

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, 25.5.2021

Asemakaavamuutos nro 852, Keskusta, Kuohunharjuntie, Hallintokortteli

Asianumero: KLA/742/53.02/2021



Kaava-alue sijaitsee keskustassa, Kuohunharjuntien, Kunnantien ja Urheilutien rajaamalla alueella. Se käsittää kiinteistön 211-407-2-304 ja osan kiinteistöistä 211-407-2-393 ja 211-407-2-296.

Aloite/hakija

Kaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Päätavoitteet

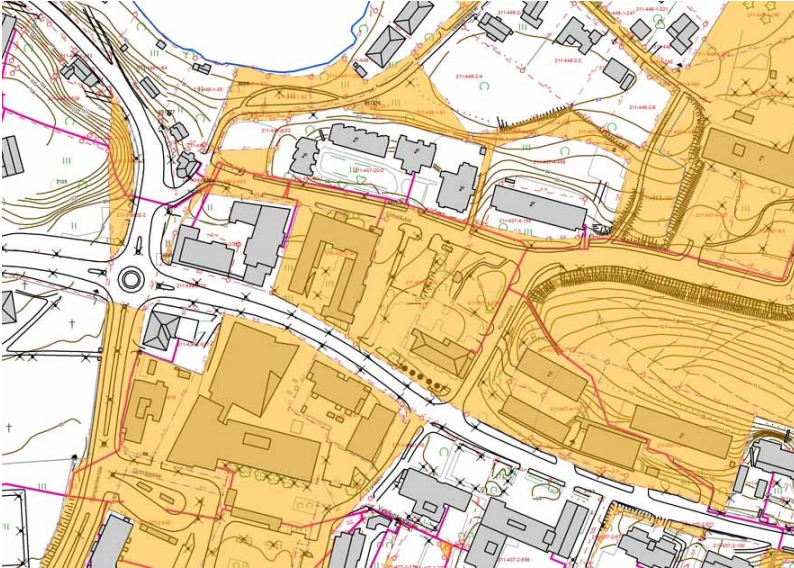
Asemakaavamuutoksella tutkitaan Kangasalan liikekeskustaan sijoittuvan hallintokorttelin kehittämismahdollisuuksia. Lähtötavoitteena on osoittaa alueelle sekä asumista että toimitiloja keskustan elinvoiman ja elinympäristön kehittämistavoitteet ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja maiseman ominaispiirteet huomioiden.

Alueesta tavoitellaan turvallista ja viihtyisää kävelykeskustan osaa. Erityistä huomiota kiinnitetään kävelyn ja pyöräilyn oloihin, joukkoliikenteen saavutettavuuteen sekä alueen hulevesien hallintaan.

Lähtötiedot

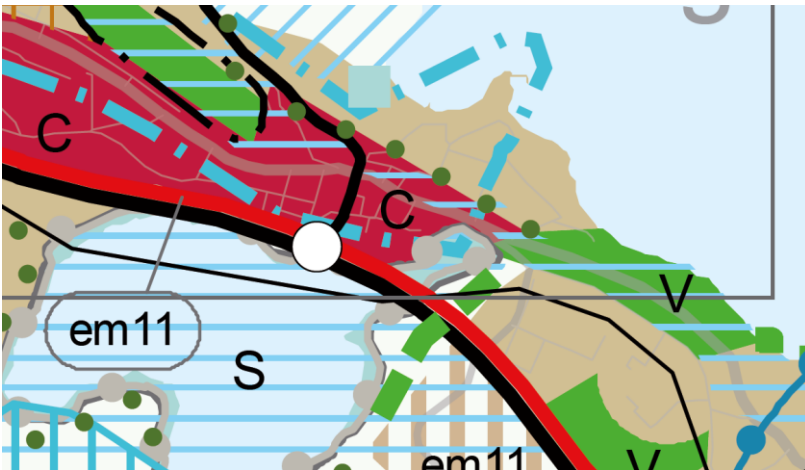
Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.



Kaupungin maanomaisuus on osoitettu kartassa keltaisella.

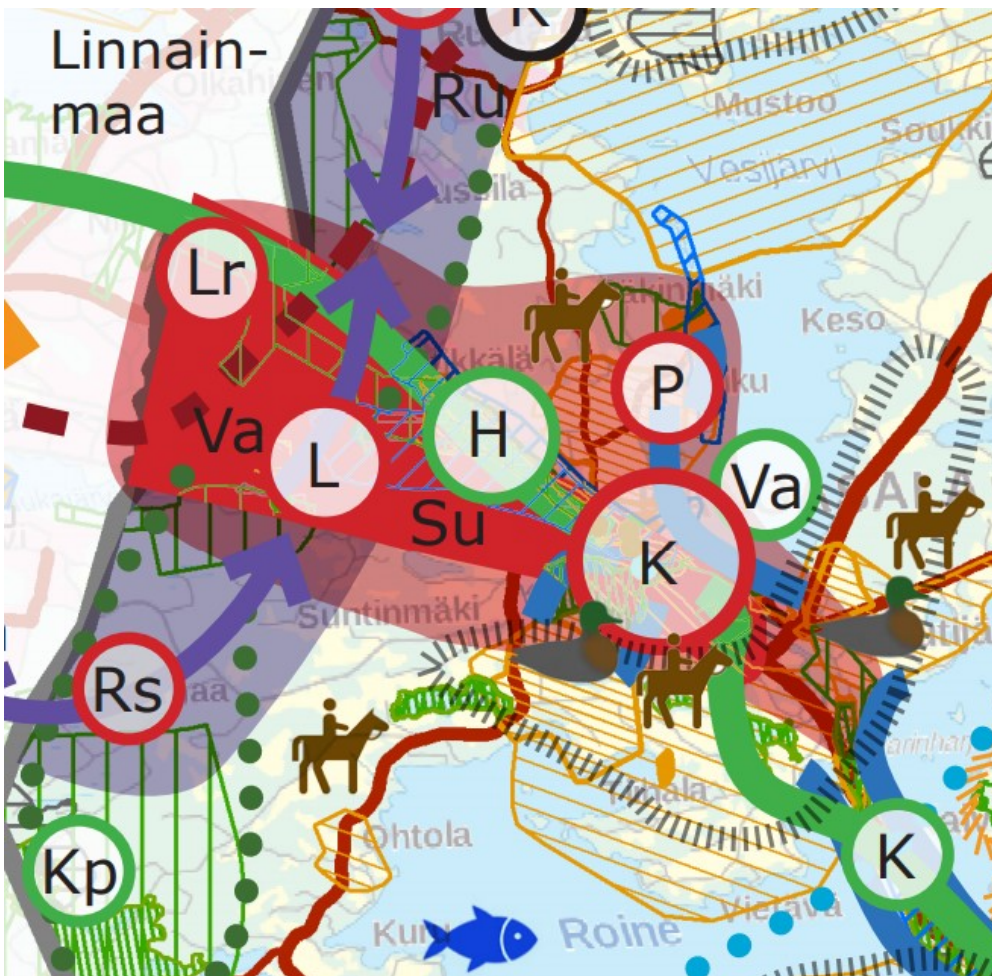
Maakuntakaava



Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkintä sisältää keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Lisäksi alue on osoitettu tärkeäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (sininen pistekatkoviiva).

Keskustan pohjoispuolitse on osoitettu kulkemaan ulkoilureitti (karttamerkintä: vihreät ympyrät). Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille, jonka toteuttamisedellytykset on turvattava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Strateginen yleiskaava



Kangasalan strateginen yleiskaava on kunnanvaltuuston 29.5.2017 hyväksymä maankäytön suuria linjoja ohjaava asiakirja, joka on voimassa osayleiskaavojen rinnalla ja ohjaa osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista sekä muuta alueiden käytön suunnittelua.

Strategisessa yleiskaavassa alue sijoittuu kohtaamisten ja kulttuurin keskustaan (K). Määräyksen mukaan keskustaa kehitetään ja toimintoja monipuolistetaan. Keskustaan rakennetaan perheasuntoja, tiloja julkisille ja yksityisille palveluille sekä työpaikoille. Yhteisöllisyyttä ja kohtaamisia tukevia ratkaisuja korostetaan miljöössä ja ympäristön laadussa. Alue on osa tiivistyvää nauhataajamaa ja joukkoliikenteen laatukäytävää.

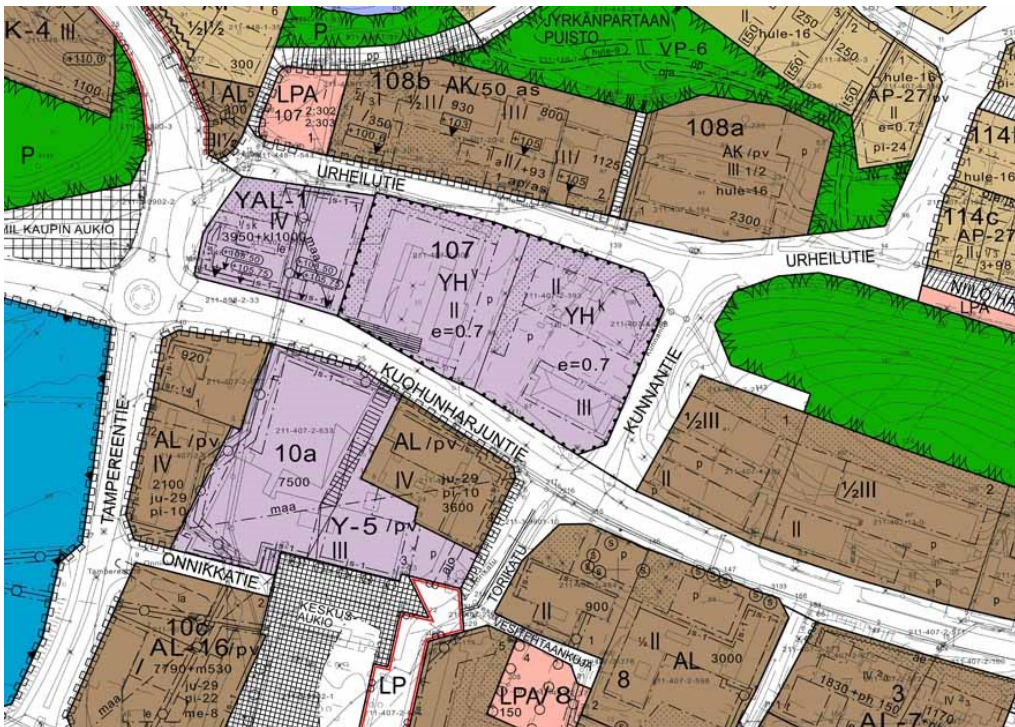
Keskustan osayleiskaava



Keskustan osayleiskaava on kunnanvaltuuston 13.9.2010 hyväksymä asemakaavoitusta ja maankäyttöä ohjaava asiakirja. Keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty C –merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kävelyalueen muodostamiseen, pysäköintijärjestelyihin, kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen sekä alueen kaupunkikuvaan ja viihtyisyyteen. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Alueella tulee suosia mahdollisimman paljon pintoja, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen.

Alue on merkitty osaksi pohjavesialuetta. Kaupungintalo on määritelty rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1) ja virastotalo rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maiseman kannalta edustavaksi rakennukseksi (sr-2). Kuohunharjuntielle ja Kunnantielle on merkitty kevyen liikenteen reitit, joiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota verkostojen jatkuvuuteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen ja turvallisuuteen. Kuohunharjuntielle on merkitty merkittävästi parannettava katuosuus. Katuosuudella on tavoiteltava korkeatasoista kaupunkikuvaa ja lähiympäristön laatua.

Asemakaavatilanne



Alueelle on hyväksytty 21.11.1969 asemakaava nro 33. Asemakaava määrittelee alueen hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Rakennuspaikan kerrosala on määritetty tehokkuusluvulla 0,7 ja alueelle osoitettu kaksi kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala (virastotalo ja kaupungintalon takana oleva rakentamaton rakennusala) ja yksi kolmikerroksisen rakennuksen rakennusala (kaupungintalo). Rakennusalojen väliin on merkitty alat pysäköimispaikoille (p) ja istutettavat rakennuspaikan osat.

Tehdyt selvitykset ja selvitystarpeet

Keskustan osayleiskaavatyössä on tehty mm. luonto ja kulttuuriympäristöselvityksiä, joita hyödynnetään asemakaavan pohjatietoina.

Kangasalan keskusta-alueen hulevesien hallintaa selvitetään asemakaavan valmisteluvaiheessa ja tarkennetaan tarvittaessa kaava-alueen osalta asemakaavaehdotusta valmisteltaessa. Asemakaavatyön valmisteluvaiheessa tehdään kulttuuriympäristöselvitys, joka tarkentaa yleiskaavan yhteydessä tehtyjä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä ja maiseman muutosherkyyttä.

Nykytilanne ja rakennuskanta

Alueen pohjoispuolelle sijoittuu muutamia kerrostaloja ja pientaloasutusta. Alueen eteläpuolella on Kangasalan keskustan toimitiloja ja asuinkerrostaloja. Alueen maaperä on hiekkamoreenia.

Alueen saavutettavuus on hyvä. Lahdentien liittymään on matkaa n. 500 m ja Kuohunharjuntietä kulkee pyöräilyn pääreitti. Alle 200 m etäisyydellä on kolme linja-autopysäkkiä, joiden kautta kulkevat linjat sekä Kuhmalahtea, Orivettä että Tamperetta kohti. Pikkuharjulta ja hieman kauempaa Kirkkoharjulta kulkevat seudulliset ulkoilureitit ja alueen pohjoispuolella sijaitsee Vesaniemen uimaranta.

Varhaiskasvatustalvet sijaitsevat keskustassa, Kuohunharjuntien eteläpuolella ja koulu noin 500 m päässä. Kangasalan keskustan kaupalliset, kulttuuri ja liikuntapalvelut ovat alle 500 m etäisyydellä.

Kaava-alueella sijaitsevat kaupungintalo ja virastotalo sekä pysäköintialuetta. Lisäksi alueen koillisreunaan sijoittuu rakentamatonta, puistomaista piha-aluetta.



Kuvassa on esitetty kaava-alueen alustava rajaus.

Vaikutusten arviointi kaavaa laadittaessa

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tiedottaminen

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja asiakirjojen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja paikallislehdessä. Asemakaava-aineistot asetetaan nähtäville kaupungin teknisen keskuksen ilmoitustaululle ja kaupungin kotisivuille osoitteeseen:

<https://www.kangasala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asebakaavoitus/nahtavilla-ja-vireilla-olevia-asebakaavoja/>

Lisäksi:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja saatekirje lähetetään nähtävilläoloaikana maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille
- asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläoloaikana lähetetään maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille kirje
- asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan niitä kunnan jäseniä ja muistutuksen tekijöitä, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat ja -haltijat
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat, yhteisöt ja yritykset
- Elenia Oyj
- Kangasalan Lämpö Oy
- Kaupungin palvelualueet (ympäristö-rakennusvalvonta, rakentaminen, sosiaali- ja terveyskeskus ja sivistyskeskus) ja Kangasalan Vesi- liikelaitos
- Viranomaistahot: Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan jätehuolto Oy
- Muut ilmoituksensa mukaan

Päätöksenteko, alustava aikataulu ja osallistuminen

Elinympäristölautakunta päättää:

1. kaavoituksen käynnistämisestä ja hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 25.5.2021
2. asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta talvella 2021-2022
3. asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta keväällä 2022
4. esittää asemakaavaehdotusta hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle syksyllä 2022

Asemakaavamuutoksen voimaantulosta julkaistaan kuulutus valtuuston hyväksymispäätöksen valitusajan jälkeen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston tultua nähtäville on osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä mahdollisuus jättää mielipiteitä ja ilmoittautua osalliseksi asemakaavaan.

Kunnan jäsenen ja osallisten on mahdollista tehdä muistutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista tehdä valitus hallinto-oikeuteen.

Asemakaavan laatija ja mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto

Kangasalan kaupungin kaavoitus
Urheilutie 13 (PL 50)
36200 Kangasala

Kaavan suunnittelua hoitavat kaupunginarkkitehti Mari Seppä
ja suunnitteluarkkitehti Anna-Leena Toivonen.

e-mail: mari.seppa(at)kangasala.fi Vastaanotto maanantaisin klo 9-12
anna-leena.toivonen(at)kangasala.fi.

Lisätietoja kaavoituksen aikataulusta antaa toimistosihteeri Maija Lilja, puh. 040 133 6631.

Mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto:

Kangasalan kaupunki
Elinympäristölautakunta
PL 50
36201 Kangasala
tai
kirjaamo(at)kangasala.