w

KANGASALAN KUNTA
TEKNINEN KESKUS

NATTARIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, JUNATIE

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	19.9.2016
ASEMAKAAVAN NUMERO	779
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	NATTARI
KORTTELI	

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI Kangasalantien ja Veturitien liittymä

VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	23.8.2016
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Valtuusto
KAAVAN LAATIJA	TEKNINEN KESKUS KANGASALAN KUNTA PL 50, Urheilutie 13 36200 Kangasala

OHEISMATERIAALI

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on käynnistetty kunnan aloitteesta kesällä 2016. Kaavan luonnosvaihtoehdot tulivat nähtäville syyskuussa 2016.

Kaavaehdotus oli nähtävillä kesällä 2017 ja tuli hyväksymiskäsittelyyn syyskuussa.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Junatietä jatketaan alueen poikki Veturitien kautta Kangasalantielle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta vastaa asuinrakennusten ja liikennejärjestelyjen toteuttamisesta. Rakennusliike vastaa työpaikkarakennuksen muuttamisesta liiketikoiksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Vatiala on Kangasalan voimakkaasti kasvava läntinen aluekeskus. Asemakaava-alue sijaitsee Kangasalantien varrella noin kilometrin päässä Vatialan keskustasta ja Lentolan liikealueesta. Kangasalantien varren pienet työpaikka-alueet ovat viime aikoina muuttuneet asuinkäyttöön.

Luonnonympäristö ja virkistys

Alueen lähiympäristö on vanhaa soranottoaluetta.

Maaperä on sorapitoista harjun reunavyöhykettä.

Rakennettu ympäristö

Alueella toimi teollisuuslaitos 1950-luvulta viime vuosiin asti. Sitä varten rakennettu teollisuusraide purettiin 1900-luvun lopulla. Alueen läheisyyteen Veturitien varteen on syntynyt pienimuotoista teollisuutta 1970-luvulta lähtien. Kangasalantien varressa on vanhaa omakotirakennuskantaa.

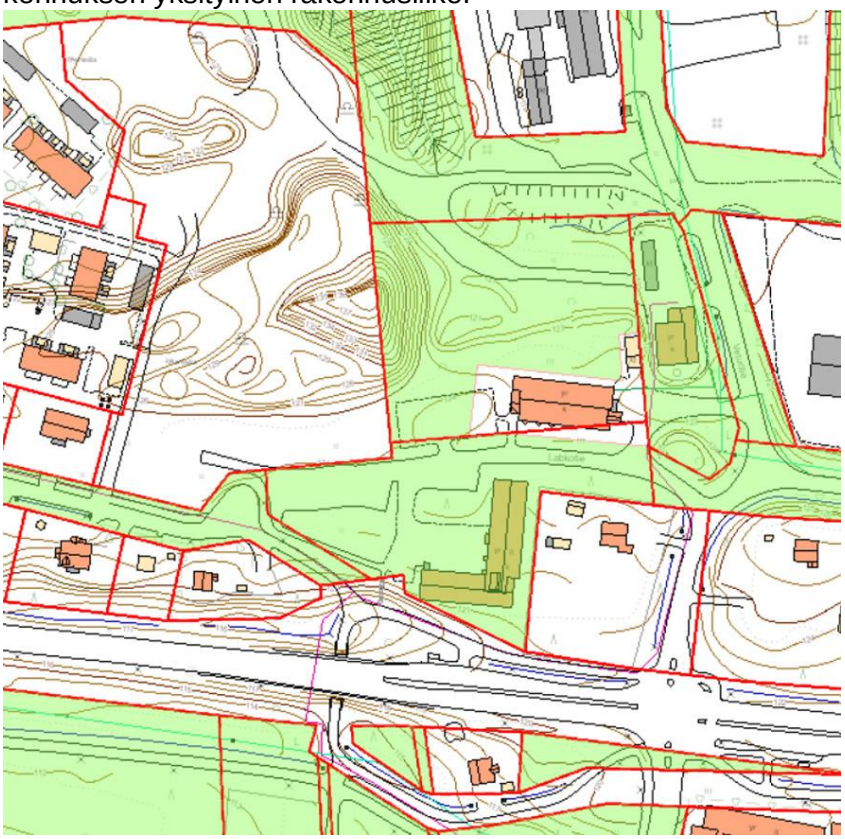
Ylä- ja alakoulut ja päiväkoti sijaitsevat noin 1 km etäisyydellä Vatialan keskuksessa, samoin kaupalliset lähipalvelut. Lisää kaupan palveluita on Lentolan alueella.

Korttelin länsireunaa kulkee kävely- ja pyöräily-yhteys, joka on Kangasalan ja Tampereen välisen laatukäytävän vaihtoehtoinen linjaus. Reitti on koululaisten käytössä.

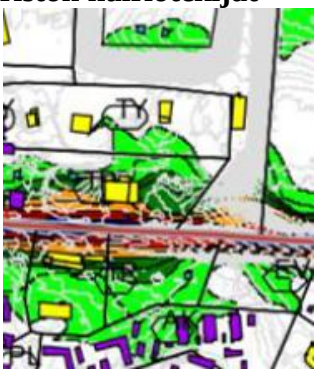
Alueen itäpuolella on Kangasalan Lämpö Oy:n lämpövoimala.

Maanomistus

Rakentamattoman korttelialueen omistaa Kangasalan kunta, säilyneen työpaikkarakennuksen yksityinen rakennusliike.



Ympäristön häiriötekijät



Kangasalantien melu ei merkittävästi vähennä alueen asumisviihtyisyyttä.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Vatialan yleiskaavan mukaan Junatien liikenne pyritään kääntämään toiseen suuntaan, jotta Pitkäjärven koulun alueen liikennettä voidaan rauhoittaa.

Toteutuneen MAL2-sopimuksen mukaisesti Kangasalan ja Tampereen välistä pyöräilyn laatukäytävää on kehitetty Suoraman ja Tampereen rajan välillä Varikontien kautta.

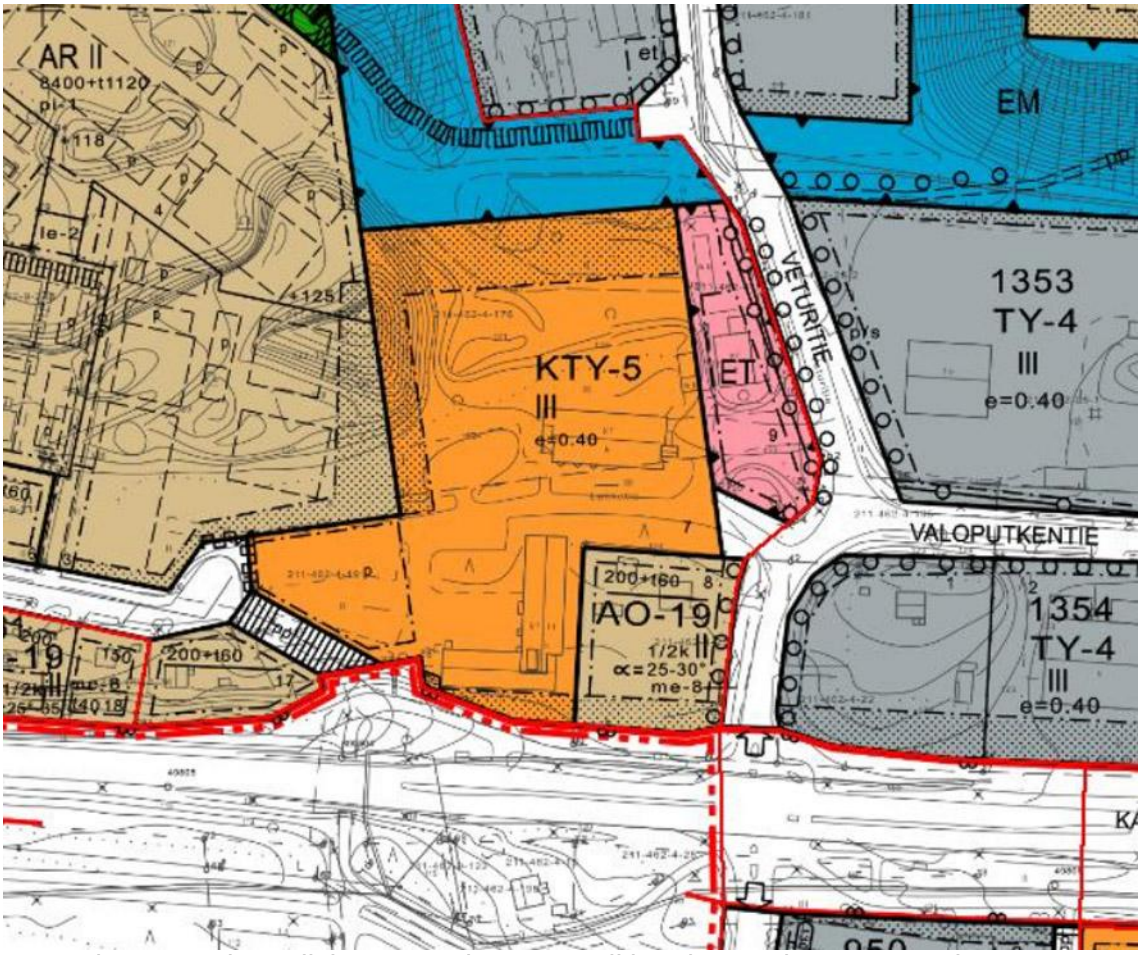
Maakuntakaava

Maakuntakaavassa asemakaavoitettava alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen, hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Yleiskaava

Vuonna 2015 voimaan tulleessa Vatialan osayleiskaavassa alue on merkitty tehokkaan asumisen alueeksi. Kangasalantie on merkitty joukkoliikenneväyläksi, jonka varressa kulkee myös kävelyn ja pyöräilyn laatukäytävä. Veturitien ja Kangasalantien risteykseen on merkitty ympäristökuvan kehittämistarvealue.

Asemakaavatilanne



Asemakaavassa korttelialue on osoitettu työpaikkarakentamista varten. Alueen rakennusoikeus on e=0,40.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yleiskaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja Vatialan asukasmäärän lisääminen, jotta kaupalliset palvelut voidaan pitää yllä. Joukkoliikenteen laatukäytävän varteen pyritään osoittamaan tehokasta asuinrakentamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Asemakaavan osallisia ovat:

- Maanomistajat ja asukkaat
- Kunnan hallintokunnat (ympäristö- ja rakennusvalvonta, infran rakentaminen)
- Elisa Oyj, Elenia Oy
- Kangasalan Vesi -liikelaitos, Kangasalan Lämpö Oy
- Pirkanmaan ely-keskus

Vireille tulo

Vireille tulosta tiedotetaan valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja käsittelyt

Asemakaavan **valmisteluaineisto** oli nähtävillä 19.9.–18.10.2016. Siitä saatiin seuraavat kommentit:

Ympäristö- ja rakennusvalvonta 25.10.2016
Asemakaavan muuttamisesta on kaksi eri ehdotusta. Kaavamuutoksella muutetaan työpaikkarakentamiseen varattu kortteli osittain asuntorakentamiseen. Kangasalantien meluvaikutus tulee huomioida kaavamääräyksissä. Kangasalantien varteen korttelin 1364 rakennuspaikalle 1 tulisi kaavoittaa kerrostalorakentamista sekä määritellä autopaikkavaatimus julkisen liikenteen tavoitettavuuden mukaan. Korttelin 1364 rakennuspaikkojen 9-18 rakentaminen saisi olla joko rivitalovaltaista tai luonnoksen 1 mukaista kytkettyjen rivitalojen aluetta. Rakennusten optimaalista sijoittelua varten alueen nykyiset maastomuodot ja täytöt tulisi kartoittaa ja huomioida ne rakennusten sijoittelussa.

Rakentaminen 20.10.2016
Junatien jatkeella katualueen leveys 10 m riittää ilman kevyen liikenteen väylää. Mikäli nykyistä Junatien kevyen liikenteen väylää jatketaan edelleen Veturitielle asti, katualueen leveyden pitää olla vähintään 12 m.

Luonnos 1:ssä kunnalle tulee rakennettavaksi katua 130 m.

Kaavaluonnoksen pohjakartta pitäisi päivittää. Nyt merkittävästi virheellistä tietoa korttelin 1362 paikkeilla.

Kangasalan Vesi -liikelaitos 17.10.2016
Asemakaavoitettava alue sijaitsee suurimmalta osaltaan Kangasalan Veden puhtaanveden ja jätevesiviemäröinnin toiminta-alueilla. Mikäli asemakaavanmukaisia rakennuspaikkoja ei voida viemäröidä viettoviemäriä käyttäen, on kiinteistön pumpattava jätevedet osoitettuun liittymispaikkaan.

Asemakaavan muutos edellyttää Kangasalan Veden vesihuoltoverkoston täydennysrakentamista vaihtoehdossa 1. Asemakaavoitettavalla alueella olevat rakennukset on liitetty Kangasalan Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin, rakennusten liitosjohtojen sijainnit eivät ole Kangasalan Veden tiedossa. Vaihtoehdossa 2, kortteliin 1362 ajoyhteys on suunniteltu Kangasalan Veden jätevedenpumppaamon päälle, ajoyhteyden paikkaa tulee siirtää ennen kuin vaihtoehto 2 on toteutettavissa

Elenia Oy, 2.1.2017
Ei huomautettavaa.

Ritva Ahola-Huhta, Veturitie 1, 19.9.2016
Toivon, että kiinteistö 4:25 olisi mukana kaavassa siten, että omakotitontti muutettaisiin tehokkaammaksi asumiseksi.

Kangasalan Lämpö Oy 17.10.2016
Kaava-alueen itäpuolella on Kangasalan Lämpö Oy:n lämpölaitos. Rakentaminen on sijoitettava alueelle niin, että uudet asukkaat eivät koe aiheutuvan haittaa lämpölaitoksen toiminnasta. Kaavan jatkovalmistelussa on huomioitava pelastusviranomaisen näkemys asuntorakentamisen sijoittamisesta lämpölaitoksen varapolttoainesäiliön välittömään läheisyyteen.

Kaava-alueen etelä- ja itäpuolella on Kangasalan Lämpö Oy:n kaukolämmön runkoputki. Putkikartta liitteenä.

Kaavaa voidaan edelleen kehittää molempien luonnosten pohjalta.

Kaikkien maanalaisten putkirakenteiden osalta tulee huomioida, että niiden päälle ei saa rakentaa ja että liikennejärjestelyjen muuttuessa tulee varmistaa ko. putkirakenteiden riittävä mekaaninen suojaus raskaan liikenteen aiheuttamia kuormia suojaamaan. Putkien mahdolliset siirrot tai suojaus tulee tehdä alueen toteuttajan tai rakentajan kustannuksella.

Alueen tuleva rakennuskanta on liitettävissä olemassa olevaan kaukolämpöjärjestelmään.

Sami Taponen, Varikontie 1, 18.10.2016
Esitetyistä vaihtoehdoista Luonnos 1 on parempi, koska Kangasalantien varsi on tällä kohdalla matalaa omakoti- ja pientaloaluetta. Myös aikaisempi Labkon rakennus on ollut matala. En halua omakotitaloni lähelle korkeaa kerrostaloa ja joudun valitettavasti asiasta valittamaan, mikäli Luonnos 2 valitaan.

Kommenttien vaikutus suunnitelmaan:
Pohjakartta on päivitetty. Kulkuyhteys pumppuamolle säilyy ja jää kaava-alueen ulkopuolelle.

Veturitie 1:n tontti on hankittu kunnalle ja liitetty suunnitelmaan.

Kangasalantien puoleinen kortteli on varattu kerros- ja rivitalorakentamiseen, taaempi kortteli rivitaloasumiseen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 21.–30.6.2017 teknisessä keskuksessa ja 3.–24.7.2017 pääkirjastossa.

Rakentamisen palvelualue 4.8.2017
Ei huomautettavaa.

Kangasalan Vesi -liikelaitos 14.9.2017
Ei huomautettavaa.

Ympäristö- ja rakennusvalvonta 7.7.2017
Asemakaavan muuttamisesta ollutta ehdotusta on muokattu edelleen ja siihen on liitetty myös naapurin omakotitalotontti. Kangasalantien varteen korttelin 1363 rakennuspaikalle tulisi määritellä autopaikkavaatimus kerrosneliön mukaan, koska rakentaminen sijoittuu julkisen liikenteen laatukäytävän varrelle. Asemakaavan korttelin 1362 suuret rakennusalat eivät suoranaisesti tue havainnepiirroksen pienipiirteistä massoittelua.

Rakennusalojen etäisyys osittain alle 8 m, mikä tekee suunnittelun haasteelliseksi.

Lausuntojen vaikutus hyväksyttävään suunnitelmaan:
Korttelialueiden paikoitusvaatimus tarkistetaan ympäristö- ja rakennusvalvonnan tarkoittamalla tavalla. Tarkistus on luonteeltaan vähäinen ja voidaan tehdä asettamatta kaavaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on tehostaa maankäyttöä rakentamattomana olevalla keskeisellä korttelialueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueen rakentaminen pyritään sovittamaan ympäristön rakentamisen tapaan. Junatien varteen alueen länsipuolella on hiljattain rakennettu tehokkaasti kaksikerroksisia rivitaloja, joiden rakenne voi jatkua itäänpäin. Vaihtoehtona on tutkittu townhouse-maista rakentamista Junatien pohjoispuolella ja kerrostaorakentamista sen eteläpuolelle.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan valmisteluaineiston käsittely kaavoituslautakunnassa 23.8.2016.
Luonnokset nähtävillä 19.9.–18.10.2016.
Asemakaavaehdotuksen käsittely, kaavoituslautakunta 30.5.2017
Asemakaavaehdotus nähtävillä 21.–30.6.2017 teknisessä keskuksessa ja 3.–24.7.2017 pääkirjastossa.
Asemakaavan hyväksyminen, EV 19.9.2017

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Alueelle osoitetaan noin 20–40 asuntoa ja yksi liiketila.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisella täydennetään Veturitien–Ilkontien liittymän ympäristöä tehokkaalla rakentamisella, joka merkitsee solmukohtaa.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on noin 3500 kerrosneliömetriä. Tonteilta osoitetaan alueet oleskelua ja paikoitusta varten. Julkisivujen ja pihojen suunnittelua ohjataan määräyksin.

Muut alueet

Junatielle osoitetaan varaus alueen poikki.

Pääreitin suuntaiselle kävelylle ja pyöräilylle varataan lisää tilaa Kangasalantien ja korttelin väliin.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Täydennysrakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja tukee julkista liikennettä.

Ympäristökuva jäsentyy, kun alue tulee rakennetuksi.

Liikenteelliset vaikutukset

Ratkaisu tukee joukkoliikenteen ja muiden kestävien liikennemuotojen käyttöä. Paikka on erittäin hyvin saavutettavissa sekä bussilla että kävellen ja pyöräillen.

Junatien pientaloasutuksen liikenteen kääntäminen Vatialantieltä Veturitielle helpottaa Vatialantien ja Kangasalantien liittymän ruuhkautumista ja parantaa merkittävästi Pitkäjärven koulun liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset asukkaiden arkipäivän elämään

Tulevien asukkaiden päivittäinen elämä on sujuvaa lähellä sijaitsevien palveluiden ja joukkoliikenteen vuoksi.

Junatien alueen asukkaiden ajoneuvojen liikennesuunnan muutos aiheuttaa muutosvastarintaa. Toisaalta alueen kohentuva ilme ja liiketilat voivat parantaa lähialueiden asukkaiden elämänlaatua.

Taloudelliset vaikutukset

Hankkeen toteuttaminen aiheuttaa kunnalle kuluja, mutta työ myös taloudellisia hyötyjä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole vaarantuvia luontoarvoja.

Välillisenä vaikutuksena keskeisesti sijoittuva, eheyttävä rakenne vähentää luontoon kohdistuvaa rasitusta ja päästöjä.

Vaikutukset elinkeinoelämään

Uudet liiketilat sijoittuvat keskeisesti asutuksen ja liikenteen suhteen ja mahdollistavat esim. päivittäistavarakaupan toiminnan, kun tiedetään että tien eteläpuolelle rakennetaan lähiaikoina satoja uusia asuntoja.

Lähelle palveluita sijoittuva hanke tukee paikallisten palveluiden käyttöä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

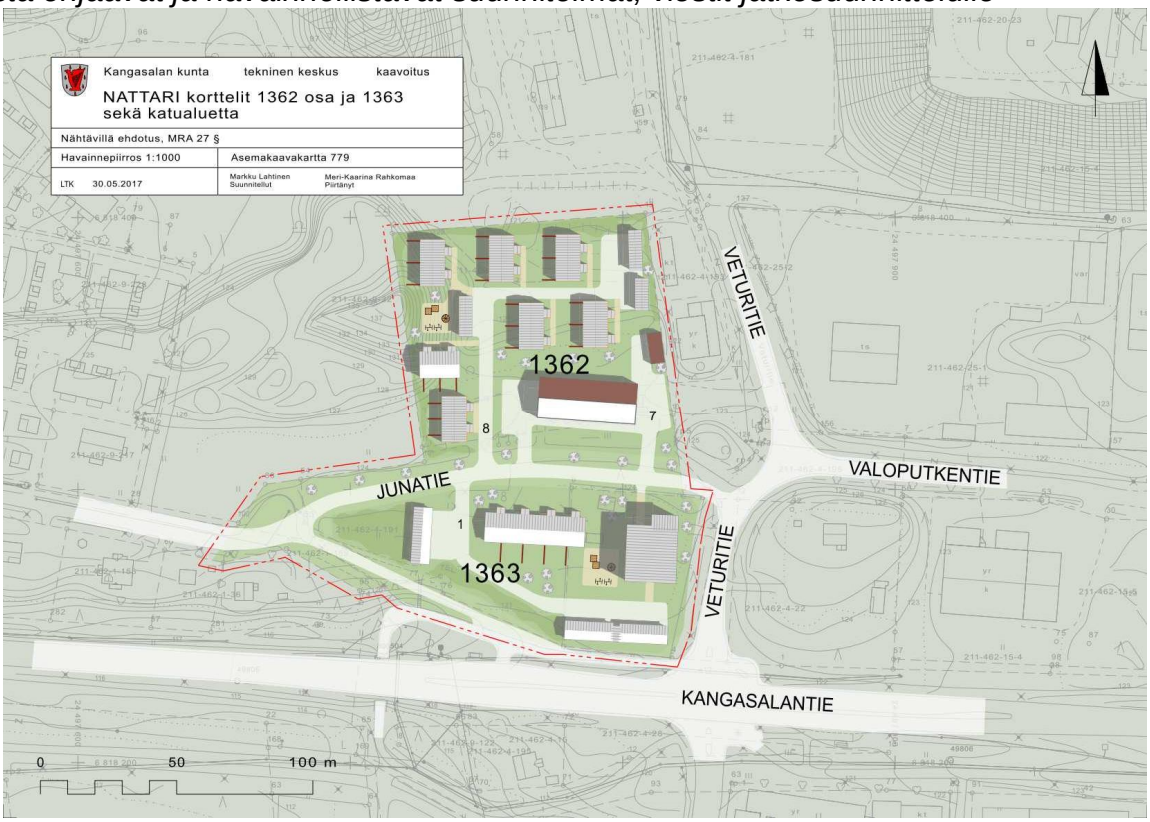
Melun vaikutuksilta piha-alueella voidaan suojautua aitojen tai rakennusten avulla.

5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat, viestit jatkosuunnittelulle



Korttelia suunniteltaessa ja rakennettaessa pitää ottaa huomioon, että katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on käsiteltävä tontilla. Mikäli sadevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus. Alueella ei ole sadevesiverkostoa. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontin rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman keväällä 2017.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksessa seurataan Kangasalantien ympäristökuvan kehittymistä.

KANGASALA 19.9.2017

Kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen