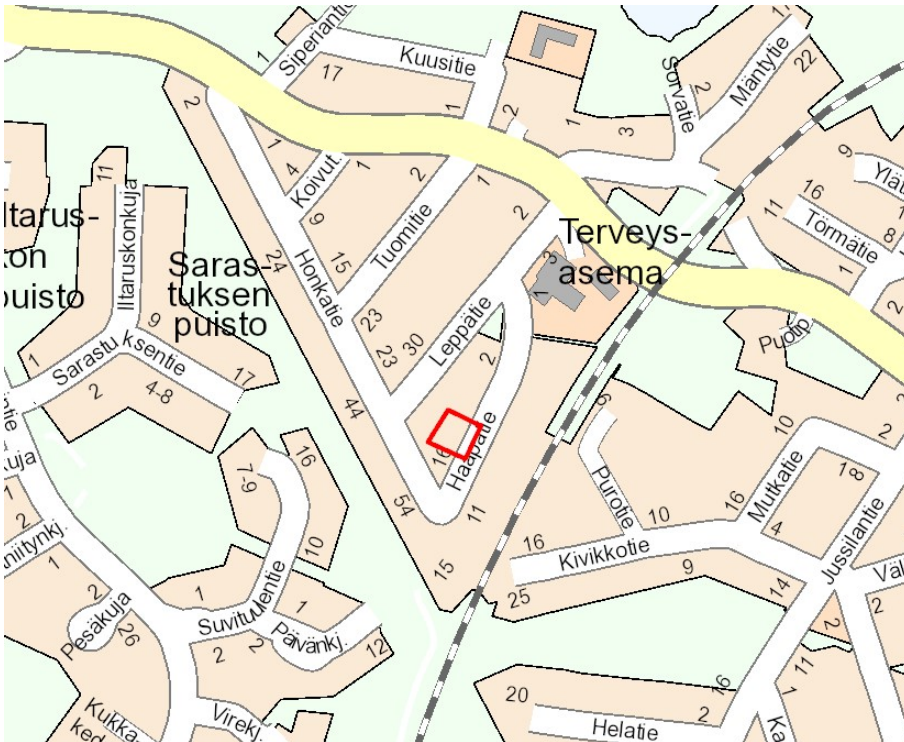


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos Haapatiellä Ruutanan korttelin 7027 tontilla 5, kaava 902

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	19.11.2024
DIAARINUMERO	KLA/18/53.02/2024
ASEMAKAAVAN NUMERO	902
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Ruutana
KORTTELI	7027
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Ruutanassa Haapatiellä



Kuva 1. Opaskartta suunnittelualueen lähiympäristöstä.

VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	12.3.2024
KAVAEHDOTUS	Elinympäristölautakunta
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Elinympäristölautakunta
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2. Tiivistelmä	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve sekä suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	14
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
5. Asemakaavan kuvaus	15
5.1 Kaavan rakenne	15
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3 Aluevaraukset	16
5.4 Kaavan vaikutukset	16
6. Asemakaavan toteutus	17
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.3 Toteutuksen seuranta	18

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.11.2024
- Asemakaavakartta 19.11.2024
- Havainnekuva 19.11.2024
- Havainnekuva, ilma 19.11.2024
- Kaavaselostus

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lokomon alueen visuaalinen kaava
- Ruutana-Tarastenjärvi-Asema OYK, kulttuuriympäristöselvitys, 16.9.2024, Selvitystyö Ahola
- Liikennemeluselvitys, 26.9.2024, Taratest
- Liikennetärinäselvitys, 11.10.2024, Taratest

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta. Kaavoitus kävi maanomistajan kanssa keskustelua kaavamuutoksen edellytyksistä ja tavoitteista. Maanomistajan toiveena oli tontin jakaminen ns. kirvesvartena.

Kaupunginarkkitehti asetti kaavan valmisteluvaiheen aineiston viranhaltijapäätöksellä nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Kaavamuutoksen osallisilla oli mahdollisuus jättää valmisteluvaiheen aineistosta mielipiteensä. Aineistosta saatiin kolme lausuntoa.

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. Valitusajan jälkeen kaavamuutos tulee voimaan voimaantulokuulutusella.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueelle lisärakentamista, joka soveltuu luontevasti olemassa olevaan rakennettuun- ja luonnonympäristöön. Kaavamuutoksessa noudatetaan Lokomon alueen visuaalista kaavaa sekä huomioidaan raitiotien aiheuttama meluvaikutus.

Tontti jaetaan asemakaavamuutoksessa kahteen osaan niin, että uusi tontti muodostuu tontin perälle ja liittymä uudelle tontille osoitetaan kirvesvartena. Tontille 8 osoitetaan rakennusoikeutta 180 kerrosalaneliömetriä ja tontille 5 rakennusoikeutta 150 kerrosalaneliömetriä.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Korttelin käyttötarkoitusta ei muuteta, se säilyy edelleen erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö on säilytettävä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lokomon kulttuurihistoriallisesti merkittävän jälleenrakennuskauden asuntoalueella. Rakennettu ympäristö muodostaa yhdessä luonnonympäristön kanssa viihtyisän ja luonnonläheisen ympäristön. Jokaisella yksittäisellä rakennuksella on merkitystä osana kokonaisuutta. Vuonna 1992 laaditussa Lokomon alueen visuaalisessa kaavassa on kuvattu asioita, joista alueen eheä ympäristökuva muodostuu. Suurin osa näistä ominaispiirteistä on edelleen havaittavissa: yhteneväinen talojen sijoittelu tontille ja tien varteen, rakennuskanta noudattaa yhtenäistä rakennustapaa, jälleenrakennuskauden puolitoistakerroksiset talot sulautuvat yksikerroksisten tyyppitalojen joukkoon, luonnonympäristö on säilynyt hyvin, maastonmuodot ovat säilyneet luonnollisina. Yksi Lokomon alueen erikoisuuksista ovat runsaat luonnonkivirakenteet: kiviaidat, penkereet ja katuojat.



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

Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö koostuu pihojen puutarhoista ja niille tyypillisestä kasvillisuudesta pensaineen, puineen ja istutuksineen. Suunnittelualueita rajaa pohjois- ja länsipuoleltaan pääosin hyvin säilynyt kiviaita.

Maaperältään alue on hiekkamoreenia.



Kuva 3. Valokuva suunnittelualueesta. Kuva otettu 28.2.2024.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee konepaja- ja terästehdas Oy Lokomo Ab:n perustamalla Lokomon asuinalueella. Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksen (Selvitystyö Ahola, 16.9.2024) mukaan Lokomo oli ja on edelleen Ruutanan alueella aikakautensa edustavin asuinalue. Ajan henkeä on talojen yhtenäinen sijoittelutapa, vinosti katulinjaan nähden, ja pyrkimys säännöllisyyteen myös takapihoilla piharakennusten asemoinnissa. Asuinrakennukset ovat yksi- tai puolitoistakerroksisia.

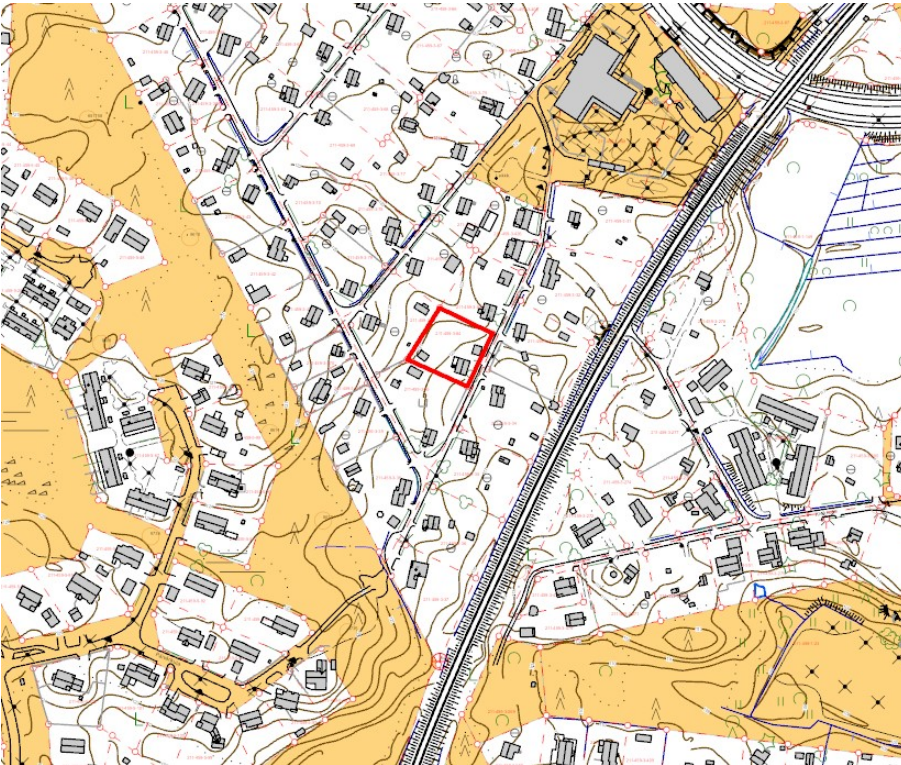
Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan Lokomon alue on vuosien saatossa säilyttänyt kohtuullisen hyvin asemakaavalliset periaatteensa – kadut, korttelirakenne, rakennusten sijoittelu tonteille. Lisärakentaminen on tapahtunut pääasiassa vanhaa laajentamalla eikä korvaamalla. Talojen lisäksi on säilytetty piharakennuksia. Alueelle on tehty tonttijakoja, ensi sijassa kirvesvarsitontteja, joissa vanhan tontin takaosaan on lohkaistu tontti ja sille kapea ajoväylä.

Suunnittelualueella on useampi rakennus: kuvassa näkyvä 1980-luvun loppupuolella rakennettu asuinrakennus, autosuoja, maakellari sekä pihasauna.



Kuva 4. Tontilla oleva asuinrakennus.

Maanomistus



Kuva 5. Kaupungin maanomaisuus keltaisella. Suunnittelualue rajattuna punaisella.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Kuva 6. 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 sovittava 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.

- **2-kehän kehittämisvyöhyke**

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehään tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke, joka ulottuu lentoasemalta Säöksjärven,

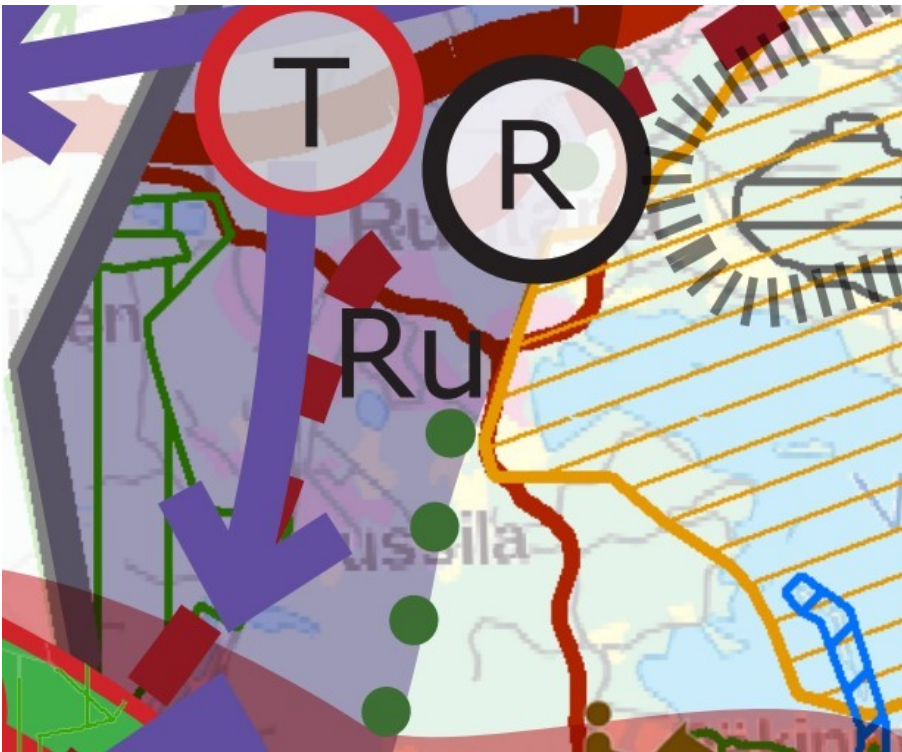
Hervannan, Saarenmaan ja Lentolan kautta Tarastenjärvelle. Vyöhyke kytkee lentoasemaa ja itäistä kaupunkiseutua toisiinsa, keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen sekä kaupunkiseudun muihin yritysalueisiin.

Suunnittelualueen lähistöllä on lisäksi seuraava merkintä:

- **Päärata**

Merkinnällä osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat.

Strateginen yleiskaava



Kuva 7. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- **Kasvukehä 2040:**

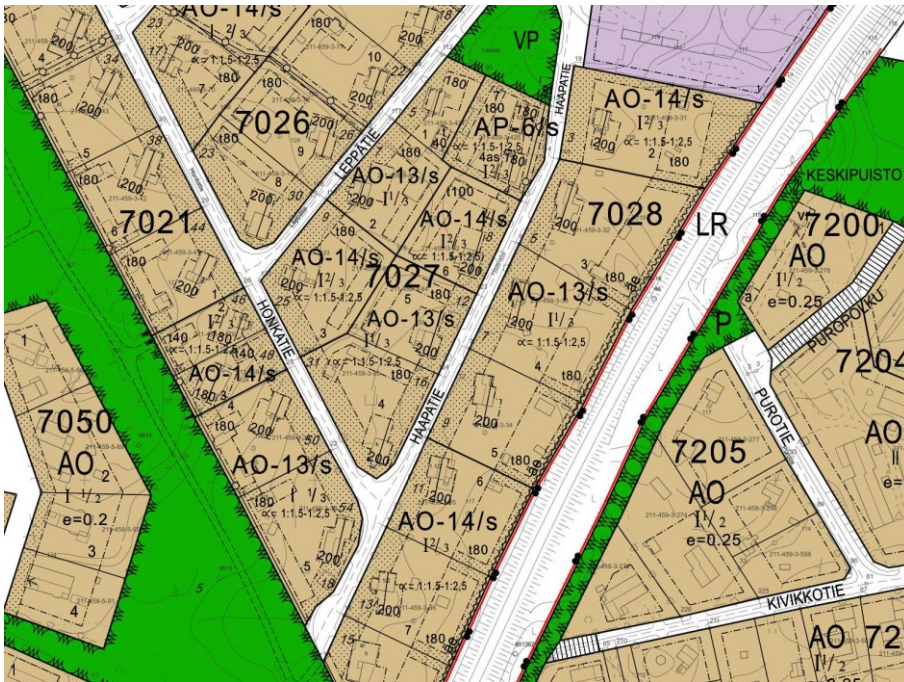
Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun 2-kehään tukeutuva yritys- ja tutkimustoiminnan sekä asumisen vyöhyke. Vyöhykkeen toteutusjärjestykseen kiinnitetään huomiota: Aluetta täydennetään vaiheittain kuroen Kangasalan taajaman läpi. Eteläistä kehäosuutta pyritään täydentämään alkaen Ruskosta, edeten kohti Lentolaa. Pohjoinen kehäosuus tukeutuu Ruutanan taajamaan ja sen kehittämiseen. Linjauksessa Ruutanan länsipuolitse tulee varmistaa virkistys- ja viheryhteyksien jatkuvuus. Kasvukehää suunnitellaan

kuntien yhteistyönä. Maankäytön suunnittelussa tavoitellaan tiivistä ja sekoittunutta maankäyttöä sekä edistetään toimintojen saavutettavuutta eri liikkumistavoin.

Suunnittelualueen lähistöllä on lisäksi seuraava merkintä:

- **Rautatie**

Asemakaava



Kuva 9. Ote kaavayhdistelmästä.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 312 vuodelta 1994. Suunnittelualue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytettävä (AO-13/s). Sallittu kattokaltevuus on 1:1,5–1:2,5. Suurin sallittu kerrosluku on I 1/3. Rakennusoikeutta tontilla on 200 kem² asuinrakennukselle ja 80 kem² talousrakennukselle. Haapatien puoleiselle rajalle on merkitty istutettava alueen osa. Asuinrakennuksen harjasuunta on määrätty lähes tien suuntaiseksi.

Meluselvitykset

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen on laadittu melu- ja tärinäselvitykset.

Tärinäselvityksen tulosten perusteella junaliikenteen ei katsota aiheuttavan tarkasteltavan kohteen rakenteisiin tai sen asumisviihtyvyyteen vaikuttavaa värähtelytasoa.

Meluselvityksen tulosten perusteella voidaan todeta melutasojen olevan päivä- ja yöaikaan lähes identtiset. Tämän takia päiväaikaiset melutason ohjearvot piha-alueella saavutetaan hyvin, mutta yöaikainen ohjearvo täyttyy ainoastaan rakennusmassojen suojassa. Pihan oleskelualueet tulisi sijoittaa vain paikkoihin, missä ohjearvot saavutetaan. Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat maltilliset ja kohde on toteutettavissa tavanomaisilla rakenneratkaisuilla.



Kuva 10. Ote melualuekartasta sekä selitteet. Päiväaikaiset melutasot, ennuste vuodelle 2050.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve sekä suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen suunnittelu on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Kaavoitus keskusteli maanomistajan kanssa lähtökohdista ja suunnittelualueen mahdollisuuksista, jonka jälkeen kaavoitus totesi tontinjaon asemakaavamuutoksella alustavasti mahdolliseksi. Asemakaavamuutos asetetaan vireille viranhaltijapäätöksellä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- kaava-alueen omistajat ja haltijat,
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat,
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue,
- verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Elisa, DNA, Kangasalan Vesi-liikelaitos),

- Väylävirasto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen,
- muut ilmoituksensa mukaan.

Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaupunginarkkitehti asetti kaavan valmisteluvaiheen aineiston viranhaltijapäätöksellä nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Kaavamuutoksen osallisilla oli mahdollisuus jättää valmisteluvaiheen aineistosta mielipiteensä. Aineistosta saatiin kolme lausuntoa.

Kangasalan Vesi-liikelaitos, lausunto (4.4.2024)

Muodostettavalle rakennuspaikalle voidaan osoittaa liittymispaikka yleiseen vesijohtoon ja yleiseen jätevesiviemäriin.

Kangasalan Vesi-liikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomainen, lausunto (5.4.2024)

Kommentoin tässä vaiheessa, että terveydensuojelulla ei ole kommentoitavaa --. Kun kaavan 902 meluselvitys on valmis, tutustumme siihen ja annamme tarvittavat kommentit siinä vaiheessa.

Väylävirasto, lausunto (15.5.2024)

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan luonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Lokomon kulttuurihistoriallisesti merkittävän jälleenrakennuskauden asuntoalueella. Rakennettu ympäristö muodostaa yhdessä luonnonympäristön kanssa viihtyisän ja luonnonläheisen ympäristön. Suunnittelualueesta hieman kaakon suuntaan sijaitsee Tampere – Jyväskylä rata.

Asemakaavamuutoksen keskeisinä tavoitteina on osoittaa suunnittelualueelle lisärakentamista, joka soveltuu luontevasti olemassa olevaan rakennettuun- ja luonnonympäristöön Lokomon alueen visuaalisen kaavan mukaisesti.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNP (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melu- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lpr_m) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) – yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen

siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoituksen vastine

Melu- ja tärinäselvitykset on laadittu ja aineisto on kaavaselostuksen oheismateriaalina.

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

Tämän jälkeen kaavamuutos siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen kaavamuutos tulee voimaan voimaantulokuulutusella.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

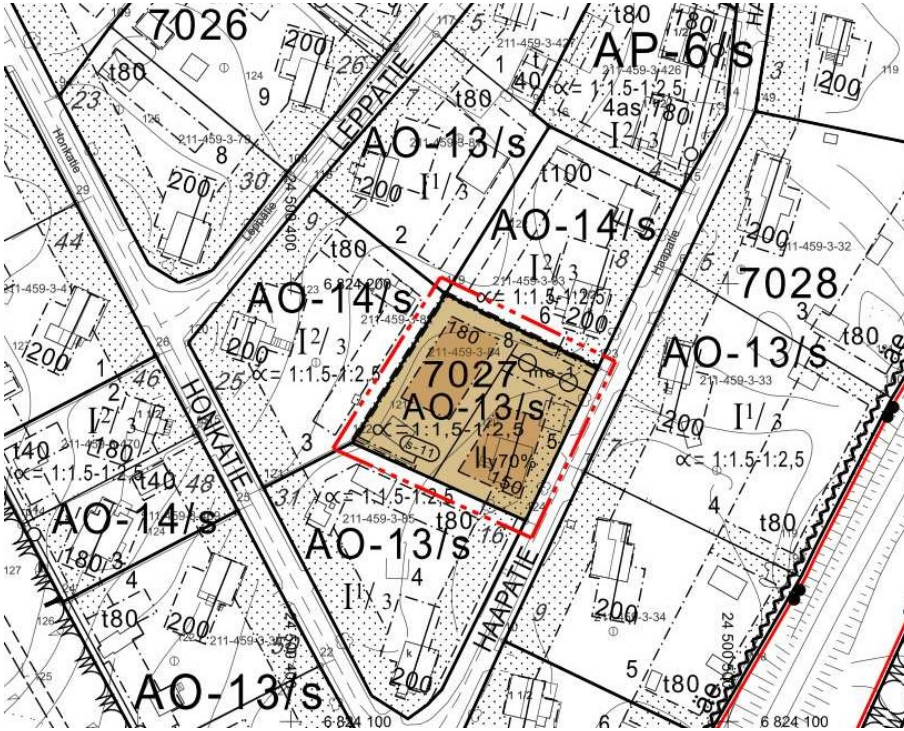
Asemakaavan muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi. Suunnittelussa otetaan huomioon tavoiteltu mittakaava ja käyttötarkoitus, ympäristön erityispiirteet sekä keskeiset näkymät.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Rautatien läheisyyden takia on todettu tarpeelliseksi laatia melu- ja tärinäselvitykset. Selvitykset laadittiin valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olon jälkeen. Tulosten perusteella ehdotusvaiheen aineistoon lisättiin melumääräyksiä.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Meluselvityksen tulosten perusteella ehdotusvaiheessa kaavakarttaan lisättiin melumääräys $me-1 =$ Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta.



Kuva 11. Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan kahdeksi rakennuspaikaksi, joille saa rakentaa asuin- ja talousrakennuksen. Asuinrakennuksen rakennuspaikoille saa rakentaa erillispientalot. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään $ll\ 70\%$. Rakennusalojen sijoittelussa huomioidaan oleskelupihan muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntymistila.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen keskeisinä tavoitteina on mahdollista suunnittelualueelle lisärakentamista, joka soveltuu luontevasti olemassa olevaan rakennettuun- ja luonnonympäristöön Lokomon alueen visuaalisen kaavan mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelina. Kiinteistö jaetaan kahdeksi tontiksi. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 902 m² tontilla nro 8 ja 703 m² tontilla nro 5. Tontille 8 merkitään kokonaisrakennusoikeutta 180 kerrosalaneliömetriä ja tontille 5 kokonaisrakennusoikeutta 150 kerrosalaneliömetriä.

Sallittu katon kaltevuus on 1:1,5–1:2,5. Tonteille merkitään suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II y70%. Haapatien puoleiselle tontin rajalle on merkitty istutettava alueen osa. Tontilla 5 rakennuksen harjasuunta on määrätty. Suunnittelualueen reunoille merkitään suojeltava alueen osa, jolla olevat kiviaidat tulee säilyttää.

Meluselvitysraportin pohjalta kaavakarttaan lisättiin määräyksiä, joilla ohjataan sijoittamaan ulko-oleskelutilat melulta suojaisaan paikkaan

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen tiivistää alueen kaupunkirakennetta. Kaavamääräyksillä uusi rakentaminen kuitenkin pyritään sopeuttamaan mahdollisimman luontevasti ympäristöönsä. Alueen väkimäärän vähäinen kasvu mahdollistaa sosiaalisten kohtaamisten lisääntymisen.

Rautatieliikenne aiheuttaa ulko-oleskelutiloihin melua, mikä huomioidaan kaavamääräyksiin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakentaminen sijoittuu piha-alueelle, jonka kasvillisuus koostuu pihojen puutarhoille tyypillisestä kasvillisuudesta pensaineen, puineen ja istutuksineen. Alueen vettä läpäisevien pintojen määrä vähenee täydennysrakentamisen myötä hieman, mutta hulevesiä koskevilla määräyksillä pyritään ehkäisemään hulevesien aiheuttamat ongelmat.

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

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Tonttiliittymä tontille 8 on kaavassa järjestetty kirvesvartena Haapatieltä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ovat laajempi kokonaisuus huomioon ottaen hyvin vähäiset.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentamista sijoittuu sekä tontin takaosaan, että Haapatien puolelle. Uusi rakentaminen pyritään kuitenkin sopeuttamaan muuhun ympäristöönsä sopivaksi mahdollisimman hyvin. Etenkin Haapatien puolelle sijoittuva uudisrakentaminen on suunniteltava yhtenäiseksi niin, että katunäkymä säilyttää selkeän rytmin.

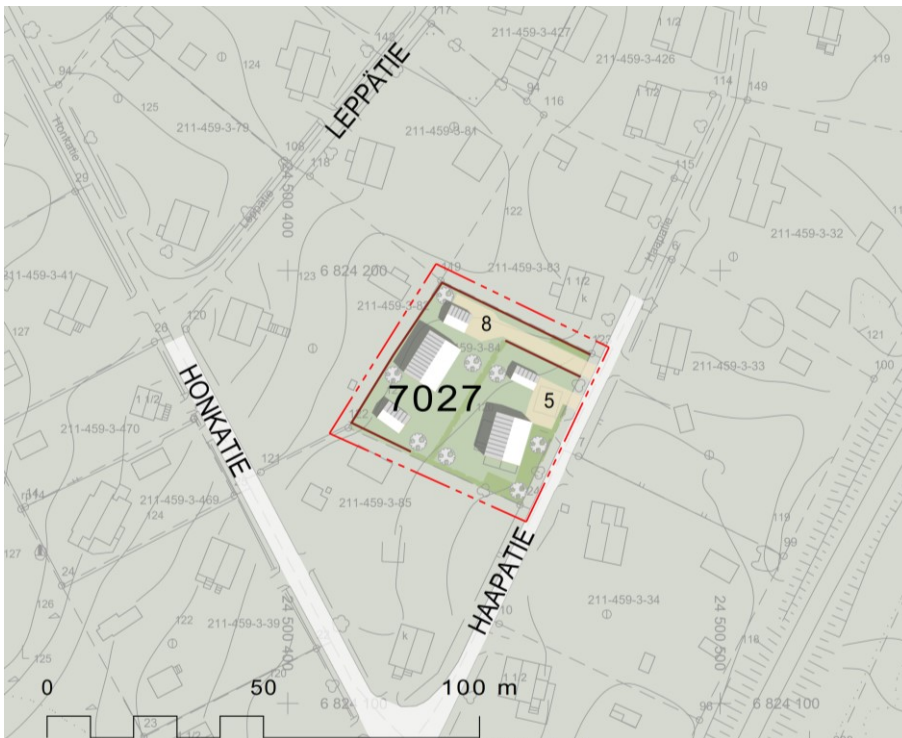
Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asukasmäärän lisääntyminen parantaa osaltaan alueen palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan pohjalta laadittu havainnekuva esittää yhden mahdollisuuden kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 12. 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:

- Rakennusten energiatehokkuus ja hiilijalanjälki
- Ajojärjestelyt suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioon ottaen siten, että autolla ei peruuteta kadulle, vaan auton tulee mahtua kääntymään omalla tontilla.
- Ulko-oleskelutilat sijoitetaan melulta suojaisaan paikkaan.
- Tontin pohjois- ja länsireunalla oleva kiviaita tulee säilyttää.
- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida ulko-oleskelutilojen sijoittuminen melulta suojaisaan paikkaan.

Muita ohjeita:

- Tontin alkuperäistä puustoa ja kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan.
- 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 8.11.2024

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

Kaavasuunnittelija

Juhana Palokangas

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi