



KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

VESANIEMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, VESIJÄRVENTIE

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	4.4.2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	648
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	VESANIEMI
KYLÄ	TURSOLA
KORTTELIT	112 osa

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Keskustan koillisosa



Kaava-alueen
sijainti

VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN

2010
Kaupunginvaltuusto

KANGASALAN KAUPUNGIN TEKNINEN KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille 2010 maanomistajan aloitteesta. Tarkoituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden vuoksi kaavamuutoksessa tarkasteltiin aluksi kahta naapurikiinteistöä, joilla voimassa olevan kaavan merkinnät ovat samanlaiset. Suunnittelun edetessä aluetta rajattiin siten, että kokonaisuus huomioidaan, mutta kaavamuutos koskee vain yhtä kiinteistöä.

Kaavaluonnoksesta kuultiin naapureita kesällä 2020. Asemakaavamuutosta esitettiin asetettavaksi nähtäville 15.12.2020, mutta se palautettiin valmisteluun. Tarkennettu asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 17.6.–2.7.2021 ja 26.7.–9.8.2021 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen vuoksi sitä tarkennettiin edelleen ja se asetettiin uudelleen nähtäville 21.10.–19.11.2021 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta ei annettu palautetta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla jaetaan omakotitontti kahtia, lisätään rakennusoikeutta ja osoitetaan asumistoiminnan lisäksi Vesaniemen ulkoilutoimintaa tukevaa yksityistä liikerakentamisen kerrosalaa. Tonttia sivuavan vesihuoltolinjan kohdalle merkitään kävely- ja pyörätielle varaus, jonka toteutuminen edellyttää aikanaan kaavamuutosta viereisellä kiinteistöllä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on pääosin maanomistajalla. Kaupunki vastaa mahdollisen yleisen pyöräväylän toteuttamisesta aikanaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Ilmakuva Vesaniemestä

Vesaniemi on keskustasta Vesijärveen työntyvä niemeke, johon on rakennettu kunnan uimaranta. Alueelle johtava tien varressa on pääosin 1950-luvun jälkeen muodostunutta asutusta.

Luonnonympäristö

Vesaniemen rakennettu alue on puutarhamainen.

Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita tai kohteita.

Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta on yhtenäisesti omakotivaltaista, mutta peräisin eri vuosikymmeniltä 1950-luvulta aivan viime vuosiin asti. Pääosa rakentamisesta perustuu alueelle 1960-luvulla laadittuun asemakaavan muutokseen, joka on toteutunut vähitellen noin 40 vuoden kuluessa. Alueella ei ole arvokasta vanhaa rakennuskantaa.



1900-luvun alussa Vesaniemen alue oli osittain viljeltyä aluetta, mutta täysin rakentamaton. Peruskartta n. 1915.



1960-luvun alussa Vesijärven ranta oli rakennettu, mutta takamaa viljeltyä. Peruskartta 1961.

Kaavamuuosalue tukeutuu keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat noin puolen kilometrin etäisyydellä Vesaniemestä.

Maanomistus



Vesaniemen uimaranta on kunnan omistama. Kaavamuuotosalue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan toteuttamiseen liittyy kaupungin kanssa tehtäviä sopimuksia.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Kaavamääräysten mukaan taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

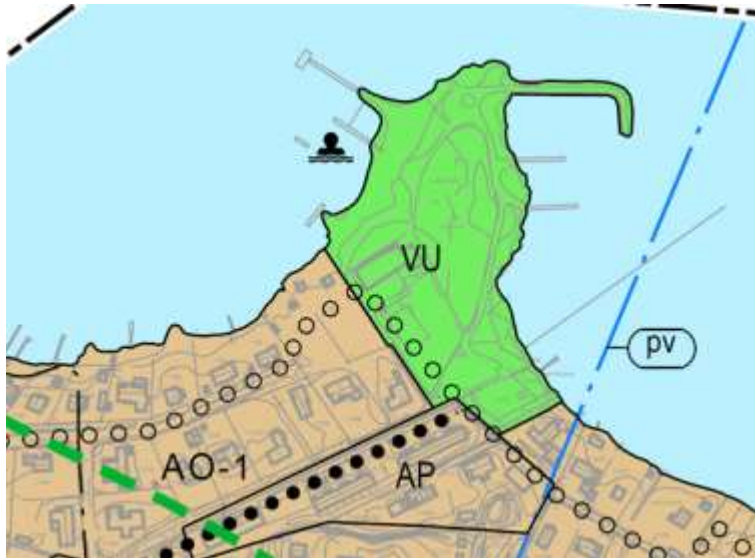
Kangasalan strategisessa yleiskaavassa vuodelta 2017 Vesaniemeen on osoitettu seuraava oikeusvaikutteinen merkintä:



Vesaniemen urbaani ranta:

Vesaniemen rantaa kehitetään ympärivuotisena vapaa-ajan, virkistys- ja kesä- ja talviliikunnan paikkana.

Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Vesijärventien kautta Vesaniemeen on merkitty ulkoilureitti. Kaavamääräyksenä on myös maakuntakaavan vaatimus, jonka mukaan taajamien rakentamattomat rannat tulee jättää rakentamatta ja ne tulee yksityiskohtaisessa kaavoituksessa merkitä virkistysalueiksi.



Alueella on voimassa v. 1987 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan omakotitonttien ja rannan välinen alue on osoitettu uimaranta-alueeksi kuten alkuperäisessä, v. 1952 vahvistetussa asemakaavassakin. Kaavaan on muutettaessa lisätty kaksi 25 m² suuruisen talousrakennusten rakennusala olevien rantasaunojen kohdalle.



Voimassa oleva asemakaava.

Vesaniemen kehittämisestä on käynnissä yleissuunnittelu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Uimaranta-alueeseen rajoittuvan tontin omistaja on jättänyt 2010 pyynnön asemakaavan muuttamisesta siten, että tontti voitaisiin jakaa kahteen tai kolmeen osaan ja rantapuisto korvattaisiin jollakin muulla ratkaisulla.

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on selvitetty maankäytön tehostamista, täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja ulkoilualueiden ja reittien yhtenäistämistä. Strategisessa osayleiskaavassa on tullut esiin tarve kehittää Vesaniemeä merkittävästi, ja urbaanin puiston laajenemistarpeet tulee huomioida.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttaminen on käynnistetty neuvottelemalla maanomistajien kanssa eri vaihtoehtoista.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Ympäristön asukkaat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, yhdyskuntatekniikka, liikunta)
- Kangasalan Vesi -liikelaitos

Vireille tulo

Kaava on tullut vireille nähtävillä olon yhteydessä 2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan ensimmäinen **valmisteluaineisto** oli nähtävillä keväällä 2010. Suunnitelmavaihtoehdot A ja B (esitetty myöhemmin tässä kaavaselistuksessa) saivat palautetta koskien mm. tonteille kulkua, vesihuollon järjestämistä, Vesijärventien liikennettä, rannan käyttöä sekä kiinteistönomistajien kehittämistavoitteita.

Monen vuoden jälkeen kaavoitus on käynnistetty uudelleen, kun kiinteistönomistajan ja kaupungin välille on muodostunut yhteinen tavoitetilä.

Tontinjakokaavan kaavamuuotosluonnos lähetettiin naapureille kommentoitavaksi keuhällä 2020. Kaavaluonnoksesta saatiin seuraava palaute:

Kangasalan Vesi liikelaitos, 6.8.2020

Kangasalan Vesi -liikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Kangasalan kaupunki, Rakentamisen palvelualue, 31.7.2020

Uuden tontin korkeusasemat tulee sovittaa katu- ja puistoympäristöön sopivaksi.

Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään, ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla tontilla. Mikäli tontin maaperä ei mahdollista imeyttämistä, sade- ja pintavedet tulee johtaa hidastuskaivon kautta yleiseen sadevesiviemäriin, avo-ojajärjestään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

Kaavamuuotos ei saa olla ristiriidassa Vesaniemen kehittämissuunnitelmien kanssa.

Kangasalan kaupunki, ympäristönsuojelu, 20.8.2020

Ympäristönsuojelulla ei ole kommentoitavaa luonnokseen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 17.6.–2.7.2021 ja 26.7.–9.8.2021. Siitä saatiin kaksi palautetta:

Kiinteistönomistaja, 1.7.2021

Esittää seuraavat korjaukset tehtäväksi kaava-aineistoon.

Kaavaselistusehdotus s. 15 otsikko 5.3. Aluevaraukset ”Uudelle rakennuspaikalle osoitetaan kulkuyhteys ajoyhteytenä tontin läpi Vesaniementieltä.” Korjataan

elinympäristölautakunnan päättämään muotoon, jonka mukaan kulkuyhteys rakennuspaikalle osoitetaan Vesaniemen pysäköintialueelta. Kaavaehdotus on korjattava siten, että rakennuspaikan itäpuolinen viheralue katkeaa kulkuyhteyden kohdalla. Havainnekuvaehdotus korjattava siten, että nyt kuvassa näkyvä kirvesvarsiyhteys poistetaan ja merkitään kulkuyhteys pysäköintialueen puolelta. Havainnekuvaehdotus (ilma) korjataan siten, että nyt kuvassa oleva kirvesvarsiyhteys poistetaan ja merkitään kulkuyhteys pysäköintialueen puolelta.

Kaupungin vastine:

Aineisto tarkistetaan ja asetetaan uudelleen nähtäville.

Naapurikiinteistön omistaja, 31.7.2021

KAAVAPROSESSIN VAIHEISTA

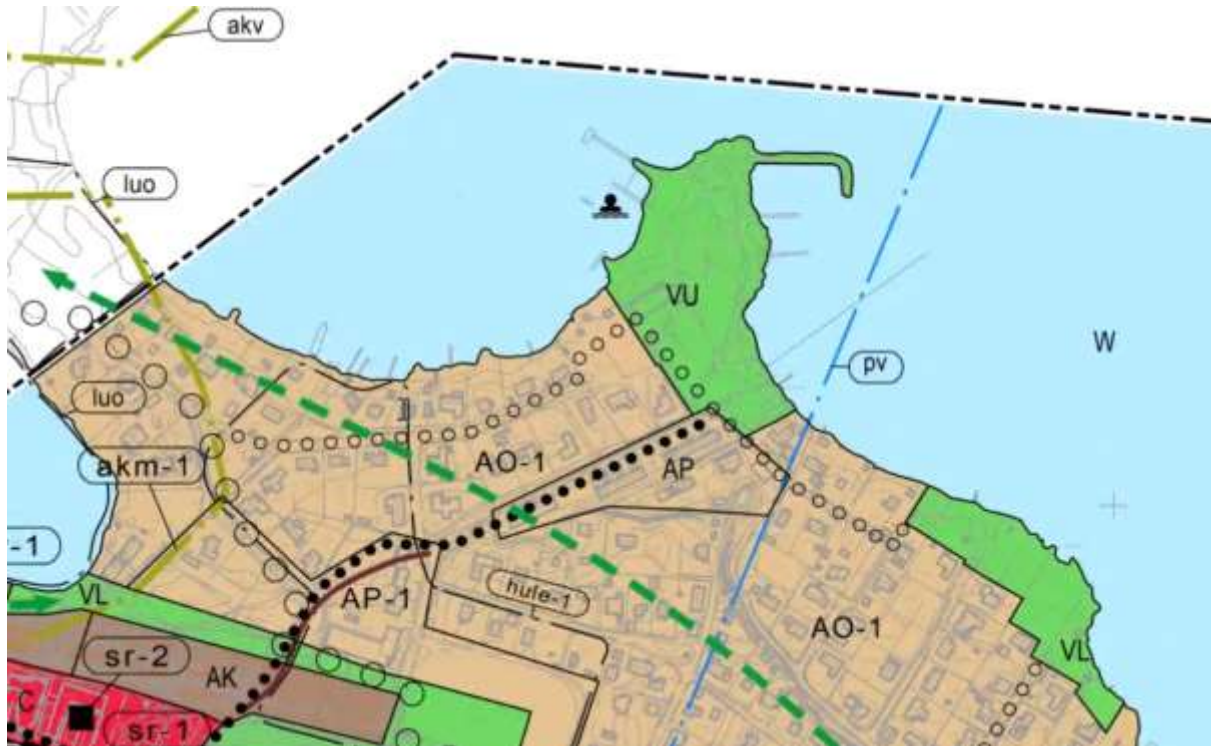
Kaavoitus käynnistyi uudelleen v. 2020 koskien vain naapurin kiinteistöjä, kun v. 2010 kaavoitusarkkitehdin mukaan naapuritontit oli kaavoitettava samalla kertaa. Tiivistelmässä kaavaprosessin vaiheista on teksti: ”Kaavaluonnoksesta kuultiin naapureita kesällä 2020. Palautteen johdosta valmisteltiin kaavaehdotus”. Minä, joka olen rajanaapuri ja jonka kiinteistöihin muutos suuresti vaikuttaa, sain ensimmäisen kerran tiedon kaavaprosessista, kun asemakaavan muutospaperit tulivat minulle postissa. En saanut tätä ennen tietoa muutosprosessista Raskeilta enkä kaavoitustoimistosta.

Näillä kaavamutoksilla, joissa naapurin nykyinen omakotitontti + uusi alue puistosta, kaavoitetaan kahdeksi omakotitontiksi, naapurin kiinteistöjen arvo nousee huomattavasti. Minun kiinteistöjeni arvo sen sijaan romahtaa, jos vielä pyörätie toteutetaan tonttini läpi. Kevyenliikenteenväylä katkaisee yhteyden rantasaunalleni ja pilaa koko puutarhan ja piha-alueen sekä aiheuttaa paljon häiriötä. Oleskelupiha sijaitsee rakennuksen rannan puolella ja talon isoista ikkunoista on näkymä järven suuntaan.

Olemme aiemmin luovuttaneet Vesaniementien puolelta n. 100 m² teialueeksi. Mikäli pyörätie Vesijärventien jatkeena toteutetaan, lohkaisee sekini tontista merkittävän kokoisen alueen. Vesaniementie on saman suuntainen ja samaa tarkoitusta palveleva kulkuväylä, ja sijaitsee vain muutaman kymmenen metrin päässä kaavailusta Vesijärventien uudesta pyörätiestä. Lisähuomiona, että Vesijärventie (Urheilutien risteyksestä alkaen) on kapea ja siinä on paljon pihaliittymiä; ohittaminen/kääntäminen tiellä on lähes mahdotonta. Nykyinen luonnollinen reitti kaupunkikeskuksesta Vesaniemeen on selkeä ja tämä reitti tulee kehittymään entisestään uuden urheilukentän alueen rakentamisen ja tielinjausten myötä.



Kaupunginarkkitehti on yhden kerran talvella 2021 soittanut minulle kaava-asiasta ja kertonut, että ei ole käynyt katsomassa kiinteistöäni. Pelkistä kuvista on kuitenkin vaikea hahmottaa kokonaistilannetta. Vaihtoehdon D yhteenvedossa on maininta, ettei naapurikiinteistön omistaja ole halukas osallistumaan kaavamuutoksen laatimiseen. Jotta kiinteistöjen omistajien yhdenvertaisuus toteutuisi, kerroin kaupunginarkkitehdille oman ehdotukseni. Taloni on rakennettu lähelle kiinteistön Vesijärven puoleista rajaa, jotta se olisi mahdollisimman kaukana Vesaniementiestä ja piha säilyisi rauhallisena. Varsinainen puutarha on Vesijärven puolella. Rakennuksen sijainti ja vesihuoltolinjat eivät mahdollista samanlaisia tonttijärjestelyjä kuin naapurilla.



Osayleiskaavan (hyväksytty 11.5.2010) mukaan alue on erillispientalojen aluetta ja asemakaavan tulee olla linjassa osayleiskaavan kanssa. Ehdotin, että vesihuoltolinjan rannan puolelle kaavoitettaisiin omakotitontti, jollainen kaavoitusarkkitehdin meille aikanaan tekemässä ehdotuksessa oli.

KULKUYHTEYKSIEN JÄRJESTELY

Vaihtoehtoa B en missään tapauksessa hyväksy. Kulkuyhteys tulisi aivan makuuhuoneeni ikkunoiden vierestä. Koska talon Vesijärven puoleinen alue on yhtenäistä puutarha- ja piha-alue, tulisi ajoyhteys ja kääntöpaikka pilaamaan koko puutarhan ja oleskelualueen.

Vaihtoehto D oli jätetty pois, koska ajoyhteyttä ei voida järjestää ilman kaavamuutosta kiinteistölläni. Vesijärventien asukkaat vastustavat rauhallisena pysyneellä alueella kaikenlaista liikenteen ja liikkumisen lisäystä, jota autojen kääntöpaikka ja pyörätie lisääisivät.

Hyväksyn vaihtoehdot A ja C, joissa kulku tapahtuu Vesaniemen puolelta (en kuitenkaan pyörätietä tonttini poikki).

YHDENVERTAISUUS

Mikäli uusi kävelytielinjaus aikojen saatossa halutaan päästä toteuttamaan, niin tulisi huomioida asukkaiden yhdenvertaisuus kaavoituksessa. Käytännössä kaikille alueen rantojen asukkaille tulisi taata tasavertainen mahdollisuus rakentamiseen.

Kuovinkujalle sai rakentaa uuden talon rantaan (rantasauna n. 6 m rannasta).

Vesijärventien päässä rajanaapurit saivat muuttaa vanhan mökin alueen kahdeksi omakotitontiksi.

Ukintien päässä, sekä Ukkijärven puolella että Vesijärven rannassa on uudet omakotitalot. Tontti jaettiin kahtia ja myös rannan puoleiselle tontille rakennettiin uusi iso omakotitalo. Raskit saavat puistoalueesta uuden omakotitontin paikan.

Mahdollisen kävelytien rannan puolelle rakentaminen olisi suora jatkumo muiden Vesijärven rannan rakennettujen omakotitalojen linjassa.

EHDOTUS

Ehdotan, että kulkuyhteydet järjestetään vaihtoehtojen A tai C mukaisesti. Vastustan tonttini läpi kulkevaa kevyenliikenteenväylää. Mikäli tulevaisuudessa ulkoilureitti rakennetaan, tulee sen rannan puolelle mahdollistaa omakotitalon rakentaminen osayleiskaavan mukaisesti, yhdenvertaisesti muiden kanssa.

Ehdotuksella ei ole kielteisiä vaikutuksia luontoon. Infrastruktuuri alueella on valmis. Ehdotus tiivistää yhdyskuntarakennetta ja asettaa asukkaat yhdenvertaiseen asemaan kaavoituksen osalta.

Kaupungin vastine:

Kaavamuutoksesta on kuultu naapureita kirjeitse luonnosvaiheessa, jolloin naapurikiinteistön omistaja ei ole antanut palautetta. Tämän jälkeen on oltu puhelimitse yhteydessä.

Kaavamuutos mahdollistaa yleiskaavan mukaisesti Vesijärventien jatkeeksi pyöräreitin osan rakentamisen. Asemakaavapuistoa muutetaan kaavamuutoksessa aiemman asuintonttialueen lisäksi kaistale tontiksi, mutta tälle tontin osalle tulee rakentaa liikerakentamista, joka tukee Vesaniemen virkistyskokonaisuutta. Mahdollisuus myös naapurikiinteistön kehittämiseen on olemassa, mutta rakennusten sijainnista johtuen tilanne ei ole yhtä yksinkertainen kuin nyt asemakaavoitettavan tontin tapauksessa.

Kulkuväylien osalta on luovuttu ratkaisusta, joissa ajoyhteys tuotaisi uudelle tontille Vesijärventieltä tai palautteen jättäneen naapurikiinteistön rajaa vastaavalta tieltä.

Puhelussa kaupunginarkkitehti Mari Sepän kanssa on syntynyt väärinkäsitys. Alueella on käyty useasti, mutta puhelussa kävi ilmi suunta Vesijärventieltä, josta käsin ei oltu käyty tilannetta kaavamuutoksen uudelleen käynnistymisen jälkeen tarkistamassa. Sittenkin tämäkin suunta on käyty tarkistamassa.

Kysymys ajoyhteydestä tontille

Kaavaluonnoksen kommentteilla olon aikana ja sen jälkeen on käyty hakijan kanssa aktiivisia keskusteluja mahdollisuudesta ottaa kulku rannanpuoleiselle kaavan muodostamalle asuin- ja liiketontille Vesaniemen pysäköintialueen kautta. Teknisesti tälle ei olisi estettä, ja tätä silmällä pitäen on aikanaan rakennettu rumpu tontin kohdalle pysäköintialueen laidassa kulkevaan ojaan. Puistojen rakentamisesta ja käytöstä vastaavat viranomaiset Kangasalan rakentamisen palvelualueella näkevät, että ajoa yksityiselle tontille ei voida ottaa, jottei pitkällä tähtäimellä menetettä Vesaniemen alueen kehittämismahdollisuuksia. Ajoyhteys puistoalueelta vaikuttaa myös negatiivisesti

tapahtumien järjestämiseen parkkialueella sekä saattaa muodostaa tilanteita, jolloin tontille pääsy heikkenee.

Asemakaavaehdotusta tarkistettiin saadun palautteen pohjalta ja se asetettiin uudelle nähtäville 21.10.–19.11.2021 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta ei annettu palautetta.

Asemakaavaehdotuksen selostusta on tarkistettu loka-marraskuun nähtävilläolon osalta. Asemakaavaehdotusta esitetään hyväksyttäväksi valtuustossa.

Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole sellaisia valtakunnallisia intressejä, joiden vuoksi viranomaisneuvottelu olisi ollut tarpeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena oli selvittää voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen ja sen muutosvaihtoehtojen toiminnallisia ja taloudellisia vaikutuksia. Tämän jälkeen tavoitteiksi on muodostunut tontin jaon mahdollistaminen siten, että turvataan yleisten alueiden käytön tulevat mahdollisuudet.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksessa selvitetään vaihtoehdot nykyisen kaavan toteuttamisesta, vähäisestä täydentämisestä ja maankäytön tuntuvasta tehostamisesta. Kaikissa vaihtoehdoissa säilytetään rantavyöhyke rakentamattomana, mutta sen omistaminen, koko ja kulkukelpoisuus voi vaihdella.

Vaihtoehtojen vertailussa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin seikkoihin

- tarkastelualueen liittyminen osaksi kuntakeskustaa
- virkistysalueverkoston toimivuus
- kuntataloudellinen toteutettavuus ja vaiheittain rakentaminen
- asukkaiden arkielämän laatu
- maisemallisten tekijöiden huomioon ottaminen
- kielteisten ympäristövaikutusten torjuminen




Vaihtoehto 0: voimassa olevan asemakaavan toteuttaminen

Puiston toteuttaminen parantaisi keskustan virkistysalueverkoston toimivuutta. Vesaniemen uimarannan laajentaminen tukisi keskustan ulkoilureitin muodostamista ja mahdollistaisi rantaan pääsyn ja rannan suuntaisesti kulke-
misen keskustan asukkaille.

Ratkaisu ei tehosta alueen maankäyttöä toivottavalla tavalla.

Lähiasukkaat kokevat voimakasta muutosvastarintaa puiston toteuttamista kohtaan. Kielteisiä vaikutuksia voidaan torjua puiston rakenteiden ja toimintojen suunnittelulla.

	<p>Alueen puiston haltuun ottaminen edellyttää kunnan lunastustoimia. Lisäksi puiston toteuttaminen ja hoito aiheuttaa kustannuksia.</p> <p>Rantamaiseman hoito on yhtenäistä ja ammattitaitoista. Osalliset voivat olla mukana rantapuiston käyttöä ja hoitoa suunniteltaessa.</p>
--	---

	<p>Vaihtoehto A: rantapuiston kaventaminen</p> <p>Alueelle osoitetaan neljä uutta rakennuspaikkaa jakamalla olevat tontit. Tiivistäminen mahdollisella lisärakentamisella jää tontinomistajan tehtäväksi, ja sen toteutuminen on hidasta. Osa uudisrakennuksista tulee rannan tuntumaan, jolloin alueen houkuttelevuutta voidaan lisätä. Uudisrakentaminen rannan tuntumassa lisää myös alueen vanhojen kiinteistöjen arvoa.</p> <p>Alueen rantavyöhykkeelle osoitetaan pieni puistoalue. Ratkaisulla turvataan rannan suuntainen kulkuyhteys rannassa. Ratkaisu tukee keskustaa palvelevan ulkoilureitin muodostamista.</p> <p>Kunta voi hankkia puiston kaavanmuutoksen yhteydessä sopimuksilla. Puiston rakentaminen ja ylläpito aiheuttaa vähäisiä kustannuksia.</p> <p>Ratkaisu ei ole maanomistajille mieleinen.</p>
--	---



Vaihtoehto B: rannan suuntainen kävely- ja pyörätie

Alueelle osoitetaan neljä uutta rakennuspaikkaa jakamalla olevat tontit. Rantaan jätetään asuinkorttelialue, johon on osoitettu saunojen rakennus-
alat.

Tiivistäminen mahdollisella lisärakentamisella jää tontinomistajan tehtäväksi, ja sen toteutuminen on hidasta.

Tavoitteiden mukaisesti rantavyöhykkeellä säilytetään rannan suuntainen kulkuyhteys. Ratkaisu tukee keskustaa palvelevan ulkoilureitin muodostumista. Alueelle ei jää puistoa.

Kunta voi hankkia kevyen liikenteen väylän kaavamuutoksen yhteydessä sopimuksilla. Sen rakentaminen ja ylläpito aiheuttaa vähäisiä kustannuksia.

Lisärakentaminen keskustassa on palvelutarjonnan ja rakennetun infrastruktuurin hyödyntämisen kannalta myönteistä. Vanhoilla asukkailla saattaa olla muutosvastarintaa. Maanomistajat kuitenkin vastaavat toteuttamisesta, joka useimmiten liittyy sukupolven- tai asunnonvaihdokseen ja on vähittäistä ja hidasta.

Kaavoituksen uusi käynnistäminen 2020:

Kaavoitusta jatkettiin vuonna 2020 uuden kaavamuutoshakemuksen pohjalta, muodostaen alla kuvassa olevan ratkaisun mukaisen luonnoksen. Olemassa oleva talo jää omalle tontilleen ja takalalle muodostuu uusi tontti. Uudelle tontille on mahdollisuus sijoittaa omakotitalo. Tonttialaa on laajennettu tällä tontilla lisäksi puiston suuntaan kohti rantaa siten, että tontille voi sijoittaa Vesaniemen aluetta tukevaa liiketoimintaa. Kaavamuutosalueen pohjoisosaan on merkitty pitkän tähtäimen vaara pyöräilyreitille.



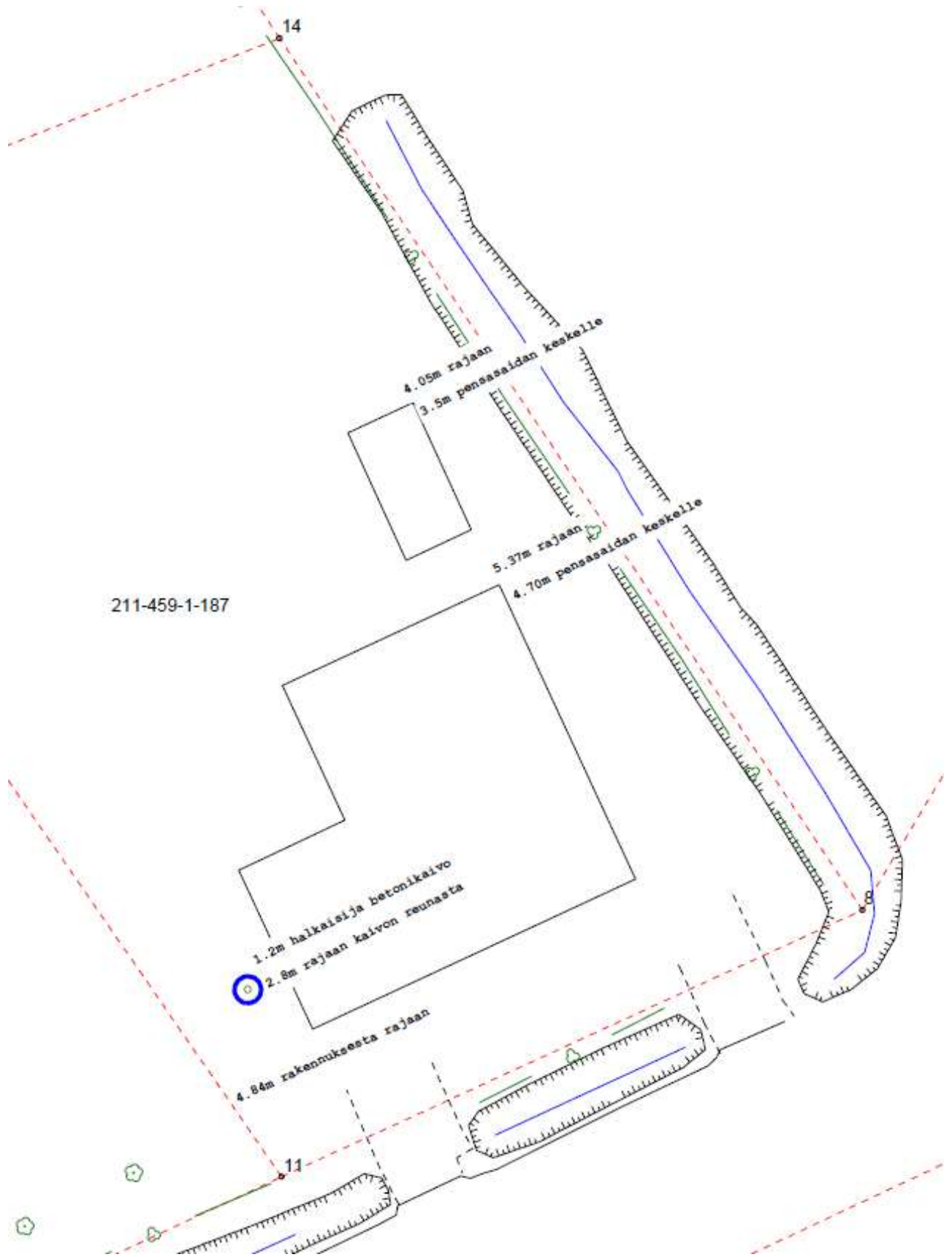
Kaavatyön edetessä nousi esiin tarve tarkastella ajoyhteyksiä tontille. Kaavaluonnoksessa esitetty ajoyhteys etummaisena tontin läpi ei ollut kaavamuutoksen hakijalle mieluinen joh-tuen tilanahtaudesta, ajon aiheuttamasta häiriöstä ja ajoyhteyden kunnossapitoon liittyvästä taakasta.

Hakijan tavoitteena on sen sijaan muodostaa ajoyhteys taaemmalle tontille suoraan Vesa-niemen uimarannan parkkipaikalta. Tällaista vaihtoehtoa on pohdittu vuosia aikaisemmin aiempien kaavaluonnosten laatimisen yhteydessä, ja tätä silmällä pitäen on Vesaniemen puiston pysäköintialueen ja kaavamuutostontin välinen oja kaupungin kiinteistöllä viety lyhy-eltä jaksolta myös rumpuun.

Alkuvuodesta 2021 tehtiin tarkistusmittaukset rakennusten sijainnista suhteessa rajaan. Tu-loksena todettiin, että asuinrakennuksen ja rajalla olevien rakenteiden (oja, pensasaita) vä-liin jää riittävästi tilaa ajoyhteyden järjestämiselle. Sen sijaan piharakennuksen ja aidan vä-liin jää niukalti tilaa, eikä ajoyhteyden mahtumista alueelle voida taata. On todennäköistä, että piharakennusta jouduttaisiin siirtämään. Ajoyhteysrasite ja piharakennuksen siirtämi-nen ovat tonttijaoissa tyypillisiä ratkaisuja. Haasteita tässä tapauksessa muodostaa pihara-kennuksen kiinteä luonne. Vaihtoehtona on ajoyhteyden sijoittaminen rakennuksen toiselle puolen, jolloin silloinkin tulisi tehtäväksi muokkaustoimenpiteitä (tontilla olevan betoniraken-teisen tarkistuskaivon osalta).

Neljä erilaista kulkuyhteyksien ratkaisua on vertailtu tulevilla sivulla etäisyysmittaustuloksien esittelyn jälkeen.

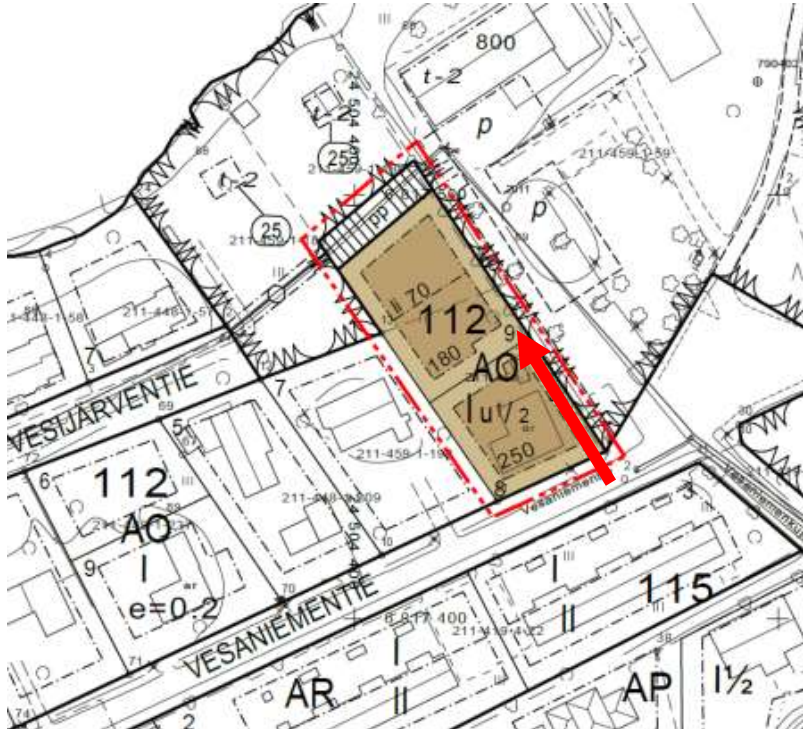
Mittaus rakennuksen etäisyyksistä tontin rajalle, helmikuu 2021:



Kulkuyhteyksien vertailu

Alla on tarkasteltu neljää suunnitelmavaihtoehtoa kulkuyhteyksien järjestelystä. Tarkastelun seurauksena on suljettu pois vaihtoehto, jossa ajoyhteys taaimmaiselle tontille otetaan Vesijärventien suunnalta. Jäljelle jäävät vaihtoehdot A, B ja C, jossa ajoyhteys tulee joko Vesaniementieltä tai Vesaniemen puiston pysäköintialueelta.

Vaihtoehto A: Ajo Vesaniementieltä talon itäpuolelta



Positiivista:

- Yhteys on tontin itäisellä rajalla, jolloin tontin oleskelupihan puolelle länteen jää rauhallinen vyöhyke ilman häiritsevää läpiajoa.
- Liiketilan sisäänkäynnille muodostuu luonteva kulku autolla Vesaniementieltä liittyen, jalan Vesaniemen puiston pysäköintialueelta.
- Tilaa tontinrajan/ojan sekä asuinrakennuksen välillä on riittävästi ajoyhteyden rakentamiseen.
- Ajoyhteys ei häiritse tapahtumatoimintaa Vesaniemen pysäköintialueella.

Negatiivista:

- Tilaa piharakennuksen ja tontinrajan välillä on niukasti ajoyhteyden rakentamiseen. On todennäköistä, että piharakennusta jouduttaisiin siirtämään ajoyhteyden järjestämiseksi. Piharakennuksessa on hyvinkin kiinteät perustukset sekä talon lämmitysjärjestelmän osia, joten rakennuksen siirtäminen ei ole ratkaisuna kiinteistönomistajalle mieluinen.
- Hakija kokee, että ajoyhteydestä muodostuu talolle häiriötä, kun ajoyhteys kulkee suoraan ikkunan editse. Lisäksi ajoyhteys kasvattaa kiinteistönomistajien huolto- ja kunnossapitokustannuksia.

Yhteenveto:

- Yleisen edun näkökulmasta tämä on paras ratkaisu. Tontin läpi kulkeva ajoyhteys on hyvin tyypillinen ratkaisu tontinjakojen yhteydessä. Ylläpidettävää ja lumesta puhdistettavaa ajoyhteyttä muodostuu tontinomistajalle.

Vaihtoehto B: ajo Vesaniementieltä talon länsipuolelta



Positiivista:

- Yhteydelle on riittävästi tilaa rakennuksen ja tontinrajan välissä.
- Piharakennuksen ja rajan läheisyys ei muodosta haastetta vastaavasti kuin talon itäpuolella.
- Ajoyhteys ei häiritse tapahtumatoimintaa Vesaniemen pysäköintialueella.

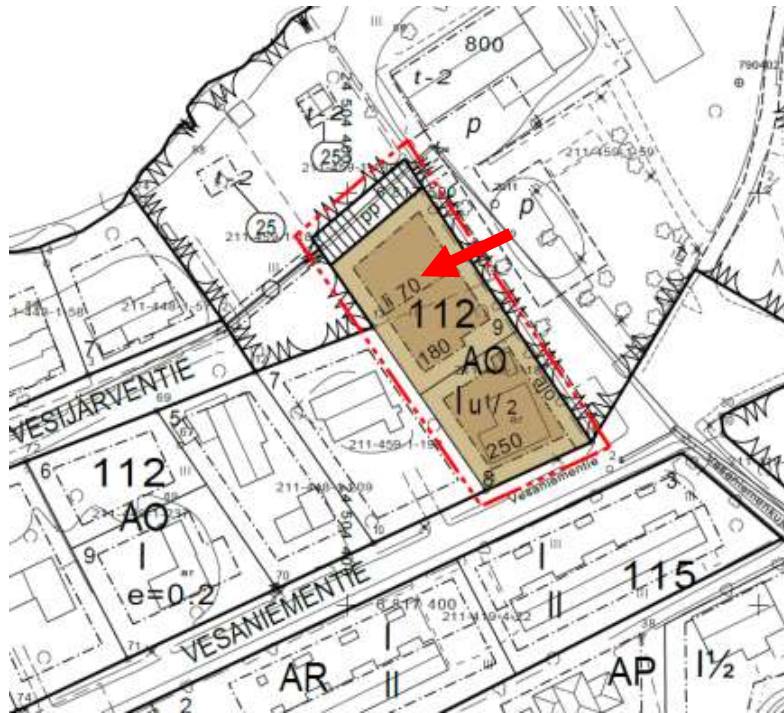
Negatiivista:

- Pysäköinti ja kulku liiketilaan ajautuvat uudisrakennuksessa helposti eri nurkille, mikäli liiketilan sisäänkäynti halutaan tuoda Vesaniemen palveluiden suunnalle.
- Ajoyhteys sijoittuu tontilla oleskelupihan puolelle.
- Betonikaivo on ajoyhteydellä, se tulee korvata ratkaisulla, joka sopii ajoyhteydelle.
- Ajoyhteys ja kääntöpaikka tulevat lähelle naapuria, joskaan ei aivan piha-alueen kohdalle.

Yhteenveto:

- Kompromissiratkaisu. Kaivon muuttaminen ajoyhteyden sallivaksi saattaa olla pienempi toimenpide kuin piharakennuksen siirtäminen. Luontevaa tässä tapauksessa olisi, että liiketilan asiakkaat voivat pysäköidä Vesaniemen uimarannan pysäköintialueella.

Vaihtoehto C: ajo pysäköintialueelta



Positiivista:

- Taaemalle tonttikokonaisuudelle muodostuisi oma kulku. Vesaniementien varren tontille ei tarvitsisi osoittaa ajoyhteysrasitetta.
- Piharakennuksen ja rajan läheisyys eivät muodosta haastetta. Pysäköintialueen rajalla oleva oja on valmiiksi viety rumpuun ajoyhteyden kohdalta ajoyhteyden silmällä pitäen.

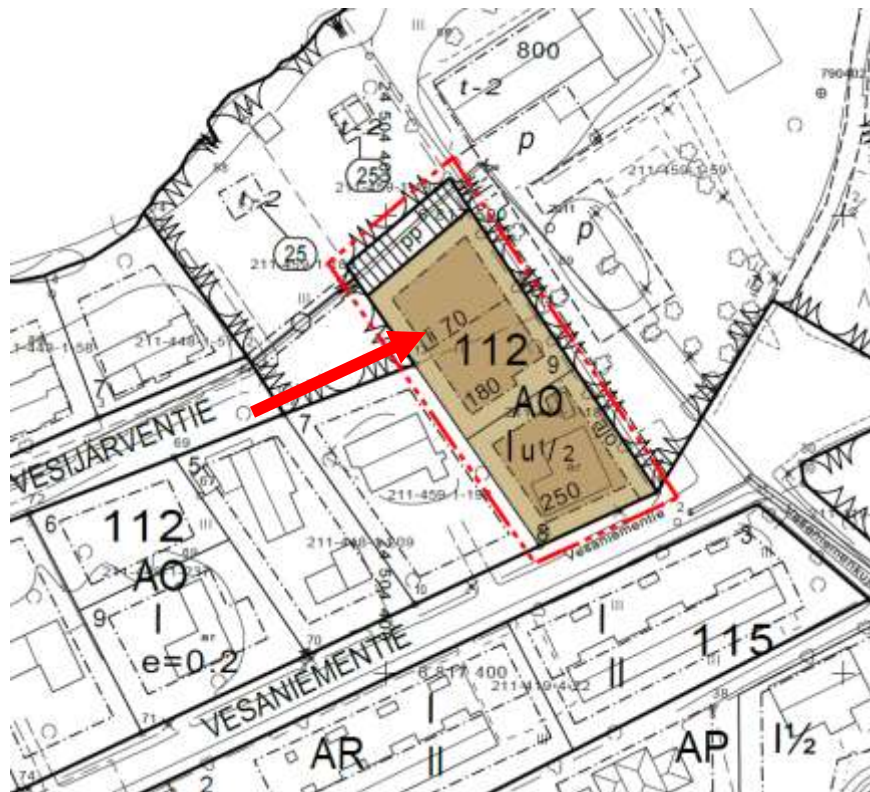
Negatiivista:

- Ratkaisu aiheuttaa rajoitteita yleisen pysäköinnin järjestämiselle Vesaniemen pysäköintialueella. Ratkaisu poistaa todennäköisesti kaksi pysäköintipaikkaa pysäköintialueelta kokonaan, joskin vastaavasti Vesaniementiehen nojaavat liittymäratkaisut rajoittavat kadunvarren pysäköintimahdollisuuksia. On myös riski, että puiston pysäköijät tukkivat epähuomiossa ajoyhteyden pysäköimällä sen paikalle.
- Ratkaisu saattaa muodostaa rajoituksia Vesaniemen puiston kehittämiselle.
- Ratkaisu haittaa tapahtumien järjestämistä Vesaniemen pysäköintialueella.

Yhteenveto:

- Ratkaisu on yleisen edun kannalta huonoin, sillä se rajoittaa pysäköintialueen käyttöä ja saattaa haitata tulevaisuuden kehittämismahdollisuuksia Vesaniemen alueella. Loogista on, että Vesaniemen pysäköintijärjestelyt sijoituvat pitkälle tulevaisuuteen nykyisellä sijainnillaan.

Vaihtoehto D: ajo vesijärventieltä



Positiivista:

- Taaemmalle tonttikokonaisuudelle muodostuisi oma kulku ilman rasiitetta.
- Rakennetulle tontille ei tulisi rasiitteita
- Piharakennuksen ja rajan läheisyys ei muodosta haastetta.

Negatiivista:

- Ajoyhteyttä ei voida järjestää ennen kuin kaava sen myös viereisellä kiinteistöllä mahdollistaa ja katuyhteys on rakennettu. Kiinteistönomistaja ei ole halukas tontinjakoon siten, että kiinteistöä säilyy puistoalueena.

Yhteenveto:

Naapurikiinteistönomistaja ei ole halukas osallistumaan kaavamuutoksen laatimiseen, joten ratkaisu on poissuljettu jo sen takia. Jos alueelle laadittaisi ajoyhteyden tai katualueen mahdollistava kaavamuutos, tulisi sen olla sellainen, ettei Vesijärventieltä muodostu ajoyhteyttä alueen läpi pysäköintipaikalle. Ratkaisu voisi olla vesijärven päätyyn tehtävä ajoneuvojen kääntöpaikka.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan valmisteluaineiston käsittely kaavoituslautakunnassa 13.4.2010
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa 8.3.2011
- Asemakaavaluonnos, uusi naapurien kuuleminen kesällä 2020.
- Asemakaavaehdotus, käsittely elinympäristölautakunnassa 7.12.2020, 25.5.2021, 28.9.2021

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Asemakaava mitoitetaan yhdelle uudelle asuinrakennuspaikalle sekä asuinrakennukseen liittyvälle liikerakennusosalle.



Kaavaluonnos.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Mittakaava sovitetaan olevaan ympäristöön, toimintoja monipuolistetaan.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet ja väylät

Asemakaavan mukaisesta omakotitontista ja pienestä osasta puistoa muodostetaan kaksi rakennuspaikkaa. rakennusoikeutta on yhteensä 500 kerrosneliometriä.

Uudelle rakennuspaikalle osoitetaan kulkuyhteys ajoyhteytenä Vesaniemen pysäköintialueelta.

Tonttien pohjoispuolella kulkeva vesihuoltolinjan kohdalle merkitään kävelyä ja pyöräilyä palveleva katu huomioitavaksi tulevassa kaavoituksessa ja rakentamisessa.

5.4 Kaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Lisärakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja parantaa palveluiden järjestämismahdollisuuksia. Julkisen ja yksityisen rakentamisen raja määrittyy.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu vanhalle piha-alueelle. Muutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia luontoon. Hulevesien aiheuttamia ongelmia tulee vähentää tontikohtaisella imeytyksellä.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Valmiiseen ympäristöön lähelle palveluita muodostuvan rakennuspaikan asukkaiden päivittäinen elinpiiri on tehokas.

Vilkkaasti käytettävältä uimaranta-alueelta saattaa kauniina kesäpäivinä kantautua uudelle asuintontille melua ja hälinää.

Vesaniemen palvelutarjonta paranee liikerakentamisen myötä.

Pysäköintialueen halki tapahtuva liikenne muodostaa haittaa pysäköintialueelle esimerkiksi tapahtumien ja ruuhkien aikana. Saattaa syntyä tilanteita, jolloin pääsy tontille estyy.

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia.

Kaavan toteuttaminen edistää keskustan yleiskaavassa asetettuja tavoitteita lähelle rantoja sijoittuvan ulkoilureitin toteuttamiseksi. Se myös toteuttaa voimassa olevan asemakaavan tavoitetta puiston laajentumismahdollisuudesta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tontteja rakennettaessa pitää ottaa huomioon, että pihamaalle ja salaojiin kertyvä vesi on käsiteltävä tontilla. Mikäli sadevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava tontinomistajan suostumus. Kunnalla ei ole alueella sadevesiverkostoa. Pintavesien valunnan ohjaamiseksi on hyvä kaivaa rajajojia. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.



Havainnekuva, uudisrakentaminen esitettynä vaalealla sävyllä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Pyörätien rakentaminen edellyttää kaavamuutosalueen ja Vesijärventien välisen alueen kaavoitusta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rannan käyttöä ja rantamaiseman hoitoa.

KANGASALA 4.4.2022

Kaupunginarkkitehti Anna-Leena Toivonen

Aiemmat vaiheet
Kaupunginarkkitehti
Kaavoitusarkkitehti

Mari Seppä
Markku Lahtinen