

Päivämäärä 13.10.2020

## RIUNRANTA

### 1. Perus- ja tunnistetiedot

|                       |  |
|-----------------------|--|
| PÄIVÄYS               | 13.10.2020                                   |
| ASEMAKAAVAN NUMERO    | 872  |
| KAUPUNKI              | Kangasala                                    |
| OSA-ALUE              | Riku/17                                      |
| KORTTELI              | 4009 osa                                     |
| KAAVA-ALUEEN SIJAINTI | Vanhainkodin ja Apilan läheinen alue Riussa. |



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN  
KAAVAN HYVÄKSYMINEN  
KAAVAN LAATIJA

13.10.2020  
Elinympäristölautakunta  
Kangasalan kaupungin tekninen  
keskus

Päivämäärä 13.10.2020

## 2. Tiivistelmä

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on tontin jakaminen ja kaavan muuttaminen vastaamaan alueen markkinakysyntää sekä Kangasalan pientalokysyntää.

### 2.2. Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. Lähtökohdat

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee rakennetussa ympäristössä Riun kyläalueella.



Ilmakuva lähialueesta

#### Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on puutarhamainen, vaihtelevan puustoinen. Näkymiä avautuu vesistöille ja kumpuilevaan peltomaisemaan.

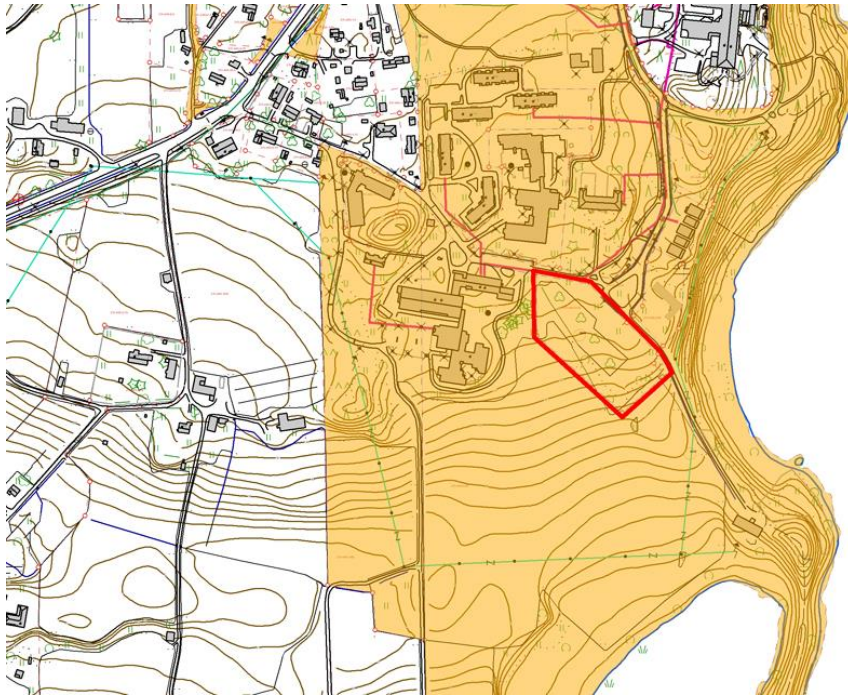
#### Rakennettu ympäristö

Kiinteistö sijaitsee Riun kyläalueella. Alueen rakennuskanta on hyvin vaihtelevaa. Tontin länsipuolella perustettiin vanhainkoti vanhaan Rekolan tilakeskukseen noin sata vuotta sitten. Toiminta laajeni kunnes laitos lakkautettiin.

Päivämäärä 13.10.2020

Riun aluetta on täydennetty 1970-luvulta lähtien myös kerros- ja omakotitaloja rakentamalla. Alueella ei ole tällä hetkellä päivittäiskaupan palveluita. Joukkoliikenne on toimiva.

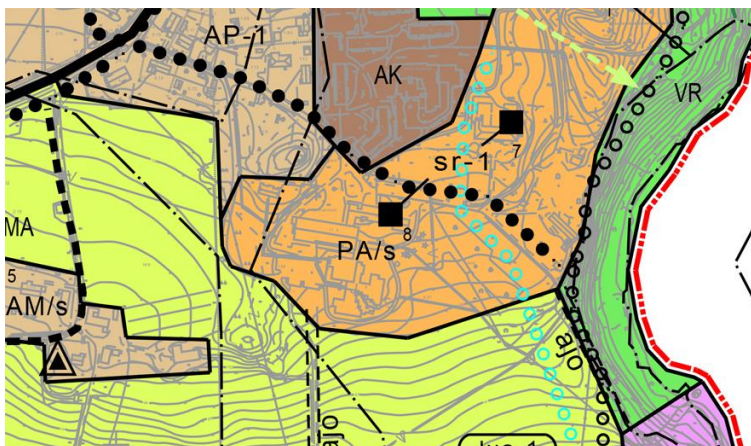
#### Maanomistus



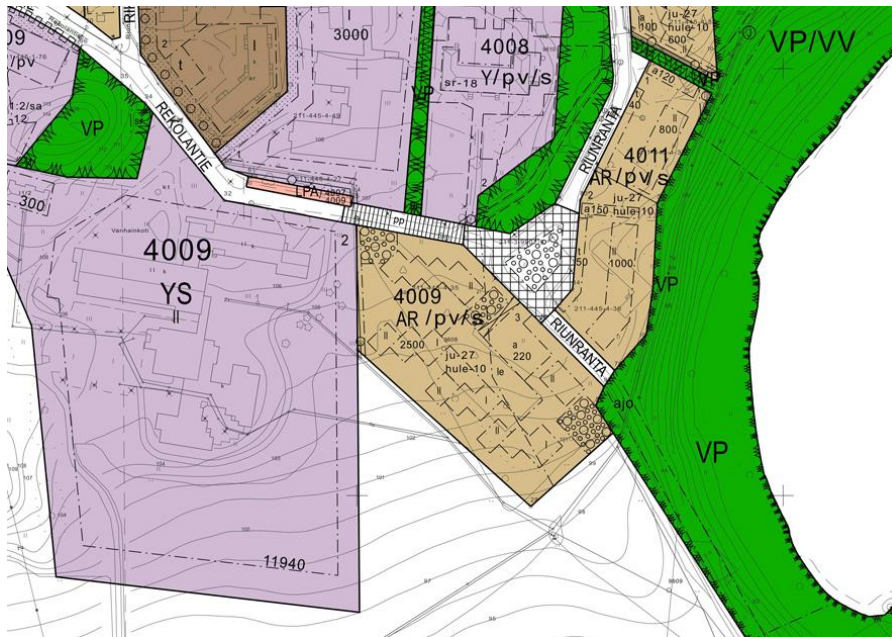
Kaupungin maaomaisuus keltaisella

#### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Riin osayleiskaava, jossa tontti on merkitty PA/s -merkinnällä:

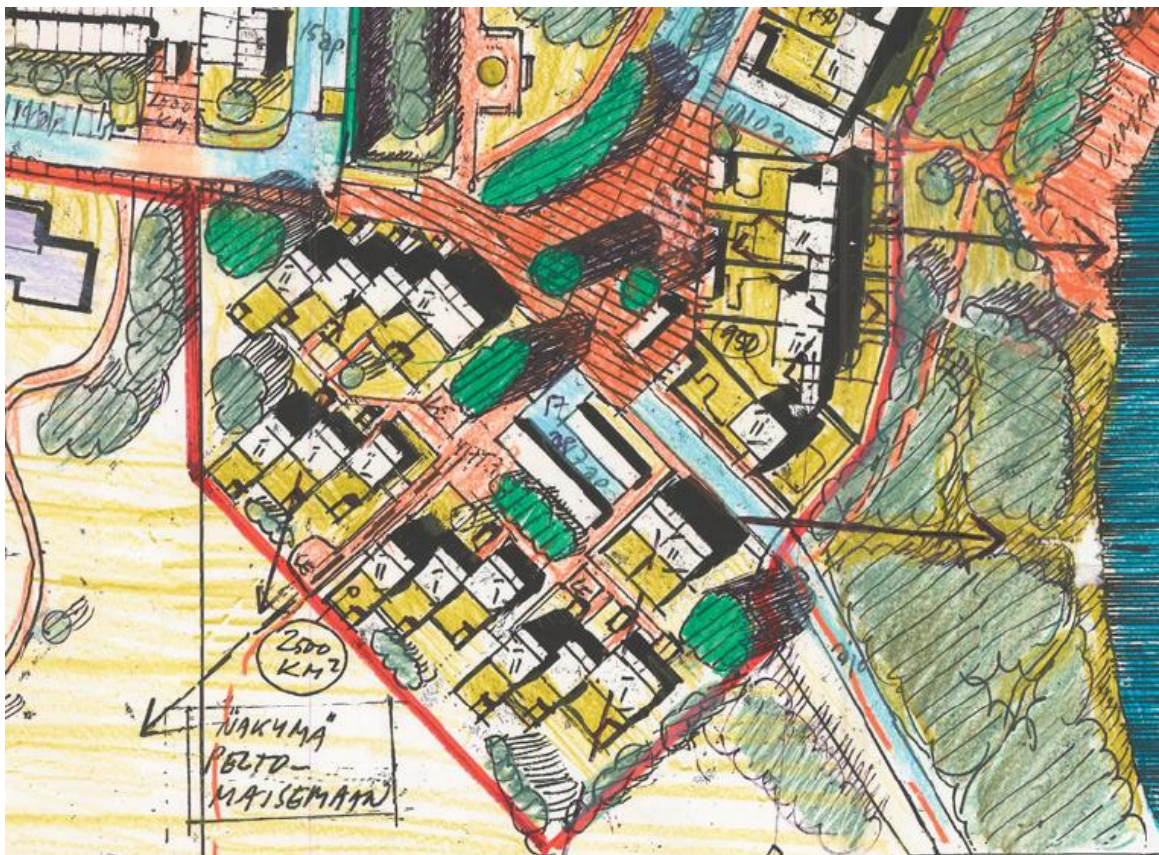






Ote asemakaavayhdistelmästä

Alueelle on tehty rakennustapaohje, jossa on tavoiteltu sopeutumista maisemaan. Rakennustapaohjeeseen liittyy havainnollistava piirros:



#### 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on asemakaavaa uudistamalla täsmentää korttelin maankäyttöä.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajan eli Kangasalan kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavamuutos on luonteeltaan vähäinen, sillä asuinkäyttötarkoitus säilyy alueella. Kaavamuutokseen ei ole tarpeen tehdä erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka), Kangasalan Vesi- liikelaitos

Vireille tulo

Vireille tulo tapahtuu kaavaluonnoksen nähtäville tulon yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava asetetaan nähtäville ensin

##### 4.1. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavaa uudistamalla muuttaa kaavan mahdollistamaa asuntotuotantoa. Suunnittelussa huomioidaan mittakaava ja miljöö sekä oleva kasvillisuus.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehto ratkaisulle on ns. nollavaihtoehto, jossa kaavaa ei muuteta. Voimassa olevan kaavan toteutumisedellytykset on kuitenkin todettu heikoiksi markkinakysynnän vuoksi.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluaineisto käsitellään elinympäristölautakunnassa

Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville

Asemakaavaehdotus käsitellään elinympäristölautakunnassa

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtävillä

Asemakaavaehdotus tulee elinympäristölautakuntaan hyväksymiskäsittelyyn

#### 5. Asemakaavan kuvaus

##### 5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Päivämäärä 13.10.2020

Kaava mitoitetaan neljälletoista pientalolle jotka ovat kahdella tontilla. Talot ovat 1-2 kerroksisia ja n. 150 kerrosneliön laajuisia. Luontaista kasvillisuutta säilytetään ja uutta istutetaan. Ajo tontille järjestetään tontinrajalla olevan rasiteyhteyden kautta.

#### 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella säilytetään sen puutarhamainen ilme. Merkittävä puusto säilytetään. Katutilaa rajataan rakennuksin.

#### 5.3. Aluevaraukset

##### Korttelialueet

Alueella otetaan käyttöön uusi käyttötarkoituksimerkintä AP/pv/s.

#### 5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla mahdollistetaan omakotimainen asuminen, vastaten asuntotuotantokysyntään. Ympäristöstä on tavoiteltu viihtyisää, ja kasvillisuuteen on kiinnitetty huomiota.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Sijainti pohjavesialueella on huomioitu.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavassa kannustetaan puutarhamaisen miljööän säilyttämiseen. Muutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia luontoon.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Pientalot sijoittuvat yhdyskuntarakenteeseen tarkoituksenmukaisesti. Alue on osa Pikonlinnan kehittymistä ja asukasmäärän kasvu tukee paikallisia palveluita.

Maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota rakentamisen mittakaavaan siten, että se sopeutuu ympäristöönsä. Tässä merkitystä on kaavakartassa esitetyllä sitovan rakentamisalueen määrittämisellä sekä rakennustapaa koskevalla kaavamääräyksellä. Kasvillisuuden säilyttäminen on tärkeää etenkin merkittävien puiden osalta sekä peltomaiseman vaihtumisvyöhykkeellä.

elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Riun ja laajemmin Pikonlinnan kehittyminen luovat edellytyksiä kaupallisten palveluiden kehittymiselle alueella.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva (lisää kuva)

### 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

### 6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 13.10.2020

Kaupunginarkkitehti

Mari Seppä