

ASEMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, VATIALANTIE

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	22.09.2020
ASEMAKAAVAN NUMERO	867
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Asema/18
KORTTELI	5043 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Aseman teollisuusalue



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

22.09.2020
Valtuusto
Kangasalan kaupungin tekninen keskus

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on vastata Kangasalan teollisuustonttitarpeeseen.

2.2. Asemakaava

Kaavalla muutetaan Julkisten lähipalvelua ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta osa teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavassa tulee huomioida tontin etelälaidassa kulkevat sähkölinjat.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

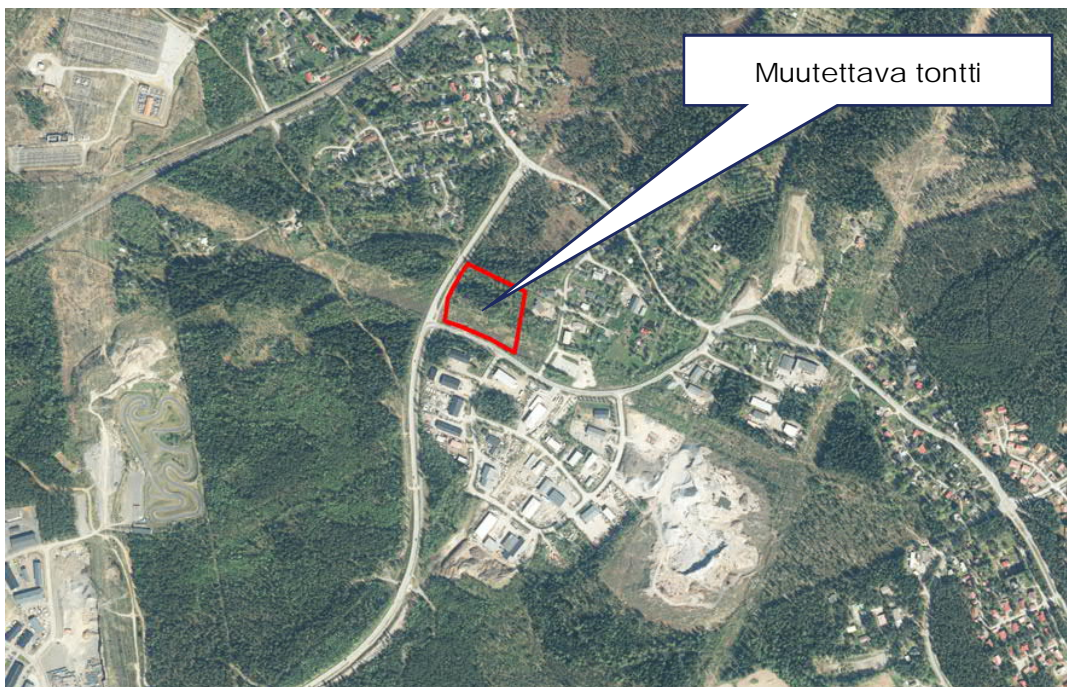
Toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee Vatialantien, tulevan kehä 2:n tuntumassa Asemalla.



Luonnonympäristö

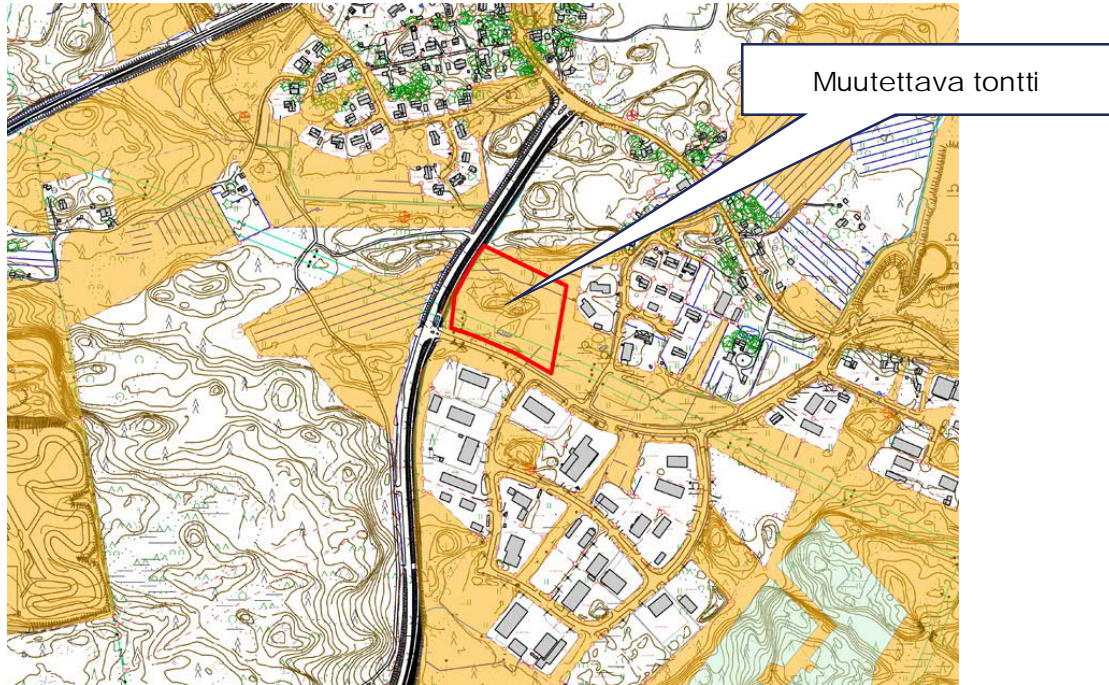
Alueen ympäristö on teollisuuspainotteista. Teollisuusalueen eteläpuolella on kunnan keskeinen virkistysalue, Kirkkoharju.

Rakennettu ympäristö

Aseman teollisuusalue on rakennettu pääosin 1980-luvulla. Sille on sijoittunut verstaiteita ja pienteollisuutta.

Maanomistus

Kaupunki omistaa muutettavan tontin.



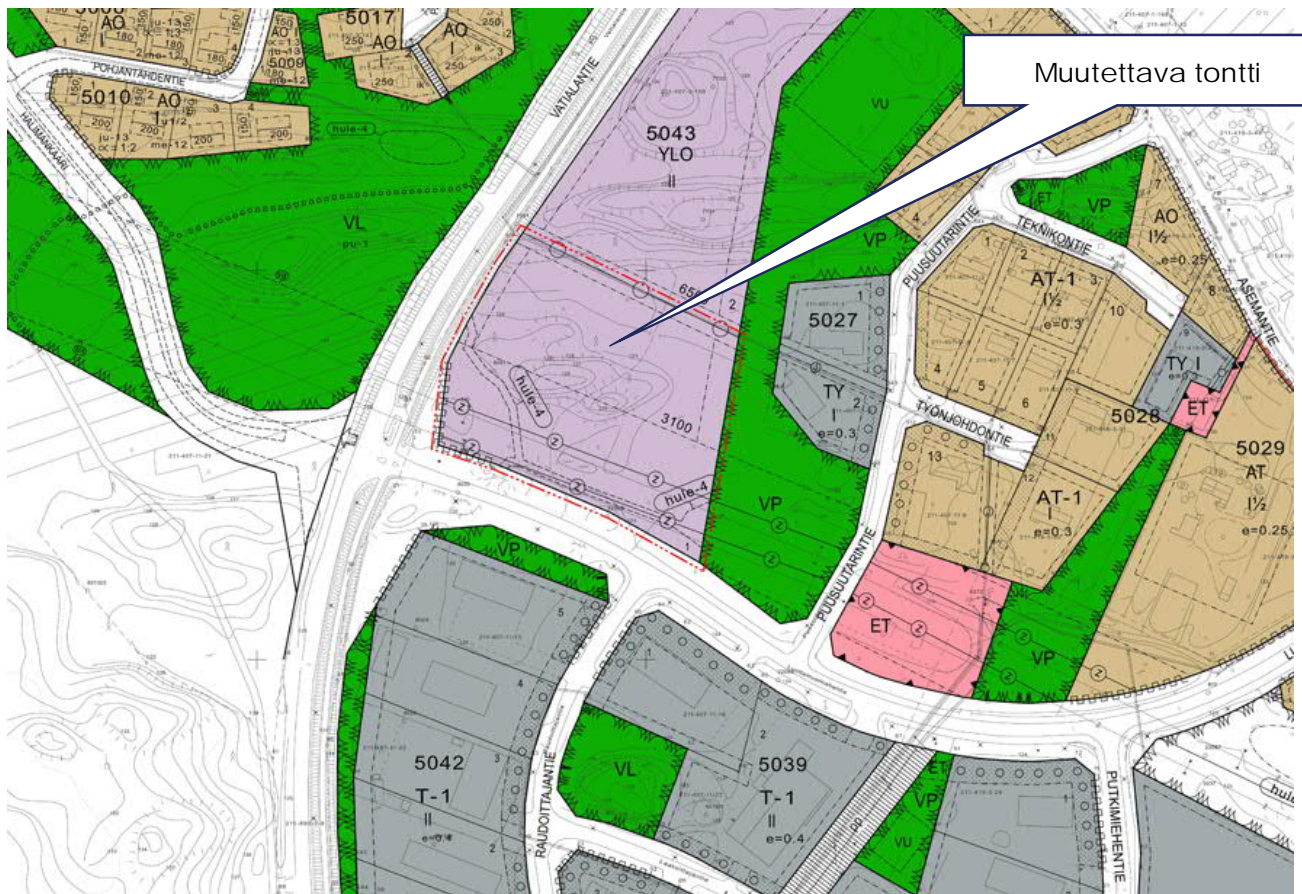
Kunnan maaomaisuus okralla.

3.2. Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava, jossa se on merkitty taajama-alueeksi. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava, jossa Asema kuuluu tiivistyvään nauhataajamaan ja kasvukehän vyöhykkeeseen.

Sekä maakuntakaavassa että strategisessa yleiskaavassa on esitetty seudullinen kakkoskehä, jonka osa Vatialantien jakso on. Sijainti on pitkässä juoksussa keskeinen.



Asemakaava.

Alueella on voimassa asemakaava, jossa tontti on merkitty julkisten lähipalvelua ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jossa kerrosluku on II ja rakennustehokkuus 3100m².

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu yritysten tonttitarpeesta ja kaupungin teollisuustonttivajeesta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat

Alueen elinkeinonharjoittajat ja lähialueen asukkaat

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

Sähköyhtiöt, joilla on toimintaa alueella

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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 tontin käyttötarkoituksen muuttaminen.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoina on kaavan laatiminen tavoitteiden mukaisesti tai jättää alue nykyiselleen eli ns. 0-vaihtoehto

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan teollisuustoimintojen laajennustarpeen mukaiseksi. Kaavassa on esitetty kaksi teollisuustonttia, joissa molemmissa on 1000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavasuunnittelussa on osoitettu rakennusten sijoittuminen siten, että teollisuuspiha jää suojaisesti tontin sisäosiin. Sähkolinjoille on jätetty kaistale. Kulku tapahtuu Luottamusmiehentien kautta sähkolinjojen ali. Vatialantieltä ei oteta tonttiliittymiä, vaan niiden lisäämistä pyritään välttämään.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu muutettava alue merkinnällä TY: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Määräys vastaa ympäröivän teollisuusalueen määräyksiä.

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos helpottaa yrityksen toimintojen kehittämistä ja täydentää olevaa teollisuusaluetta. Kaupunkikuvallisesti rakennus tuo ryhdikkyyttä ja kertoo, että alueella on vireää työpaikkatoimintaa. Riskinä on sähköjohtojen alla olevan alueen käyttäminen varastointialueena, jolloin kaupunkikuvasta tulee epäsiisti.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Laajennusalueen käyttöönottoa varten joudutaan mahdollisesti louhimaan kalliota ja hävittämään pintakasvillisuutta.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Teollisuusalueen työpaikkamäärää voidaan lisätä.

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä 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.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 22.9.2020

Kaupunginarkkitehti Mari Seppä