

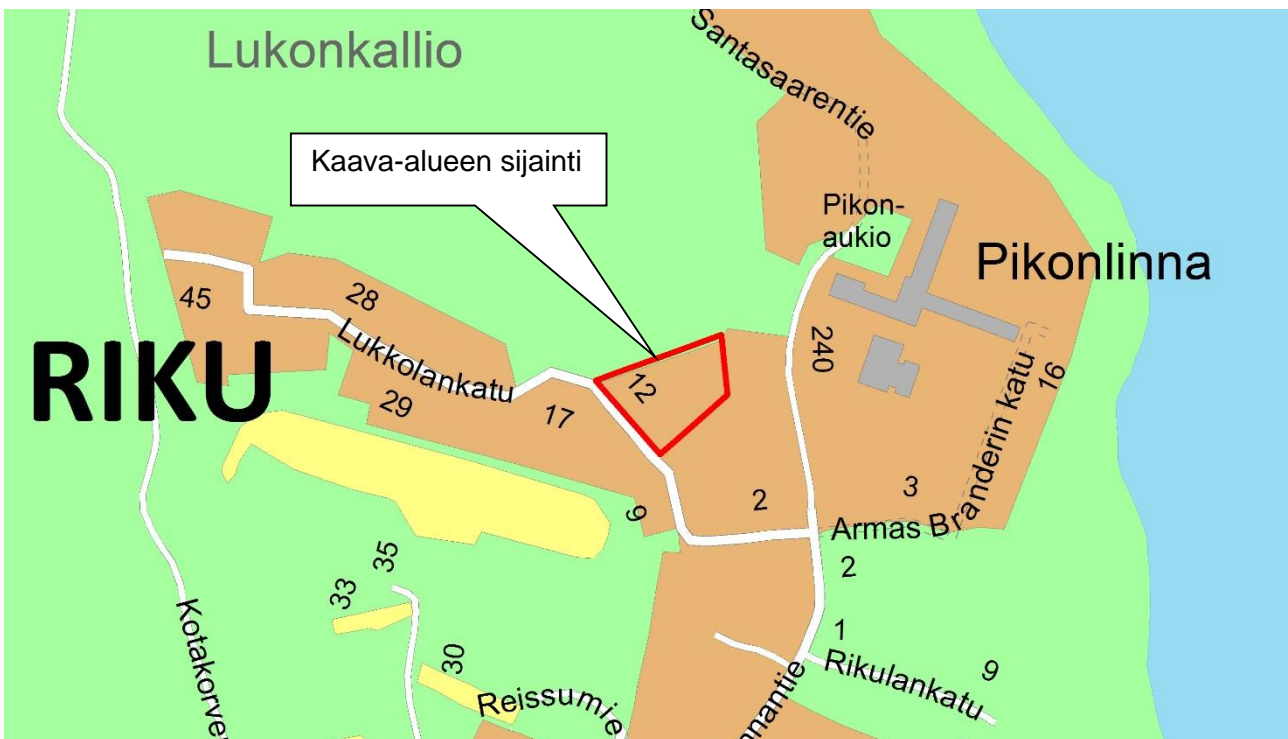


KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

RIUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUKKOLANKATU

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	17.5.2017
ASEMAKAAVAN NUMERO	793
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	RIKU/5
KORTTELI	4060 OSA
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	PIKONLINNAN ALUE



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

5.1.2017
KAAVOITUSLAUTAKUNTA
KANGASALAN KUNNAN TEKNINEN
KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille kunnan aloitteesta. Tavoitteena on tontin jakaminen toteuttamisen helpottamiseksi.

Valmisteluvaiheessa lähetettiin kaavaluonnos naapureille tutustuttavaksi, jonka jälkeen kaavaa tarkistettiin. Kaavaehdotus oli nähtävillä ajalla 3.4. - 18.4.2017 ja tuli hyväksyttäväksi toukokuussa 2017.

2.2 Asemakaava

Tontilla säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus. Kaavalla jaetaan pientalotontti kahdella paritalotonteiksi. Tonteille osoitetaan II-kerroksiset paritalot ja rakennusoikeutta 300 krs-m² tonttia kohti.

Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemaan ympäristöön sopivaksi niin, että kielteisiltä vaikutuksilta voidaan välttyä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on tontin ostajalla/vuokraajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Ortoilmakuva alueesta.

Kiinteistö sijaitsee vähitellen rakentuvassa Pikonlinnan entisen sairaalan ympäristössä uuden Lukkolankadun varrella.

Luonnonympäristö

Tontti sijaitsee Lukonkallion reunalla, maasto laskee melko jyrkästi itään ja loivasti kaakkoon. Tontin alueella on vanhaa metsää ja kalliota. Tontti sijaitsee pohjavesialueella.

Lukonkallio on sekä maiseman kannalta tärkeä elementti että luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas. Lakialueella kasvaa luonnontilaltaan hyvää vanhahkoa –

vanhaa männikköä. Alueella on myös muutamia mäntykeloja. Lakialue on osittain lohkarikkoista ja näillä alueilla on jäkälikköjä, muutoin lakialue on lähinnä kuivahkon puolukkatyyppin kangasta sekä osittain kuivaa kanervatyyppin kangasta. Kenttäkerroksen lajistoa ovat kanerva, puolukka, lampaannata, variksenmarja ja mustikka. Laki-alueella ja rinteillä kasvaa jonkin verran katajaa. Lukonkallion rinteet ovat kasvillisuustyyppiltään tuoretta mustikkatyyppin mäntykangasta, jossa kasvaa sekapuuna myös kuusta. Puustoa ja kasvillisuutta suositellaan käsiteltävän varovaisin menetelmin, jotta maiseman arvot eivät vähene eivätkä lakialueen mekaaniselle kulutukselle herkkä jäkälikkö ja kasvillisuus vaurioidu.

Rakennettu ympäristö



Alue sijaitsee uuden Lukkolankadun varrella. Tontin eteläpuolella on rakenteilla rivitaloja ja kadun toisella puolella on rakentumassa kaksikerroksisia omakotitaloja. Lähiympäristössä on vanhoja Pikonlinnan rakennuksia.

Päiväkoti sijaitsee Riun alueella, lähimmät koulu- ja kaupan palvelut ovat Mäntyveräjässä ja Tursolassa. Pikonlinnaa kulkee bussilinja Pikonlinnantietä pitkin.

Maanomistus

Muutettava tontti on kunnan omistuksessa. Lukonkallion alue ja viereiset tontit ovat yksityisessä hallinnassa. Lukkolankadun varrella on kunnan omakotitontteja.

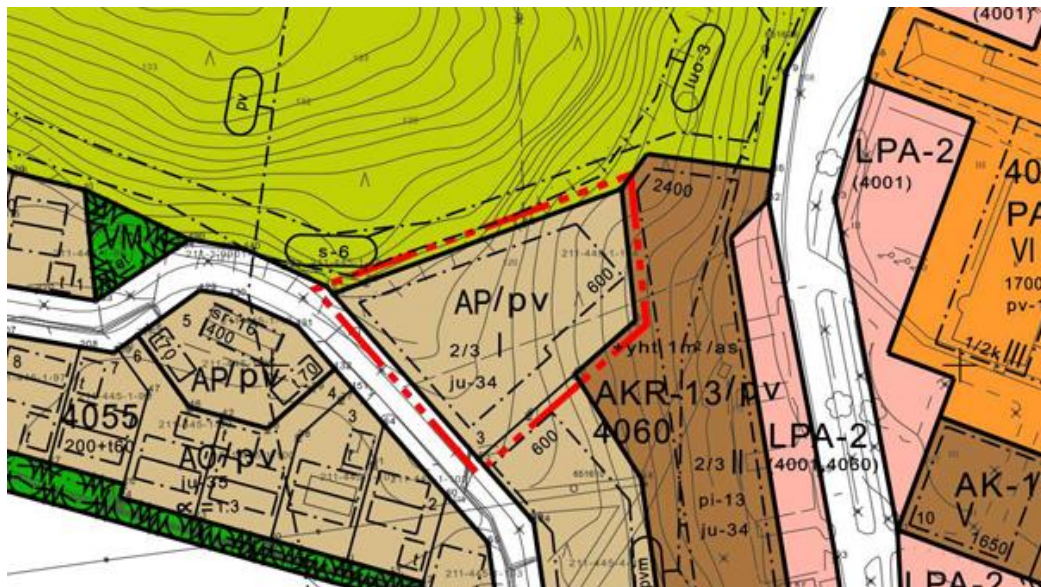
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Riun osayleiskaava vuodelta 2010, jossa alue on merkitty asuntoalueeksi.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2011, jossa kortteli on merkitty pientalojen korttelialueeksi (AP). Suurin sallittu kerrosluku $\frac{2}{3}$ l. Rakennusoikeus on 600 krs-m². Kortteli on pohjavesialuetta. Katteen värin tulee olla tummanharmaa.

Lukonkallion alue on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-3) ja sen ominaispiirteitä ei saa vaarantaa. Lukonkallio on merkitty myös suojeltavaksi (s-6) ja sen maiseman arvot tulee säilyttää. Maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja. Puustoa ja kasvillisuutta tulee käsitellä varovasti ja maasto tulee pitää luonnonmukaisena.



Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu tontin toteutettavuuden parantamisesta.

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 (ympäristö- ja rakennusvalvonta, rakentamisen palvelualue, Kangasalan Vesi -liikelaitos)

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä 5.1.2017 päivätyllä kirjeellä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheessa alkuvuodesta 2017 lähetettiin osallisille kirjeitse kaavaluonnos. Luonnoksesta saatiin seuraavat kommentit:

Rakentamisen palvelualue

Korttelin 4060 tonttien 4 ja 5 liittymät rakennettava niin, etteivät osu valaisinpylvään kohdalle.

Kangasalan Vesi

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää vesihuoltoverkoston täydennysrakentamista. Verkoston täydennysrakentaminen tontin 4 liittymisen vesihuoltoverkkoon mahdollistamiseksi on haastava työ päättyvän tien ominaisuuksien vuoksi. Täydennysrakentamisen voisi mahdollisesti toteuttaa varaamalla tontin 3 Lukkolankadun puoleisen sivun maanalaisille johdoille ja siirtämällä rakennusaluetta kauemmaksi tiestä. Mahdollisuus on tarkastettava suunnitelmin ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Taloudelliset seikat eivät puolla esitettyä muutosta asemakaavaan. Mikäli alueen korkeustasojen vuoksi molempia kiinteistöjä ei voida liittää viettoviemärein, tulee ne liittää rakennettavaan tai olemassa olevaan jätevesiviemäriin kiinteistökohtaisella jätevedenpumppaamalla.

Ympäristö- ja rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

Kommenttien vaikutus suunnitelmaan:

Liittymien paikat ratkaistaan rakennusluvilla. Tavoitteena on rakennusjärjestyksen mukaisesti, että autot voidaan kääntää tontilla. Eteläpuolisen tontin tien puoleiseen reunaan merkitään pohjoispuolisen tontin vesihuollon tonttijohdoille johtovaraus. Myös tontin rajaa tarkistetaan. Tontille muodostetaan johtokäytävästä rasite ja pohjoisen tontin ostaja/vuokraaja toteuttaa vesihuoltolinjan nykyisestä linjojen paikasta omalle tontille. Tonttien toteuttajien kanssa on keskusteltu rakennusoikeuden määrästä ja rakennusoikeutta vähennetään luonnoksesta voimassa olevan kaavan suuruiseksi eli molemmille tonteille 300 k-m².

Ehdotus oli nähtävillä 3.4. - 18.4.2017, muistutuksia ei jätetty, siitä saatiin seuraava lausunto:

Kangasalan Vesi -liikelaitos

Asemakaavan muuttaminen ei edellytä verkoston täydennysrakentamista. Kangasalan Vesi asentaa liitostöiden yhteydessä tien itäpuolelle olemassa oleviin johtoihin, tarvittavat venttiilit ja kaivot tonttien liittymisen mahdollistamiseksi.

Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi paritalotontiksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Luonnos nähtävillä 23.1.2017 asti
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa 21.3.2017
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 3.4. - 18.4.2017
- Asemakaavan hyväksyminen kaavoituslautakunnassa 17.5.2017

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan neljälle uudelle asunnolle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueella säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus. Uudisrakentamisen koko ja sijoitus määritellään alueen rakentamisen tapaan soveltuviksi.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy pientalojen korttelina (AP). Tontti jaetaan kahteen osaan. Tonttien rakennuspaikkojen sisäänajot tulevat Lukkolankadulta. Tonttien rakennusoikeudeksi merkitään 300 krs-m². Kerrosluvuksi tulee II.

Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset nykyiseen kaavaan verrattuna ovat vähäiset. Kahteen omaan tonttiin jaettuna rakentamisen tapa ei ole niin yhtenäistä kuin yhtenä tonttina, mutta on monipuolisempaa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakennukset sijoittuvat vanhalle metsäalueelle. Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia luontoon rakennusten sijoituessa pienemmälle rakennusalueelle. Toisaalta uusi rakentaminen joka tapauksessa vähentää nykyistä metsää.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia alueen toteutuksessa nopeammin.

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 pyrittävä käsittelemään tontilla. Mikäli sadevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus. Ennen rakennusluvan myöntämistä rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

Lukkolankadun eteläpuolella kulkee sadevesiverkosto. Pintavesien ohjaamiseksi kadun ja tontin välissä sijaitsevat ojapainanteet ja ritiläkaivot, joita ei saa täyttää.

Kun rakennuksen etäisyys naapuritontilla olevaan rakennusalaan on 4 - 8 metriä, on rakennuksen rajan suuntaisen ulkoseinän paloluokan oltava EI30 molemmin puolista paloa vastaan. Silloin seinässä saa olla korkeintaan 5 kpl enintään 0,2 m² kokoisia avattavia ikkunoita tai haluttu määrä enintään 2 m² kokoisia kiinteitä ikkunoita, joiden paloluokka on E30 (esim. lankalasi, lasitiili, kirkas palolasi). Ellei osastoivan ulkoseinän verhousmateriaali ole vähintään A2-luokkainen (lähes palamaton), on tuulensuojalevyn oltava vähintään luokkaa A2-s1,d0. Tulipalon leviäminen räystäältä ullakkotilaan on estettävä rakenteellisesti.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 17.5.2017

Suunnitteluarkkitehti

Susanna Virjo