

Asemakaavan selostus

Asemakaavan muutos Kulkustiellä Vatialan korttelin 1230 osassa, kaava 906

1. Perus- ja tunnistetiedot

Päiväys	6.9.2024
Diarinumero	KLA/600/53.02/2024
Asemakaavan numero	906
Kaupunki	Kangasala
Osa-alue	Vatiala
Kortteli	1230
Kaava-alueen sijainti	Lahdentien ja junaradan välissä



Kuva 1. Suunnittelualaue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa Kulkustiellä

Vireilletulosta ilmoittaminen	6.9.2024
Kaavaehdotus	Elinympäristölautakunta
Kaavan hyväksyminen	Elinympäristölautakunta
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	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, päätökset ja selvitykset	6
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
5. Asemakaavan kuvaus	11
5.1 Kaavan rakenne	11
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3 Aluevaraukset	12
5.4 Kaavan vaikutukset	12
6. Asemakaavan toteutus	13
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.3 Toteutuksen seuranta	14

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.9.2024
- Asemakaavakartta 6.9.2024
- Havainnekuva 6.9.2024
- Havainnekuva, ilma 6.9.2024

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta. Kaavoitus kävi maanomistajan kanssa keskustelua kaavamuutoksen edellytyksistä ja tavoitteista. Maanomistajan toiveena on jakaa tontti kahteen osaan niin, että tontilla jo oleva talo jää toiselle tontille. Lisäksi toiveena on asuin- ja talusrakennusten sijoittaminen Kulkustien varteen, jotta talojen taakse jää riittävästi ulko-oleskelutilaa.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsitellään yhdessä luonnosvaiheen aineiston kanssa ja se asetetaan viranhaltijapäätöksellä nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Valmisteluvaiheen aineistosta on mahdollisuus jättää palautetta.

Asemakaavaehdotus laaditaan saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Ehdotuksesta on mahdollisuus jättää palautetta.

Tämän jälkeen kaavamuutos siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Jos valituksia ei tule, valitusajan jälkeen kaavamuutos tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle soveltuvaa täydennysrakentamista sekä rakennuskannan muutosta. Suunnittelualueelle muodostetaan kaksi tonttia ja rakennuspaikat kahdelle asuinrakennukselle sekä talusrakennuksille.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Korttelin käyttötarkoitusta ei muuteta ja se säilyy edelleen erillispientalojen korttelialueena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan mahdolliset sopimukset asemakaavassa osoitettujen yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille MRL:n 96. §:n mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vatialan kaupunginosassa Tampere-Jyväskylä-radon ja Lahdentien välissä. Suunnittelualueen pinta-ala on 1322 neliometriä ja tontilla on nykyisellään vanha asuinrakennus.



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonympäristö koostuu pihojen puutarhoille tyypillisestä nurmialueesta istutuksineen. Suunnittelualueen reunamilla on muutamia koivuja, mäntyjä ja kuusia. Maasto viettää kulkustieltä voimakkaasti länteen.

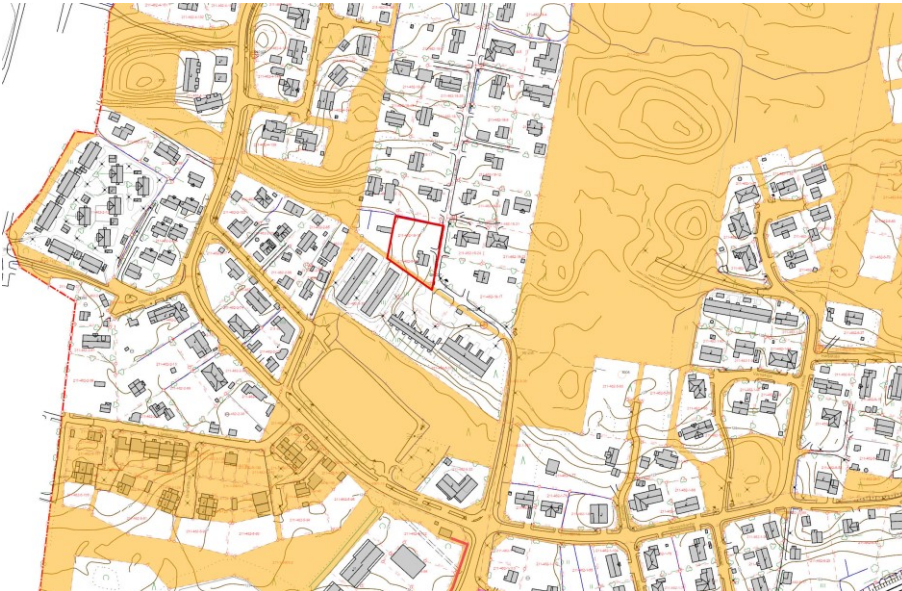
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on vuonna 1987 valmistunut 127 kerrosalaneliömetrin 1,5-kerroksinen rintamamiestalotyyppinen asuinrakennus.

Kulkustien varren rakennuskanta koostuu pääasiassa 1950–1990-lukujen erityylyistä omakotitaloista. Alueella on myös muutama uudempi 2000-luvun omakotitalo. Suurin osa tonteista on jaettu kirvesvartena. Alueen länsipuolella on 1990-luvulla rakentunut Kiveliön alue. Eteläpuolella on 1990-luvun loppupuolella valmistuneita matalia tasakattoisia rivitaloja.

Alueen itäpuolelle Lemettyyn on rakentumassa Lamminrahkan ja Vafialan yhdistävä Mannakorventie, jonka varrelle rakentuu asuntoja ja teollisuusrakennuksia.

Maanomistus

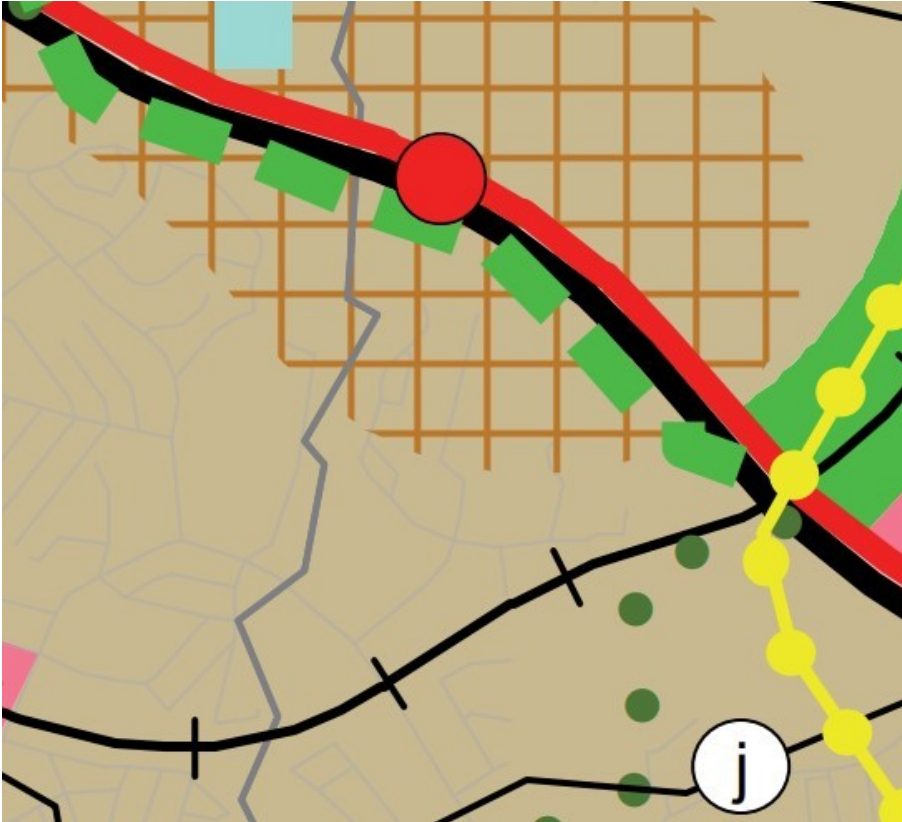


Kuva 3. Kaupungin maaomaisuus keltaisella.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa ja rajautuu eteläsivultaan kaupungin omistamaan katualueeseen.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **Taajamatoimintojen alue.**

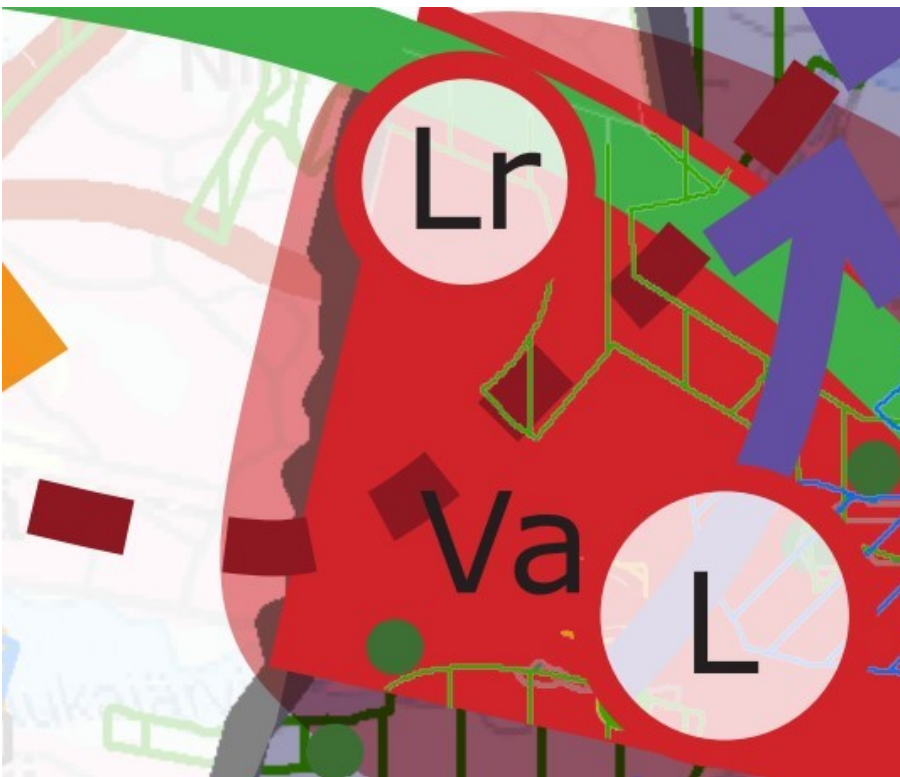
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

- **Tiivis joukkoliikennevyöhyke.**

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksen

mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, värinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Strateginen yleiskaava



Kuva 5. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **Joukkoliikenteen laatukäytävä.**

Merkinnällä osoitetaan keskeinen joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivistyvä vyöhyke, jonka varrelle lisätään asutusta, palveluita ja työpaikkoja. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Joukkoliikenne toteutetaan aluksi bussiliikenteenä, mutta mitoituksessa ja toimintojen

sijoittelussa varaudutaan myös raitiotieverkon laajenemiseen. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomioita pysäkkialueiden palveluihin ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

- **Tiivistävä nauhataajama 2030:**

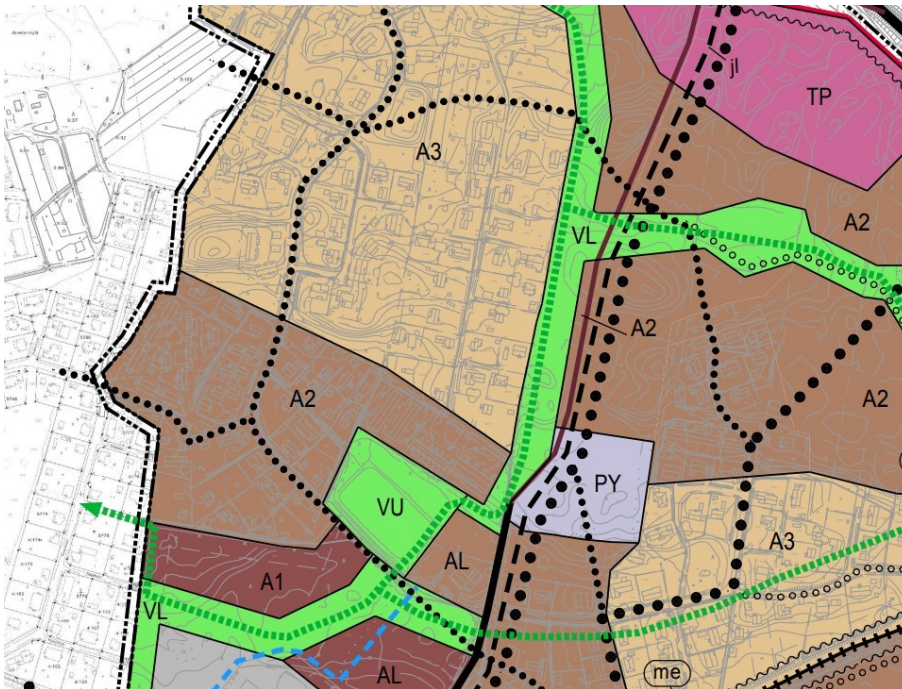
Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloidaan esitetyin teemallisin painotuksin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet.

Alueen lähistöllä on lisäksi voimassa seuraava merkintä:

- **Lr - Kestävien liikkumistapojen uusi Lamminrahka:**

Lamminrahkasta kehitetään monipuolinen ja yhteisöllinen kaupunginosa, jossa on helposti saavutettavat virkistysmahdollisuudet. Alueen suunnittelussa painotetaan ihmisen hyvinvointia ja kestäviä liikkumistapoja.

Osayleiskaava



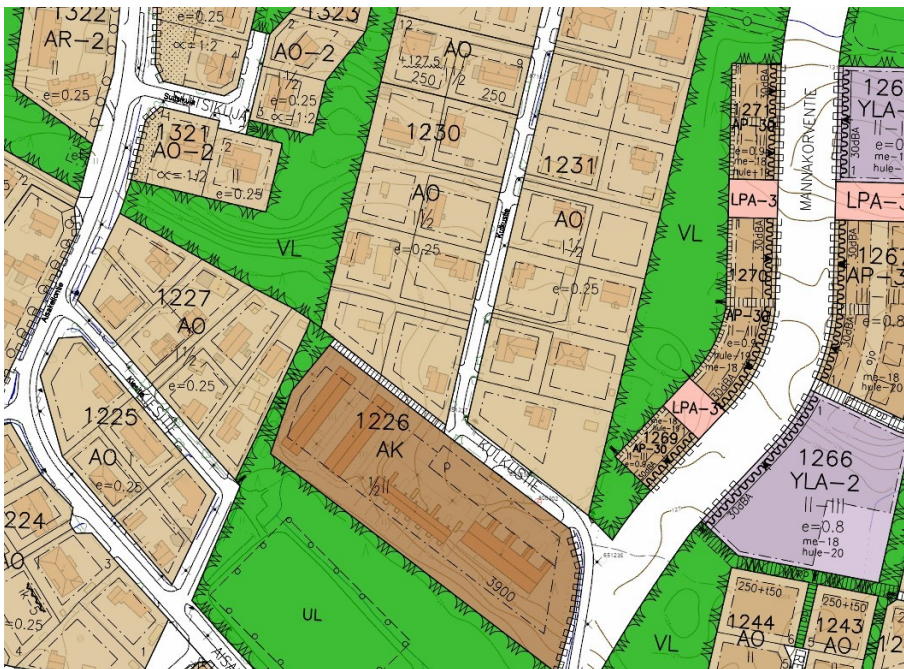
Kuva 6. Ote Vatialan osayleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Vatialan osayleiskaavan 8.12.2014. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- **A3 = Matalan tehokkuuden asuntoalue**

Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on noin 20–40 asukasta/ha. Alue varataan pääasiassa tiivistä ja matalaa pientalorakentamista varten. Täydennysrakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan ympäristöön. Merkinnällä ei eroteta erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistäviä alueita.

Asemakaava



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä

Asemakaavam muutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 313 vuodelta 1994. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **AO**

Erillispientalojen korttelialue.

- **1 ½**

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

- **e=0,25**

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

Meluselvitykset

Meluselvitykselle ei ole lähtökohtaisesti tarvetta.

Muut selvitykset ja selvitystarpeet

Erillisille selvityksille ei ole lähtökohtaisesti tarvetta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty, kun kaavamuutos on todettu alustavasti mahdolliseksi ja maanomistaja on lähettänyt kaavamuutoshakemuksen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

- kaava-alueen omistajat ja haltijat,
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat,
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue,
- verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Kangasalan Vesi-liikelaitos),
- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen,
- muut ilmoituksensa mukaan.

Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin valmisteluvaiheen aineiston nähtäville laiton yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsitellään yhdessä luonnosvaiheen aineiston kanssa ja se asetetaan viranhaltijapäätöksellä nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksen osalliset voivat jättää mielipiteen.

Asemakaavaehdotus laaditaan saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksen osalliset voivat jättää muistutuksen.

Tämän jälkeen kaavamuutos siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Jos valituksia ei tule, valitusajan jälkeen kaavamuutos tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet sekä asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutoksen tavoitteina on kehittää keskeisellä sijainnilla olevaa aluetta muodostamalla uusia tontteja erillispientalojen korttelialueelle. Uusi rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ympäristöön.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan yhteensä kahdeksi asemakaavatontiksi. Tonttien rakennuspaikoille saa rakentaa erillispientalon sekä talousrakennuksia. Suurin sallittu kerrosluku muutetaan 1/3k II y50%.

Rakennusalan sijoittelussa huomioidaan oleskelupihan muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntymistila.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen ominaispiirteet huomioivaan rakentamiseen.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelialueena. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat noin 630 neliometriä tontilla nro 1 ja noin 692 neliometriä tontilla nro 16. Tonteille merkitään suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 1/3k II y50%. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuuslukuna $e=0,25$.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa asukkaiden määrän lisääntymisen myötä sosiaalisten kohtaamisten ja yhteisöllisyyden lisääntymisen alueella.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Kaavamuutosalue sijaitsee rinnetontilla, joten kellarin mahdollistaminen edesauttaa rakentamisen sovittamista maastoon.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevalle piha-alueelle, jonka kasvillisuus koostuu pääasiassa nurmi- ja pensasistutuksista sekä muutamista puista.

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

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Liittyminen yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon on mahdollista Kulkustieltä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Nauhataajamassa sijaitsevalla asuinalueella tehtävä asemakaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen hallittua tiivistymistä. Sen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset.

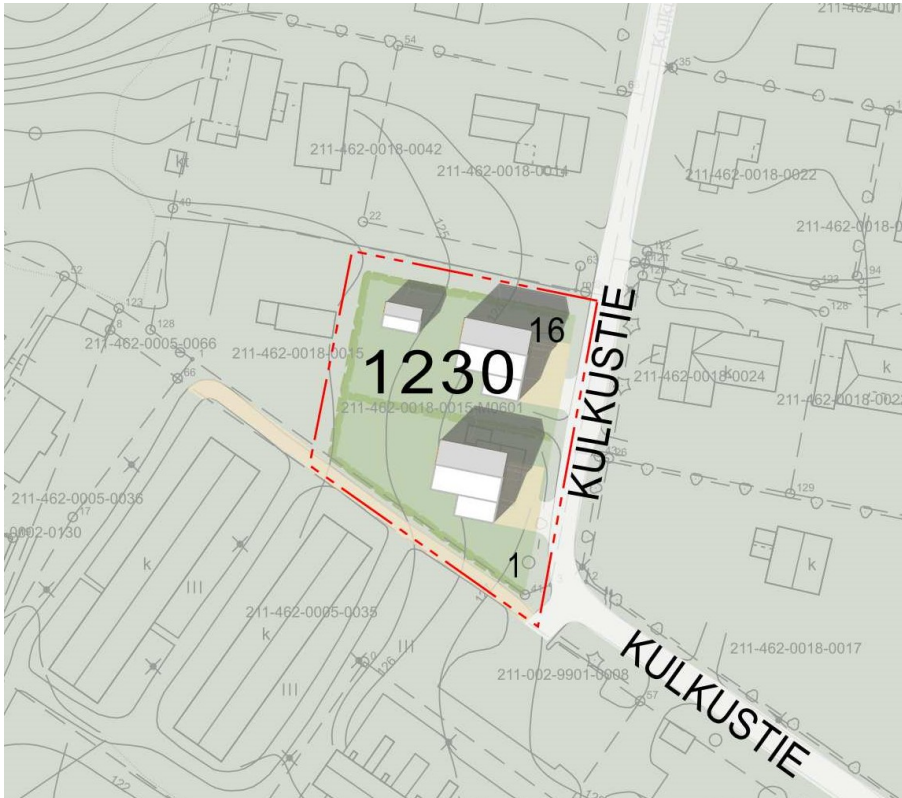
Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asukasmäärän lisäys parantaa osaltaan alueen palvelujen säilymis- ja kehittämisedellytyksiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan pohjalta laadittu havainnekuva esittää yhden mahdollisuuden kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 8. Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta uudisrakentamisesta.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Tontin alkuperäistä kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan
- Rakennusten energiatehokkuus ja hiilijalanjälki
- Ajojärjestelyt suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioon ottaen siten, että autolla ei peruuteta kadulle, vaan auton tulisi mahtua kääntymään omalla tontilla
- Ulko-oleskelutilojen muodostuminen

Muita ohjeita:

- Julkisivu jaetaan osiin porrastuksin, kuistein tai katoksin, mikäli sivun pituus on yli 12 metriä

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 6.9.2024

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija Juhana Palokangas. Työ on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Juhana Palokangas

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi