



KANGASALAN KAUPUNKI TEKNINEN KESKUS

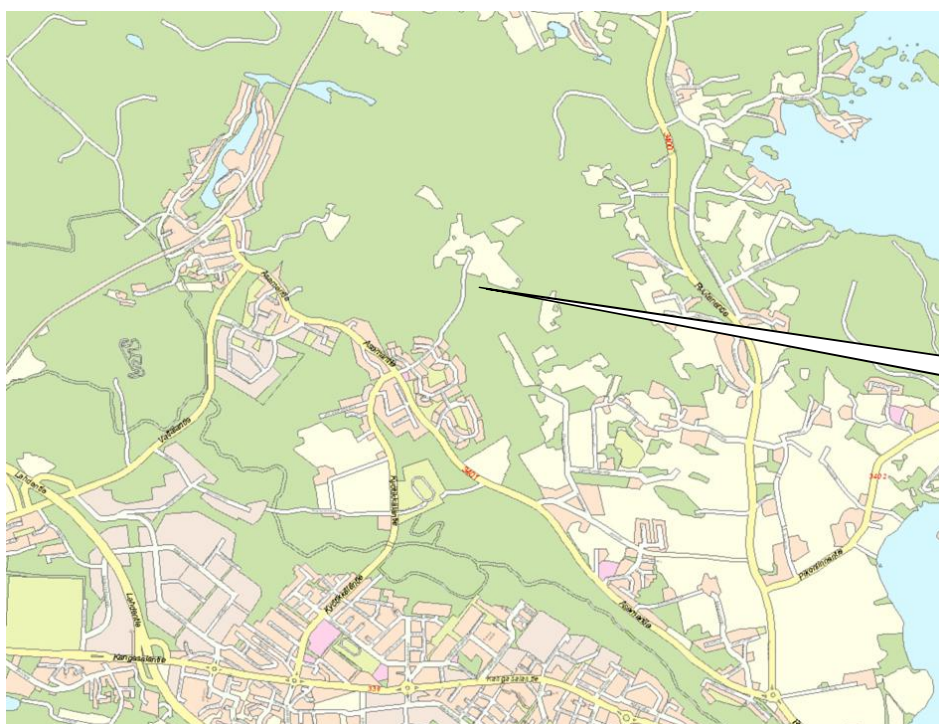
KORTEKUMMUN ASEMAKAAVA, LAAJENNUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	12.6.2018
ASEMAKAAVAN NUMERO	811
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	RIKU/17
KYLÄ	
KORTTELIT	

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemantien pohjoispuoli



Kaava-alueen
sijainti

VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

30.1.2018
VALTUUSTO
KANGASALAN KAUPUNGIN TEKNINEN
KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen mukaisesti v. 2018 alussa. Kaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen täydentäminen uudella omakotiasutuksella ja olevien palveluiden tukeminen.

Kortekummun alueen edelliset asemakaavat on laadittu 2011–2012.

2.2 Asemakaava

Kaavalla pyritään täydentämään Asemantien varren pientaloasutusta. Kokoojatieä toimivaa Kortesuontietä on tarkoitus jatkaa tulevalle Vatialantien jatkeelle, jolloin yhteydet sekä Suoraman, Vatialan, että Ruutanan suuntaan muodostuvat toimiviksi.

Asemakaavaluonnoksella osoitetaan yli 90 omakotitonttia, mikä vastaa noin 300 asukasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on kunnalla. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Tontit pyritään luovuttamaan v. 2020 alkaen.



Ilmakuva lähialueesta

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

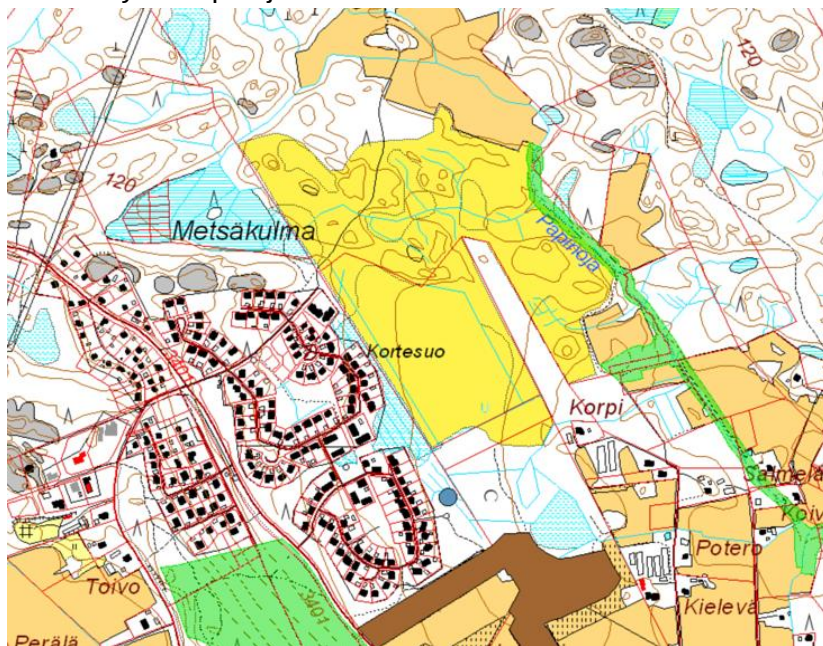
Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kirkkoharjun pohjoispuolisella alavalla alueella, joka on aikoinaan ollut maa- ja metsätalouskäytössä.

Luonnonympäristö

Alueen maaperä on hienojakoista. Sen pinnanmuodot ovat pääosin tasaisia. Alueen eteläosassa on pieni mäenkumpare ja muutamia kallioita esiintyy. Alueelle purkautuu harjasta orsivesiä. Alueen pintavedet juontuvat useiden ojien kautta Papinojaan.

Alueen luontoarvot on selvitetty yleiskaavoituksen yhteydessä. Alueen eteläpuolella on tavattu liito-oravia, joiden kulkuyhteydet muille reviireille on osoitettu yleiskaavassa. Myös Papinojalla on arvoa luonnon monimuotoisuuden kannalta.



Arvokkaat luontokohteet

(vihreä = kasvillisuus, ruskea = liito-orava)

Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton. Viereinen Kortekankaan ja Kortekummun pientaloalueet on rakennettu 1995–2018. Kortekankaan alueella ei ole palveluita, mutta alueelta on varattu päiväkotitontti. Alue tukeutuu Suoraman ja Tursolan palveluihin. Tursolassa on päiväkotitontti ja 0-2 -luokkien koulu. Suoraman aluekeskuksessa on runsaasti kunnallisia ja kaupallisia palveluita.



Kortekummun uudisrakentamista

Maanomistus



Suunnittelualue on kokonaan kunnan omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma ohjaa kuntien yhdyskuntarakenteen hallintaa ja yleiskaavoitusta. Suunnitelman tavoitteena on mm. yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, mikä luo edellytykset joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkutapaosuuden lisäämiselle ja asukkaan kannalta toimivan arkielämän muodostumiselle. Kortekummun aluetta ei ole merkitty rakennesuunnitelmaan, sillä siihen ei ole merkitty alle 1000 asukkaan uusia aluevarauksia.



Tursolan osayleiskaava

Oikeusvaikutuksellisessa *Tursolan osayleiskaavassa* vuodelta 2007 Kortekummun alue on varattu pientalovaltaiseen asutukseen. Asutuksen sisälle on varattu virkistysyhteyksiä. Ekologisena käytävänä toimiva laajempi viheryhteys on kaavassa osoitettu alueen itäpuolelle. Uutena tieyhteytenä on osoitettu kulku Kortesuontieltä Asema-Ruutanatielle.



Alueella ei ole asemakaavaa. Viereisen Kortekummun alue on osoitettu omakotivaltaiseksi pientaloalueeksi, jonka luonnonläheisyyttä korostaa lähes jokaisen tontin rajoittuminen puistoon.

Kortekummun alueelta on laadittu rakennettavuusselvitys. Selvitysalue on jaettu rakennettavuudeltaan neljään alueeseen. Pohjavesi on lähellä maanpintaa. Alueelta laaditaan vielä lisäselvityksiä maaperästä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla pyritään lisäämään pientaloasutusta Asemantien varrella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoitus on esitetty vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arvioimissuunnitelma on käsitelty elinvoimalautakunnassa tammikuussa 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kunnan hallintokunnat (ympäristö- ja rakennusvalvonta, rakentaminen, päivähoito, koulut)
- Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oy
- Pirkanmaan pelastuslaitos

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu 2017 kaavoituskatsauksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä ja 2018 alussa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole sellaisia maakunnallisia tai valtakunnallisia intressejä, joiden takia viranomaisneuvottelu olisi tarpeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on Tursolan osayleiskaavan mukaisesti osoittaa alue pientalorakentamiseen, varata Kortesuontieltä yhteys Vatialantielle ja järjestää virkistysreittien verkosto Kortekankaan alueen kautta edelleen Kirkkoharjulle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavaluonnoksen käsittely elinvoimalautakunnassa 12.6.2018
- Mahdollisuus tutustua valmisteluaineistoon ja jättää mielipiteitä
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa
- Asemakaavaehdotus nähtävillä ja mahdollisuus jättää muistutuksia
- Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa

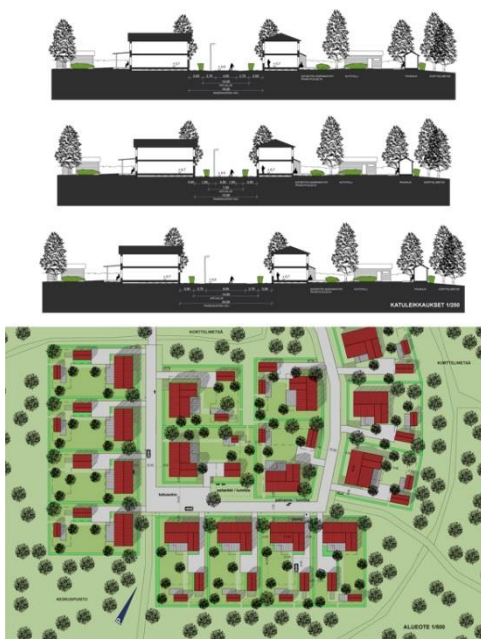
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Alue mitoitetaan noin 300 asukkaalle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen



Alueen rakentamisen ilmettä ohjataan kaavamääräyksiin ja rakentamistapaohjein.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaava-alueelle osoitetaan yli 90 omakotitonttia, joista lähes kaikki rajoittuvat puistoon. Alueelta osoitetaan korttelialueita erikokoisille, -korkuisille ja -tyylisille rakennuksille.

Tavoitteena on ollut viihtyisä ja kapea katutila, joka pitää autojen ajonopeudet hitaina. Asuinrakennukset rajaavat katua.

Muut alueet

Suunnitelmaratkaisu perustuu asuntokatuun, joissa katuaukiot ja kapeat ajoväylät hilentävät autojen nopeuksia. Aukiot toimivat myös oleskelupaikkoina ja lumitiloina. Aukioilla voi olla penkkejä, kiveystä, hiekkaa, puita ja muita istutuksia.

Kortekummun ja laajennusalueen alueen välinen virkistysalue on puistometsää, joka säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueen eteläosaan on osoitettu hulevesiä varten pidätys- ja imeytysalue.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hanke täydentää yhdyskuntarakennetta ja tukee siten palveluverkon käytettävyyttä. Uudet asunnot sijoittuvat alueella jo olevien julkisten palveluiden sekä joukkoliikenteen reitin läheisyyteen. Kortesuontien autojen liikennemäärä kasvaa uuden asutuksen myötä.

Rakentamisella voidaan täydentää Kortekankaan ja Kortekummun vanhaa asuntoaluetta. Alueen väliin sijoittuville ulkoilualueille saadaan lisäkäytön myötä parempi hoitotaso.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu melko tasaiselle metsä- ja hakkuualueelle ja pellon reunaan. Erityisiä luontoarvoja ei tuhoudu.

Hulevesien kulkua pyritään hallitsemaan erikseen laadittavan suunnitelman keinoin.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Palvelut ovat kohtuullisen lähellä, noin 1 - 2 kilometrin etäisyydellä saavutettavissa Tursolassa ja Suoramalla. Asemantien ja Kortesuontien risteykseen on varattu päiväkotitontti, joka luovutetaan rakentamiselle lähivuosina. Asemantien varressa kulkeva joukkoliikenteen palvelutaso on arkisin noin kaksi vuoroa tunnissa. Liityntäliikenne sujuu näppärimmin pyörällä.

Viereen tuleva uudisalue elävöittää vanhan alueen toimintaa ja lisää sen kiinteistöjen arvoa.

Vaikutukset elinkeinoelämään

Uudisalueen rakentaminen lisää lyhytaikaisesti maan- ja talonrakentamisen työvoiman kysyntää. Asukkaiden palvelukysyntä kohdistuu ensi sijaisesti Lentolan ja Suoraman alueille.

Muut vaikutukset

Hankkeella on suuria kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Rakentamisvaiheessa kunta joutuu tekemään isoja panostuksia, mutta asukkaiden vakiinnuttua verotulot kattavat kunnan panostuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelussa on tutkittu mm. rakennusten sijoittelua ja suhdetta katutilaan.



Kangasala, Kortekumpu pohjoinen (AK 811)
Havainnekuva.

Luonnos A 1:2500, 6.6.2018

ARKKITEHDIT A3 OY
Ilmarinkatu 47 33500 TAMPERE
P. 03 376 6673 a3@a3.fi www.a3.fi



Alueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet, joiden avulla ohjataan asumisen lähiympäristön rakentamisen laatua ja rakentamisen sopeutumista naapuriston olevaan rakentamiseen. Katutilan ja puistoalueen ilmettä käsitellään myös katu- ja puisto-suunnitelmissa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutusvastuu koko hankkeesta on kunnalla.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan ja liikenteeseen. Kortesuontien risteyskiin ja turvallisiin ylityksiin tulee kiinnittää huomiota.

KANGASALA 12.6.2018

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen