



SUORAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVAKUJA

1. Perus- ja tunnistetiedot

| | |
|-----------------------|---|
| PÄIVÄYS | 13.11.2018 |
| ASEMAKAAVAN NUMERO | 827 |
| KAUPUNKI | Kangasala |
| OSA-ALUE | Lentola |
| KORTTELI | 539 |
| KAAVA-ALUEEN SIJAINTI | Lahdentien varsi Pähkinäkallion kupeessa |



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

13.11.2018
Elinvoimalautakunta
Kangasalan kaupungin tekninen keskus



2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan yrityksen aloitteesta. Tavoitteena on tontin yritystoiminnan laajentaminen ja maankäytön tehostaminen.

Valmisteluvaiheessa lähetetään kaavaluonnos osallisille tutustuttavaksi.

2.2. Asemakaava

Korttelissa säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus. Korttelialuetta laajennetaan etelään.

Tonttien laajentamisella on myönteisiä vaikutuksia toimintojen kehittämiseen.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

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

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee rakennetussa ympäristössä Lahdentien varressa. Maasto on tasaista.



Luonnonympäristö

Teollisuusalueen itäpuolella sijaitsee Pähkinäkallio, joka on lehtomainen ja ympäristöstään poikkeava kokonaisuus. Osa alueesta on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu.



Korttelin ja Lahdentien välillä on metsikköinen kaistale, joka on yleiskaavoituksen yhteydessä tunnistettu viheryhteydeksi.

Rakennettu ympäristö

Pähkinäkallion teollisuusalue sijoittuu välittömästi Suoraman aluekeskuksen yhteyteen lähelle alueen kaupallisia palveluita ja joukkoliikenteen laatukäytävää. Alue on rakennettu 1980-luvun alussa. Rakennuskanta koostuu ajalleen tyyppillisistä peltihalleista.

Maanomistus

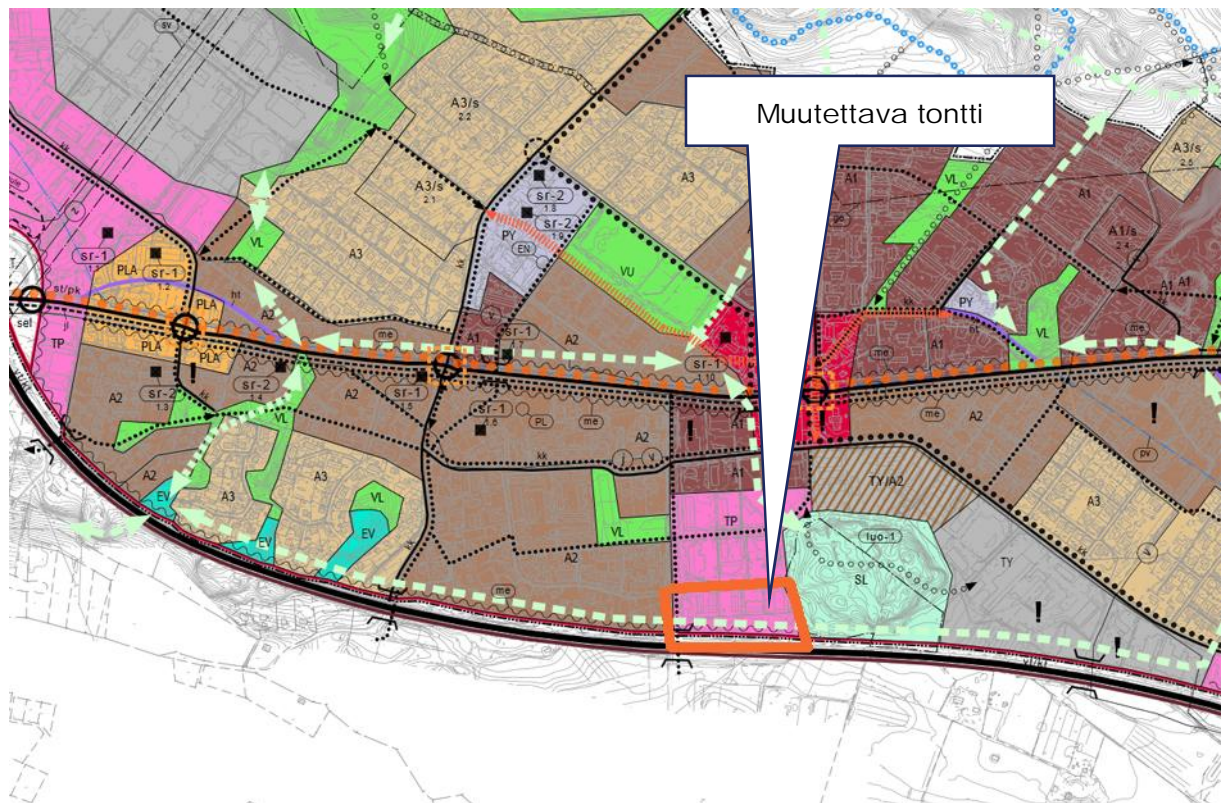


Suunniteltu korttelin laajennusalue sijoittuu kunnan omistamalle alueelle.

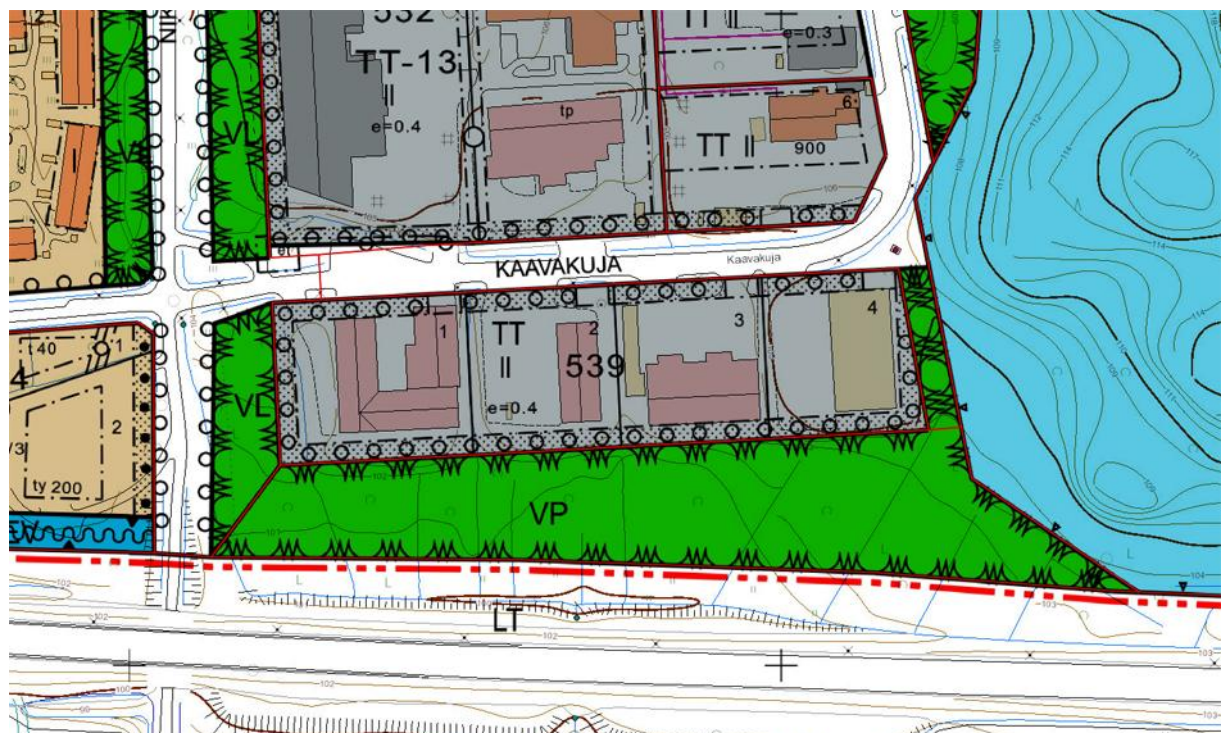
3.2. Suunnittelutilanne

Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Suoraman osayleiskaava, jossa tontti on merkitty TP-merkinnällä työpaikka-alueeksi. Pähkinäkallio on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Lahdentien pohjoissivulle on osoitettu viheryhteystarve, joka palvelee mm. liito-oravan kulkuyhteytenä.



Alueella on voimassa v. 16.6.1988 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli on merkitty kaksikerroksisten teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Korttelin rakennustehokkuus on $e=0,4$.



Voimassa oleva asemakaava



4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu teollisuustoimintojen laajennustarpeesta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty teollisuusyrityksen aloitteesta.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Alueen ja ympäristön kiinteistönomistajat ja toiminnanharjoittajat

Alueen asukkaat

Kunnan palvelualueet (rakennus- ja ympäristövalvonta, rakentaminen, Kangasalan Vesi -liikelaitos)

Pirkanmaan ELY-keskus

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan valmisteluaineisto on nähtävillä.

Viranomaisyhteistyö

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

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on teollisuustoimintojen laajentumiseen varautuminen ja Lahdentien ympäristökuvan parantaminen. Lahdentien läheisyys asettaa rakentamiselle korkeat ympäristökuvalliset vaatimukset.

Lahdentien varteen pyritään osoittamaan eliölajien tarvitsema viheryhteys.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan valmisteluaineisto elinvoimalautakunnassa 13.11.2018

Asemakaavaehdotuksen käsittely elinvoimalautakunnassa

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan 10 uudelle työpaikalle.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentaminen voidaan sovittaa korttelin olevaan rakennuskantaan sitä hyödyntäen. Korttelin laajentaminen mahdollistaa Lahdentien "rantatonttien" näkyvyyden hyödyntämisen, mutta edellyttää takapihojen siistinä pitämistä.

Melun takia Lahdentiehen rajoittuvaa aluetta ei voi enää merkitä puistoksi.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet



Korttelialueella säilytetään sen nykyinen kerrosluku ja käyttötarkoitus. Ympäristöön sovittamisen vaatimuksia lisätään. Puistoalue muutetaan osittain teollisuuskortteliksi, osittain suojaviheralueeksi, joka tyydyttää liito-oravien kulkutarpeet. Korttelissa säilytetään sen nykyinen kerrosalamäärä.

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tonttien laajentaminen mahdollistaa Lahdentien näkyvyyden hyödyntämisen yrityksen markkinoinnissa. Kaavamääräyksillä pyritään tukemaan Lahdentien ympäristökuvan kehittämistä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutos kaventaa Lahdentien varren metsikköä, mutta kaavassa edellytetään eliölajien liikkumisen turvaavan puuston säilyttämistä.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Kaava mahdollistaa joukkoliikenneväylän varrella sijaitsevien työpaikkojen määrän lisäämisen.

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä yritysvaikutuksia.

5.5. Kaavamerkinnot 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 tontin rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 13.11.2018

Kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen