

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos Huhmarintiellä Keskustan korttelin 119b osassa, kaava 907

29.11.2024

Asianumero: KLA/1062/53.02/2024



Kuva 1. Suunnitteluvualue sijaitsee Haapatiellä Ruutan kaupunginosassa.

Aloite/hakija

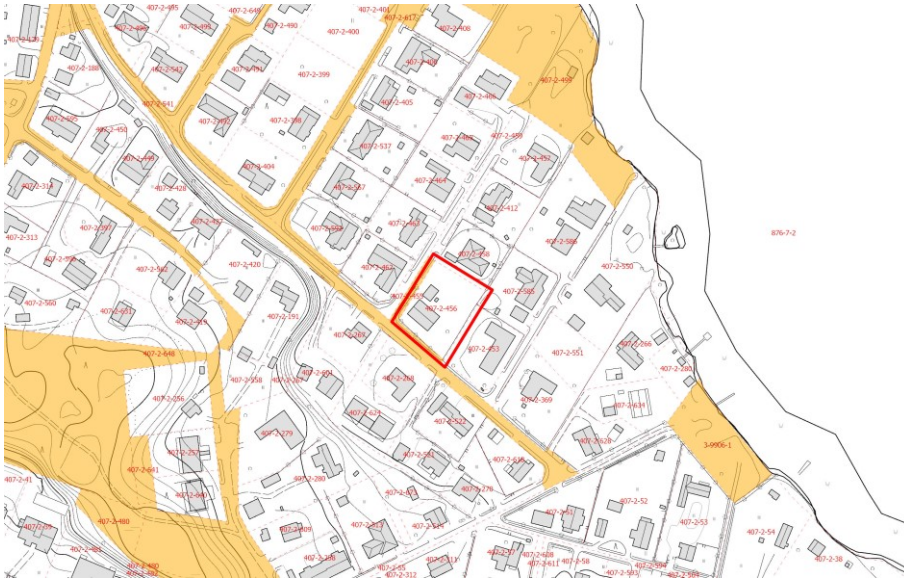
Asemakaavamutoksen laatiminen on tullut vireille maanomistajien aloitteesta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi. Kaavassa huomioidaan Keskustan osayleiskaavan määräys, jonka mukaan alueen puustoa suositellaan ylläpidettäväksi.

Lähtötiedot

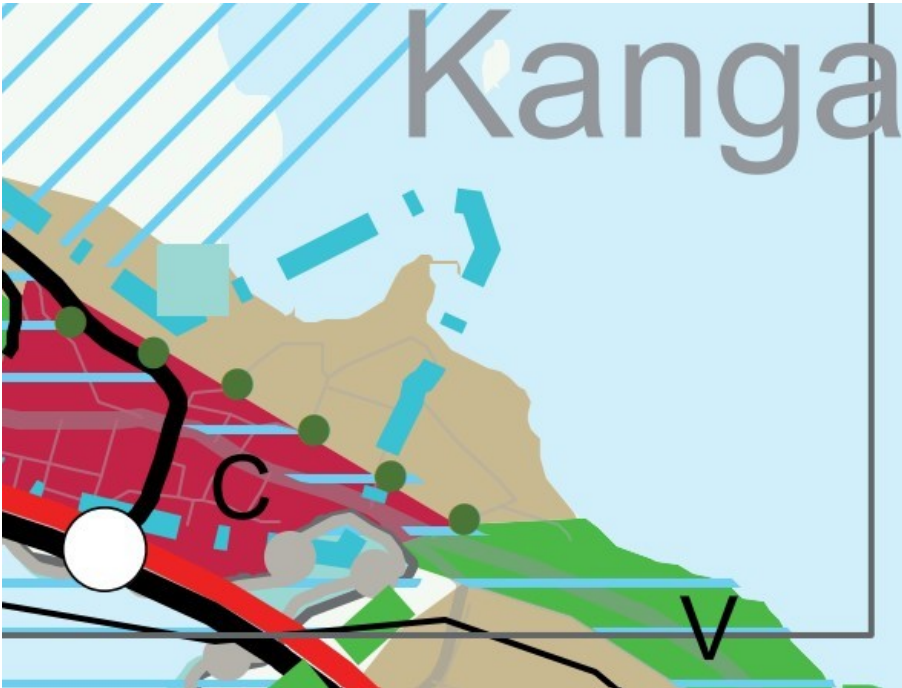
Maanomistus



Kuva 2. Kartta maanomistustilanteesta, jossa kaupungin omistamat alueet ovat keltaisella täyttyneitä.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Maakuntakaava



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Suunnittelualueelle kohdistuu seuraava merkintä:

- **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 4. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Kangasalan strategisen yleiskaavan 29.5.2017. Suunnittelualueelle kohdistuvat 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.

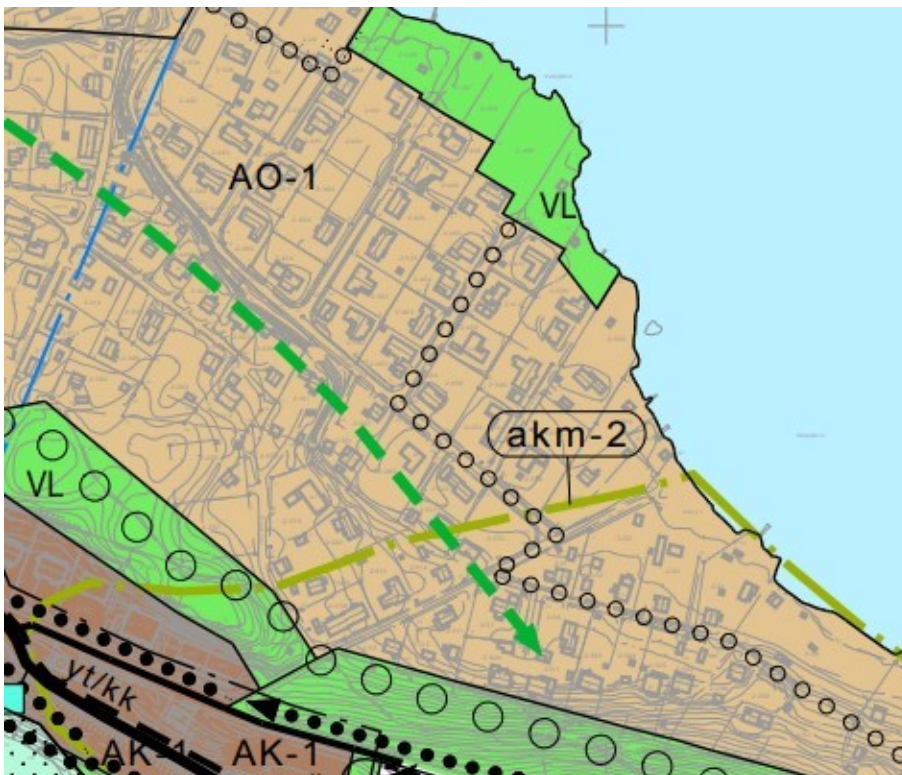
- **Tiivistyvä nauhataajama 2030:**

Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikumismuodoilla 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 lähivirkistyksen tarpeet.

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

Osayleiskaava



Kuva 5. Ote Keskustan osayleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Keskustan osayleiskaavan 13.9.2010. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- **AO-1 = Erillispientalovaltainen asuntoalue**
Alueen puustoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella.
- **Ulkoilureitti**
- **Viheryhteystarve**

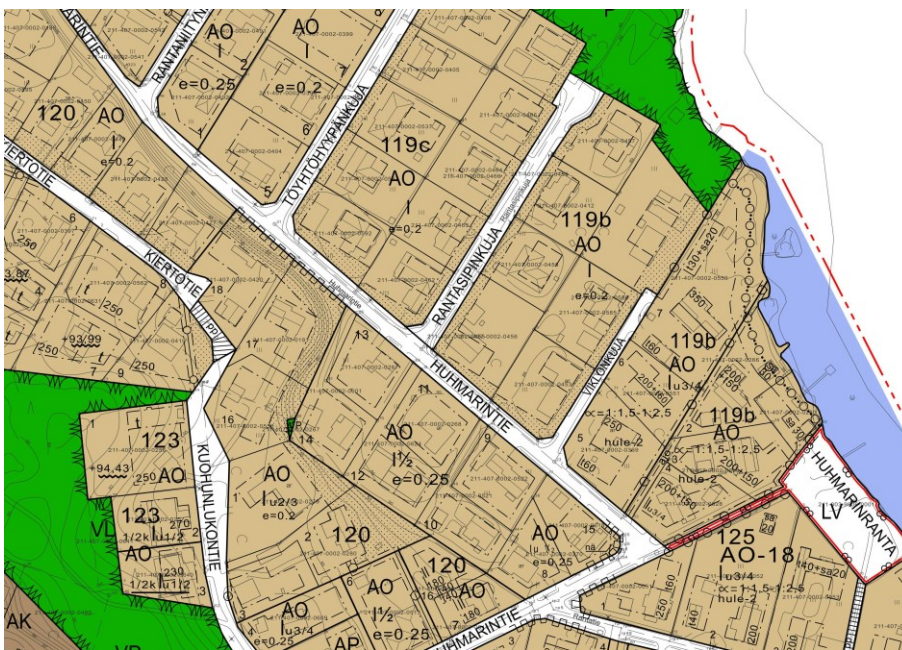
Viheryhteystarve kuvastaa merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä ekologisia käytäviä. Alueen puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella.

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.

Asemakaavatilanne



Kuva 6. Ote asemakaavayhdistelmästä.

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. Tehokkuusluku tontilla on e=0.2.

Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet

Asemakaavamuutoksessa hyödynnetään Keskustan osayleiskaavan aikana laadittuja selvityksiä. Erillisille selvityksille ei ole lähtökohtaisesti tarvetta.

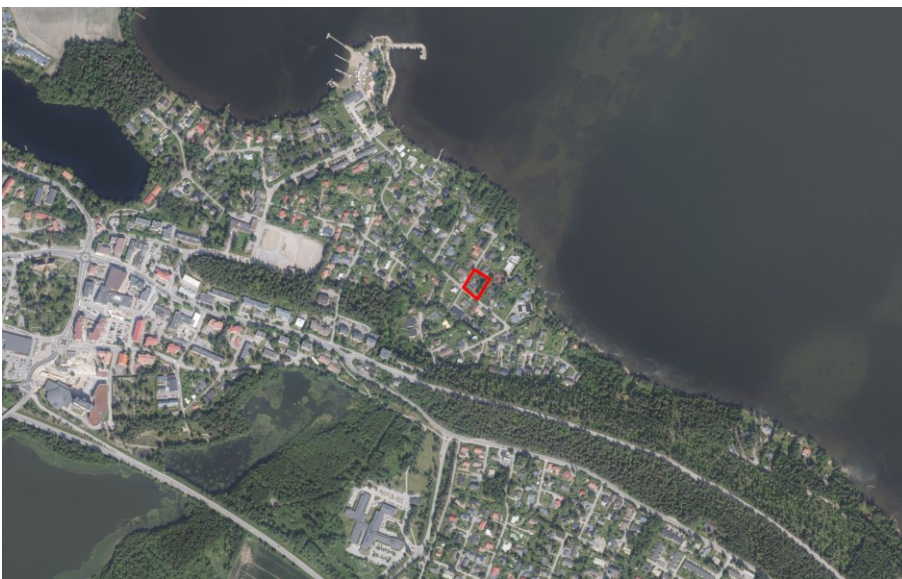
Nykytilanne ja rakennuskanta

Suunnittelualue sijaitsee vanhan rantatörmän alapuolella Huhmarintien ja Rantasipinkujan risteyskohdassa. Vesijärven pinta on laskenut useaan otteeseen, viimeisen kerran 1860-luvulla Vääksynjoen perkauksen myötä noin 1,3 metrillä. Vanha Vesijärven rantatörmä on selkeästi hahmotettavissa alueella.

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.

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.



Kuva 7. Kaava-alueen alustava rajaus ilmakuivan päällä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen laadinnan aikana arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Osallistuminen ja vuorovaikutus

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.

Tiedottaminen

Kaavan vireilletulosta, nähtävillä olostä sekä voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluaineiston sekä kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kuulutuksin sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla (www.kangasala.fi/kategoria/kuulutus).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto sekä kaavaehdotus tulevat nähtäville kaupungin verkkosivuille osoitteeseen www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asemakaavoja sekä kaavoituksen ilmoitustaululle (Tekninen keskus, Urheilutie 13). Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajia sekä niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet ja ilmoittaneet yhteystietonsa.

Päätöksenteko ja alustava aikataulu

Valmisteluvaihe, talvi 2024-2025

- Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto käsitellään viranhaltijapäätöksellä. Kaupunginarkkitehti päättää kaavamuutoksen käynnistämisestä ja valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta.
- Valmisteluvaiheen aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotusvaihe, kevät 2025

- Asemakaavaehdotus käsitellään elinympäristölautakunnassa, joka päättää sen nähtäville asettamisesta.
- Ehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutuksia nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe, kesä 2025

- Asemakaavaehdotuksen viimeistely.
- Kaava hyväksytään elinympäristölautakunnan päätöksellä.
- Päätöksestä on mahdollisuus jättää valitus hallinto-oikeuteen.

Asemakaavan laatija, mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto

Kangasalan kaupungin kaavoitus
Urheilutie 13 (PL 50)
36200 Kangasala

Kaavan suunnittelua hoitaa kaavasunnittelija Juhana Palokangas: juhana.palokangas(at)kangasala.fi / tontinjako(at)kangasala.fi, puh. 040 688 6205

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa toimistosihteerini Maija Lilja, kaavoitus@kangasala.fi, puh. 040 133 6631.

Mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen toimitus elinympäristölautakunnalle:

kaavoitus(at)kangasala.fi

Kangasalan kaupunki / elinympäristölautakunta
PL 50
36201 Kangasala

Teknisen keskuksen asiakaspalvelupiste, Urheilutie 13