

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos Sepänjärventiellä Huutijärven korttelin 3134 tontilla 1, kaava 895

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	13.2.2024
DIAARINUMERO	KLA/1361/53.02/2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	895
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Huutijärvi
KORTTELI	3134
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Sahalahdentien ja Ponsantien risteys



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Huutijärven kaupunginosassa.

VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	10.5.2023
KAVAEHDOTUS	14.11.2023
KAAVAN HYVÄKSYMINEEN	13.2.2024
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2.	Tiivistelmä	3
2.1	Asemakaava.....	3
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
5.	Asemakaavan kuvaus	26
5.1	Kaavan rakenne	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Aluevaraukset	26
5.4	Kaavan vaikutukset.....	26
6.	Asemakaavan toteutus	28
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30

1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.4.2023
2. Kaavaselostus
3. Asemakaavakartta 13.2.2024
4. Havainnekuva 13.2.2024
5. Havainnekuva, ilma 13.2.2024
6. Meluselvitysraportti 21.8.2023

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tontin jakaminen kahteen osaan ja rakennusoikeuden lisääminen uutta asuinrakennusta varten. Kaava-alue sijaitsee erillispientalojen korttelialueella Sepänjärventien ja Ponsantien risteyskohdassa. Tontilla on arviolta 1950-luvulla rakennettu omakotitalo, jota on myöhemmin korjattu ja laajennettu.

Muutoksella tavoitellaan perheelle sopivan pientalon rakentumista tiivistyvän nauhataajaman alueella. Muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Korttelin käyttötarkoitusta ei muuteta ja se säilyy erillispientalojen korttelialueena. Kaavaluonnoksessa on esitetty tontin jako kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi ja rakennusoikeutta on lisätty. Suurin sallittu kerrosluku säilyy 1 2/3.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli maanomistajalta. Kaavoitus kävi maanomistajan kanssa keskustelua kaavamuutoksen edellytyksistä ja tavoitteista. Maanomistajan toiveena oli tontin jakaminen kahteen osaan ja rakennuspaikka pientalolle.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 25.4.2023, ja se oli yleisesti nähtävillä touko-kesäkuussa 2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide. Mielipide kaavamuutokseen oli kielteinen. Perusteluina tontilla jo oleva asuinrakennus, arvokas kulttuurimaisema, muinaismuistoalue, pohjavesialue sekä se, että asuinalueen tulisi pysyä terveellisenä, turvallisena ja viihtyisenä. Asemakaavaluonnoksia laadittiin kaksi kappaletta, ja niissä huomioitiin saatu palaute.

Elinympäristölautakunta käsitteli valmisteluvaiheen aineiston 22.8.2023, ja se kuulutettiin yleisesti nähtäville 14.9.-13.10.2023 väliseksi ajaksi. Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide.

Tämän jälkeen laadittiin kaavaehdotus saadut palautteet huomioon ottaen. Elinympäristölautakunta käsitteli asemakaavaehdotuksen 14.11.2023, ja se kuulutettiin yleisesti nähtäville 7.12.-22.12.2023 ja 2.-15.1.2024 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa. Hanke siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn 13.2.2024.

Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen asemakaava tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan sopimukset asemakaavassa osoitettujen yleisten alueiden (EV) luovuttamisesta kaupungille MRL 96 § mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuohunharjun itäpäässä Huutijärven kaupunginosassa Sahalahdentien ja Ponsantien risteyskohdassa.

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lähistöllä sijaitseva Vääksyn kartano rakennuksineen on rakennettu 1900-luvun alkupuoliskolla. Kartanon historian alkutaipaleet ajoittuvat kuitenkin jo 1500-luvulle. Vääksyn jokivarressa sijaitsee kartanon mylly, sähkölaitos, kartanonmeijeri sekä 1860-luvulla paikalle siirretty entinen Kuohun kylpylärakennus, nykyinen teatteritalo Parvula.



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Luonnonympäristö

Kaava-alue on pinnanmuodoiltaan melko tasaista vanhaa maanviljelysmaata. Maaperältään alue on hiekkaa. Korttelin luonnonympäristö koostuu pientalojen puutarhoista. Suunnittelualueen ja Sahalahdentien välissä sijaitsee pieni lampi, Sepänjärvi, joka kuuluu muinaiseen Sarsan uomaan. Itäpuolella kulkee myös muinaiseen Sarsan uomaan kuulunut Vääksynjoki, jonka kasvillisuus on rehevää ja lehtomaista. Vääksynjoen

länsipuolella on asemakaavassa merkitty Kartanonpuisto (MVP/s), sekä maatalousalue (MT/s), joilla ympäristö on säilytettävä.

Vääksyn kartano sijaitsee suunnittelualueen koillispuolella, johon johtavan Laiska-Jaakontien metsälehmuskuja on maisemaa hallitseva.

Suunnittelualue kuuluu Kirkkoharju-Keisarinharju-pohjavesialueeseen.

Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa. Sepänjärventien rakennuskanta on vanhaa, 1900-luvun puolivälissä rakennettuja pientaloja. Laiska-Jaakontien varressa on 1860-luvulla nykyiselle paikalleen siirretty, noin 200 vuotta vanha Teatteritalo Parvula, joka toimi aikaisemmin entisen Kuohunlähteen majatalona.

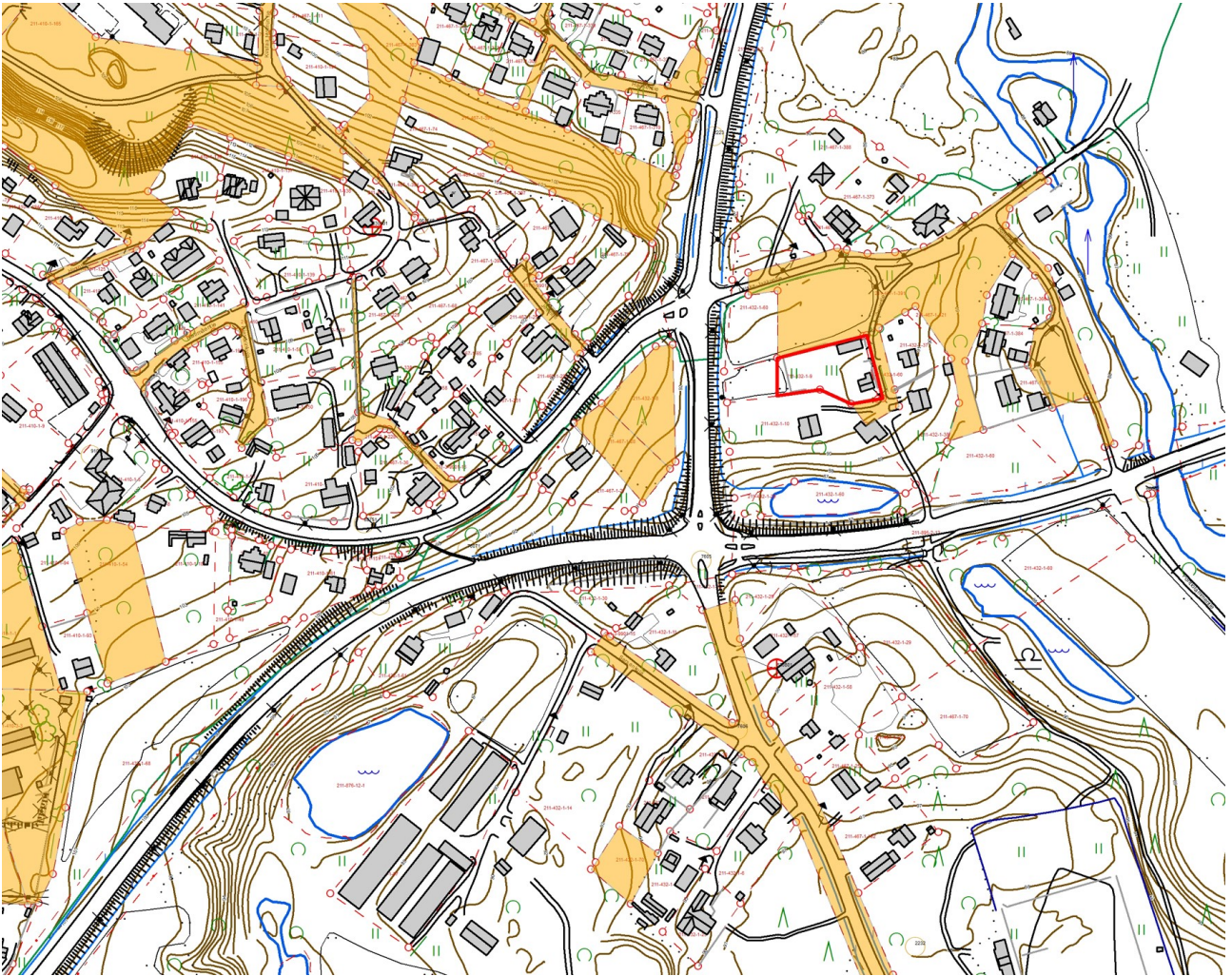
Laiska-Jaakontien pohjoispuolella sekä Ratsutien varressa on pääosin uudempia, 2000-luvun molemmin puolin rakennettuja pientaloja. Asemakaavamuutosalueella sijaitsevaan asuinrakennukseen tehtiin korjaustöitä ja laajennus vuonna 2014, jolloin myös ulkoverhous vaihdettiin mineriittilevystä puuverhoukseen.

Ympäristön rakennusten rakennusmateriaalit vaihtelevat puuverhoilusta rapattuun julkisivuun.



Kuva 3. Kaava-alueella oleva talo ja piharakennus.

Maanomistus

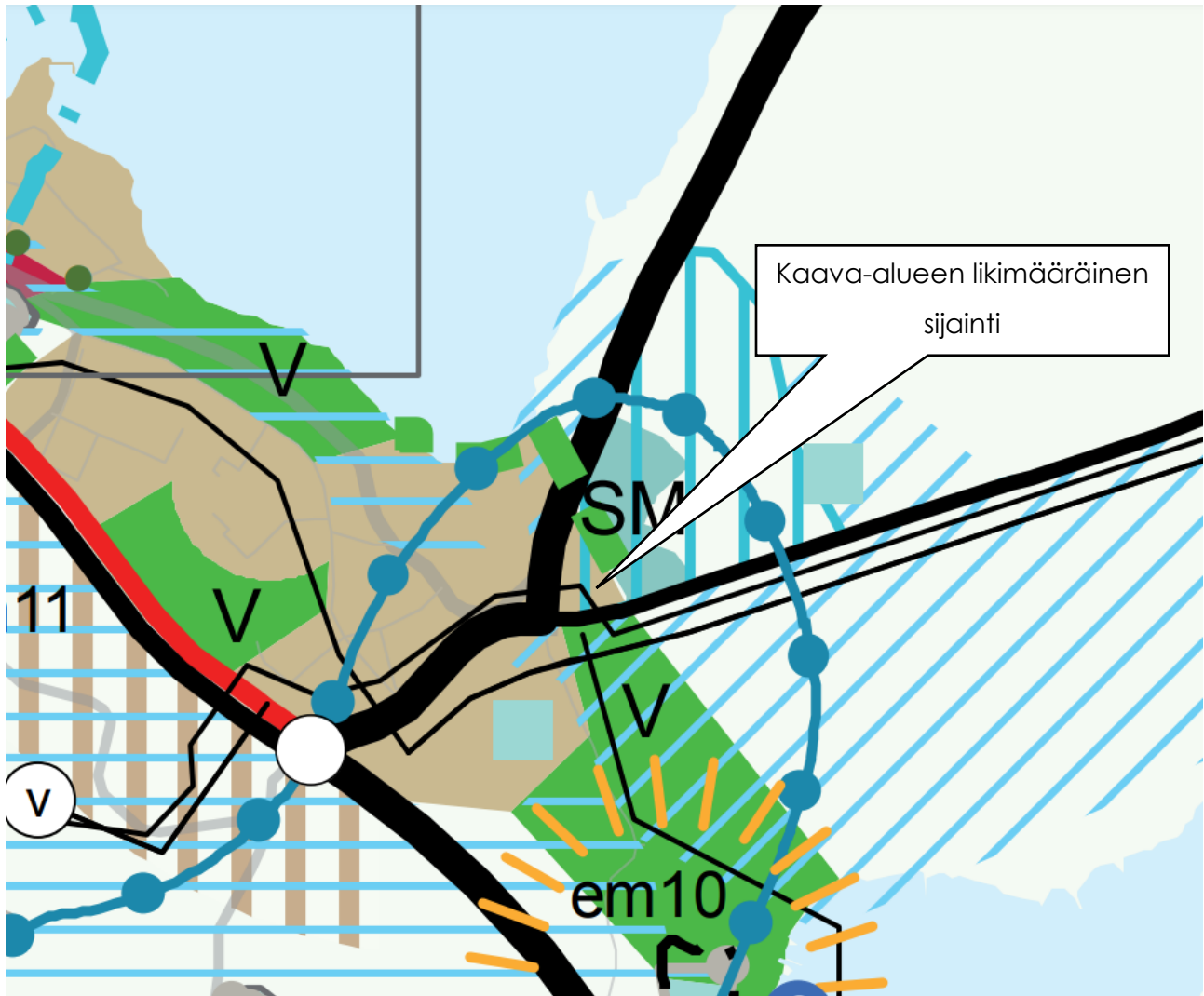


Kuva 4. Kaupungin maanomaisuus keltaisella.

Alueen ympäristössä on yksityistä ja julkista omistusta. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa, ja se rajautuu itäosassa kaupungin katualueeseen sekä pohjoisosassa kaupungin virkistysalueeseen. Alueen länsiosa Ponsantien vieressä on kaavoitettu voimassa olevassa Huutijärven asemakaavassa suojaviheralueeksi (kuva 8).

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

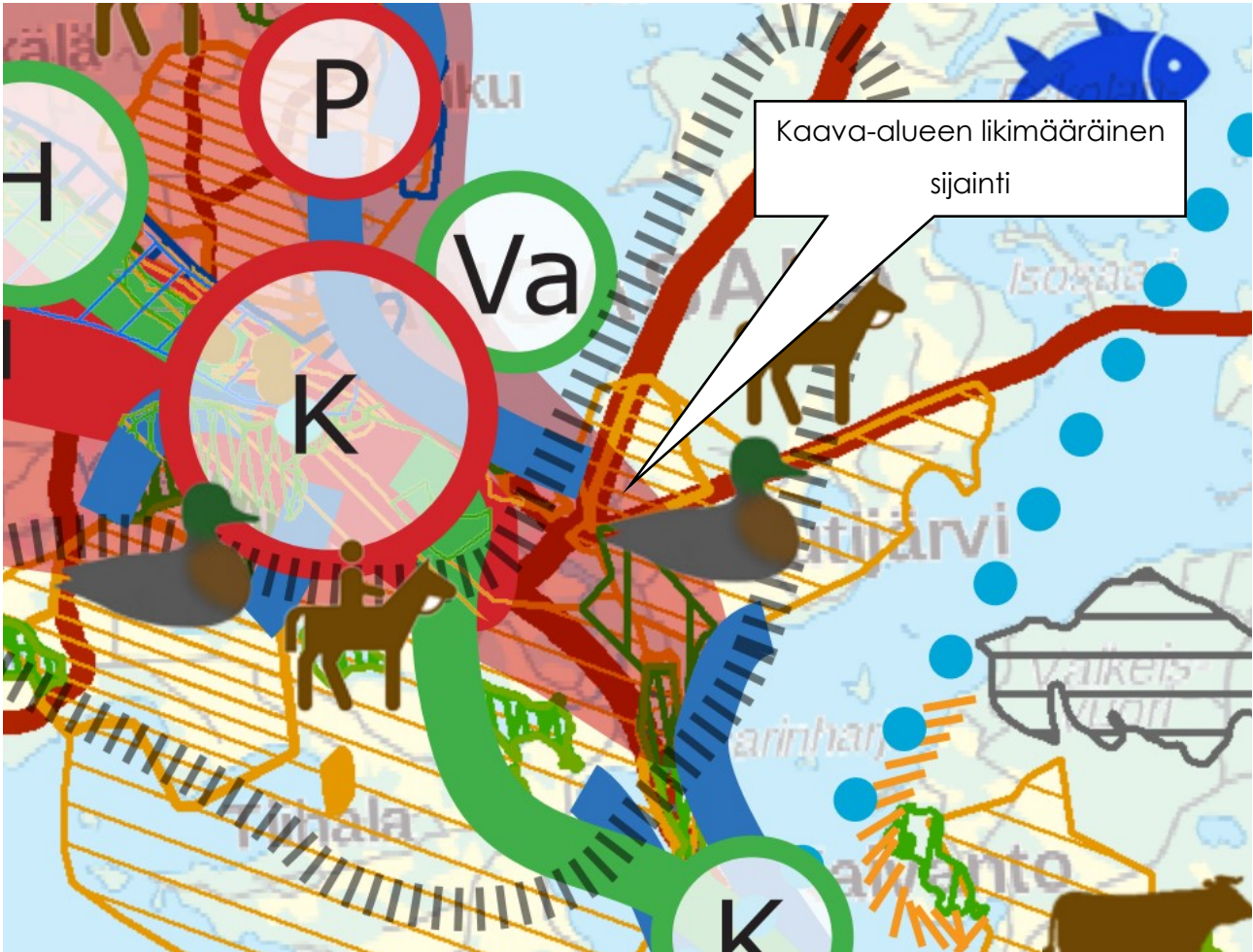


Kuva 5. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan 8.6.2017. Siinä kaava-alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue kuuluu myös arkeologisen perinnön ydinalueeseen. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät. Suunnittelumääräyksestä: "Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin

maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin”. Alueella on muinaismuistoalueen merkintä (sm).

Strateginen yleiskaava

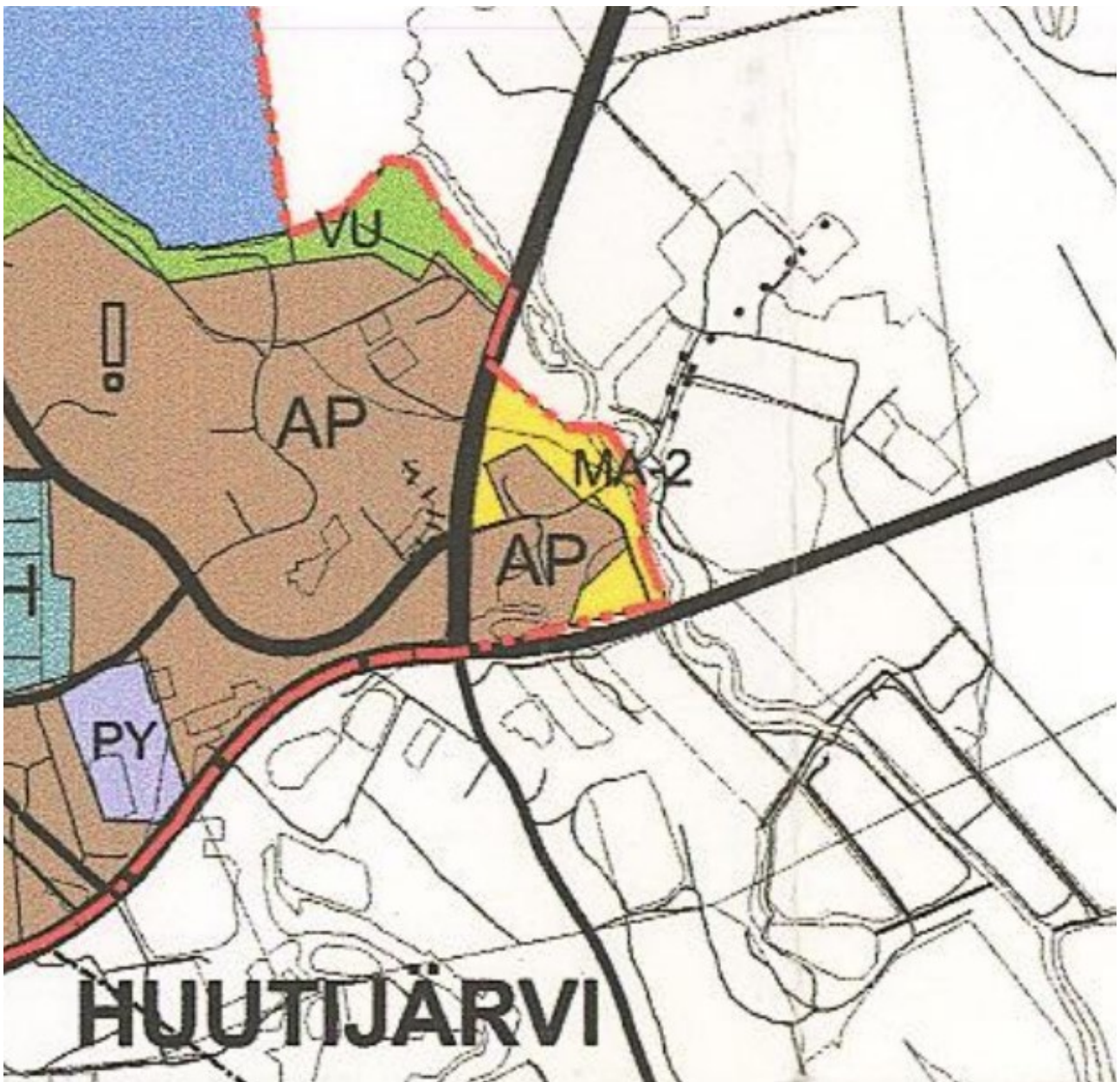


Kuva 6. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Kangasalan strateginen yleiskaava tuli voimaan 29.5.2017. Siinä kaava-alue sijoittuu tiivistyvän nauhataajaman itäosaan. Kaava-alue kuuluu myös kulttuuriperinnön ydinalueeseen. Kaavamääräyksen mukaan alue sisältää paikallisesti ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriperintöä, joka voi olla luonteeltaan arkeologista, historiallista ja maisemallista. Alueen arvot tulisi huomioida kaikessa alueelle kohdistuvassa suunnittelussa voimavarana, tukien samalla arvojen säilymistä.

Kaava-alue sijoittuu myös luontomatkailun kehittämisalueeseen. Kaavamääräyksen mukaan alueen suunnittelulla tulisi pyrkiä tarjoamaan mahdollisuuksia luontomatkailun kehittämiseen. Alueen luonto- ja maisema-arvojen säilyminen on tavoitteen kannalta keskeistä.

Osayleiskaava



Kuva 7. Ote Taajamien osayleiskaavasta.

Taajamien osayleiskaavassa vuodelta 2000 alue on merkitty AP-merkinnällä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alueelle saa asemakaavassa osoittaa pientaloja. Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja, ei kuitenkaan yli 30 % alueen kerrosalasta, sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Pientaloalueen välittömässä läheisyydessä on maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA-2). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton MRL 45 § mukaisesti.

Asemakaava



Kuva 8. Ote kaavayhdistelmästä

Alueella on voimassa asemakaava nro 189 (Huutijärven rakennuskaava) vuodelta 1999. Kaavassa kortteli 3134 on määritelty erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO-19. Asemakaavan osoittama kerrosluku suunnittelualueella on I. Murtoluku 2/3 roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa

kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontille numero 1 on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 200 + t80. Kattokaltevuuden suunnittelualueella tulisi olla 25°-35°. Asemakaavamuutoksen suunnittelualueen eteläpuolella on johtoa varten varattu alueen osa. Palloviiva osoittaa, että suunnittelualueen länsi- ja pohjoisrajalle tulisi istuttaa puurivi.

Asemakaavan mukaan rakennuksen tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutettava ympäristön vanhaan rakennuskantaan. Jos rakennus on yli 12 metriä pitkä, julkisivu tulee jakaa osiin esimerkiksi kuistein, katoksin tai porrastuksin. Julkisivumateriaalina tulee olla lauta tai rappaus. Katon tulee olla harja- eli satulakatto.

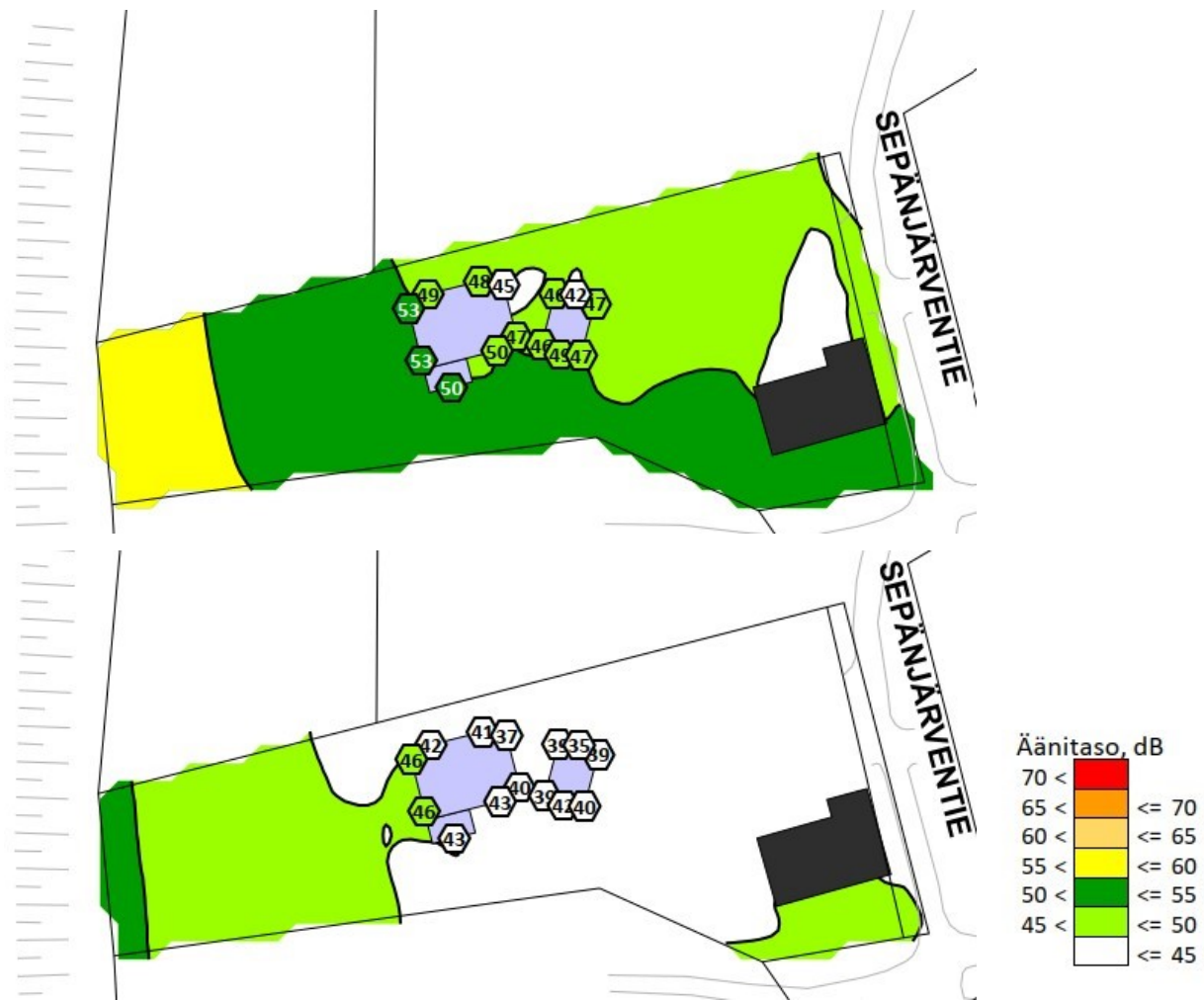
Suunnittelualueelle on merkitty muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös (sm-1). Määräysten mukaan ennen rakennusluvan myöntämistä museovirastolle on ilmoitettava hankkeesta.

Meluselvitykset

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisesti melutaso ei saa asumiseen ja virkistykseen käytettävillä taajama-alueilla ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–07) 50 dB, tai uusilla alueilla yöohjearvoa 45 dB. Kohde on tulkittavissa täydennysrakentamiseksi, joten yöajan melutasovaatimus 50 dB tulee määrääväksi ohjearvoksi.

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys 21.8.2023 (Ramboll Finland Oy). Meluselvitysraportin perusteella voidaan todeta päivä- ja yöajan ohjearvojen alittuvan koko suunnittelualueella nyky- ja ennustetilanteessa. Havainnekuvassa esitetyn asuinrakennuksen julkisivuihin osuu nykytilanteessa korkeimmillaan päiväsaikaan 53 dB ja yöaikaan 46 dB äänenpaine. Nämä eivät edellytä erillistä ääneneristävyysvaatimusta.

Meluselvitysraportti on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 9. (ylhäällä) Melualuekartta keskiäänitasoista nykytilanteessa päiväajalta 07-22. **Kuva 10.** (alhaalla vasemmalla) Melualuekartta keskiäänitasoista nykytilanteessa yöajalta 22-07. **Kuva 11.** (alhaalla oikealla) Äänitasojen värikoodit.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on asemakaavaa uudistamalla tehostaa hyvällä sijainnilla olevan korttelin maankäyttöä lisäämällä maltillisesti rakennuspaikkoja pientalovaltaisella asuntoalueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Kaavamuutoksen osallisia ovat:

- kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Verkostojen haltijat (Elenia Oyj, Elisa, Kangasalan Vesi-liikelaitos)
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- muut ilmoituksensa mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 25.4.2023 ja se oli nähtävillä 22.5.-20.6.2023. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen saapui yksi mielipide. Alla kooste mielipiteestä.

Yksityishenkilön mielipide (11.6.2023)

"Tässä mielipiteeni osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Naapurikiinteistön omistajana suhtautumiseni on kielteinen seuraavine perusteluineen:

- 1. Kyseisellä tontilla on jo laajennettu asuinrakennus.*
- 2. Kyseessä on arvokas kulttuurimaisema. On huomioitava rakennettu ympäristö ja ympäröivä luonto. On kunnioitettava niihin liittyviä erityisarvoja.*
- 3. Alue on muinaismuistoaluetta, tunnus 211010003, sekä arkeologinen kulttuuriperintö. Alueella on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.*
- 4. Alue on pohjavesialuetta.*
- 5. Asuinalueen tulee pysyä terveellisenä, turvallisena ja viihtyisenä.*

Mikäli asemakaavaluonnos ehdotuksineen tulee nähtäville, haluan asiasta ilmoituksen sekä mahdollisuuksien mukaan myös kaikki tiedot."

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 22.8.2023 ja se oli nähtävillä 14.9.-13.10.2023. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä aineistosta.

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin neljä lausuntoa sekä yksi mielipide. Kooste palautteesta sekä niiden vastineet:

Tampereen kaupungin ympäristöterveys, lausunto (18.9.2023)

"Asuinkiinteistön rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa sekä tarvittaessa rakennuksen ääneneristävyydessä tulee ottaa huomioon liikennemelu. Melun toimenpiderajat: (Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista, 545/2015, § 12).

Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten. Pienhiukkasten päästöihin voidaan vaikuttaa lupaprosessin aikana esimerkiksi huomioimalla, että rakennettavan kiinteistön ilmanvaihtojärjestelmän ilmanottoaukko sijoitetaan rakennuksen sille puolelle, minne savun kulkeutuminen on epätodennäköistä.

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, ettei lämmityksessä syntyvistä savuista aiheudu haittaa naapurikiinteistölle.

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella. Toteutuessaan kaavan mukainen rakentaminen ei saa missään vaiheessa vaarantaa pohjaveden laatua."

Kaavanlaatijan vastine

Luonnosvaiheen aikana on laadittu meluselvitys, jonka perusteella kaavaan ei ole tarpeellista tehdä melusta johtuvia muutoksia. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksissä.

Kangasalan Vesi-liikelaitos, lausunto (28.9.2023)

" Asemakaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitseva jo rakennettu rakennus on liitetty yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Asemakaavamuutos ve1 mukaisesti toteutettuna mahdollistaa liittymisen yleiseen vesijohtoon ja yleiseen jätevesiviemäriin muodostettavan tontin välittömässä läheisyydessä, parempi vaihtoehto.

Asemakaavamuutos ve2 edellyttää vesihuoltojohtoverkoston täydennysrakentamista

Mikäli uuden muodostettavan rakennuspaikan korkeusasema on sellainen, että jätevesiviemäriin liittyminen ei onnistu viettoviemärein, tulee jätevedet pumpata osoitettavaan liittymispaikkaan.

Kaavanlaatijan vastine

Lausunnossa mainitut asiat on huomioitu kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Pirkanmaan maakuntamuseo, lausunto (30.10.2023)

" Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Kaavan tavoitteena on jakaa pientalotontti ja mahdollistaa uuden pientalon rakentaminen tontin länsiosaan. Kaava-alue sijoittuu Kangasalan kirkon, kartanoiden ja suurtilojen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön Vääksyn kartanon osalle sekä Vääksyn kartanon - Kerppolan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Tontti sijoittuu kiinteän muinaisjäännöksen lähelle (Huutijärven kivikautinen asuinpaikka, muinaisjäännösrekisteritunnus 211010003). Pirkanmaan maakuntamuseo teki rakennuspaikalle tarkastuksen 12.10.2023. Tarkastuksessa alueelle tehtiin koekuoppia ja sitä kairattiin. Rakennuspaikalta ei havaittu kiinteää muinaisjäännöstä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolle ei ole huomautettavaa uudesta rakennuspaikasta.

Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa kuitenkin, että Huutijärven kiinteää muinaisjäännöstä ei ole rajattu oikein kaavakarttaan, joten rajaus tulee korjata Museoviraston kartan mukaisesti. Rajaus löytyy lausunnon karttaliitteestä, Museokartalta (<https://kartta.museoverkko.fi/>) muinaisjäännösrekisteristä (kyppi.fi kohde tiedoilla). Kohde merkitään kaavaan kohdemerkinnällä sm, jonka selitys ja määräys ovat muotoa: Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen,

peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (museon nimi) lausunto.

Sepänjärventien varteen on syntynyt 1950–60-luvuilla muutaman omakotitontin kokonaisuus. Niiden itäpuolella, Ratsutien varrella, on myös pieni omakotitalojen kokonaisuus 2000-luvulta. Näiden alueiden pohjoispuolella, Laiska-Jaakontien varressa, on eri-ikäistä rakennuskantaa, joista vanhin on paikalle 1860-luvulla siirretty Parvula. Kaava-alueella sijaitsee 1950-luvun omakotitalo, joka on kokenut historiansa aikana merkittäviä muutoksia, sekä suurikokoinen piharakennus. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kaava-alueen rakennuskanta ei omaa sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulisi erityisesti huomioida asemakaavaa laadittaessa. Myöskään kaava-alueen välittömän lähiympäristön rakennuskannalla ja maisemalla ei ole sellaisia erityisiä arvoja, jotka estäisivät tontinjakohankkeen. Kaavalla on kuitenkin syytä ohjata pihan säilymistä vehreänä ja puustoisena puutarhapihana, jolloin hankkeen laajemmat maisemalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Kaavaluonnoksissa on asianmukaisesti ohjattu uudisrakentamista sopeutumaan alueen perinteiseen rakentamisen tapaan."

Kaavanlaatijan vastine

Lausunnossa mainitut asiat on huomioitu kaavamutoksen ehdotusvaiheessa. Huutijärven rakennuskaavassa on kaavan laatimisen aikainen tilanne, eikä rajausta voi muuttaa, kuin suunnittelualueen osalta. Ajantasa-asemakaavassa olevasta Museoviraston aineistosta näkee tämänhetkisen tilanteen.

ELY-keskus, lausunto (30.10.2023)

" ELY-keskus esittää seuraavaa huomioitavaksi kaavan jatkosuunnittelussa:

Asemakaavan muutos sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettuun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RYK). Tämä lähtökohta asettaa kyseessä olevaan asemakaavamutoksen suunnitteluun vaatimuksia sovitaa täydennysrakentaminen ja mahdollinen olevan rakennuskannan uudistuminen alueen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Kaava sisältyy ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin.

Luonnoksessa VE1 kulkuyhteys uudelle muodostettavalle tontille osoitetaan pohjoisosan kautta, mikä edellyttäisi nykyisen talousrakennuksen purkamista. Tämä muuttaisi alueen yleisilmettä, sillä talousrakennus sijaitsee Sepänjärventien vieressä näkyvällä paikalla avoimen virkistysalueen takana. Molemmissa luonnoksissa VE1 ja VE2 on annettu tonteille AO- merkinnän yhteydessä kerroslukuun, kattomuotoon ja julkisivuihin liittyviä määräyksiä, joilla täydennysrakentamista ohjataan. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi huomioiden ympäristön erityispiirteet sekä keskeiset näkymät. Luonnoksessa VE2 kulku uudelle muodostettavalle tontille osoitetaan Sepänjärventien kääntöpaikalta tontin eteläreunasta. Luonnosvaihtoehdon VE2- mukainen ratkaisu mahdollistaisi talousrakennuksen säilymisen ja olisi maiseman kannalta paremmin jatkosuunnitteluun soveltuva vaihtoehto.

Alue kuuluu arkeologisen perinnön ydinalueeseen. Maakuntakaavassa merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan: "Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin." Kaavamuutosalueeseen kohdistuu myös maakuntakaavan mukainen SM-merkintä. Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa rakennusalat sijoittuvat asemakaavaluonnokseen merkitylle sm-1 osa-alueelle. Kaavassa annetaan määräys: "Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Ennen rakennusluvan myöntämistä museovirastolle on ilmoitettava hankkeesta". ELY-keskus huomauttaa, että vastuuviranomaisena arkeologisen kulttuuriperinnön osalta toimii Pirkanmaan maakuntamuseo. Asemakaavassa annettavaa määräystä tulee näiltä osin tarkistaa. Kaavaluonnoksesta tulee pyytää Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

Melu

Kaavamuutosalueelle kantautuu Ponsantien ja Sahalahdentien liikennemelua. Nyt luonnosvaiheessa meluselvitystä ei ole vielä laadittu. Melun hallintaratkaisut mm. rakennusten sijoittelu suojaisan oleskelupihan kannalta on ratkaistavissa osaltaan vasta meluselvityksen valmistuttua. Melunhallinta ja kaavan mahdollistaman täydennysrakentamisen sovittaminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan tulevat yhteensovitettavaksi näin ollen vasta kaavan ehdotusvaiheessa. Melunhallin saattaa

edellyttää nyt luonnosvaiheessa esitettyä täsmällisempää rakennusmassojen sijoittumisen ohjausta. Kaavaan tulee täydentää jatkossa laadittavan selvityksen perusteella melunhallinnan kannalta tarpeelliset merkinnät ja määräykset.

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee Kirkkoharju-Keisarinharjun 2-luokan pohjavesialueella. Kaavakartalle tulee lisätä pohjavesialueen merkintä ja suojelumääräys.

Kaava pyydetään toimittamaan ehdotusvaiheessa ELY-keskukseen siten, että varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen.”

Kaavanlaatijan vastine

Kaavaehdotuksessa uudelle talousrakennukselle on osoitettu sijainti läheltä vanhaa talousrakennusta. Nykyisellä talousrakennuksella ei ole myöskään todettu olevan suojellisia arvoja, jotka estäisivät rakennuksen purkamisen.

Muinaismuistoalueesta on käyty keskustelua Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa. Maakuntamuseon lausunnon mukaisesti ehdotusvaiheessa muinaismuistoalueen rajaus päivitetään Museoviraston rajauksen mukaiseksi. Lisäksi muinaismuistoalueen sm-merkintä päivitetään.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana alueelle laadittiin meluselvitys.

Koska alue sijaitsee pohjavesialueella, lisättiin kaavakarttaan pohjavesialueen merkintä ja määräys.

Yksityishenkilö, mielipide (5.10.2023)

”MUISTUTUS kaavaehdotuksesta [Kaavoituksen kommentti: poistettu yksilöivät tiedot. Oletetaan, että mielipiteen antaja tarkoittaa kaavaluonnosta kaavaehdotuksen sijaan.]

Vaatus: Kaavaehdotuksen hylkääminen

Perustelut: Samat kuin mielipiteeni 9.6.2023 seuraavilla lisäyksillä:

1. Kyseisellä tontilla on jo laajennettu asuinrakennus, asumisen tarpeet on täytetty. Uusi rakennus tulisi liikennemelualueelle, johon liittyy seuraava huomio: v. 1998 oli rakennuskaavaselostuksessa maininta siitä ettei Huutijärven koulun lähelle pystytä osoittamaan asuinrakentamista, koska se sijaitsee liikennemelualueella. Se alue on

huomattavasti vähemmän melusta kärsivä kuin tämä nyt suunniteltu usean tien risteys. Miksi tämä alue siis saisi rakennusoikeuden?

2. Kyseessä on arvokas kulttuurimaisema. On huomioitava rakennettu ympäristö ja ympäröivä luonto. On kunnioitettava niihin liittyviä erityisarvoja. Rakennuskaavan selosteessa 28.4.1998 mainitaan: "Laiska-Jaakontien alueelle ei ole haluttu osoittaa paljoa rakentamista, koska alueen kulttuuriympäristöön ei ole haluttu aiheuttaa suurta muutosta". Kaavamuutoksella tulisi suuri muutos!

3. Alue on muinaismuistoaluetta, tunnus 211010003, sekä arkeologinen kulttuuriperintö. Alueella on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alue on valtakunnallisestikin merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

4. Alue on pohjavesialuetta. Pohjaveden suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueella; jos pohjavesi alenee, tämä voi vaikuttaa mm. ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen, kunnallistekniikkaan ja veden hankintaan.

5. Asuinalueen tulee pysyä terveellisenä, turvallisena ja viihtyisenä. Rakentamisen väljä luonne ei toteudu, vaan väljyys muuttuu ahtaudeksi eikä se mahdollista läheistä luontosuhdetta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen saa yksilön kannalta aikaan negatiivisia vaikutuksia luonnonympäristön, sosiaalisen vuorovaikutuksen ja terveyden näkökulmasta.

6. Ehdoton EI kaavaluonnokselle 2, jossa rakennukselle johtava tie on merkitty luonnoksessa kiinteistöni rajaan kiinni.

Perustelut:

- Suunniteltu tie pirstoo pihapiirit.
- Alueella on erilaisia johtoja ja kaapeleita, myös tontilleni tulevia.
- Tie on iso haitta naapureille.
- Ympäristölle tulee kohtuuton rasitus autoilla ajosta: pölyä, melua, tärinää, päästöjen vaikutuksia. Tieltä tulevien vesien ja lumien valumat.
- Liikenneturvallisuuden vaarantuminen, kun 4 talon autot ajavat samassa ahtaassa mutkassa.
- Liittymäjärjestely ei ole turvallinen, liikenneturvallisuutta ei ole huomioitu.
- Maisemallinen kulttuuriperintö menetetään; tulisi radikaali muutos, joka vaikuttaa myös maisemaan.

7. Aiheuttaa kiinteistöni arvon alentumista.

8. Laiminlyönnit kuulemisessa ja vuorovaikutuksessa. Minulle tulleessa tiedotteessa ei mainittu mitään muistutuksen mahdollisuudesta, mainittiin vain mielipiteiden anto ja senhän olen jo tehnyt. En myöskään saanut valmisteluaineistoa huolimatta siitä, että olin pyytänyt kaikki tiedot.

Kaavanlaatijan vastine

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana alueelle laadittiin meluselvitys, jonka perusteella melun ohjearvot eivät ylity suunnittelualueella.

Kaavaehdotus on laadittu valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä kunnioittaen. Uudisrakentaminen on kaavamääräyksillä ohjattu sopeutumaan alueen perinteiseen rakentamisen tapaan. Kaavassa on myös ohjattu säilyttämään alueen puutarhamainen ympäristö.

Muinaismuistoalueesta on käyty keskustelua Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa. Maakuntamuseon lausunnon mukaisesti ehdotusvaiheessa muinaismuistoalueen rajaus päivitetään Museoviraston rajauksen mukaiseksi. Lisäksi muinaismuistoalueen sm-merkintä päivitetään.

Koska alue sijaitsee pohjavesialueella, lisättiin kaavakarttaan pohjavesialueen merkintä ja määräys.

Asemakaavaehdotus käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 14.11.2023 ja se kuulutettiin nähtäville 7.12.-22.12.2023 ja 2.-15.1.2024 väliseksi ajaksi. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä aineistosta. Ehdotusvaiheen aineistosta saatiin yksi muistutus ja yksi lausunto.

Yksityishenkilö, muistutus (6.1.2024)

MUISTUTUS kaavaehdotuksesta naapurikiinteistön Lammila 211-432-0001-0010 omistajana. Elinympäristölautakunta on ehdotusvaiheessa päätenyt vaihtoehtoon 1, jossa liittyminen osoitetaan tontin pohjoisosasta.

Vaatus: Tieliittymä pitää tehdä tontin pohjoisosasta. Muussa tapauksessa vaadin kaavaehdotuksen hylkäämistä.

Perustelut: Pohjoisosaan tehty liittymä on ratkaisuna parempi, turvallisempi ja kasvillisuutta säästävämpi kuin luonnos 2:ssa aiemmin osoitettu liittymä, joka sai minulta hylkäävän päätöksen.

Vaatus: Vaadin, että kaavassa pitää huolehtia aiemmin (9.6.2023 ja 5.10.2023) esittämieni mielipiteiden toteutuminen.

Kaavanlaatijan vastine

Kaavamuutoksessa hyväksyttäväksi kaavaksi esitetään versiota 1, jossa liittyminen osoitetaan tontin pohjoisreunasta. Aiemmissa vaiheissa esitetyt palautteet on huomioitu kaavassa.

Pirkanmaan maakuntamuseo, lausunto (15.1.2024)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Kaavan tavoitteena on jakaa pientalotontti ja mahdollistaa uuden pientalon rakentaminen tontin länsiosaan. Pirkanmaan maakuntamuseo on lausunut hankkeesta 30.10.2023 (DIAR: 604/2023) ja todennut, että rakennuspaikalla on tehty riittävät arkeologiset tutkimukset eikä maakuntamuseolla ole enää huomautettavaa uudesta rakennuspaikasta. Myös Huutijärven kiinteän muinaisjäännöksen rajausta on korjattu kaavakarttaan oikein. Maakuntamuseolla ei siten ole enää kaavahankkeesta huomautettavaa.

ELY-keskus, lausunto (16.1.2024)

ELY-keskus esittää seuraavat huomiot ja tarkistustarpeet kaavan ehdotusvaiheen aineiston perusteella:

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Asemakaavan muutos sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettuun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RYK). Tämä lähtökohta asettaa kyseessä olevaan asemakaavamuutoksen suunnitteluun vaatimuksia sovittoa täydennysrakentaminen ja mahdollinen olevan rakennuskannan uudistuminen alueen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Tämä suunnittelun lähtökohta on huomioita sisällyttämällä kaavaehdotukseen täydennetyt määräykset; kaavamääräys edellyttää, että rakennukset ovat muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutuvia

ympäristön ja vanhaan rakennuskantaan. Yleismääräyksiin edellytetään myös säilyttämään piha-alueen luonnonpuusto ja muut istutukset ja tarvittaessa uudistamaan siten, että alue säilyy vehreänä ja puustoisena puutarhapihana.

Kaavan mukaiselle tontille sijoittuu Museoviraston inventoinnissa rajatun kiinteän muinaisjäännöksen aluetta. Aloverajausta on kaavan ehdotusvaiheeseen tarkistettu kaavaselostuksen mukaan siten, että se vastaa Pirkanmaan maakuntamuseon 30.10.2023 lausunnon liitekartan mukaista rajausta. Näiltäkään osin kaavaehdotuksesta ei ole enää ehdotusvaiheessa huomautettavaa.

MELU

Kaavamuutosalueelle kantautuu Ponsantien ja Sahalahdentien liikennemelua. Kaavaselostuksen mukaan meluselvitys on laadittu, mutta sitä ei ole liitetty kaavaselostukseen (vaikka selvitys mainitaan kaavaselostuksen liiteluettelossa). Kaavaselostukseen kirjatun arvioinnin mukaan melua koskevat suunnittelun ohjearvot eivät ylitä suunnittelualueella. Kaavan AO-20 määräyksessä edellytetään myös "Rakennukset sijoitettava niin, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja melulta". Näiden selostukseen kirjattujen lähtökohtien ja kaavamääräyksen perusteella melutilanne nykytilanteessa ei aiheuttaisi haittaa asumisen toiminnoille. Meluselvitys on tarpeen liittää jatkossa kaavaselostukseen, jotta kaavan melunhallintaratkaisua on mahdollista arvioida. Nykytilanteen ohella meluvaikutuksia arvioitaessa on tarpeen ottaa huomioon tulevaisuuden liikennetilanne ja siinä liikenteen lisääntymisestä aiheutuvat muutokset.

ELY-keskus korostaakin, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta tarvittavine meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta. Melutasoa on suunnittelun keinoin pyrittävä rajoittamaan niin, että asukkaille muodostuu terveellinen, viihtyisä ja turvallinen ympäristö.

POHJAVESI

Kaava-alue sijaitsee Kirkkoharju-Keisarinharjun 2-luokan pohjavesialueella. Kaavakartalle on ehdotusvaiheessa lisätty pohjavesialueen merkintä ja suojelumääräys.

ELY-keskus esittää käytettäväksi määräyksessä seuraavaa muotoilua " /pv Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue"

Yleismääräyksen yhteydessä esitettyyn hulevesimääräykseen tulisi myös täydentää "...pohjavesialueella tulee imeyttää vain puhtaita hulevesiä".

Kaavanlaatijan vastine

Meluselvitys liitettiin lausunnon mukaisesti kaavaselostukseen. Kaavakarttaan päivitetty tarpeelliset, pohjavesialuetta koskevat määräykset.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen rakennuspaikkojen lisääminen erillispientalojen korttelialueella sekä erillispientalojen vähäisesti tiiviimmän uudisrakentamisen mahdollistaminen. Muutoksella tavoitellaan pientalorakentamista, joka soveltuu hyvin lapsiperheille. Alueen luonnonympäristö tarjoaa hyvät harrastus- ja ulkoilumahdollisuudet. Muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä. Tavoitteena on asemakaavaa uudistamalla tehostaa hyvällä sijainnilla olevan korttelin maankäyttöä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi. Suunnittelussa otetaan huomioon tavoiteltu mittakaava ja käyttötarkoitus, ympäristön erityispiirteet sekä keskeiset näkymät.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ehdotusvaiheessa päädyttiin vaihtoehtoon, jossa liittyminen osoitetaan tontin pohjoisosasta. Tämä pakottaa talousrakennuksen purkamisen, mikä muuttaa merkittävästi alueen yleisilmettä, sillä talousrakennus sijaitsee Sepänjärventien vieressä näkyvällä paikalla avoimen virkistysalueen takana. Nykyisellä talousrakennuksella ei kuitenkaan ole suojelullisia arvoja, mitkä estäisivät rakennuksen purkamisen. Uudelle talousrakennukselle on osoitettu rakennuspaikka nykyisestä sijainnistaan hieman etelämmäksi.

Rakennusoikeuksien mitoituksessa on huomioitu olemassa oleva käytetty rakennusoikeus, tonttien muoto ja rakentamisen ympäristöön sopivuus. Rakennusalat on rajattu niin, että uudet rakennusmassat sopeutuvat olemassa olevaan ympäristönsä. Rakennusalojen rajauksella myös ohjataan pääasiallisten ulko-oleskelutilojen sijoittumista melulta suojaisaan paikkaan.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan yhdeksi uudeksi tontiksi. Muodostettavan tontin rakennuspaikalle saa rakentaa erillispientalon. Kerrosluku säilyy I 2/3. Rakennusalan sijoittelussa huomioidaan oleskelupihan muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntymistila.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vaikka aluetta tiivistetään, alueella säilytetään sen puutarhamainen ilme.

Kaavaluonnoksissa tontille on merkitty kerroslukuun, kattomuotoon ja julkisivuihin liittyviä määräyksiä.

Alue kuuluu Kirkkoharju-Keisarinharju pohjavesialueeseen, minkä vuoksi kaavamääräyksissä ja kaavan vaikutusten arvioinnissa on esitetty määräyksiä mm. rakentamiseen ja hulevesien hallintaan liittyen.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelina. Kiinteistö jaetaan kahdeksi tontiksi. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 862 m² tontilla nro 1 ja 843 m² tontilla nro 5. Tontille nro 1 merkitään rakennusoikeudeksi 190 kerrosalaneliömetriä asuinrakennukselle ja 30 kerrosalaneliömetriä talousrakennukselle. Tontille nro 5 merkitään rakennusoikeudeksi 170 kerrosalaneliömetriä asuinrakennukselle ja 30 kerrosalaneliömetriä talousrakennukselle. Tonteille merkitään kerrosluvuksi I 2/3. Sallittu katon kaltevuus on 25-35°.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa asukkaiden määrän lisääntymisen myötä sosiaalisten kohtaamisten ja yhteisöllisyyden lisääntymisen alueella. Rakentamisen väljä luonne mahdollistaa läheisen luontosuhteen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alue kuuluu Kirkkoharju-Keisarinharju pohjavesialueeseen. Kangasalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaisesti pohjavesialueelle rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, pinnankorkeuteen ja virtausolosuhteisiin sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemukseen mukaan.

Pohjavesialueella tehtävissä maanrakennustöissä on kiinnitettävä huomiota maaperän ja pohjaveden pilaantumisen vaaran estämiseen.

Pohjaveden muodostumisen ja määrällisen pysyvyyden turvaamiseksi puhtaita hulevesiä ei tule tarpeettomasti johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet tulee ensisijaisesti imeyttää niiden syntypaikalla (omalla tontilla). Muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Hulevesien maahan imeytyksessä tulee huomioida hulevesien laatu. Piha-alueiden ja -katujen hulevedet voidaan imeyttää maahan pohjavesialueella, mikäli niistä ei aiheudu riskiä pohjaveden laadulle. Mikäli hulevedet sisältävät haitta-aineita ja niistä voi aiheutua riskiä pohjaveden laadulle, tulee hulevedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakentaminen sijoittuu vanhalle piha-alueelle, jonka kasvillisuus koostuu pääasiassa nurmi- ja pensasistutuksista. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen puuston määrään tai muuhun luontoon. Alueen vettä läpäisevien pintojen määrä vähenee täydennysrakentamisen myötä hieman, mutta hulevesiä koskevilla määräyksillä pyritään ehkäisemään hulevesien aiheuttamat ongelmat. Alueelle rakentamista suunniteltaessa on rakennusluvan yhteydessä laadittava hulevesien hallintasuunnitelma.

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

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Tonttiliittymä on kaavassa osoitettu Sepänjärventieltä kirvesvartena.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Nauhataajamassa sijaitsevalla vanhalla asuinalueella tehtävä asemakaavamuutos mahdollistaa maltillista täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Sen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Kaavamuutoksella tuodaan Sepänjärventien rakennuskantaa lähemmäs Ponsantietä. Uusi rakentaminen soveltuu hyvin ympäristöönsä, sillä alueella on jo olemassa uudempaa rakennuskantaa. Toisaalta uudella rakentamisella luodaan myös kontrastia Sepänjärventien vanhaan rakennuskantaan. Kaavamääräyksillä uusi rakennus pyritään sopeuttamaan muuhun ympäristöönsä sopivaksi.

Suunnittelualue sijoittuu osittain kiinteälle muinaismuistoalueelle. Uudelle rakennuspaikalle on kuitenkin tehty arkeologisia koekaivauksia, joissa on todettu, että ainakaan suunnittelualueen länsiosassa ei ole kiinteää muinaisjäännöstä. Suunnittelualueen itäreunassa muinaismuistoalueen läheisyys on otettu huomioon kaavamääräyksissä ja rakennusalojen sijoittelussa.

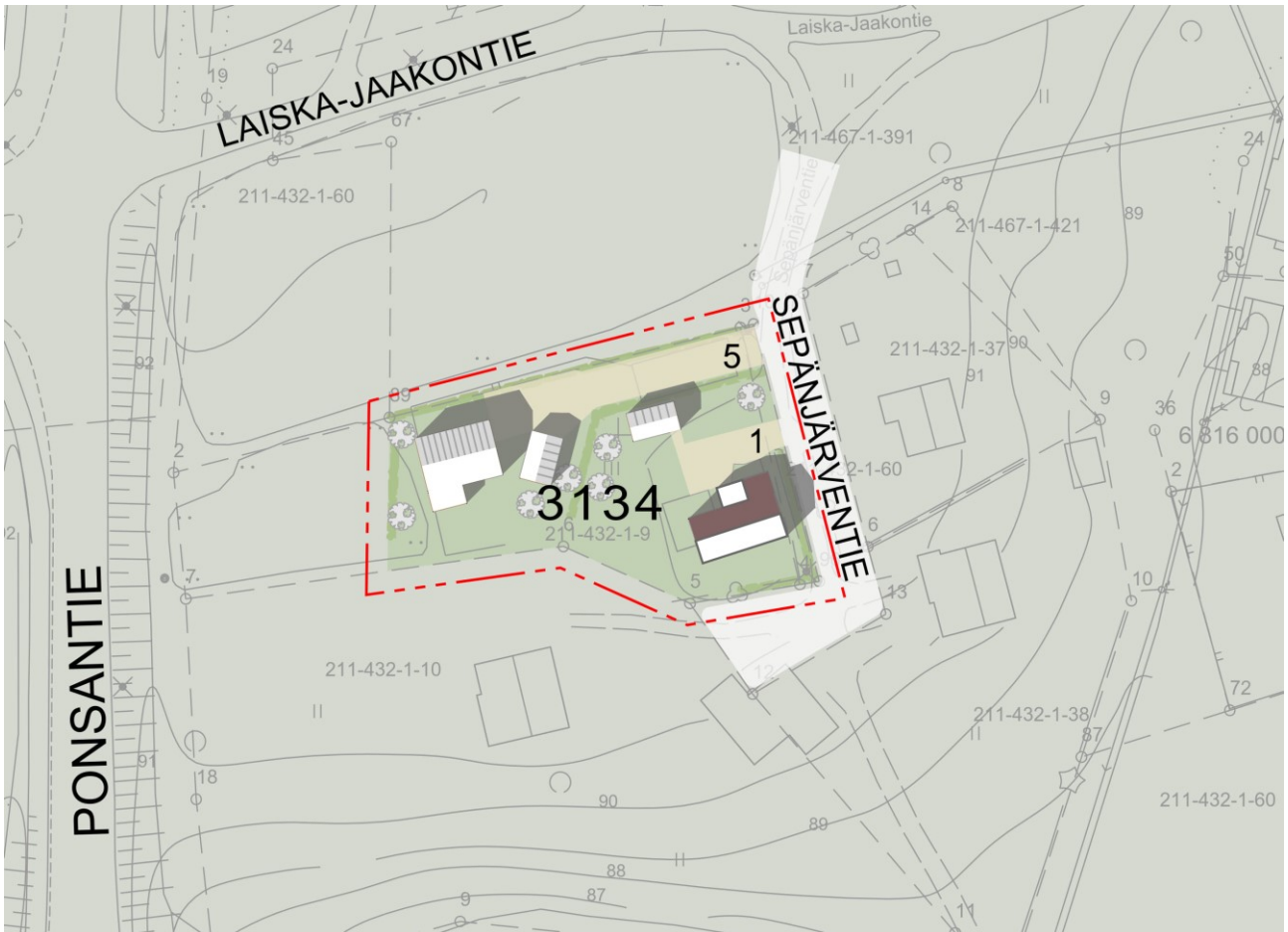
Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutos mahdollistaa yhden uuden rakennuspaikan ja yhden uuden asunnon sekä talousrakennuksen rakentamisen suunnittelualueella. Asukasmäärän lisäys parantaa osaltaan alueen palvelujen kehittämis- ja säilymisedellytyksiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan pohjalta laadittu havainnekuva esittää yhden mahdollisuuden kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 12. Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistamasta uudisrakentamisesta.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida voimassa oleva Maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Rakennusten energiatehokkuus ja hiilijalanjälki
- Ajojärjestelyt suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioon ottaen siten, että autolla ei peruuteta kadulle, vaan auton tulisi mahtua kääntymään omalla tontilla.
- Osa kaava-alueesta kuuluu muinaismuistojäännösalueeseen. Arkeologinen valvonta on tarpeen tontin itäosassa tehtävien maanrakennustöiden yhteydessä. Jos rakentamisen yhteydessä löytyy merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, jota ei ole aikaisemmin tunnettu, kaivutyö keskeytetään, paikalla tehdään tarvittavat

arkeologiset dokumentointitoimenpiteet sekä arvioidaan jatkotutkimusten tai suunnitelmamuutosten tarve (MML 14 §).

Muita ohjeita:

- Tontin alkuperäistä puustoa ja muuta kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan
- Julkisivu jaetaan osiin porrastuksin, kuistein tai katoksin, mikäli sivun pituus on yli 12 metriä.
- Rakennukset sijoitettava niin, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja melulta. Kaavatyön aikana on laadittu meluseelvitys, jota tulee hyödyntää rakentamista suunniteltaessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen lupaprosessi on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 2.2.2024

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija Juhana Palokangas. Työ on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Juhana Palokangas

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi