



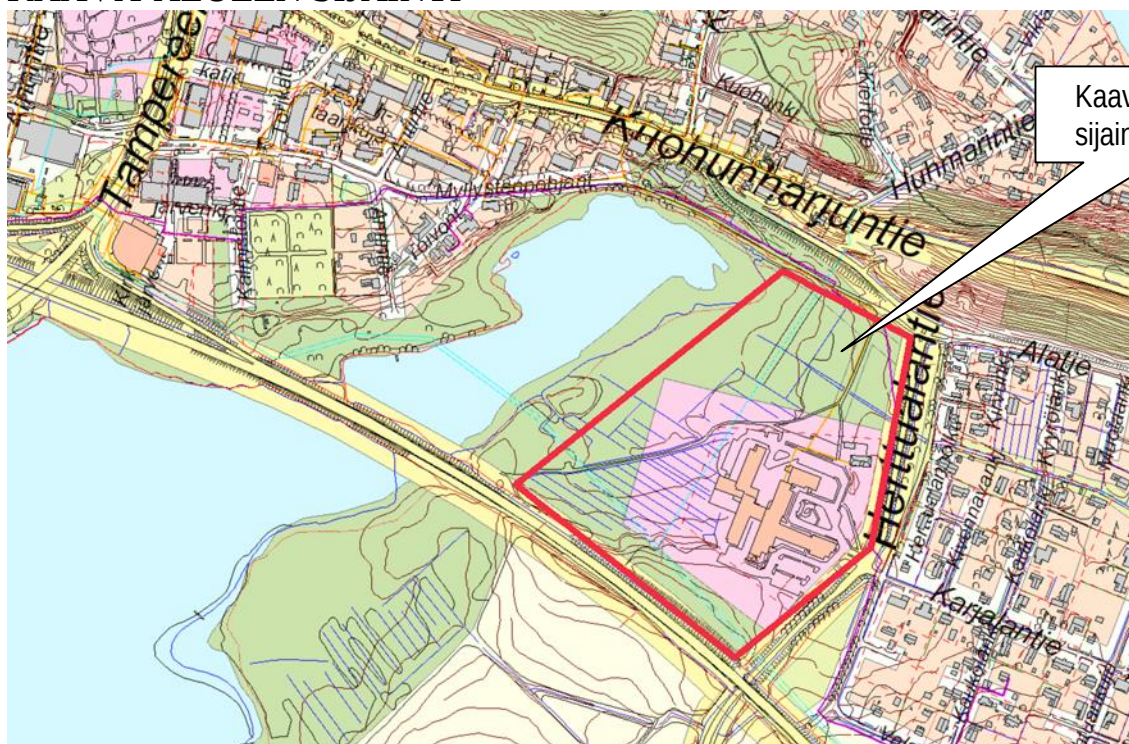
KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, TERVEYSKESKUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	11.12.2012
ASEMAKAAVAN NUMERO	710
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	KUOHUNLAHTI
KYLÄ	
KORTTELI	3000, 3015 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATU- JA VIRKISTYSALUEET

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alueen
sijainti

VIREILLE TULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

11.12..2012

KANGASALAN KUNTA, TEKNINEN
KESKUS

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Terveyskeskuksen laajentamisen suunnittelu on käynnistynyt syksyllä 2012. Nykyisen terveyskeskuksen toimintoja laajennetaan ja alueelle tuodaan uusia toimintoja niin paljon, että tilat kaksinkertaistuvat.

Kaavan valmisteluaineisto tuli käsittelyyn joulukuussa 2012.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan terveyskeskuksen toiminnoilla rakennusoikeutta noin 25000 m². Viereinen kortteli käytetään keskustan osayleiskaavan mukaisesti asuntorakentamiseen, mihin kerrosalaa on käytettävissä 2750 m².

Alueen kulkuyhteyksiä jäsennellään sekä kävelyn että ajoneuvoliikenteen osalta. Alueen keskelle muodostettava uusi katu palvelee sekä terveyskeskuksen että asuntojen liikennettä, ja kadun varteen sijoittuu myös Herttualan alueen hulevesiä kuljettava avo-oja.

Rakentamiskäyttöön otetaan hieman nykyisen kaavan mukaista puistoa, mutta Kuohunlahden luontoarvojen suoja-alueeksi jää edelleen useiden kymmenien metrien levyinen pöheikkö.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta vastaa asemakaavan toteuttamisesta..

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Rakennuspaikka sijoittuu vanhalle viljelyalueelle, joka on luontaisesti hyvin kosteaa ja huonosti kantavaa. Alueen itäpuolella sijaitsee rintamamieskaudella rakennettu Herttualan alue ja länsipuolella Kirkkojärven Natura-alueeseen kuuluva Kuohunlahti.

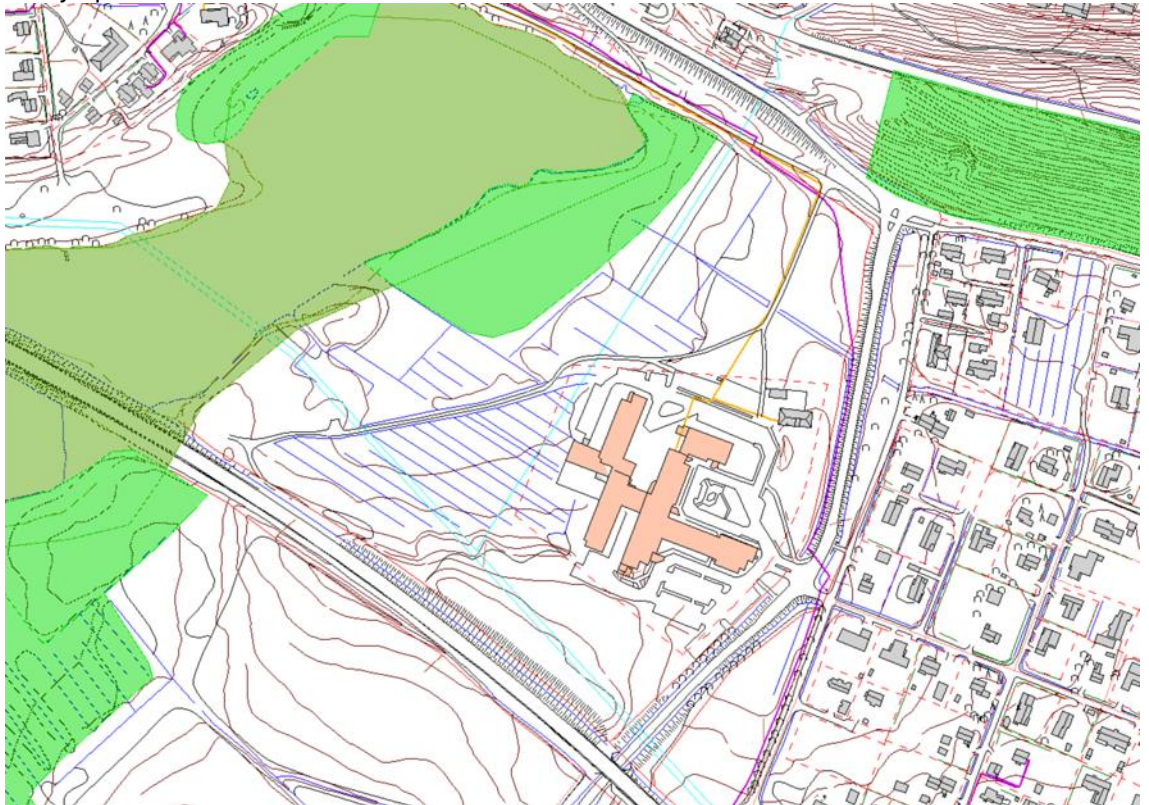


Ilmakuva kaava-alueesta

Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja. Kuohunlahdella on linnusto- ja vesikasvillisuuden arvoja. Maankäytön vaikutukset näihin arvoihin on selvitetty lintuvesien ja keskustan osayleiskaavoituksen yhteydessä.

Rakennettu ympäristö



Terveyskeskus on rakennettu 1980-luvun alussa. Se edustaa aikakautensa julkista rakentamista parhaimmillaan. Rakennusta on myöhemmin laajennettu useassa vai-

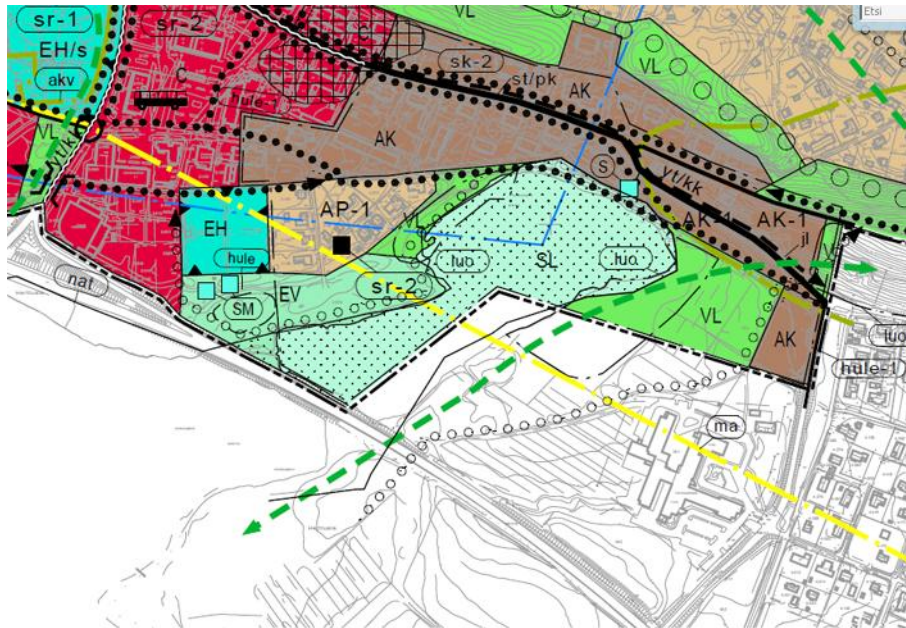
Terveyskeskus sijaitsee runsaan puolen kilometrin päässä ydinkeskustasta. Joukko-
liikenne käyttää noin 200 metrin päässä kulkevaa Alatieta.

Alue on kunnan omistuksessa.

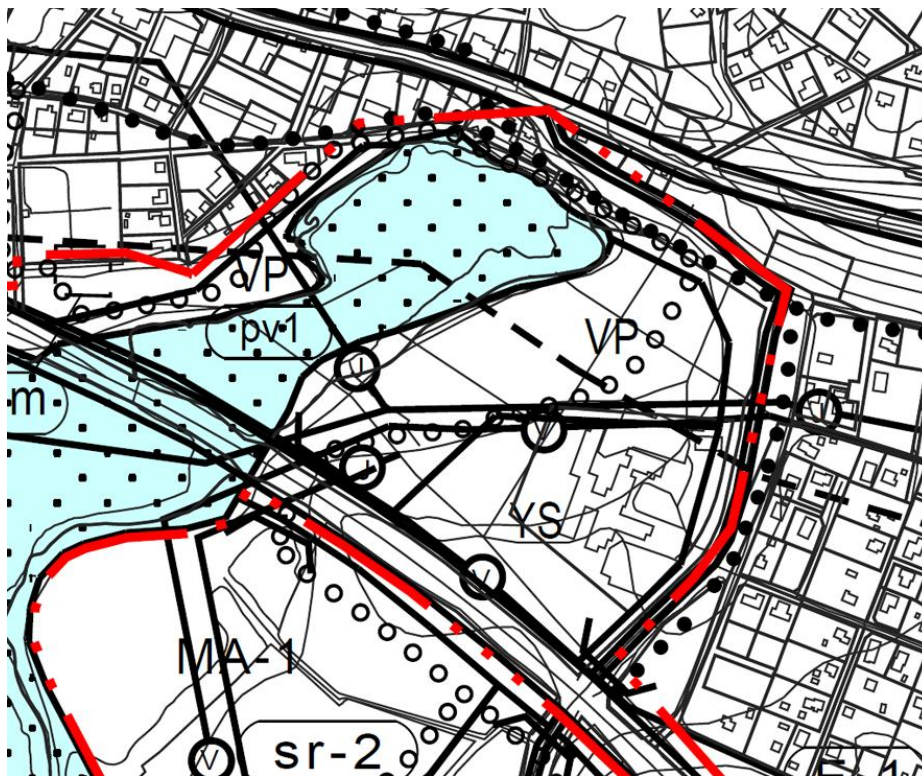
Aluetta sivuaa eteläpuolella valtatie 12, jonka melu on häiritsevää. Melua on torjuttu tien pohjoispuolelle rakennetulla vallilla.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

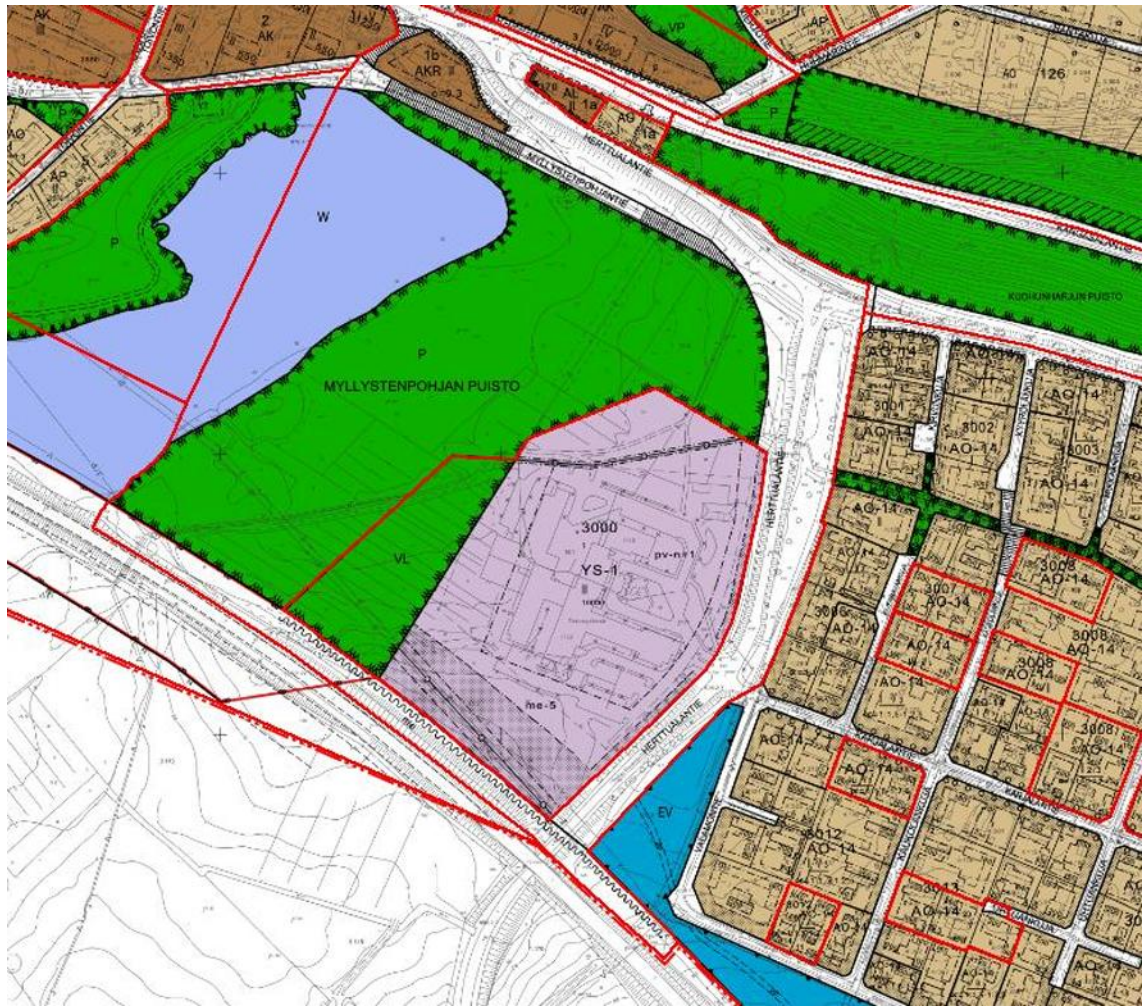
Maakunnallisesti arvokas maisema-alue kattaa pääosan keskustan eteläpuolisesta kulttuurimaisemasta. Siihen kuuluu Kirkkoharjulta avautuvaan näkymään sisältyvät viljelymaisemat.



Alueen pohjoisosassa on voimassa keskustan osayleiskaava, jossa Herttualantien puolelle on osoitettu kerrostalovaltaista rakentamista.



Alueen eteläosassa on voimassa lintuvesien osayleiskaava, jossa terveyskeskuksen tontti on osoitettu sosiaalitoimen ja terveydenhoidon käyttöön.



Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu terveyskeskuksen alue YS-1 – merkinnällä. Muu osa suunnittelualueesta on varattu puistoksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimisen tarve juontuu terveyskeskuksen tilantarpeesta ja taajaman eheyttämistarpeesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin kaavoituslautakunnan päätöksellä 11.12.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka, sosiaali- ja terveyskeskus ja ympäristönsuojelu)
- Elenia Oy, Elisa Oy
- Kangasalan Vesi -liikelaitos
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan ely-keskus

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Valmisteluvaiheessa naapureille naapureita tiedotetaan kirjeitse.
Viranomaisyhteistyö
Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään 19.12.2012.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Terveyskeskus pyritään nivomaan paremmin yhteen nykyisen yhdyskuntarakenteen kanssa täydentävällä asuinrakentamisella. Sisäänkäynneille pääsy joukkoliikenteen pysäkeiltä, jalan ja pyörällä on liikenteen ensisijainen tavoite. Henkilökunnan ja asiakkaiden paikoitus pyritään järjestämään sujuvaksi, vaikka liikenne lisääntyy merkittävästi.

Kerrostalovaltaisen asumisen toivotaan lisäävän alueen asuntokannan kirjoa.
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Terveyskeskuksen lisärakentamismahdollisuuksia on selvitetty alan asiantuntijoiden avulla.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristölautakunnan päätös valmisteluaineistosta 11.12.2012

Ympäristölautakunnan päätös valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta

Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa

Asemakaavaehdotus nähtävillä ja mahdollisuus jättää muistutuksia

Asemakaavan hyväksymiskäsittely: kaavoituslautakunta

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mahdollistaa terveyskeskuksen laajentamisen kaksinkertaiseksi.

Asuinalue mitoitetaan 40 asuntoa varten.

Palvelut

Terveyskeskus palvelee koko kunnan tarpeita.

Alueen asutus tukeutuu keskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Terveyskeskuksen ympäristökuvallista merkitystä voidaan korostaa lisärakentamisen ja siinä käytettävän kerrosluvun avulla. Uusi asuinrakentaminen toimii keskustan portina idästä lähestyttäessä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Terveyskeskuksen alueella säilytetään nykyinen käyttötarkoitus. Rakennusoikeudeksi merkitään 25000 m².

Asuinkortteli osoitetaan kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkeytyvien pientalojen tontiksi (AKR). Rakennusoikeudeksi osoitetaan 2750 m².

Muut alueet

Kortteleiden väliin, nykyisen valtaojan viereen osoitetaan uusi katu, jonka kautta pääosa alueen liikenteestä hoidetaan. Asuinkorttelin länsireunaan rakennetaan uusi kävely- ja pyörätie terveyskeskuksen uudelle pääovelle. Herttualantien puolelle jää edelleen liittymiä.

Annalantieltä Kaarina Maununtyttärentielle suuntautuvan kävely- ja pyörätien alku muutetaan noin 20 metrin matkalta ajoneuvoliikenteen kaduksi, jotta tontille saadaan turvallinen liittymä. Kadulla oleva pumppaamo osoitetaan et-merkinnällä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen rakentaminen tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Asunnot sijoittuvat noin puolen kilometrin päähän koulusta ja alle kahden kilometrin päähän muista palveluista.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunniteltu rakenne vaikuttaa maisemaan, kun omenapuutarha muuttuu asutuksi kukkulaksi. Alue rajautuu ympäröivästä kulttuurimaisemasta omaksi kokonaisuudekseen.

Vaikutukset talouteen

Rakentaminen ei edellytä investointeja tiestön ja vesihuollon rakentamiseksi.

Vaikutukset liikenteeseen

Uudesta asumisesta aiheutuvan liikennemäärän kasvu on pieni eikä sillä ei ole suurta vaikutusta alueen kulkuyhteyksinä toimivien teiden liikennemääriin.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä, mikä tekee alueesta vetovoimaisen. Aukkauden päivittäinen elinpiiri on toimiva.

Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

.

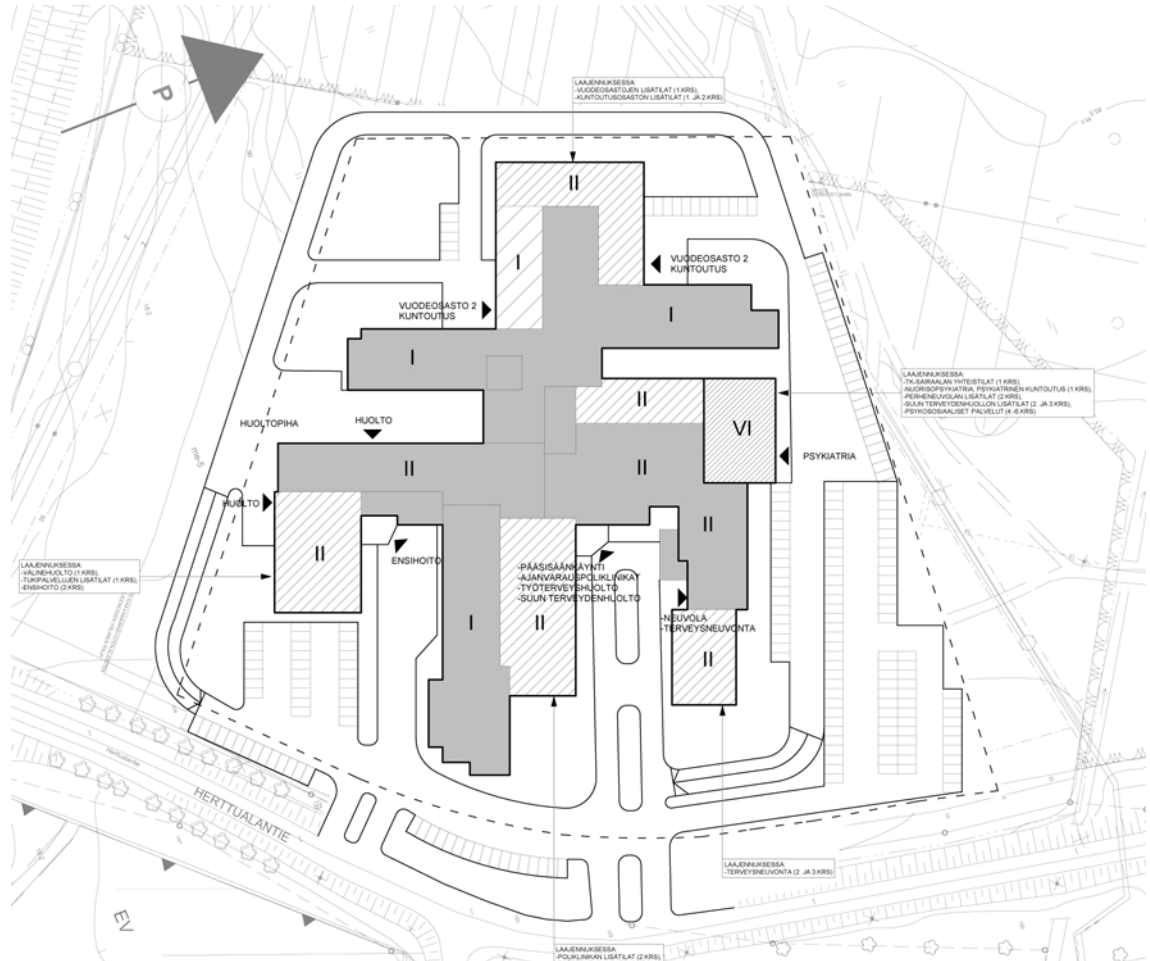
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.7 Nimistö

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tontin rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.



Havainnekuva terveyskeskuksen lisärakentamisesta

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunta vastaa terveyskeskuksen laajentamisesta ja asuinrakennusten tontinluovutuksesta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan ja liikenteeseen.

KANGASALA 11.12.2012

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen