



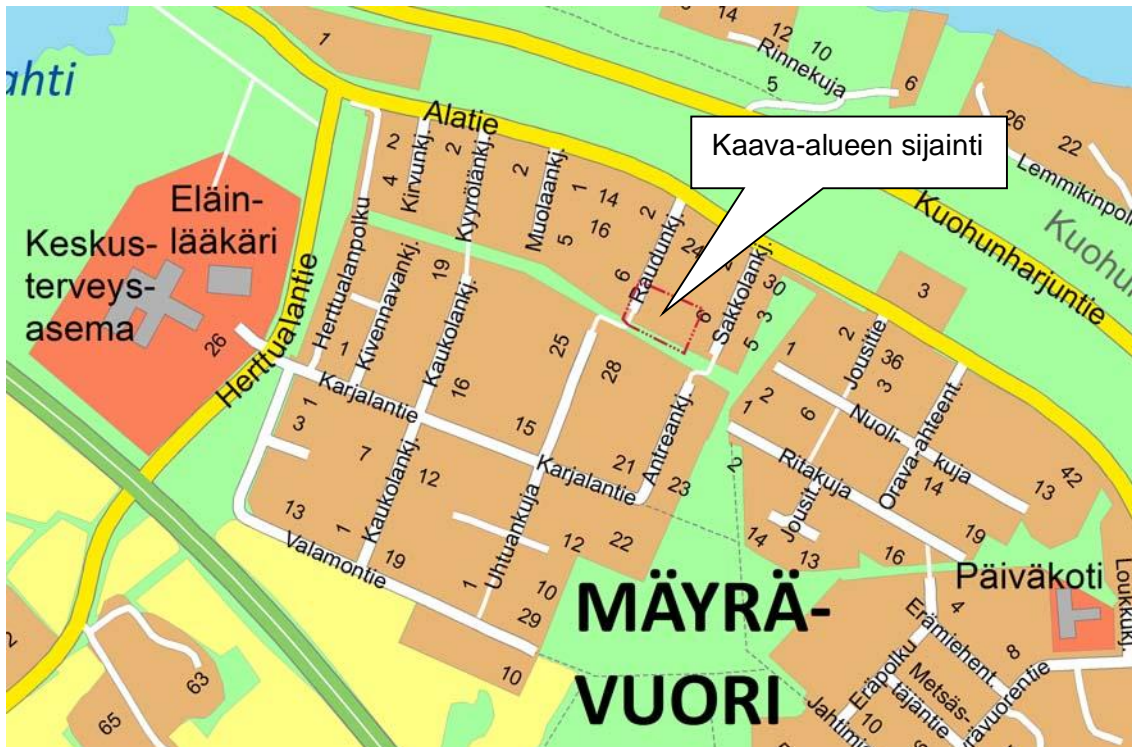
KANGASALAN KAUPUNKI TEKNINEN KESKUS

KUOHUNLAHDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, RAUDUNKUJA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS
ASEMAKAAVAN NUMERO
KUNTA
OSA-ALUE
KORTTELI
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

19.4.2018
805
KANGASALA
KUOHUNLAHTI/31
3005 OSA
KUOHUNLAHDEN ALUE



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

2.11.2017
ELINVOIMALAUTAKUNTA
KANGASALAN KAUPUNGIN TEKNINEN
KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on tontin jakaminen ja maankäytön tehostaminen.

Valmisteluvaiheessa lähetettiin kaavaluonnos osallisille tutustuttavaksi. Kaavaehdotus tuli käsittelyyn huhtikuussa ja hyväksyttäväksi kesäkuussa 2018.

2.2 Asemakaava

Korttelissa säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus. Kaavalla jaetaan omakotitontti kolmeen osaan. Tonteille on osoitettu I-kerroksiset omakotitalot ja rakennusoikeutta vanhalle rakennukselle 290 ja uusille 180 krs-m².

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Ortoilmakuva alueesta.

Kiinteistö sijaitsee keskustan itäpuolella ja Kuohunharjun eteläpuolella nauhataajamassa.

Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on puutarhamainen. Maaperä on savipitoista.

Rakennettu ympäristö

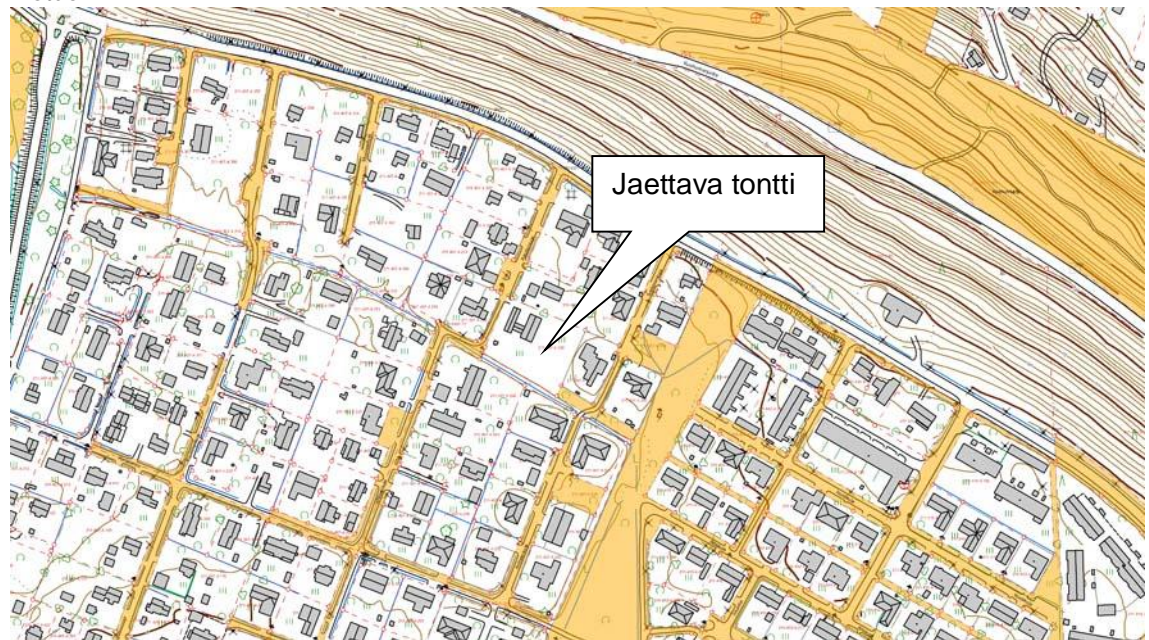
Alue sijaitsee Kuohunharjun eteläpuolella nauhataajamassa Herttulan rintamamies-taloalueella Raudunkujan päässä.

Päiväkoti, ala- ja yläkoulu, lukio sekä kaupat sijaitsevat keskustassa noin 1 km etäisyydellä. Terveyspalvelut ovat vieressä.

Alueen rakennuskanta on iältään vaihtelevaa. Rakennuskannan rungon muodostaa 1940-50 -lukujen taitteen puolitoistakerroksinen rakentaminen, jota on täydennetty 1970-luvulta lähtien tontteja jakamalla. Alkuperäiset suuret puutarhatontit on jaettu jopa 4-6 osaan. Tontilla sijaitsee 1960-luvulla rakennettu yksikerroksinen talo.

Joukkoliikenne kulkee alueen pohjoispuolitse Alatietä pitkin. Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet.

Maanomistus



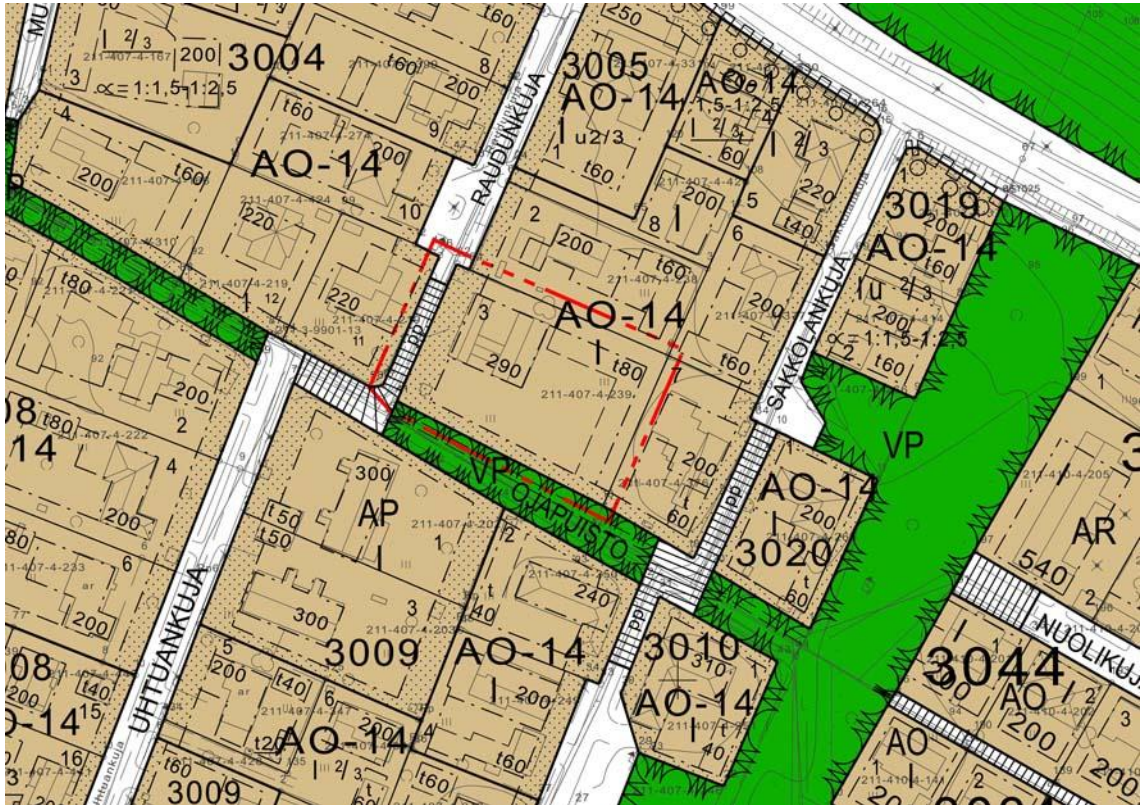
Kunnan maaomaisuus on keltaisella värillä kartassa.

Muutettava tontti on yksityinen. Kunta omistaa katu- ja viheralueita.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Taajamien osayleiskaava, jossa tontti on merkitty AP-merkinnällä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.



Alueella on voimassa asemakaava, jossa kortteli on merkitty erillispientalojen kortteli-alueeksi. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on I. Rakennusoikeus on asuinrakennukselle 290 krs-m² talousrakennukselle 80 krs-m².

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu joukkoliikenteeseen tukeutuvan rakentamisen lisäämistarpeesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kunnan palvelualueet (rakennus- ja ympäristövalvonta, infra, Kangasalan Vesi-liikelaitos)

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä 2.11.2017 päivätyllä kirjeellä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheessa lähetettiin osallisille kirjeitse kaavaluonnos.

Saadut kommentit:

Rakentaminen 5.12.2017

Tontin n:o 10 ylivuotovedet on saatava johtaa tontin 11 kautta Ojapuistoon.

Tontilta 3 esitämme poistettavaksi Ojapuiston viereisen ajon tontille 11 ja kulkua siirrettäväksi tontin toisen laidan tontille 10 olevan ajouran jatkeena tonttien 3 ja 10 rajaa pitkin. Esitetyssä vaihtoehdossa kunnan pitää rakentaa tontin 3 sivun pituudelta pyörätie kaduksi ja siihen tila on liian kapea. Edellisestä taas seuraa, että jäljelle jäävää pyörätien pätkää alkavat autoilijat käyttää läpiajoväylänä.

Kangasalan Vesi -liikelaitos 2.11.2017

Asemakaavaa muutettaessa tontit tulisi muodostaa kirvesvarsitonteiksi, jotta vesihuoltoputkien rakentaminen ja huoltaminen olisi mahdollista omalla kiinteistöllä.

Ympäristö- ja rakennusvalvonta 19.3.2018

Uusien tonttien rakennusalojen rajat ovat alle kahdeksan metrin etäisyydellä naapuritonttien 211-407-4-268 ja 211-407-4-376 rakennusaloista, mikä rajoittaa rakennusten suunnittelua. Kiinteistön eteläisessä osassa on ollut öljyvahinko, joka on kunnostettu. Vahinko tulee ottaa huomioon erityisesti eteläistä tieyhteyttä rakennettaessa. Ympäristö- ja rakennusvalvonnalla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Kommenttien vaikutus suunnitelmaan:

Tonttien kulkuyhteydet on muutettu kirvesvarsiksi. Kulkureitit on kuitenkin säilytetty. Raudunkujan loppupään merkintä on muutettu jalankulku- ja pyörätieksi, jolla tontille ajo on sallittu. Raudunkujan pää on mutkainen ja ahdas, eikä läpiajo ole mahdollista.

Tontin 11 itäreunaan on merkitty hulevesireitti tontin 10 vesiä varten. Rakennusalojen rajat on siirretty kahdeksan metrin päähän naapurirakennuspaikan rakennusalasta.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2.–15.5.2018. Siitä ei saatu lausuntoja.

Kaavaehdotus on esitelty ja hyväksytty kotikatutiimissä 5.6.2018.

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 ja rakentamistehokkuuden lisääminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Luonnos nähtävillä 23.11.2017 asti
- Asemakaavaehdotuksen käsittely elinvoimalautakunnassa 19.4.2018
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 2.–15.5.2018.
- Asemakaavan hyväksyminen elinvoimalautakunnassa 12.6.2018.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan kahdelle uudelle asunnolle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelina. Tontti jaetaan kolmeen osaan. Tonttien rakennuspaikkojen sisäänajot tulevat Raudunkujalta. Jo rakennetun tontin rakennusoikeudeksi merkitään 290 krs-m². Uusille tonteille osoitetaan 180 krs-m². Kerrosluvuksi merkitään I.

Tontin 10 hulevesien johtamista varten varataan tontin 11 itäreunasta paikka ojalle.
Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan muutos helpottaa täydennysrakentamista ja mahdollistaa osaltaan yhdyskuntarakenteen tiivistymisen.

Herttualan vanha rakennuskanta on aikansa rakentamisen tavan mukaisesti pienehköä ja taitavasti maastoon sovitettua. Uudisrakennukset sopivat kooltaan vanhimpaan rakennuskantaan, mutta ulkotilat tiivistyvät.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakennukset sijoittuvat vanhalle piha-alueelle. Muutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia luontoon. Hulevesien aiheuttamia ongelmia tulee vähentää tonttikohtaisella imeytyksellä.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Valmiiseen ympäristöön lähelle palveluita muodostuvan rakennuspaikan asukkaiden päivittäinen elinpiiri on tehokas.

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AO-14

ERILLISPENTALOJEN KORTTELIALUE. UUDISRAKENNUS ON MUODOOLTAAN, MATERIAALEILTAAN JA VÄRITYKSELTÄÄN SOPEUTETTAVA YMPÄRISTÖN VANHAAN RAKENNUSKANTAAN. JOS RAKENNUS ON YLI 12 METRÄÄ PITKÄ, JULKOSIVU TULEE JAKAA OSIIN ESIMERKIKSI KUISTEIN, KATOKSIN TAI PORRASTUKSIN. KATON TULEE OLLA HARJA- ELI SATULAKATTO.



PUISTO.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN RAJA.

3005

KORTTELIN NUMERO.

3

TONTIN NUMERO.

RAUDUN-
KUJA

KADUN NIMI.

180

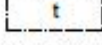
RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELÖMETREINÄ.

I

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.



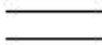
RAKENNUSALA.



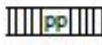
RAKENNUSALA, JOLLE SAA SUIJOITTA TALOUSRAKENNUKSEN.



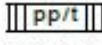
ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.



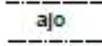
KATU.



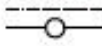
JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.



JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU, JOLLA TONTILLE AJO ON SALLITTU.



AJOYHTEYS.



HULEVSIEN JOHTOA TAI OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

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

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

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 12.6.2018

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen