittaa siten, että rakenne tyhjenee 2-12 tunnin kuluessa rakenteen täyttymisestä.
- Viivyty- ja imeytyrakenteissa on oltava hallittu ylivuoto.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaupunkirakenteen tiivistäminen esitetyllä paikalla hillitsee ilmastonmuutosta: Tuomalla asuminen lähelle palveluita vähennetään liikkumistarvetta. Hulevesien hallintaan tulee korttelialueilla kiinnittää huomiota pintamateriaalien valinnassa. Koska suuri osa pinnoista on maanvaraisia, kortteliin on mahdollista valita vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja. Peltomainen avoin maisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

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

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen keskusta-alueella on energiatehokasta ja vähentää liikkumistarvetta. Kaavassa pyritään tukemaan myös kävely-ympäristöä kiinnittämällä huomiota miljööön viihtyisyyteen.

kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavassa esitetty rakentaminen täydentää alueen korttelirakennetta ja luo kaupunkimaista ilmettä ydinkeskustan kupeeseen. Kokonaisuudella tavoitellaan pikkukaupunkimaista laadukasta ja monipuolista kaupunkikuvaa joka sopii osaksi ympäristöä ja huomioi myös ympäröivän rakennuskannan.

Keskustan asukasmäärän kasvattaminen turvaa osaltaan keskustan lähipalvelujen saatavuutta.



havainnekuva alueelta koillisesta katsoen



havainnekuva alueelta lounaasta katsoen

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Havainnekuva uudisrakentamisesta

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

17.05.2022

Kaavakonsultti, Arkkitehti SAFA

Jussi Toivola,

Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy