

ASEMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, LAATOITAJANTIE

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	22.09.2020
ASEMAKAAVAN NUMERO	870
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Asema/18
KORTTELI	5039 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Aseman teollisuusalue



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

22.09.2020
Elinympäristölautakunta
Kangasalan kaupungin tekninen keskus

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on teollisuusalueen laajentaminen.

2.2. Asemakaava

Korttelissa säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus ja kerrosluku. Kaavalla muutetaan virkistysalue korttelialueeksi. Viheralueella ei ole tiedossa merkitystä viherverkon kokonaisuuden kannalta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

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

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee Vatialantien, tulevan kehä 2:n tuntumassa Aseman teollisuusalueella.



Luonnonympäristö

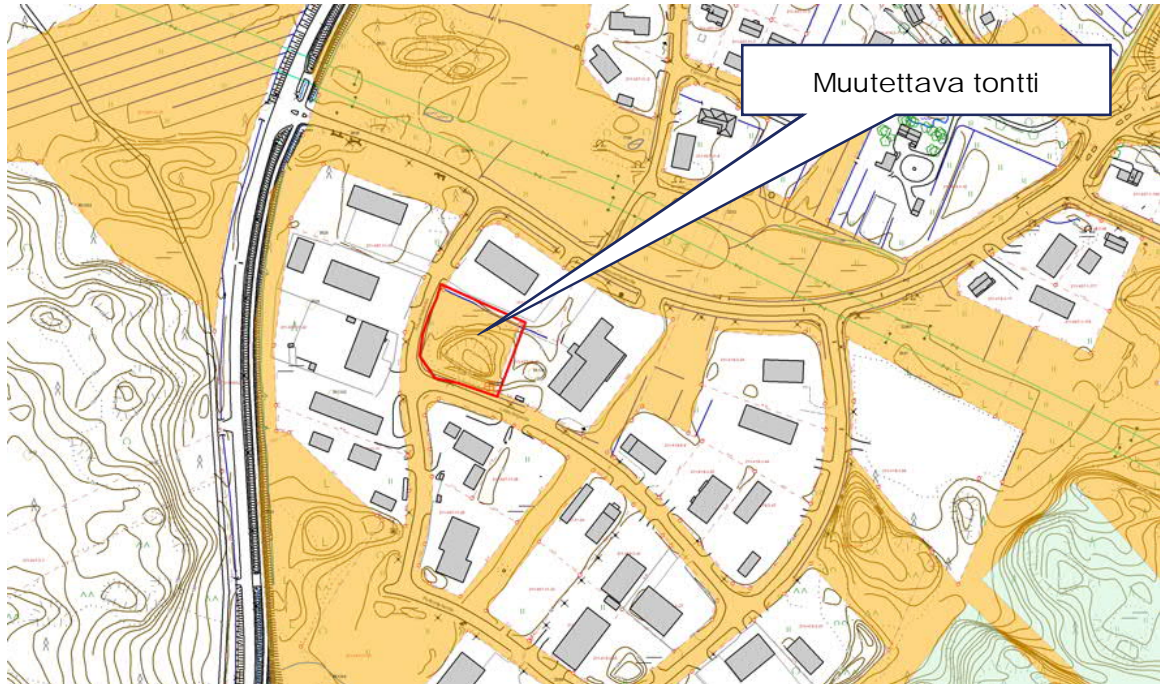
Alueen ympäristö on teollisuusaluetta. Teollisuusalueen eteläpuolella on kunnan keskeinen virkistysalue, Kirkkoharju.

Rakennettu ympäristö

Aseman teollisuusalue on rakennettu pääosin 1980-luvulla. Sille on sijoittunut verstaita ja pienteollisuutta. Alueen itäpuolinen laajennus on parhaillaan rakenteilla.

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 Aseman alue kuuluu tiivistyvään nauhataajamaan ja kasvukehän vyöhykkeeseen.

Vatialantie on osa maakuntakaavassa ja strategisessa yleiskaavassa esitettyä seudullista kakkoskehää.



Rinnevarjostukset, maanmittauslaitos



Asemakaava.

Alueella on voimassa asemakaava, jossa kortteli on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jossa kerrosluku on II ja rakennustehokkuus $e=0,4$. Nyt muutettava korttelin osa on VL, virkistysaluetta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

- 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve
Asemakaavan muutoksen tarve juontuu yritysten tonttitarpeesta.
- 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)

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

Vaihtoehtona on ns. nollavaihtoehto, jossa kaava ei muutu.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluvaiheen käsittely, elinympäristölautakunta 22.09.2020

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan teollisuustoimintojen laajennustarpeen mukaiseksi.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella seurataan ympäröivän alueen rakennustehokkuutta, kerroslukua ja käyttötarkoitusta.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Korttelialuetta laajennetaan lähivirkistysalueelle.

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos helpottaa yrityksen toimintojen kehittämistä ja tiivistää teollisuusalueen maankäyttöä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Laajennusalueen käyttöönottoa varten joudutaan louhimaan kalliota ja hävittämään pintakasvillisuutta.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Teollisuusalueen työpaikkamäärää voidaan lisätä.

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä yksityistaloudellisia ja kunnallistaloudellisia 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 22.09.2020

Kaupunginarkkitehti Mari Seppä