



KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

RIUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KISSANTASSU

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	22.6.2021
ASEMAKAAVAN NUMERO	590
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	RIKU
KYLÄ	RIKU
KORTTELI	4001 OSA JA SIIHEN LIITTYVÄT KATUALUEET

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

28.3.2007
ELINYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
KANGASALAN KUNNAN TEKNINEN
KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aiemmalla kaavamuutoksella vuonna 2004 on asuinrakennuksia varten muodostettu sairaala-alueesta oma erillinen asuintontti. Maanomistajan aloitteesta laadittu asemakaavan muutos on tullut vireille helmikuussa 2007. Valmisteluvaiheessa maaliskuussa 2007 kuultiin osallisia kirjeitse, mielipiteitä ei saatu. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2012. Saatu palaute on koottu tähän selostukseen. Kaavan mukaiset kiinteistöjaot tehtiin tämän jälkeen, mutta kaavaa ei viety ehdotus- tai hyväksymisvaiheeseen. Kaavan saattaminen valmiiksi ja lainvoimaiseksi tuli ajankohtaiseksi 2020. Kaavaehdotus on viimeistelty ja tuodaan nähtäville 2021 alussa. Kaava on tavoitteena hyväksyä keväällä 2021.

Maanomistajan uudesta toivomuksesta kaavassa tontti on tarkoitus jakaa.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksessa kerrostalotontti jaetaan kahdeksi. Toteutumaton rakennusoikeus sijoitetaan rakentamattomalle tontin osalle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteuttamisesta vastaa maanomistaja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvas

Alue on harjumaastoon sijoitettu sairaalamiljö, jota on rakennettu 1930-luvulta lähtien. Pikonlinnan entisen sairaala-alueen asemakaava on muutettu vuonna 2011. Alue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Pikonlinna).

Ote maakuntakaavan määräyksestä:



Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnöillä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Luonnonympäristö

Alue sijaitsee Vesijärven rannan lähellä. Harjumaisema on säilynyt vallitsevana, tontilla kasvaa paljon isoja mäntyjä. Alue on tärkeää pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

Sairaalan päärakennus on rakentamisajankohtaansa 1930-lukua hyvin edustava parantola. Muualla ympäristössä on alun perin henkilökunnan asunnoiksi rakennettuja

taloja, jotka on myöhemmin muutettu laitospöyttöön. Reumantien varteen on 1970-luvulta lähtien rakennettu henkilökunnalle asuintaloja maiseman luonne säilyttäen.



Tontilla sijaitsevat kaksikerroksiset asuintalot.

Maanomistus

Muutettava asuintontti on yksityisessä omistuksessa.

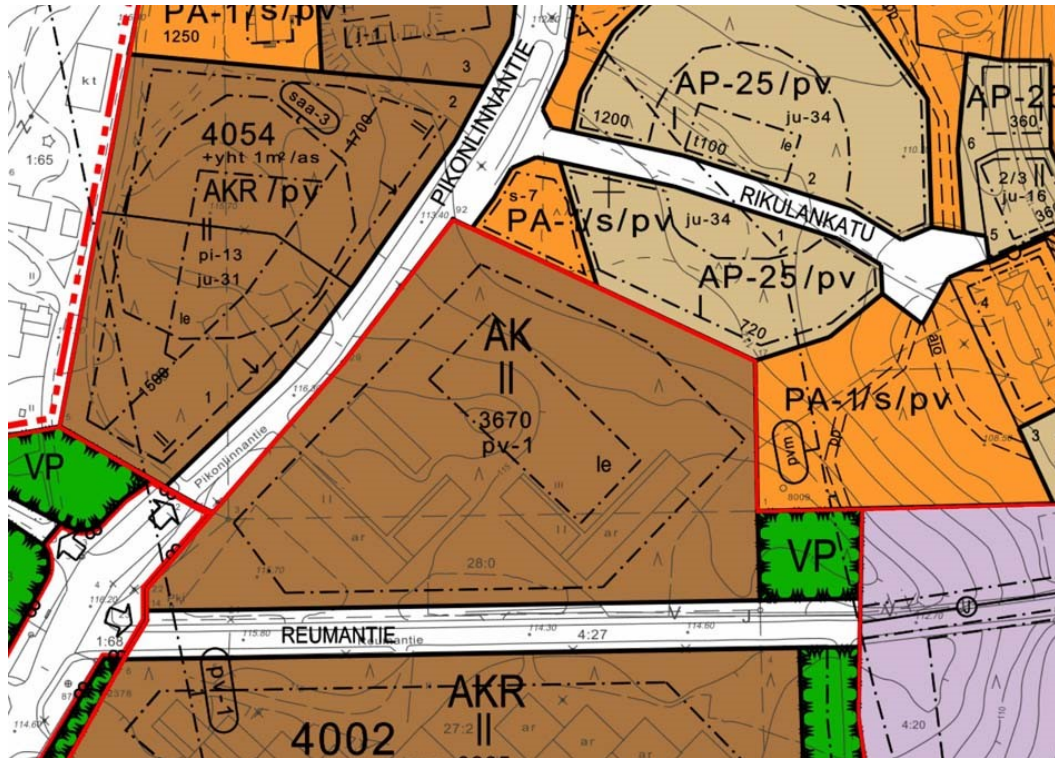
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavamuuotosalue sisältyy Riun osayleiskaavaan vuodelta 2010 (kuva oik), jossa alue on merkitty kerrostalorakentamiselle ja Pikonlinnan tien varrella kevyen liikenteen reitti.

Alueella on voimassa vuonna 2004 laadittu asemakaava, jossa on muodostettu asuinkortteli aikanaan sairaalatornttiin kuuluneille rakennuksille. Alue on varattu kaksikerroksisille kerrostaloille. Rakennusoikeus on 3670 kerrosneliometriä (kuva alla). Pikonlinnan asemakaavamuutos on vuodelta 2011.





4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve johtuu tontin jakamisen tarpeesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat

- Maanomistajat
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, yhdyskuntateknikka)
- Kangasalan Vesi –liikelaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheessa lähetetään osallisille kirjeitse osallistumis- ja arvioimissuunnitelma, kaavaluonnos ja selostus.

Asemakaavan valmisteluaineisto lähetettiin marraskuussa 2012 tiedoksi asukkaille ja naapureille sekä pyydettiin lausuntoja.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus (saap. 14.11.2012)

Pikonlinnantie ei täytä niitä maankäyttö- ja rakennuslain ehtoja, joiden perusteella sille asemakaavassa voitaisiin osoittaa maantien liikennealue (LT-alue). Vuoteen 2010

saakka ulottunut siirtymäaika on umpeutunut ja liikennealueen ehtoja tulee noudattaa kaikissa asemakaavan muutoksissa ja uusissa asemakaavoissa. Koko Pikonlinnantie on asemakaavoissa osoitettava katuna ja tässä asemakaavassa Pikonlinnantie on otettava mukaan kaava-alueeseen ja esitettävä katuna vähintään Reumantien liittymään saakka siten, että koko liittymäalue esitetään katuna.

Pirkanmaan maakuntamuseo (saap. 20.12.2012)

Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Mikäli suunnitelma ei olennaisesti muutu, ei ehdotusta ole tarpeen toimittaa lausunnolle maakuntamuseoon.

Ympäristönsuojelu (saap. 22.11.2012)

Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Yhdyskuntatekniikka (saap. 13.11.2012)

Pikonlinnantielle liittymäkielto välille Reumantie-tontin 1 nykyinen liittymä sekä tontin sekä tontin 2 kohdalle. Olemassa oleva liittymä ok. Lisäksi ei ole hyvä tehdä uusia liittymiä. Kevyen liikenteen väylän paikka huomioitava. Hulevedet käsiteltävä tontilla.

Kangasalan Vesi –liikelaitos (saap. 14.11.2012)

Asemakaavaan tulee tehdä merkinnät maanalaisia johtoja varten, olemassa olevat ja varaus rakennettaville, miel 4m+4m. Asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Kangasalan Veden vesijohtoverkoston- ja jätevesiviemäriin toiminta-alueella. Liitekartta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuodesta 2021.

Lausunnot

Kangasalan lämpö Oy (8.4.2021)

Ei huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Alueen tuleva rakennuskanta on liitettävissä kaukolämpöjärjestelmään.

Elisa Oyj (10.3.2021)

Alueella ja sen läheisyydessä on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita ja -rakenteita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleitamme joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine palautteeseen:
Merkitään tiedoksi.

Muistutukset

Osallinen 16.4.2021

Kaava joka nyt on nähtävillä on ristiriidassa sen kanssa mitä olen saanut tietooni osaketta ostaessani. Kaavan mukaan parkkipaikkani poistuu, kaikille ei siis enää ole parkkipaikkaa, tie tehdään takapihani viereen ja rauhainen puustoinen tontti hajotetaan ja puustosta poistetaan iso osa. Arvokas kulttuurimaisema siis häviää. Myöskin

naapuritalojen leikkipaikka on piirretty nykyisten talojen pihaan, joka ei siihen kuulu se vie myös rauhan. nämä ovat kriteerejä millä olen osakkeen ostanut. Myöskään tontin/tonttien omistus suhteet ei tästä selvinnyt.

Vastine palautteeseen:

Kaavamuutoksen myötä alueelta ei poistu pysäköintialueita. Kaavan mukainen rakennustehokkuus on kaavassa jo aiemmin ollut voimassa ja myös kiinteistöjen omistus on ollut tehtävän kaavamuutoksen mukainen. Uusi kaava osoittaa aiempaa tarkemmin minne jo tontilla ollut rakennusoikeus tontilla sijoittuu.

Osallinen 1.4.2021

- perusteetonta / väärin perusteltua arvokkaan kulttuurihistoriallisen Pikonlinnan alueen tuhoamista
- luonnonarvoiltaan korvaamattoman mäntykangasalueen hävittämistä
- rauhallisen, perinteisesti harvaksen rakennetun miljööön turmelemista
- alueelle, sen hiljaisuuden ja luonnonläheisyyden vuoksi muuttaneiden ihmisten asumisympäristön pilaamista

Siinä ensimmäiseksi mieleen tulleet ajatukset tästä käsittämättömästä suunnitelmasta. Pala palata mäntymetsän turmelemisen olisi luullut jo riittävän, loput tulisi ehdottomasti jättää rauhaan. Kehityksen varjolla ei tulisi tuhota korvaamattomia kokonaisuuksia.

Vastine palautteeseen:

Kaavamuutos ei tuo jo voimassa olevaan asemakaavaan nähden muutoksia rakentamisen määrässä. Kaavamuutoksella järjestellään alueen toimintoja ja tuodaan tonttijaotus kiinteistönomistuksen mukaiseksi. Esitetty rakentamisen mittakaava on maltillista. Palautteen johdosta kaavaan on lisätty määräys koskien mäntypuuston valikoivaa säilyttämistä alueella.

Pirkanmaan ELY-keskus, 19.5.2021

Maakunnallisen kulttuuriympäristön huomioiminen

Kaavamuutosalue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (Pikonlinna). Tämä lähtökohta ja arviointi ko. arvoalueeseen nähden on tarpeen täydentää kaavaselostukseen. Rakennusoikeus ei kaavaselostuksen mukaan kasva voimassa olevaan kaavaan nähden ja korttelialueiden käyttötarkoituserkinnät säilyvät muuttumattomina. Korttelin rakentamaton rakennusoikeus 900 k-m² sijoitetaan rakentamattomalle tontille ja rakennetulle tontille ei jää lisärakennusoikeutta. Uudisrakentamisen tapaa ohjataan AK-14 kortteliin liitetyllä kaavamääräyksellä Pikonlinnan ympäristöön sopivaksi. Kaavamääräystä tulisi vielä täydentää siten, että viitataan em. maakunnalliseen arvoalueeseen. Vaihtoehtoisesti tämä on mahdollista esittää myös kaavaan liitettävässä yleismääräyksessä. Kaavan vaikutusten arviointia suhteessa inventoituun arvoaluekokonaisuuteen tulisi myös vielä täydentää ennen kaavan hyväksymismenettelyyn viemistä.

Pohjavesi

Kaavamääräystä (/pv) on tarpeen täsmentää pohjavesialueen hulevesien osalta siten, että määräyksestä käy ilmi, ettei pohjavesialueelle tule imeyttää likaisia hulevesiä (mm. liikennealueet, mahdolliset vahinko- ja onnettomuustilanteet liikennealueilla). Puhtaat hulevedet (esim. kattovedet) imeytetään maaperään.

Liikenne

ELY- keskus toistaa kaavan edellisessä vaiheessa esittämänsä kannanoton: ”Pikonlinnantie ei täytä niitä maankäyttö ja rakennuslain ehtoja, joiden perusteella sille asemakaavassa voitaisiin osoittaa maantien liikennealue (LT-alue). Vuoteen 2010 saakka ulottunut siirtymäaika on umpeutunut ja liikennealueen ehtoja tulee noudattaa kaikissa asemakaavan muutoksissa ja uusissa asemakaavoissa. Koko Pikonlinnantie on asemakaavoissa osoitettava katuna ja tässä asemakaavassa Pikonlinnantie on otettava mukaan kaava-alueeseen ja esitettävä katuna vähintään Reumantien liittymään saakka siten, että koko liittymäalue esitetään katuna”.

Vastine palautteeseen:

Kaavamääräyksiä on täydennetty maakuntakaavallisen arvoalueen sekä pohjavesien osalta. Katualue on risteuksen osalta otettu pyydetysti kaava-alueeseen mukaan ja osoitettu katuna.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen, koska muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistaja on toimittanut hakemuksensa tueksi suunnitelman tontin jakamisesta.

Alue on vedenoton kannalta tärkeää pohjavesialuetta, minkä vuoksi kaavassa tulee antaa pohjavesien suojaamista koskevia määräyksiä.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavassa on noussut luonnosvaiheen jälkeen esiin tarve ratkaista pelastus- ja huoltoreittien järjestäminen. Kaavaehdotuksessa on esitetty tälle reitti etelän suunnasta.

Kaavan laatimisen aikana ovat rakentamisen trendit siinä määrin muuttuneet, että matalien kerrostalojen ohella nähdään mahdollisena rakentaa samassa mittakaavassa olevia rivitaloja ja muita kytkettyjä ratkaisuja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös 28.3.2007
- Luonnos nähtävillä 2007 ja 2012
- Asemakaavaehdotuksen käsittely elinympäristölautakunnassa 2021
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 2021
- Asemakaavan hyväksyminen elinympäristölautakunnassa, arvio 2021

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Rakennusoikeus ei kasva voimassa olevaan kaavaan nähden. Rakentamatonta rakennusoikeutta on jäljellä 900 k-m² eli noin 12 asuntoa on mahdollista rakentaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamerkinnoin ohjataan uudisrakentamisen tapaa Pikonlinnan ympäristöön sopivaksi. Pohjavesien suojelua edistetään omilla määräyksillään.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Korttelialueiden käyttötarkoitusmerkinnät säilyvät muuttumattomina. Korttelin rakentamaton rakennusoikeus 900 k-m² sijoitetaan rakentamattomalle tontille ja rakennetulle tontille ei jää lisärakennusoikeutta.

Nykyiset pysäköintipaikat säilyvät ennallaan lukuun ottamatta tontin takaosan pysäköintialuetta. Uusien asuntojen pysäköinti on suositeltavaa järjestää Pikonlinnantieltä maastonmuotojen vuoksi.

Muut alueet

Olemassa oleva pyörätie muodostetaan osaksi Pikonlinnantien katualuetta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentamisella asuinkorttelista saadaan suojaisa kokonaisuus. Pikonlinnantien varsi tulee rakennetummaksi. Rakentaminen tulisi sovittaa myös sairaalaympäristön rakentamisen tyyliin. Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu kaavamääräyksissä, millä tuetaan uudisrakentamisen sopeutumista maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Pikonlinna)

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

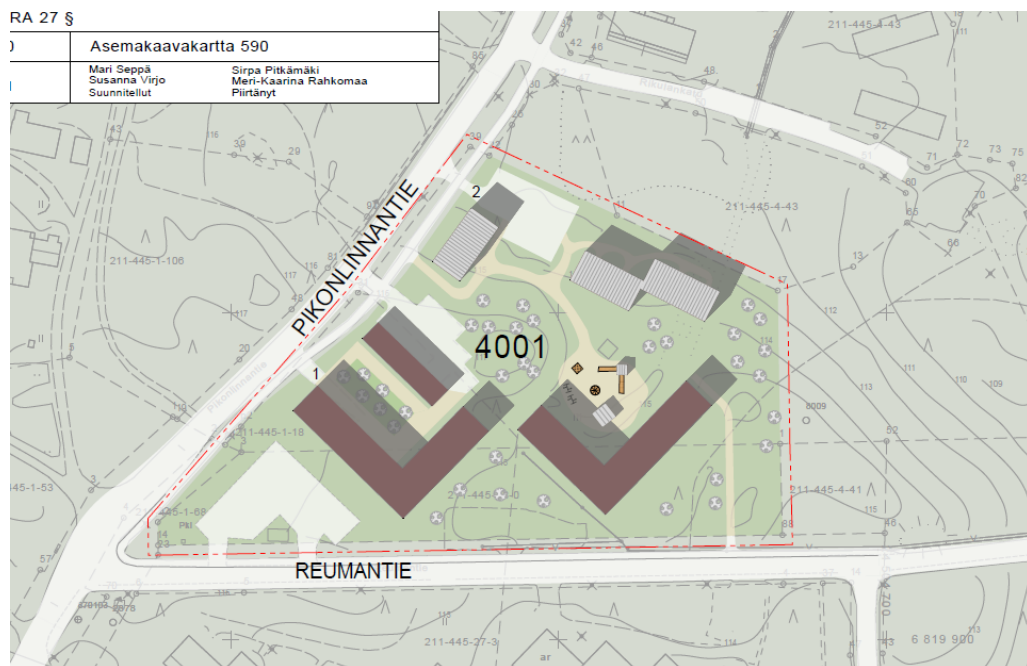
Rakentamisen vaikutukset rajoittuvat muutoksiin rakennuspaikalla. Tontin metsäisyys vähenee. Pohjavesialue tulee huomioida rakennussuunnitteluvaiheessa.

Muut vaikutukset

Lisäasutus tukee julkisen liikenteen toimivuutta ja muita Pikonlinnan alueen palveluita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Havainnekuva.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan muutos ei edellytä kunnan toteuttamistoimia.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seuranta kohdistetaan uudisrakentamisen soveltuvuuteen herkkään harjumasemaan ja pohjaveden suojeluun.

KANGASALA 22.6.2021

Kaupunginarkkitehti Mari Seppä

valmistelu:

Kaavoitusarkkitehti Markku Lahtinen
Suunnitteluarkkitehti Susanna Virjo