

ANTINTIE

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	22.6.2021
ASEMAKAAVAN NUMERO	783
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Tarpila
KORTTELI	75a
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Kirkkoharjun rinteessä keskustan lähellä



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN 2016 ja uudestaan osallistumis- ja arvioitnisuunnitelman yhteydessä 2021

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Valtuusto

KAAVAN LAATIJA

Kangasalan kaupungin tekninen keskus

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille alueella sijaitsevan kerrostaloyhtiön aloitteesta. Alueella on kerrostaloyhtiön tontin lisäksi kaupungin omistama pysäköintialueeksi osoitettu asuintontti, jota ei ole rakennettu. Yhdessä kerrostalotontin länsipääty ja kaupungin rakentamaton tontti muodostaisivat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden johon voisi toteuttaa täydennysrakentamista. Mahdollisuuksia on pohdittu edellisen kerran vuonna 2016, mutta tutkielma ei silloin johtanut kaavahankkeen etenemiseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2021. Palautetta saatiin yksityishenkilöltä, viereiseltä taloyhtiöltä ja ELY-keskukselta. Palautteissa kiinnitettiin huomiota erityisesti rakentamisen mittakaavaan.

Kaavoitus on valmistellut keväällä 2021 yhdessä kiinteistönomistajan rakennusyhtiökumppanin kanssa luonnoksen täydennysrakentamisesta. Luonnos on tarkoitus asettaa nähtäville kesällä 2021.

Kaavoituksen yhteydessä tehdään yhteistoimintasopimus sekä sen perusteella maakauppa Kangasalan kaupungin voimassa olevan maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

2.2. Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on maanomistajalla.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Katajantien kortteli 75a sijaitsee Kirkkoharjun eteläpuolella lähellä julkisen liikenteen pääväylää. Ympäröivä rakennuskanta koostuu asuinrakennuksista ja lähiympäristöstä löytyy päiväkotia, ala- ja yläkoulu sekä lukio ja lisäksi peruspalvelut.



Katajatie vieressä oleva pysäköintitontti, entinen soranottopaikka, on täyttömaata:



Rakennettu ympäristö

Korttelissa oleva maastoon sovitettu kerrostalo on noteerattu keskustan osayleiskaavan rakennusinventoinnissa 2. luokan inventointikohteeksi.

Asunto Oy Lukonrinteen taloissa (Katajatie 63-65) rakennustapa on tuottanut kaksi_hieman erinäköistä, mutta hyvin virtaviivaista julkisivua. Molemmissa_ullakkovyöhykkeen tumma riippuva verhous on olennainen osa vaakalinjaista_sommittelua. Rivitalossa porrastusta on tuotu myös julkisivuihin. Lukonrinteen lamellitalot on rakennettu asuntokortteleihin, jotka muodostettiin_vuonna 1959 luonnonpuistoalueelle arkkitehti Heimo Kautosen suunnittelemalla_rakennussuunnitelman muutoksella (ilm. kv 19.7.1963). Samassa yhteydessä_Katajatieä jatkettiin kirkolle päin. Vuonna 1963 valmistuneet talot suunnitteli arkkitehti Olavi Suvitie ja rakensi Rakennusliike Aaro Havia Oy. Taloihin on tehty julkisivuremontti parisen vuotta sitten (2007-08). Rakennusten tyyli_pyrittiin säilyttämään. Eteläseinän ikkunat uusittiin. Ikkunoiden kokonaisala säilyi_ennallaan, mutta jako muuttui hieman (tuuletusikkuna). Julkisivuissa uusittiin_pintamateriaaleja mm. autotallien oviin profiilipeltinen verhous entisen puisen tilalle ja_seinien minerit-verhouslevyt korvattiin Steni-rakennuslevyillä (lasikuituvahvistettu_polymeeribetonilevy akryylipinnalla).

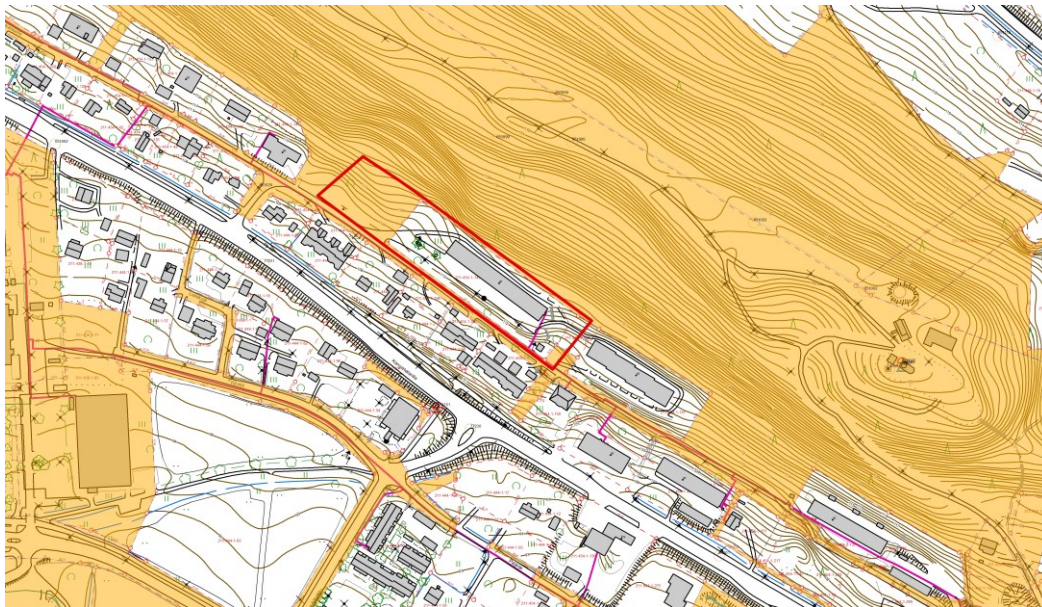


Lamellitalot ovat luontevasti maisemarakenteeseen sovitettu rakennusryhmä harjun suuntaisessa nauhataajamassa. Rakennukset ovat säilyneet melko hyvin. Ikkunoihin ja pintamateriaaleihin tehdyistä muutoskorjauksista huolimatta etenkin Lukonrinteen rakennuspari on edustava esimerkki 1960-luvun asuntosuunnittelusta ja rinnetaloratkaisuista. Lisäksi talot ovat taajaman ensimmäisiä betonielementtirunkoisia asuntotaloja.

Ympäröivillä tonteilla lännessä ja etelässä sijaitsee pientaloja. Korttelialue toimii rajana rakennetun ympäristön ja Kirkkoharjun välillä. Harju on Kangasalan keskustan keskeinen maisemaelementti ja virkistyspaikka sekä ehdolla valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi.

Maanomistus

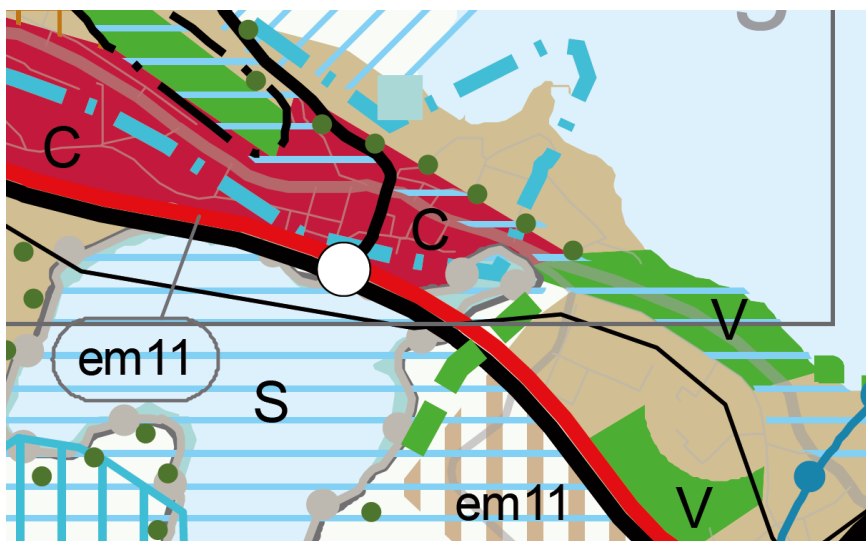
Alueella on yksityistä ja kaupungin maanomistusta.



Kaupungin maomaisuus keltaisella

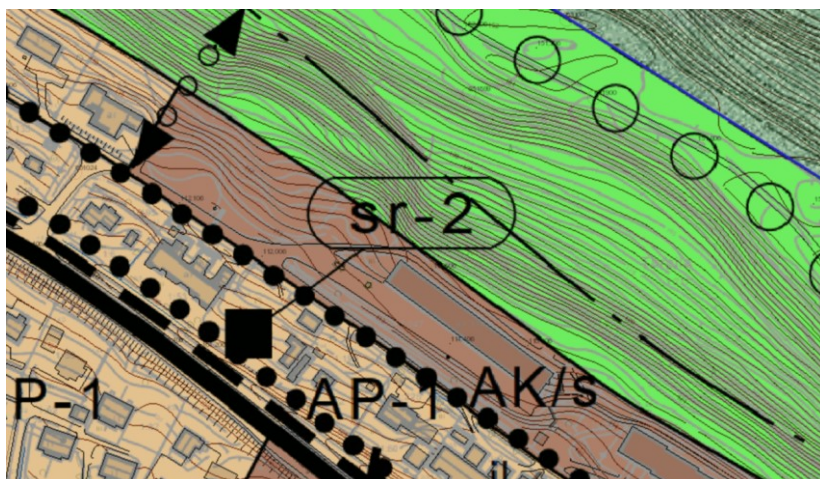
4.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta sekä pohjavesialuetta. Alue on maisema-arvoalueen laidalla.

Yleiskaava



Keskustan osayleiskaavassa vuodelta 2010 alue on osoitettu kerrostalovaltaisena asuinalueena. /s merkintä AK-merkinnän perässä tarkoittaa, että uudisrakentamisen tulee rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyä olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen yhtenäinen luonne säilyy. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää.

Asemakaavatilanne



Alueella on voimassa 1963 vahvistettu asemakaava. Kaavassa A p alueeksi osoitetulle tontille olisi saanut rakentaa pysäköintitilaa maksimissaan kahteen kerrokseen. AR-kortteli

on rivitalon ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Alueelle on kuitenkin toteutunut pitkänomainen kerrostalorakennus.

4. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kaupungin hallintokunnat (rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka), Kangasalan Vesi- liikelaitos
- Ely-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto

Päätöksenteko ja alustava aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville elinympäristölautakunnan päätöksellä alkuvuodesta 2021
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville elinympäristölautakunnan päätöksellä keväällä 2021
- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville elinympäristölautakunnan päätöksellä syksyllä 2021
- Kaava hyväksytään valtuuston päätöksellä vuosien 2021 ja 2022 taitteessa
- Kaavasta on hyväksymisen jälkeen mahdollisuus jättää valitus hallinto-oikeuteen.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

korttelissa on varaus nykyiselle pitkänomaiselle lamellitalolle sekä uudisrakennuksena toteutettavalle lamellitalolle, jonka räystäskorkeus ei nouse olemassa olevaa kerrostaloa korkeammaksi. Uudisrakennuksessa on kerrosalaa 2300 kerrosneliötä ja se on mitoitettu n. 45 asukkaalle. Rakennuksista muodostuu kaksi tonttia. Tontille 1 ajetaan tontin 2 kautta nykyistä reittiä. Uudisrakennukselle on varattu pysäköintialuetta sekä oleskelualueita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisen sovittaminen rinteeseen on tärkeää. Alueella pyritään tukemaan vihreää ilmettä. Kasvillisuutta säilytetään ja istutetaan. Kaavassa on osoitettu istutettavia alueita.

Rakennukset näkyvät paitsi lähi- myös kaukomaisemassa. Tämän osalta on tärkeää, että korttelin rakennukset ovat keskenään sopusoinnussa. Vanhempi lamellitalo määrittää uudisrakennuksen rakennustapaa ja värimaailmaa.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla täydennetään keskustaa ja tuetaan alueen palveluita vahvistamalla väestöpohjaa. Maankäytön muutos alarinteen asukkaiden näkökulmasta on merkittävä, mutta vaikutuksia vähentää se, että uudisrakennus sijoittuu korttelin takareunaan jättäen talojen välille kuitenkin tilaa.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaupunkirakenteen tiivistäminen esitetyllä paikalla hillitsee ilmastonmuutosta: Tuomalla asuminen lähelle palveluita vähennetään liikkumistarvetta. Rakentaminen sijoittuu vanhaan soranottoalueeseen, jossa on täyttömaata.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamisen myötä menetetään metsittynyttä aluetta. Täyttömaa-alue ei kuitenkaan ole luonnonarvoiltaan keskeisintä harjualuetta. Kaavamuutosalueen länsipuolelle jää rakentamaton, virkistysalueena ja luontokäytävänä säilyvä metsäkaistale.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen keskusta-alueella on energiatehokasta ja vähentää liikkumistarvetta. Infrastruktuuri on valmiina olemassa. Rakentaminen lisää hieman katajatie liikennettä, mutta kasvu ei ole kohtuuton ja ajoneuvoliittymien määrä katajatiellä ei kasva.

kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavassa esitetyllä osayleiskaavan mukaisella rakentamisella on vaikutuksia sekä lähi- että kaukomaisemaan. Suunnittelussa on haettu ratkaisua, joka jatkaa viereisen kerrostalon rakennustapaa eikä nouse räystäskorkeudeltaan sen yli.

Alustavat havainnekuvat rakentamisesta:



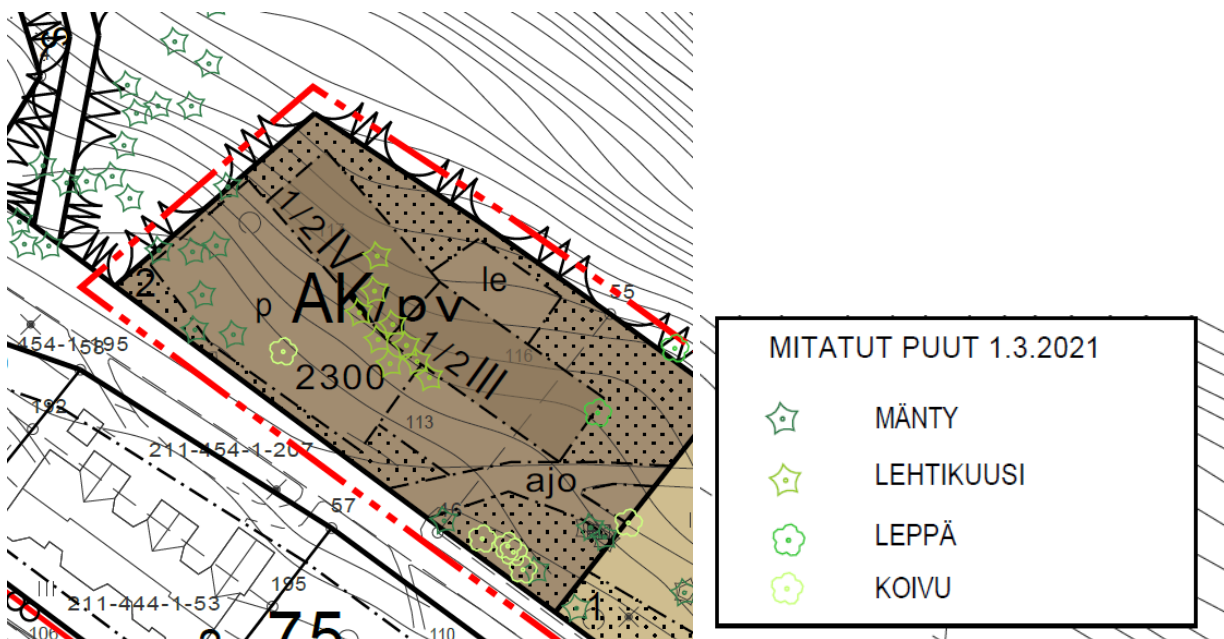
Rakennuksen sijoittuminen etelän suunnasta kaukomaisemassa:



Rakennuksen sijoittuminen Katajatiellä



Korttelin reunoilla on mahdollista säästää olemassa olevia puita. Tämän tukemiseksi on asetettu kaavamääräys, joka koskee myös puiden juurien vaalimista.



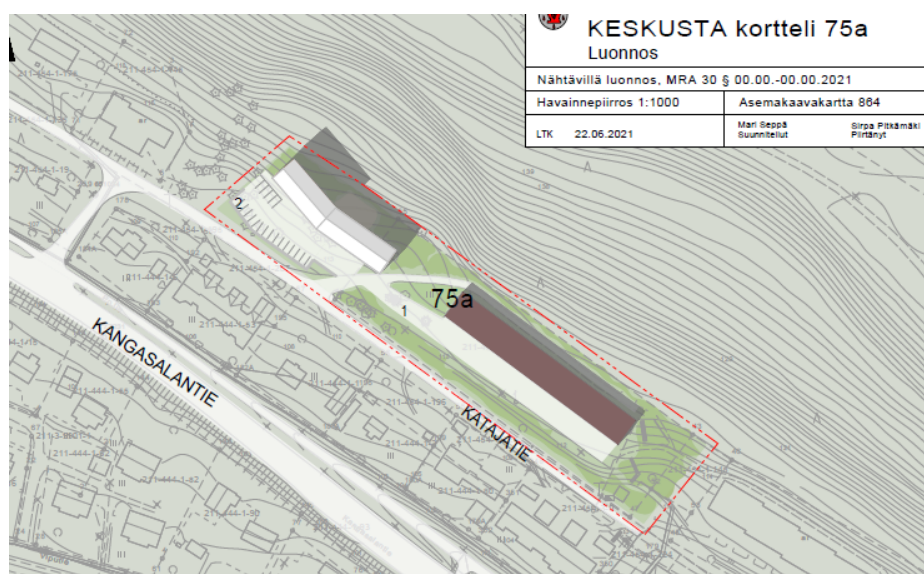
elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Keskustan asukasmäärän kasvattaminen mahdollistaa elinkeinotoiminnan kukoistamisen.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva uudisrakentamisesta



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 22.9.2020

Kaupunginarkkitehti

Mari Seppä