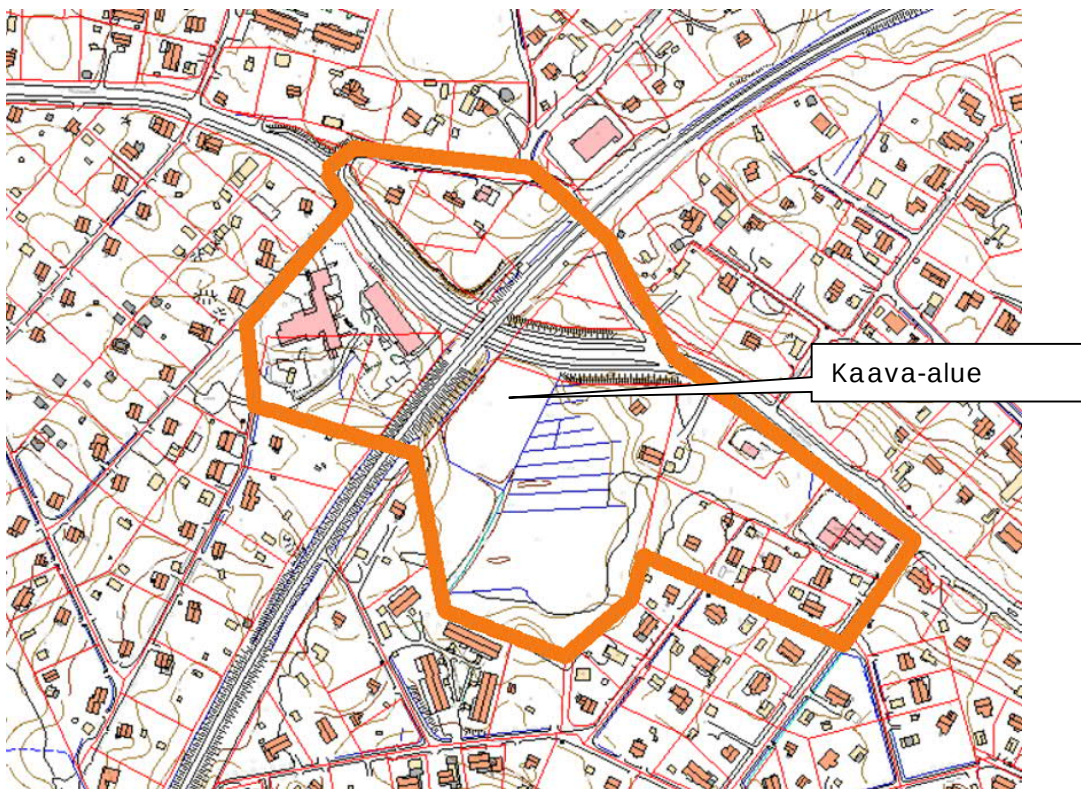


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	13.11.2018
ASEMAKAAVAN NUMERO	822
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	RUUTANA
KORTTELIT	7003 osa, 7007, 7028 osa, 7101 osa, 7202, 7203 osa, 7204 osa sekä niihin liittyvät ka- tu- ja liikennealueet
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Ruutanan keskusta



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

kaavoituskatsaus 2018

KANGASALAN KUNNAN YMPÄRISTÖPALVELU-
KESKUS

OHEISMATERIAALI
LIITTEET

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ruutanan keskustan alue jäi vahvistumatta Ruutanan rakennuskaavasta 1980-luvun alussa. Alueelle ei ole rautatien alikulun rakentamisen jälkeen kohdistunut merkittäviä rakentamispaineita, ja sen asemakaavan laatiminen on jäänyt.

Syksyllä 2018 järjestettiin osallistumis- ja arvioimissuunnitelmasta yleisötilaisuus, jossa saatiin runsaasti palautetta kaavaluonnoksen valmistelua varten.

Asemakaavaluonnos tuli elinvoimalautakunnan käsittelyyn joulukuussa 2018.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan Ruutanan alikulkusillan päälle lähijunaliikenteen asema. Sitä varten varataan lähikortteleista liityntäpysäköintimahdollisuuksia. Radan viereiset alueet varataan melun ja tärinän vuoksi pysäköintiin.

Uutta täydentävää asuntorakentamista osoitetaan aseman läheisyyteen. Alueen rakennuskulttuurin kannalta merkittävät kohteet säilytetään.

Nykyisen päiväkodin tontille mahdollistetaan kunnallisten lähipalveluiden kehittäminen eri ikäryhmien tarpeisiin. Palaneen ravintolakiinteistön kohdalle varataan mahdollisuus rakentaa liiketiloja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu jakautuu kiinteistönomistajien ja kunnan kesken. Uudisrakentaminen on mahdollisuus käynnistää kaavan saatua lainvoiman, aikaisintaan v. 2019. Lähijunaliikenteen kehittäminen edellyttää kunnan merkittäviä investointeja ja maakunnallista pilottiprojektia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Ruutanan alue on rakennettu pääosin sotien jälkeisellä ajalla. Alueelle muodostui Tampereen tehdastyöläisten omakotialueita hyvän lähijunayhteyden varaan. Lähijuna lakkasi pysähtymässä Ruutanassa sen jälkeen kun Jyväskylän valtatie rakennettiin Ruutanan pohjoispuolitse 1970-luvun alussa, ja autoyhteydet muodostuivat sujuvammiksi ja nopeammiksi. Ruutanan joukkoliikenneyhteydet ovat toipuneet vasta 2010-luvun loppupuolella, kun seutubussin liikennöinti Tampereelle lisääntyi tuntuvasti. Ruutanan tasoristeys poistettiin rakentamalla alikulku 1990-luvun taitteessa.



Luonnonympäristö

Alue on pääosin puutarhamaista omakotivaltaista aluetta. Radan itäpuolella on metsittynyt niitty, jonka maaperä on huonosti kantavaa.

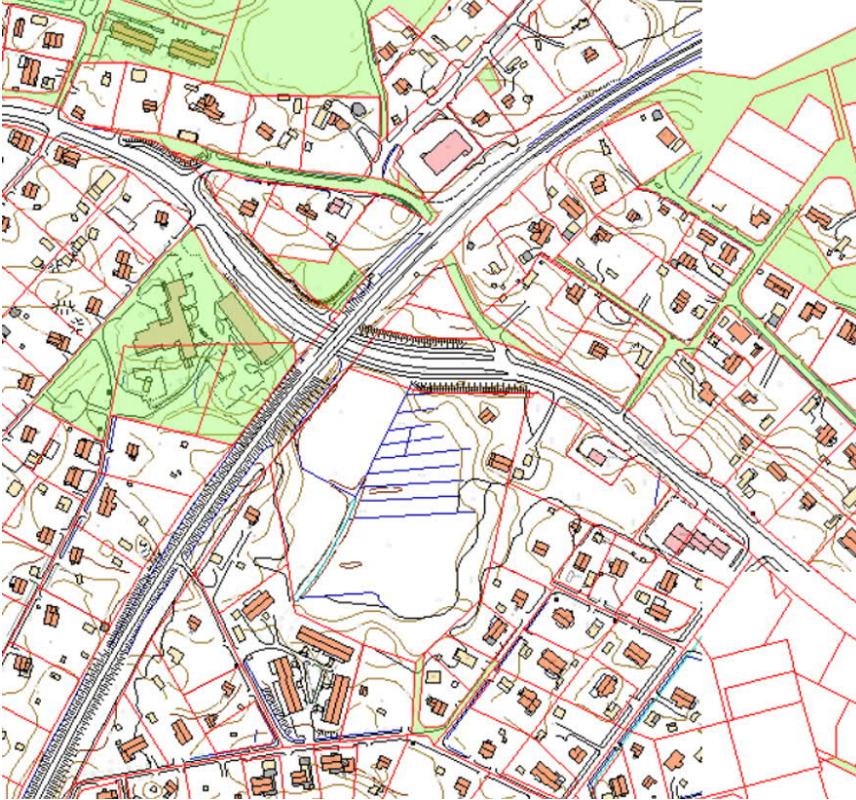
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee Ruutanan päiväkoti ja terveysasema. Päiväkodissa on sisäilmaongelmia. Ruutanan ja Suinulan yhteinen koulu rakennettiin Ruutanan itäpuolelle v. 1924. Koulua on sittemmin laajennettu useaan otteeseen. Sen yhteydessä on myös varhaiskasvatuksen tiloja. Ruutanassa on tarvetta lisätiloista vanhusten palveluihin ja päivähoitoon.

Suunnittelualueella sijaitsee hyvin varustettu päivittäistavarakauppa. Muita kaupallisia palveluita on Jyväskylätien varressa sijaitseva bensiinijakeluasema, jossa on myös lounaskahvila.

Yleiskaavan inventoinnissa suunnittelualueelta on löytynyt kaksi rakennuskulttuurikohdetta. Rästingin tila on keskustan vanhinta asutusta, joka on perustettu 1900-luvun alussa (n. 1912). Harjakattoinen, hirsirunkoinen ja lautavuorattu hirsitalo on säilynyt perinteikkäässä asussa. Pihapiiriä hallitsee uudempi asuintalo. Rakennukset ovat puuston ja melusuojan takana eivätkä näy tiemaisemassa. Rajalan (Ellimäki) kiinteistön vanhin kauppa- ja asuinrakennus on 1930-luvulta ja siten Ruutanan keskustan vanhinta säilynyttä rakennuskantaa. Talo sijaitsee vanhan maantien, nykyisen Mäntytien varrella. Vanha tasoristeyksen kautta kulkenut maantieosuus on menettänyt entisen liikenteellisen ja kaupallisen sekä tämän myötä myös taajamakuullisen merkityksensä kun tie katkaistiin ja autoliikenne ohjattiin kulkemaan radan alitse uutta linjausta myöden 1980-luvulla.

Maanomistus



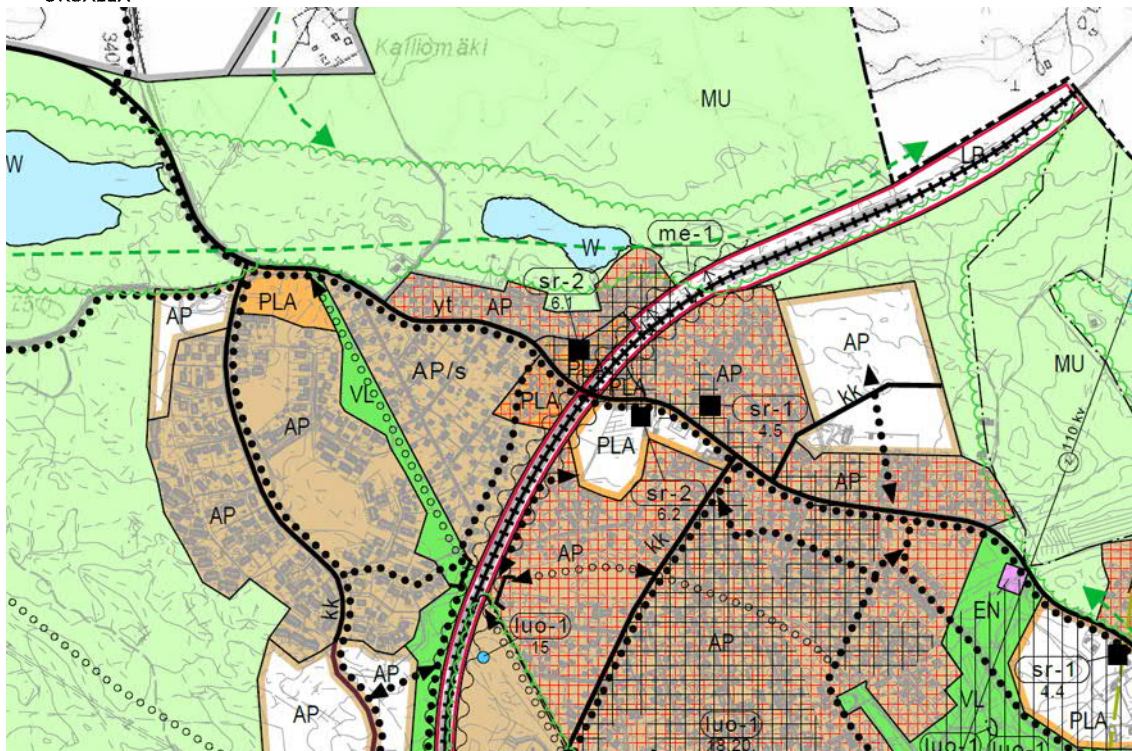
Maa-alue on pääosin yksityisten, osittain kunnan omistama. Kunnan maanomistus vihreällä.

3.2 Suunnittelutilanne

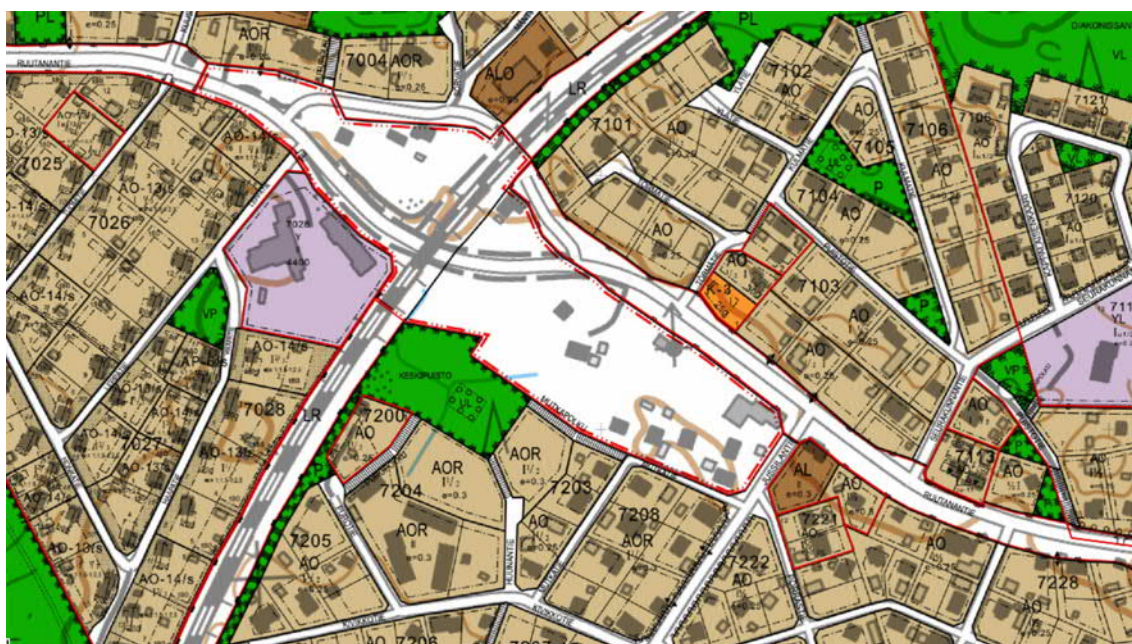
Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C.

Ruutanan keskeneräisessä osayleiskaavaehdotuksessa vuodelta 2011 kaava-alueelle on osoitettu lähipalveluja ja asutusta (PLA) ja pientalovaltaista asutusta (AP). Lisäksi alueen poikki on varattu itä-länsisuuntainen kävely- ja pyöräily-yhteys alikulkuineen.



Osayleiskaavaehdotus.

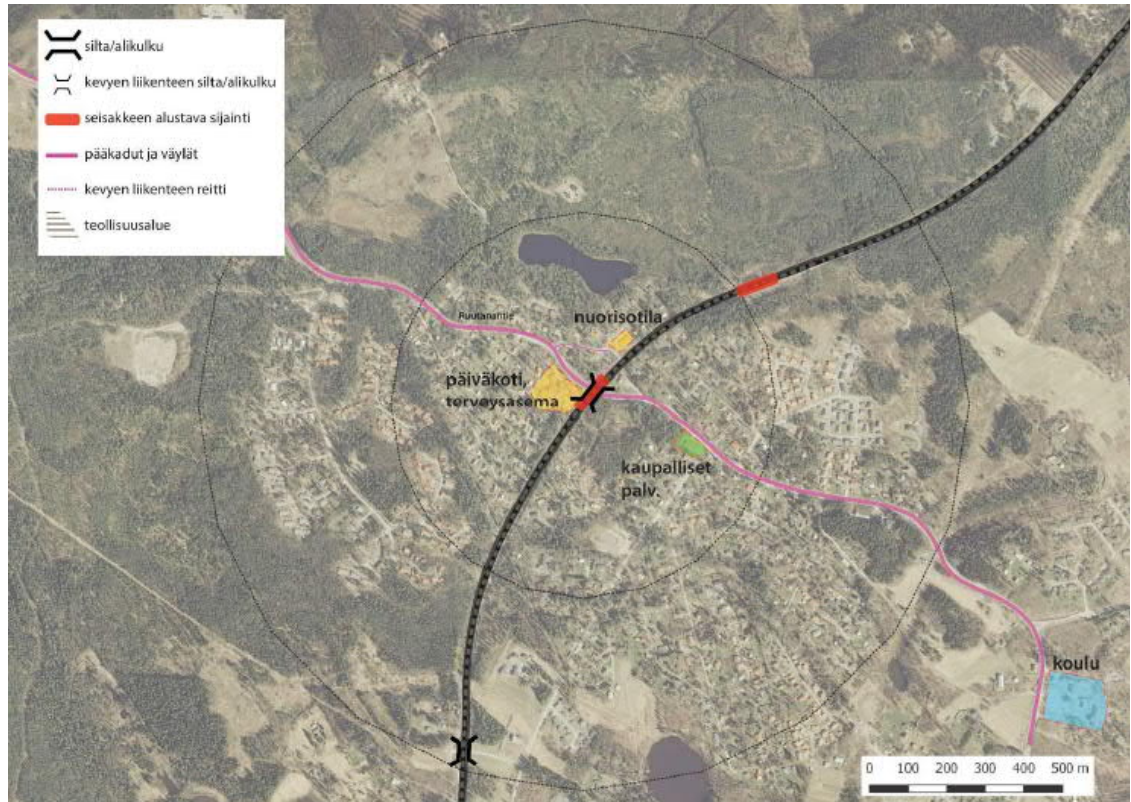


Ote kaavayhdistelmäkartasta

Osalla aluetta on voimassa vuonna 1978 vahvistettu asemakaava.

Lähijunaliikenteen parantaminen Tampereen seudulla

Lähijunaliikenteen toteuttamiseksi laadittiin seudullinen selvitys v. 2016. Sen mukaan uudet laiturit voidaan rakentaa ylikulkusillan kohdalle. Erillistä alikulkua ei ole tarve rakentaa. Ohjeiden mukainen liityntäpysäköinnin mitoitus on 5 autopaikkaa ja 10 polkupyöräpaikkaa. Selvityksen mukaiset kustannukset ratateknisestä rakentamisesta ovat 1,4 miljoonaa euroa. Maankäytön kehittämispotentiaali todettiin rakennesuunnitelman ja kunnan kaavoituksen pohjalta vähäiseksi.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve johtuu maankäytön ohjaamisen tarpeesta Ruutanen keskustassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinvoimalautakunta hyväksyi osallistumis- ja arvioimissuunnitelman syyskuussa 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Ruutanen asukkaat ja työntekijät
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (ympäristö- ja rakennusvalvonta, rakentaminen, vanhusten palvelut, varhaiskasvatus, Ruutanen koulu)
- Palo- ja pelastustoimi, ympäristöterveydenhuolto
- Elisa, Elenia, Kangasalan Vesi -liikelaitos
- Viranomaiset (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Liikennevirasto)

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arvioimissuunnitelma oli nähtävillä syys-lokakuussa 2018, jolloin asiasta järjestettiin yleisötilaisuus.

Yleisötilaisuudessa oli läsnä noin 50 henkeä. Siinä keskusteltiin paljon lähijunaliikenteen hyvistä ja huonoista puolista. Pääosa läsnäolijoista kannatti lähijunaliikennettä ja maankäytön tuntuvaa tehostamista suunnittelualueella. Meluongelmat tuotiin esiin.

Toinen useassa puheenvuorossa esiin otettu asia oli vanhusten ja nuorten toimintatilojen tarve. Kunnan toivottiin rakentavan kylätalon, jossa on eri ikäryhmille soveltuvia harrastustiloja. Lisäksi tuotiin esiin tarve saada lisää liiketiloja, jotta nykyiselle kaupalle saadaan kilpailua.

Asukas 25.10.2018 (ote)

Kaavahankkeen tavoitteet ja lähtökohdat ovat erinomaiset. Samalla se on erittäin vaativa kohde, jonka tulee saada riittävästi huomiota luomisprosessiin ja sisällön osalta. Kyse on Ruutanen kehittämisestä pitkällä aikajänteellä keskeisesti määrittävä kaava-hanke, jossa soisi onnistuttavan mahdollisimman hyvin.

Asukas 31.10.2018

Asemakaavan suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita junaradasta aiheutuneen melun torjuntaan. Kun puusto häviää, melu pääsee esteettä kulkeutumaan Mutkatielle ja koko Iskelään. Matalat autokatosrakennelmat junaradan vieressä eivät korjaa tilannetta. Junarata laskee sen läheisyydessä asuvien viihtyisyyttä. Kyseiset haittatekijät nostavat ihmisten kuormitustasoa ja laskevat alueen houkuttelevuutta. Junaradan viereen tulisi rakentaa meluaita molemmalle puolelle Ruutanen keskustan kohdalle.

Kiinteistönomistaja 11.10.2018

Noin 10 vuotta sitten ostin isältäni Ruutanantie 888 sijaitsevan liike ja omakotikiinteistön jossa myöhemmin toimi Ruutanen Oluthuone ja yläkerrassa oli asunto, kauppaan kuului myös viereinen tyhjä tontti. Tulipalossa v. 2016 talo paloi kivijalkaan asti. Vakuutus-yhtiö olisi rakentanut meille uuden vastaavan tilalle mutta ei saanutkaan rakentaa, kun ei muka olla asemakaavassa. Kiinteistöverolappujen mukaan molemmilla tonteilla on kaava ja toiseen oli merkitty liike/omakotitalo tontti. Olen kaksi vuotta yrittänyt saada asiaa eteenpäin ja saada kaava tontteihin takaisin että pääsisin myymään ne asiaankuuluvalla hinnalla eteenpäin mutta ei.

Markku Lahtinen esitteli Ruutanassa uutta kaavaehdotusta, jossa tonttini päälle oli sijoitettuna parkkipaikka ehkä joskus toteutuvalle junaliikenteelle, vaikka terveystalon ja päiväkodin pihassa olisi myös tilaa parkkipaikoille. Tämä oli perheelleni isku vasten kasvoja, eikö riitä että palaa koti ja palaa työpaikka ja sitten vielä viedään tontit alta? Haluaisin että tonteilleni palautuisi liike/omakotitonttikaavat ja näin pääsisimme perheemme kanssa suunnittelemaan uutta tulevaisuutta Ruutanassa.

Alueen asukasyhdistykset 9.10.2018 (ote)

Ruutanen päiväkodin ja sen ympäristön tulevaisuutta pitää miettiä kyläläisten tarpeista käsin, alueelle tulisi rakentaa kaikenikäisiä palveleva kylätalo, kylätalossa otettaisiin huomioon päiväkodin, nuorisotilan ja kaikenikäisten harrastustilojen tarve. Ruutanalaiset tulisi ottaa aidosti mukaan kylätalon suunnitteluun, joka tulisi aloittaa osana Ruutanen keskustan kaavoitusta.

Pirkanmaan ELY-keskus 1.11.2018

Maantie 3400, Ruutanantie tulee rajata mukaan asemakaava-alueeseen niiltä osin, missä Ruutanantie on kaava-alueella tai kaava-alue rajoittuu tiehen. Ruutanantie tulee osoittaa kaavassa katuna. Ruutanantiesta syrjään jääneen jo maantienä lakkautetun tieosuuden kaavamerkintä on muutettava LT-alueesta muuksi nykyistä tai tulevaa käyttöä osoittavaksi kaavamerkinnäksi. Maantie, joka on osoitettu asemakaavassa katuna, muuttuu kaduksi kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä (MRL 86 a §). Kadunpitopäätökset tulee tehdä tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina ottaen huomioon kunnossapidon vaatimukset sekä maankäytön sekä tie- ja katuverkon toteutuminen. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että Ruutanantien asemakaavan nro 822 hyväksymisen jälkeen Kangasalan kaupungin tulee tehdä Ruutanatielle kadunpitopäätös.

Tampereen Polkupyöräilijät 30.10.2018

Lähijunaliikenteen mahdollinen uudelleen aloittaminen tarjoaisi sujuvan polkupyörään ja lähijunaan perustuvan matkaketjun Tampereen suuntaan varsin suurelle asukasmäärälle, ja auttaisi osaltaan vähentämään 9-tien kuormitusta.

Pyöräily-yhteydet sekä radan poikki, että radan suuntaisesti sekä tiivistyvän asemanseudun pyöräilyä ja kävelyä tukeva katuverkko ovat tärkeitä. Voisiko kaavan yhteydessä edistää ajatusta rautatien maastokäytävän hyödyntämisestä nopeana pyöräilyn yhteytenä Kangasalan asemalle ja siitä edelleen Vatialaan ja pohjoisemmaksi Lamminrahkaan ja Tampereelle? Tämä voisi olla hyödyllistä riippumatta esitetystä Vatialantien jatkeesta. Pyöräilykelpoinen ulkoilureitti radan pohjoispuolella Ruutanasta Ojalaan tai Lamminrahkaan olisi myös toivelistallamme, joskin se menee tämän asemakaavan ulkopuolelle.

Liikennevirasto 16.10.2018

Liikennevirasto pitää hyvänä, että seisakkeen vaatimien järjestelyiden tilavaraukset huomioidaan asemakaavaa laadittaessa mahdollistaen sen toteuttamisen tulevaisuudessa. Liikenneviraston näkemyksen mukaan Ruutan seisake on pitkän ajan vauraus, jonka mahdollinen jatkosuunnittelu- tai toteuttamisaikataulu ei ole tiedossa. Seisakkeen toteuttaminen Ruutanaan edellyttää aikanaan riittävää lähijunan käyttäjäpotentiaalia ja sitä myötä tehokasta maankäyttöä seisakkeen lähistölle.

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tarinahaitat. Melun- ja tarinantorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennalta ehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuksista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tarinan leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tarinan aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asumismukavuuteen. Tarinalle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tarinaherkille alueille ilman tarinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tarinalle herkällä maaperällä kuten savikolla tarina voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tarinalle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tarinahaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdollonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Liikennevirasto muistuttaa, että melun- ja tarinantorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tarinantorjuntatarve syntyy. Näin ollen Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tarinantorjunnan kustannuksiin.

Saadun palautteen vaikutus suunnitelmaan:

Pirkanmaan Liitto on hakenut tukea lähijunaliikenteen pilottihankkeelle. Tarkoituksena on lisätä liikennettä ja liikennepaikkoja mm. Oriveden radalla. Tämän vuoksi kaavaa on valmisteltu lähijunaa tukevaksi. Junaliikenteen aiheuttamiin melu- ja tarinaingelmiin on varauduttu suojaamalla piha-alueet uusilla rakennusmassoilla ja välttämättä mällä kaksikerroksista puutalorakentamista.

Liiketonttia Ruutanantien varressa on laajennettu ja entisen oluthuoneen paikalle on varattu tila asuin-liikerakennukselle. Vanhalle päiväkodin tontille voidaan merkintöjen puitteissa rakentaa päivähoitoa, hoiva-asumista ja lähipalveluita, esim. kylätalo.

Viranomaisyhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavaa laatimalla ja muuttamalla mahdollistaa Ruutanan keskeisen solmukohtan kehittäminen palveluita ja joukkoliikennettä hyödyntämällä. Tavoitteena on tehokkaan asuntorakentamisen ja palveluiden sijoittaminen Ruutanan keskusta.

Strategisesti muutos tukee kunnan pyrkimystä alakeskusten kehittämiseen toiminnallisesti monipuoliseksi ja palveluiden tarjoaminen kävely- ja pyöräilyetäisyydellä asunnoista.

Alue on Ruutanan kehittämisen kannalta keskeinen, minkä vuoksi siihen tavoitellaan ympäristöä tehokkaampaa asunto- ja palvelurakentamista.

Lähijunan liikennöintiin varaudutaan varaamalla tilaa laitureille ja liityntäpysäköinnille.

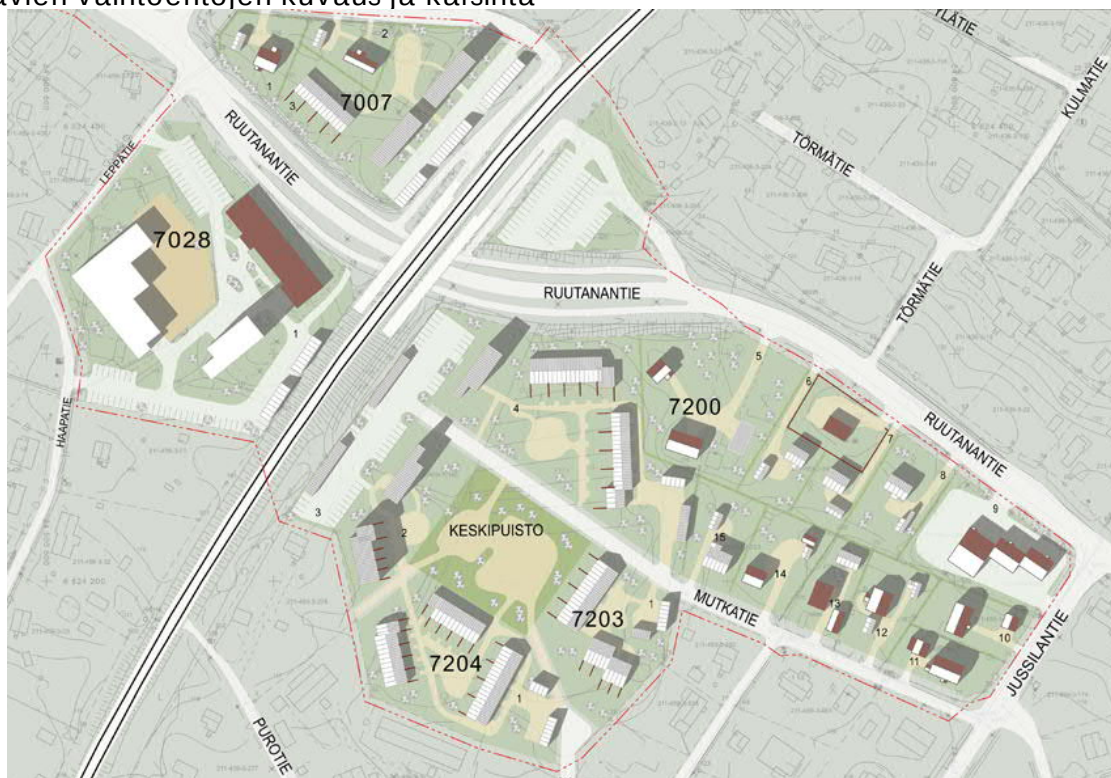
Rautatien melun ja tärinän vuoksi rakentamista ei voi osoittaa välittömästi radan viereen.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallistumis- ja arvioimissuunnitelman yleisötilaisuudessa toivottiin Ruutanan kaupallisten ja julkisten palveluiden kehittämistä. Lähijunaliikenteen aikaansaaminen oli lähes yksimielinen toive.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



Osallistumis- ja arvioimissuunnitelmassa esitetty alustava luonnos.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen elinvoimalautakunnassa 11.9.2018

Asemakaavan valmisteluaineiston käsittely elinvoimalautakunnassa 11.12.2018

Luonnos nähtävillä

Asemakaavaehdotuksen käsittely

Asemakaavaehdotus nähtävillä

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Asemakaava mitoitetaan noin 300 asukkaalle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelmalla voidaan tiivistää Ruutanen keskustan alueen rakentamista ja lisätä sen palveluita yhtenä kokonaisuutena.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Radan itäpuolella on täydennetty vanhan asemakaavan rivitalokorttelia lähelle rataa sijoittuvilla IV-kerroksisilla kerrostaloilla, joiden paikoitus on osoitettu radan varteen.

Päivittäistavarakaupan tontti on osoitettu liikerakentamiselle. Tonttia laajennetaan ja sille osoitetaan lisärakentamismahdollisuus. Kaupan ympärillä pääosin toteutunut omakotialue täydennetään ja merkitään pientalorakentamiseen.

Palaneen asunto-ravintolarakennuksen paikalle on merkitty liikerakennuksen tontti, jonka vieritse on kulku lähijunan laitureille.

Radan länsipuolelle on varattu uusi kerros- ja rivitalokortteli, jonka yhteyteen voi osoittaa myös liityntäpysäköintiä.

Nykyinen päiväkodin tontti on varattu lähipalveluille ja liityntäpysäköintiin.

Muut alueet

Tällä hetkellä yleisenä tienä toimiva Ruutanantie merkitään kaduksi.

Uuden asuinkorttelin keskeltä varataan alue puistoksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakennetta tiivistetään liikenteellisesti ja palveluiden kannalta keskeisellä paikalla, mikä on edullista. Uudisrakentaminen on aiempaa rakentamista korkeampaa ja tehokkaampaa, ja sillä on vaikutusta Ruutanen ympäristökuvaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on pääosin rakennettua, eikä uudisrakentamisen alle jää erityisiä luonnonarvoja.

Sosiaaliset vaikutukset

Uusien asukkaiden elinympäristöstä muodostuu toimiva ja arjesta sujuva. Kerrostalorakentaminen mahdollistaa vanhojen asukkaiden asukaskierron omalla alueella, mikä on omiaan kiihdyttämään vanhan omakotiasutuksen asukkaiden uudistumista. Tällä on paljon myönteisiä vaikutuksia myös talouteen ja palveluiden järjestämiseen.

Vaikutukset elinkeinoelämään

Merkittävä lisärakentaminen edistää liike-elämän kehittymistä.

5.5 Kaavamerkinnot

5.6 Nimistö

Nimistöön ei tarvitse puuttua.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Lähijunaselvityksen esittämä suunnitelma Ruutanan pysäkkipaikaksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

.

6.3 Toteutuksen seuranta

.

KANGASALA 11.12.2018

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen