



KANGASALAN KAUPUNKI TEKNINEN KESKUS

RUUTANAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, TÖRMÄTIE

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	21.3.2018
ASEMAKAAVAN NUMERO	810
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	RUUTANA/19
KORTTELIT	7103 OSA

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Törmätien varrella



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

21.3.2018
Elinvoimalautakunta
KANGASALAN KAUPUNGIN
TEKNINEN KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on liike- ja toimistorakennusten korttelin muuttaminen omakotitontiksi.

Kaavan valmisteluaineisto tuli nähtäville maaliskuussa 2018. Kaavaehdotus käsiteltiin elinvoimalautakunnassa kesäkuussa 2018.

2.2 Asemakaava

Korttelissa säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus rakennetulla tontilla, jolla on suojeltava rakennus. Nykyisen rakentamattoman liikerakennuksen tontin käyttötarkoitus muutetaan omakotitontiksi. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemaan ympäristöön sopivaksi niin, että kielteisiltä vaikutuksilta voidaan välttyä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on maanomistajalla.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Kiinteistö sijaitsee rakennetussa ympäristössä Törmätien varressa. Maasto on tasaista.

Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on puutarhamainen. Maaperä on moreenia.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistö sijaitsee Ruutanan omakotialueella. Alueen alkuperäinen rakennuskanta on rintamamieskauden puolitoistakerroksisia taloja. Aluetta on täydennetty 1970-luvulta lähtien tontteja jakamalla.

Alue tukeutuu Ruutanan palveluihin. Alueella on toimiva joukkoliikenne.

Kiinteistöllä sijaitsee Kangasalan parhaiten säilynyt ja lähestulkoon ainoa funkisomakotitalo. Rinnetontilla sijaitseva Tuomontuvan (entinen Puistola) valkoinen, rapattu funkistalo on valmistunut n. 1939-40. Rakennuksen runko tehtiin erikoisbetonitiilistä (harkoista). Talon rakennutti Sandbergin liikkeessä töissä ollut Yrjö Anttila. Rakennus on nykyäänkin yksityisasuntona. Rakennus on inventoitu Ruutanan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä v. 2009, eikä siihen sen jälkeen ole tehty muutoksia. Rakennus on ylimalkaisesti inventoitu jo ensimmäisessä Kangasalan rakennuskulttuuriselvityksessä v. 1978.



Tuomontuvan ympärillä on eri-ikäisiä harjakattoisia puutaloja. Tontin maantien puoleiselta rajalta on äskettäin harvennettu puustoa ja talo näkyy hetkellisesti tieympäristössä. Piha-alue avautuu pientaloalueelle nousevalle Törmätielle.

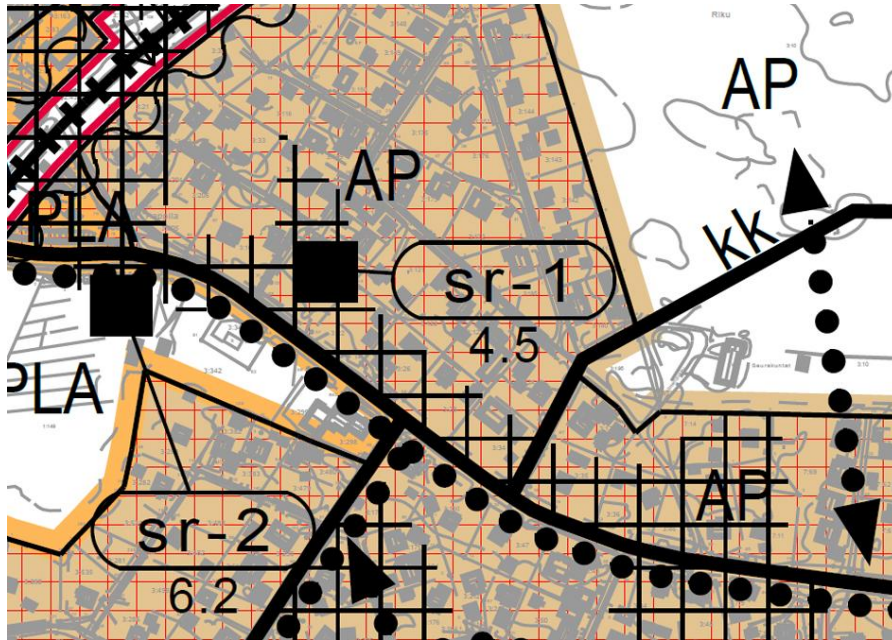
Tuomontuvan funkistalo on Ruutanan jälleenrakennuskauden omakotitaajamassa yksittäinen tyyli-lajinsa edustaja, mikä on talotyypille hyvinkin tavallista. Rakennuksen arvo liittyy sen vahvaan modernismiin ja merkitykseen alueen rakennetun ympäristön monipuolisuuden lisääjänä.

Maanomistus

Maa-alue on yksityisen omistama.

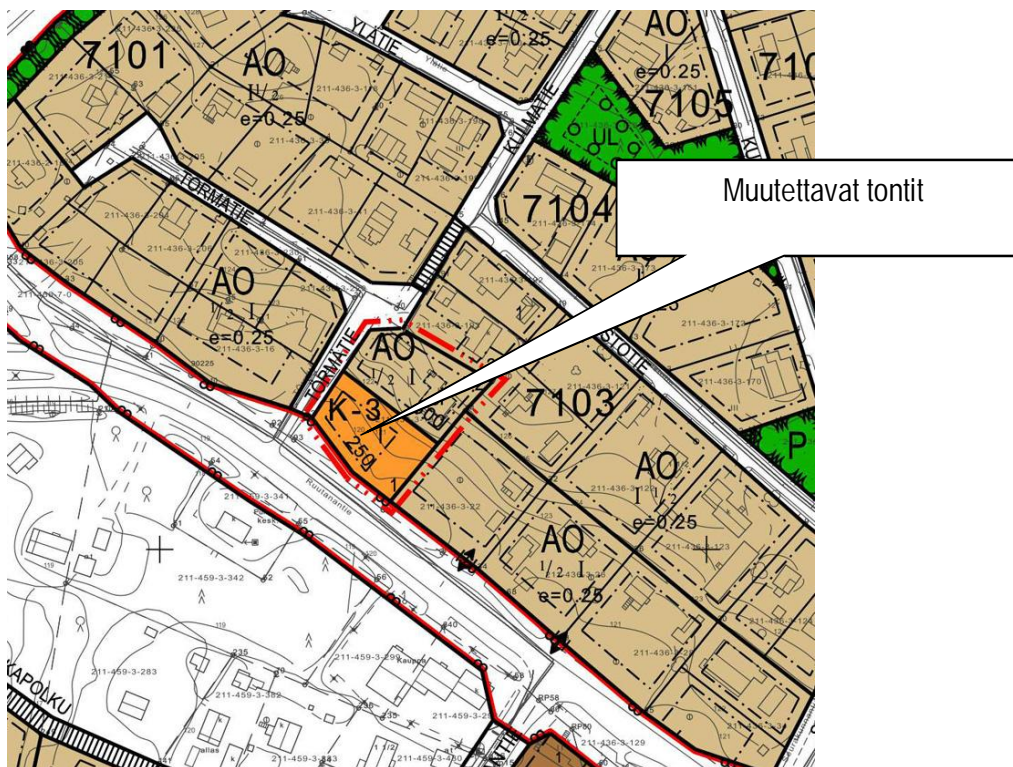
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Ruutanassa on vireillä osayleiskaavan laatiminen. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöllisiä arvoja. Funkistalo on merkitty rakennuskulttuurikohteeksi.

Alueella on voimassa v. 1991 vahvistunut asemakaava, jossa kiinteistö on merkitty yhdeksi omakotirakennuspaikaksi yhdeksi Liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikaksi.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Liikerakentamiselle ei alueella löytynyt tarvetta 25 vuoden aikana. Muutoksen tarve juontuu omakotirakennuspaikkojen puutteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kunnan hallintokunnat (ympäristö- ja rakennusvalvonta, rakentaminen)
- Kangasalan Vesi -liikelaitos, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä 21.3.2018 päivätyllä kirjeellä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos lähetettiin maaliskuussa 2013 kirjeitse naapureille tutustuttavaksi, ja siitä pyydettiin viranomaisten kommentit.

Saadut lausunnot:

Pirkanmaan maakuntamuseo 12.4.2018

Kaava-alueelta on laadittu rakennettua ympäristöä ja maisemaa koskevat selvitykset yleiskaavaa varten. Ne on syytä mainita kaavaselostuksessa. Tuomontupa on todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Se on alueellaan yksittäinen tyyliilajinsa edustaja, jonka arvot liittyvät ensi sijassa rakennuksen arkkitehtuuriin. Rakennus on suojeltu nykyisessä asemakaavassa ja inventoitu aiemmin 1978. Tämäkin inventointi tulee mainita kaavaselostuksessa, ja inventointikortin liittäminen kaava-aineistoon on suositeltavaa. V. 2009 laaditun selvityksen mukaan rakennus ei ole kokenut merkittäviä muutoksia v. 1978 jälkeen. Mikäli tilanne on ennallaan, kaavahankkeessa voidaan edetä olevien selvitysten varassa.

Kaavaluonnoksessa Tuomontuvalle on osoitettu asianmukainen suojelumerkintä ja kaava-alueen uudisrakentamista ohjataan yleismääräyksellä ottamaan huomioon alueen arvokas rakennettu ympäristö. Museon mielestä kaavahanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa.

Rakentaminen 26.3.2018

Ei huomautettavaa.

Kangasalan Vesi -liikelaitos 3.4.2018

Asemakaavamuutoksella muodostettava uusi tontti voidaan liittää Kangasalan Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Saadun palautteen vaikutus suunnitelmaan

Kaavaselostusta on täydennetty rakennuskulttuuriselvitysten osalta.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.6.–3.7.2018. Siitä saatiin seuraavat lausunnot:

PIRELY 30.7.2018

Ruutanantie (mt 3400) tulee muuttumaan asemakaavoituksen myötä Kangasalan kaupungin kaduksi tai lakkaamaan maantienä maantielain mukaisella menettelyllä. Lähtökohtaisesti Ruutanantie tulee siis osoittaa asemakaavasoissa katuna. Koska tässä tapauksessa on kuitenkin kyseessä pienialainen yhden tontin

asemakaavamuutos, Ruutanantie voidaan rajata kaava-alueen ulkopuolelle kaavaluonnoksen mukaisesti.

Pirkanmaan maakuntamuseo 16.7.2018

Kaava on kehittynyt maakuntamuseon aiemmassa lausunnossa mainitun mukaisesti. Kaava on hyväksyttävissä.

Ympäristö- ja rakennusvalvonta 4.9.2018

Ei huomautettavaa.

Viranomaisyhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitontiksi ja uudisrakennuksen soveltaminen alueen ympäristön luonteeseen.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös 21.3.2018
- Luonnos nähtävillä 6.4.2018 asti
- Asemakaavaehdotuksen käsittely elinvoimalautakunnassa 12.6.2018
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 19.6.–3.7.2018
- Asemakaavan hyväksyminen elinvoimalautakunnassa 11.9.2018

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan yhdelle uudelle asunnolle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla ohjataan Ruutanantien varren rakentamista yhtenäiseksi. Tiivistämisen avulla voidaan tukea katutilan jäsenyntyä. Rakennusalojen sijoittelulla voidaan ohjata ympäristökuvan kehittämistä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue merkitään AO-merkinnällä omakotitalojen korttelialueeksi. Kiinteistö merkitään kahdeksi tontiksi. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat tontin 3 1198 ja tontin 4 1076 m². Tonteille merkitään kerrosluvuksi 1/2 I. Tontilla 3 asuinrakennus on suojeltava rakennus jota ei saa purkaa eikä ulkoasua muuttaa siten, että sen rakennustaiteellisesti arvokas luonne turmeltuu. Tontin talousrakennukselle merkitään 50 m² rakennusoikeutta. Tontin 4 rakennusoikeudeksi asunnolle 150 ja 50 m² talousrakennuksille.

Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tontin rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja parantaa palveluiden järjestämismahdollisuuksia.

Uudisrakentaminen saattaa muuttaa kiinteistön suojellun rakennuksen kaupunkikuvallista roolia. Kielteisiä vaikutuksia pyritään vähentämään kaavamääräyksillä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia luontoon. Hulevesien aiheuttamia ongelmia tulee vähentää tonttikohtaisella imeytyksellä.

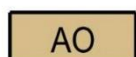
Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

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

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia.

5.5 Kaavamerkinnyt ja –määräykset



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN. LIITTYMÄN JÄRJESTÄMINEN MUUSTA, KUIN KAAVASSA OSOITETUSTA KOHDASTA ON KIELLETTY.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN RAJA.

7103

KORTTELIN NUMERO.

3

TONTIN NUMERO.

ÖRMÄTIE

KADUN NIMI.

150

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

150+t50

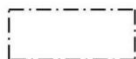
LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTAASUINRAKENNUSTEN SUURIMMAN SALLITUN KERROSALANELIÖMETRIMÄÄRÄN JA JÄLKIMMÄINEN LUKU TALOUSRAKENNUSTEN SUURIMMAN SALLITUN KERROSALANELIÖMETRIMÄÄRÄN.

|

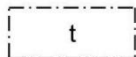
ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAARAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

1/2 |

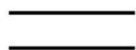
MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAASUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.



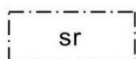
RAKENNUSALA.



RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIOITTAATALOUSRAKENNUKSEN.



KATU.



SUOJELTAVARAKENNUS. RAKENNUSTA EI SAA PURKAA EIKÄ SEN ULKOASUA MUUTTAASITEN, ETTÄ SEN RAKENNUSTAITEELLISESTI ARVOKAS LUONNE TURMELTUU.

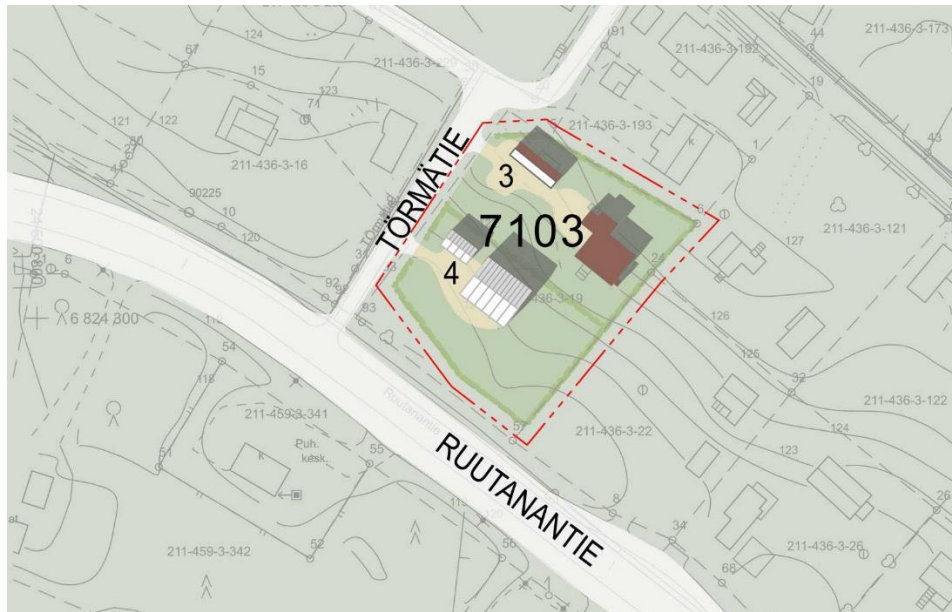
YLEISMÄÄRÄYS:

UUDISRAKENNUKSET ON SOVITETTAVAAALUEEN ARVOKKAASEEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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.



Havainnekuva uudisrakennuksista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Toteutusvastuu on maanomistajan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 11.9.2018

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen