



KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

LENTOLAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, LENTOLANTIE

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	23.8.2016
ASEMAKAAVAN NUMERO	784
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	LENTOLA/29
KORTTELI	852
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	LENTOLAN TEOLLISUUSALUE



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

15.4.2016
KAAVOITUSLAUTAKUNTA
KANGASALAN KUNNAN TEKNINEN
KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille kunnan aloitteesta. Tavoitteena muuttaa teollisuusalueen keskellä sijaitseva puistoalue teollisuustontiksi. Alueelle suunniteltiin aikanaan kalliosuojaa, jota ei sitten rakennettu. Alueella ei ole käyttöä. Se on maisemoitu.

Valmisteluvaiheessa suunnitelmasta saatiin myönteiset kannanotot.

2.2 Asemakaava

Kaavalla muutetaan osa Lentolantien varren puistoalueesta korttelialueeksi. Kaavamääräykset ovat viereisten kortteleiden mukaiset. Osassa puistoalueesta jää edelleen virkistysalueeksi, jonka kautta on mahdollisuus kulkea mm. Lahdentien suunniteltuun alikulkuun.

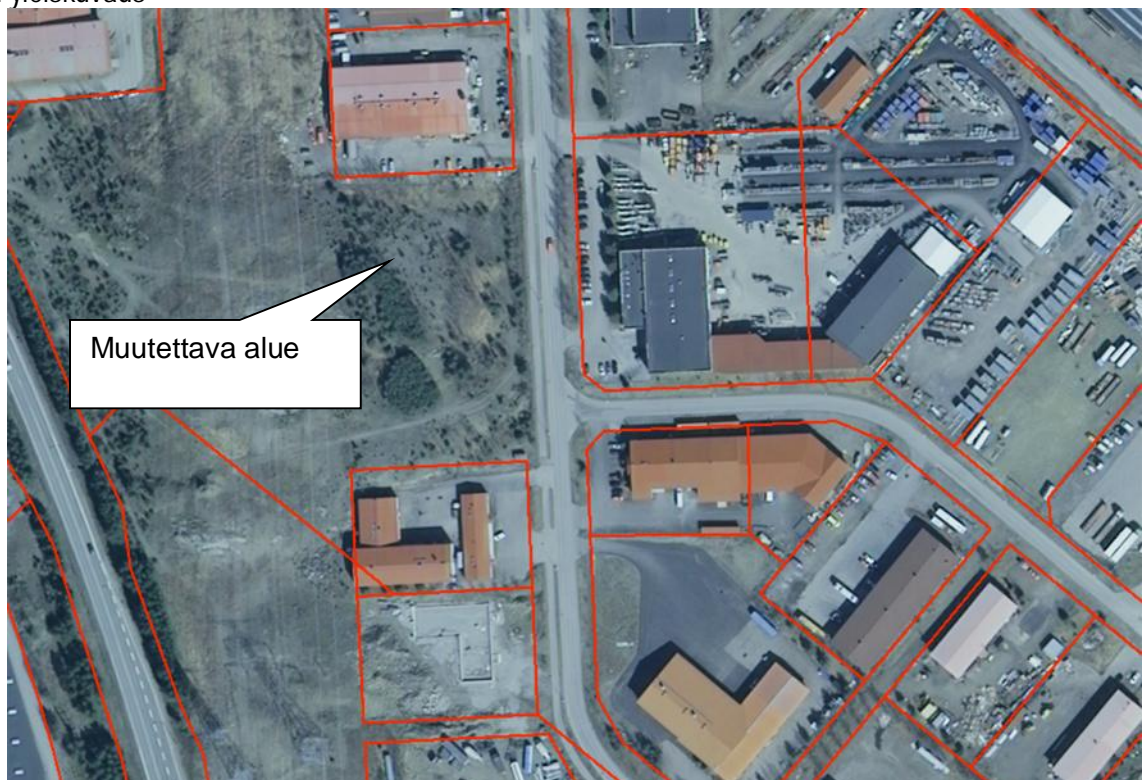
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on kunnalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Ennen alueen rakentamista kallio on louhittava Lentolantien tasoon.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Ortoilmakuva alueesta.

Kiinteistö sijaitsee rakennetussa ympäristössä Lentolan teollisuusalueella Lentolantien varrella. Maasto on kallioista.

Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on työpaikka-alue.

Rakennettu ympäristö

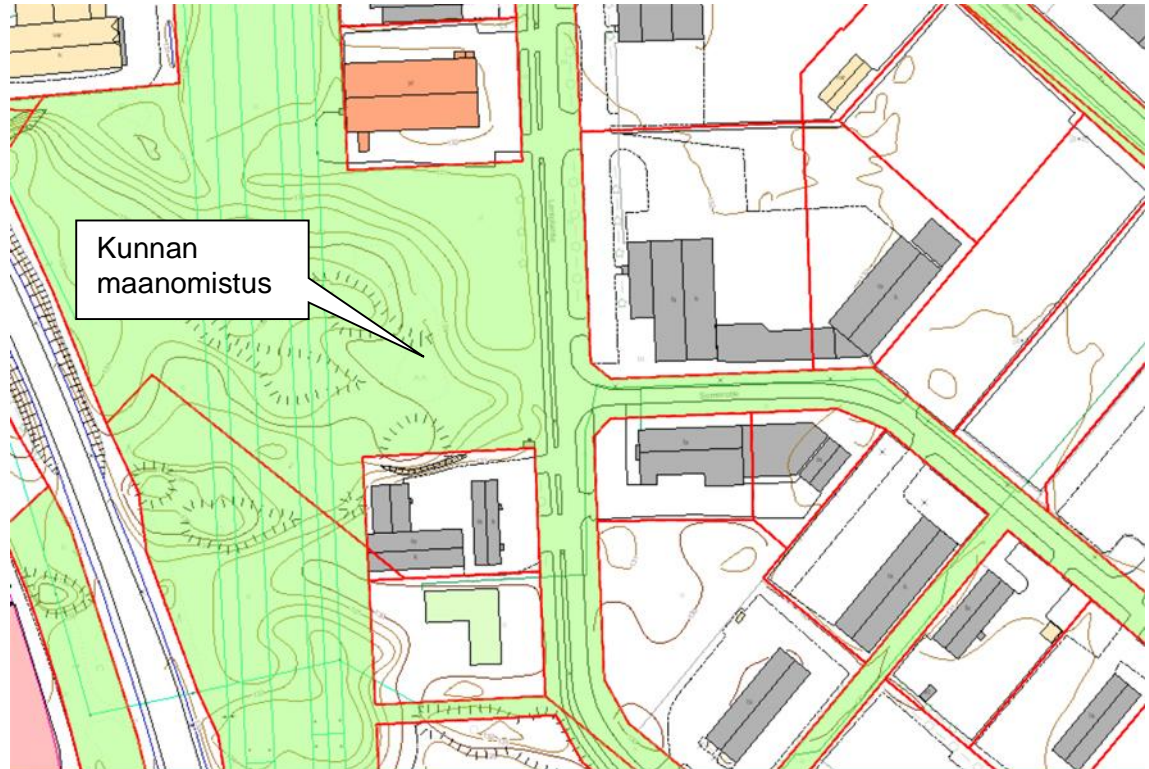
Alue sijaitsee Lentolan teollisuusalueella, joka on rakennettu 1980–1990-lukujen taitteessa. Alueen tontit on rakennettu, ja aluetta on tiivistetty paikoin 2000-luvun alussa.

Lentolantie liittyy Kangasalantiehen ja Vatialantiehen, joilta on yhteys Lahdentielle. Alueen liikenteellinen saavutettavuus on hyvä. Myös joukkoliikenne kulkee läheisyydessä.

Lentolan länsiosassa Lahdentien vastapuolella on kaupallisten palveluiden alue.

Alueen vieritse kulkee merkittävä sähkösiirtokäytävä, jota pitkin kulkee useita 400 ja 110 kV:n johtouria.

Maanomistus



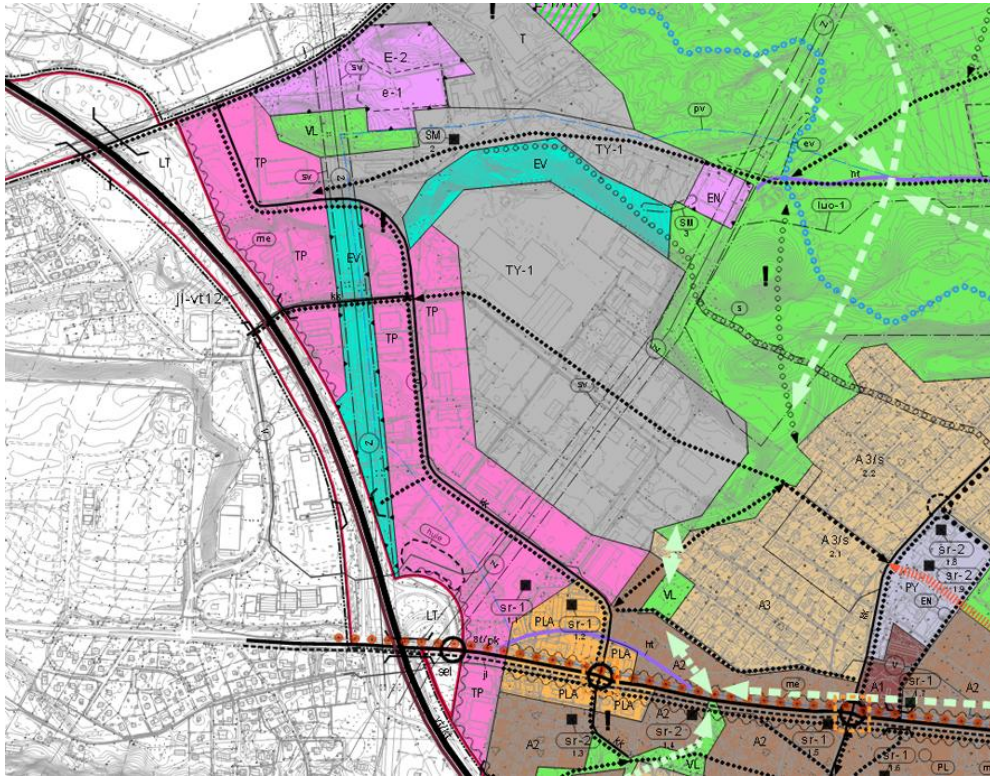
Kunnan maaomaisuus rasteroitu

Muutettava alue on kunnan omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Suoraman osayleiskaava, jossa alue on merkitty työpaikka-alueeksi. Alueen ja Lahdentien väliin on varattu suojaviheralue, jota pitkin voimalinjat kulkevat. Suojaviheralueen poikki on varattu jalankulku- ja pyöräily-yhteys Lahdentien suunniteltuun jalankulkuun.



Alueella on voimassa **asemakaava**, jossa alue on osoitettu läivirkistysalueeksi. Sen pohjois- ja eteläpuolella on teollisuuskorhteileita.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostarve juontuu maankäytön eheyttämistarpeesta ja kallioaineksen kysynnän lisääntymisestä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kunnan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kunnan palvelualueet (rakennus- ja ympäristövalvonta, yhdyskuntatekniikka, Kangasalan Vesi -liikelaitos, elinkeinot)
- Pirkanmaan ely-keskus
- Verkostojen haltijat (Elisa, Elenia, Fingrid)

Vireille tulo

Kaavan muutos on tullut vireille valmisteluvaiheessa 23.8.2016.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheessa syksyllä 2016 suunnitelma oli luonnoksena nähtävillä. Siitä saatiin seuraavat lausunnot:

Ympäristö- ja rakennusvalvonta 25.10.2016

Uuden rakennuspaikan kaavamääräykset ovat yhtenevät voimassa olevan kaavan teollisuustontin määräysten kanssa. Ei huomautettavaa.

Rakentaminen 18.10.2016

Ei huomautettavaa.

Kangasalan Vesi -liikelaitos 17.10.2016

Ei huomautettavaa.

Fingrid Oyj 17.10.2016

Fingridillä on tavoitteena päivittää rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat reu-navyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että voimajohtoalue osoitetaan kokonaisuudessaan merkinnällä johtoa varten varattu alueen osa.

TT-1 -alue näyttää olevan liian lähellä voimajohtoja. Rakennusala ei tulisi osoittaa lunastetulle voimajohtoon rakennusrajoitusalueelle.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridiltä erillinen risteämälausunto.

Kommenttien vaikutus suunnitelmaan

Fingridin johtokatu on ohjannut alueen suunnittelua voimakkaasti. Rajaukset muutettavalla tontilla ovat yhteneväiset muihin johtokadun viereisiin tontteihin nähden. Tontin raja on 21 metrin päässä lähimmän johdon keskilinjasta ja rakennusalueen raja 26 metrin päässä johdon keskilinjasta Fingridin ohjeen mukaisesti.

Toteutusohjeisiin on lisätty maininta risteämälausunnon tarpeesta.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.–22.12. 2016 ja 9.–16.1.2017. Siitä saatiin seuraava lausunto:

Fingrid 15.1.2017

Edellisessä lausunnossa tulkitsimme virheellisesti, että TT-1-korttelialueen rakennusala olisi liian lähellä voimajohtoja (rakennusrajoitusalueella). Kaavaselostuksen vastineissa todetaan, että TT-1-korttelin rakennusala sijoittuu 26 metrin etäisyydelle lähimmän voimajohtorakenteen keskilinjasta (Fingridin lunastuksen mukaisesti). Näiltä

osin rakennusrajoitusalue 26 metriä lähimmän voimajohtorakenteen keskilinjasta on otettu kaavaehdotuksessa riittävästi huomioon. TT-1-korttelialue sijoittuu voimajohtoon johtoalueelle ja olennainen voimajohtoaluetta koskeva kaavamerkintä puuttuu asemakaavaehdotuksesta. Voimajohtoalue (31 metriä lähimmän voimajohtorakenteen keskilinjasta) tulisi merkitä asemakaavaan voimajohtoa varattuna alueen osana, koska suhteellisen suuri osa tontista on voimajohtoalueella ja mm. varastointitoimintaa on rajoitettu koko voimajohtoalueella.

Voimajohto merkitään asemakaavaan yleensä merkinnällä johtoa varten varattu alueen osa. Tässä tapauksessa asemakaavassa voidaan käyttää voimajohtoalueesta myös seuraavaa merkintätapaa, jossa kirjaintunnus osoitetaan aluevarauksen ulkopuolelle. Merkintä on käyttökelpoinen, mikäli asemakaavassa voimajohtoa varten varatun alueen osan reunat sotkeutuvat muiden kaavamerkintöjen pistekatkoviivoihin tai se sijaitsee osin asemakaava-alueen reunassa niin, että merkintää johtoa varten varattu alueen osa on hankala käyttää.

Alueen toiminnan luonteen vuoksi voimajohtoalueen merkintään olisi hyvä liittää määräys voimajohtoon rajoituksista liittyen rakentamiseen, varastointiin ja lastaukseen. Ehdotamme seuraavaa määräystä: *Varastointi ja lastaus ei ole sallittua voimajohto-alueella. Voimajohtoalueelle sijoitettaville rakennelmille ja rakenteille on pyydyttävä voimajohtoon omistajan lausunto ennen toteutusta.*

Näemme edellä mainitut asiat tärkeäksi myös siksi, että viereisillä (tämän asemakaavan ulkopuolisilla) tonteilla on rakennuksia voimajohtoon rakennusrajoitusalueella hyvän käytännön vastaisesti. Lisäksi TT-1-korttelialueen määräyksessä viitataan varastointiin rakennuksen ulkopuolella.

Lausunnon vaikutus suunnitelmaan:

Fingridin lausunto voidaan ottaa huomioon. Kaavakarttaan lisätään voimajohtoalueen raja tontilla ja varastointia koskeva rajoitus.

Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole sellaisia maakunnallisia tai valtakunnallisia intressejä, joiden takia viranomaisyhteistyö olisi ollut tarpeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on yritysalueen maankäytön tehostaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan valmisteluaineisto kaavoituslautakunnassa 23.8.2016
- Luonnos nähtävillä lokakuussa 2016
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa 8.11.2016
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 1.–22.12.2016 ja 9.–16.1.2017
- Asemakaavan hyväksyminen kaavoituslautakunnassa 21.3.2017

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan yhden teollisuuslaitoksen tarpeisiin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentaminen sovitetaan ympäristön rakentamisen tapaan naapurikortteleiden asemakaavamääräyksiä noudattamalla.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue muutetaan pääosin teollisuustontiksi, jonka rakennusoikeudeksi merkitään $e=0,4$. Rakennusten ja pihatoimintojen sijoittumista ohjataan määräyksin.

Muut alueet

Uuden tontin eteläpuolelle jätetään noin 15 levyinen virkistysaluekaistale, jota pitkin kulku Lahdentien mahdolliseen alikulkuun voidaan järjestää.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan muutos mahdollistaa osaltaan yhdyskuntarakenteen tiivistymisen.

Lentolantien rakennettu ympäristö yhtenäistyy vallitsevan rakentamistavan mukaisella tavalla.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelta poistetaan enimmillään kuusi metriä kalliota. Alueen alkuperäinen maanpinta on ollut kallioperän päällä sijainnut hiekkakangas. Kallion päälle on noin 20 vuotta sitten rakennettu pieni maisemapuisto, jonka toiminnallinen merkitys on jäänyt vähäiseksi.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Tärkein vaikutus on välillinen, ja tulee yhdyskuntarakenteen eheytymisestä. Muutos mahdollistaa uusien työpaikkojen synnyn taajamarakenteen keskelle.

Vaikutukset elinkeinoelämään

Kaavan muutoksella luodaan edellytykset uusien työpaikkojen sijoittamiselle keskeiselle paikalle, missä on hyvät verkostoitumisen mahdollisuudet.

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia.

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Havainnekuva uudisrakentamisesta.

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 rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

Tontin rakentamisesta tulee pyytää Fingridiltä erillinen risteämälausunto.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen ei edellytä kunnallistekniikan tai kadunrakentamista. Talonrakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 21.3.2017

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen