

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	16.6.2020
ASEMAKAAVAN NUMERO	816
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	HUUTIJÄRVI
KORTTELI	3320
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	VT 12 JA KT 58 RISTEYS



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

Kaavoituskatsaus 2020
KAUPUNGINVALTUUSTO
KANGASALAN KAUPUNGIN TEKNINEN
KESKUS/NEVA ARKKITEHDIT OY

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Huutijärven kaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi ammattiopiston opetuksen päätyttyä ja sen siirryttyä pois alueelta. Tarkoituksena on kaavanmuutoksella mahdollistaa alueelle palveluita ja asumista.

Kaavaprosessiin liittyy seuraavat selvitykset: Valtatien 12 yleissuunnitelma ELY-keskus/Ramboll 2018, Meluselvitys Sitowise 2020, Kuntotutkimus Sitowise 2020, Putkistoselvitys NEVA Arkkitehdit 2019, Rakennetun ympäristön selvitys NEVA arkkitehdit 2020, Kantatien liittymävaihtoehdot ELY-keskus/Ramboll 2020, Varjotutkielma NEVA Arkkitehdit 2020, Hulevesiselvitys Sitowise 2020.

2.2 Asemakaava

Kaavalla muutetaan tiivistyvän nauhataajaman päätteenä sijaitseva opetustoimintoja sisältävä kortteli asuin- ja liikerakennuksia sekä palveluita sisältäviksi kortteleiksi.



*Uudisrakentamisella luodaan Sahalahdentien varteen uutta, kaupunkimaista ilmettä, johon kuuluu asumista, palveluita ja liiketoimintaa.
Havainnekuva NEVA Arkkitehdit.*

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on pääosin rakentajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Ortoilmakuva alueesta, opetuskiinteistö laajennettuna nykyiseen laajuuteensa, sen ollessa vielä toiminnassa 2006-2017, pohjoisesta päin kuvattuna. (Kuva: bingmaps).

Kiinteistö sijaitsee rakennetussa ympäristössä Huutijärvellä Sahalahdentien ja valtatie 12:n kulmassa. Alueen lähiympäristönä on pientaloasutusta. Huutijärven ammattikoululta on loppunut toiminta ja kiinteistölle on etsitty aktiivisesti uutta toimintaa ja omistajaa. Nyt laadittavassa kaavassa alueella tullaan tutkimaan sen käyttötarkoituksen muutosta siten, että alueella voisi sijaita asumista ja palvelutoimintaa. Olemassa olevien rakennusten säilyttämismahdollisuuksia on tutkittu eri tavoin kaavaprosessin aikana. Kaavan laatimiseen liittyy kaavoitussopimus, mikä asettaa kaavahankkeelle tiiviin aikataulun.

Luonnonympäristö

Suunniteltavalla alueella sijaitsee entinen Tredun opetuskiinteistö, vanha ammattioppilaitos. Erityisiä luonnonarvoja ei suunnittelualueella ole. Kiinteistön ja valtatie välissä on metsäinen vyöhyke. Metsäisyydellä on maisemallista merkitystä ja se antaa suojaa liikennealueilta kantautuvalle melulle.

Rakennettu ympäristö

Opetuskiinteistön rakentaminen on aloitettu 1960, ja sitä on laajennettu ja muutettu huomattavasti vuosina 1972, 1984 ja 2004. Kaavanmuutoksen yhteydessä rakennuksista on tehty rakennetun ympäristön selvitys, jossa todetaan, ettei rakennuksiin sisälly sellaisia arvoja, etteikö niiden purkaminen olisi mahdollista.



Kaava-alueeseen rajoittuvaa jälleenrakennuskauden rakennuskantaa.



Kaava-alueeseen rajoittuvaa Iskoskujan varren 2000-luvun rakennuskantaa.



Kaava-alueella sijaitseva asuntolarakennus vuodelta 1961.

Kaava-alueella sijaitseva entinen ammattikoulu/Tredun opetuskiinteistö, asuntoloineen ja talousrakennuksineen on vuodelta 1960-2005. Rakennuksesta on olemassa Sitowisen tekemä Rakennetekninen kuntotutkimus, josta selviää rakennuksen kunto.

Pääosa ammattioppilaitoksen rakennuksista on vuodelta 1960, mutta ns. C-osaa on laajennettu vuosina 1972-1975 ja 1984-1988. Uusin laajennus on vuodelta 2005. Suunnittelijoina on ollut useita eri arkkitehtuuritoimistoja ja rakennusinsinöörejä, mm. Noronen, Lahtinen, Heino, Turkka sekä Laitinen, siten että jokaisen laajennusosan on suunnitellut eri suunnittelija.

Kiinteistössä on laajennusten lisäksi suoritettu korjauksia ainakin seuraavasti:
1997 Konditorian lattia valmistui
2002 Suurkeittiö remontoitu
2006 Leipomon lattia uusittu.

Alapohjarakenteet ovat pääasiassa maanvaraisia betonilaattoja, joiden päällä on bitumisively, kevytsorapatja ja betoninen pintalaatta. Lattiapinnat ovat pääsääntöisesti kohtuullisessa kunnossa ja vain osassa on vaurioita. Ulkoseinärakenteet ovat kantavalta rakenteeltaan alkuperäisissä osissa tiiltä ja uusissa osissa betonista sisäkuorista. Lämmöneristyksenä mineraalivillaa ja julkisivuna tiiltä. Ulkoseinärakenteista on tehty tutkimusreikiä joista rakenteisiin tehtiin tutkimuksia. Tehdyistä rei'istä noin puolessa oli vahvoja viitteitä kosteusvaurioista, jotka sijoittuvat pääosin ulkoseinärakenteen alaosiin. Tiloja ei suositeltu otettavan käyttöön ilman rakenteisiin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä.

Rakennusten arvoista on laadittu erillinen rakennetun ympäristön selvitys.



Kaava-alueella sijaitseva entinen ammattikoulu/Tredun opetuskiinteistö 1960-luvulta, siihen liittyvä vuonna 1985 valmistunut laajennusosa sekä talousrakennus.

Selvitykset

Meluselvitys, Sitowise 25.5.2020:

Kaavanmuutosta varten on tehty meluselvitys jossa tarkasteltiin laskennallisesti kaava-alueen keskiäänitasoja nykytilanteessa 2020 sekä ennustetilanteessa 2040. Laskentojen perusteella kartoitettiin meluntorjuntatarpeita ja -mahdollisuuksia, arvioitiin kaavamääräyksiä ja annettiin ohjeita jatkosuunnittelulle.

Suunnitellulla maankäytöllä kaava-alueen kaikille asuinrakennuksille ja hoitolaitoksille muodostuu piha-alueita, jolla keskiääntiaso alittaa VNP 993/92 mukaiset ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Mikäli valtatie 12 pohjoislaitaan valtatie 12 yleissuunnitelmassa osoitettu 1.2 m korkea rengasmelukaide toteutuu, ovat piha-alueiden keskiäänitasot liitteessä 2 esitettyä matalammat.

Uuden maankäytön leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee toteuttaa alueille, joilla keskiäänitaso alittaa VNP 993/92 mukaiset melutason ohjearvot. Kaava-alue sijoittuu melualueelle, mistä syystä rakennusten, jossa on asuntoja tai majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä ja impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä, ellei asemakaavasta muuta johdu. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei ole suositeltavaa osoittaa oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita tai terasseja.

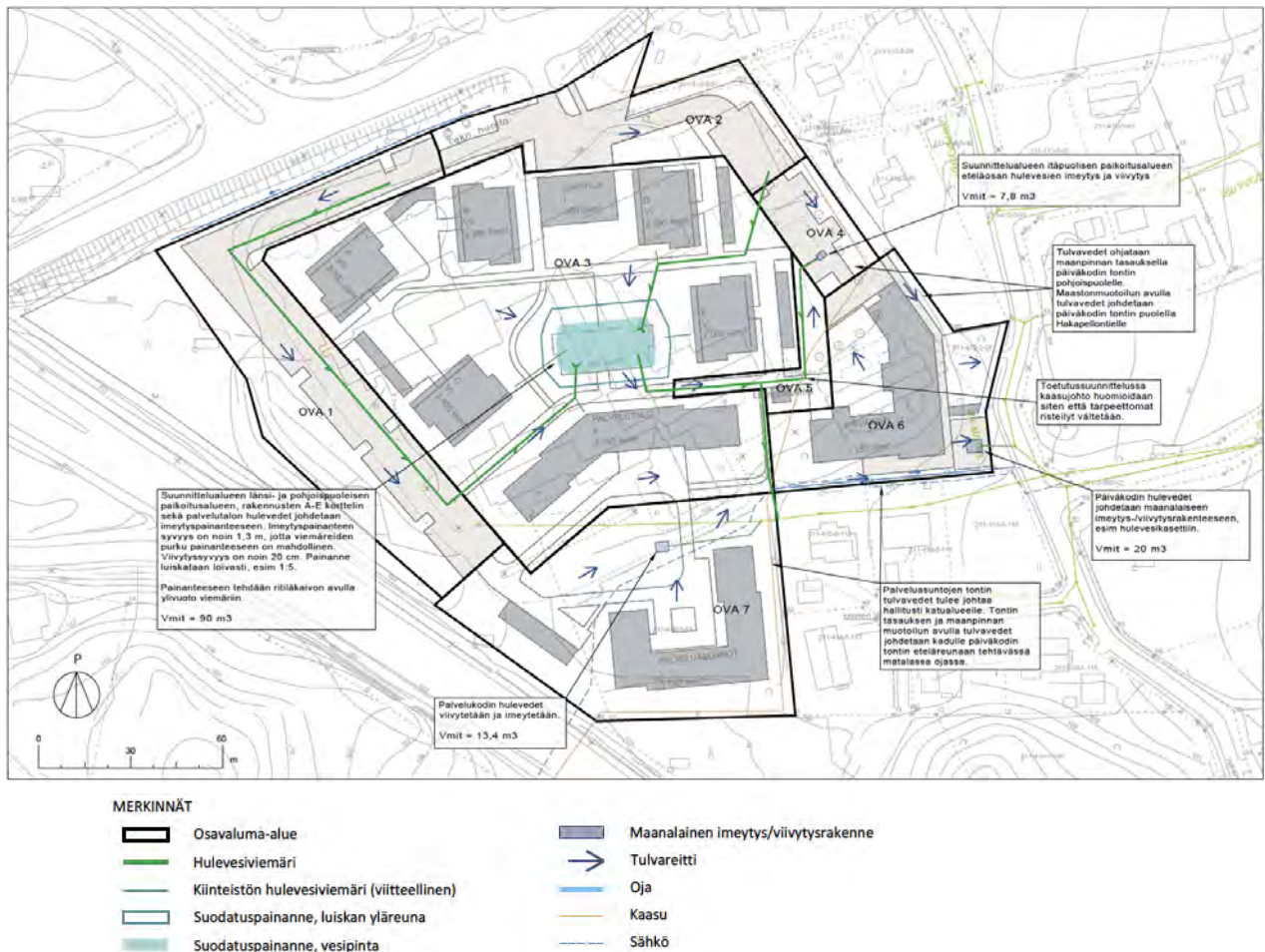
Niiltä osin kuin asuinrakennusten, tai sisämelun ohjearvojen osalta asuinrakennuksiksi rinnastettavien muiden rakennusten julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväajan keskiäänitaso, on julkisivuille tarpeen antaa kaavamääräys asetusta 796/2017 korkeammasta äänitasoero-vaatimuksesta.



Kuvassa on esitetty ne julkisivut, joille on meluselvityksen perusteella vaadittu asemakaavassa äänitasoero-vaatimusmääräys, punaisille osille 33 dB ja sinisellä merkityille 31 dB.



Kuvassa on esitetty päivä (yllä)- ja yöaikainen (alla) melu laskentakorkeudella mp+2m, ennustetilanteessa 2040. Sitowise: Huutijärven alueen meluselvitys.



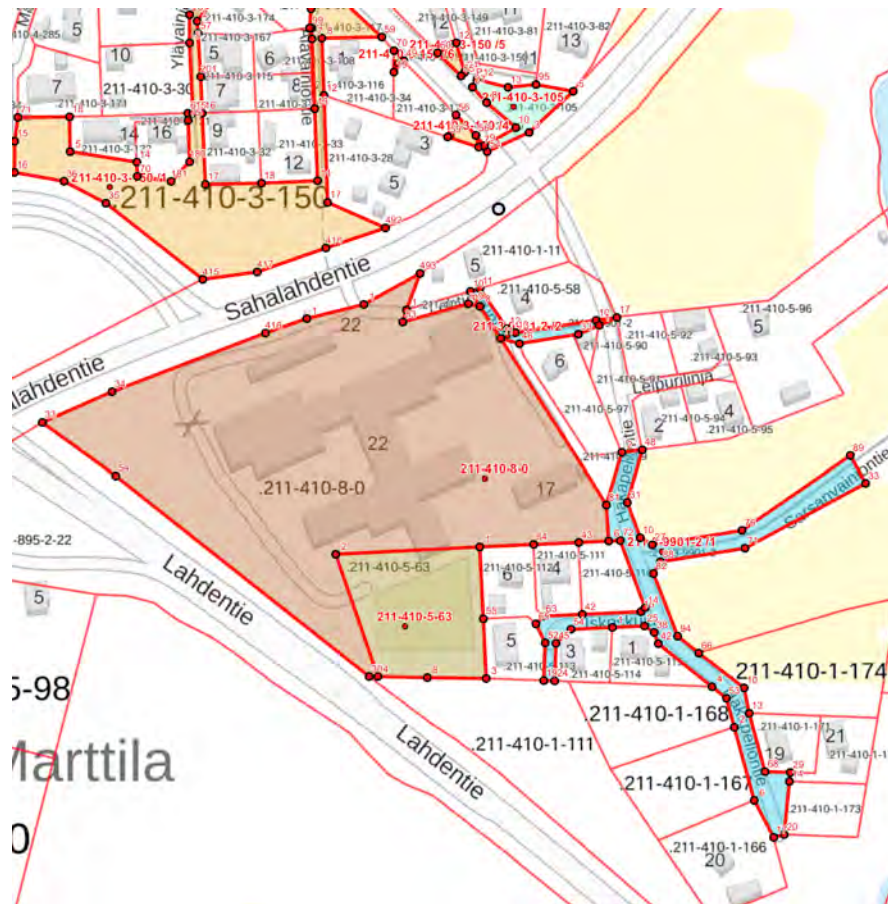
Ote Huutijärven hulevesiselvityksestä, Sitowise 2020.

Kaavanmuutoksen yhteydessä Sitowise on laatinut hulevesiselvityksen 25.5.2020. Alueen hulevedet valuvat itään kohti Sarsanuomaa.

Alueelle on esitetty vallitsevan kosteustasapainon johdosta hulevesiallasta imeyttämistä varten. Suunnitelmaluonnoksen mukaan hulevedet johdetaan osin pohjavesialueella sijaitsevaan Sarsanuomaan. Sen suojelemiseksi on tarpeen imeyttää ja viivyttaa hulevesiä mahdollisimman paljon. Kaavaan tehdyn tontinkäyttösuunnitelman mukaan arvioituna alueella muodostuvien hulevesien määrä laskee nykytilasta, joten hulevesiverkoston kapasiteetti riittää hulevesisuunnitelmaa noudattamalla tulevaisuudessa nykyistä paremmin.

Suunnittelualueen hulevedet johdetaan imeytyspainanteeseen. Painanteen keskimääräinen vesisyvyys on matala, noin 0,2 m. Painanteen syvyys on yli metrin, jotta hulevesiviemäreiden purku painanteeseen onnistuu. Painanteeseen tehdään ylivuoto hulevesiviemäriin esimerkiksi ritiläkaivolla. Alueilta, joita ei saada viemäroityä tontin 6 imeytyspainanteeseen, johdetaan esimerkiksi maanalaisiin hulevesikasetteihin. Hulevesien imeytys ja viivytys voidaan tehdä myös matalissa painanteissa, jos hulevedet voidaan johtaa niihin maanpintaa pitkin.

Maanomistus



Kaupungin maaomaisuus värillisinä alueina (lähde: Maanmittauslaitos, kiinteistötietojärjestelmä).

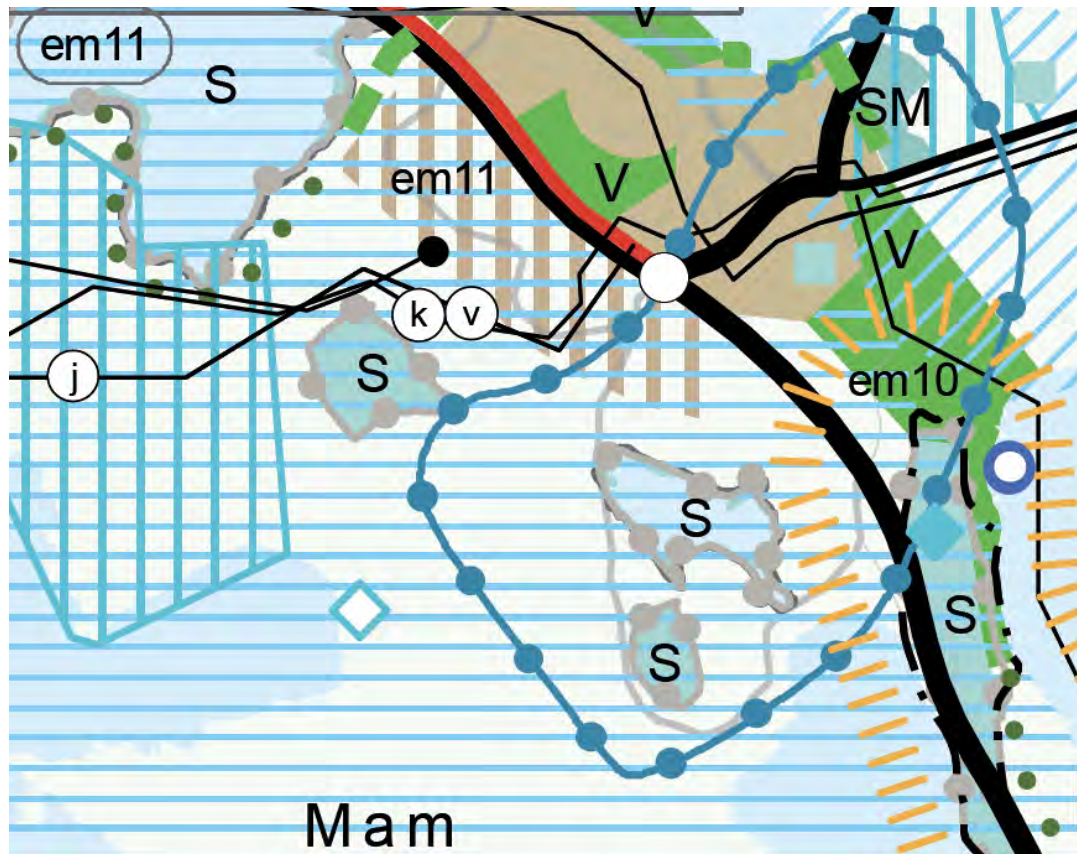
Kaavanmuutoksen maat omistaa Kangasalan kaupunki. Entisen ammattikoulun rakennukset on ostanut NCC Suomi Oy. Alue rajoittuu valtion hallinnoimiin tiealueisiin sekä yksityisiin omakotitalotontteihin. Muutettavasta alueesta on tehty kiinteistökaupan esisopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueen tuoreimmat oikeusvaikutteiset kaavat ovat maakuntakaava sekä strateginen yleiskaava. Vehoniemen yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Ylemmän tason kaavojen kautta on saatu tarkentavia tavoitteita koskien alueen kehittämistä. Huutijärven alue täydentää Kangasalan eteläosan yhdyskuntarakennetta ja tiivistää sitä, sekä parantaa alueen asukkaiden palveluita. Sijainti joukkoliikenneyhteyksien varrella puoltaa henkilöntensivisiä ja monipuolisia toimintoja. Seuraavassa on lueteltu aluetta koskevia ajankohtaisia suunnitelmia.

PIRKANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040



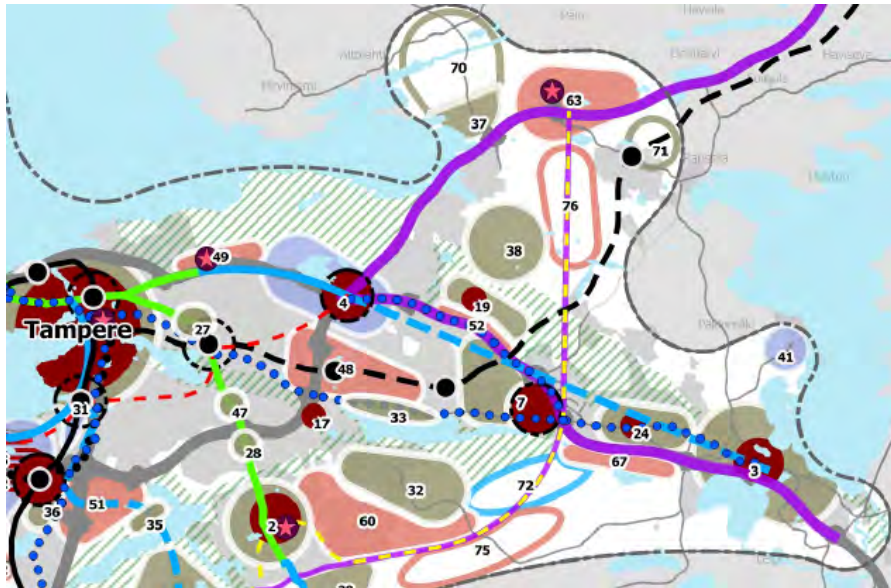
Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, valtatie on merkitty parannettavaksi Huutijärven eritasoliittymään asti. Alueen lähistöllä sijaitsee seudullisesti merkittävä yhdysvesijohto.

Kangasalan taajaman ympäri ulottuu Tampereen seudun kasvutaajamien kehittämisvyöhyke, jolla on osoitettu päätaajamat ja niiden kasvusuunnat, sekä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jotka ovat potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Aluetta koskee myös merkintä, jolla on osoitettu arkeologisen perinnön ydinalue. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Korttelialue on ollut kokonaan rakennettuna useamman vuosikymmenen ajan, joten mahdolliset arkeologiset kohteet ovat suurella todennäköisyydellä aikoinaan tuhoutuneet ammattioppilaitoksen rakentamisvaiheessa.

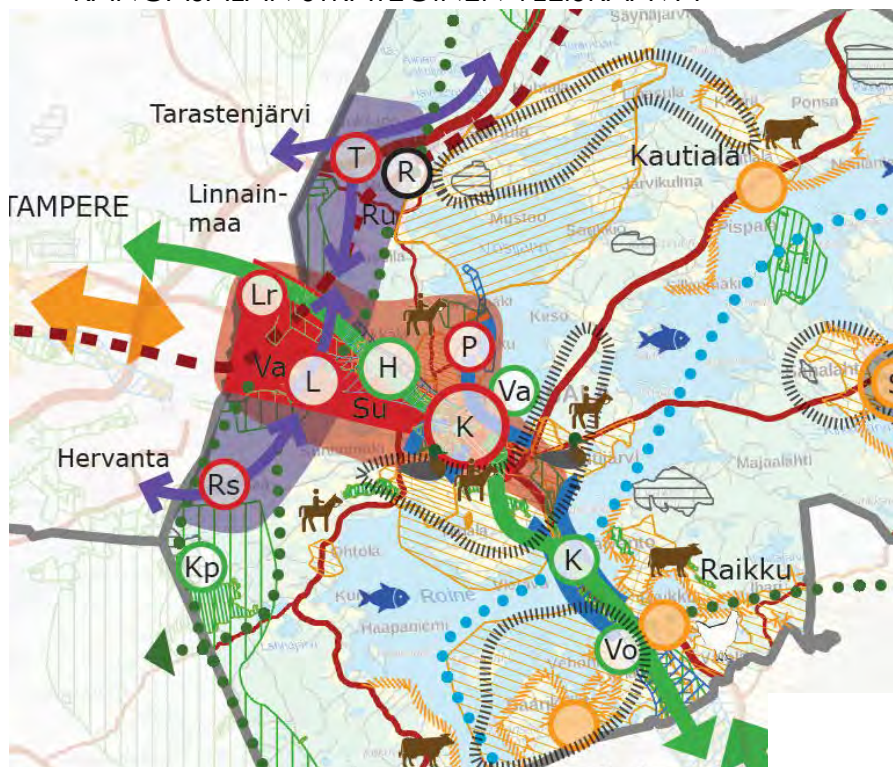
Alue kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilytettävä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

TAMPEREEN SEUDUN RAKENNESUUNNITELMA



Tampereen seudun rakennesuunnitelmassa Huutijärvi sijaitsee taajaman itäosassa. Suunnitelmaan on merkitty valtatie 12 parannettavaksi valtatieksi.

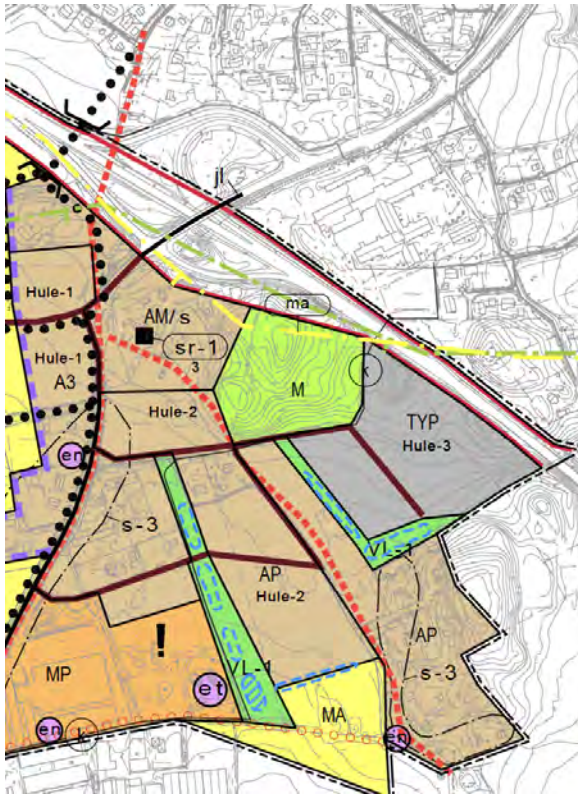
KANGASALAN STRATEGINEN YLEISKAAVA



Tiivistävä nauhataajama 2030:

Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkuemuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloitaa esitetyin teemallisoin painotuksin. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityyppisten alueiden luontevaan kytkeytymiseen. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistysten tarpeet.

Alueella on voimassa Kangasalan strateginen yleiskaava, jossa on tavoitteena kehittää Huutijärveä eri liikkuemistavoin saavutettavana. Huutijärvi on strategisessa yleiskaavassa merkitty tiivistäväksi nauhataajaman osaksi sekä kuuluu kulttuuriympäristön ydinalueeseen, jossa kulttuuriympäristön arvot nostetaan voimavaroiksi. Alue kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alue -rajaukseen.

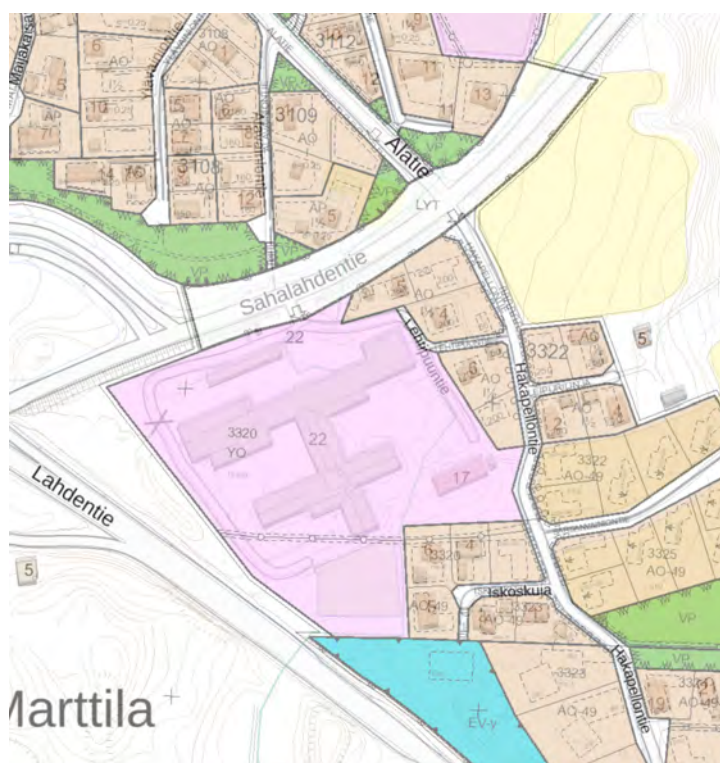


Alueen läheisyydessä on voimassa *Herttualan osayleiskaava*, jossa valtatie etelä- ja länsipuolelle on osoitettu maatalouskeskusten aluetta, maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, sekä kasvitarha-alueita. Huutijärven suuntaan on merkitty jalankulun yhteys.

Vehoniemen yleiskaavassa alue on osoitettu oppilaitostoinnille, mutta yleiskaava on oikeusvaikutukseton.

AJANTASA-ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa 2005-2008 laadittu Hakapellon asemakaava, jossa alue on varattu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Alueen läpi on osoitettu johtovaraus. Asemakaava on hyväksytty 14.1.2008

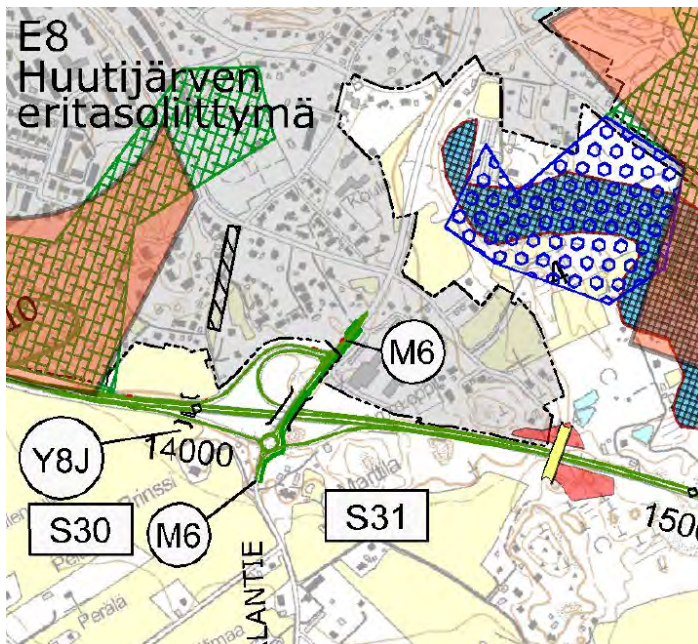


VALTATIE 12 YLEISSUUNNITELMA



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laadittanut Rambollilla valtatielle 12 yleissuunnitelman, jossa on esitetty parantamisratkaisut, joilla tie saadaan vastaamaan nykyajan vaatimuksiin. Valtatie on tarkoitettu parantaa nykyiselle paikalleen kapeaksi 2+2 kaistaiseksi moottoriliikennetieksi, jossa on keskikaide. Huutijärven kohdalle olevaan eritasoliittymään on esitetty muutoksena meluvallien rakentamista.

Yleissuunnitelma on hyväksymisvaiheessa, jonka jälkeen sen mukaisen tiesuunnitelman laatiminen on aloitettava kahdeksan vuoden kuluessa siitä, kun yleissuunnitelma on saanut lainvoiman.



Valtatien 12 parantaminen, yleissuunnitelma:
Ajantasa-asemakaava-alueen rajausta harmaalla, sekä merkittävimmät luontokohteet.
Ramboll Finland Oy



Valtatien 12 parantamisen yleissuunnitelmassa esitetty asutus, pyörätiet ja muut kevyen liikenteen reitit. Ramboll Finland Oy.

Huutijärven eritasoliittymä yhdistää valtatie 12 Oriveden suuntaan kantatielle 58 sekä Sahalahden ja Kuhmalahden suuntaan seututielle 325. Liittymä on tyypiltään puolirombinen eritasoliittymä. Liittymän kohdalla nopeusrajoitus vaihtuu Tampereen suuntaan mennessä 80:stä 100:aan kilometriin tunnissa.

Liikennemäärät Huutijärven eritasoliittymän kohdalla ovat n. 9400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen on arvioitu valtatie yleissuunnitelmassa nousevan vuoteen 2040 mennessä 12200:aan ajoneuvoon vuorokaudessa. Sahalahdentielle on tekeillä liikennejärjestelyiden esiselvitys Ely-keskuksen teettämänä.

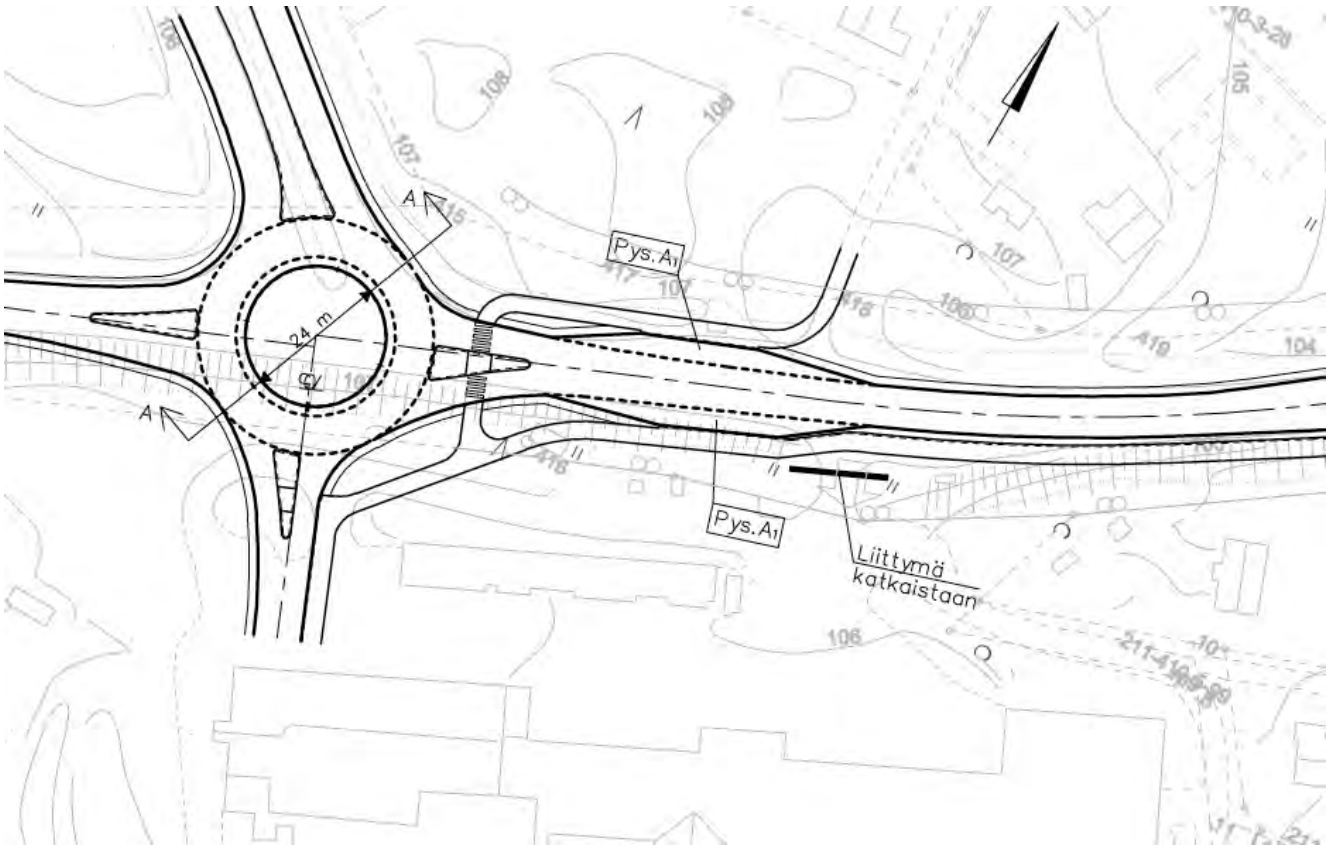


Kangasalan kaupungin joukkoliikenne. Lähde: TKL

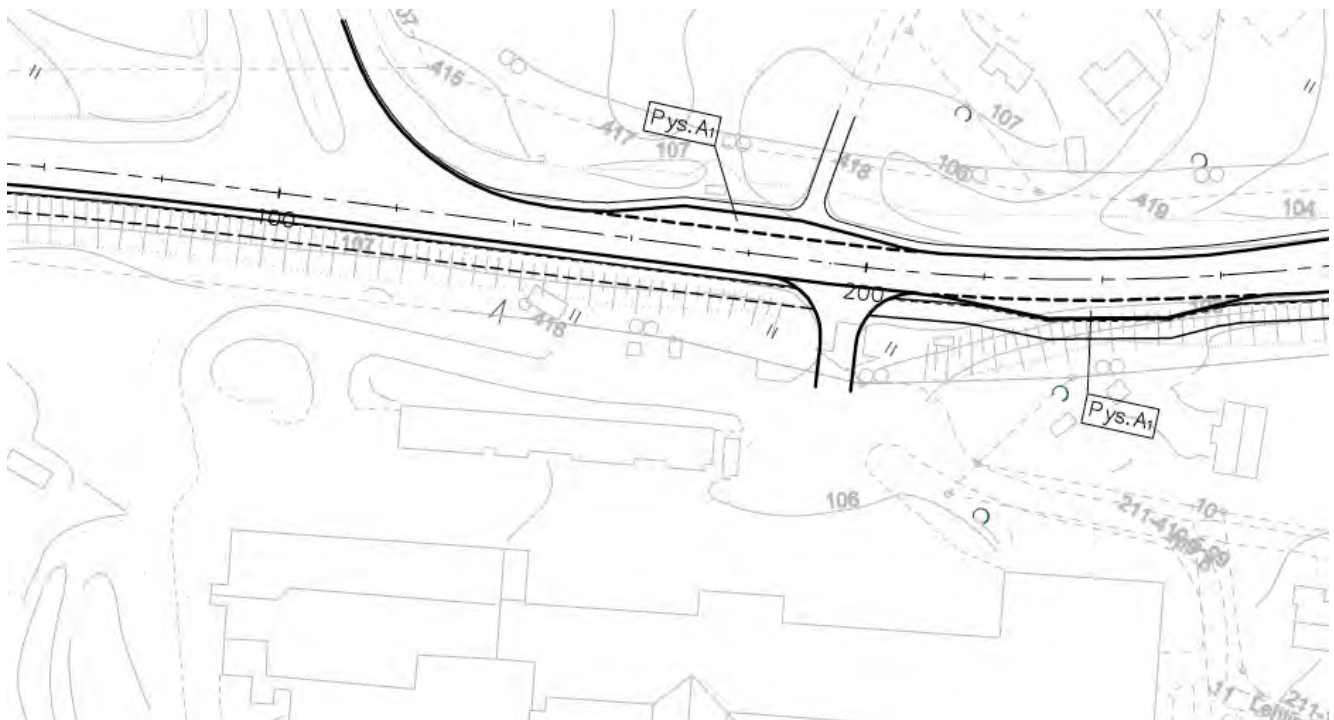
Huutijärven alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa niin autolla kuin julkisella liikenteelläkin. Alueen kohdalla on bussipysäkki molemmilla puolella Sahalahdentielle, ja kaava-alueen läheltä kulkevat linjat 40 ja 42.

KANTATIENT 58 (SAHALAHDENTIE) TIESUUNNITELMA

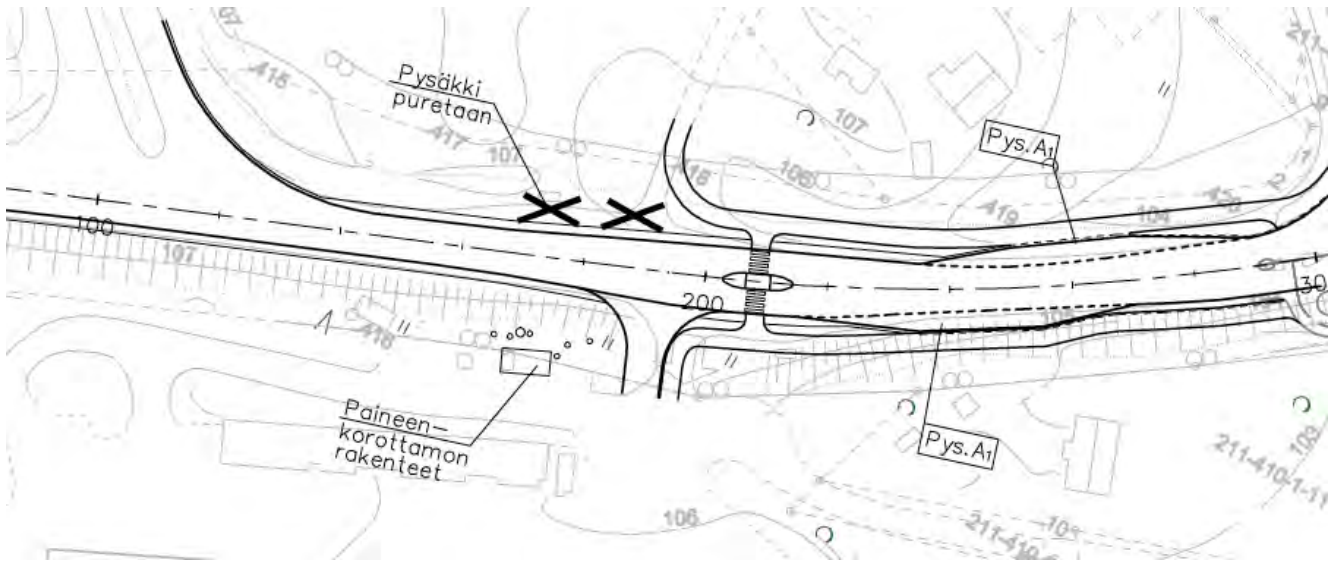
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Kangasalan kaupunki on laadittanut Rambollilla myös kantatien 58 liittymävaihtoehtoja kaavanmuutosalueelle tavoitteena liikkumisturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden parantaminen. Vaihtoehdoissa on tutkittu mm. kiertoliittymän rakentamista, joka todettiin alueen luonteeseen ja tulevan toiminnan takia melko vaikeaksi toteuttaa.



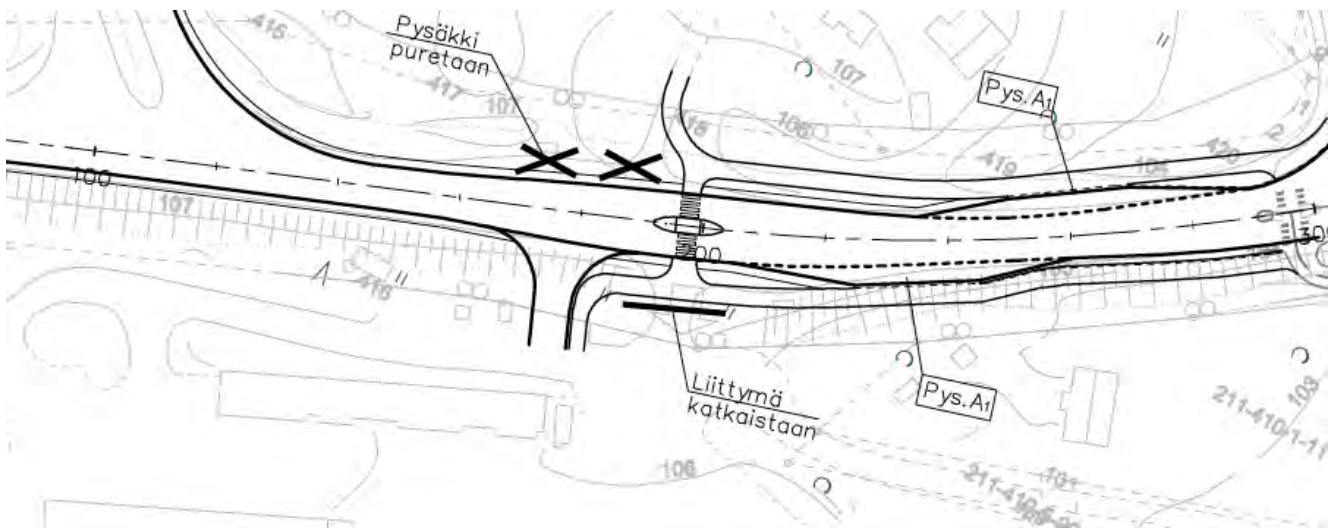
Kiertoliittymävaihtoehto VE 1



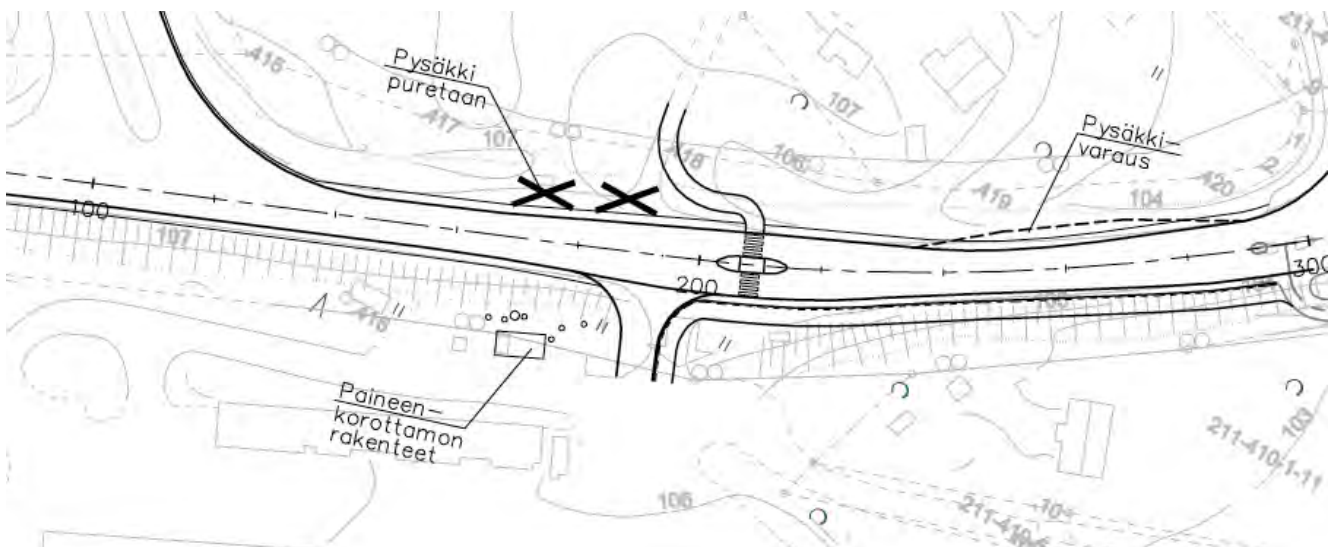
Liittymä VE 2



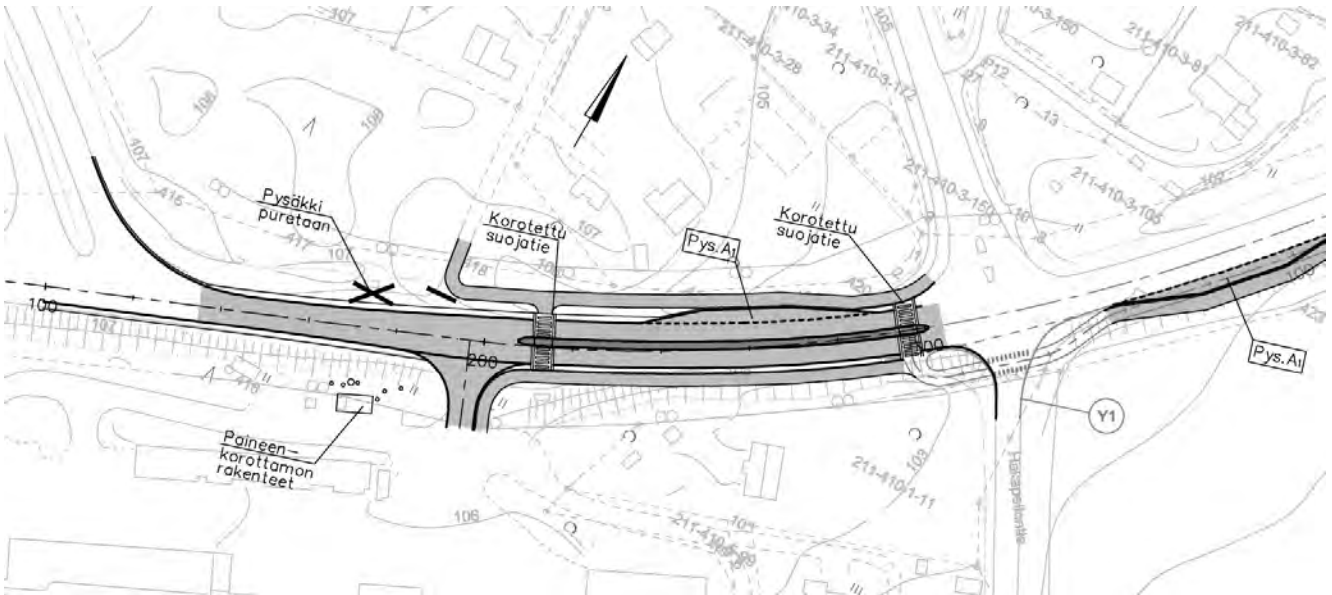
Liittymä VE 3-(versio1)



Liittymä VE 3, (versio 2)



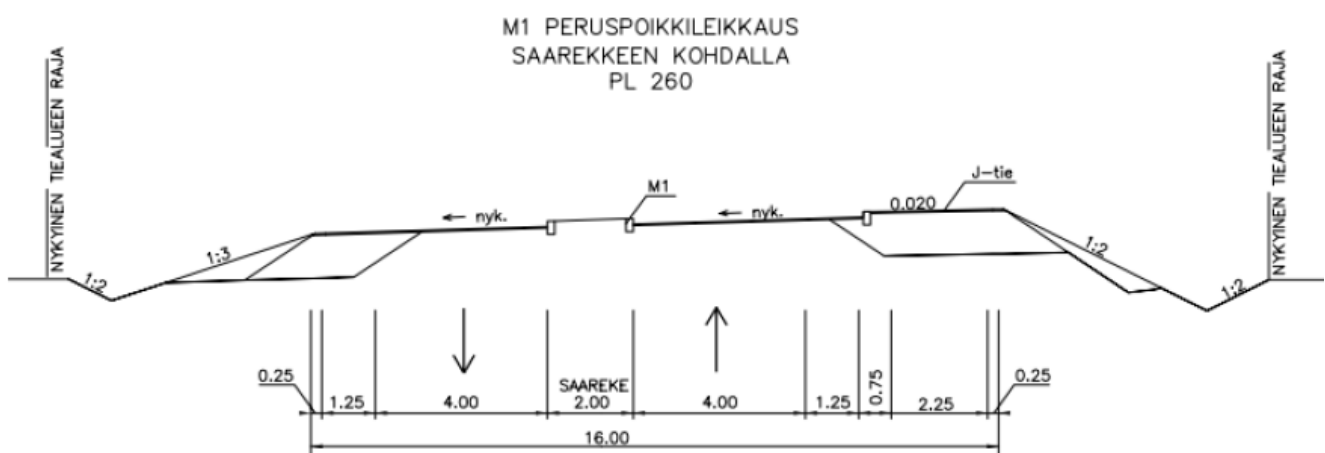
Liittymä VE 4



Liittymä VE 5

Liittymävaihtoehdot, Ramboll Finland 2020

Liittymävaihtoehdojen vertailu on kaavaa laadittaessa vielä kesken, mutta alustavasti on jatkokehityksen pohjaksi valittu vaihtoehto 5, jolloin ammattioppilaitoksen eli entisen Tredun nykyinen liittymä säilyy samalla paikalla. Liittymän itäpuolelle Sahalahdentielle toteutetaan saarekkeellinen suojatie. Saareke yhdistetään Alatie liittymän saarekkeeseen. Sahalahdentien linja-autopysäkkejä ei toteuteta, tai ne toteutetaan Alatie ja Hakapellontien liittymiin. Jalankulku- ja pyöräilyväylä toteutetaan korotettuina Sahalahdentien eteläpuolelle. Sahalahdentien liikenneturvallisuuden parantamisen alustava kustannusarvio on 240 000€, pysäkkien kanssa 330 000€. Ratkaisun järjestelyt mahtuvat nykyiselle Sahalahdentien liikennealueelle muuten, mutta Hakapellontien itäpuolen linja-autopysäkki vaatii kaavanmuutoksen.



Vaihtoehdon 5 mukainen peruspoikkileikkaus Sahalahdentiestä.

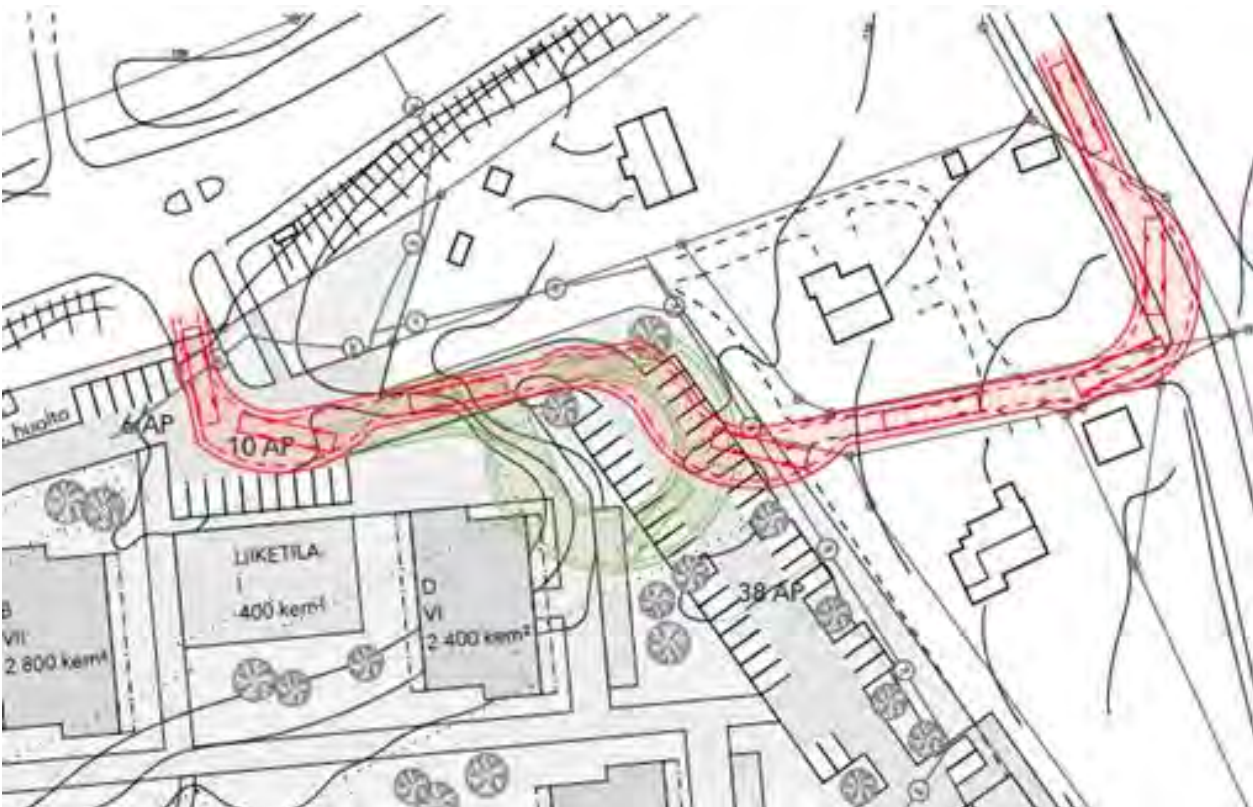
Kävely ja pyöräilyliikenteen liikenneturvallisuus paranee uusien jalankulku ja pyöräyhteyksien toteuttamisen myötä. Toimenpiteiden toteuttaminen saattaa vaatia tiesuunnitelman käynnistämisen.

JOUKKOLIIKENTEEN KÄÄNTYMISTARKASTELUT

Joukkoliikenteen osalta on tehty myös kaupungin toivomuksesta tarkasteluja mahdollisen linja-autoliikenteen kääntämiseksi Huutijärven alueella. Niiden perusteella linja-autoliikenteen kääntäminen Huutijärven alueella ei tulisi olemaan helppoa, ja vaatisi pahimmillaan sekä maastonmuokkausta, että lunastuksia yksityisiltä maanomistajilta.



Ohessa on esitetty linja-autoliikenteen mahdollinen reitti korttelialueelta kohti Lehtipuuntietä ja Hakapellontietä. Kangasalan joukkoliikenteen pyynnöstä tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja, jossa bussi olisi käännetty korttelialueella. Alla olevassa vaihtoehdossa maata jouduttaisiin tasaamisen johdosta nostamaan huomattavasti Lehtipuuntien katualueella, vanhojen omakotitalojen rajalla. NEVA Arkkitehdit



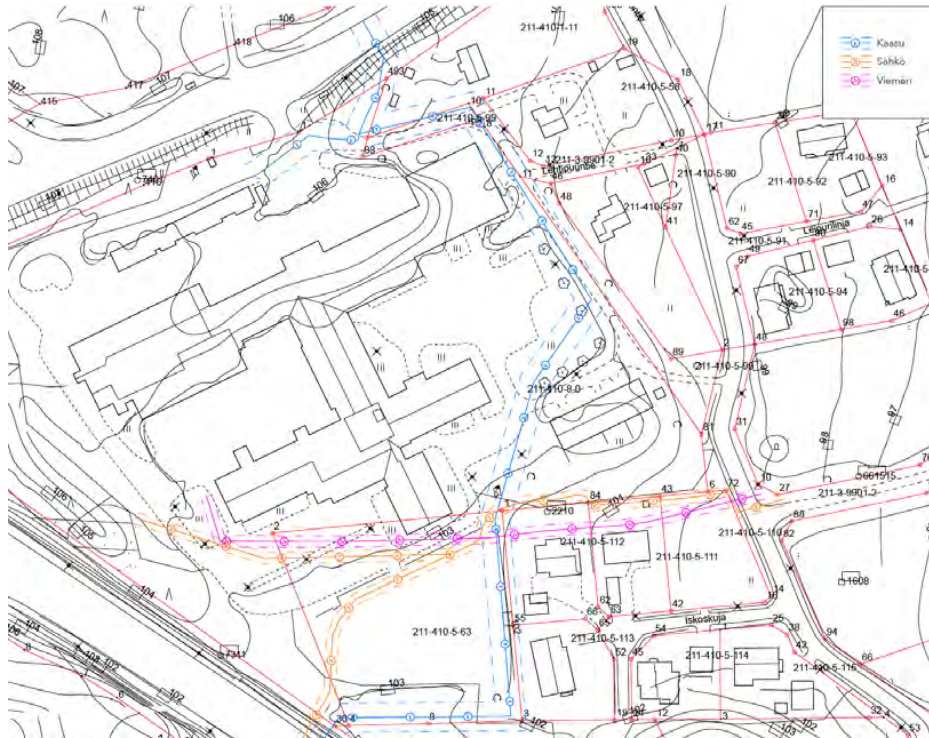


Yllä on esitetty linja-auton mahdollinen kääntöpaikka yleisellä pysäköintialueella. NEVA Arkkitehdit.

Mikäli linja-autoliikenteelle ei voida järjestää kääntymistä yleisellä tiealueella, on niille mahdollistaa järjestää kääntymispaikka korttelialueen pohjoispäässä pysäköintialueen länsireunassa. Kaavan viitesuunnitelmassa on varauduttu tämän vaihtoehdon toteutumiseen. Näin saadaan tarvittaessa varmistettua alueen hyvä saavutettavuus myös julkisella liikenteellä.



Mahdollinen linja-auton kääntöpaikka sijoittuisi vanhan oppilaitoksen ja valtatie väliselle alueelle.



Alueella sijaitsevat johtolinjaukset. Koonti: NEVA Arkkitehdit

Alueen läpi kulkenut Elenia Oy:n Lentola-Hertuala 110 kV voimajohto on kaivettu maahan. Kaava-alueella sijaitsee myös kaasujohto. Säilyvät johtolinjat merkitään kaavakarttaan, osaa pienemmistä verkostojen osista voidaan mahdollisesti joutua siirtämään.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee Kangasalan veden paineenkorotusasema sekä muuntamo, jotka molemmat säilyvät ennallaan nykyisessä sijainnissaan, ja niille on varattu oma yhdyskuntateknisen huollon aluerajauksensa kaavakartalle.



Alueen pohjoisosassa Sahalahdentien varrella sijaitseva muuntamo sekä paineenkorotusasema.



Näkymä alueelle Sahalahdentieltä ammattioppilaitoksen liittymän kohdalta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostarve Huutijärven alueella johtuu Tredun opetustoiminnan päättymisestä korttelialueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kiinteistön omistajan ja kaupungin yhdessä tekemästä aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen yrittäjät
- Kunnan palvelualueet (rakennus- ja ympäristövalvonta, rakentaminen, Kangasalan Vesi -liikelaitos, elinkeinot)
- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja maakuntamuseo
- Verkostojen haltijat (Elisa, Elenia, Kangasalan lämpö)

Vireille tulo

Kaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty Elinympäristölautakunnassa 18.2.2020, ja se on asetettu nähtäville 4.3.-18.3.2020.

Valmisteluaineistoa on esitelty kaavaan rajoittuvien maiden omistajille 10.3.2020 ennen aineiston nähtävilleasettamista.

MIELIPITEET JA VASTINEET

Kaavanmuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 1.-30.4.2020 ja verkossa järjestetty kysely oli auki 25.3.-30.4.2020

Kaavan nähtävilläollessa Kangasalan kaupunki teki internetiin kyselyn 25.3.-30.4. väliselle ajalle osoitteeseen:
<https://app.maptionnaire.com/fi/8340/>

Kyselyssä hanketta luonnehdittiin näin:

Huutijärvellä on käynnistynyt asemakaavamuutos koskien entistä ammattioppilaitoksen tonttia. Kaavamuutoksen aikana tutkitaan mahdollisuus muuttaa oppilaitostontti asuinkäyttöön. Tällä anonyymillä kyselyllä tiedustelemme kaupunkilaisten näkemyksiä kaavamuutosta koskien. Samalla kyselemme ajatuksia koko Huutijärven nykytilasta ja kehittämistarpeista.

Huutijärvellä valtatie kupeessa sijaitsevalla oppilaitostontilla on loppunut opetustoiminta, ja rakennukset ovat olleet tyhjillään. Kaupunki on etsinyt kiinteistöihin toimijaa aktiivisesti jo pidemmän aikaa. Taloudellisesti kestävää ratkaisua on ollut haastavaa löytää.

Kiinteistön kehittämisestä on kiinnostunut keväällä 2020 rakennusyhtiö, joka uudistaisi korttelin purkamalla nykyiset rakennukset ja rakentamalla tilalle asuinrakentamista sekä lähipalveluita. kaupunki ja rakennusyhtiö ovat solmineet sopimuksen, jonka perusteella alue siirtyy rakennusyhtiön tai rakennusyhtiön kumppanin omistukseen, kun asemakaava on hyväksytty. Asemakaavan hyväksyminen edellyttää sopivan ratkaisun löytämistä toteutustavalle.

Kangasalan elinympäristölautakunta on hyväksynyt alueen valmisteluvaiheen aineistona asetettavaksi nähtäville alustavan luonnoksen alueen toteutuksesta. Suunnitelmassa valtatie ja Sahalahdentien varrelle rakennettaisiin kerrostaloja, jotka ovat korkeampia valtatie suunnalla ja matalampia siirtyessä kohti nykyistä asutusta. Alueen eteläosaan lähelle nykyisiä pientaloja asettuisi yhdestä kahteen kerrokseen korkuisia matalampia asuinrakennuksia, joihin voi sijoittua tavanomaisen asumisen lisäksi palveluasuntoja erilaisille kohderyhmille. Uudistuvassa korttelissa pysäköinti asettuisi korttelin reunoille, erityisesti valtatie suunnalle siten, että korttelin keskiöön jää viihtyisää kävely-ympäristöä. Nykyisen oppilaitoksen sisäänkäynnin tuntumaan sijoittuisi uusi lähikauppa.

Kyselyssä kysyttiin mm.

- mitä positiivisia puolia näette uudishankkeessa,
- onko jotakin joka huolettaa,
- miten suunnitelmia voisi parantaa,
- pyydettiin merkitsemään kartalle Huutijärven kehittämiskohteita ja kohokohtia.

Kyselyyn vastasi 67 kuntalaista ja siihen kävi sivuilla tutustumassa 133 kiinnostunutta. Suurin osa vastaajista oli 30-64 vuotiaita. Suurin osa vastaajista ilmoitti asuinpaikakseen Huutijärven, sen lähinaapuruston tai läheiset alueet. Huutijärveltä länteen Tampereen tien varrella tuli seuraavaksi eniten vastauksia, ja noin kymmenkunta vastaajaa ilmoittivat asuinpaikakseen Orivedentien suunnan.

Kyselyn vastauksissa painottuivat mm. Huutijärven historia, ammattioppilaitoksen historia ja sen aiheuttamat häiriöt sekä maaseutumainen omakotiasuminen ja siihen liittyvät odotukset ja huolet ympäristön muuttumisesta.

Suurin osa lähialueen asukkaista toivoivat palvelujen lisääntymistä sekä erityisesti päivittäistavarakauppaa. Lasten määrän lisääntyminen alueella huolestutti koulun riittävyyden osalta. Myös päiväkotia toivottiin alueelle. Yleisesti lähialueen asukkaat olivat tyytyväisiä siihen että häiriökäyttäytyminen mahdollisesti vähenee tyhjän ammattikoulun purkamisen ansiosta.

Matalamman rakentamisen keskittyminen lähelle omakotitaloja pidettiin hyvänä asiana, omaa kotia lähimpänä olevia massoja pidettiin liian suurina. Alueelle toivottiin rivitalorakentamista, mutta yleisesti ottaen useammassa kommentissa esitettyä uudisrakentamisen suunnitelmaa kehuttiin.

Muualla teiden varsilla ja kauempana asuvat vastaajat pitivät hyvänä Huutijärveä ympäröiviä maaseutumaisemia, luontoa ja rauhallisuutta. Kauempana asuvat olivat huolissaan liikennemäärien lisääntymisestä, kerrostalojen rakentamisesta Kangasalalle yleisesti ja kevyen liikenteen reiteistä.

Yleisesti ammattioppilaitoksen alueen uudistamista pidettiin hyvänä asiana.

VALMISTELUVAIHEEN MIELIPITEET JA LAUSUNNOT

Kaavan valmisteluaineistosta jätettiin kaksi osallisen huomautusta sekä viranomaislausunnot:

Huomautuksessaan osallinen kiinnitti huomiota mm. siihen, että nykyinen tyhjilleen jäänyt alue on alkanut muodostamaan ei-toivottuja lieveilmiöitä. Alueella on ilmennyt viitteitä laittomien aineiden kaupasta, roskaamisesta, ilkeistä sekä yleisestä häiriökäyttäytymisestä. Kaavanmuutosta pidettiin positiivisena asiana. Iskoskujan varren omakotitonttien suojaisuuteen pyydetään kiinnittämään erityistä huomioita rakennusten suuntaamiseen. Uudisrakennuksia esitettiin käännettäväksi hieman myötäpäivään siten, että ikkuna- ja parvekenäkymät eivät kohdistuisi suoraan pientaloalueelle. Iskoskuja on profiililtaan nouseva kohti ammattikoulua. Ammattikoulun tontti on selkeästi korkeammalla kuin pientalotontit ja Kangasalan rakennusvalvonta määritteli pientalojen korot rakennusvaiheessa hyvin tarkkaan. Iskoskujan pientalotonttien rajalla on jyrkkä pengeri, koska rakennuksia ei ole voitu nostaa täyttämällä. Jotta rakennuksiin kohdistuva hulevesi on saatu johdettua rakennuksista pois, tämä 0,5-1,6 metrin korkeuseron tasaus käytännössä muodostuu muutaman metrin matkalla. Osalliset esittivät, että nykyisen urheilukentän rakennuspaikkoja siirrettäisiin kohti Lahdentietä ja Sahalahdentietä, ja että kerrostalojen suunnan asettelua muutetaan niin, että niiden näkemät käännetään lännen suuntaan.

Kaavan laatijan vastine:

Esitykset pyritään ottamaan huomioon mahdollisuuksien mukaan, tutkitaan kerrostalon näkemäsuuntien kääntämistä mahdollisuuksien mukaan. Rakennukset on pyritty sijoittamaan niin, että niiden näkemäsuunnat eivät olisi suoraan kohti omakotitaloja. Rakennusalat esitetään mahdollisimman väljinä em.syystä, jotta suuntaus voidaan rakennuslupavaiheessa huomioida. Alueen hulevesiongelmaan on kiinnitetty erityistä huomiota ja kaavanmuutoksen johdosta laadittua hulevesisuunnitelmaa noudattamalla alueen hulevesiongelma pienenee.

Toisen osallisen mielipiteenä esitettiin myös mm. pettyminen siitä, että kulttuuriperinnön ydinalueelle, kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle esitetään korkeita kerrostaloja, ja että alueelle on suunniteltu rakennuskompleksi mikä käsittää viisi kerrostaloa, joista matalin on viisikerroksinen. mielipiteessä vaadittiin että kaupunginarkkitehdin yleisötilaisuudessa kertoman mukaisesti myös vanhojen 50-luvun omakotitalojen viereen tulisi vain matalia rakennuksia kaupunkilaisten tasa-arvoisen kohtelun nimissä. Lisäksi kiinnitettiin huomioita siihen, että OAS:ssa oli virheellisesti kerrottu alueen lähiympäristön olevan puutarhamaista pientaloaluetta jossa on uudehkoja pientaloja, mainitsematta kolmea vanhempaa omakotitaloa erikseen.

Huomautuksessa kiinnitettiin myös korkeuseroihin ja sijoitteluun huomiota, uusien kerrostalojen varjostavaan vaikutukseen sekä yksityisyyden menetykseen. Kerrostaloja esitettiin rakennettavaksi Lahdentietä vasten, koska suurin melu alueelle tulee Lahdentien puolelta joten kerrostalot olisi parempi suunnitella Lahdentietä vasten, paikkaan mihin on suunniteltu mm. mahdolliset palvelutalot ja palveluasunnot.

Mielipiteen lopuksi muistutettiin, että ammattikoulun alueen vanhat omakotitalot ovat ennenkin joutuneet kärsimään Kangasalan rakentamisesta, esim. Sahalahdentien rakentaminen on vienyt tonteista osia ja omenapuita, ammattikoulun rakentaminen vei kaivosta veden sekä näkymän lainehtivasta viljapellosta. Lisäksi tontin päähän rakennettiin vielä Hakapellontie. Lopuksi mielipiteessä kysytään kuinka paljon Kangasalan kunta/kaupunki voi yhtä omakotitaloa ja sen asukkaita rasittaa kaavapäätöksillään?

Kaavan laatijan vastine:

Rakentamisen vaikutus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tutkitaan näkemätarkasteluilla, jotka lisätään kaava-aineistoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään esitetyllä tavalla.

Kerrostalojen varjostavuudesta tehdään varjotutkielma ja se liitetään suunnitelma-aineistoon. Kerrostalot eivät rajaudu vanhoihin omakotitalotontteihin. Nykyinen ammattioppilaitoksen rakennukset sijaitsevat lähempänä vanhoja omakotitaloja ja uudet rakennusalat on osoitettu kauemmas vanhoista omakotitaloista. Uudet kerrostalot sijaitsevat pysäköintialueeksi kaavoitettujen alueiden toisella puolella.

Sahalahdentie on rakentunut noin vuonna 1957, ammattioppilaitos 1961 sekä Hakapellontie alueen asemakaavoittamisen myötä vuonna 2008, jo 12 vuotta sitten. Katualueiksi kaavoitetut alueet voidaan lunastaa yksityisiltä maanomistajilta.

Elisa Oyj: Kaavan sisällöstä ei huomauttamista, ilmoittivat että kaapelien kaikki siirrot ovat lain mukaan maksullisia.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Toteavat, että kaava-alueelta ei ole laadittu rakennusinventointia, jota voisivat käyttää ammattikoulun rakennusten arvojen määrittämiseen. Maakuntamuseo katsoi, että ammattikoulusta tulee laatia rakennusinventointi arvojen ja niihin kohdistuvien vaikutusten arvioimiseksi. Maakuntamuseo totesi myös, että alue on osa merkittävää kulttuuriympäristökokonaisuutta Kangasalan strategisen yleiskaavan mukaisesti. Kaavassa on huomioitava vaikutuksia arvioitaessa uudisrakentamisen näkyminen maisema-alueille. Maakuntamuseo ottaa kantaa arvoihin selvitysten valmistuttua, ja toivoo että selvitykset toimitettaisiin heille ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.

Kaavan laatijan vastine:

Tehdään esitetty rakennetun ympäristön selvitys ja näkemätarkasteluita ympäröiviltä maisemallisesti arvokkailta alueilta.

Pirkanmaan liitto: Maakunnan liitto totesi lausunnossaan mm. että alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja että aluetta koskevat muutkin maakuntakaavan merkinnät. Liitto näkee arvokkaana tavoitteena kohdealueen kehittämisen monipuolisena ja laadukkaana asumisen alueena. Kaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon suunnittelumääräys uuden rakentamisen sovittamisesta ympäristöönsä ja kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Vaikutukset maisema-alueelle ja virkistysalueiden saavutettavuus tulee arvioida. Kaavasunnittelussa tulee huomioida valtatie meluvaikutukset ja meluhaittojen ehkäiseminen tulee varmistaa asemakaavamerkinnöillä.

Kaavan laatijan vastine: *Kts. aiempi vastine*

Kangasalan tekninen keskus: Kantatien 58 Sahalahdentien esiselvitys on käynnissä, eikä jatkosuunnitteluun valituista toimenpiteistä ole päätöstä. Kaavaehdotuksessa tulee huomioida kantatien liikennejärjestelyt, ja pääliittymän järjestelyiden täytyy olla riittäviä alueen synnyttämälle liikenteelle, sekä tulee huomioida alueen vesihuollon paineenkorotuspumppaamo. Päiväkodin pysäköinti ja saattoliikenne sekä liittyminen Hakapellontiehen, valtatie melu sekä hulevesien johtaminen tulee huomioida.

Kaavan laatijan vastine:

Tarkennetaan selostusta esitetyllä tavalla, sekä lisätään selostukseen kantatien suunnitelluvaihtoehtoja.

Kangasalan vesi -liikelaitos: Alue on liitettävissä viemäriin ja vesijohtoon, rakenteita ei tule sijoittaa alle 4m etäisyydelle johdoista ja niille tulee varata 4m +4m suuruinen alueen osa. Paineenkorotusasema, sen johdot ja viemäri sekä rakenteet tulee huomioida.

Kaavan laatijan vastine

Kaavassa huomioidaan säilytettävät johdot, putket ja tekniset laitteet.

Viranomaisyhteistyö

Helmikuussa ja toukokuussa 2020 on järjestetty viranomaisyhteistyöneuvotteluita kaupungin ja ELY-keskuksen kesken koskien mm. Sahalahdentien liikennejärjestelyitä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavanmuutoksen tavoitteena on Huutijärven alueen kehittäminen toiminnallisesti monipuoliseksi. Alueella ei ole opetustoiminnalle tarvetta. Kaupunki pyrkii kehittämään kiinteistönomistajan kanssa Huutijärven aluekeskusta monipuolisena asumisen alueena.

Huutijärvellä on pyrkimyksenä parantaa ympäristön laatua, mitä edistää asumisen lisääminen alueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vanhon ammattiopiston rakennusten osien säilyttämistä pohdittiin, mutta liitteenä olevan kuntokartoituksen ja rakennetun ympäristön selvityksen perusteella on päädytty purkamiseen. Kaava mahdollistaa rakennusten purkamisen.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan valmisteluaineisto elinympäristölautakunnassa 18.2.2020
- Tilaisuus alueen maanomistajille 10.3.2020
- Valmisteluaineisto nähtävillä 1-30.4.2020.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely elinympäristölautakunnassa
- Asemakaavaehdotus nähtävillä

Suunnittelun alkuvaiheessa tehtyjä vaihtoehtoisia tontinkäyttösuunnitelmia:





Kaavaprosessin alussa laadittuja vaihtoehtoisia tontinkäyttösuunnitelmia, joissa massoiteltiin tiloja ammattioppilaitoksen vanhojen osien yhteyteen ennen selvitysten valmistumista. NEVA Arkkitehdit.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan alustavien arviolta noin 400 asukkaalle ja erilaisille palvelu- ja liiketiloille, jotka mahdollistavat noin 200 erityyppistä asiakaspaikkaa sekä kymmeniä työpaikkoja. Määrät ja palveluiden luonne tarkentuvat kaavan laatimisen myötä ja arviot ovat vain suuntaa-antavia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet ovat ympäristön nykytilanteen paranemiseen liittyviä. Vanhan käytöstä poistetun ammattioppilaitoksen purkaminen vähentää riskiä alueella tapahtuvalle häiriökäyttäytymiselle ja uuden rakentamisen myötä ympäristö siistyy.

Uudisrakentamiseen on kaavassa annettu rakennuksia ja niiden sijoittumista koskevia määräyksiä.

Alueen hulevesien aiheuttamien aiempien ongelmien vuoksi ympäristön laadun parantamiseksi alueelle on esitetty avointa hulevesialuetta, joka lisää viihtyisyyttä alueella.

Alueen toteuttamisen tavoitteena on saada aikaan viihtyisä nykyaikainen asuinalue Kangasalan asuntotilannetta helpottamaan.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Opetuskortteli muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, johon saadaan rakentaa kerrostaloja sekä palvelutiloja.

Liiketiloille on osoitettu oma rakennusoikeutensa. Liikerakentamiseen varattavat alueet määritellään kaavakartassa. Kaupungin tavoite on saada alueelle monipuolista rakennuskantaa. Paikoitusalueet osoitetaan asuinalueen reunalle.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Huutijärven ammattiopiston toiminta on rajannut alueen enimmäkseen opetus- ja asuntolakäyttöön. Asumisen ja liiketilojen tuominen tälle vanhalle alueelle muokkaa Huutijärven kaupunkikuvaa aluekeskusmaiseen suuntaan. Lähipalveluiden mahdollistaminen alueella saattaa viedä Huutijärven nykyisten palveluiden painopistettä kohti valtatieä. Toisaalta lähipalveluiden mahdollistaminen tarjoaa uuden alueen asukkaille palveluita ja vähentää liikennöintitarvetta. Asuinrakennusten kerrostalovaltaisuuden johdosta saattaa muodostua riski asuntotarjonnan ja asukkaiden sosiaalisen aseman yksipuolistumiseen. Kangasalan eteläosa on pääosin omakotivaltaista, joten kerrostalojen rakentaminen alueelle monipuolistaa asuntokantaa.

Kaavan myötä edistetään myös jalankulkuympäristöä kun alueelle tulee oma kevyen liikenteen väylästönsä. Alueen pysäköinti sijoitetaan kiertämään rakennettavia kortteleita ja suojaamaan aluetta liikenteen melulta ja haitoilta. Liikenteen järjestelyitä pyritään myös parantamaan Sahalahdentiellä kaavanmuutoksen yhteydessä suunnitelluilla toimenpiteillä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavan laatimisen yhteydessä tehdyn hulevesisuunnitelman mukaisesti alueen vesitasapaino paranee vettäläpäisemättömien pinta-alojen pienentyessä nykyisestä, alueelle esitettyjen hulevesiratkaisujen ansiosta. Kaavaan tehdyn tontinkäyttösuunnitelman mukaan arvioituna alueella muodostuvien hulevesien määrä laskee nykytilaan verrattuna. Valtatien 12 eteläpuolella sijaitsevalle Natura-alueelle ei tule vaikutuksia, koska pintavedet valuvat siitä pois päin, kohti Sarsanuomaa, ja imeyttämättömien hulevesien määrä vähenee hulevesisuunnitelmaa noudattamalla.

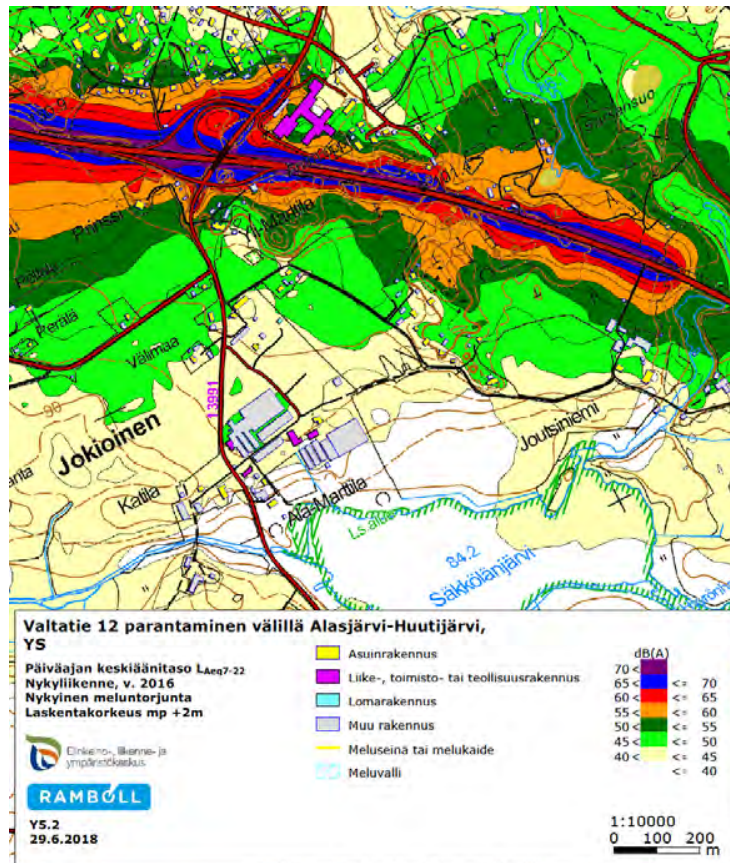
Kaavasuunnittelussa on sovitettu rakentaminen maastoon siten, että syntyy kaupunkikuvallisesti luontevat ulkotilojen korkoerot. Laajoja maanmuokkauksia pyritään välttämään. Rakennusten toiminnot ja suuntaaminen pyrkivät minimoimaan liikenteen haittoja asuin ympäristön pienilmastolle. Rakennusten vapaamman suuntaamisen vuoksi rakennusaloja on myös väljennetty valmisteluvaiheeseen nähden.

Kaava tukee ilmastonmuutoksen ehkäisyä tuomalla asukkaiden lähelle palveluita ja tiivistämällä yhdyskuntarakennetta. Ilmastovaikutukset ovat melko vähäisiä, mutta mikäli osa asukkaista muuttaa alueelle haja-asutusalueelta, saattaavat heidän liikkumistarpeensa vähentyä asuinalueelle sijoittuvien lähipalveluiden ansiosta. Negatiivisena puolena on Huutijärvelle asti liikennöivän joukkoliikenteen vähäisyys. Ympäröivien vanhojen asuinalueiden liikennöintitarpeet saattavat vastaavasti vähentyä.

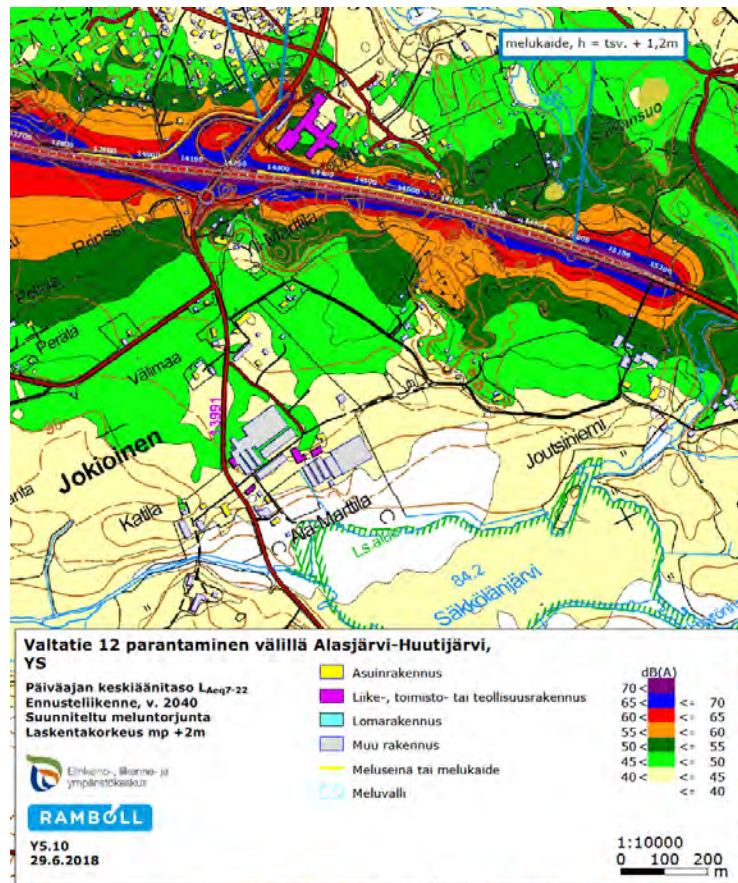
Alue on liitettävissä olemassaoleviin kaasu-, sähkö- ja viemäriverkostoihin.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelta ei ole havaittu sellaisia merkittäviä luontoarvoja tai monimuotoisuutta, johon kaavan toteuttamisella voitaisiin katsoa olevan merkittävää haittaa. Positiivisena vaikutuksena on Tredun kiinteistön purkamisen myötä vettäläpäisemättömien pintojen väheneminen sekä piha-alueiden asfalttien korvaaminen nurmi- ja oleskelualueilla.



Valtatien melua on selvitetty 2018 tehdyn yleissuunnitelman yhteydessä. Melu ei ylitä suunnittelualueella nykyiselläänkään, ilman meluntorjuntaa, 60 dB tasoa. Ramboll Finland.



