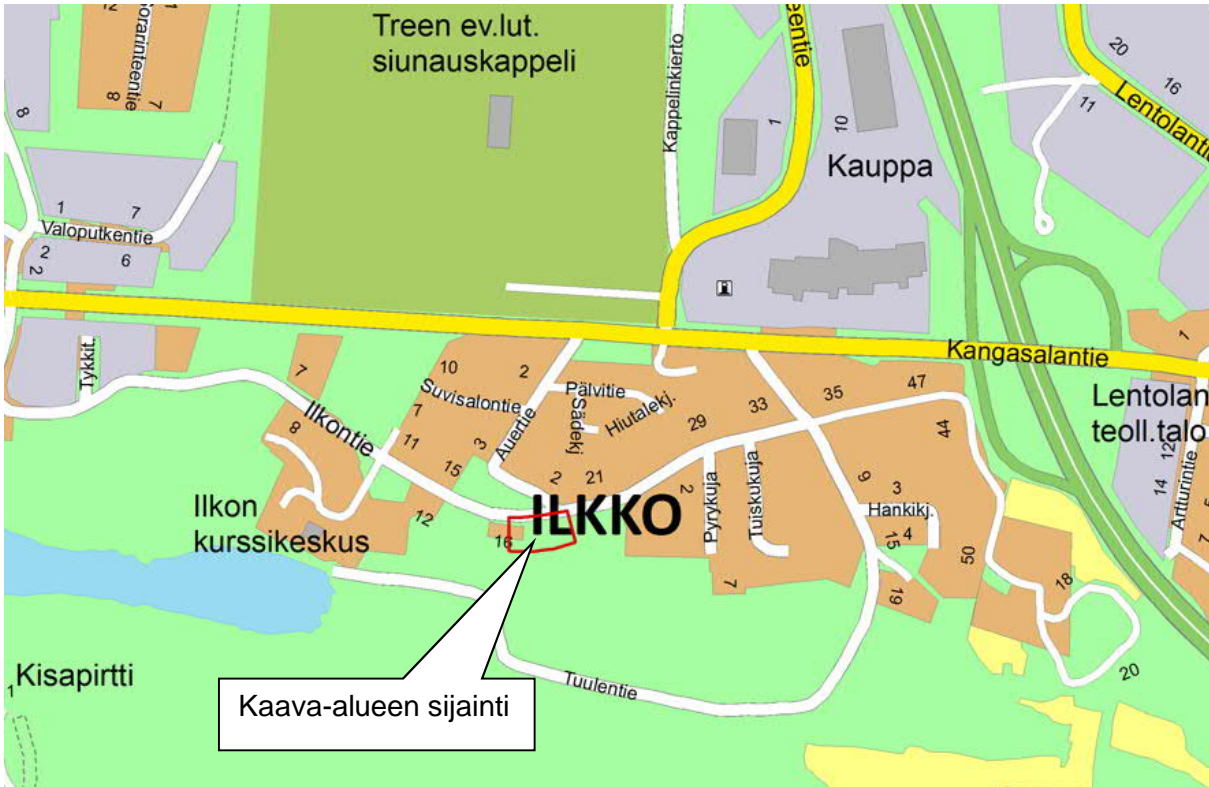


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	8.6.2020
ASEMAKAAVAN NUMERO	813
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	ILKKO
KORTTELI	991
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	ILKONMÄKI



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINE
KAAVAN LAATIJA

31.1.2020
ELINYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
KANGASALAN KAUPUNGIN TEKNINEN
KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen tarve on tullut esille kiinteistönomistajan toiveesta kesällä 2019. Kaava on tarkoitus hyväksyä kesällä 2020. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

2.2 Asemakaava

Kaavalla muutetaan kolmen väljän omakotitontin kortteli neljälle pientalontontille, jotka voidaan tarvittaessa toteuttaa myös kytkettyinä. Yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä ei muutu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on kiinteistönomistajan.

Voimakkaiden korkoerojen vuoksi on mahdollista, että vesihuollon verkkoon tulee liittyä käyttäen kiinteistökohtaista jätevedenpumppaamo.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Ortoilmakuva alueesta.

Kiinteistö sijaitsee rakennetussa ympäristössä Ilkon kaupunginosassa, Ilkontien varrella.

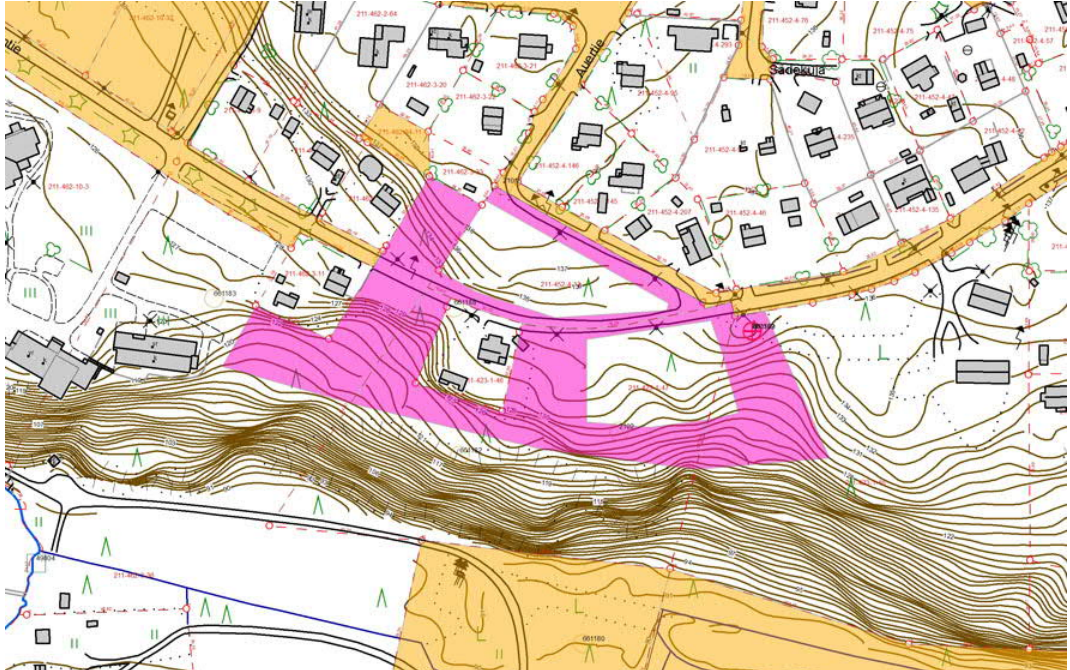
Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on vanhaa, puutarhamaista pientaloasutusta sekä metsää.

Rakennettu ympäristö

Ilkonmäen alue on rakennuskannaltaan vaihtelevaa, mutta sillä on kokonaisuudessaan miljöoarvoa. Suunnittelualueella ei ole yksittäisiä rakennuskulttuurikohteita.

Maanomistus



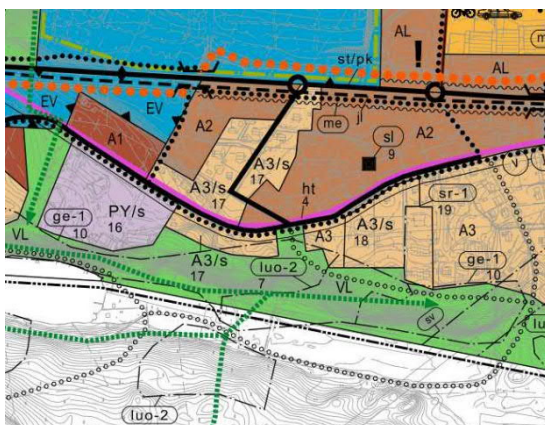
Kunnan maaomaisuus rasteroitu

Muutettava alue on pääosin yksityinen.

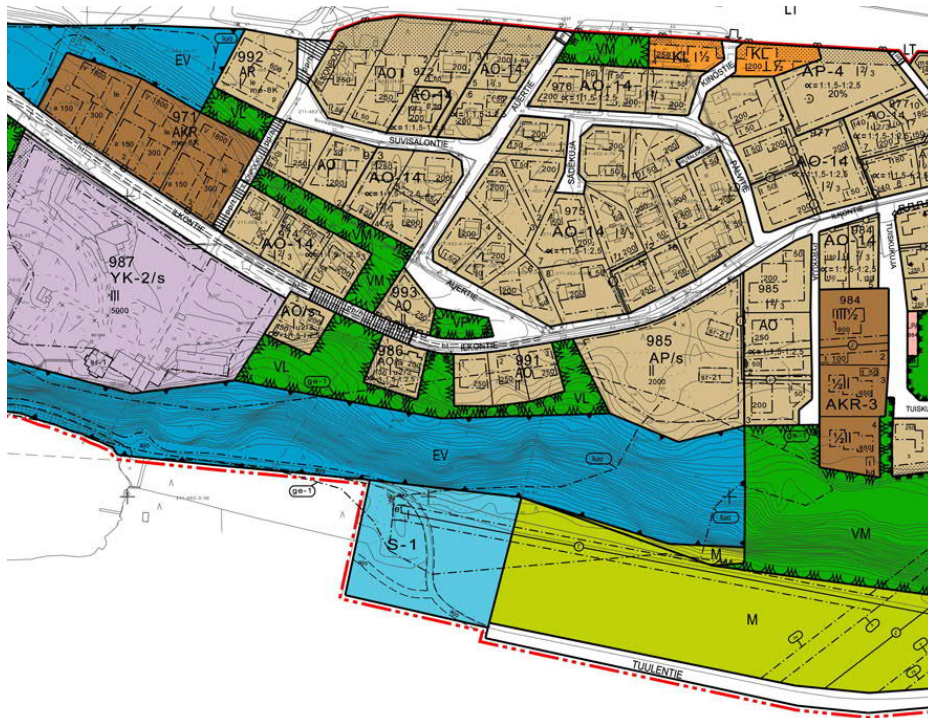
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajama-alueeksi.



Alueella on voimassa *Vatjalan osayleiskaava*, jossa alueen merkintä on keskitehokas asuuntoalue. Ilkontien varsi on merkitty matalan tehokkuuden asuuntoalueeksi, jolla on ympäristöarvoja.



Alueella on voimassa asemakaava, jossa alue on varattu omakotialueeksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostarve juontuu asumispreferenssien muutoksesta. Tontit ovat välijä ja luontevaa olisi mahdollistaa alueelle kolmen sijasta neljä omakotitaloa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kiinteistönomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

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

Vireille tulo

Kaava kuulutetaan vireille valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta kuullaan luonnosvaiheessa naapureita ja ehdotusvaiheessa se asetetaan julkisesti nähtäville palautteenantoa varten. Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Kaavasta saatiin valmisteluvaiheen palautteena keväällä 2020 kaksi lausuntoa:

Kangasalan vesi -liikelaitos 21.2.2020

Alueen voimakkaasti vaihtelevien korkeustasojen vuoksi tulee huomioida että tonttien tulee mahdollisesti liittyä käyttäen kiinteistökohtaista jätevedenpumppaamaa.

Kangasalan kaupungin ympäristönsuojelu 10.2.2020

Ympäristönsuojelulla ei kommentoitavaa

Ehdotusvaiheessa nähtävillä olon aikana ei kaavasta annettu palautteita

Viranomaisyhteistyö

Kaavassa ei ole sen vähäisyyden vuoksi tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Muutos kolmesta neljään tonttiin. Miljöönn mittakaavan huomioiminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan valmisteluaineisto, naapurien kuuleminen, kevät 2020
- Asemakaavaehdotuksen käsittely elinvoimalautakunnassa, huhtikuu 2020
- Asemakaavaehdotus nähtävillä, toukokuu 2020
- Asemakaavan hyväksyminen, kesäkuu 2020

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaavaan tulee yksi omakotitalo lisää aiempaan nähden (yhteensä neljä). Rakennukset on mahdollista toteuttaa kytkien toisiinsa, kuitenkin siten, ettei synny pitkiä yhtenäisiä julkisivuja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Miljöönn mittakaavaan sopeutumista ohjataan kaavamääräyksin.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Nykyinen käyttötarkoitus säilytetään.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan muutos mahdollistaa osaltaan yhdyskuntarakenteen eheytyksen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Tontti vastaa aiempaa joustavammin ja paremmin tonttikysyntään. Miljööttä on ohjattu kaavamääräyksin.

Vaikutukset elinkeinoelämään

-

Muut vaikutukset

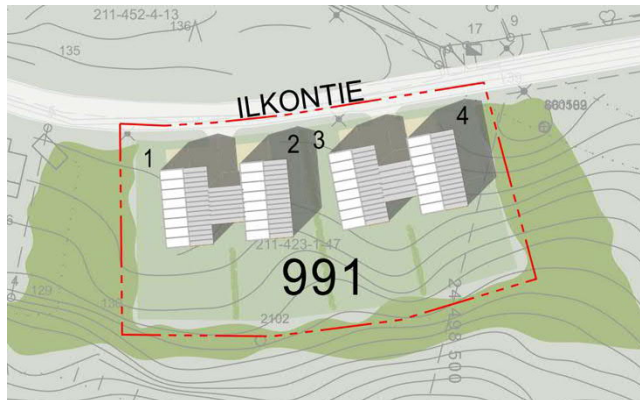
-

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaan liittyy havainnekuva:



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Talonrakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 8.6.2020

Kaupunginarkkitehti Mari Seppä