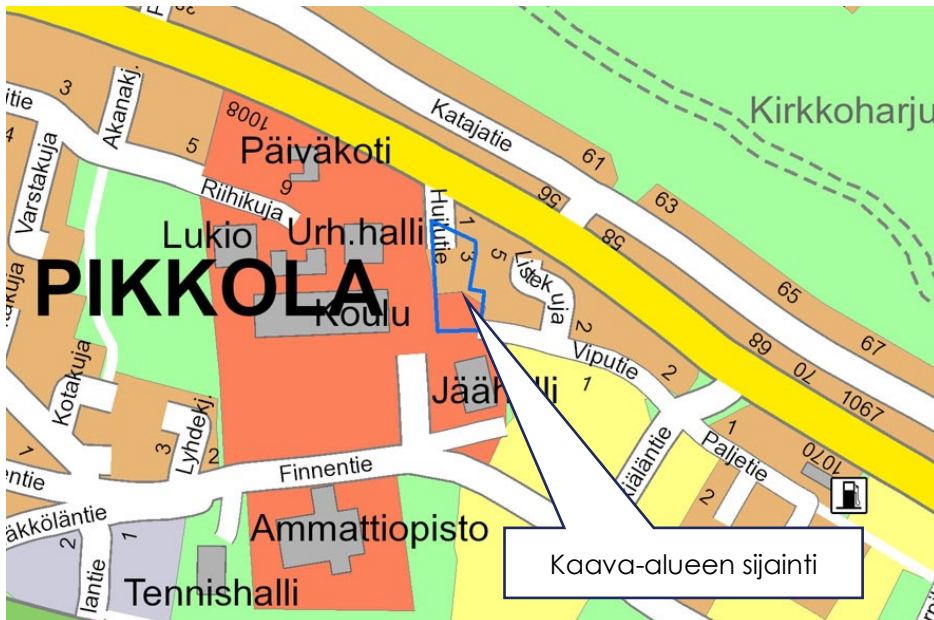


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavamuutos nro 858, Keskusta, Viputie

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	9.5.2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	858
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Keskusta/7
KORTTELI	315 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Viputie



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	3.4.2020
KAVAEHDOTUS	20.4.2021 Elinympäristölautakunta
KAAVAN HYVÄKSYMINE	17.5.2022 Elinympäristölautakunta
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus/ Kaavoitus

1.1. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta nro 858 17.5.2022
2. Asemakaavan nro 858 havainnekuva 17.5.2022

Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	1
2.	Tiivistelmä	3
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2.	Asemakaava.....	3
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3.	Lähtökohdat.....	3
3.1.	Selvitys suunnittelun alueen oloista	3
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	7
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	23
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	23
5.	Asemakaavan kuvaus.....	25
5.1.	Kaavan rakenne.....	25
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
5.3.	Aluevaraukset	25
5.4.	Kaavan vaikutukset	26
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	26
6.	Asemakaavan toteutus.....	27
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	27
6.3.	Toteutuksen seuranta	27

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on tontin käytön tehostaminen, kuitenkin ympäristöön istuvassa mittakaavassa.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos lähetettiin osallisille tutustuttavaksi huhtikuussa 2020. Luonnoksesta saatiin neljä mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta valmisteltiin asemakaavaehdotus, joka tuli elinympäristölautakunnan käsittelyyn huhtikuussa 2021 ja asetettiin nähtäville. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta ja kolme lausuntoa.

Asemakaavakarttaan sekä asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehtiin muutoksia ja tarkennuksia saadun palautteen pohjalta ja selostusta täydennettiin.

Asemakaavamuuotos viedään hyväksymiskäsittelyyn toukokuussa 2022.

2.2. Asemakaava

Maankäytön tehostamisella on myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi niin, että kielteisiltä vaikutuksilta voidaan välttyä.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

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

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee rakennetussa ympäristössä Pikkolan koulukampuksen vieressä.



Ilmakuva lähialueesta

Luonnonympäristö

Ympäristö on puutarhamaista etelään viettävää rinnettä. Alueella ei ole alkuperäistä tai alkuperäisen kaltaista luontoa tai merkittäviä tiedossa olevia kaupunkiluonnon arvoja. Läheinen Kirkkojärvi etelässä on arvokas lintuvesi, joka kuuluu Natura 2000-verkostoon. Pohjoisessa on Kirkkoharjun maisemallisesti ja luonnonsuojelullisesti arvokas alue. Kaava-alue on tärkeää pohjavesialuetta. Tämä tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa. Maaperä on kaava-alueella hiekkaa.

Rakennettu ympäristö

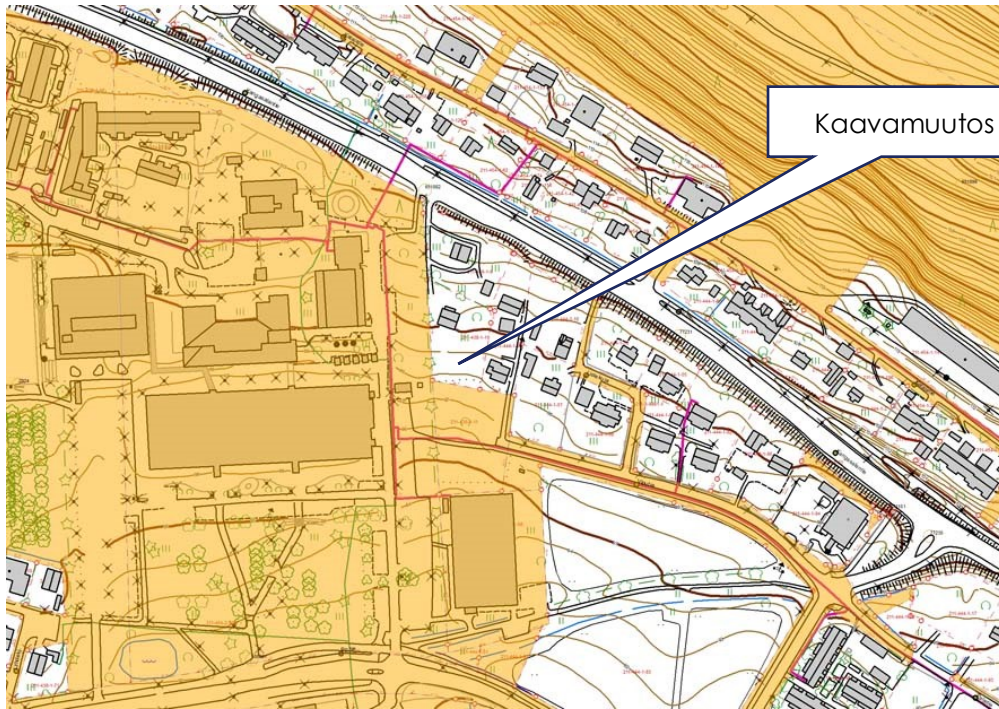
Kiinteistö sijaitsee Pikkolan koulukampuksen vieressä pientaloalueella, jolla on rakennuksia eri aikakausilta. Asuintontilla on jälleenrakennuskaudelle tyypillinen harjakattoinen omakotitalo.



Kuva koulun suunnalta.

Maanomistus

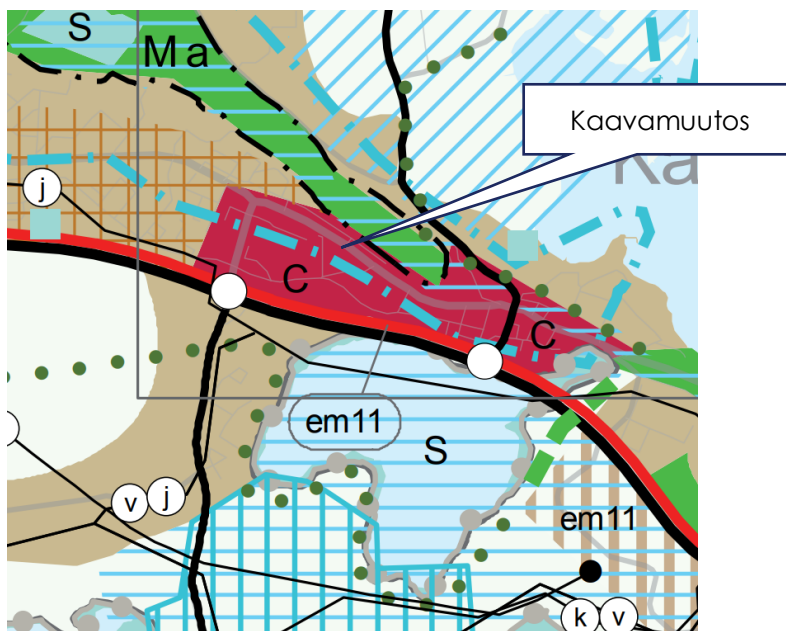
Muutettava alue on osin yksityisessä, osin kaupungin omistuksessa.



Kunnan maaomaisuus keltaisella

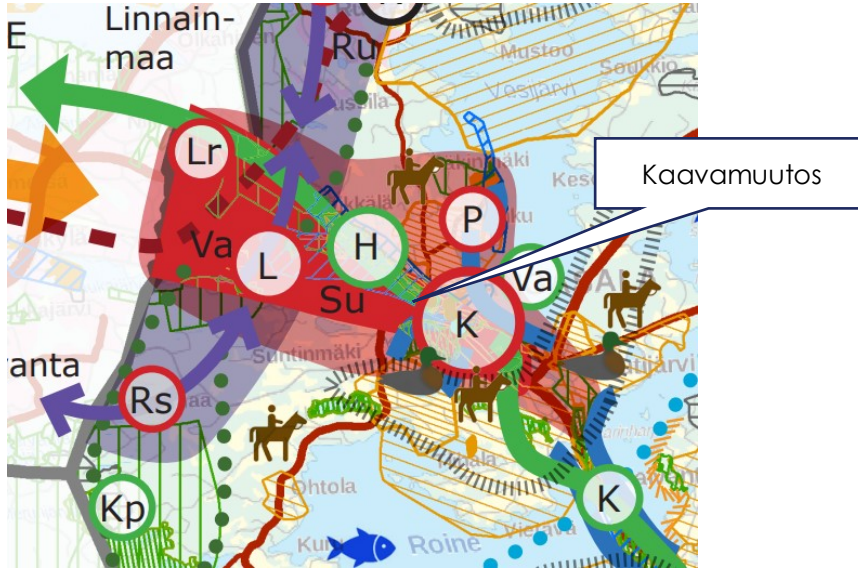
Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.



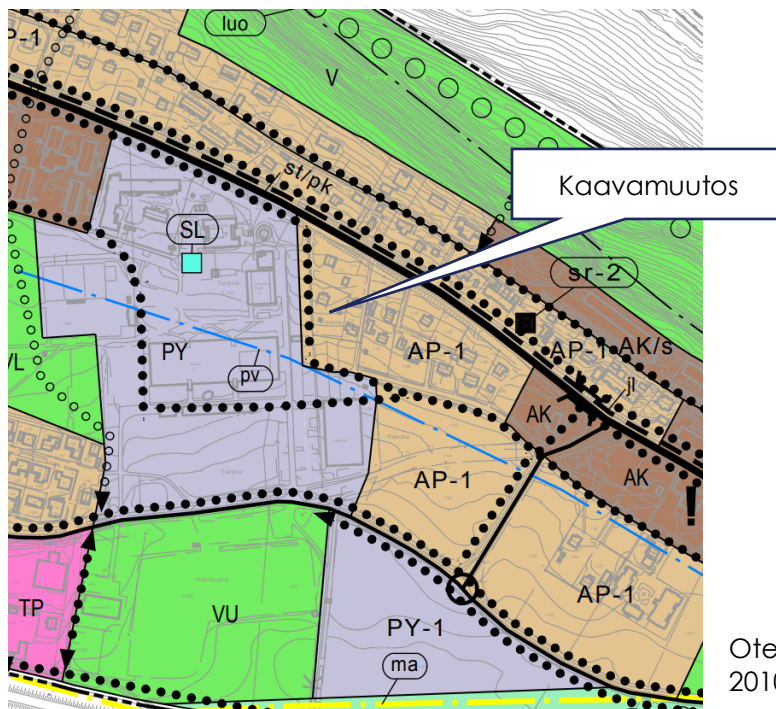
Ote, Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (2017).

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



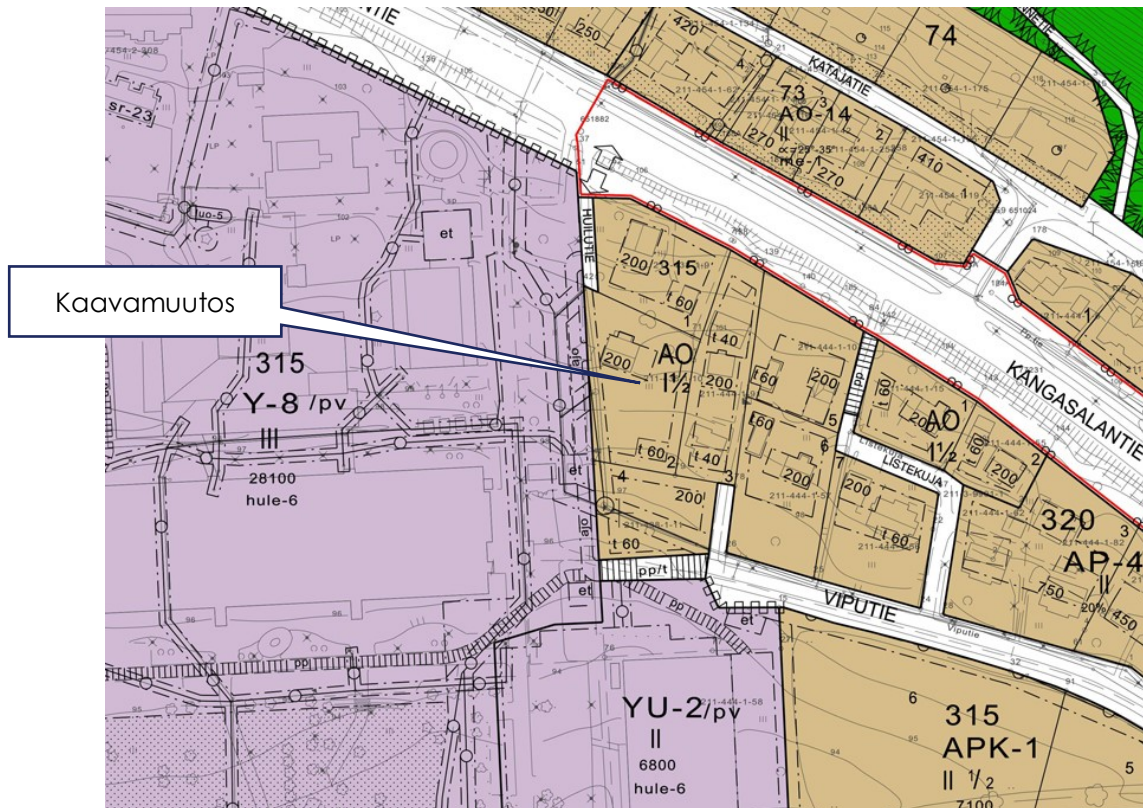
Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2017.

Keskustan osayleiskaavassa vuodelta 2010 kaava-alueelle on osoitettu merkinnällä AP-1 tiivis pientalovaltainen asuntoalue. Alueelle saa asemakaavassa osoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai pienkerrostaloja. Suunnittelualaue sijoittuu pv-merkinnällä rajatulle pohjavesialueelle. Alueen rakentamisessa ja muussa toiminnassa tulee ottaa huomioon vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Suunnittelualaueen vieritse on merkitty kevyen liikenteen reitti.



Ote keskustan osayleiskaavasta 2010.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1995. Kaavamuuotosalueella on kaksi pientalotonttia.



Ote kaavayhdistelmästä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu sijainnin tarjoamasta kehittämispotentiaalista koulun vierellä.

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:

- 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

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten on ollut mahdollista tutustua valmisteluaineistoon ja kaavaehdotukseen ja jättää mielipiteensä asemakaavasta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin naapureiden ja osallisten viranomaisten kommentit kesällä 2020. Saatiin seuraavat palautteet:

Kangasalan kaupungin rakentamisen palvelualue 20.4.2020

Rivitaloilta ei pidä antaa ajo-oikeutta Huilutien suuntaan (ajoneuvot). Kaavaluonnoksessa ei ole osoitettu ajoneuvoyhteyttä Huilutielle, ainoastaan yhteys jalankululle ja pyöräilylle? Liikenneturvallisuuden kannalta ajoyhteyttä tontilta ei tule avata Huilutielle.

Uusille rivitaloille on osoitettu liittymä Viputien pohjoispuolella olevaan katuun, katualuetta on levennettävä vähintään 8m leveäksi. Kaavaan pitäisi lisätä Viputien jatkeena olevalle pp/t väylälle kaavamerkintä, että tontille ajo koskee vain koulun tonttia.

LPA-alueelta liittyminen Viputielle oikealla puolella sijaitsevan kadun osuudelle (pohjoispuolella kadun osaan), liittymää ei saa tehdä pp/t alueelle eikä liittymäalueelle (tonttiliittymä tehdään liittymäalueen ulkopuolelle).

Viputien jatkeena oleva pyörätie tulee olemaan liikenneturvallisuusriski, jatkoa ajatellen ei tuollaisia yhdistettyjä väyliä tulisi osoittaa (tontille ajo tai huoltoajo). Kaikista paras vaihtoehto olisi, että ajoneuvoliikenteelle tulisi olla erillinen väylä. Varsinkin koulujen läheisyydessä.

Hulevesine hallinta, olisiko tarpeen tontin alueelle tehdä hulevesien viivytystä / piha-alueen kuivatus, jos tontin uusi alue muuttuu huomattavasti nykyisestä -> nykyisin luonnontilainen alue -> hulevedet otettava huomioon uuden piha-alueen osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

On tapahtunut väärinymmärrys, tarkoitus ei ole ollut avata yhteyttä Viputieltä Huilutielle vaan nimenomaan ottaa askelia kohti Huilutien poistumista liittymäkäytöstä. Kaavan ja havainnekuvan esitystapaa täsmennetään. Pikkolan kampuksen liikenteellisiä tarpeita täsmennetään parhaillaan, samoin Viputien parantamista pyöräväylineen. Suunnittelua tehdään vuorovaikutuksessa rakentamisen palvelualueen kanssa.

Kangasalan vesi -liikelaitos 4.5.2020

Kiinteästi perustettavia rakenteita ei tule rakentaa lähemmäksi kuin 4m etäisyydelle olemassa olevista vesihuoltojohdoista karttasuunnassa mitattuna.

- Kangasalan Vesi -liikelaitoksen vesihuoltojohdoille tulee varata riittävän suuruinen alueen osa johtoa varten, mielellään 4m+4m.

- Johtoa varten varatun alueen osan tulee kattaa kaikki olemassa olevat Kangasalan Veden vesihuoltojohdot.

- Muutosalueen pohjois-etelä suuntaisella varausalueella maanlaisille johdoille ei ole Kangasalan Veden käytössä olevia vesihuoltojohtoja. Kangasalan Vedeltä saa ajantasaisen verkostotiedon varausalueen luomiseksi.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavasuunnittelua on tehty yhdessä kaavoituksen ja Kangasalan Vesi -liikelaitoksen kesken. Tarpeettomat johtovaraukset on poistettu.

Yksityishenkilö 16.4.2020

Vastustan asemakaavan muutoksen esittämää suurinta sallittua kerroslukua II. Ympäröivä pientaloasutus on kerrosluvultaan I ½.

1 suurin kerrosluku II

Kaksikerroksisen rivitalon yläkerran ikkunoista olisi esteetön näkyvyys vieressä olevan kiinteistöni olekselupihalle ja ikkunoihini, sitä ei estettäisi millään rakennettavilla aidoilla eikä istutuksilla. Kaksi kerrosta korkea rakennusmassa myös varjostaisi puutarhaani. Kokonaisuudessaan tämä kaavahanke tulee vaikuttamaan omistamani kiinteistön arvoon negatiivisesti hankkeessa mukana olevan naapurini ja kaupungin puolestaan hyötyessä hankkeesta.

Tälle uudelle kiinteistölle on kaavoituksellisesti ohjattava rakentaminen suuntautumaan pienempi mittakaavaisemmaksi eli suurin sallittu kerrosluku tulisi olla sama kuin ympäristöllä I ½ tai vielä parempi olisi I. Tällöin uudisrakentaminen ei hallitsisi liikaa olemassa olevaa asutusta vaan kokonaisuudella olisi toivoa pysyä ehjänä ja tyylikkäänä.

Aita etelärajalleni

Tämä asemaakaavan muutos hankkeen alue on nykyisellään idyllisen vehreää ja väljää. Naapurikiinteistöjen välillä ei ole aitoja. Verkkoaitoja on tarvittu vain alueen ulkosivuille estämään viereisen koulun oppilaiden oikaiseminen tonttien läpi tai tupakkatauolla käyminen naapuruston autokatoksissa. Rivitaloyhteisön piha-alue tulee olemaan kaavan mukaan niin suppea, että kiinteistöni puutarha on jatkossa syytä rajata selvästi ja ylipääsemättömästi myös etelärajaltani.

Vaadin asemaakaavaan liitettävän veloitteen rakentaa vähintään 1600 mm korkean teräsverkkoaidan aitaelementeistä asiallisin perustuksin pystytettäviin pilareihin kiinteistöni etelärajalle uudisrakentajan kustannuksella koko rajan pituudelle.

3 Huilutien ajoyhteys kaavoituksen kohteen olevan tontin läpi

Kaavaselostuksessa sanotaan läpiajoyhteyden mahdollistamisella Huilutiellä etelään kaavoitettavan alueen parannettavan liikenneturvallisuutta.

Huilutie nousee Kangasalantielle jyrkkää mäkeä ja on siten ongelmallinen liukkailla keleillä. Kangasalantien reunassa ei ole risteyspuolella kevyenliikenteen väylää. Huilutien Pikkolan koulun puolella on verkkoaita ja sen takana saman mäen nousee Huilutien rinnalla jalankulkuyhteys Kangasalantien reunaan suojatielle ja Huilutien toisella puolella olevalle bussipysäkille. Risteävä jalankulku on tässä kohden erittäin vaarallinen noustessa autolla jyrkkää Huilutietä Kangasalantien reunaan.

Kaavaehdotuksen mukainen tien mutkittelu rivitaloalueen ulko-ovien editse ei voi olla kenenkään kannalta ajatellen järkevää tai turvallista. Näin muodostettava tieyhteys toisi varmasti aivan koulukeskuksen vieressä sijaitessaan myös häiritsevää, vaarallista ja turhaa

läpiajoo alhaalta Viputieltä ylös Kangasalantielle ja toisin päin. Samalla Kanasalantein ja Huilutien risteyksen risteävän jalankulun vaarallisuus pahenisi vain entisestään.

Pelastusajoneuvoliikenteelle kaavamutoksen esittämä mutkittleva tieyhteys ei varmasti ole asianmukainen, turvallinen tai järkevä.

Pikkolan koulun läheisyydessä pitkään asuvat tiedostavat koulun aiheuttaman läpikululiikenteen häiritsevyyden. Kävellessä, pyöräillen, mopoillen tai autoillen oikaistaan sieltä mistä uskalletaan ja ikinä voidaan. Tätä ilmiötä ei estetä liikennemerkkein tai pensasistutuksin.

Huilutien kannattaa sulkea kokonaan pohjoispäästä. Tie tulee johtaa omistamaltani Huilutie 1:n kiinteistöltä asemakaavoituksella muodostettavan uuden kiinteistön kautta viputielle. Tämä huilutien jatke tulee sijoittaa kulkemaan mahdollisimman suorana koulun puoleista rajaa pitkin ja tuoda sen pää vasta kaupungin nyt omistamalla rakentamattomalla kiinteistön alueella Viputielle. Tällöin asutusta häiritsevä läpiajoliikenne jäisi pois ja rivitalojen edustat rauhoittuisivat. Suora linjaus koulun ja asutuksen rajalla olisi myös pelastusajoneuvoliikenteen kannalta suotavampi ratkaisu.

4 Hankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeesta ei käytännössä tiedotettu asiallisesti. Emme ole saaneet ilmoitusta vireille tulosta, emmekä tietoja kaavan lähtökohdista, aikataulusta ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Hankkeella tuntuu olevan kova kiire. Eikä ymmärretä, että yksityisen kiinteistön omistajan kannalta tällä asialla on iso ja negatiivinen merkitys, niin henkisesti kuin taloudellisesti.

5 Kaavan hyväksymisestä ilmoittaminen

Vaadin saada kirjallisen ilmoituksen postitse kaikista tähän kaavamuutokseen liittyvistä vaiheista.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaksikerroksinen rakennus asettuu pohjoista naapuria alemmas rinteeseen. Keskeisten oleskelutilojen ikkunat suuntaavat etelään. Mittakaavaltaan kaksikerroksinen rivitaloasutus sopii koulun tuntumaan hyvin. Rakennukset ovat rungoltaan kohtalaisen kapeita. Kaavamääräyksiin täydennetään velvoite aidan rakentamisesta.

Liikennejärjestelyiden osalta on tapahtunut väärinymmärrys, joka saattaa johtua kaavakartan ja havainnemateriaalin epäselvyydestä. Tavoitteena ei ole missään nimessä avata yhteyttä Viputien ja Huilutien välillä, vaan nimenomaisesti ottaa askelia kohti Huilutien ajoneuvoliittymästä luopumista. Ajo kaavamuutosalueen pohjoispuoliselle tontille on osoitettu nyt kaavaehdotuksessa kaavamuutostontin läpi.

Rivitaloja on muotoiltu kaavaehdotukseen siten, että niitä on kahden sijaan kolme ja ne ovat lyhyempiä. Näin rakentaminen sopii paremmin alueen mittakaavaan. Rivitalot on käännetty itä-länsisuuntaisiksi siten, ettei muodostu ajoyhteyttä ovien eteen eikä toisaalta näkymiä itäisen naapurin pihalle.

Suunnittelussa on noudatettu käytäntöä pienten kaavamuutosten prosessista. Tämän tyyppisten kaavamuutosten prosessia kehitetään parhaillaan kaavoituksessa, painottaen alkuvaiheen vuorovaikutusta mm. tästä Viputien kaavoituksesta saatujen kokemusten perustella.

Metsähallitus 20.4.2020

Metsähallitus on tutustunut Viputien asemakaavamuutosasiaan ja toteaa, että Metsähallituksella ei ole lausuttavaa hankkeesta.

Kaksi yksityishenkilöä 19.4.2020

Vastustamme ehdottomasti nykyisen asemakaavan muutosta rivitalotonteiksi. Haluamme säilyttää ennallaan alueemme idyllisenä, viihtyisenä ja puutarhamaisena omakoti- ja pientaloalueena. Rivitalo suurena kerrosneliöineen ja rakennuksen kaksikerroksellisuus ei sopisi tähän miljööseen. Myöskin se aiheuttaisi meille jo alueella asuville paljon erilaista haittaa. Ostaessamme aikanaan talomme luotimme siihen, että tämä pieni alue säilyisi omakoti ja pientaloina, koska asemakaavassa ei ollut rivi- eikä kerrostalotontteja. Alueellamme, jota tämä lähinnä koskee on 7 omakotitaloa joista osa uudempia ja osa vanhempia, kuitenkin näitä kaikkia on saneerattu niin paljon, että vastaavat tämän päivän mukavuuksia ja vaatimuksia.

Rivitalon korkeuden ollessa kaksikerroksinen, se estäisi näkyvyyden niin sisältä kuin ulkoakin. Rivitalon kerrosneliöt aiheuttavat, että asunnot ovat suuria. Siihen muuttaisi perheitä ja asukasmäärä tulisi olemaan suuri. Alueemme muuttuisi oleellisesti, kun käyttäjämäärä niin tiellä kuin ympäristössä lisääntyisi.

Autojen määrä taloutta kohden voi olla kaksi, joten seitsemän asuntoa voi merkitä jopa 14 autoa. Lisäksi asukkaiden vieraat ym. autoliikenne. Onko rivitalon pihassa tarvittava määrä autokatoksia tai parkkipaikkoja?

Tälläkin hetkellä Viputien alussa olevan kerrostalon asukkaiden autot valtaavat tietä. Ylimääräiset autot olisivat kapealla (4,3m) Viputiellä, kävelyporttimme edessä. Tälläkin hetkellä, jos koululla tai jäähallilla on pelejä tai tilaisuuksia Viputien varsi on täynnä autoja. Tämä aiheuttaa, että pelkästään ohitustilanteet henkilöautolla saatika isommilla autoilla on vaikeaa. Vaaratilanteet lisääntyisivät ennestään jo vilkkaalla Viputiellä, jolla kulkee paljon Pikkolan oppilaita, jäähallin ja urheilutalon käyttäjiä sekä muita ihmisiä jalan, polkupyörillä, mopoilla ja mopoautoilla. Vaaratilanteita on päivittäin kapealla tiellä jo nykyisillään käyttäjämäärillä. Suunnitelmissa ajoyhteys tontin läpi Huilutielle liikenneturvallisuuden helpottamiseksi on juuri päinvastoin. Jos läpiliikenne mahdollistetaan se aiheuttaa varmasti vaaratilanteita. Rivitalot eivät sovi tähän omakotiympäristöön ulkoisesti eivätkä korkeutensa puolesta. Eikä tässä kaavamuutoksessa oteta huomioon laisinkaan ympäristössä jo olevia taloja. Toivoisimme, että asemakaava pidettäisiin 1 ½ kerroksisina omakotitaloina. Meitä huolestuttaa myös kuinka paljon tontin korkeutta nostetaan. (Naapurimme talo on rakennettu 2004, tontti nostettiin toista metriä korkeammalle kuin meidän tontti. Se on aiheuttanut, että näyttää hölmöltä kun olemme montussa sekä lumet ja sulamisvedet tulevat meille.) Jo rakennusaikaiset haitat ovat huomattavasti suuremmat rivitaloissa kuin omakotitaloissa. (esim. paalutus).

Tiivistymistä ja tontin käytön tehostamista voidaan tehdä myös jakamalla tontteja omakotitalotonteiksi, jos tontin omistaja niin haluaa. Jos alueelle rakennetaan rivitalo me jääme ikään kuin puristuksiin kahden korkean ja ison rivitalon taakse. Eikä pidä unohtaa, että tämä tulisi vaikuttamaan jo alueella olevien talojemme hintaan sekä jälleenmyyntiin negatiivisesti. Ainoa hyötyjä olisi uutoksesta kaavamuutostontin omistajat. Me emme hyödy mitenkään tästä asemakaavan muutoksesta, päinvastoin. Palvelut, pysäkit ym. eivät tule yhtään lähemmäksi meitä, ainoastaan kielteiset vaikutukset tulevat, jos asemakaava muutetaan. Ehdotamme, että kaava pidetään ennallaan. Yksityisen maanomistajan tontti jaetaan kahdeksi omakotitontiksi ja kunnan tontti muutetaan puistoalueeksi viihtyvyyden lisäämiseksi.

Tulemme vastustamaan kaavan muutosta rivitalotonteiksi.

Kaavan laatijan vastine:

Kaksikerroksiset rivitalot sopivat alueen reunaan lähelle koulua, joka on mittakaavaltaan pientaloja massiivisempi. Kaavaehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on muutettu siten, että kahden rivitalon sijaan on kolme lyhyempää rivitaloa, jotka istuvat paremmin pientalojen mittakaavaan. Pysäköinnin mitoituksessa on noudatettu alueella sopivaa periaatetta. Ollaan aivan bussipysäkin ja palveluiden tuntumassa, jossa pysäköinnin mitoitus voi olla vähäisempi ja useamman auton tarve asutokunnissa epätodennäköisempää.

Liikennejärjestelyiden osalta on tapahtunut väärinymmärrys, joka saattaa johtua kaavakartan ja havainnemateriaalin epäselvyydestä. Tavoitteena ei ole missään nimessä avata yhteyttä Viputien ja Huilutien välillä, vaan nimenomaisesti ottaa askelia kohti Huilutien ajoneuvoliittymästä luopumista. Ajo kaavamuuotosalueen pohjoispuoliselle tontille on osoitettu nyt kaavaehdotuksessa kaavamuuotostontin läpi. Viputien osalta kadun parantamisen suunnittelu on parhaillaan käynnissä.

Osallinen 16.4.2020

1 Hankkeesta tiedottaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki, 62 § Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kyseisessä artiklassa ohjeistetaan järjestämään kaavoitusmenettely niin, että kaavan vaikutusalueella asuvalla naapurilla, jonka asumiseen ja oleskeluun kiinteistöllään kaavamuuotos huomattavassa määrin vaikuttaa, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun joko kirjallisesti tai suullisesti. Osallisilla olisi myös oikeus saada tietoja kaavan lähtökohdista, aikataulusta ja osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Tämän kaavamuuotoshankkeen vireille tulosta ei ole tiedotettu ennen maanantaita 6.4.2020 postin kautta tullutta ilmoitusta asemakaavan muutoksesta. Samassa 6. huhtikuuta tullessa kaavaselostuksessa sivulla 5 kerrotaan vireille tulosta ilmoitetun valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä. Todellisuudessa tuota valmisteluvaiheen kuulemistä ei ole koskaan pidetty, joten vireille tulostakin ilmoittaminen on jäänyt hoitamatta.

Mielestäni ei tule myöskään laskea tätä asemakaavan muutosehdotusta vaikutukseltaan vähäiseksi, koska hankkeessa nostetaan rakennusoikeutta ja rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla. Prosessi on kuitenkin edennyt tähän asti kuin olisi kyse vaikutukseltaan vähäisestä kaavamuuotoksesta.

Asemakaavamuuotos ehdotus on nyt valmiina ilman, että ketään meistä naapureista on kuultu missään luonnostelun vaiheessa. Nyt saamme sanoa mielipiteemme, mutta riskinä on, että kommenttejamme ei huomioida lainkaan, koska luonnos on jo valmiina vietäväksi elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

2 Puutarhamaisen väljän alueen pilaaminen maankäytön tehostamisella

Tämä asemakaavan muutoshankkeen alue on nykyisellään idyllisen vehreää ja väljää. Naapurikiinteistöjen välillä ei ole aitoja. Verkkoaitoja on tarvittu vain alueen ulkosivulle estämään viereisen koulun oppilaiden oikaiseminen tonttien läpi tai tupakkatauolla käyminen naapuruston autokatoksissa.

Ymmärtäisin kiinteistöjen yhdistämisellä ja tämän kokonaisuuden asemakaavoituksella muutamisen esimerkiksi paritalon ja yhden omakotitalon kokonaisuudeksi. Kaksikerroksisen yhteensä seitsemän asunnon rivitalokokonaisuuden ahtaminen puolitoistakerroksisten omakotitalojen vierene on käsittämättömän ahneen oloista erityisesti, kun läheltä jäähallin viereltä löytyy jäljää tonttimaata riittävästi.

Kaksikerroksisen rivitalon yläkerran ikkunoista on melkoisen hyvä näkyväisyys vieressä olevan kiinteistöni oleskelupihalle. Tuota näköyhteyttä on äärimmäisen vaikea yrittää katkaista edes istutuksin. Korkea rakennus lähellä rajaani myös varjostaisi melkoisesti.

Puolitoistakerroksiset pientalot olisivat olleet rakennustyyppiltään asiallisemmat tähän sijaintiin ja ympäristöön. Olisin kuvitellut, että vihreitä arvoja korostava Kangasalan kaupunki ja sen kaavoitus olisi osannut arvostaa suhteellisen ehjää menneen ajan tyyliä kuvastavaa pientaloaluetta ja varonut lyhytnäköisesti pilaamasta sitä grynderien ahneilla toiveilla. Ihmisen asuinympäristöllä toivoisi olevan muitakin arvoja kuin tiiviys ja tehokkuus.

3 Suurin sallittu kerrosluku ja rakennusoikeus

Edelliseen kappaleeseen vedoten vastustan ehdottomasti asemakaavan muutoksen esittämää suurinta sallittua kerroslukua II. Uuden asemakaavan muutoksen myötä muodostettavan kiinteistön ympäröivä pientaloasutus on kokonaisuudessaan kerrosluvultaan I ½. Tälle uudelle kiinteistölle on kaavoituksellisesti ohjattava rakentaminen suuntautumaan pienempi mittakaavaisemmaksi ja vähemmän olemassa olevaa asutusta hallitsevaksi.

4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaselostuksessa todetaan alueen käyttötarkoituksen säilyvän. Siis yksi omakotitalo ja sen asukkaat korvataan seitsemällä rivitaloasunnolla asukkaineen. Erittäin väljästi ajatellen käyttötarkoitus ehkä säilyy, mutta sen mittaluokka sen sijaan kasvaa melkoisesti.

Kaavahankkeessa mukana oleva pienempi tontti on kaupungin omistuksessa ja hyvin haasteellinen kaavoituksellisesti, koska tontin halkaisee diagonaalisesti maanlainen tekniikkalinja, jonka päälle ei saa rakentaa kuin tien. Täten kaupunkikin hyötyy tästä hankkeesta tarjoamalla maa-alueelleen rivitalon katoksille. Epäreilua minun kannaltani on koko kaksikerroksisen rakennusmassan sijoittuminen hyvin pitkän ja harvinaisen kiinteistöni länsirajalle samalla muuttaen pihani oleskelualueen täysin suojattomaksi katseilta.

Kannaltani ympäristö huononee huomattavasti vaikuttaen suoraan viihtyvyyteen ja erityisesti kiinteistöni taloudelliseen arvoon.

5 Kaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön, luontoon ja ihmisiin

Tämän asemakaavan muutoksen todetaan helpottavan täydennysrakentamista, mutta tämä ei ole mielestäni laadukasta täydennysrakentamista vaan ahnehtimista liialla tiiveydellä.

Ehdotuksessa todetaan uudisrakennuksen sijoittuvan vanhalle piha-alueelle ja täten ei sisällä kielteisiä vaikutuksia luontoon. Nykyisille asukkaille lähintä luontoa on se oma piha ja naapureiden puolelta silmiin tuleva vehreys. Hanke on siis hyvä uusille asukkaille, koska saavat nauttia ympäristön vanhoista isoista puutarhamaisemista. Kukaan ei vaan taida ajatella, minkä maiseman tämä uudisrakentaminen tuo minun rajalleni. Lännen puoleiselle rajalleni ilmestyy nyt koko pituudelle läpiajotie ja sen taakse kaksikerrosta rivitalon seinää

ikkunoineen. Hanke on kannaltani erittäin epämiellyttävä ja ahdistava myös luonnon kannalta.

Vaikutus ihmisiin todettiin kaavaselostuksessa olevan elinympäristöltään tehokas. Tuo kuulostaa tunteettomalta viranomaisen kapulakieleltä, jolla yritetään puhua negatiivinen asia puhtoiseksi. Minun ja olemassa olevien naapureideni elinympäristö huononee tämän hankkeen myötä merkittävästi.

Kaavaehdotus ei tuo minun osalleni mitään positiivista, näen tässä kokonaisuudessa itseni puhtaasti toisen hyödyn tavoittelusta haittaa kärsiväksi osapuoleksi. Minulle tämän kaavaehdotuksen mukaiset muutokset eivät ole vähäpätöisiä.

6 Kaavan muut vaikutukset

Kaavaselostuksessa sanotaan hankkeella olevan myönteisiä kunnallit- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia. Kyllä, kuten aiemmin mainitsin, kaupunki pystyy myymään grynderille kiinteistön, joka yksinään olisi ollut joutomaata ja omakotitalostaan luontuvat kiinteistön omistajat saavat kiinteistönsään huomattavasti paremman korvauksen kuin myymällä sen purkukuntoisena omakotitalona. Todellisuudessa tämä hanke toteutuessaan kuitenkin vain laskee omistamani kiinteistön taloudellista arvoa huomattavasti, jota kunta ei voi jatkossa olla huomioimatta esim. tulevien vuosien kiinteistöveron suuruutta määrittäessä.

Kaavaselostuksessa lupailaan myös läpiajoyhteydellä kaavoitettavan alueen kautta parannettavan liikenneturvallisuutta Huilutiellä.

Huilutie on kaavoitettavalle kiinteistölle ja sen pohjoispuolella olevalle kiinteistölle Kangasalantielta johtava tie. Tie nousee Kangasalantielle jyrkkää mäkeä ja on siten ongelmallinen liukkaalla kelillä. Kangasalantien reunassa ei ole risteyksen puolella kevyenliikenteen väylää. Huilutien Pikkolan koulun puolella on verkkoaita ja sen takana saman mäen nousee Huilutien rinnalla jalankulkuyhteys Kangasalantien reunaan suojatielle ja Huilutien toisella puolella olevalle bussipysäkille. ...

Kaavaehdotus parantaa kaavoittajan mielestä liikenneturvallisuutta avaamalla tämän Huilutien kautta siksakmaisien mutkittlevien tieyhteyden rivitaloasuntojen ulko-ovien editse aina Viputielle asti. Kyseisestä tieyhteydestä saattaa tulla todellinen häiriötekijä ja vaara mahdollistaessaan mopoautojen, mopojen ja kaikkien muidenkin täysin tarpeettoman kaahaamisen alueen halki. Tietenkin tämä läpiajosta syntyvä suurentunut liikennemäärä osaltaan pahentaa tilannetta Kangasalantien risteyksessä. Onko pelastusjoneuvoliikenne huomioitu mitenkään tässä kaavamuutoksessa? Kaavoittaja on osoittanut tuon uuden tieyhteyden kulkemaan alle kolmen metrin päästä asuntaloni oleskeluterassin kulmasta ja koko puutarhani pitkän sivun laitaa.

Vastustan ehdottomasti tieyhteyden kulkua tonttini länsipuolen rajaa pitkin. Se on epäonnistunut tielinjaus kaikkien osapuolien kannalta ja kaukana tieturvallisuuden parantamisesta.

Huilutie kannattaa sulkea pohjoispäästään ja jatkaa tie asemakaavoituksella muodostuvan uuden kiinteistön kautta. Mutta Huilutien jatke tulee sijoittaa kulkemaan suorana kouluun puoleista rajaa pitkin ja tuoda sen pää vasta kaupungin nyt omistamalla kiinteistön alueella Viputielle. Itä-länsi suuntaisen rivitalon kulku tulee olla pistotie huilutieltä ja katketa ko. talon kulmalla. Tällöin haitta esimerkiksi minulle pienenisi huomattavasti ja se mainostettu tieturvallisuus paranisi.

Ehdotus Huilutien jatkeesta asemakaavoitettavan kiinteistön kohdalla:



7 Aita ja rajankäynti

Nykyisellään kiinteistöni ja kaupungin omistaman kiinteistön välisellä rajalla on kaupungin toimesta rakennettu verkkoaita. Kaupungin mittayksikön tuodessa kesällä 2003 talousrakennuksen rakentamista aloittaessani sen sijaintipistettä tontilleni huomattiin verkkoaidan olevan väärässä kohdassa todelliseen rajaan nähden.

Vaadin tässä yhteydessä kaupunkia hoitamaan maanmittauslaitoksen kanssa rajapyykit oikeille kohdilleen kiinteistöni etelälaidalla.

Vaadin asemakaavaan liitettävän veloitteen rakentaa vähintään 1600mm korkean teräsverkkoaidan aitaelementeistä asiallisin perustuksiin pystytettäviin pilareihin koko yhteisen rajamme pituudelle uudisrakentajan kustannuksella.

Vaadin kuntaa maksamaan oman tonttini puolelle tulevat rajan maisemointiin tarvittavien ikivihreitten kasvien kustannukset.

8 Kaavan hyväksymisestä ilmoittaminen

Vaadin saada jatkossa kirjallisen ilmoituksen postitse kaikista tähän kaavamuutokseen liittyvistä vaiheista.

Kaavanlaatijan vastine:

Kangasalan ydinkeskustan ja Pikkolan välinen alue on tiivistyvää aluetta, joka on tuoreessa maakuntakaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Aluetta on tarkoituksenmukaista tiivistää. Tiivistämiskäytös on esitetty suhteellisen maltillista tiivistämistä ja

käyttötarkoituksena pysyy asuminen, joten kaava on katsottu vaikutuksiltaan vähäiseksi. Tällaisessa kaavassa tyypillisesti vaikutukset kohdistuvat aivan lähimpiin naapureihin. Kaavan valmisteluvaihe on lähetetty naapureille kommentoitavaksi. Lisäksi järjestettiin naapurien pyynnöstä maastokatselmus paikan päällä. Kyseessä kuulemisessa oli kaavan valmisteluvaiheesta, josta kaava ei mene suoraan hyväksymiskäsittelyyn vaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti laajemmin julkisesti nähtävillä. Vasta ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaava voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn.

Rakennusten mittakaavaa on pehmennetty palautteen johdosta siten, että kahden pitkän rivitalon sijaan tontille sijoittuu kolme lyhyempää rivitaloa, jotka istuvat ympäristöön paremmin. Toinen kerrostaloista on käännetty siten, ettei pitkänmuotoiselle naapuritontille tule suoraa näkymiä rivitalon parvekkeiden ja keskeisten oleskelutilojen suunnalta. Kaksikerroksisuudessa on kuitenkin pitäydytty, se on luontevaa massiivisen koulurakennuksen läheisyydessä. On totta, että kaupungin omistamalle hankalasti rakennettavalle omakotitontille pystyy sijoittamaan paremmin autokatoksia kuin omakotitalon.

Liikennejärjestelyiden osalta on tapahtunut väärinymmärrys, joka saattaa johtua kaavakartan ja havainnemateriaalin epäselvyydestä. Tavoitteena ei ole missään nimessä avata yhteyttä Viputien ja Huilutien välillä, vaan nimenomaisesti ottaa askelia kohti Huilutien ajoneuvoliittymästä luopumista. Ajo kaavamuuotosalueen pohjoispuoliselle tontille on osoitettu nyt kaavaehdotuksessa kaavamuuotosontin läpi. Rivitalojen pysäköinti on tarkoitus järjestää keskitetysti Viputien varren pysäköintialueella. Viputien osalta kadun parantamisen suunnittelu on parhaillaan käynnissä.

Kaavamääräyksiin on täydennetty edellytys aidan rakentamisesta. Kaupunki ei osallistu asuintonttien välisten rajojen maisemointiin nyt tai kaavamuuoksen jälkeen. Kaavassa voidaan edellyttää myös istutettua aitaa, jolloin myös maisemointi järjestyisi samalla.

Asemakaavamuuotosehdotus oli käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 20.4.2021 ja nähtävillä 17.5.-15.6.2021. Siitä saatiin seuraavat mielipiteet ja lausunnot:

Telia Finland Oyj 10.5.2021

Teliällä ei ole rakennettua verkkoa muutosalueella, joten ei huomautettavaa.

Tampereen kaupungin ympäristöterveys 24.5.2021

Mikäli kaavoitettavalla asuinalueella / jaettavalla tontilla/tiivistysrakentamisen yhteydessä on alueella ennestään puulämmitteisiä taloja, tulisi savunleviäminen ottaa huomioon uusien asuntojen raittiin ilmanottoa suunniteltaessa.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 21.6.2021

ELY-keskus esittää ehdotusvaiheen lausuntopyyntöaineiston perusteella seuraavat täydennystarpeet:

Kaavaaselostukseen tule täydentää hulevesien käsittelyn periaatteet ja tiedot pohjavesialueesta.

Kaavan pohjavesialueetta (pv) koskevaa määräystä on tarpeen täydentää siten, että siitä käy ilmi, ettei pohjavesialueelle tule imeyttää tai johtaa likaisia hulevesiä (paikoitus- tai liikennealueilta). Puhtaat hulevedet (esim. kattovedet) imeytetään maaperään.

Pohjavesialueella tulisi olla pv-merkinnän lisäksi myös kaavamääräys, josta käy ilmi, ettei rakentaminen ja toiminnot alueella saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää (/pohjavesialueen laadullista ja määrällistä tilaa).

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostus täydennetty. Kaavaan lisätty hulevesimerkintä.

Yksityishenkilö 15.6.2021

1 Rivitalojen sijoitus ja massoittelu

Myönnän, että kannaltani on parannus, että tässä uudessa kaavaehdotuksessa rivitalot ovat sijoitettuna itä-länsisuuntaisiksi. Samalla kuitenkin on vaihkaa kaavoitettavien asuntojen lukumäärää lisätty seitsemän sijasta yhdeksään ja sallittua kerrosalaa kasvatettu sekä asuinrakennuksien, että autokatoksien osalta. Aiemmin totesin kaksikerroksisen yhteensä seitsemän asunnon rivitalokokonaisuuden ahtamisen puolitoistakerroksisten omakotitalojen viereen olevan käsittämättömän ahneen oloista, erityisesti, kun läheltä jäähallin viereltä löytyy väljää tonttimaata riittävästi. Nyt tässä "parannellussa" ehdotuksessa, sekä asuntojen lukumäärä, että kerrosala on entisestään kasvanut. Pikkolan koulu jo itsessään on melkoinen häiriötekijä, nyt tällä grynderiä nuoleskelevalla ehdotuksella halutaan pilata naapuruston rauhaa entisestään. Eikö Kangasalan pitänyt olla imagoltaan "Oksalla ylimmällä"? Suuntauksenne kaavoituksen taholta on kuitenkin käytännössä kohti ahdasta, levotonta ja ei niin vehreää asumista.

Kannaltani talojen sijoittelu olisi hyväksyttävämpi, jos muodostuvan rivitalotontin pohjoisrajalle sijoittuva yksittäinen rivitalo lyhenisi kiinteistöni puoleisesta päästä yhdellä asunnolla tehden tilaa tontinrajaani ylös nousevan pihatien kääntyä vinosti kiinteistön pohjoisrajalle jo reilusti ennen rajaa. Tähän näin muodostuvaan kolmiomaiseen pihan osaan toivoisin kaavoituksella määrättävän istutettavaksi puustoa suojaamaan edes vähän oleskelualueideni yksityisyyttä (Kuva 1. punainen ympyrä).

Syynä tälle vaatimukselleni on se, että asuintaloni oleskeluterassi on kahden metrin päässä tuosta rajakulmasta (Kuvat 2 ja 3). Minusta on kohtuutonta saada tällä puutarhamaisella vehreällä alueella terassini viereen alle kolmen metrin päähän ajotie ja rivitalollinen ihmisiä liikkumaan. Lisäksi tuon ylemmän rivitalon yläkerran ikkunoista on täysin esteetön näkymä suoraan terassini ruokapöytään ja koko oleskelualueelleni. Tätä ei millään suojaistutuksilla pysty peittämään noinkin lyhyellä etäisyydellä.

Kaavoitettavien asuntojen lukumäärää tulisi pienentää jo alueen pysäköintitilojenkin vuoksi. Nykyään taloudessa pyrkii olemaan ainakin kaksi autoa, vaikka julkinen liikenne olisi kuinka lähellä. Tilanteeseen tulee lisäksi vielä vieraspaikoitustarve päälle.

Viputien alkupäässä meillä on oiva esimerkki siitä, kun ahdetaan pienelle tontille paljon asuntoja. Seurauksena, että muutenkin kapean tien reunat ovat pysäköityjä autoja täynnä. Autoliikenne ja henkensä kaupalla valitettavasti myös koululaiset yrittävät puikkelehtia tietä kaventavien pysäköityjen autorivien lomassa. Tuleeko tämä tilanne kaavoituksen ansiosta toistumaan myös koulun puoleisessa päässä Viputietä?

Erityisesti raskaan liikenteen huomattava lisääntyminen Viputiellä, tieyhteyden auettua tätä kautta koulun pihaan, aiheuttaa hankaluutta ja vaaraa kohtaamistilanteissa. Ehdotankin että ylempiä rivitaloja tulee lyhentää ja näin asuntojen ja sitä kautta myös liikenteen määrää vähentää. Näin Viputien alue pysyisi vehreänä, kaikkia asukkaita ajatellen väljänä ja myös koululaisia ajatellen turvallisena liikkua.



Kuva 1 Kuvaan esitetty asuintaloni terassi ja punaisella ympäröity kaavoitettavan tontin minua eniten häiritsevä kohta



Kuva 2, Rajapyykki (punainen) ja tontin etelä-pohjoissuuntainen raja (valkoinen viiva)



Kuva 3 Rajapyykki nuolen kohdalla ja tulevan rivitaloalueen puoleinen raja valkoisella

2 Suurin sallittu kerrosluku

On täysin perusteetonta väittää, että kaksikerroksinen rivitaloasutus sopisi koulun tuntu-
maan hyvin. Koulun alueen rakennuksiin on moninkertaisesti matkaa verrattuna meidän naa-
purikiinteistöjemme ja tulevien rivitalojen välimatkaan. Kaavoituksen kohteena olevat rivita-
lot ovat tosiasiallisesti suunnitelluissa kaavassa meidän kolmen omakotikiinteistömme välittö-
mään läheisyyteen, ei Pikkolan koulun läheisyyteen. Koulun taholta tästä hankkeesta ei
kukaan kärsi tai häiriinny, saati sitten menetä osaa kiinteistönsä arvosta. Kaavoitukseen
toivoisin inhimillisyyttä.

Kaiken lisäksi Pikkolan yläaste on yksikerroksinen rakennus. Vaadin edelleen, että tässä
suunnittelun kohteena olevassa kaavassa pitäydytään 1,5 kerroksisuudessa, kuten tämän-
hetkinen ympäröivä asutuskin on. Tällöin alue säilyisi tasapainoisena yleisilmeeltään. Kak-
sikerroksisuus luo aivan liian raskaan rakennusmassan meidän rajanaapureiden välittö-
mään läheisyyteen ja on välinpitämätöntä yksityisyyttämme ajatellen.

3 Liikennejärjestelyt

On hyvä, että erittäin hankalasta ja vaarallisesta Huilutien liittymästä Kangasalan tielle pyri-
tään luopumaan. Kaavaehdotuksessa oleva tielinjaus on kuitenkin kannaltani kestävä ja
käsittelemättömä. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetään edelleen tielinjausta kulke-
maan länsirajaani sivuten, kahden metrin päähän oleskeluterassini kulmasta. Kuka tuon
rivitaloalueen läpi mutkittavan läpiajotien pitäisi esimerkiksi lumenauraamisen kannalta
kunnossa. Huilutien päässä asuva kiinteistön omistajakoko? Tuo suunniteltu läpiajotie tekee
vielä 90 asteen mutkan siinä terassini kulmalla. Miten on ajateltu, Huilutien päässä asuvan
naapurini, mahdollinen tarve saada joskus esim. jokin kuljetus tontilleen raskaan ajoneuvon
tuomana onnistumaan?

On hyvä huomata, että asuinrakennukseni terassirakenteethan eivät näissä asemakaava-
ehdotuksen kuvissa näy lainkaan. Tällöin saadaan tilanne näyttämään siltä, että asuinra-

kennukseni kulmaan on matkaa enemmän kuin todellisuudessa onkaan. Siksi liitänkin mukaan kuvat tilanteesta (Kuvat 1, 2 ja 3).

Ehdotankin että rivitaloalueen sisäisen tien linjaus muutetaan kaavamuutosalueen länsipuolen rajaa kulkeväksi. Tähän voisi kenties tarvittaessa käyttää osin koulun puolen pihamaata. Tällöin tielinjaus saadaan suoraksi, nyt mutkittuvan ja rivitaloasukkaiden kannalta vaarallisen ehdotuksen sijaan. Huilutien omakotitalon liikenteen näkökulmasta suora jatke Huilutieltä alas Viputielle olisi järkevin. Samalla säilyisi vehreys kiinteistöni ja kaavoitettavan kiinteistön rajalla.

4 Perustamiskorkeus

Kaavanlaatijan tulisi myös kiinnittää erityistä huomiota rakennusten perustamiskorkeuksiin. Kaavan tulisi mielestäni ohjata sitä siten, että tasapaino säilyy, jo olemassa oleviin rakennuksiin nähden.

Yksityishenkilö 27.5.2021

Huomautuksia Viputiellä keskustan korttelissa 315 osa, kaava 858

Edelliseen ehdotukseen rakennettavalle tontille on suunnitelmiin tullut huomattavia muutoksia. Ehdotuksessa oli suunnitteilla oli 7 kpl asuntoa. Nyt ehdotukseen on aikomus rakentaa 9 asuntoa. Tavoitteena teillä on suunnittelijoilla on tontin käytön tehostaminen, kuitenkin ympäristöön istuvassa mittakaavassa. Tämä rajanaapurista tuntuu kauniilta sanahelinältä, joka ei ota huomioon olevaa asutusta. Talojen suunniteltu 2 kerroksisuus on aivan liian korkea alueen muihin rakennuksiin nähden. Miten järjestetään autojen parkkipaikat näin suureen suunnitelmaan. Jo nyt Viputiellä on ahdasta. Rivitalojen sijainti tontilla on itä-länsi suunnassa parempi kuin edellisessä suunnitelmassa.

Aita rakennettavan tontin ympärille

Aidan tarve rakennettavan tontin ympärille on ehdoton. Tutustumiskäynnillä olimme mielestäni molemmat samaa mieltä että rakennuttaja laittama elementeistä koottava rauta-aita tonttiemme rajalle olisi sama mitä Kangasalla käytetään päiväkotien ympärillä. Tässä tapauksessa käytettävän aidan väri olisi ehdottomasti musta. Tähän verkkoaitaan on helppo istuttaa köynnöstyviä kasveja. Puuaidan käyttö ei olisi suotavaa.

Kulku Huilutiellä

Tonttini raja kulkee aivan koulun verkkoaitaa myötäille. Tämä on tarkastettu maanmittauslaitoksen toimesta 15.9.2020.

Tämä liittymä on tässä rakennushankkeen yhteydessä korjattava tämän päivän tarpeisiin. Tontin naapurina on kasvavan koulumaailman- ja liikuntahallin liikenne. Koululaisten käyttämä bussiliikenne aamulla ja iltapäivisin (yläaste, lukio, tredu ja suunnitteilla oleva pientenlasten koulu) aiheuttaa monia vaaratilanteita. Kangasalan tien Pikkolan pysäkeille pysähtyy samanaikaisesti koulupäivinä useita busseja. Toivon pikaista pysäkin siirtoa Kangasalantiellä tonttini kohdalla Huilutie 1. Pysäkin paikka olisi tulevan pientenlasten koulun kohdalla, josta kulku kouluille olisi luonnikkaampaa.

Kulku ajoneuvoilla nousta Huilutieltä Kangasalantielle on nykyisellään vaikeaa. Huilutie on jyrkkä, joten talvikelillä on päästävä ajamaan aivan Kangasalantien reunaan jatkaakseen ajoa maantielle. Tämä ei ole nykyisellään aina mahdollista, koska pysähtyvät bussit ja niistä poistuvat koululaiset ovat Huilutien päässä.

Myös Huilutien päätä käytetään koululaisten nouto- ja jätö alueena, joka sekkin estää kulua Kangasalan tielle.

Joudumme talvisin muutamaaan kertaan tilaamaan hinausautoa ko. tilanteissa, koska olemme auton kanssa jumittuneet Huilutien penkkaan.

Toiveeni on, että kulku estetään Huilutieltä Kangasalan tielle eikä sitä käytettäisi uudessa tilanteessa kevyenliikenteen väylänä. Kevyenliikenteelle on jo nykyisellään olemassa ko. pysäkkialueella väylä suojatienjatkeena Kangasalantieltä koululle.

Jatkossa oma kulkuni olisi liittymä samaan Viputiehen, jota rakennettavan tontin asukkaatkin käyttäisivät. Viputie kulkisi koulun tontin vierustaa, joka liittyisi kaartaen olemassa olevalle Viputielle. Korkea kuusaita koulun rajalla olisi kaadettava, jotta tien teko olisi mahdollista.

Uudelle rakennettavalle tontille kaavamuuotosalueeseen idässä rajautuvan tontin suuntaisesti oli suunniteltu tie. Tämä rikkoisi vanhan asutuksen olemassa olevaa idylliä. Tien siirrettyä rakennettavalla tontilla sen länsireunaan koulun tontin myötäisesti säilyisi eheämpi kokonaisuus.

Kaksi yksityishenkilöä 14.6.2021

Asemakaavan muutosehdotus Viputiellä keskustan korttelissa 315 osa, kaava 858

Vastustamme asemakaavan muutoksen esittämää suurinta sallittua kerroslukua II Ympäröivä pientaloasutus on kerrosluvultaan 1½.

Kaavaehdotuksessa rivitalojen korkeus on liian korkea olemassa oleviin omakotitaloihin sekä ympäristöön. Rivitalot tulevat loivaan rinteeseen. Jos vielä maapohjaa nostetaan, kuten nykyään tehdään, korkeusero olemassa oleviin taloihin tulee olemaan vielä huomattavasti korkeampi. Tällöin rivitalot tulisivat hallitsemaan ympäristössään olevaa asutusta. Kaavan laatijan vastineessa: Kaksikerroksiset rivitalot sopivat alueen reunaan lähelle koulua joka on mittakaavaltaan pientaloja massiivisempi. Entä pientalojen näkökulmasta? Kuinka korkeat rivitalot sopivat olemassa olevien pientalojen viereen? Kaavaehdotuksessa rivitalojen sijoittelu on parempi kuin edellinen ehdotus. Jolloin rivitalojen ikkunat olisivat pääasiassa etelä-pohjoinen.

Aikaisemmasta kaavaehdotuksesta poiketen, asuntojen määrä on näköjään vaan lisääntynyt (seitsemästä yhdeksään). Tämä aiheuttaa lisää liikennettä niin jalan kuin autoilla. Asuntojen määrä on verrattavissa autojen määrään, vaikka bussipysäkit ovat lähellä, ei voi ennustaa eikä määrätä montako autoa perheessä on.

Onko otettu huomioon Viputien kapeus ja nykyinen vilkas liikenne? Tontille täytyy osoittaa parkkipaikkoja niin paljon, ettei autot ole tien varressa.

Viputien liikenne on lisääntynyt jäähallin suljettua läpiajansa. Koulun huolto-ajo ja urheiluhallin sekä koululaisten saattoliikenne on ainoastaan Viputien kautta.

Tällä hetkellä on jo ollut paljon ongelma- ja lähellä piti- tilanteita, koska alueella asuu ja kulkee paljon lapsia ja nuoria.

Kuten aikaisemmassa muistutuksessa, vaadimme että kaava pysyy nykyisellään 1½ kerroksisena pientalo-alueena.

Vaadimme saada kirjallisen ilmoituksen postitse kaikista tähän kaavamuutoksen liittyvistä vaiheista.

Kaavanlaatijan vastine esitettyihin muistutuksiin:

Suunnittelualue sijaitsee keskustan alueella, jolla on yhdyskuntarakenteen tiivistämistarpeita. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitteena on palvelujen turvaaminen ja kehittäminen sekä joukkoliikenteen tehostaminen, ja sitä kautta keskustan vetovoiman lisääminen. Nyt esitetty ratkaisu mahdollistaa erityisesti lapsiperheille sopivien asuntojen tarjonnan lisäämistä keskustan alueella. Kaavan tehokkuus ja kerrosluku ovat Kangasalan strategisen yleiskaavan ja keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia. Keskustan osayleiskaavassa vuodelta 2010 kaava-alueelle on osoitettu merkinnällä AP-1 tiivis pientalovaltainen asuntoalue. Alueelle saa asemakaavassa osoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai pienkerrostaloja.

Tiivistäminen on esitetty varsin maltillisena ja kaavaluonnoksessa esitettyä lyhyemmät rivitalot sopeutuvat pientaloalueen mittakaavaan. Nykyinen asuinrakennus sijaitsee kiinteistön korkeimmalla kohdalla ja on 1½-kerroksiseksi rakennukseksi kellareineen varsin korkea. Kiinteistön 211-438-1-9 päärakennus sijaitsee korkeammalla rinteessä, ja kiinteistön 211-444-1-91 päärakennus melko samalla korkeudella. Koska tuleville rivitaloille täytyy pystyä järjestämään esteettömät kulkuväylät valtioneuvoston asetuksen vaatimusten mukaisesti alarinteessä olevalta pysäköintialueelta, on mahdollista, etteivät niiden korkeusasema ja harjakorkeus pääsääntöisesti tulisi olemaan merkittävästi nykyistä rakennusta korkeammalla. Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa. Kaavoittajan näkemystä edustaa laadittu havainnekuva. Aikaisempaan luonnokseen verrattuna rakennusoikeutta asuinrakennusten osalta on lisätty 25 m² ja autokatoksien/-suojujen osalta samoin 25m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,30, jota voidaan pitää osayleiskaavan mukaiselle tiiviille pientaloalueelle maltillisena.

Rakennusalojen rajoja on tarkistettu ja siirretty hieman länteen ja etelään päin, kauemmaksi viereisten asuintonttien rajoista. Rakennusalat ovat itä-länsisuuntaisia ja asuinrakennusten pääoleskelutilojen ikkunat tulisivat havainnekuvan mukaan avautumaan etelään, eivät naapuritonteille. Lisäksi viereisten asuintonttien vastaiselle rajalle on määrätty tekemään näkemästeen antava aita tai istutuksia. Kiinteistön 211-444-1-91 terassi on täydennetty pohjakarttaan.

Kaavamuutos koskee ainoastaan kiinteistöjen 211-438-1-10 ja 211-438-1-11 aluetta. Aiemmin ehdotettu ajoyhteysvaraus kiinteistölle 211-438-1-9 kaavamuutosalueen läpi on poistettu, koska tarkemmassa tarkastelussa on käynyt ilmi, että se vaikeuttaisi kohtuuttomasti kaavamuutosalueen kulkuväylien järjestämistä esteettömästi valtioneuvoston asetuksen vaatimusten mukaisesti. Kiinteistön 211-438-1-9 vastaiselle rajalle Huilutien kohdalle on lisätty liittymäkieltomerkintä, joten kulku kaavamuutosalueelle on ainoastaan Viputieltä. Kiinteistön 211-438-1-9 liittymä jää näin ollen tämän kaavamuutoksen osalta ennalleen.

Viputie on mitoitukseltaan sellainen, että se pystyy välittämään kaavamuutoksen aiheuttaman liikenteen lisäyksen. Autopaikkavaatimus rivitaloille on 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja pysäköinnille varattu alue on mitoitettu tarvittaville 14 autopaikalle. Viputielle on vireille nopeusrajoituksen alentaminen 30 km/h:ssa. Kadunvarsipysäköintiä on rajoitettu talvella, toisaalta kadunvarsipysäköinti osaltaan rajoittaa nopeuksia. Pikkolan koulun liikennettä ja liikenneturvallisuutta ollaan parhaillaan tarkastelemassa kokonaisuutena. Tavoitteissa on mm. ohjata koulun alueen jalankulkua ja pyöräilyä kaavamuutosalueen eteläpuolelta Viputielle.

Viranomaisyhteistyö

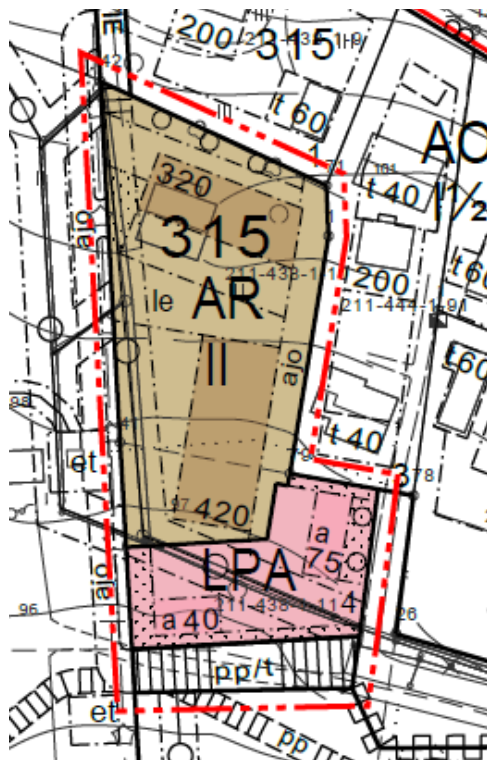
Alueella ei ole sellaisia maakunnallisia tai valtakunnallisia intressejä, joiden takia viranomaisneuvottelu olisi tarpeen.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

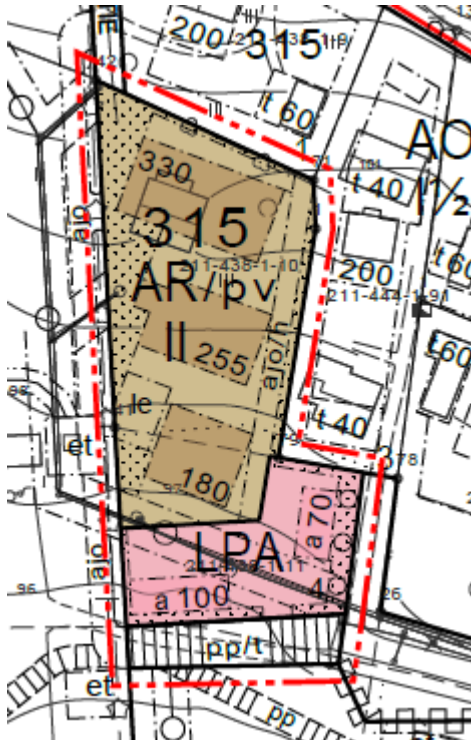
Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on rakentamistehokkuuden lisääminen ympäristön mittakaava huomioiden.

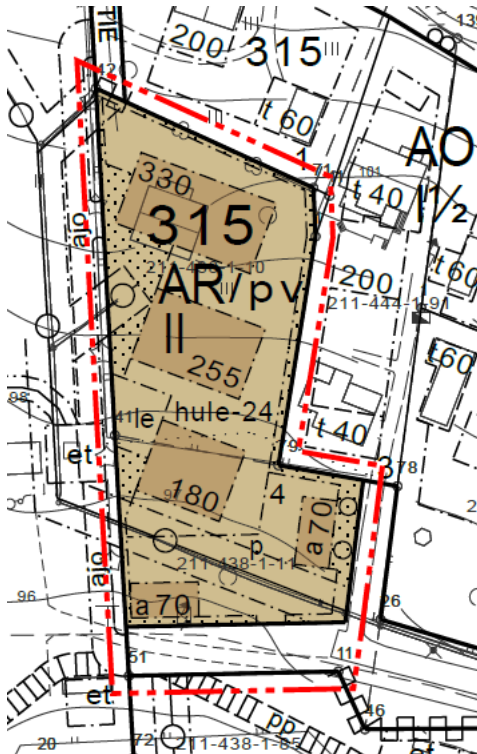
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



Luonnosvaiheessa kaavamuutosalueelle esitettiin AR-korttelialuetta kahdelle rivitalolle ja erillistä autopaikkojen korttelialuetta. AR-korttelialueelle asetettiin myös ajoyhteysvaraus kiinteistöä 211-438-1-9 varten sekä kevyen liikenteen yhteys Huilutieltä.



Saadun palautteen perusteella ehdotusvaiheeseen tehtiin muutoksia. AR-korttelialueelle esitettiin nyt rakennusalat kolmelle lyhyemmälle itä-länsi-suuntaiselle rivitalolle. Asuinrakennuksille lisättiin rakennusoikeutta 25m² ja autokatoksille/-suojille 55m². Kevyen liikenteen yhteys Huilutieltä sekä tarpeettomat johtovaraukset poistettiin. Viereisten asuintonttien rajalle lisättiin istutettavaa aluetta ja lisäksi määrättiin tehtäväksi aita tai istutuksia. Tonttiliittymä siirrettiin pp/t-merkinnällä varustetulle Viputien jatkeelle.



Hyväksymisvaiheeseen tehtiin edelleen muutoksia. Autopaikkojen korttelialue poistettiin tarpeettomana. Viputien jatkeen pp/t-merkintä poistettiin ja katualuetta levennettiin. Jatkossa tavoitteena on johtaa koulun alueen jalankulku ja pyöräily kaavamuutosalueen eteläpuolelta. Kadun levennyksen seurauksena AR-korttelialue hieman pieneni pysäköinnille varatun alueen osalta. Ajoyhteysvaraus kiinteistölle 211-438-1-9 poistettiin, koska sen katsottiin vaikeuttavan esteettömien kulkuväylien toteutusta. Huilutien päähän lisättiin liittymäkieltomerkintä. Asuinrakennusten rakennusaloja tarkistettiin ja siirrettiin hieman länteen ja etelään, kauemmaksi naapuritonteista. Myös auton säilytyspaikan rakennusaloja tarkistettiin ja samalla niiden rakennusoikeus väheni 30m². Lisättiin merkintä hulevesien hallinnasta. Kahdelle asemakaavamuutosalueen länsirajan ylittävälle yleiselle vesijohdolle ja viemärille lisättiin aluevaraukset.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluaineiston kuuleminen keväällä 2020

Asemakaavaehdotus elinympäristölautakunnassa 20.4.2021

Asemakaavaehdotus nähtävillä 17.5.-15.6.2021

Asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittely elinympäristölautakunnassa 17.5.2022.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Asemakaava mitoitetaan kolmelle lyhyelle kaksikerroksiselle rivitalolle, joissa olisi arviolta yhteensä yhdeksän asuntoa, sekä autokatoksille/-suojille. Pysäköinnille varattu alue mitoitetaan 14 autopaikalle, mikä vastaa 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Rakennusoikeutta osoitetaan asuinrakennuksia varten 765 m² ja autokatoksia/-suoja varten 140 m². AR-korttelialueen pinta-ala on 0,2991 hehtaaria ja tonttitehokkuus 0,30. Katualuetta muodostuu 0,0315 ha.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus. Alueella on tällä hetkellä yksi omakotitalo, jonka tilalle kaava mahdollistaa kolme kaksikerroksista rivitaloa. Alueen korkeuserot tulee ottaa huomioon suunnittelussa niin, että kulkuväylät voidaan toteuttaa valtioneuvoston asetuksen rakennuksen esteettömyydestä 241/2017 vaatimusten mukaan. Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaksi pientalotonttia muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), jolle voi rakentaa kolme pientä rivitaloa sekä niiden ulko-oleskeluun vaadittavat tilat. Pysäköinnille osoitetaan keskitetty alue. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia ja niille sekä autokatoksille/-suojille on merkitty erikseen rakennusalat.

Muut alueet

Katualuetta muodostuu 0,0315 ha ja se liittyy itäpäästään jo olemassa olevaan Viputiehen.

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutosalue mahdollistaa useammille asukkaille ja erityisesti perheille palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyydessä asumisen. Perheasuntojen määrän kasvu keskustassa tukee keskustan palveluita. Tiivistämisen vaikutuksia lähinaapurustoon on sopeutettu edellyttämällä tontin aitaamista.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutosalue on tärkeää pohjavesialuetta. Rakentaminen ja toiminnot alueella eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Pysäköintialueilta kertyvät hulevedet on johdettava yleiseen hulevesijärjestelmään, mutta esimerkiksi puhtaiden kattovesien osalta imeyttäminen on ensisijainen vaihtoehto.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakennukset sijoittuvat vanhalle piha-alueelle. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon.

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

Kaavamuutos helpottaa täydennysrakentamista ja mahdollistaa osaltaan yhdyskuntarakenteen tiivistymisen. Perheasuntojen lisääminen joukkoliikenteen laatuikäytävän alueelle tehostaa joukkoliikennettä. Kaavan toteuttaminen edistää Kangasalan strategisessa yleiskaavassa ja keskustan osayleiskaavassa asetettuja tavoitteita.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennukset ovat massoiltaan lyhyitä ja niiden mittakaava sopeutuu ympäröivään pientaloalueeseen ja kouluun.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Hankkeella on myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia.

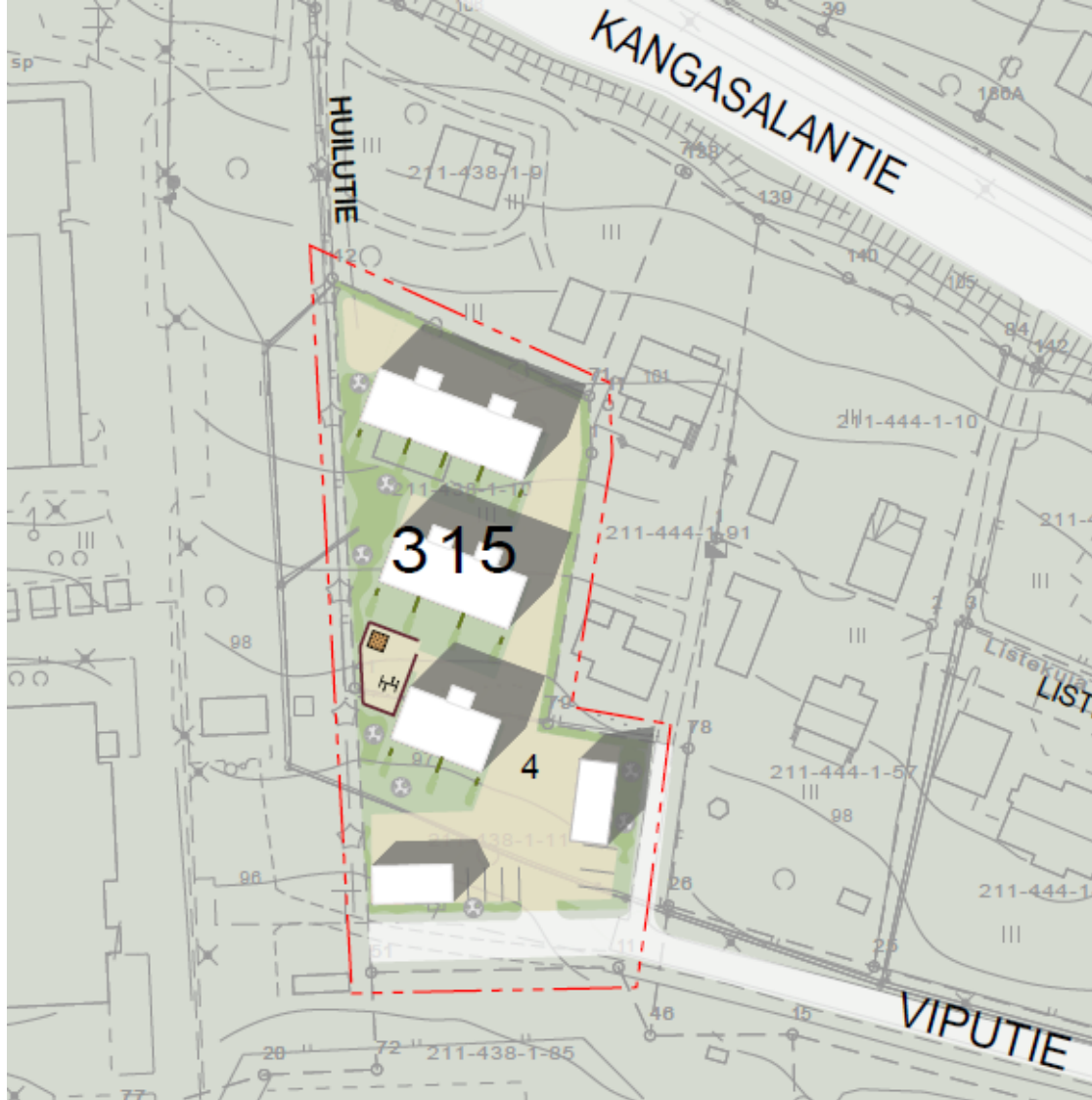
5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

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.

KANGASALA 9.5.2022

Kaupunginarkkitehti

Mari Seppä

Kaavasuunnittelija

Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Toivonen