

# Asemakaavan selostus

## Asemakaavan muutos Huhmarintiellä Keskustan korttelin 119b osassa, kaava 907

### 1. Perus- ja tunnistetiedot

Päiväys	10.12.2024
Diaarinumero	KLA/1062/53.02/2024
Asemakaavan numero	907
Kaupunki	Kangasala
Osa-alue	Keskusta
Kortteli	119b
Kaava-alueen sijainti	Keskustassa Huhmarintiellä



**Kuva 1.** Opaskartta suunnittelualueen lähiympäristöstä.

Vireilletulosta ilmoittaminen	10.12.2024
Kaavaehdotus	Elinympäristölautakunta
Kaavan hyväksyminen	Elinympäristölautakunta
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

**Sisällys**

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>1</b>
1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
<b>2. Tiivistelmä</b>	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
<b>3. Lähtökohdat</b>	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
<b>4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>11</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve sekä suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	12
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
<b>5. Asemakaavan kuvaus</b>	<b>13</b>
5.1 Kaavan rakenne	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset	14
5.4 Kaavan vaikutukset	14
<b>6. Asemakaavan toteutus</b>	<b>15</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.3 Toteutuksen seuranta	17

## 1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.12.2024
- Asemakaavakartta 10.12.2024
- Havainnekuva 10.12.2024
- Havainnekuva, ilma 10.12.2024

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta. Hakemuksen jälkeen kaavoitus kävi maanomistajan kanssa keskustelua kaavamuutoksen edellytyksistä ja tavoitteista sekä totesi kaavamuutoksen alustavasti mahdolliseksi. Maanomistajan toiveena on tontin jakaminen kahteen osaan.

Kaupunginarkkitehti asettaa kaavan valmisteluvaiheen aineiston viranhaltijapäätöksellä nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Kaavamuutoksen osalliset voivat jättää valmisteluvaiheen aineistosta mielipiteen.

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

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

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueelle soveltuvaa lisärakentamista.

Asemakaavamuutoksessa tontti jaetaan kahteen osaan niin, että liittymä uudelle tontille osoitetaan Rantasipinkujalta. Tontin numero 8 koko on noin 849 neliometriä ja tontin numero 9 koko on noin 713 neliometriä. Rakennusoikeus tonteille osoitetaan tehokkuusluvulla  $e=0.2$ .

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

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. Lähtökohdat

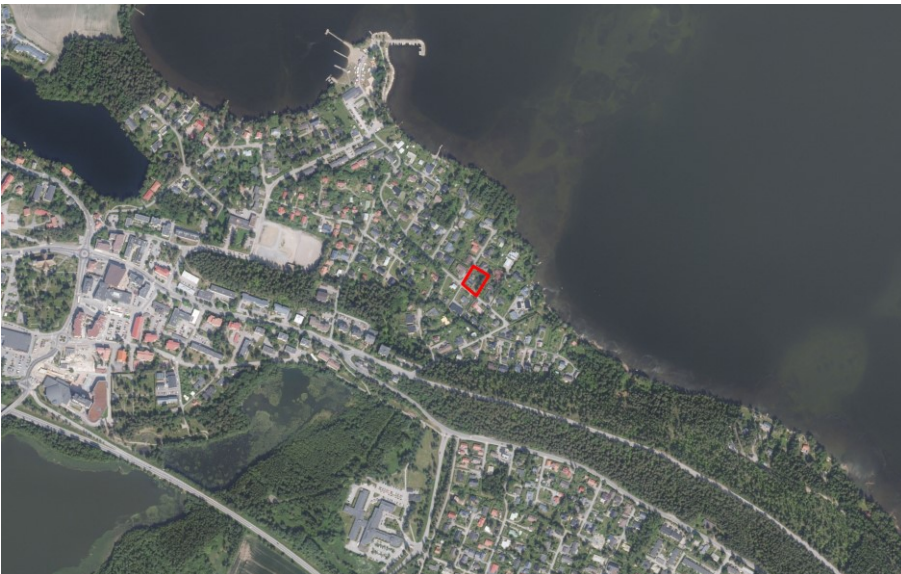
### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee vanhan rantatörmän alapuolella Huhmarintien ja Rantasipinkujan risteyskohdassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 562 neliometriä.

Vesijärven pinta on laskenut useaan otteeseen, viimeisen kerran 1860-luvulla Vääksynjoen perkauksen myötä noin 1,3 metrillä. Vanha Vesijärven rantatörmä on selkeästi hahmotettavissa alueella.

Vesaniemen ja Huhmarin alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa eri aikakausina rakennetuista omakotitaloista.



**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. Suunnittelualueella on muutamia puita, jotka sijoittuvat pääasiassa tontin reunamille. Rantasipinkujan puoleisella tontin rajalla on edustavan näköinen

lehtikuusi. Maaperältään alue on hiekkaa. Suunnittelualue kuuluu Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueeseen.



**Kuva 3.** Suunnittelualueen piha-alueita. (Kuva otettu 5.11.2024, Kangasalan kaupunki).

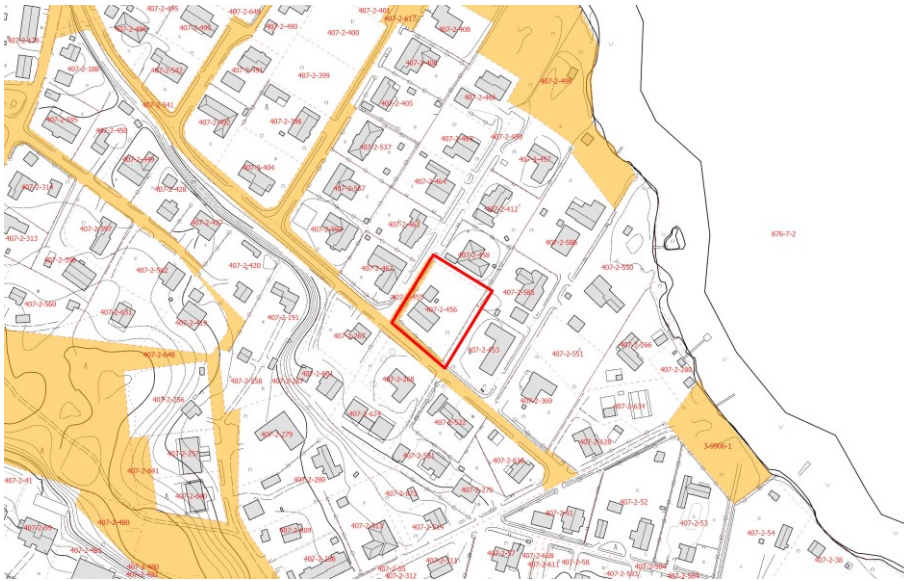
### Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa: rakennukset ovat eri-ikäisiä, rakennustapa on epäyhtenäistä ja rakennukset on sijoitettu eri etäisyyksille katuun nähden. Lisäksi useissa rakennuksissa on laajennusosia tai rakennuksiin on tehty julkisivumuutoksia.

Suunnittelualueella on loivakattoinen, 1960-luvulla rakennettu asuinrakennus sekä autosuoja.



**Kuva 4.** Suunnittelualueella oleva asuinrakennus ja autosuoja. (Kuva otettu 5.11.2024, Kangasalan kaupunki).

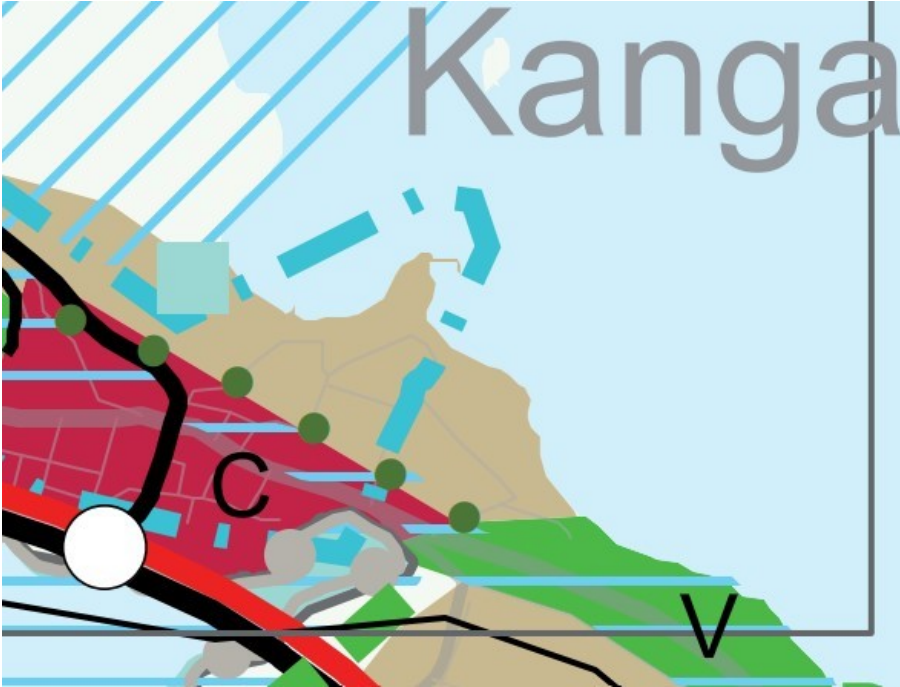
**Maanomistus**

**Kuva 5.** Kaupungin maanomaisuus keltaisella. Suunnittelualue rajattuna punaisella.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Alue rajautuu etelä- ja länsiosistaan kaupungin omistamiin katualueisiin.

### 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**

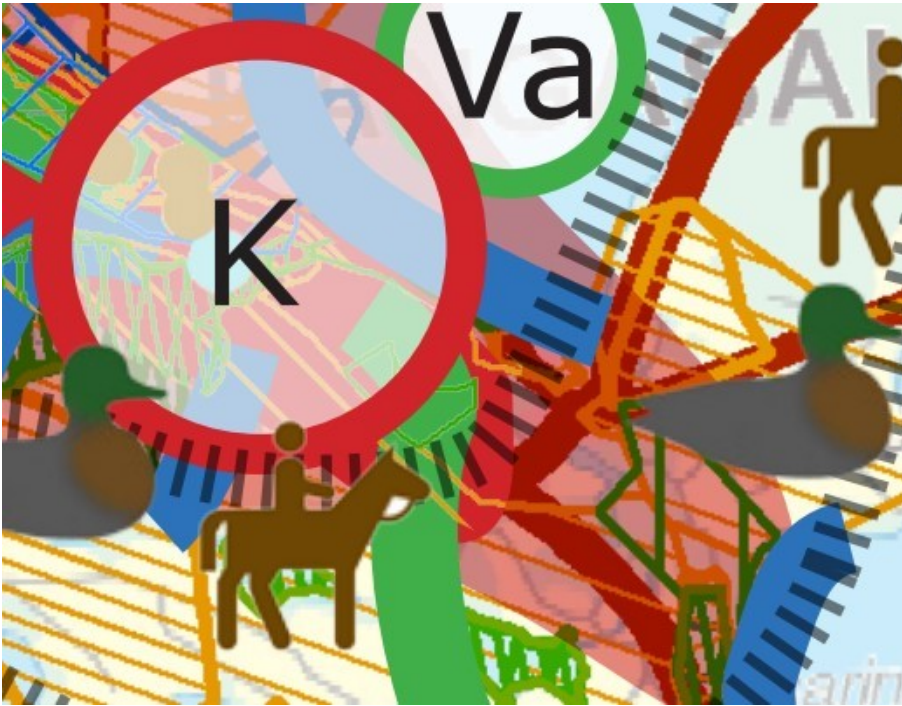
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen 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.

- **RK = Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö**

RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinnällä. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että

valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

## Strateginen yleiskaava



**Kuva 7.** Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

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

- **Kohtaamisten ja kulttuurin keskusta:**

Keskustaa kehitetään ja toimintoja monipuolistetaan. Keskustaan rakennetaan perheasuntoja, tiloja julkisille ja yksityisille palveluille sekä työpaikoille. Yhteisöllisyyttä ja kohtaamisia tukevia ratkaisuja korostetaan miljöössä ja ympäristön laadussa.

- **Vesaniemen urbaani ranta:**

Vesaniemen rantaa kehitetään ympärivuotisena vapaa-ajan, virkistyksen sekä kesä- ja talviliikunnan paikkana.

- **Tiivistyvä nauhataajama 2030:**

Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Eryteisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään

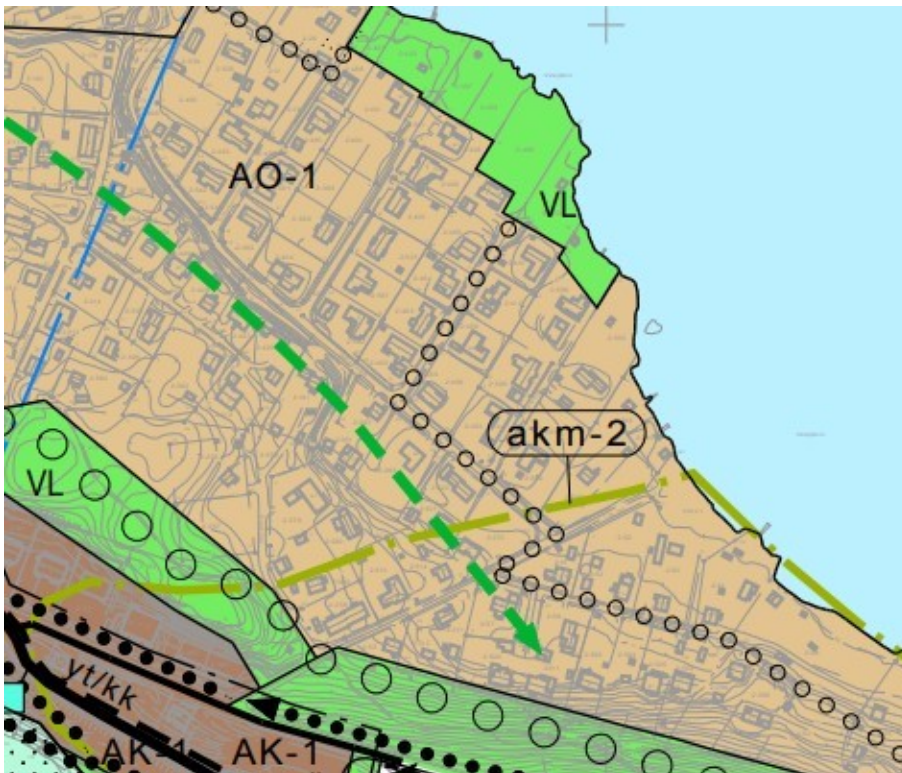


huomiota. Alueen osia profiloidaan esitetyin teemallisin painotuksin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen.

Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistyksen tarpeet.

- Julkiset taajaman läheiset rannat, joiden muodostamaa kokonaisuutta kehitetään matkailun ja virkistyksen kohteina luonnon ja kulttuuriperinnön arvojen ehdoilla.

## Osayleiskaava



Kuva 8. Ote Keskustan osayleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Keskustan osayleiskaavan 13.9.2010. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **AO-1 = Erillispientalovaaltainen asuntoalue**

Alueen puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella.

- **Ulkoilureitti**
- **Viheryhteystarve**

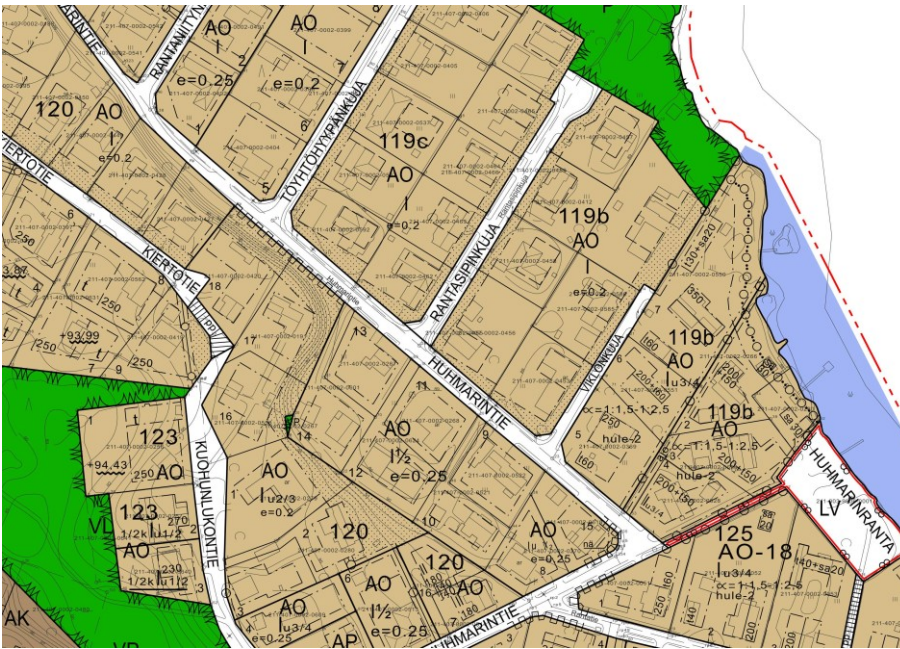
Viheryhteystarve kuvastaa merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä ekologisista käytäviä. Alueen puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella.

Suunnittelualueen lähistöllä on lisäksi voimassa seuraava merkintä:

- **akm-2 = Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö**

Merkinnällä on osoitettu Kuohunharju-Huutijärvi kulttuurimaisema. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee säilyttää maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteet, harjumaisema ja sen yhteys vesistöihin. Alueen rakentaminen ja ympäristöhoito tulee erityisesti sopeuttaa alueen ympäristöarvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää näkymiin Kuohunharjulta Kuohunlahdelle ja Vesijärvelle.

## Asemakaava



**Kuva 9.** Ote kaavayhdistelmästä.

Asemakaavamutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 28 vuodelta 1967. Suunnittelualue on merkitty omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuusluku tontilla on e=0.2.

## Meluselvitykset

Asemakaavamuutoksessa hyödynnetään Keskustan osayleiskaavan laatimisen aikana tehtyä meluselvitystä. Selvityksen perusteella suunnittelualueelle ei ole tarpeen tehdä toimenpiteitä melulta suojaamiselle.

## Muut selvitykset ja selvitystarpeet

Asemakaavamuutoksessa hyödynnetään tarpeellisilta osin muitakin Keskustan osayleiskaavan laatimisen aikaisia selvityksiä.

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve sekä suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen suunnittelu on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Yksityinen maanomistaja lähetti kaavamuutoshakemuksen, jonka jälkeen kaavoitus on keskustellut maanomistajan kanssa lähtökohdista ja suunnittelualueen mahdollisuuksista. Tämän jälkeen kaavoitus on todennut tontin jakamisen asemakaavamuutoksella alustavasti mahdolliseksi. Asemakaavamuutos asetetaan vireille viranhaltijapäätöksellä.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

- kaava-alueen omistajat ja haltijat,
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat,
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue,
- Verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Kangasalan Vesi),
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen,
- muut ilmoituksensa mukaan.

#### Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitetaan valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisen yhteydessä.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaupunginarkkitehti asettaa kaavan valmisteluvaiheen aineiston viranhaltijapäätöksellä nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus ja pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Kaavamuutoksen osalliset voivat jättää valmisteluvaiheen aineistosta mielipiteen.

Valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olon jälkeen 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 voimaantulokuulutuksella.

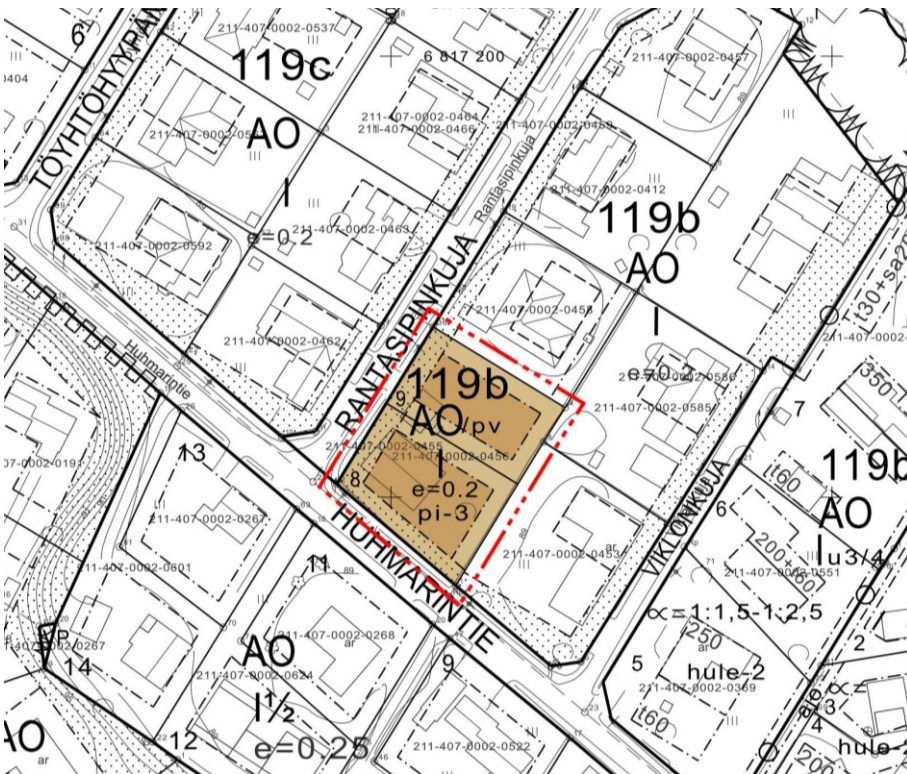
### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

#### **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. Kaavamuutoksessa huomioidaan Keskustan osayleiskaavan määräys, jossa alueen puustoa suositellaan ylläpidettäväksi.

### **4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Valmisteluvaiheessa esitetään suunnitelmaa, jossa tontti kahteen osaan. Suurin sallittu kerrosluku on 1 ja rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla  $e=0.2$ .



Kuva 10. Ote valmisteluvaiheen kaavakartasta.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### Mitoitus

Kaava mitoitetaan kahdeksi rakennuspaikaksi, joille saa rakentaa asuin- ja talousrakennuksen. Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa erillispientalon. Kerrosluku säilyy I. Rakennusalan sijoittelussa huomioidaan oleskelupihan muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntymistila.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen keskeisinä tavoitteina on jakaa tontti olemassa olevaan ympäristöönsä soveltuvalla tavalla sekä turvata ekologisten yhteyksien säilyminen säilyttämällä olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon.

Alue kuuluu Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueeseen.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön.

### 5.3 Aluevaraukset

#### Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelina. Kiinteistö jaetaan kahdeksi tontiksi. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 849 m<sup>2</sup> tontilla nro 8 ja 713 m<sup>2</sup> tontilla nro 9. Rakennusoikeus tonteille osoitetaan tehokkuuslukuna  $e=0.2$ . Tonteille merkitään kerrosluvuksi I. Rantasipinkujan sekä Huhmarintien puoleisille tontin rajoille merkitään istutettava alueen osa. Kaavakarttaan merkitään pi-3-määräys, jolla ohjataan puuston säilyttämiseen sekä pohjavesialuetta koskeva /pv-määräys.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa.

#### 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.

#### Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Suunnittelualue sijoittuu Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueelle. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaisesti pohjavesialueelle rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, pinnankorkeuteen ja virtausolosuhteisiin sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemukseen mukaan.

Pohjavesialueella tehtävissä maanrakennustöissä on kiinnitettävä huomiota maaperän ja pohjaveden pilaantumisen vaaran estämiseen.

Pohjaveden muodostumisen ja määrällisen pysyvyyden turvaamiseksi puhtaita hulevesiä ei tule tarpeettomasti johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet tulee ensisijaisesti imeyttää niiden syntypaikalla (omalla tontilla). Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Hulevesien maahan imeytyksessä tulee huomioida hulevesien laatu. Piha-alueiden ja -katujen hulevedet voidaan imeyttää maahan pohjavesialueella, mikäli niistä ei aiheudu riskiä pohjaveden laadulle. Mikäli hulevedet sisältävät

haitta-aineita ja niistä voi aiheutua riskiä pohjaveden laadulle, tulee hulevedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

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

#### **Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Uudisrakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa, eikä lähiympäristössä ole havaittavissa selkeitä piirteitä, joita olisi hyvä säilyttää.

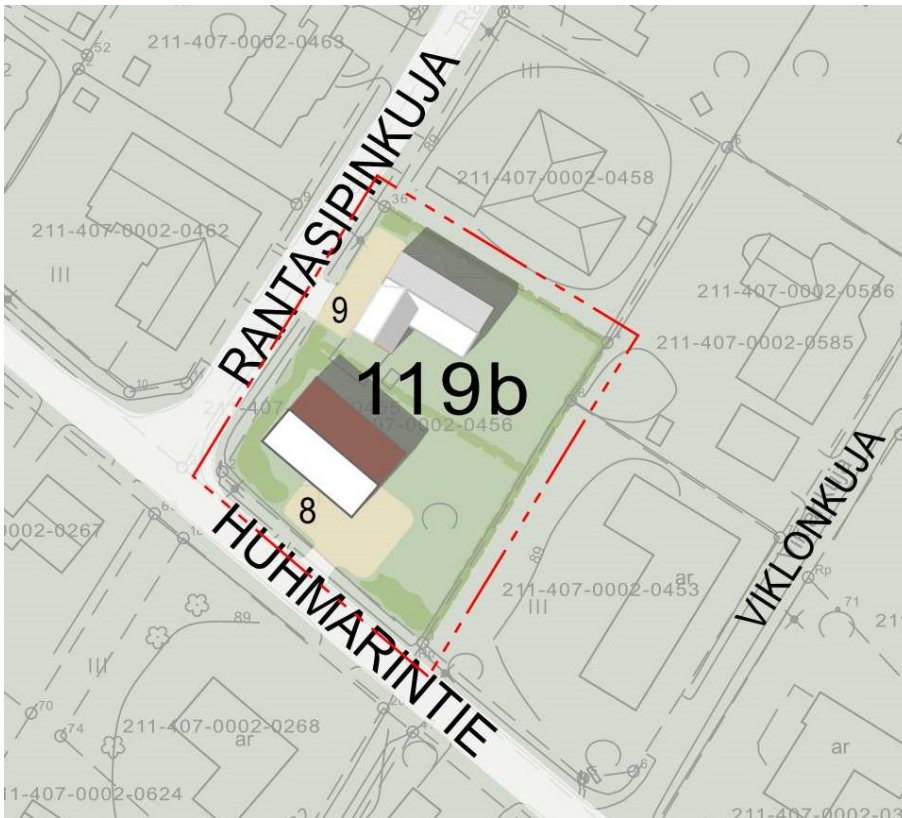
#### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

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 11.** 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.
- Tontin alkuperäistä puustoa ja kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.



**6.3 Toteutuksen seuranta**

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

Kangasala 4.12.2024

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

Kaavasuunnittelija Juhana Palokangas

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi