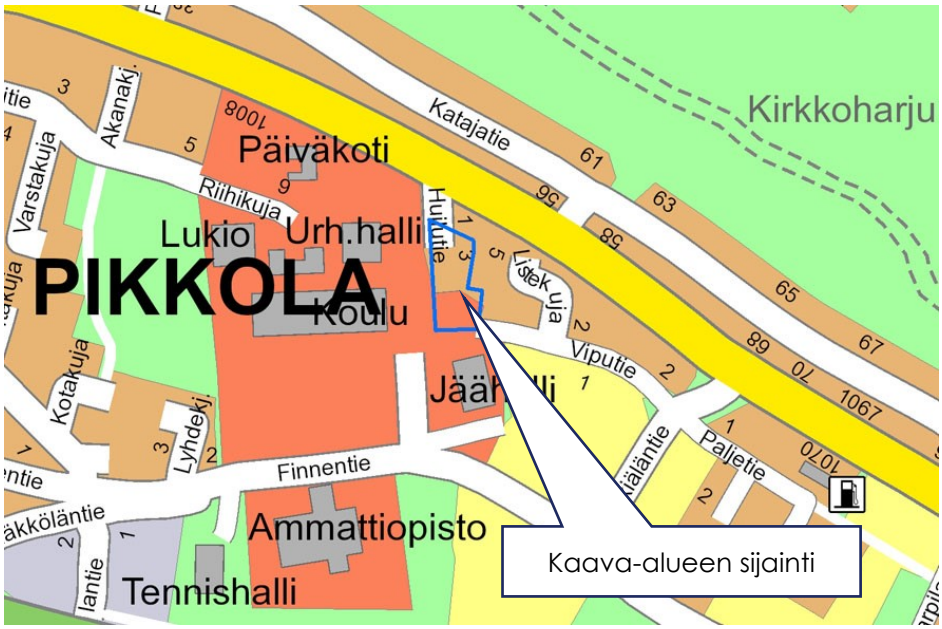
VIPUTIE

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	20.4.2021
ASEMAKAAVAN NUMERO	858
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Pikkola/7
KORTTELI	315 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Viputien ja Huilutien taitteessa



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	kevättalvi.2020
KAAVAEHDOTUS	
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Elinympäristölautakunta
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on tontin käytön tehostaminen, kuitenkin ympäristöön istuvassa mittakaavassa.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos lähetetään osallisille tutustuttavaksi. Asemakaava Korttelissa säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus.

Maankäytön tehostamisella on myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi niin, että kielteisiltä vaikutuksilta voidaan välttyä.

2.2. Asemakaavan toteuttaminen

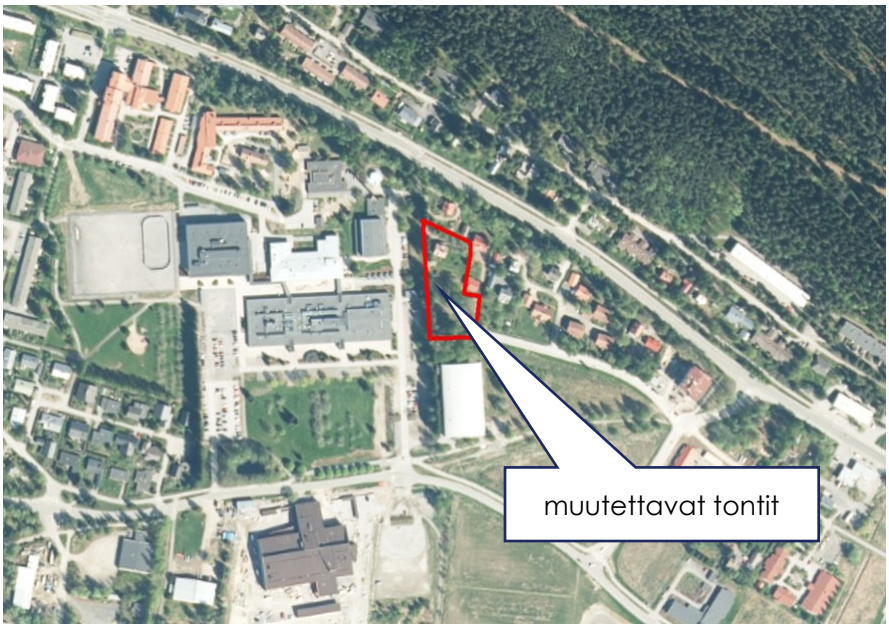
Toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee rakennetussa ympäristössä Pikkolan koulukampuksen vieressä.



Ilmakuva lähialueesta

Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on puutarhamainen.

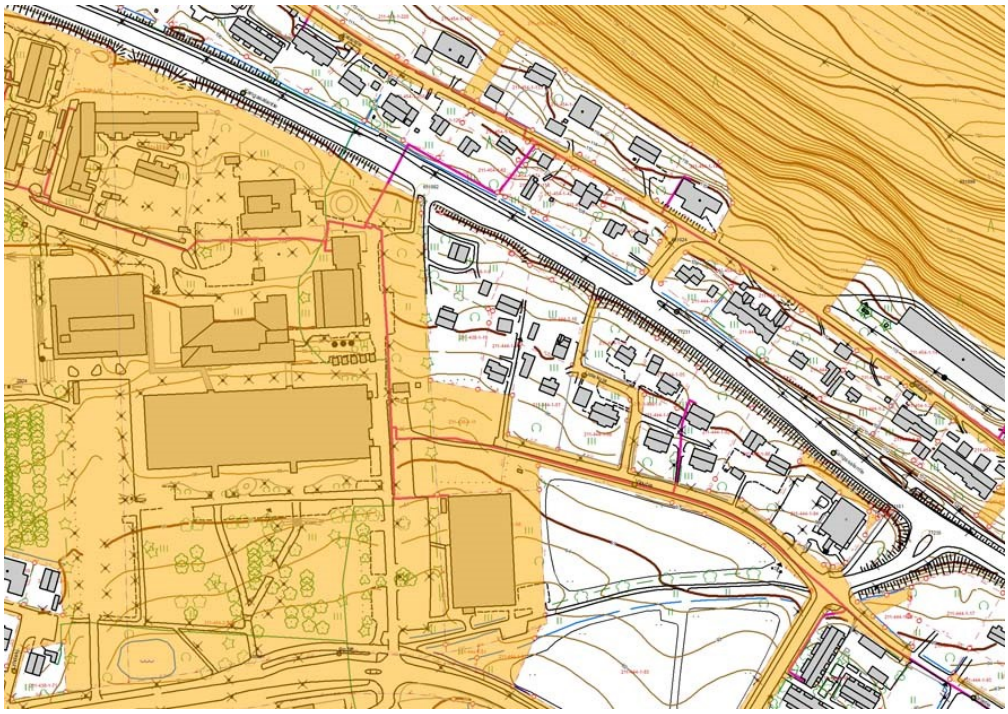
Rakennettu ympäristö

Kiinteistö sijaitsee Pikkolan koulukampuksen vieressä pientaloalueella, jossa on rakennuksia eri aikakausilta. Asuintontilla on jälleenrakennuskaudelle tyypillinen harjakattoinen omakotitalo.

Kuva koulun suunnalta.

Maanomistus

Muutettava alue on osin yksityisessä, osin kaupungin omistuksessa.

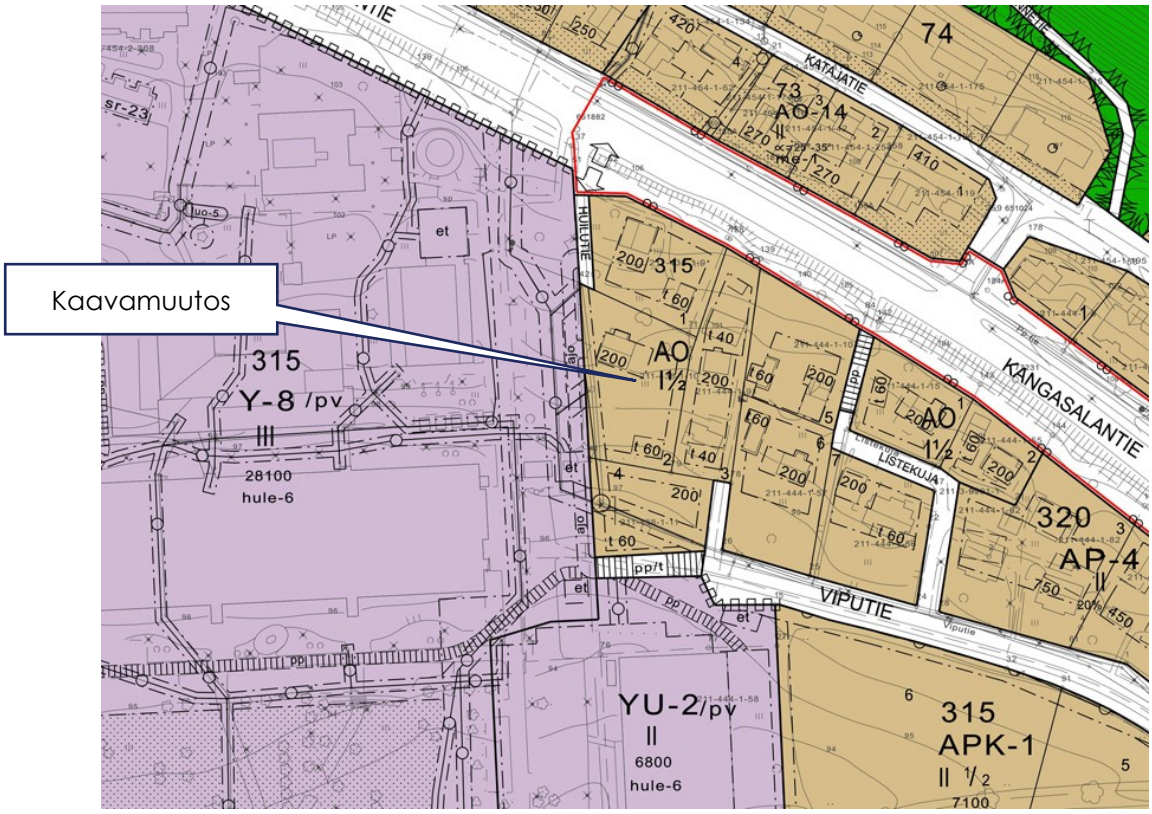


Kunnan maaomaisuus keltaisella

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Taajamien osayleiskaavassa alue on merkitty AP –merkinnällä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1995. Kaavamuutosalueella on kaksi pientalotonttia.



Ote kaavayhdistelmästä

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu sijainnin tarjoamasta kehittämispotentiaalista koulun vierellä.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kunnan palvelualueet (rakentaminen, ympäristö- ja rakennusvalvonta, Kangasalan Vesi liikelaitos)

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan valmisteluaineisto tuodaan osallisille tutustuttavaksi alkuvuodesta 2020. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Viranomaisyhteistyö

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

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin naapureiden ja osallisten viranomaisten kommentit kesällä 2020. Satiin seuraavat palautteet:

Kangasalan kaupungin rakentamisen palvelualue 20.4.

Rivitaloilta ei pidä antaa ajo-oikeutta Huilutien suuntaan (ajoneuvot). Kaavaluonnoksessa ei ole osoitettu ajoneuvoyhteyttä Huilutielle, ainoastaan yhteys jalankululle ja pyöräilylle? Liikenneturvallisuuden kannalta ajoyhteyttä tontilta ei tule avata Huilutielle.

Uusille rivitaloille on osoitettuva liittymä Viputien pohjoispuolella olevaan katuun, katualuetta on levennettävä vähintään 8m leveäksi. Kaavaan pitäisi lisätä Viputien jatkeena olevalle pp/t väylälle kaavamerkintä, että tontille ajo koskee vain koulun tonttia.

LPA-alueelta liittyminen Viputielle oikealla puolella sijaitsevan kadun osuudelle (pohjoispuolella kadun osaan), liittymää ei saa tehdä pp/t alueelle eikä liittymäalueellle (tonttiliittymä tehdään liittymäalueen ulkopuolelle).

Viputien jatkeena oleva pyörätie tulee olemaan liikenneturvallisuusriski, jatkoa ajatellen ei tuollaisia yhdistettyjä väyliä tulisi osoittaa (tontille ajo tai huoltoajo). Kaikista paras vaihtoehto olisi, että ajoneuvoliikenteelle tulisi olla erillinen väylä. Varsinkin koulujen läheisyydessä.

Hulevesine hallinta, olisiko tarpeen tontin alueelle tehdä hulevesien viivytystä / piha-alueen kuivatus, jos tontin uusi alue muuttuu huomattavasti nykyisestä -> nykyisin luonnontilainen alue -> hulevedet otettava huomioon uuden piha-alueen osalta.

Kaavanlaatijan vastine:
On tapahtunut väärinymmärrys, tarkoitus ei ole ollut avata yhteyttä Viputieltä Huilutielle vaan nimenomaan ottaa askelia kohti Huilutien poistumista liittymäkäytöstä. Kaavan ja havainnekuvan esitystapaa täsmennetään. Pikkolan kampuksen liikenteellisiä tarpeita täsmennetään parhaillaan, samoin Viputien parantamista pyöräväylineen. Suunnittelua tehdään vuorovaikutuksessa rakentamisen palvelualueen kanssa.

Kangasalan vesi liikelaitos 4.5.2020

Kiinteästi perustettavia rakenteita ei tule rakentaa lähemmäksi kuin 4m etäisyydelle olemassa olevista vesihuoltojohdoista karttasuunnassa mitattuna.

- Kangasalan Vesi -liikelaitoksen vesihuoltojohdoille tulee varata riittävän suuruinen alueen osa johtoa varten, mielellään 4m+4m.

- Johtoa varten varatun alueen osan tulee kattaa kaikki olemassa olevat Kangasalan Veden vesihuoltojohdot.

- Muutosalueen pohjois-etelä suuntaisella varausalueella maanlaisille johdoille ei ole Kangasalan

Veden käytössä olevia vesihuoltojohtoja. Kangasalan Vedeltä saa ajantasaisen verkostotiedon varausalueen luomiseksi.

Kaavanlaatijan vastine:
Kaavasuunnittelua on tehty yhdessä kaavoituksen ja Kangasalan Vesi liikelaitoksen kesken. Tarpeettomat johtovaraukset on poistettu.

Yksityishenkilö 16.4.2020

Vastustan asemakaavan muutoksen esittämää suurinta sallittua kerroslukua II. Ympäröivä pientaloasutus on kerrosluvultaan I ½.

1 suurin kerrosluku II

Kaksikerroksisen rivitalon yläkerran ikkunoista olisi esteetön näkyvyys vieressä olevan kiinteistöni olekselupihalle ja ikkunoihini, sitä ei estettäisi millään rakennettavilla aidoilla eikä istutuksilla. Kaksi kerrosta korkea rakennusmassa myös varjostaisi puutarhaani. Kokonaisuudessaan tämä kaavahanke tulee vaikuttamaan omistamani kiinteistön arvoon negatiivisesti hankkeessa mukana olevan naapurini ja kaupungin puolestaan hyötyessä hankkeesta.

Tälle uudelle kiinteistölle on kaavoituksellisesti ohjattava akentaminen suuntautumaan pienempi mittakaavaisemmaksi eli suurin sallittu kerrosluku tulisi ola sama kuin ympäristöllä I ½ tai vielä parempi olisi I. Tällöin uudisrakentaminen ei hallitsisi liikaa olemassa olevaa asutusta vaan kokonaisuudella olisi toivoa pysyä ehjänä ja tyylikkäänä.

Aita etelärajalleni
Tämä asemakaavn muutoshankkeen alue on nykyisellään idyllisen vehreää ja väljää. Naapurikiinteistöjen välillä ei ole aitoja. Verkkoaitoja on tarvittu vain alueen ulkosivuille estämään viereisen koulun oppilaiden oikaiseminen tonttien läpi tai tupakkatauolla käyminen naapuruston autokatoksissa. Rivitaloyhteisön piha-alue tulee olemaan kaavan mukaan niin suppea, että kiinteistöni puutarha on jatkossa syytä rajata selvästi ja ylipääsemättömästi myös etelärajaltani.

Vaadin asemakavaan liitettävän velvoitteen rakentaa vähintänä 1600 mm korkean teräsverkkoaidan aitaelementeistä asiallisin perustuksin pystytettäviin pilareihin kiinteistöni etelärajalle uudisrakentajan kustannuksella koko rajan pituudelle.

3 Huilutien ajoyhteys kaavoituksen kohteen olevan tontin läpi

Kaavaselostuksessa sanotaan läpiajoyhteyden mahdollistamisella Huilutiellä etelään kaavoitettavan alueen parannettavan liikenneturvallisuutta.

Huilutie nousee Kangasalantielle jyrkkää mäkeä ja on siten ongelmallinen liukkailla keleillä. Kangasalantien reunassa ei ole risteyksen puolella kevyenliikenteen väylää. Huilutien Pikkolan koulun puolella on verkkoaita ja sen takana saman mäen nousee Huilutien rinnalla jalankulkuyhteys Kangasalantien reunaan suojatielle ja Huilutien toisella puolella olevalle bussipysäkille. Risteävä jalankulku on tässä kohden erittäin vaarallinen noustessa autolla jyrkkää Huilutietä Kangasalantien reunaan.

Kaavaehdotuksen mukainen tien mutkittelu rivitaloalueen ulko-ovien editse ei voi olla kenenkään kannalta ajatellen järkevää tai turvallista. Näin muodostettava tieyhteys toisi varmasti aivan koulukeskuksen vieressä sijaitessaan myös häiritsevää, vaarallista ja turhaa läpiajoa alhaalta Viputieltä ylös Kangasalantielle ja toisin päin. Samalla Kanasalantein ja Huilutien risteyksen risteävän jalankulun vaarallisuus pahenisi vain entisestään.

Pelastusajonevoliikenteelle kaavamutoksen esittämä mutkitteleva tieyhteys ei varmasti ole asianmukainen, turvallinen tai järkevä.

Pikkolan koulun läheisyydessä pitkään asuvat tiedostavat koulun aiheuttaman läpikulkuliikkumisen häiritsevyyden. Kävellen, pyöräillen, mopolillen tai autoillen oikastaan sieltä mistä uskalletaan ja ikinä voidaan. Tätä ilmiötä ei estetä liikennemerkein tai pensasistutuksin.

Huilutien kannattaa sulkea kokonaan pohjoispäästään. Tie tulee johtaa omistamaltani Huilutie 1:n kiinteistöltä asemakaavoituksella muodostettavan uuden kiinteistn kautta viputielle. Tämä huilutien jatke tulee sijoittaa kulkemaan madollisimman suorana koulun puoleista rajaa pitkin ja tuoda sen pää vasta kaupungin nyt omistamalla rakentamattomalla kiinteistön alueella Viputielle. Tällöin asutusta häiritsevä läpiajoliikenne jäisi pois ja rivitalojen edustat rauhoittuisivat. Suora linjaus koulun ja asutuksen rajalla olisi myös pelastusajoneuvoliikenteen kannalta suotavampi ratkaisu.

4 Hankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeesta ei käytännössä tiedotettu asiallisesti. Emme ole saaneet ilmoitusta vireille tulosta, emmekä tietoja kaavan lähtökohdista, aikataulusta ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Hankkeella tuntuu olevan kova kiire. Eikä ymmärretä, että yksityisen kiinteistön omistajan kannalta tällä asialla on iso ja negatiivinen merkitys, niin henkisesti kuin taloudellisesti.

5 Kaavan hyväksymisestä ilmoittaminen

Vaadin saada kirjallisen ilmoituksen postitse kaikista tähän kaavamuutokseen liittyvistä vaiheista.

Kaavanlaatijan vastine:
Kaksikerroksinen rakennus asettuu pohjoista naapuria alemmas rinteeseen. Keskeisten oleskelutilojen ikkunat suuntaavat etelään. Mittakaavaltaan kaksikerroksinen rivitaloasutus sopii koulun tuntumaan hyvin. Rakennukset ovat rungoltaan kohtalaisen kapeita. Kaavamääräyksiin täydennetään velvoite aidan rakentamisesta.

Liikennejärjestelyiden osalta on tapahtunut väärinymmärrys, joka saattaa johtua kaavakartan ja havainnemateriaalin epäselvyydestä. Tavoitteena ei ole missään nimessä avata yhteyttä Viputien ja Huilutien välillä, vaan nimenomaisesti ottaa askelia kohti Huilutien ajoneuvoliittymästä luopumista. Ajo kaavamuutosalueen pohjoispuoliselle tontille on osoitettu nyt kaavaehdotuksessa kaavamuutostontin läpi.

Rivitaloja on muotoiltu kaavaehdotukseen siten, että niitä on kahden sijaan kolme ja ne ovat lyhyempiä. Näin rakentaminen sopii paremmin alueen mittakaavaan. Rivitalot on käännetty itä-länsisuuntaisiksi siten, ettei muodostu ajoyhteyttä ovien eteen eikä toisaalta näkymiä itäisen naapurin pihalle.

Suunnittelussa on noudatettu käytäntöä pienten kaavamuutosten prosessista. Tämän tyyppisten kaavamuutosten prosessia kehitetään parhaillaan kaavoituksessa, painottaen alkuvaiheen vuorovaikutusta mm. tästä Viputien kaavoituksesta saatujen kokemusten perustella.

<u>Metsähallitus 20.4.2020</u>

Metsähallitus on tutustunut Viputien asemakaavamuutosasiaan ja toteaa, että Metsähallituksella ei ole lausuttavaa hankkeesta.

<u>Kaksi yksityishenkilöä 19.4.2020</u>

Vastustamme ehdottomasti nykyisen asemakaavan muutosta rivitalotonteiksi. Haluamme säilyttää ennallaan alueemme idyllisenä, viihtyisänä ja puutarhamaisena omakoti- ja pientaloalueena. Rivitalo suurena kerrosneliöineen ja rakennuksen kaksikerroksellisuus ei sopisi tähän miljööseen. Myöskin se aiheuttaisi meille jo alueella asuville paljon erilaista haittaa. Ostaessamme aikanaan talomme luotimme siihen, että tämä pieni alue säilyisi omakoti ja pientaloina, koska asemakaavassa ei ollut rivi- eikä kerrostalotontteja. Alueelleme, jota tämä lähinnä koskee on 7 omakotitaloa joista osa uudempia ja osa vanhempia, kuitenkin näitä kaikkia on saneerattu niin paljon, että vastaavat tämän päivän mukavuuksia ja vaatimuksia.

Rivitalon korkeuden ollessa kaksikerroksinen, se estäisi näkyvyyden niin sisältä kuin ulkoakin. Rivitalon kerrosneliöt aiheuttavat, että asunnot ovat suuria. Siihen muuttaisi perheitä ja asukasmäärä tulisi olemaan suuri. Alueemme muuttuisi oleellisesti, kun käyttäjämäärä niin tiellä kuin ympäristössä lisääntyisi.

Autojen määrä taloutta kohden voi olla kaksi, joten seitsemän asuntoa voi merkitä jopa 14 autoa. Lisäksi asukkaiden vieraat ym. autoliikenne. Onko rivitalon pihassa tarvittava määrä autokatoksia tai perkkipaikkoja?

Tälläkin hetkellä Viputien alussa olevan kerrostalon asukaiden autot valtaavat tietä. Ylimääräiset autot olisivat kapealla (4,3m) Viputiellä, kävelyporttimme edessä. Tälläkin hetkellä, jos koululla tai jäähallilla on pelejä tai tilaisuuksia Viputien varsi on täynnä autoja. Tämä aiheuttaa, että pelkästään ohitustilanteet henkilöautolla saatika isommilla autoilla on vaikeaa. Vaaratilanteet lisääntyisivät ennestään jo vilkkaalla Viputiellä, jolla kulkee paljon Pikkolan oppilaita, jäähallin ja urheilutalon käyttäjiä sekä muita ihmisiä jalan, polkupyörillä, mopoilla ja mopoautoilla. Vaaratilanteita on päivittäin kapealla tiellä jo nykyisilläkin käyttäjämäärillä. Suunnitelmissa ajoyhteys tontin läpi Huilutielle liikenneturvallisuuden helpottamiseksi on juuri päinvastoin. Jos läpiliikenne mahdollistetaan se aiheuttaa varmasti vaaratilanteita. Rivitalot eivät sovi tähän omakotiympäristöön ulkoisesti eivätkä korkeutensa puolesta. Eikä tässä kaavamuutoksessa oteta huomioon laisinkaan ympäristössä jo olevia taloja. Toivoisimme, että asemakaava piedetäisiin 1 ½ kerroksisina omakotitaloina. Meitä huolestuttaa myös kuinka paljon tontin korkeutta nostetaan. (Naapurimme talo on rakennettu 2004, tontti nostettiin toista metriä korkeammalle kuin meidän tontti. Se on aiheuttanut, että näyttää hölmöltä kun olemme montussa sekä lumet ja sulamisvedet tulevat meille.) Jo rakennusaikaiset haitat ovat huomattavasti suuremmat rivitaloissa kuin omakotitaloissa. (esim. paalutus).

Tiivistymistä ja tontin käytön tehostamista voidaan tehdä myös jakamalla tontteja omakotitalotonteiksi, jos tontin omistaja niin haluaa. Jos alueelle rakennetaan rivialo me jäämme ikään kuin puristuksiin kahden korkean ja ison rivitalon taakse. Eikä pidä unohtaa, että tämä tulisi vaikuttamaan jo alueella olevien talojemme hintaan sekä jälleenmyyntiin negatiivisesti. Ainoa hyötyjä olisi uutoksesta kaavamuutostontin omistajat. Me emme hyödy mitenkään tästä asemakaavan muutoksesta, päinvastoin. Palvelut, pysäkit ym. eivät tule yhtään lähemmäksi meitä, ainoastaan kielteiset vaikutkset tulevat, jos asemakaava muutetaan. Ehdotamme, että kaava pidetään ennallaan. Yksityisen maanomsitajan tontti jaetaan kahdeksi omakotitontiksi ja kunnan tontti muutetaan puistoalueeksi viihtyvyyden lisäämiseksi.

Tulemme vastustamaan kaavan muutosta rivitalotonteiksi.

Kaavan laatijan vastine:
Kaksikerroksiset rivitalot sopivat alueen reunaan lähelle koulua joka on mittakaavaltaan pientaloja massiivisempi. Kaavaehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on muutettu siten, että kahden rivitalon sijaan on kolme lyhyempää rivitaloa, jotka istuvat paremmin pientalojen mittakaavaan. Pysäköinnin mitoituksessa on noudatettu alueella sopivaa periaatetta. Ollaan aivan bussipysäkin ja palveluiden tuntumassa, jossa pysäköinnin mitoitus voi olla vähäisempi ja useamman auton tarve asuntokunnissa epätodennäköisempää.

Liikennejärjestelyiden osalta on tapahtunut väärinymmärrys, joka saattaa johtua kaavakartan ja havainnemateriaalin epäselvyydestä. Tavoitteena ei ole missään nimessä avata yhteyttä Viputien ja Huilutien välillä, vaan nimenomaisesti ottaa askelia kohti Huilutien ajoneuvoliittymästä luopumista. Ajo kaavamuutosalueen pohjoispuoliselle tontille on osoitettu nyt kaavaehdotuksessa kaavamuutostontin läpi. Viputien osalta kadun parantamisen suunnittelu on parhaillaan käynnissä.

Osallinen 16.4.2020

1 Hankkeesta tiedottaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki, 62 § Vuorovaikutus kavaa valmisteltaessa

Kyseisessä artiklassa ohjeistetaan järjestämään kaavoitusmenettely niin, että kaavan vaikutusalueella asuvalla naapurilla, jonka asumiseen ja oleskeluun kiinteistöllään kaavamuutos huomattavassa määrin vaikuttaa, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun joko kirjallisesti tai suullisesti. Osallisilla olisi myös oikeus saada tietoja kaavan lähtökohdista, aikataulusta ja osallistumi- ja arviointimenettelystä.

Tämän kaavamuutoshankkeen vireille tulosta ei ole tiedotettu ennen maanantaita 6.4.2020 postin kautta tullutta ilmoitusta asemakaavan muutoksesta. Samassa 6. huhtikuuta tullessa kaavaselostuksessa sivulla 5 kerrotaan vireille tulosta ilmoitetun valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä. Todellisuudessa tuota valmisteluvaiheen kuulemista ei ole koskaan pidetty, joten vireille tulostakin ilmoittaminen on jäänyt hoitamatta.

Mielestäni ei tule myöskään laskea tätä asemakaavan muutosehdotusta vaikutukseltaan vähäiseksi, koska hankkeessa nostetaan rakennusoikeutta ja rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla. Prosessi on kuitenkin edennyt tähän asti kuin olisi kyse vaikutukseltaan vähäisestä kaavamuutoksesta.

Asemakaavamuutos ehdotus on nyt valmiina ilman, että ketään meistä naapureista on kuultu missään luonnostelun vaiheessa. Nyt saamme sanoa mielipiteemme, mutta riskinä on, että kommenttejamme ei huomioida lainkaan, koska luonnos on jo valmiina vietäväksi elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

2 Puutarhamaisen väljän alueen pilaaminen maankäytön tehostamisella

Tämä asemakaavan muutoshankkeen alue on nykyisellään idyllisen vehreää ja väljää. Naapurikiinteistöjen välillä ei ole aitoja. Verkkoaitoja on tarvittu vain alueen ulkosivulle estämään viereisen koulun oppilaiden oikaiseminen tonttien läpi tai tupakkatauolla käyminen naapuruston autokatoksissa.

Ymmärtäisin kiinteistöjen yhdistämisellä ja tämän kokonaisuuden asemakaavoituksella muutamisen esimerkiksi paritalon ja yhden omakotitalon kokonaisuudeksi. Kaksikerroksisen yhteensä seitsemän asunnon rivitalokokonaisuuden ahtaminen puolitoistakerroksisten omakotitalojen vierene on käsittämättömän ahneen oloista erityisesti, kun läheltä jäähallin viereltä löytyy väljää tonttimaata riittävästi.

Kaksikerroksisen rivitalon yläkerran ikkunoista on melkoisen hyvä näkyväisyys vieressä olevan kiinteistöni oleskelupihalle. Tuota näköyhteyttä on äärimmäisen vaikea yrittää katkaista edes istutuksin. Korkea rakennus lähellä rajaani myös varjostaisi melkoisesti.

Puolitoistakerroksiset pientalot olisivat olleet rakennustyypiltään asiallisemmat tähän sijaintiin ja ympäristöön. Olisin kuvitellut, että vihreitä arvoja korostava Kangasalan kaupunki ja sen kaavoitus

olisi osannut arvostaa suhtellisne ehjää menneen ajan tyyliä kuvastavaa pientaloaluetta ja varonut lyhytnäköisesti pilaamasta sitä grynderien ahneilla toiveilla. Ihmisen asuinympäristöllä toivoisi olevan muitakin arvoja kuin tiiviys ja tehokkuus.

3 Suurin sallittu kerrosluku ja rakennusoikeus

Edelliseen kappaleeseen vedoten vastustan ehdottomastei asemakaavan muutoksen esittämää suurinta sallittua kerroslukua II. Uuden asemakaavan muutoksen myötä muodostettavan kiinteistön ympäröivä pientaloasutus on kokonaisuudessaan kerrosluvultaan I ½. Tälle uudelle kiinteistölle on kaavoituksellisesti ohjattava rakentaminen suuntautumaan pienempi mittakaavaisemmaksi ja vähemmän olemassa olevaa asutusta hallitsevaksi.

4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaselostuksessa todetaan alueen käyttötarkoituksen säilyvän. Siis yksi omakotitalo ja sen asukkaat korvataan seitsemällä rivitaloasunnolla asukkaineen. Erittäin väljästi ajatellen käyttötarkoitus ehkä säilyy, mutta sen mittaluokka sen sijaan kasvaa melkoisesti.

Kaavahankkeessa mukana oleva pienempi tontti on kaupungin omistuksessa ja hyvin haasteellinen kaavoituksellisesti, koska tontin halkaisee diagonaalisesti maanalainen tekniikkalinja, jonka päälle ei saa rakentaa kuin tien. Täten kaupunkikin hyötyy tästä hankkeesta tarjoamalla maa-alueelleen rivitalon katoksille. Epäreilua minun kannaltani on koko kaksikerroksisen rakennusmassan sijoittuminen hyvin pitkän ja harvinaisen kiinteistöni länsirajalle samalla muuttaen pihani oleskelualueen täysin suojattomaksi katseilta.

Kannaltani ympäristö huononee huomattavasti vaikuttaen suoraan viihtyvyyteen ja erityisesti kiinteistöni taloudelliseen arvoon.

5 Kaavan vaikutus rakennettuun ympärisötön, luontoon ja ihmisiin

Tämän asemakaavan muutoksen todetaan helpottavan täydennysrakentamista, mutta tämä ei ole mielestäni laadukasta täydennysrakentamista vaan ahnehtimista liialla tiiveydellä.

Ehdotuksessa todetaan uudisrakennuksen sijoittuvan vanhalle piha-alueelle ja täten ei sisällä kielteisiä vaikutuksia luontoon. Nykyisille asukkaille lähintä luontoa on se oma piha ja naapureiden puolelta silmiin tuleva vehreys. Hanke on siis hyvä uusille asukkaille, koska saavat nauttia ympäristön vanhoista isoista puutarhamaisemista. Kukaan ei vaan taida ajatella, minkä maiseman tämä uudisrakentaminen tuo minun rajalleni. Lännen puoleiselle rajalleni ilmestyy nyt koko pituudelle läpiajotie ja sen taakse kaksikerrosta rivitalon seinää ikkunoineen. Hanke on kannaltani erittäin epämiellyttävä ja ahdistava myös luonnon kannalta.

Vaikutus ihmisiin todettiin kaavaselostuksessa olevan elinympäristöltään tehokas. Tuo kuulostaa tunteettomalta viranomaisen kapulakieleltä, jolla yritetään puhua negatiivinen asia puhtoiseksi. Minun ja olemassa olevien naapureideni elinympäristö huononee tämän hankkeen myötä merkittävästi.

Kaavaehdotus ei tuo minun osalleni mitään positiivista, näen tässä kokonaisuudessa itseni puhtaasti toisen hyödyn tavoittelusta haittaa kärsiväksi osapuoleksi. Minulle tämän kaavaehdotuksen mukaiset muutokset eivät ole vähäpäitöisiä.

6 Kaavan muut vaikutukset

Kaavaselostuksessa sanotaan hankkeella olevan myönteisiä kunnallit- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia. Kyllä, kuten aiemmin mainitsin, kaupunki pystyy myymään grynderille kiinteistön, joka

yksinään olisi ollut joutomaata ja omakotitalostaan luontuvat kiinteistön omistajat saavat kiinteistötsään huomattavasti paremman korvauksen kuin myymällä sen purkukuntoisena omakotitalona. Todellisuudesa tämä hanke toteutuessaan kuitenkin vain laskee omistamani kiinteistön taloudellista arvoa huomattavasti, jota kunta ei voi jatkossa olla huomioimatta esim. tulevien vuosien kiinteistöveron suuruutta määrittäessä.

Kaavaselostuksessa lupaillaan myös läpiajoyhteyedllä kaavoitettavan alueen kautta parannettavan liikenneturvallisuutta Huilutiellä.

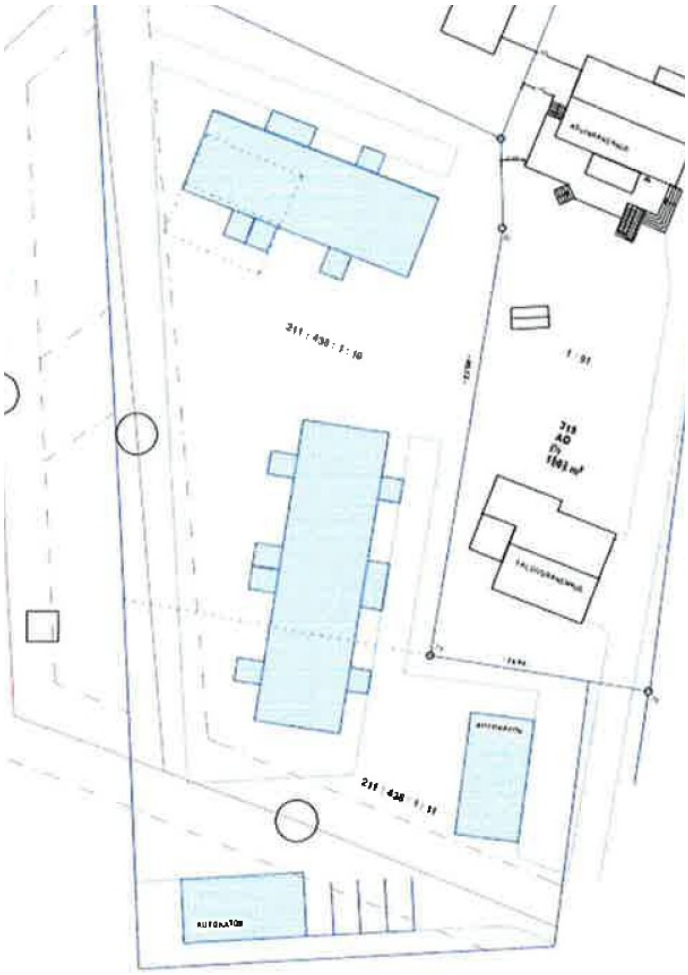
Huilutie on kaavoitetaavalle kiinteistölle ja sen pohjoispuolella olevalle kiinteistölle Kangasalantieltä johtava tie. Tie nousee Kangasalantielle jyrkkää mäkeä ja on siten ongelmallinen liukkaalla kelillä. Kangasalantien reunassa ei ole risteyksen puolella kevyenliikenteen väylää. Huilutien Pikkolan koulun puolella on verkkoaita ja sen takana saman mäen nousee Huilutien rinnalla jalankulkuyhteys Kangasalantien reunaan suojatielle ja Huilutien toisella puolella olevalle bussipysäkille. …

Kaavaehdotus parantaa kaavoittajan mielestä liikenneturvallisuutta avaamalla tämän Huilutien kautta siksak-maisen mutkittelevan tieyhteyden rivitaloasunojen ulko-ovien editse aina Viputielle asti. Kyseisestä tieyhteydestä saattaa tulla todellinen häiriötekijä ja vaara mahdollistaessaan mopoautojen, mopojen ja kaikkien muidenkin täysin tarpeettoman kaahaamisen alueen halki. Tietenkin tämä läpiajosta syntyvä suurentunut liikennemäärä osaltaan pahentaa tilannett Kangasalantien risteyksessä. Onko pelastusjoneuvoliikenne huomioitu mitenkään tässä kaavamuutoksessa? Kaavoittaja on osoittanut tuon uuden tieyhteyden kulkemaan alle kolmen metrin päästä asuntaloni oleskeluterassin kulmasta ja koko puutarhani pitkän sivun laitaa.

Vastustan ehdottomasti tieyhteyden kulkua tonttini länsipuolen rajaa pitkin. Se on epäonnistunut tielinjaus kaikkien osapuolien kannalta ja kaukana tieturvallisuuden parantamisesta.

Huilutie kannattaa sulkea pohjoispäästään ja jatkaa tie asemakaavoituksella muodostuvan uuden kiinteistön kautta. Mutta Huilutien jatke tulee sijoittaa kulkemaan suorana kouulun puoleista rajaa pitkin ja tuoda sen pää vasta kaupungin nyt omistamalla kiinteistön alueella Viputielle. Itä-länsi suuntaisen rivitalon kulku tulee olla pistotie huilutieltä ja katketa ko. talon kulmalla. Tällöin haitta esimerkiksi minulle pienenisi huomattavasti ja se mainostettu tieturvallisuus paranisi.

Ehdotus Huilutien jatkeesta asemkaavoitettavan kiinteistön kohdalla:



7 Aita ja rajankäynti

Nykyisellään kiinteistöni ja kaupungin omistaman kiinteistön välisellä rajalla on kaupungin toimesta rakennettu verkkoaita. Kaupungin mittayksikön tuodessa kesällä 2003 talousrakennuksen rakentamista aloittaessani sen sijaintipistettä tontlleni huomattiin verkkoaidan olevan väärässä kohdassa todelliseen rajaan nähden.

Vaadin tässä yhteydessä kaupunkia hoitamaan maanmittauslaitoksen kanssa rajapyykit oikeille kohdilleen kiinteistöni etelälaidalla.

Vaaidn asemakaavaan liitettävän velvoitteen rakentaa vähintään 1600mm korkean teräsverkkoaidan aitelementeistä asiallisin perustuksiin pystytettäviin pilareihin koko yhteisen rajamme pituudelle uudisrakentajan kustannuksella.

Vaadin kuntaa maksamaan oman tonttini puolelle tulevat rajan maisemointiin tarvittavien ikivihreitten kasvien kustannukset.

8 Kaavan hyväksymisestä ilmoittaminen

Vaadin saada jatkossa kirjallisen ilmoituksen postitse kaikista tähän kaavamuutokseen liittyvistä vaiheista.

Kaavanlaatijan vastine:

Kangasalan ydinkeskustan ja Pikkolan välinen alue on tiivistyvää aluetta, joka on tuoreessa maakuntakaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Aluetta on tarkoituksenmukaista tiivistää. Tiivistämisratkaisuna on esitetty suhteellisen maltillista tiivistämistä ja käyttötarkoituksena pysyy asuminen, joten kaava on katsottu vaikutuksiltaan vähäiseksi. Tällaisessa kaavassa tyypillisesti vaikutukset kohdistuvat aivan lähimpiin naapureihin. Kaavan valmisteluaineisto on lähetetty naapureille kommentoitavaksi. Lisäksi järjestettiin naapurien pyynnöstä maastokatselmus paikan päällä. Kyseessä kuulemisessa oli kaavan valmisteluvaiheesta, josta kaava ei mene suoraan hyväksymiskäsittelyyn vaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti laajemmin julkisesti nähtäville. Vasta ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaava voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn.

Rakennusten mittakaavaa on pehmennetty palautteen johdosta siten, että kahden pitkän rivitalon sijaan tontille sijoittuu kolme lyhyempää rivitaloa, jotka istuvat ympäristöön paremmin. Toinen kerrostaloista on käännetty siten, ettei pitkänmuotoiselle naapuritontille tule suoria näkymiä rivitalon parvekkeiden ja keskeisten oleskelutilojen suunnalta. Kaksikerroksisuudessa on kuitenkin pitäydytty, se on luontevaa massiivisen koulurakennuksen läheisyydessä. On totta, että kaupungin omistamalle hankalasti rakennettavalle omakotitontille pystyy sijoittamaan paremmin autokatoksia kuin omakotitalon.

Liikennejärjestelyiden osalta on tapahtunut väärinymmärrys, joka saattaa johtua kaavakartan ja havainnemateriaalin epäselvyydestä. Tavoitteena ei ole missään nimessä avata yhteyttä Viputien ja Huilutien välillä, vaan nimenomaisesti ottaa askelia kohti Huilutien ajoneuvoliittymästä luopumista. Ajo kaavamuutosalueen pohjoispuoliselle tontille on osoitettu nyt kaavaehdotuksessa kaavamuutostontin läpi. Rivitalojen pysäköinti on tarkoitus järjestää keskitetysti Viputien varren pysäköintialueella. Viputien osalta kadun parantamisen suunnittelu on parhaillaan käynnissä.

Kaavamääräyksiin on täydennetty edellytys aidan rakentamisesta. Kaupunki ei osallistu asuintonttien välisten rajojen maisemointiin nyt tai kaavamuutoksen jälkeen. Kaavassa voidaan edellyttää myös istutettua aitaa, jolloin myös maisemointi järjestyisi samalla.

4.1. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on rakentamistehokkuuden lisääminen ympäristön mittakaava huomioiden.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluaineiston kuuleminen kesällä 2020
Asemakaavaehdotus elinympäristölautakunnassa keväällä 2021
Asemakaavaehdotus nähtävillä keväällä 2021
Asemakaavaehdotus elinympäristölautakuntaan hyväksymiskäsittelyyn

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan kolmelle lyhyelle rivitalolle.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus (asuminen). Alueella on tällä hetkellä yksi omakotitalo, jonka tilalle kaava mahdollistaa kaksi rivitaloa. Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaksi pientalotonttia muutetaan tontiksi, jolle voi rakentaa kolme pientä rivitaloa sekä niiden ulko-oleskeluun vaadittavat tilat. Pysäköinnille osoitetaan keskitetty alue.

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos helpottaa täydennysrakentamista ja mahdollistaa osaltaan yhdyskunta-rakenteen tiivistymisen. Rakennusten mittakaava sopeutuu ympäröivään pientaloalueeseen ja kouluun.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakennukset sijoittuvat vanhalle piha-alueelle. Muutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia luontoon. Hulevesien aiheuttamia ongelmia tulee vähentää tonttikohtaisella imeytyksellä.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutosalue mahdollistaa useammalle asukkaille ja erityisesti perheille palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyydessä asumisen. Perheasuntojen määrän kasvu keskustassa tukee keskustan palveluita. Tiivistäminen vaikutuksia lähinaapurustoon on sopeutettu edellyttämällä tontin aitaamista.

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia. Ajoyhteydellä kaavamuutostontin läpi taaimmaiselle tontille voidaan tulevaisuudessa helpottaa liikenneturvallisuutta, kun tarve huilutien ajoneuvoliittymälle poistuu.

5.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamääräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva uudisrakentamisesta

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 20.4.2021

Kaupunginarkkitehti Mari Seppä