Yleissuunnitelmassa valtatie varrelle on esitetty 1,2m korkea melukaidetta suunnittelualueen kohdalle. Sen avulla varmistetaan, alueen melutason säilyminen riittävän alhaisena. Ramboll Finland.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kulttuurimaisemaan ovat paikallisia. Ohessa maisema-alueelta tehtyjä vaikutusarviointia helpottavia kuvasovituksia:



Näkymä valtatie 12:lta Lahtea kohti mentäessä. Rakennukset jäävät osittain Sahalahdentien taakse, eivätkä tule näkymään kovin paljoa maisema-alueelle.



Näkymä Tiihalantien ja Joutsiniementien risteyksestä itää kohti.



Näkymä valtieltä 12:lta Tamperetta kohti mentäessä, bussipysäkin kohdalta

Vaikutukset maisema-alueisiin

Edellä esitetyistä silmäkorkeuden tarkasteluista voidaan nähdä , että kaavanmuutoksen vaikutukset ympäröivälle maisema-alueelle ovat erittäin vähäisiä. Havainnekuvien laatimisessa vaikeinta on yrittää löytää paikka, jonne rakennukset näkyisivät. Suurimmat maisemalliset vaikutukset ovat kaavanmuutosalueen korttelissa ja sen sisällä.

Vaikutukset maisema-alueisiin ovat siis hyvin vähäiset.

Yleismääräyksillä ohjataan rakentamista ympäristöön sopivaksi.

Tontti on nykytilassaan puoliyksityinen koulukeskus alue, jonka rakentuminen kaupunkimaisena ympäristönä muuttaa Huutijärven ilmettä positiiviseen suuntaan ja edistää alueen vetovoimaa.

Kaavanmuutoksen alueella ei ole käytössä olevia asuinrakennuksia.



Näkymä Sahalahdentieltä kohti etelää, suurinpiirtein Huutijärven koulun kohdalta, josta uudisrakennukset erottuvat kaupunkikuvassa.

Vaikutukset elinkeinoelämälle ovat pääasiassa positiivisia. Kaavassa osoitetaan alueelle päivittäistavarakaupan mahdollistavaa liiketilaa katutasoon, sekä korttelialueita erityyppiselle palveluasumiselle. Nykyiset rakennukset olisivat osin soveltuvia liiketoimintaan, mutta toimijaa ei ole löytynyt ja liiketoimintaan ottaminen edellyttäisi nykyisen hengitysilman epäpuhtauksien takia kapseloidun rakennuksen osan eristämistä hyödynnettävistä tiloista purkamalla, jolloin kustannus ei mahdollista vuokrausta.

Asukaspohja tuo lisä asiakkaita Kangasalan kaupungin palveluille ja monipuolistaa alueen asukasprofiilia. Huutijärven palvelut heikkenivät ammatillisen opetuksen siirtyessä Pikkolan koulun ja lukion yhteyteen vuonna 2018.

Kaavanmuutoksen myötä mahdollistettavat uudet liiketilat lisäävät palveluita asukkaille. Kaavanmuutos mahdollistaa myös uudentyyppisen palvelutoiminnan kehittämisen alueella.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot- ja määräykset esitetään kaavakartalla.

AK-16

Asuinkerrostalojen korttelialue, jossa sallitaan liiketoiminnan tiloja enintään kaavassa esitetyn kerrosalan verran. Liiketoiminnan tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen. Rakennusten värityksessä tulee noudattaa yhtenäistä väripalettia. Rakennuksissa tulee välttää monotonisia pitkiä pintoja rakennuksen muotoilulla ja värityksellä. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

PA-2

Palvelurakennusten, asuntoloiden ja asuinrakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista ja asumista varten.

LPA

Yleinen pysäköintialue AK-16 ja PA-2 kortteleiden asiakkaille ja asukkaille. Pitkillä suorilla pysäköintialueilla tulee suunnitteluratkaisuilla ja rakenteilla hillitä ajonopeutta.

LYT Yleisen tien alue.

ET Yhdyskuntateknisten laitosten, lämpöasemien ja -laitteiden alue.

EV/y

Suojaviheralue yksityisiin tarpeisiin

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Oleskelualueiden suunnittelussa ja Istutuksissa tulee noudattaa yhtenäistä suunnitelmaa. Oleskelualueille saa rakentaa pieniä oleskeluun liittyviä rakennuksia ja rakennelmia kuten huvimajoja ja pergoloita, joiden tulee arkkitehtuuriltaan sopia alueelle.

Hulevesien hallinta tulee lähtökohtaisesti järjestää kokonaisuudessaan tontin alueella. Avorakenteina piholla olevien hulevesien hallintaan liittyvien rakenteiden suunnittelussa tulee tavoitella viihtyisää elinympäristöä. Hulevesien hallinnasta tulee rakennusluvan yhteydessä esittää kokonaissuunnitelma.

Rakennusluvituksen yhteydessä tulee esittää missä järjestyksessä alueen rakennukset ja rakenteet on tavoitteena toteuttaa ja perustella keinot, joilla varmistetaan alueen terveys, turvallisuus ja viihtyisyys alueen toteutumisen eri vaiheissa. Alueen väriyksessä tulee noudattaa yhtenäistä väripalettia. Rakennuksissa tulee välttää monotonisia pitkiä pintoja rakennuksen muotoilulla ja väriyksellä. Pihojen ja rakennusten suunnittelussa tulee tavoitella vihreää, maaseutumiljööseen luontevasti istuvaa kokonaisuutta. Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa värein ja materiaalein. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Aurinkopaneelien sijoittaminen katoille sekä viherkatot piharakennuksissa ovat suotavia ratkaisuja. Valtatien suuntaan välittömästi näkyvissä rakennuksissa ja rakenteissa tulee käyttää arkkitehtonisesti edustavia materiaaleja ja/tai taidetta.

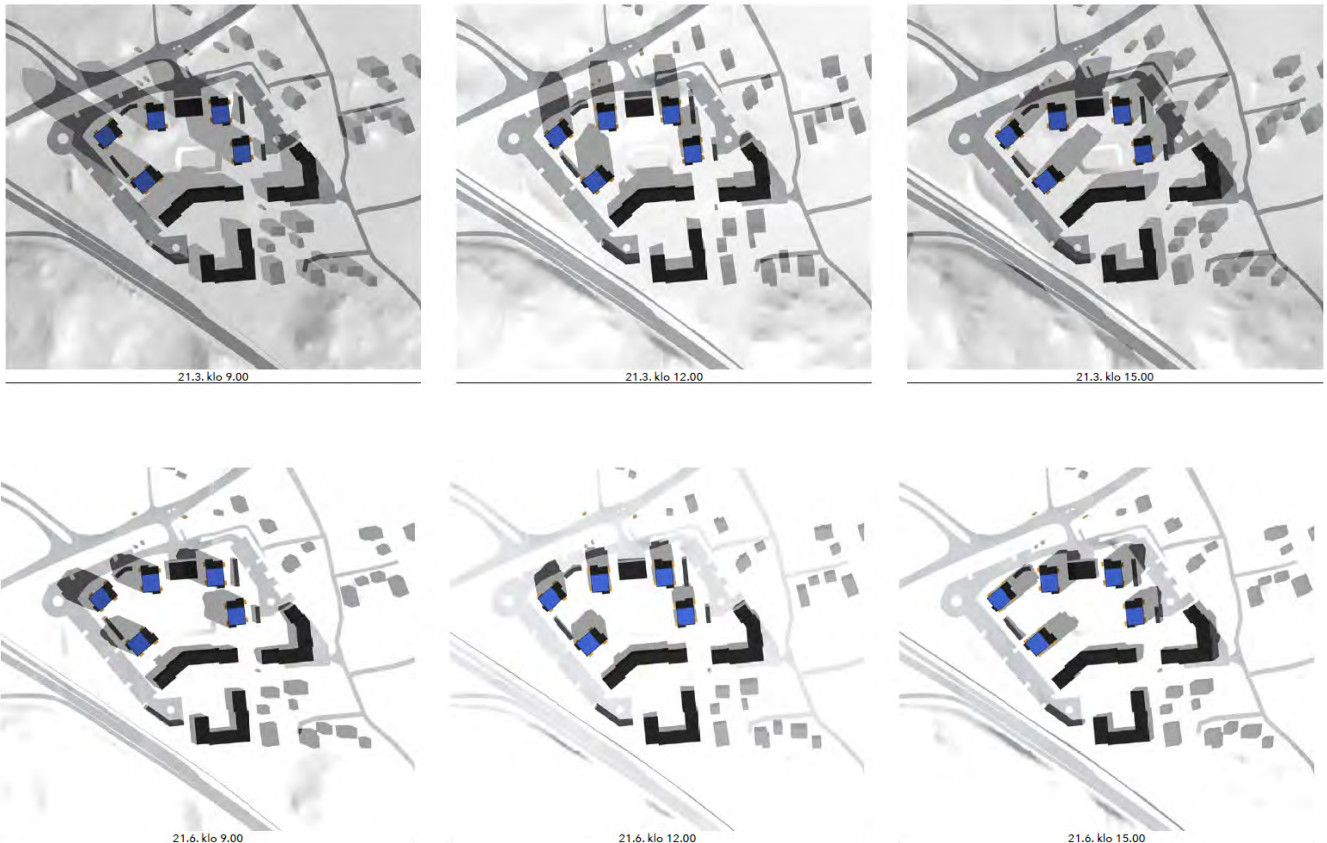
Julkistyyppisten palveluiden saattoliikenteelle tulee suunnitella henkilöautoliikenteen kääntöpaikat. Saattoliikenne ja huoltoajo tulee mahdollisuuksien mukaan eriyttää toisistaan liikenneturvallisuuden vuoksi. Alueelta tulee varata tilat linjaautojen kääntöpaikalle. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat asuinrakennuksissa ja liiketiloissa 1 ap/90 kem², ja asumisen vieraspysäköinti tulee varata 1 ap/800 kem². Laskennassa kerrosneliömetrimäärään lasketaan vain pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat.

Erityisasumisen, palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen, arkohteiden sekä päiväkodin pysäköintinormi tarkastellaan tapauskohtaisesti. Mikäli pysäköintipaikkoja varataan yhteiskäyttöautoille, voidaan pysäköintipaikkojen kokonaislukumäärää pienentää erikseen kaavoituksen kanssa sovittavalla prosenttiosuudella. Mikäli pysäköintipaikkoja toteutetaan vuorottaiskäyttöperiaatteen mukaisesti, voidaan kahden eri toiminnon yhteistä pysäköintipaikkojen kokonaislukumäärää pienentää erikseen sovittavalla prosenttiosuudella. Korttelin sähkökaapelivarauksia suunnitellessa tulee arvioida ja huomioida sähköautojen latauspisteiden tarve. Pyöräpaikkoja on rakennettava asuin- ja liikerakennuksissa vähintään 1pp/40 kem². Erityisasumisen, palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen pyöräpysäköintinormi tarkastetaan tapauskohtaisesti. Vähintään puolet asumisen pyöräpaikoista on oltava lukitussa ja katetussa tilassa. Pyöräpaikat tulee olla esteettömiä ja rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa. Asuinrakennusten ulkoiluvälinevarastojen mitoituksessa tulee huomioida tavarapyörien, polkupyörän peräkärryjen tai muun liikkumisen apuvälineen vaatima tila. Päiväkodin yhteyteen tulee varata tilaa pyöräperäkärryjen ja tavarapyörien säilytykseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelma, jolla on havainnollistettu kortteliin toteutettavia rakennuksia, sekä niiden vaikutuksia ympäristöönsä havainnekuvin ja varjoanalyysin.



Viitesuunnitelmassa esitetty varjoanalyysi alueen rakennusten varjovaikutuksista maaliskuussa yllä sekä kesäkuun lopulla alla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen ei edellytä merkittäviä muutoksia katu- tai tieverkostoihin. Sahalahdentien varren kevyen liikenteen yhteyksien parantamista on suunniteltu kaavanmuutoksen kanssa samanaikaisesti. Liikenneturvallisuuden parantamiselle on ollut olemassa tarve jo ammattioppilaitoksen ollessa toiminnassa. palvelurakennustan rakentaminen saattaa vaatia voimajohdon ja kaasulinjauksen uudelleenlinjauksia, mutta rakennusalat on sijoitettu olemassaolevan tiedon mukaisesti välttämään suurimmat johdot. Rakennuslupien hakeminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

Kaavan laatija

Jurkka Pöntys

NEVA
ARKKITEHDIT

KANGASALA 16.6.2020

Kaupunginarkkitehti

Mari Seppä