

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos Koukkukujalla Ranta-Koiviston kaupunginosassa korttelin 354 osassa, kaava 854

1.4.2025

Asianumero: KLA/1290/53.02/2022



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Ranta-Koiviston kaupunginosassa Lahdentien eteläpuolella, Kaarina Maununtyttären tien varrella.

Aloite/hakija

Kaavan laatiminen on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

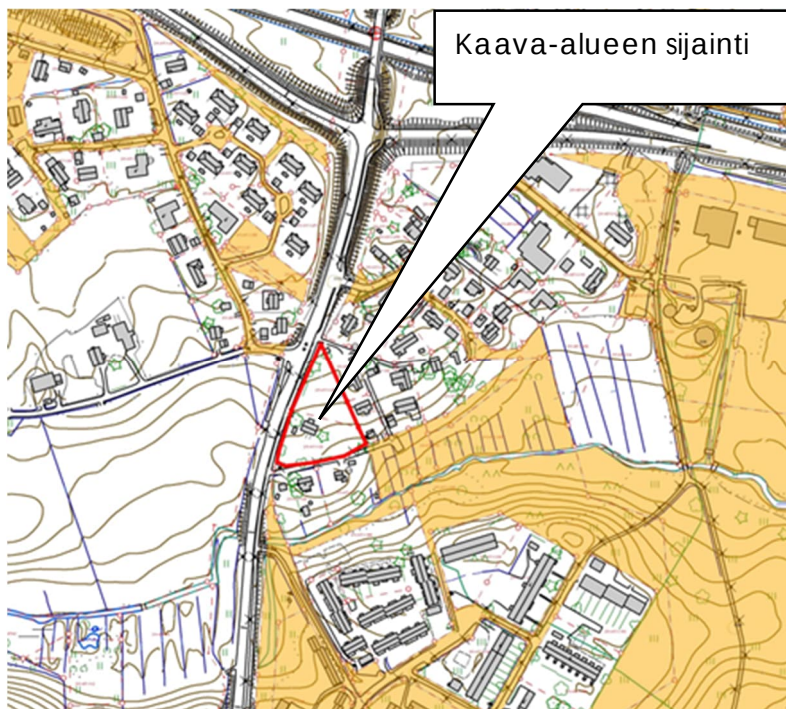
Tavoitteet

Tavoitteena on jakaa suunnittelualueen kaksi tonttia useammaksi erillispientalotontiksi. Kaavatyön edetessä tutkitaan rakentamisen laajuus. Muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta keskustan palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen mittakaava ja käyttötarkoitus, ympäristön erityispiirteet sekä keskeiset näkymät. Asemakaavamuutostyössä tarkistetaan myös katualueiden vaatimat tilatarpeet.

Lähtötiedot

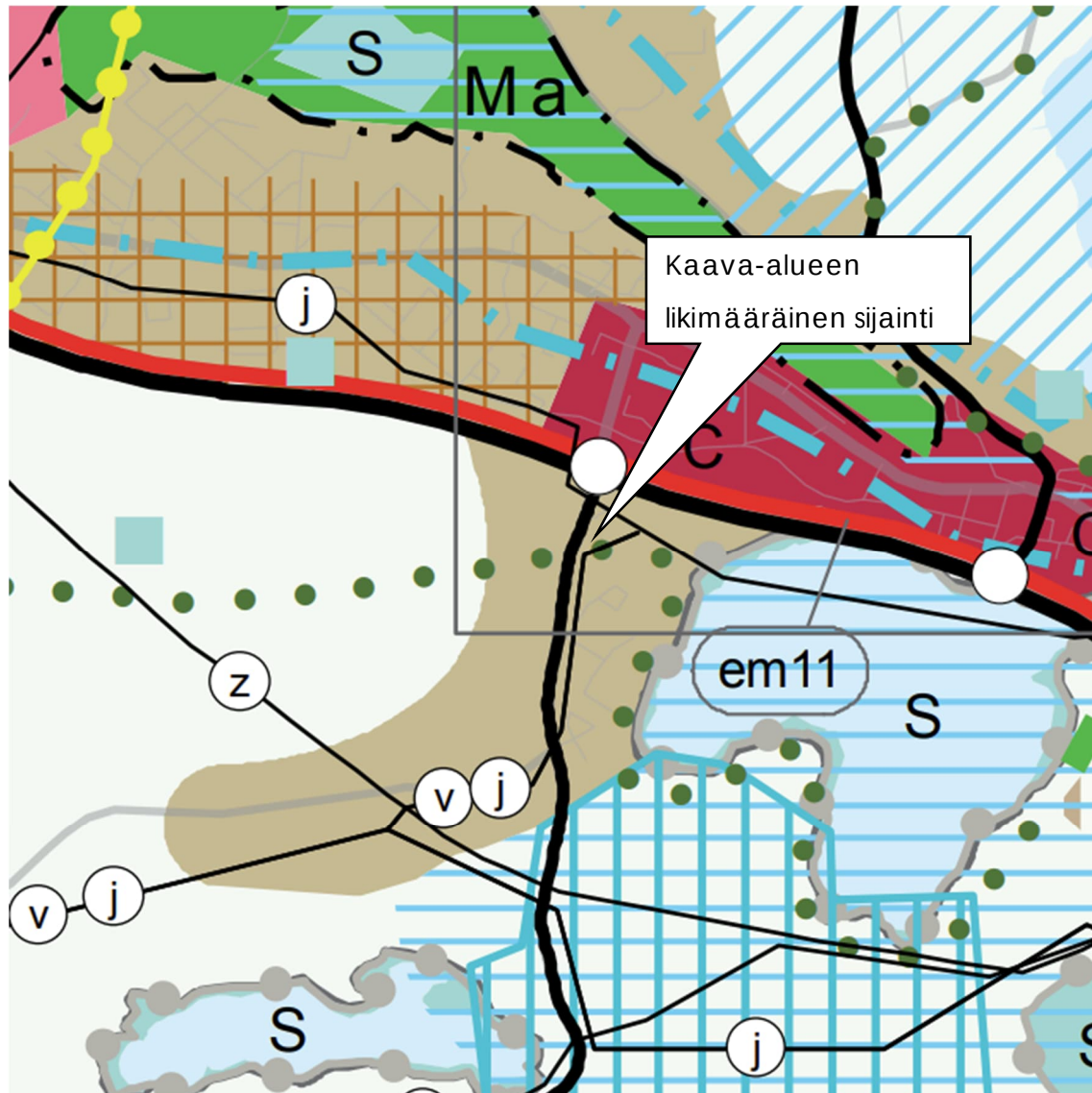
Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Alue rajautuu lännessä Kaarina-Maununtytären tiehen, joka on ELY:n hallinnassa. Alueen itäpuolella on pientaloalue ja kaupungin omistama viheralue. Eteläpuoleltaan alue rajautuu Koukkukujaan.



Kuva 2. Kartta maanomistustilanteesta. Kaupungin omistamat alueet ovat keltaisella värillä.

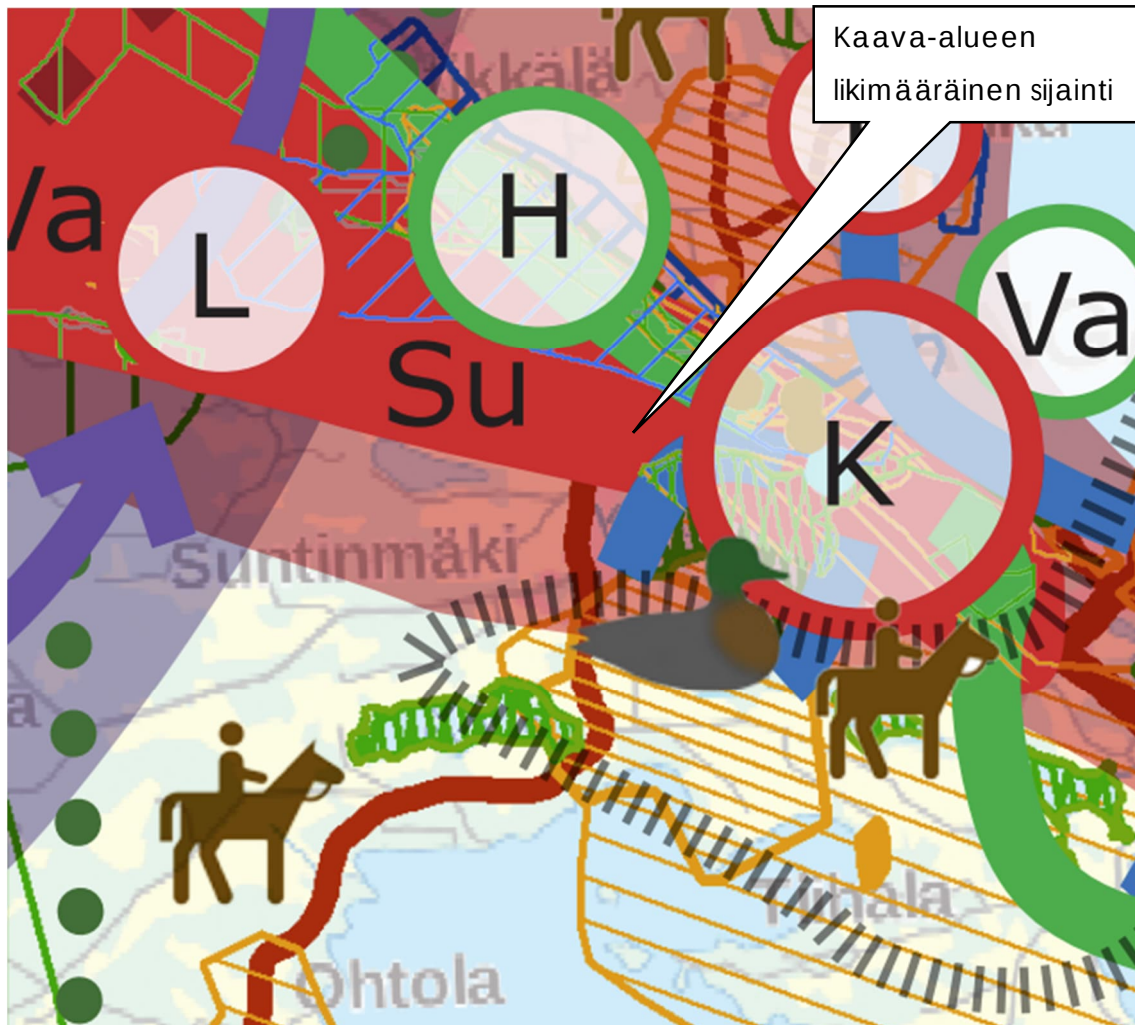
Maakuntakaava



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Pirkanmaan maakuntakaava on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Kaava-alueen lähistölle on merkitty maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä ohjeellinen ulkoilureitti. Alueen lähistöltä on yhdysvesijohto ja siirtoviemäri.

Strateginen yleiskaava

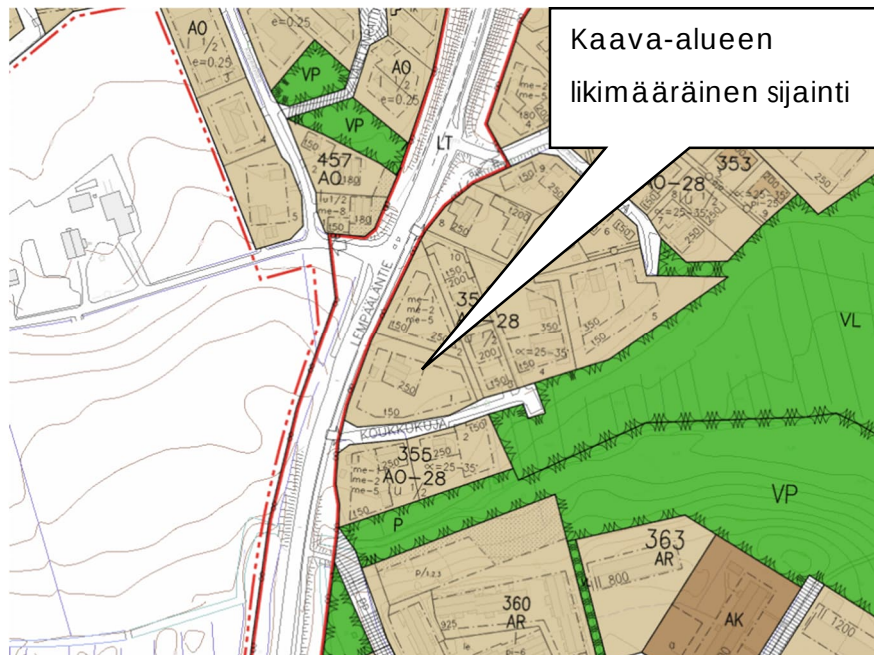


Kuva 4. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta.

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa (tullut voimaan 29.5.2017) kaava-alue sijoittuu joukkoliikenteen laatukäytävän ja tiivistyvän nauhataajaman vyöhykkeeseen.

Kirkkojärven ympäristössä, on julkisia rantoja, joiden muodostamaa kokonaisuutta kehitetään matkailun ja virkistyksen kohteina luonnon ja kulttuuriperintöjen arvojen ehdoilla.

Asemakaavatilanne



Kuva 6. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 385 vuodelta 2002. Alue on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavan osoittama kerrosluku suunnittelualueella on $1\frac{1}{2}$. Merkintä $\frac{1}{2}$ roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, että puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kaava-alueella on kaksi kiinteistöä, joilla molemmilla on yksi tontti. Tontille numero 1 on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta $250 + t50$. Tontille numero 2 on osoitettu rakennusoikeutta $250 + t50$.

Kaava-alueella on lisäksi voimassa määräyksiä melusuojaukseen liittyen. Me-1: "Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat ulko-oleskelutiloja liikennemelulta". Me-2: "Parvekkeet ja asuntopihat tulee suunnata muualle kuin melualueelle tai varustaa lasituksin". Me-5: "Rakennusten ulkoseinät ja ikkunat tulee rakentaa niin, etteivät valtioneuvoston meluohjearvot rakennusten sisätiloissa ylity".

Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet

Alueella ei ole tehty selvityksiä. Kaavamutoksen yhteydessä täytyy todennäköisesti laatia meluselvitys.

Nykytilanne ja rakennuskanta



Kuva 7. Kaava-alueen alustava rajausta ilmakuvan päällä.

Kaava-alue sijaitsee Ranta-Koiviston kaupunginosassa. Alueella sijaitsee vuonna 1982 rakennettu kaksikerroksinen omakotitalo. Suunnittelualueen itäpuolella on pääosin 2000-luvulla rakennettuja omakotitaloja sekä pari- ja rivitaloja. Koukkukujan eteläpuolella sijaitsee kaksi omakotitaloa ja metsäinen virkistysalue. Kaarina Maununtytären tien länsipuoli on harvaan asuttua maa- ja metsätalousaluetta, lukuun ottamatta Lahdentien lähistöllä sijaitsevia pientalokortteleita.

Kaupungin paikkatietoaineiston mukaan alueen maaperä on savea, pintamaa on hiesua. Alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Kasvillisuus on mänty- ja kuusivaltaista ja se on sijoittunut pääosin kaava-alueen reunoille.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan aikana arvioidaan vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

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

Tiedottaminen

Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluaineiston sekä kaavaehdotuksen nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla (www.kangasala.fi/kategoria/kuulutus) sekä paikallislehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto sekä kaavaehdotus tulevat nähtäville kaupungin verkkosivuille (Nähtävillä ja vireillä olevia asemakaavoja)

sekä kaavoituksen ilmoitustaululle osoitteessa Tekninen keskus, Urheilutie 13.

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet ja ilmoittaneet yhteystietonsa.

Päätöksenteko ja alustava aikataulu

- Asemakaavan käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta päättää elinympäristölautakunta keväällä 2025.
 - Aineistosta on mahdollista jättää mielipiteitä.
- Asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta päättää elinympäristölautakunta syksyllä 2025.
 - Aineistosta on mahdollisuus jättää mielipiteitä.
 - Aineistosta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää elinympäristölautakunta loppuvuodesta 2025 – alkuvuodesta 2026.
 - Nähtävilläoloaikana asemakaavehdotuksesta on mahdollisuus jättää muistutuksia.
 - Nähtävilläoloaikana aineistosta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavan hyväksymisestä päättää valtuusto arviolta alkusyksystä 2026.
 - Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus jättää valitus hallinto-oikeuteen.
 - Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella.

Asemakaavan laatija, mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto

Kangasalan kaupungin kaavoitus

Urheilutie 13 (PL 50)

36200 Kangasala

Kaavan suunnittelua hoitaa:

kaava-suunnittelija Sanna Lahti;

tontinjako(at)kangasala.fi, puh. 040 688 6205

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa:

toimistosihteeri Maija Lilja, puh. 040 133 6631.

Mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen toimitus:

Kangasalan kaupunki, elinympäristölautakunta / kaavoitus,

- kaavoitus(at)kangasala.fi
- Urheilutie 13 (PL 50), 36201 Kangasala