

Asemakaavan selostus

Asemakaavan muutos Asemantiellä Aseman korttelin 5020 osassa, kaava 900

1. Perus- ja tunnistetiedot

Päiväys	17.9.2024
Diarinumero	KLA/1314/53.02/2023
Asemakaavan numero	900
Kaupunki	Kangasala
Osa-alue	Asema
Kortteli	5020
Kaava-alueen sijainti	Asemantien ja Karhunpirtintien risteyksessä



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Aseman kaupunginosassa Asemantiellä.

Vireilletulosta ilmoittaminen	10.1.2024
Kaavaehdotus	14.5.2024
Kaavan hyväksyminen	Valtuusto
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	9
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
5. Asemakaavan kuvaus	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.4 Kaavan vaikutukset	20
6. Asemakaavan toteutus	21
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3 Toteutuksen seuranta	22

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.12.2023
- Asemakaavakartta 17.9.2024
- Havainnekuva 17.9.2024
- Tonttijakokartta 5020_1

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityisiltä maanomistajilta.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 12.12.2023, ja se oli yleisesti nähtävillä 18.1.-16.2.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä tai lausuntoja.

Valmisteluvaiheen aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 12.3.2024. Elinympäristölautakunta päätti valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin kaksi lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.

Asemakaavaehdotus laadittiin saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 14.5.2024. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksen osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa.

2.2 Asemakaava

Kaavoitus kävi maanomistajan kanssa keskustelua kaavamuutoksen edellytyksistä ja tavoitteista. Keskeisinä tavoitteina on jakaa asemakaavatontti 11 kahteen osaan sekä päivittää asemakaava muilta osin vastaamaan todellista tilannetta.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä. Jaettavien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL) osittain erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Ympäristön säilyttämistä ohjaava /s -merkintä poistetaan

suunnittelualueen tonteilta. Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella laaditaan sitova tonttijako ja se sisältyy asemakaavaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Ennen kuin kaava on mahdollista toteuttaa, tontti tulee olla lohkottuna sitovan tonttijaon mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee vanhan Halimaan asemakylän alueella Aseman kaupunginosassa. Kylä alkoi muodostua aseman ympärille 1800-luvun lopussa, kun Tampere-Jyväskylä-rata valmistui. Alueella oli ensin pysäkki, ja vuonna 1895 Aseman pysäkistä tuli virallisesti Kangasalan asema. Ympärille alkoi hiljalleen muodostua kylä, jonka ensimmäiset asukkaat olivat rautatieläisiä. Noin vuonna 1915 asemalla on ollut kymmenen asuinrakennusta ja kymmenen vuotta myöhemmin määrä oli kaksinkertaistunut. Nykyään Aseman ympäristössä on satoja asuinrakennuksia.



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

Luonnonympäristö

Suunnittelualan kasvillisuus koostuu pihoille tyypillisestä kasvillisuudesta. Piha-alueet ovat tasaista nurmi- ja sora-aluetta muutamine puu- ja pensasistutuksineen, paikoitellen rehevöitynyttä kasvillisuutta. Asemantien puoleisella rajalla on pensasaita.

Alueen keskellä on kalliroleikkaus, joka jakaa suunnittelualan ja tontit selkeästi kahteen osaan. Alueen maaperä on hiekkamoreenia ja kalliomaata.

Rakennettu ympäristö

Aseman alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa erillispientaloista. Rautatien toisella puolella, Halimajärven rannoilla on alun perin loma-asumiseen tarkoitettuja kesämökkejä rantasaunoineen, joista suurin osa on nykyään ympärivuotisessa käytössä.

Asemakylän alueella on useita yli satavuotiaita rakennuksia. Tunnetuin näistä lienee vuonna 1898 rakennettu, arkkitehti Bruno F. Granholmin suunnittelema Kangasalan asema.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueen pohjoisosan tontilla on ollut alun perin villatehdas, joka kuitenkin paloi 1900-luvun alussa. Tämän jälkeen paikalle siirrettiin vanha kihlakunnan kestikievarirakennus, joka toimi mm. kauppias Simo Hakasen ja Osuusliike Voiman myymälänä. Rakennus purettiin vuonna 1964 ja tilalle rakennettiin nykyinen matalamallinen rakennus. Nykyinen rakennus toimi vuoteen 1997 asti myymälänä ja kestikievarina, jonka jälkeen se muutettiin asuinrakennukseksi.

Suunnittelualueen eteläosan tontilla on 1920-luvulla rakennettu entinen postirakennus, nykyinen asuinrakennus, jota on myöhemmin laajennettu. Uudempaa rakennuskantaa edustaa alueen lounaisnurkassa oleva, vuonna 2005 rakennettu omakotitalo.



Kuva 3. Vuonna 1964 purettu vanha kihlakunnan kestikievarirakennus, joka toimi kuvan ottohetkellä Osuusliike Voiman myymälänä. (Staf, E. Osuusliike Voima, myymälä, m70).

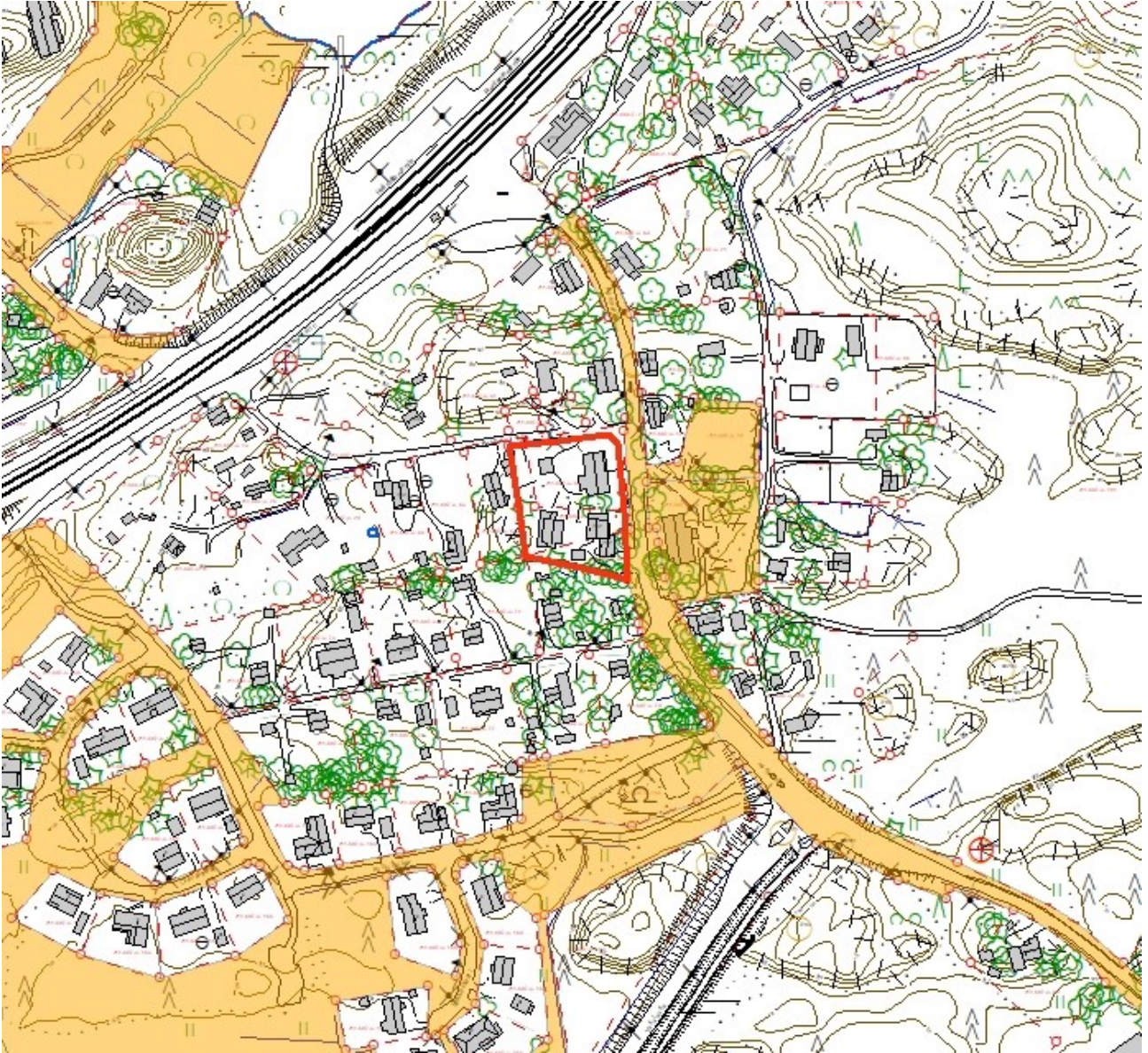


Kuva 4. Nykyinen matalamallinen rakennus, joka toimi kuvan ottohetkellä 26.9.1964 Osuusliike Voiman myymälänä (Staf, E. Osuusliike Voima, myymälä, m70).



Kuva 5. Kuva suunnittelualueelta. Kuva otettu 23.5.2023.

Maanomistus

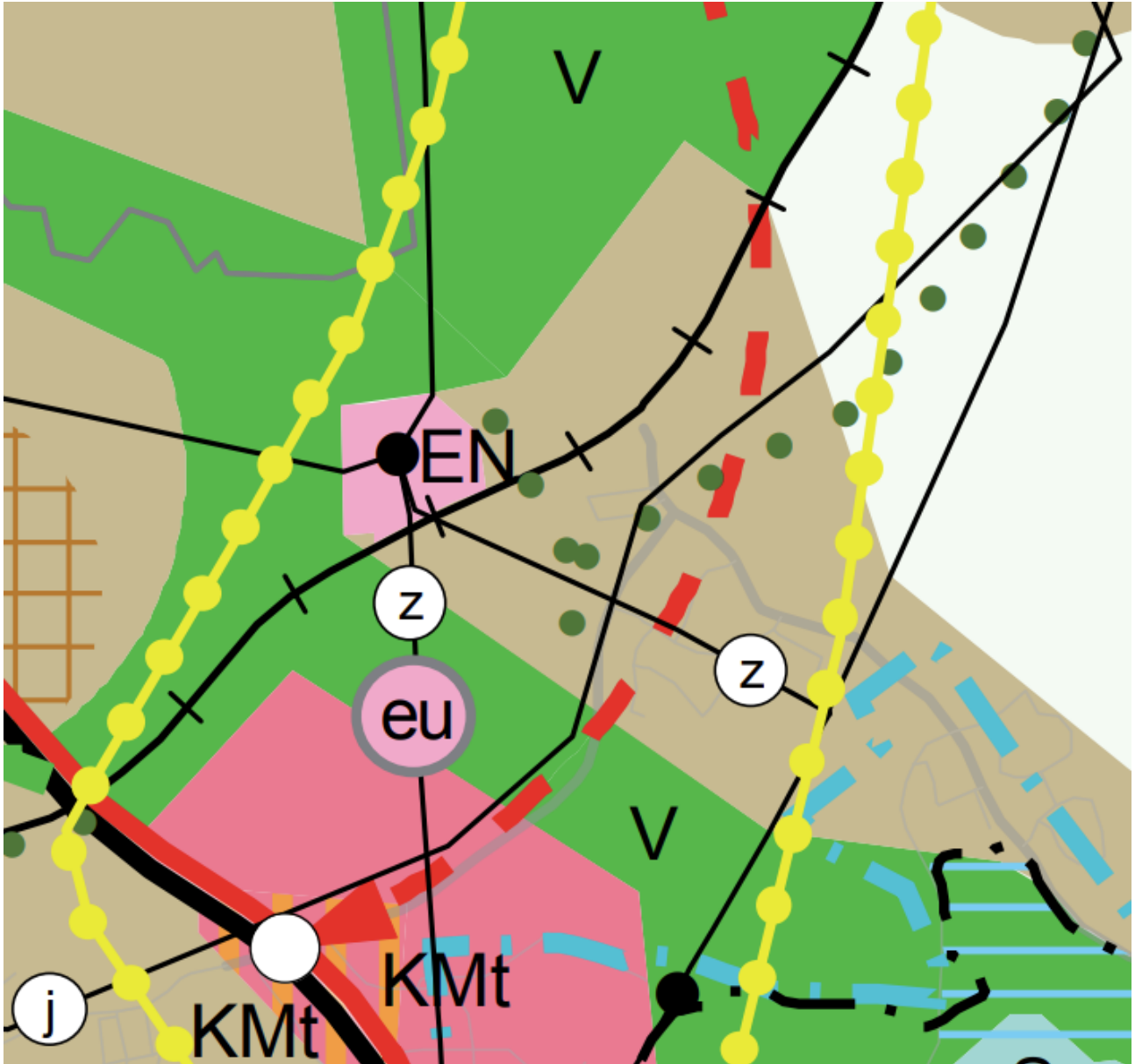


Kuva 6. Kaupungin maaomaisuus keltaisella.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa ja rajautuu itäsvuoltaan kaupungin omistamaan katualueeseen.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Kuva 7. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelualueella on voimassa 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 Sääksjärven, Hervannan, Saarenmaan ja Lentolan kautta Tarastenjärvelle. Vyöhyke kytkee lentoasemaa ja itäistä kaupunkiseutua toisiinsa, keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen sekä kaupunkiseudun muihin yritysalueisiin.

Alueen lähistöllä on lisäksi seuraavat merkinnät:

- **Ulkoilureitti**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

- **Yhdysrata**

Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät yhdysradat.

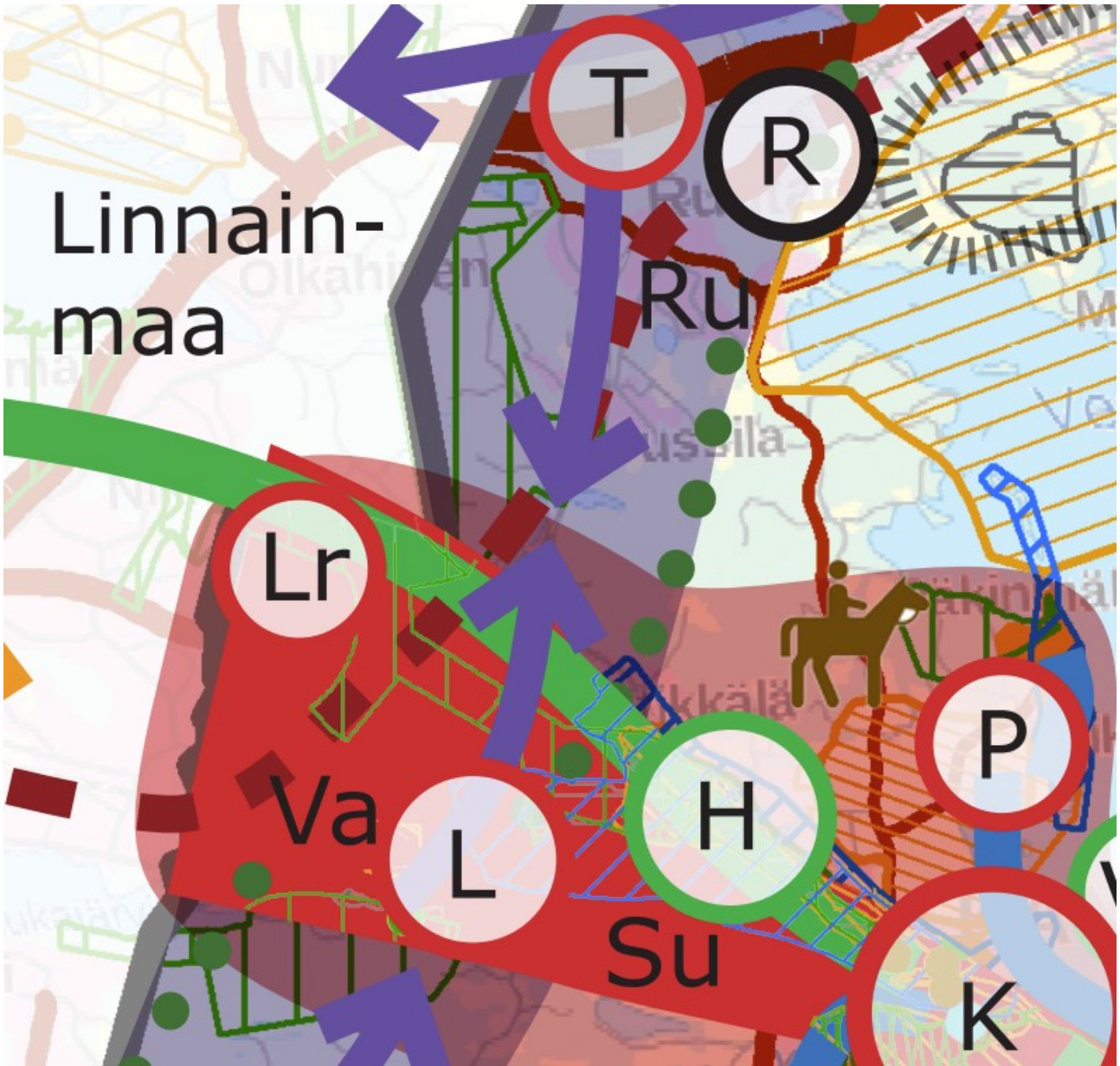
- **Siirtoviemäri**

Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät seudullisesti merkittävät viemäriyhteydet.

- **Tieliikenteen yhteystarve**

Yhteystarvemerkinällä osoitetaan uusia tieyhteyksiä, joiden sijaintiin tai toteuttamiseen liittyy epävarmuutta. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että maankäytön suunnittelulla tai rakentamisella ei saa estää varauksen myöhempää suunnittelua ja toteuttamista.

Strateginen yleiskaava



Kuva 8. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017. Suunnittelualueella on voimassa seuraavat merkinnät:

- **Tiivistyvä nauhataajama 2030:**

Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikummuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden

saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloidaan esitetyin teemallisoin painotuksin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistykseen tarpeet.

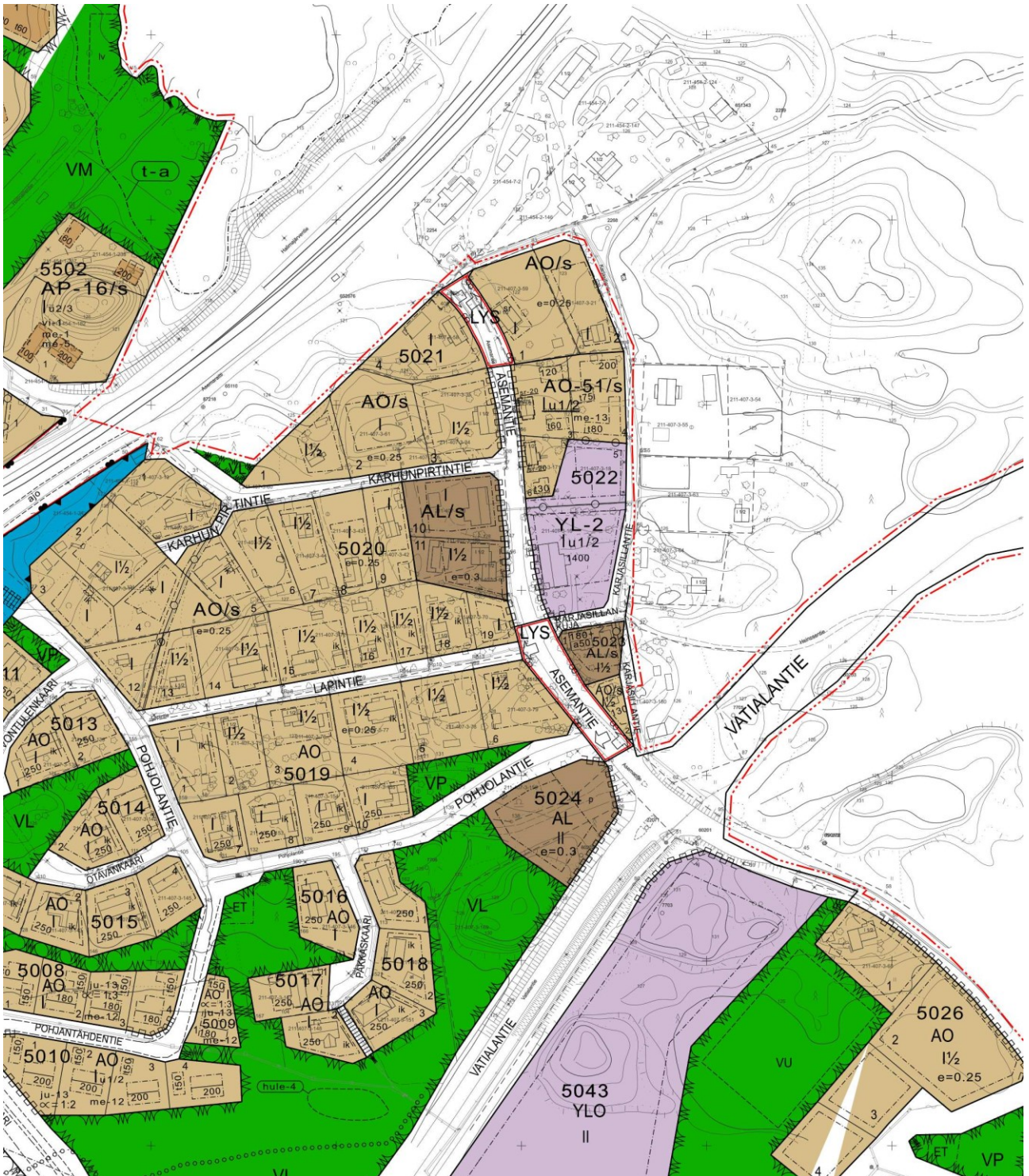
- **Joukkoliikenteen laatukäytävä.**

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.

- **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.

Asemakaava



Kuva 9. Ote kaavayhdistelmästä.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 105 vuodelta 1981. Suunnittelualueella on merkintä AL/s, mikä tarkoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytettävä. Korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä on uusi rakennusosa sovitettava ympäristöönsä niin muodoltaan kuin materiaaleiltaan.

Tehokkuusluvaksi on merkitty 0,3. Tontin nro 10 suurin sallittu kerrosluku on I ja tontin nro 11 suurin sallittu kerrosluku on I ½. Asemantien puoleiselle rajalle on merkitty katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Meluselvitykset

Asemakaavamuutoksen yhteydessä meluselvityksen laatimiselle ei ole tarvetta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla muutetaan osa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi. Samalla asemakaava päivitetään ajantasaiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.3 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, Kangasalan Vesi-liikelaitos),
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen,
- muut ilmoituksensa mukaan.

Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laiton yhteydessä 10.1.2024.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 12.12.2023 ja se oli nähtävillä 18.1.-16.2.2024. Osallisilla oli nähtävilläolonaikana mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut mielipiteitä tai kommentteja.

Elinympäristölautakunta päätti asemakaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta 12.3.2024. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin kaksi lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Alla koosteet saaduista palautteista.

Kangasalan Vesi-liikelaitos, lausunto (4.5.2024)

Kaikille rakennuspaikoille voidaan osoittaa liittymispaikka yleiseen vesijohtoon ja yleiseen jätevesiviemäriin.

Kangasalan Vesi-liikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Tampereen kaupungin terveydensuojeluviranomainen, lausunto (5.5.2024)

Kommentoin tässä vaiheessa, että terveydensuojelulla ei ole kommentoitavaa kaavoihin 902 ja 900.

Asemakaavaehdotus laadittiin saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus ja pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Nähtävilläolonaikana kaavamuutoksen osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa. Alla saadut lausunnot.

Pirkanmaan ELY-keskus, lausunto (25.6.2024)

Kaavahankkeessa poistetaan kaava-alueelta suojelumääräys, jolla ohjataan, että korttelialueen ympäristö on säilytettävä, ja että korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä on uusi rakennusosa sovitettava ympäristöönsä niin muodoltaan kun materiaaleiltaankin. Suojelumääräys on korvattu kaavamääräyksellä ju-6, jolla ohjataan, että uudisrakennukset on sovitettava lähirakennuksiin mittasuhteiden, kattokulman, julkisivumateriaalien ja korkeusaseman osalta.

Uutta ju-kaavamääräystä olisi syytä tarkentaa siten, että se kattaa myös mahdollisen korjaus- ja laajennusrakentamisen. Lähirakennuksiin sovitettaviin ominaisuuksiin on myös hyvä lisätä rakennuksen massoittelu. Ju-merkintä itsessään viittaa tarkemmin julkisivumääräyksiin. Nyt esitetty kaavamääräys ohjaa kuitenkin rakennuksen muotoa laajemmin kuin vain julkisivujen osalta. Koska kaavamerkintä kattaa kaikki kaava-alueen kohteet, voidaan kaavateknisenä huomiona todeta, että ju-merkinnän määräykset sopisivat paremmin yleismääräyksiin.

Kaavamuutoksella poistetaan korttelin säilyttävä määräys. Tätä muutosta ei ole käsitelty vaikutusten arvioinnissa, ja tältä osin selostusta olisi tarpeen täydentää. Vaikutusten arviointi on erityisesti kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön osalta kaavaa kuvaileva, ja sisältää vain vähän varsinaista vaikutusten arviointia.

Kaavaliitteenä on havainnekuva, joka esittää kohteen nykytilan. Jotta kaavan vaikutuksia voidaan arvioida, on havainnekuvassa syytä esittää, miltä alue näyttäisi, mikäli kaava toteutetaan täysimittaisesti.

ELY-keskus huomauttaa, että Pirkanmaan maakuntamuseo tulee lisätä hankeen osalliseksi, ja että museolta on tarpeen pyytää lausunto kaavahankkeesta.

Kaavoituksen vastine

Julkisivumääräys muutettu yleismääräykseksi ja määräys tarkennettu koskemaan myös korjaus- ja laajennusrakentamista. Lähirakennuksiin sovitettaviin ominaisuuksiin lisätty rakennuksen massoittelu. Havainnekuvaa muokattu näyttämään, miltä mahdollinen uudisrakentaminen AL-korttelialueella voisi näyttää. Pirkanmaan maakuntamuseo lisätty hankkeen osalliseksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo, lausunto (5.7.2024)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Kaavan tavoitteina on jakaa tontti 11 kahteen osaan sekä päivittää asemakaava muilta osin vastaamaan todellista tilannetta. Jaettavien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta osittain erillispientalojen korttelialueeksi, ja ympäristön säilyttämistä ohjaava /s -merkintä poistetaan. Maakuntamuseolta ei ole pyydetty lausuntoa kaavaprosessin aiemmissa vaiheissa.

Kaava-alueella sijaitsee 1960-luvulla rakennettu entinen kaupparakennus, joka on muutettu asuinrakennukseksi 1990-luvulla. Kaava-alueen vanhin rakennus on 1920-luvulla rakennettu entinen posti, jota on laajennettu voimakkaasti 1980-luvun alkuun mennessä ja joka on nykyään asuinkäytössä. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee 2000-luvulla rakennettu omakotitalo. Entisten kaupan ja postin rakennusten julkisivuja on muokattu voimakkaasti vuosikymmenten varrella. Muun muassa rakennusten julkisivumateriaalit ja ikkunoiden jaotukset on muutettu. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jota varten Selvitystyö Ahola on laatimassa Ruutana-Tarastenjärvi-Asema-alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointia. Inventointiraportin luonnoksen mukaan kaava-alue sijoittuu radanvarren asuntotaajamassa alueelle, jossa rakennuskantaa on täydennetty ja osin korvattu uudisrakentamisella. Selvityksen luonnoksessa kaava-alue rajautuu kyläkuvallisesti arvokkaan alueen ulkopuolelle.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1981 voimaan tullut asemakaava, jossa kaava-alueen tontteja koskee merkintä AL/s, johon liittyy määräys: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytettävä. Korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä on uusi rakennusosa sovitettava ympäristöönsä niin muodoltaan kuin materiaaleiltaankin. Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa /s-merkintä on poistettu, mutta uudisrakentamisen sovittamista ympäristöönsä ohjataan muun muassa merkinnällä ju-6, johon liittyy määräys: Uudisrakennus on sovitettava lähirakennuksiin mittasuhteiden, kattokulman, julkisivumateriaalien ja korkeusaseman osalta. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueen rakennuskannalla tai pihapiireillä ei ole tunnistettavissa sellaisia erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät niiden suojelemista asemakaavassa. Näin ollen /s-merkinnän korvaaminen uudisrakentamista ohjaavalla merkinnällä on mahdollista. Kaavaratkaisun perusteita on kuitenkin syytä käsitellä tältä osin perusteellisemmin esimerkiksi kaavan

vaikutustenarvioinnin yhteydessä. Muilta osin maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Yleisenä huomautuksena Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että koska asema-kaavahankkeisiin usein liittyy kulttuuriympäristön selvitystarpeita tai muita alueellisen vastuumuseon asiantuntijakompetenssiin kuuluvia asioita, on tärkeää, että kaava-aineisto, esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lähetettäisiin maakuntamuseolle kommentoitavaksi aina mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Kaavoituksen vastine

Vaikutusten arviointia tarkennettu tarpeellisilta osin. Pirkanmaan maakuntamuseo lisätty osalliseksi. Julkisivumääräys (ju-6) muutettu yleismääräykseksi ja määräystä tarkennettu.

Hanke siirtyy valtuuston hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen asemakaava tulee voimaan voimaantulokuulutusella.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen keskeisinä tavoitteina on tontin numero 11 jakaminen, osittainen käyttötarkoituksen muuttaminen sekä asemakaavan päivittäminen nykytilanteen mukaiseksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Rakennusalat on rajattu niin, että uudet rakennusalojen sisäpuolelle rakennettaessa rakennusten suojaetäisyydet toteutuvat palomääräysten osalta. Rakennusalojen rajauksella on myös huomioitu kalliroleikkauksen ja sen kasvillisuuden maisemallinen arvo.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan kolmeksi rakennuspaikaksi ja tontiksi. Tonttien 11 ja 20 rakennuspaikoille saa rakentaa erillispientalon ja talousrakennuksen. Tontin numero 10 rakennuspaikalle saa rakentaa asuin- liike tai toimistorakennuksen sekä talousrakennuksen. Rakennusalan sijoittelussa huomioidaan oleskelupihan muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntymistila.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontti numero 10 on käyttötarkoitukseltaan merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavan toteuttamista ohjataan kaavamääräyksillä niin, että uudisrakentaminen soveltuu hyvin olemassa olevaan ympäristöönsä ja Aseman alueen vanhaan rakennuskantaan.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaavatontti nro 11 jaetaan kahdeksi tontiksi ja muutetaan käyttötarkoitukseltaan erillispientalojen korttelialueeksi. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 824 m² tontilla nro 11 ja 801 m² tontilla nro 20. Erillispientalotonttien tehokkuusluvaksi merkitään e=0,25.

Tontin nro 10 käyttötarkoitus säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Tontin pinta-ala on 1480 m². Rakennusoikeutta tontille merkitään 445 kerrosalaneliometriä, jonka lisäksi talousrakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta 70 kerrosalaneliometriä. Asemantien ja Karhunpirtintien kulmaukseen merkitään alueen osa, jolla näkymät on pidettävä avoimina.

Suunnittelualueen tonteille suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään II y50%. Tonteille osoitetaan yleismääräys, joka ohjaa korjaus-, laajennus- sekä uudisrakentamisen sopimaan ympäröiviin rakennuksiin mittasuhteiden, massoittelun, kattokulman, julkisivumateriaalien ja korkeusaseman osalta.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Suunnittelualueen keskellä sijaitseva kallioleikkaus suositellaan säilytettäväksi sellaisenaan. Kallioleikkauksen säilyttämiseen ei ole kuitenkaan nähty tarpeellista osoittaa erillistä määräystä, vaan rakennusala rajautuu niin, että se ei ulotu kallioleikkaukseen asti.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

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

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Avoimena säilytettävä näkemäalue Karhunpirtintien ja Asemantien kulmauksessa parantaa liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen rakennuskannalla tai pihapiireillä ei ole tunnistettavissa sellaisia erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät niiden suojelemista asemakaavassa. Näin ollen ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamääräys on kaavamuutoksessa poistettu. Asemakaava-alueelle osoitetaan yleismääräys, joka ohjaa korjaus-, laajennus- sekä uudisrakentamisen yhteydessä huomioimaan uuden rakennusosan sovittamisen ympäristöönsä mittasuhteiden, massoittelem, kattokulman, julkisivumateriaalien ja korkeusaseman osalta. Muut säilytettävät kaupunkikuvalliset ominaispiirteet on tunnistettu ja merkitty kaavamääräyksin.

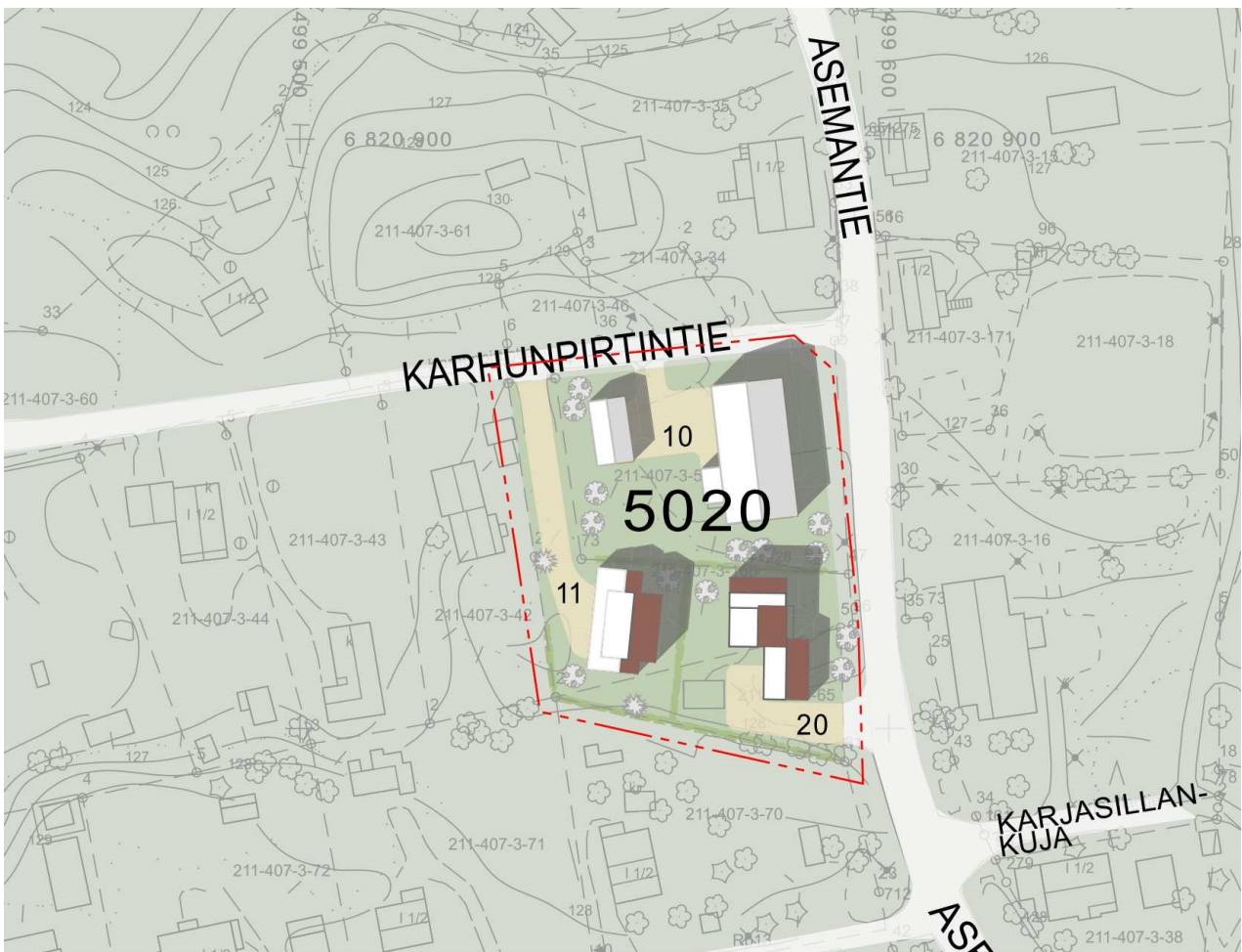
Karhunpirtintien ja Asemantien kulmaus tulee säilyttää avoimena näkemäalueena. Kaavamääräykseen ohjaavat sekä historialliset, että liikenneturvallisuuteen vaikuttava syyt. Tontilla 10 rakennusoikeutta eikä käyttötarkoitusta ole kaavamuutoksella muutettu. Tonttien 11 ja 20 käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi rajoittaa käyttömahdollisuudet pelkästään asuinrakentamiseen.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asuin-, liike- ja toimistorakennuksille varattu alue pienenee, kun käyttötarkoitusta muutetaan.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 10. Havainnekuva suunnittelualueesta.

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 tulisi mahtua kääntymään omalla tontilla.
- Ennen rakennus-/rakentamisluvan myöntämistä tontti tulee olla lohkottuna sitovan tonttijaon mukaisesti.

Muita ohjeita:

- Tontin alkuperäistä puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan.
- Kalliioleikkaus suositellaan säilytettäväksi.
- Julkisivu jaetaan osiin porrastuksin, kuistein tai katoksin, mikäli sivun pituus on yli 12 metriä.
- Rakennukset sijoitettava niin, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja melulta.

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