



KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

HALIMAJÄRVEN LUOTEISEN ALUEEN ASEMAKAAVA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	10.3.2009
ASEMAKAAVAN NUMERO	631
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	ASEMA/18
KYLÄT	HERTTUALA, TARPILA
KORTTELIT	5504 JA 5505 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT VIRKISTYS- JA KATUALUEET

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

10.3.2009

KANGASALAN KUNNAN TEKNINEN
KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Halimajärven alueen kaavoitus on osa alueen osayleiskaavaluonnoksen jatkumoa. Asukkailta pyydettiin osayleiskaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä syksyllä 1999 kommentteja toiveista ja tavoitteista kaavatyön eteenpäin viemiseen. Edellinen, Halimajärven lounaisosan kaava hyväksyttiin 2008.

Asemakaavan laatiminen on kaavoitusohjelman mukaista.

2.2 Asemakaava

Asemakaava pohjautuu yleiskaavan ratkaisuihin. Lähtökohtana on ollut laatia Halimajärvelle asemakaava, joka edistää yleiskaavan toteutumista. Halimajärvi ympäristöineen on Taajamien osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi ja yleiskaavassa ainoana alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle on tarkoitus laatia asemakaava, jolla mahdollistetaan nykyisen rakennuskannan korjausrakentaminen ja täydennysrakentaminen. Kun alueen maasto lisäksi on pienimuotoista ja jylhää, alueen ympäristökuva on persoonallinen ja lähtökohdiltaan säilyttämisen arvoinen.

Alueen rakentamisen tapaa ohjataan tarvittaessa erikseen laadittavilla ohjeilla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen vesihuollon runkoverkosto on rakennettu. Kunnan toteutettavia ovat tiejärjestelyt. Toimenpiteitä ei ole ajoitettu. Asuinrakentamisen toteuttajia ovat yksityiset.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella ei ole aiempaa asemakaavaa. Alue on rakentunutta omakotialuetta, joka sijaitsee Halimajärventien molemmin puolin Halimajärven rantavyöhykkeellä, osittain rantatonteilla, paikoin erittäin jyrkässäkin maastossa.

Alue rajoittuu lounaispuolella kaavoitettuun ja pääosin rakennettuun omakotialueeseen.

Suunnittelualueen luoteispuolella maisema muuttuu talousmetsäksi.

Luonnonympäristö

Maaperältään alue on kalliota ja aivan Halimajärven rantavyöhykkeellä moreenia.

Laadittujen luontoselvitysten mukaan suunnittelualueella ei ole tarvetta aluevarauksiin luonnon monimuotoisuuden takia.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistöt on lohottu 1945 ja merkitty maarekisteriin itsenäisiksi tiloiksi viisikymmenluvun alussa.

Nykyisin kaava-alueella asuu noin 30-40 henkilöä.

Lukuisat alueen vanhoista rakennuksista on vuosien kuluessa remontoitu, kunnostettu, perusparannettu vastaamaan toteutustoimenpiteen ajankohdan vaatimuksia asumisen ja rakentamisen tyylin osalta.

Alueella on myös uudempaa rakennuskantaa. Rakentamisen tyylien, materiaalien, rakennusten koon ja tonttien kasvillisuuden osalta alue on epäyhtenäistä. Talousrakennukset on yleensä rakennettu erilleen asuinrakennuksesta.



Alue tukeutuu Aseman, Vatialan ja kirkonkylän palveluihin, lähinnä Nattarin keskuksen, jossa sijaitsevat Vatialan koulu, päiväkot, kirjasto, kauppa, pankki ja posti. Julkinen liikenne palvelee hyvin Vatialaan.

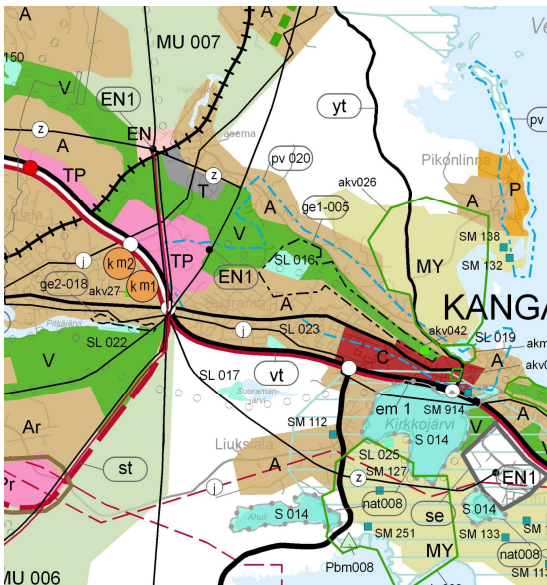
Maanomistus

Alue on yksityisten omistama.

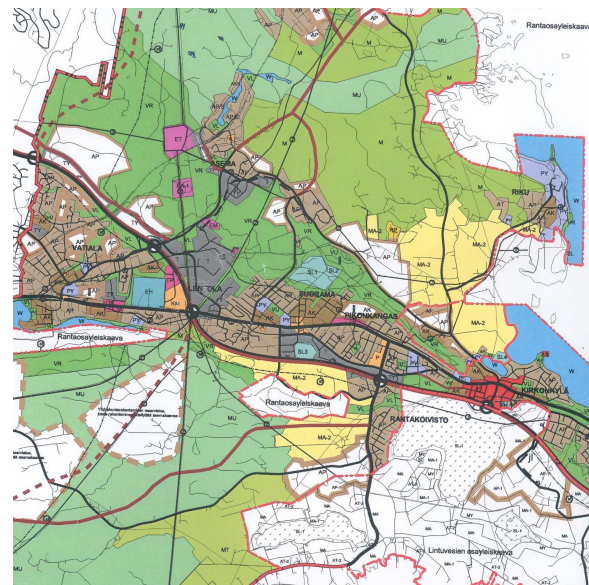
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, taajamien osayleiskaavassa pientaloalueeksi jolla ympäristö säilytetään.



Maakuntakaava



Taajamien osayleiskaava

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava toteuttaa Taajamien osayleiskaavaa ja Halimajärven osayleiskaavaluonnosta. Olemassa olevien talojen peruskorjauksen ja alueen täydennysrakentamisen ohjaamiseksi asemakaavan laatiminen on tarpeen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kunnan aloitteesta. Päätös asemakaavan laatimisesta on tehty 13.6.2000.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, tekninen keskus, sosiaalikeskus, koulutoimi, kuntasuunnittelu)
- ympäristöterveydenhuolto
- Kangasalan Vesi

- Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseot
- Hämeen tiepiiri
- Eltel Networks Oy
- Vattenfall Verkko Oy

Vireille tulo

Hanke on tullut vireille kaavoituslautakunnan päätöksellä 10.3.2009.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osayleiskaavoituksen yhteydessä asukkailta on kysytty suunnitelmista ja toiveita alueen tulevaisuudesta. Tieyhteysien parantamista ja Halimajärven tulvimisen rajoittamista toivottiin.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu Halimajärven alueen asemakaavasta on pidetty 21.2.2003. Silloisen suunnitelman taustana oli koko Halimajärven ja Aseman alueelle laadittu osayleiskaavaluonnos.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tarkoitus on laatia asemakaava, joka antaa edellytyksiä viihtyisän pientalovaltaisen asumismiljöön säilymiselle ja sopeuttaa uudisrakentamisen omana ajallisena kerrostumana alueen osaksi.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaa valmisteltaessa saadut kommentit on otettu suunnittelussa huomioon prosessin aikana syntyneinä tavoitteina.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueelle on laadittu yksi asemakaavaluonnosvaihtoehto.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös 13.6.2000.
- Valmisteluaineiston käsittely kaavoituslautakunnassa 10.3.2009.
- Luonnos nähtävillä.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa ja kunnanhallituksessa.
- Asemakaavaehdotus nähtävillä.
- Asemakaavan hyväksyminen kaavoituslautakunnassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Luonnosvaihtoehdossa alueella on mahdollista rakentaa yhdeksälletoista erilliselle rakennuspaikalle. Kolmannes rakennuspaikoista uudisrakennettaneen jolloin asukasmäärä alueella puolitoistakertaistunee.

Palvelut

Alue tukeutuu palvelujen osalta Asemanseudun, Vatialan ja kirkonseudun palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla varmistetaan ympäristön kannalta tärkeimpien osien yhtenäisyys. Alueen rakentamisen ilmettä ohjataan kaavamääräyksin ja tarvittaessa erikseen laadittavilla ohjeilla.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alueet on varattu asuinpientalojen korttelialueiksi, noudattaen nykyistä kiinteistöjaotusta, rakennusoikeutta rakennuspaikkaa kohti 200 kerrosneliömetriä asuinrakennukselle ja 60

talousrakennukselle. Yhtenäisyyden ja selkeyden vuoksi kaavamääräykset ovat samat kuin vastikään hyväksytyllä viereisellä kaava-alueella.

Muut alueet

Alueen liikenne järjestetään yhden kokoojatien, päättyvän Halimajärventien kautta. Asutuksen tarvitsemia ulkoilu- ja virkistysalueita ei kaavassa ole varsinaisesti osoitettu sillä alue rajoittuu rakentamattomaan metsäalueeseen. Osakaskunnan yhteiselle vesialueelle on osoitettu kulkuyhteys Halimajärventieltä rakennetun vesihuoltolinjan kohdalle virkistysalueena.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Maankäytön tehostaminen on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

Uudisomakotitalorakentaminen liittyy luontevasti jo rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen vaikutukset rajoittuvat muutoksiin rakennuspaikoilla, vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset. Hulevedet voidaan edelleenkin imeyttää tonteilla, Halimajärven tulvimiseen kaavoituksella ei ole vaikutuksia.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset on selvitetty taajamien osayleiskaavoituksen yhteydessä.

Kunnan rakentaman vesi- ja viemäriverkoston saadaan tehokkaaseen käyttöön

Liikenteelliset vaikutukset

Uudisrakentamisen myötä liikenne lisääntyy.

Elinolot ja sosiaaliset vaikutukset

Uudisrakentaminen muuttaa vanhojen asukkaiden tottumuksia. Täydennysrakentaminen johtaa ajan myötä kiinteistöjen arvon nousuun.

Kulttuurivaikutukset

5.5 Kaavamerkinnot- ja määräykset

Asuinpienalojen korttelialueet (AP-16/s) pitää sisällään ilmettä säilyttäviä määräyksiä.

Korjausten, laajennusten ja uudisrakentamisen yhteydessä on uusi rakennusosa sovitettava vanhaan rakennuskantaan ja ympäristöönsä muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään.

Alueella olevaa puustoa ja kasvillisuutta on suojeltava rakennus- ym. töitä tehtäessä. Alueella sallittu kerrosluku on I u 2/3. Erillispientaloja varten tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. Useampia asuntoja saadaan rakentaa yksi kutakin rakennuspaikan alkavaa 1000 m² kohti. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosluku saa olla 200 kerrosneliömetriä. Talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea ja talousrakennusten enimmäiskerrosluku saa olla 60 kerrosneliömetriä.

Rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaisesti alimman lattiatason tulee olla vähintään 0,5 metriä tulvarajaa korkeammalla.

Hulevesien johtamisesta on kaavassa annettu määräyksiä.

5.6 Nimistö

Alueella käytetään vanhaa olemassa olevaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamisen ohjaamiseksi laaditaan tarvittaessa ohjeet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunnan toteutettavaksi kuuluu kadut. Korttelialueiden rakentaminen riippuu maanomistajista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seuranta kohdistuu uudisrakentamisen soveltuvuuteen ympäristöön.

KANGASALA 10.3.2009

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen