# KANGASALAN KAUPUNKI
# TEKNINEN KESKUS

VESANIEMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KUOVINKUJA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

| | |
|---|---|
| PÄIVÄYS | 19.12.2017 |
| ASEMAKAAVAN NUMERO | 787 |
| KAUPUNKI | KANGASALA |
| OSA-ALUE | VESANIEMI/10 |
| KORTTELIT | 117 OSA, 118 OSA JA NIIHIN LIITTYVÄT KATUALUEET |
| KAAVA-ALUEEN SIJAINTI | HUHMARIN OMAKOTIALUE |

| | |
|---|---|
| VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN | 9.11.2017 |
| KAAVAN HYVÄKSYMINEN | ELINVOIMALAUTAKUNTA 22.5.2018 |
| KAAVAN LAATIJA | KANGASALAN KAUPUNGIN TEKNINEN KESKUS |

# 2 TIIVISTELMÄ

## *2.1 Kaavaprosessin vaiheet*

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena ovat kiinteistöjärjestelyt ja kahden omakotitontin jakaminen kahteen osaan.

Kaavan valmisteluaineisto tuli osallisten tutustuttavaksi marraskuussa 2017. Suunnitelma tuli tarkistettuna julkisesti nähtäville maaliskuussa ja sen jälkeen hyväksyttäväksi toukokuussa 2018.

## *2.2 Asemakaava*

Kuovinkujan varrella sijaitsevat tontit jaetaan kahteen osaan. Kaavamuutoksella helpotetaan toteuttamista tilusvaihtojen avulla. Käyttötarkoitukseksi merkitään erillispientalojen korttelialue. Kerrosluku on rannan puolella I ja tien eteläpuolella I½.

Maankäytön tehostamisella on myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja palvelutarjontaan. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi niin, että kielteisiltä vaikutuksilta voidaan välttyä.

## *2.3 Asemakaavan toteuttaminen*

Toteutusvastuu on maanomistajilla. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## *3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista*

### Alueen yleiskuvaus

Huhmarin omakotialue sijaitsee keskustan pohjoisosassa Vesijärven välittömässä läheisyydessä.

### Luonnonympäristö

Alue on vanhaa Vesijärven pohjaa. Ranta on matalaa ja maaperä pehmeää.

*Ilmakuva lähialueesta*

Rakennettu ympäristö

Tonttien välitön lähiympäristö on puistomaista pientaloaluetta. Alueen rakennuskanta on iältään vaihtelevaa. Rakennuskannan rungon muodostaa 1950-luvun puolitoistakerroksinen rakentaminen, jota on täydennetty pääosin yksikerroksisella rakentamisella 1970-luvulta lähtien tontteja jakamalla. Alue tukeutuu keskustan palveluihin, jotka ovat kävelymatkan päässä.

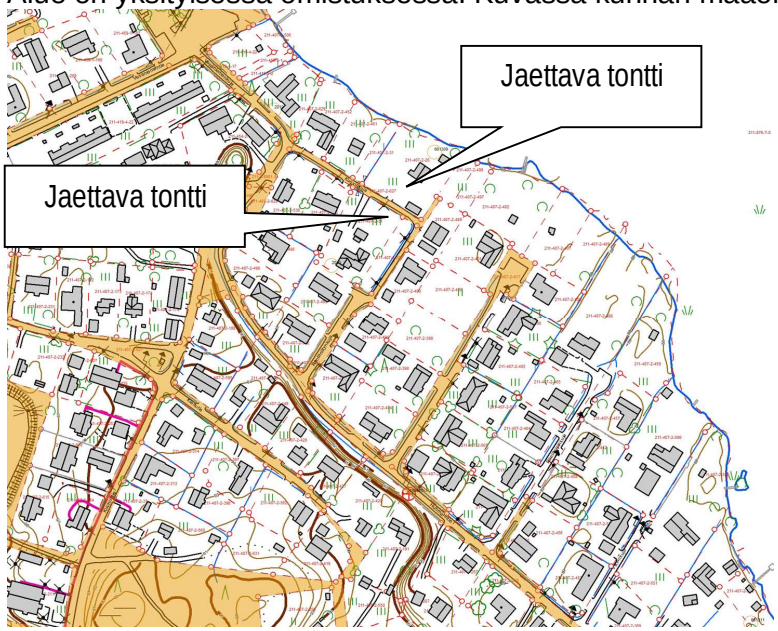
Rantatontilla sijaitsee1950-luvun vaalea pikkutalo piharakennuksineen, toisella tontilla vaalea 1½-kerroksinen omakotitalo piharakennuksineen.

Ympäristön häiriötekijät

Alue on erittäin rauhallinen, sinne ei ohjaudu läpikulkuliikennettä eikä liikennemelua.

Maanomistus

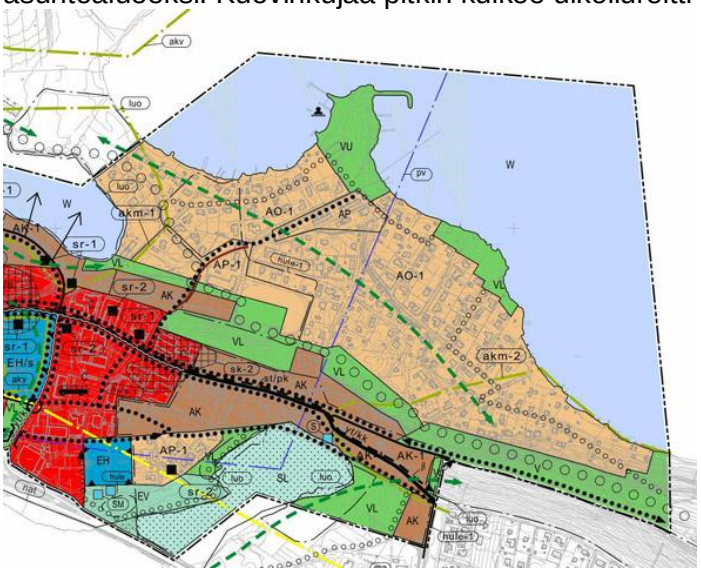
Alue on yksityisessä omistuksessa. Kuvassa kunnan maaomaisuus keltaisella värillä.




## *3.2 Suunnittelutilanne*

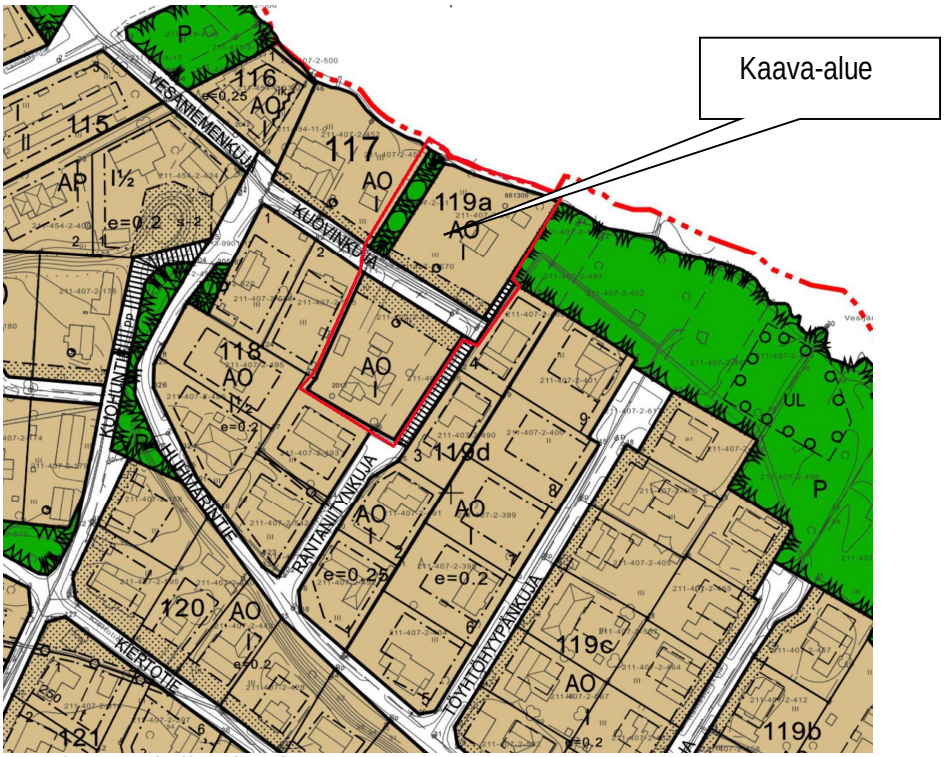
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty AO-1 -merkinnällä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kuovinkujaa pitkin kulkee ulkoilureitti Huhmarinpuistoon.




Alueella on voimassa vuodelta 1952 oleva asemakaava, jossa kiinteistöt on merkitty

yhdeksi omakotirakennuspaikaksi. Omistussuhteet eivät noudata kaavan rakennuspaikkajakoa.



*Ote kaavayhdistelmäkartasta*

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## *4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve*

Asemakaavan muuttaminen juontuu keskustan maankäytön tehostamisesta ja perheasuntojen tarpeesta.

## *4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset*

Asemakaavan on käynnistetty maanomistajien aloitteesta sopia tilusvaihdoista, jakaa tontit ja kunnan pyrkimyksestä kehittää nauhataajaman aluetta.

## *4.3 Osallistuminen ja yhteistyö*

### Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kunnan hallintokunnat (ympäristö- ja rakennusvalvonta, rakentaminen)
- Kangasalan Vesi –liikelaitos

### Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä 9.11.2017 päivätyllä kirjeellä.

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

**Valmisteluvaiheessa** marraskuussa 2017 lähetetään osallisille kirjeitse kaavaluonnos. Siitä saatiin seuraavat kommentit:

*Rakentaminen 5.12.2017*

On huolehdittava Kuovinkujan hulevesien purkuväylästä järveen. Nykyisin vedet purkautuvat esitetyn tontin n:o 2 läpi kulkevan ojan kautta. Purkuojan siirto on mahdollista toteuttaa tontin n:o 2 länsipuolisen rajan kohdalle.

*Ympäristö- ja rakennusvalvonta 7.7.2017*
Korttelin 118 tontin jakamisessa ei ole otettu huomioon kiinteistöllä olevaa toista talousrakennusta, joka jakamisen yhteydessä sijoittuu tontille 3 eikä sitä ole huomioitu muutetussa rakennusoikeudessa. Lisäksi sijoitus vaikeuttaa rakentamista tontilla 3, mikäli se säilytetään. Talousrakennus on rakennus - ja huoneistorekisterissä eikä sitä selosteessa ole kerrottu purettavan. Lisäksi rakennuspaikalla 4 asuinrakennuksen käytetty rakennusoikeus on rakennusluvan mukaan 250 $m^2$, joten sallittu rakennusoikeus tulisi vastata toteutunutta, ja rakennettu kerrosluku on 1 ½, joten kerrosluku tulisi muuttaa vastaamaan olemassa olevaa kerroslukua 1 ½. Tontin 3 talousrakennuksen rakennusalaa tulisi tarkistaa siten, että etäisyys rakennusalojen välillä eri tonteilla 3 ja 4 ei ole alle 8m. Korttelin 118 tontilla 1 rakennettu kerrosluku on 1 ½, joten kerrosluku tulisi muuttaa vastaamaan olemassa olevaa kerroslukua 1 ½.

*Kangasalan Vesi -liikelaitos 1.12.2017*
Korttelin 118 tontin 4 omat liittymisjohdot sijaitsevat tontilla 3, ne tulee kiinteistön johtojen omistajan huomioida tonttia 3 muodostettaessa.

*Osallinen(naapuri) 20.11.2017*
Huomautuksemme on periaatteellisesti esitetty oheisessa kuvassa, johon on käsin piirretty havainnekuvan päälle vaihtoehto, joka mielestämme olisi kaikin tavoin järkevämpi kuin alkuperäinen ehdotus. Ymmärtääksemme 118:n omistajien alkuperäinen ajatus olisikin ollut säilyttää tontille Kuovinkujan kautta tontin Vesaniemenpuoleista reunaa pitkin. Tuolloin kulku talolle olisi säilynyt luontevana koska tontilla olevan talon sisäänkäynnit avautuvat käytännössä kohti pohjoista eli Vesijärven rantaa.

Mikäli kulku tontille 118 toteutetaan kuitenkin Rantaniitynkujan päästä, niin kaavaehdotuksesta poiketen kaavaan kannattaa varata mahdollisuus siihen että tontin autoille tarkoitettu alue jatkuu Rantaniitynkujan suuntaisena eikä käänny allekirjoittaneen ja tontilla 118 olemassa olevan talon ahtaaseen väliin (talojen välissä oleva kohta merkitty X:llä) . Kuvassa keltaisella korostettu ja tässä ehdotettu vaihtoehto mahdollistaisi nuolten osoittamalla tavalla luontevan kulkemisen taloon sen pohjoispuolelta josta kulku taloon on tähänkin asti tapahtunut. Edelleen, tontille olisi silloin mahdollista rakentaa vaikka pysäköintikatos, joka kuvassa on nyt käsin piirrettynä esitetty. Ehdo-

tuksen mukainen ratkaisu taas pakottaisi muuttamaan tontilla jo olevan (ja viimevuosina kunnostetun) talon alkuperäisiä sisäänkäyntejä, mikä ei vaikuta järkevältä taloudellisesti eikä toiminnallisestikaan.

Koska kävelytien varressa Rantaniitynkujan päästä aina Kuovinkujalle asti ulottuva nyt rakentamaton maa-ala on tässä ymmärtääkseni tarkoitus liittää 118:een, jää tuohon esittämäämme ratkaisuun hyvin tontille tilaa. Kävelytie säilyy edelleen alkuperäisessä muodossaan ja varsin leveänä eristää sen vieressä itäpuolella olevat asukkaat riittävän kauas tuosta autojen liikenteestä tontille 118. Lisäksi autokatos tms. tarjoaisi edelleen näkösuojaa kävelytien suuntaan. Ratkaisu olisi tasapuolinen eikä liikenteen lisääntyessä tontille 118 rasittaisi yksipuolisesti allekirjoittaneen kiinteistöä.

Tarvittaessa voin laittaa valokuvia joista ilmenee miten ahdas väli talojen väliin jää tuolle kaavaehdotuksen nykyiselle pysäköintitavalle. Ja kuvista, tai paikalla käymällä, näkee myös että kävelytien viereisellä alueella on hyvin tilaa tuolle tässä ehdotetulle ratkaisulle. Samaten paikalla käyden näkee miten 118:lla sijaitsevien rakennusten sisäänkäynnit ovat nykyisellään ja miksi alun perin ehdotettu kaava pakottaisi muuttamaan niitä kulkusuunnan vaihtuessa lähestulkoon vastakkaiseksi alkuperäiseen nähden.

Käytännön huomioina edelleen se että Rantaniitynkujan lumityöt on tähän mennessä koneellisesti tehty kujan päässä olevalle tyhjälle tontille. Tämä ei enää ole mahdollista missään näistä versioista joissa tontin 118 kulku on käännetty tapahtuvaksi Rantaniitynkujan päästä. Tämä kannattaa myös huomioida tulevassa kaavassa.

*Osallinen (Ruutanasta) 19.11.2017*
Selostuksen mukaan kerrosluku on I½, kartassa I. Koska korttelin 117 tontilla on I½ -kerroksinen talo, tällainen tulee hyväksyä myös tontilla 2. Selostuksen mukaan rakennusoikeus tonteilla on 250, kartassa tontilla 2 230. Tulisi olla 250. Rakennusala on kovin pieni naapuritontteihin verrattuna, ja sitä tulisi laajentaa.

*Saadun palautteen vaikutus kaavaehdotukseen:*
Tontin 117/2 länsirajalle merkitään ojan paikka.

Havaintokuvassa esitetyt pihajärjestelyt voidaan rakentaa myös naapurin esittämällä tavalla. Kaavamerkinnät ovat väljät, eikä havaintokuva velvoita. Sitä voidaan kuitenkin tarkistaa paremmin nykytilanteen huomioon ottavaksi.

Kerrosluvut ja rakennusoikeudet on tarkistettu olevan rakennuskannan paremmin huomioon ottavaksi. Selostuksessa ilmoitettuihin kerrosneliöihin kuuluu myös talousrakennukset.

Koska alueen rakennuskanta on muodoiltaan ja kerrosluvuiltaan hyvin monimuotoinen, kaavassa ei ole syytää määrätä muuta aluetta tarkemmin noudatettavista kattomuodoista, ja kattokulmamääräys poistetaan ja asia jätetään rakentajan ja rakennusvalvontaviranomaisen harkittavaksi.

**Asemakaavaehdotus** oli nähtävillä 12.–26.3.2018. Siitä saatiin seuraavat lausunnot:

*Rakentaminen 9.3.2018*
Ei huomautettavaa.

*Kangasalan Vesi -liikelaitos 19.3.2018*

Asemakaavamuutoksella muodostettavat uudet tontit voidaan liittää Kangasalan Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Korttelissa 118 tontin 4 omat olemassa olevat liittymisjohdot sijaitsevat osaksi tontin 3 alueella

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 rakennuspaikkojen lisääminen ja tilusjärjestelyt.

### *4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset*

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Luonnos nähtävillä 30.10.2017 asti
- Asemakaavaehdotuksen käsittely elinvoimalautakunnassa 19.12.2017
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 12.–26.3.2018
- Asemakaavan hyväksyminen elinvoimalautakunnassa 22.5.2018

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### *5.1 Kaavan rakenne*

Mitoitus

Kaava mitoitetaan kahdelle uudelle pientalolle.

### *5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen*

Uudisrakentamisen sovittamista ympäristöön ohjataan kaavamääräyksin ja rakennusluvin.

### *5.3 Aluevaraukset*

Korttelialueet

Kiinteistöt jaetaan kahdeksi tontiksi. Tontit ovat omakotitalojen korttelialuetta AO. Tonteille merkitään rakennusoikeutta 250 $m^2$ ja lisäksi talousrakennusten rakennusoikeutta.

Korttelin 117 muodostuvan tontin numero 1 pinta-ala on 1 569 m² ja tontin numero 2 pinta-ala on 1 123 m². Korttelin 118 muodostuvan tontin numero 3 pinta-ala on 1 057 m² ja tontin numero 4 pinta-ala on 1 157 m².

### *5.4 Kaavan vaikutukset*

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tonttien jakaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta keskustan läheisyydessä. Asemakaavan muutoksella alueelle voidaan rakentaa kaksi uutta asuinrakennusta. Jaetut tontit vastaavat lähiympäristön rakentamisen mittakaavaa ja rakeisuutta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakennukset sijoittuvat olemassa oleville piha-alueelle. Muutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Hulevesien aiheuttamia ongelmia tulee vähentää tonttikohtaisella imeytyksellä.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

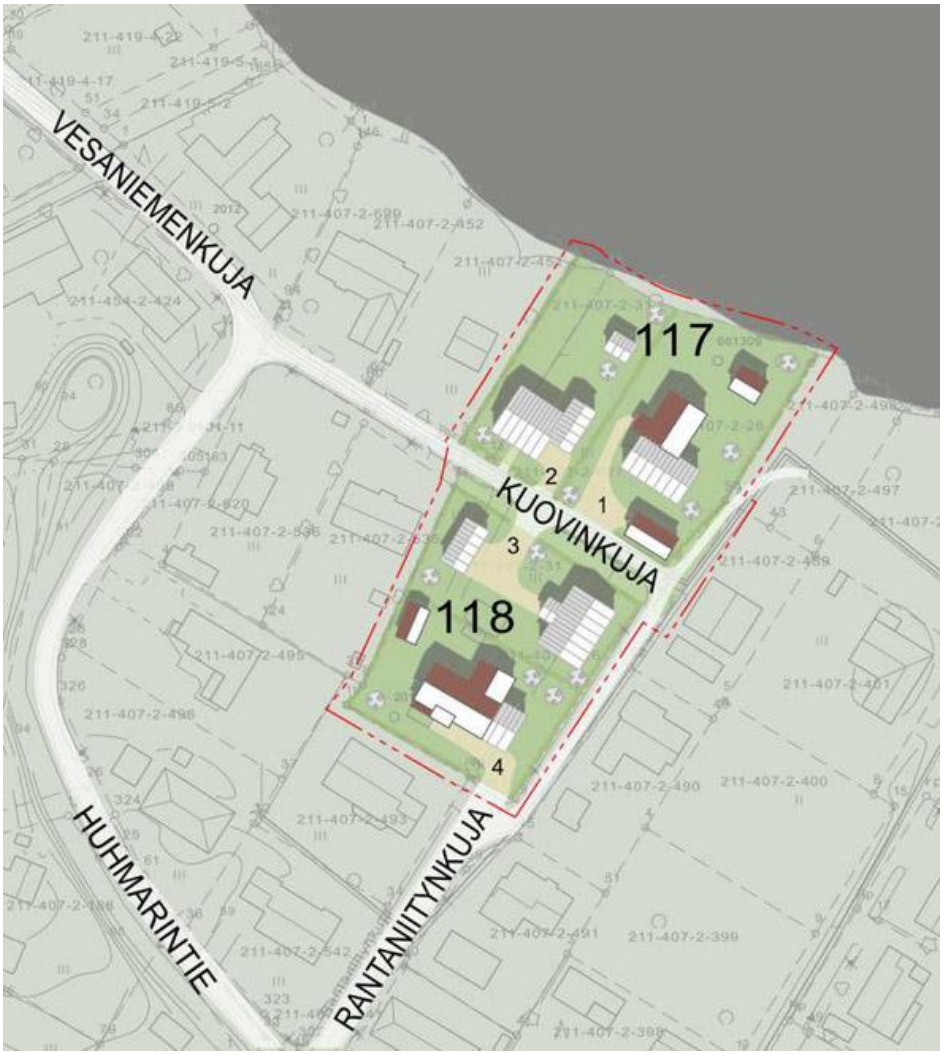
Valmiiseen ympäristöön lähelle paikallisia palveluja rakentuvan uudisrakennuksen asukkaille päivittäinen elinpiiri on toimiva ja tehokas.

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia.

# 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.

## *6.2 Toteuttaminen ja ajoitus*

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

## *6.3 Toteutuksen seuranta*

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

**KANGASALA 22.5.2018**

Kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen