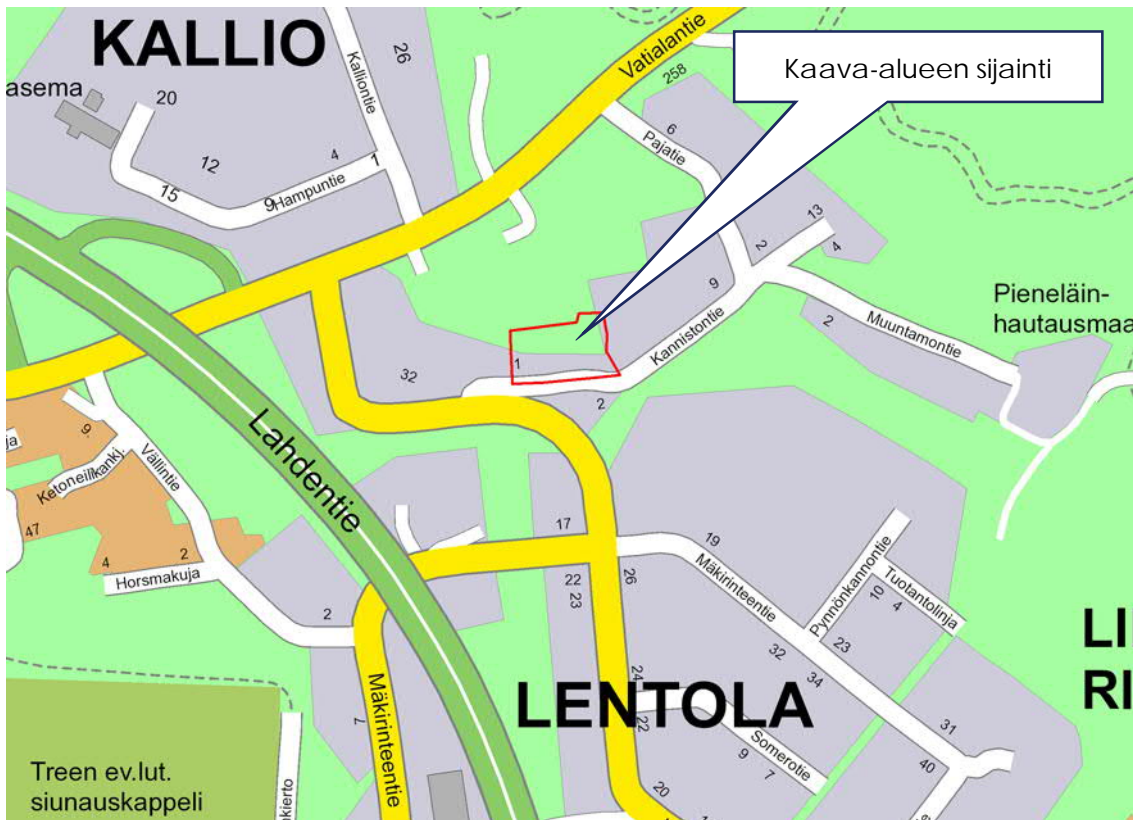


ASEMAKAAVAN SELOSTUS, KANNISTONTIE

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	10.3.2020
ASEMAKAAVAN NUMERO	829
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Linturinne/5
KORTTELI	863
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Lentolan alue, Lahdentien itäpuoli



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

11.12.2018
Elinympäristölautakunta
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 lisäämällä rakennusala lähivirkistysalueelle.

Kaavaluonnos lähetettiin valmisteluvaiheessa osallisille tutustuttavaksi ja ehdotusvaiheessa julkisesti nähtäville. Kaava vietiin hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2020.

2.2. Asemakaava

Korttelissa säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus ja korotetaan rakennusoikeutta maltillisesti. Korttelialuetta laajennetaan pohjoiseen.

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 suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee rakennetussa ympäristössä Lentolan teollisuusalueen pohjoisosassa, Vatiantien eteläpuolella. Alue on korkeammalla kuin muu teollisuusalue, joka on rakennettu pääosin soranottoalueen pohjalle. Puustoiset kalliot hallitsevat aluetta. Suuret sähkölinjat kulkevat teollisuusalueen halki etelästä pohjoiseen.



Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on kalliainen virkistysalue, metsätyypiltään tuoretta kangasta, jonka poikki kulkee voimalinja. Korttelin piha-alue on teollisuusaluetta. Suunnittelualaue on pohjavesialuetta. Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita.

Rakennettu ympäristö

Alueelle on rakennettu teollisuutta ja verstastoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitoksia 1980-luvun lopulta alkaen. Alueen ilme on teollisuusalueelle ominainen.

Viereisen virkistysalueen kautta kulkee useita 400 kV ja 110 kV voimalinjoja, jotka johtavat Aseman muuntoasemalle.

Korttelin eteläpuolella kulkeva Mäkirinteentie on alueen pääkokoojakatu.

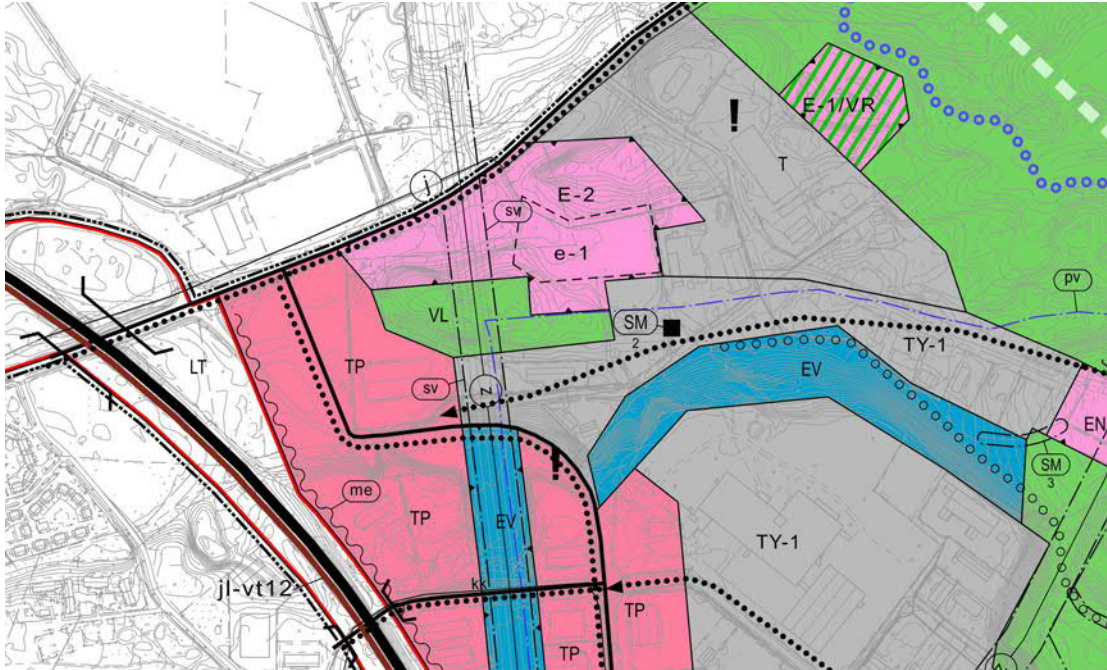
Maanomistus



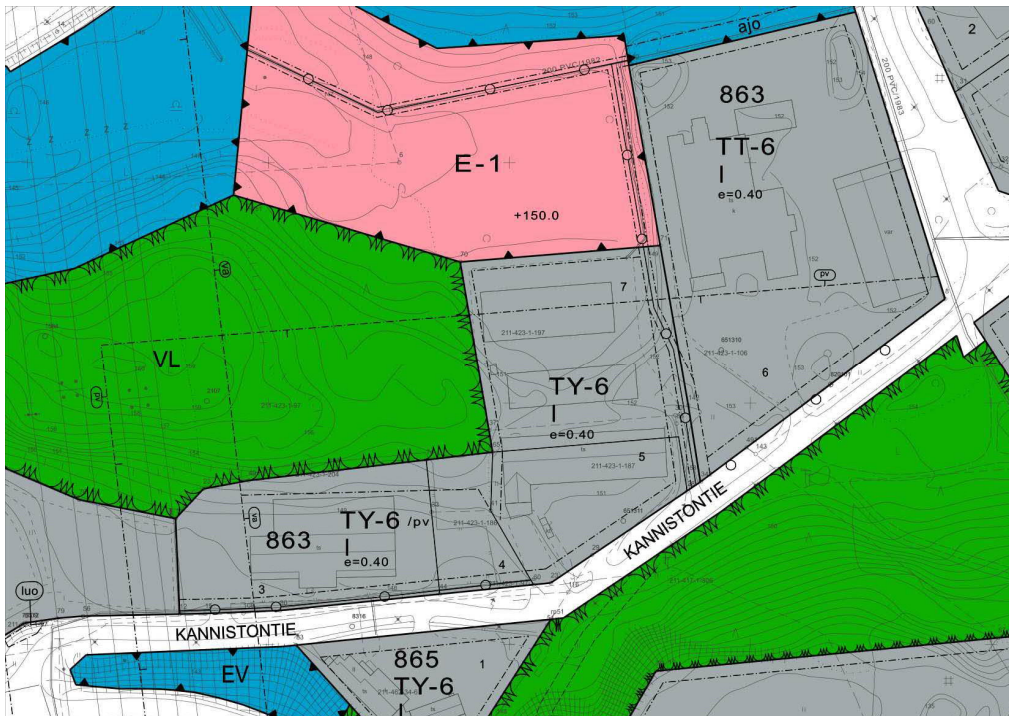
Suunniteltu korttelin laajennusalue sijoittuu kaupungin omistamalle alueelle.

3.2. Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Alueella on voimassa Suoraman osayleiskaava, jossa tontti on merkitty TY-1 -merkinnällä teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Alueella on voimassa 9.6.2014 hyväksytty asemakaava, jossa kortteli on merkitty yksikerroksisten teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Korttelin rakennustehokkuus on e=0,4.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu teollisuustoimintojen laajennustarpeesta. Tontilla sijaitsee raudoitusyritys.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty teollisuusyrityksen aloitteesta. Asemakaavan valmisteluaineisto tuli käsiteltäväksi 11.12.2018.

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)

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.1. - 19.2.2019 ja siitä saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei saatu. Lausunnot:

Kangasalan vesi, 11.2.2019

Kaavoituksen muutoksen kohteena oleva tontti kuuluu Kangasalan Veden jätevesiviemäröinnin ja puhtaan veden jakelun toiminta-alueeseen
Kangasalan Vesi -liikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen

Kangasalan kaupunki, rakentamisen palvelualue 29.1.2019

Ei huomautettavaa.

Kangasalan kaupunki, ympäristönsuojelu 6.3.2019

Ympäristönsuojelulla ei huomautettavaa.

Kaikissa saaduissa lausunnoissa todettiin, että kaavaluonnokseen ei ole kommentoitavaa. Kaavaluonnoksen jälkeen teollisuusalueen laajentumisen tavoitteet ovat täsmentyneet hieman johtuen alueen kiinteistönomistuksellisista syistä korttelissa 863, ja aluerajausta on tarkistettu.

Viranomaisyhteistyö

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.10. - 26.11.2019 ja siitä saatiin yksi lausunto:

Fingrid Oyj, 26.11.2019

Tiivistelmä: Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohdon rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että

rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Suosittelemme yleensä, että voimajohtoalue osoitetaan asemakaavoissa merkinnällä johtoa varattu alueen osa (tai vastaava) aina kokonaisuudessaan. Näin varmistetaan, että sähköturvallisuuden näkökulmasta, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.

Asemakaavan laatimisessa on otettu huomioon Fingridin voimajohdot ja selostuksessa todetaan, että "rakentamista ei tuoda nykyistä lähemmäksi voimalinjoja, eikä valtakunnalliselle energiansiirrolle siten aiheudu uhkaa". Merkintä "vaara-alue" on osoitettu tulkintamme mukaan laajempaan kuin em. poikkileikkausten voimajohtoalue. Fingridin näkökulmasta on riittävä, että voimajohdoille varataan alueen osa, joka kattaa lunastetun johtoalueen. "Vaara-alue-" merkintä ei sovellu luonteeltaan tavanomaisten kantaverkon voimajohtojen suoja-alueiden merkinnäksi. Ympäristöministeriön ohjeen (Asemakaavamerkinnot ja - määräykset YM 17.6.2003) mukaisesti vaara-alue -merkinnällä osoitetaan alueita, joilla liikkuminen on turvallisuussyistä rajoitettu tai sitä on tarkoitus rajoittaa. Voimajohtoalueella ei ole tarpeen rajoittaa liikkumista (vaikka ympäristöministeriön oppaassa mainitaankin, että voimalinjojen alueilla voidaan käyttää vaara-alueen merkintää). Jos kaupungin asemakaavojen vakiintunut linja on käyttää "vaara-alue" -merkintää, meillä ei ole huomautettavaa asiasta. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.

Vastine:

Merkintätapaa on muutettu muodosta "vaara-alue" muotoon "johtoalue".

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on teollisuustoimintojen laajentuminen korttelialuetta ja rakennusoikeutta lisäämällä.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan valmisteluaineisto elinvoimalautakunnassa 11.12.2018

Asemakaavaehdotuksen käsittely elinvoimalautakunnassa

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Asemakaavan mukaisia tontteja laajennetaan noin 2000 m² virkistysalueelle, mikä mahdollistaa lisäkapasiteetin rakentamisen toiminnoille.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueella säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus ja rakentamisesta ohjaavat määräykset. Kaavamääräykset turvaavat pohjaveden. Yrittäjä vastaa ympäristön laadusta.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Korttelin käyttötarkoitus TY-6 ja rakennustehokkuus $e=0,4$ säilyvät ennallaan. Korttelialueella tontti neljä liitetään tonttiin kolme. Tonttia laajennetaan virkistysalueelle maltillisesti, ja rakennusoikeuden määrä alueella nousee näin ollen mahdollistaen yrityksen laajenemistarpeet.

Muut alueet

Virkistysalue pienenee korttelin laajennuksen verran.

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen lisää alueen hulevesiä, joiden hallinta on nykyiselläänkin ongelmallista. Ongelmia voidaan lieventää lisäämällä tonttikohtaisia imeytysaltaita. Istutusvelvollisuudella pyritään pehmentämään alueen ilmettä ja turvaamaan pintavesien imeytymismahdollisuuksia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Virkistysalueen kaventamisella ei ole tuntuvia vaikutuksia virkistyskäyttöön. Korttelissa on voimalinjoja varten tarkoitettu suojaviheralue. Virkistysalueen pienenemisellä on merkitystä maiseman kannalta. Tontin takainen mäki nousee ympäristöstään voimakkaasti esiin. Mäen kaivu ja pengertäminen jää pääosin teollisuusrakennusten taakse, eikä sillä ole maisemallista merkitystä.

Pohjavedelle ei muutoksesta aiheudu vaaraa.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Jalankulun ja pyöräilyn pääväylä Mäkirinteentien varrella on rakentamatta. Rakentaminen helpottaisi asiointia Lentolan liike- ja yritysalueella.

Aloitteen mukainen ratkaisu tukee yrityksen menestymistä. Laajentaminen ei lisää merkittävästi liikennettä.

Muut vaikutukset

Rakentamista ei tuoda nykyistä lähemmäksi voimalinjoja, eikä valtakunnalliselle energiansiirrolle siten aiheudu uhkaa. 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 tontin rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

Jos tontilla lisätään imeämätöntä pintaa, esim. rakennuksia, katoksia tai paikoitusalueita, pitää niistä kertyvää hulevettä varten osoittaa 2 m³ pidätystilaa 100 m² läpäisemätöntä aluetta kohti.

Tontin takaosan pengerrys tulee tehdä tontin alueella.

Voimajohdon asettamat rajoitukset tulee ottaa huomioon rakennusta suunniteltaessa.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 10.3.2019

Kaupunginarkkitehti Mari Seppä