

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	17.3.2020
ASEMAKAAVAN NUMERO	816
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	HUUTIJÄRVI
KORTTELI	
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	HUUTIJÄRVI



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. Kaavanmuutoksesta on neuvoteltu kaupungin kanssa, ja se oli elinympäristölautakunnassa käsittelyssä 18.2.2020. Tarkoituksena on kaavanmuutoksella sallia asumista alueelle ja maakuntakaavan mukaisesti laajentaa Kangasalan täydentävää taajamaa etelään.

2.2 Asemakaava

Kaavalla muutetaan tiivistyvän nauhataajaman varrella sijaitseva opetustoimintoja sisältävä kortteli asuin- ja liikerakennuksia sisältäviksi kortteleiksi.



Uudisrakentamisella luodaan *Sahalahdentien* varteen uutta, kaupunkimaista ilmettä, johon kuuluu asumista, palveluita ja julkista ulkotilaa sekä puustoa nykyisille kestopäälystetyille alueille. (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, vanha opetuskiinteistö pohjoisesta päin kuvattuna sen ollessa vielä toiminnassa (Lähde: 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 olevia rakennuksia pyritään säilyttämään niiltä osin, kuin se on mahdollista ja tarkoituksenmukaista. Kaavan laatimiseen liittyy kaavoitussopimus, mikä asettaa kaavahankkeelle tiiviin aikataulun.

Luonnonympäristö

Suunniteltavalla alueella sijaitsee entinen Tredun opetuskiinteistö. Erityisiä luonnonarvoja ei suunnittelualueella ole. Kaupungin ympäristösuunnittelija tulee tarkistamaan luonnonympäristön arvojen tilanteen kaavoituksen aikana eri vuodenaikoina. Kiinteistön ja valtatie välissä on metsäinen vyöhyke. Metsäisyydellä on maisemallista merkitystä ja se antaa suojaa liikennealueiden melulle.

Rakennettu ympäristö

Purettavan opetuskiinteistön rakentaminen on aloitettu 1960, ja sitä on laajennettu useasti vuosina 1975, 1985 sekä 2002.

Alueen liikenteellinen saavutettavuus on hyvä. Myös joukkoliikenne kulkee läheisyydessä, kiinteistön kohdalla on joukkoliikenteen pysäkit.



Kaava-alueeseen rajoittuvaa jälleenrakennuskauden rakennuskantaa.



Kaava-alueeseen rajoittuvaa Iskoskujan varren 2000-luvun rakennuskantaa.



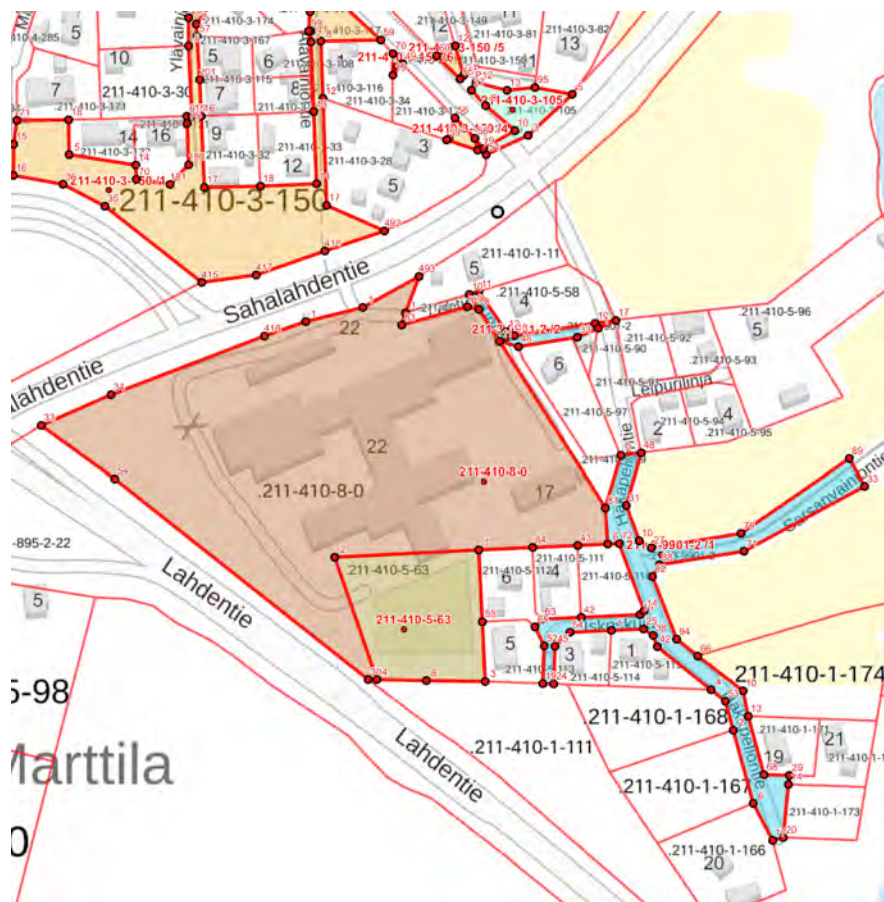
Kaava-alueella sijaitseva purettava asuntolarakennus vuodelta 1960.



Kaava-alueella sijaitseva purettava entinen ammattikoulu/Tredun opetuskiinteistö 1960-luvulta, siihen liittyvä vuonna 1985 tehty laajennus sekä purettava kylmä talousrakennus.

Pääosa ammattiopiston rakennuksista on vuodelta 1960, mutta ns. C-osaa (kuvassa vasemmalla) on laajennettu vuosina 1975 ja 1985. Uusin laajennus on vuodelta 2002. Rakennuksiin ei sisälly erityisiä arvoja.

Maanomistus

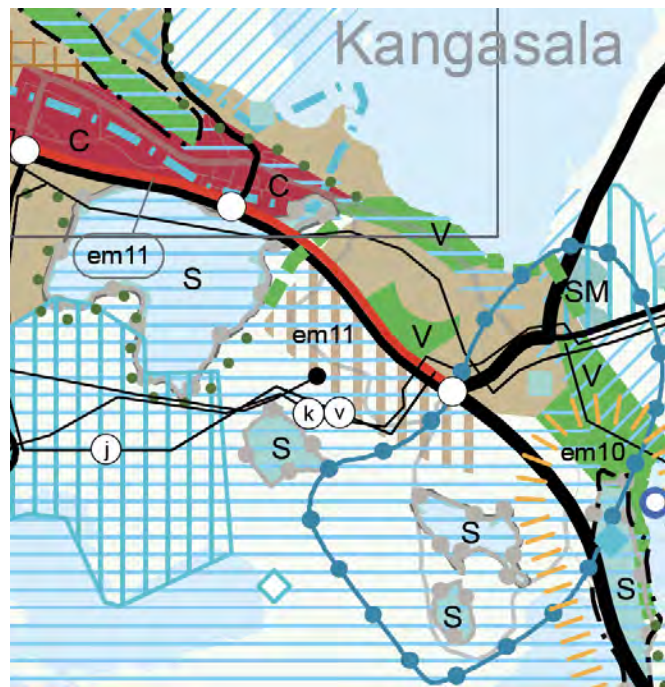


Kaupungin maaomaisuus värillisinä alueina (lähde: Maanmittauslaitos, kiinteistötietojärjestelmä).

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 oikeusvaikuttiset kaavat ovat maakuntakaava sekä strateginen yleiskaava. Näiden 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 henkilöintensiivisiä ja monipuolisia toimintoja. Seuraavassa on lueteltu aluetta koskevia ajankohtaisia suunnitelmia.



PIRKANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040

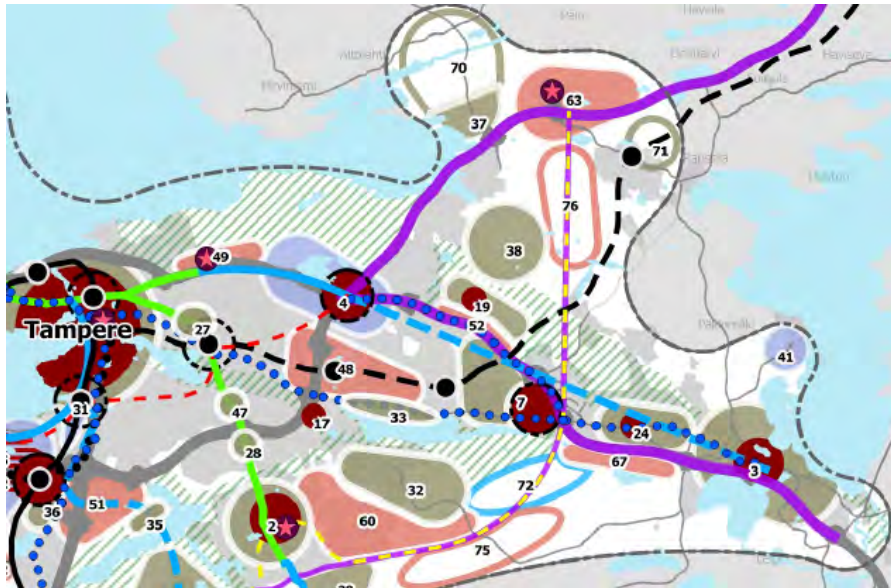
Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, valtatie on merkitty parannettavaksi Huutijärven eritasoliittymään asti. Alueen lähistöllä sijaitsee seudullisesti merkittävä yhdysvesijohto.

Kangasalan taajaman ympäri ulottuu Tampereen seudun kasvutaajamien kehittämisvyöhyke, jolla on osoitettu päätaajamat ja niiden kasvusuunnat.

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.

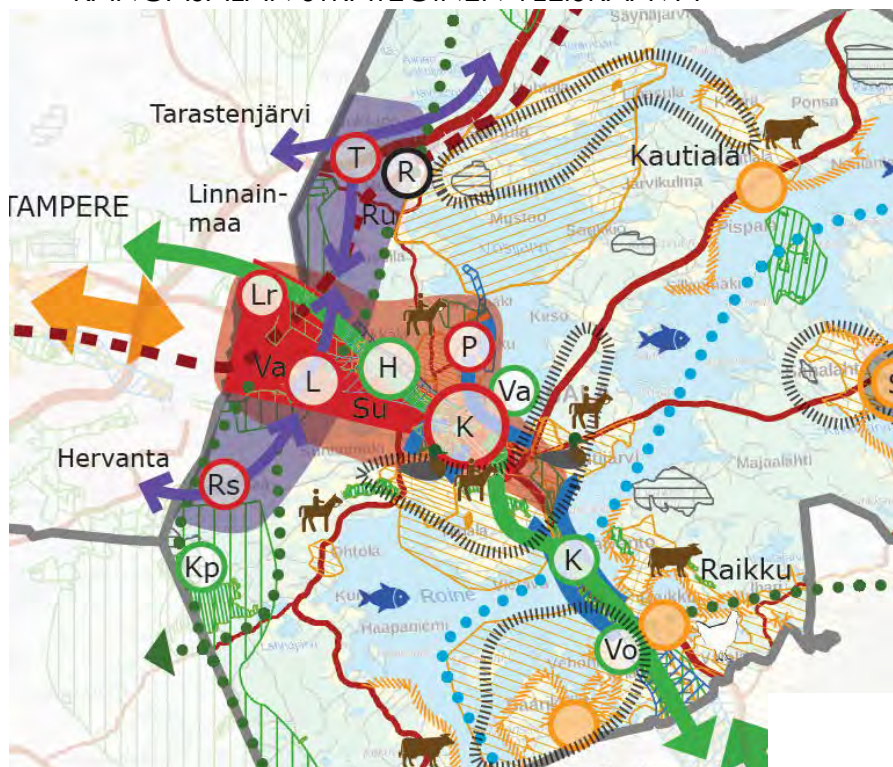
Aluetta koskee myös merkintä, jolla on osoitettu arkeologisen perinnön ydinalue. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät. Korttelialue on ollut kokonaan rakennettuna useamman vuosikymmenen ajan, joten mahdolliset arkeologiset kohteet ovat suurella todennäköisyydellä aikoinaan tuhoutuneet ammattikoulun rakentamisvaiheessa.

TAMPEREEN SEUDUN RAKENNESUUNNITELMA



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

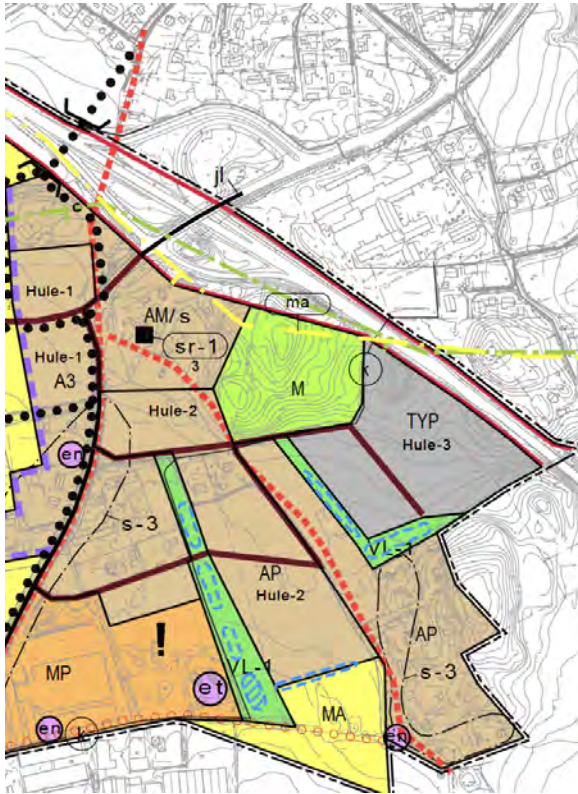
KANGASALAN STRATEGINEN YLEISKAAVA



Tiivistyvä nauhataajama 2030:

Aluetta täydennetään. Samalla kohennetaan ympäristön laatua ja edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta eri liikkumismuodoilla sekä laadukasta liikkumisympäristöä. Erityisesti lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota. Alueen osia profiloidaan 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.

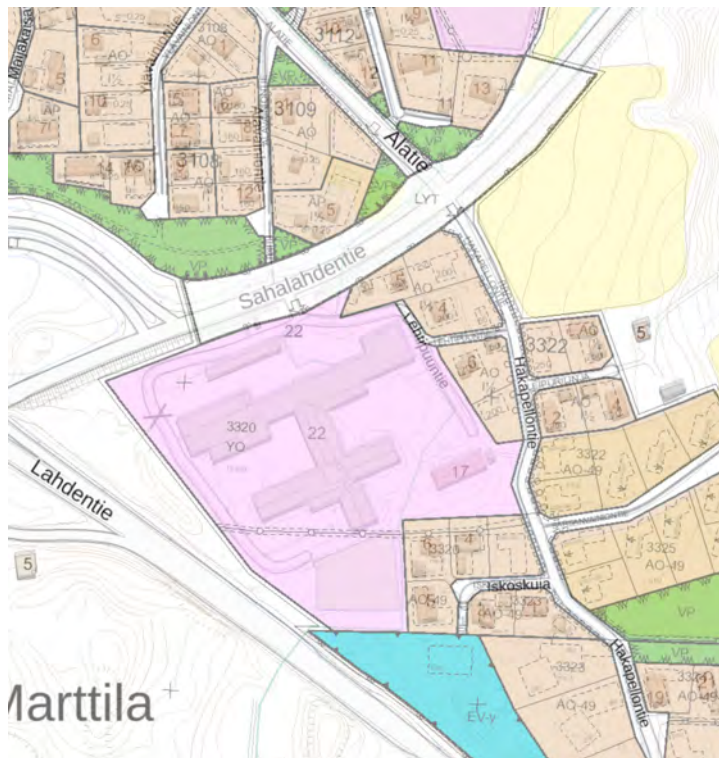
Alueella on voimassa Kangasalan strateginen yleiskaava, jossa Huutijärveä on tavoitteena kehittää eri liikkumistavoin saavutettavana. Huutijärvi on strategisessa yleiskaavassa merkitty tiivistyväksi nauhataajaman osaksi sekä yhteydeksi Kehittyvän keskustan ja monipuolistuvan ja kehittyvän Sarsan-Kaivannon-Vehoniemen virkistysaluekokonaisuuden väliselle suunnalle.



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

AJANTASA-ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaava, jossa alue on varattu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Alueen läpi on osoitettu johtovaraus.

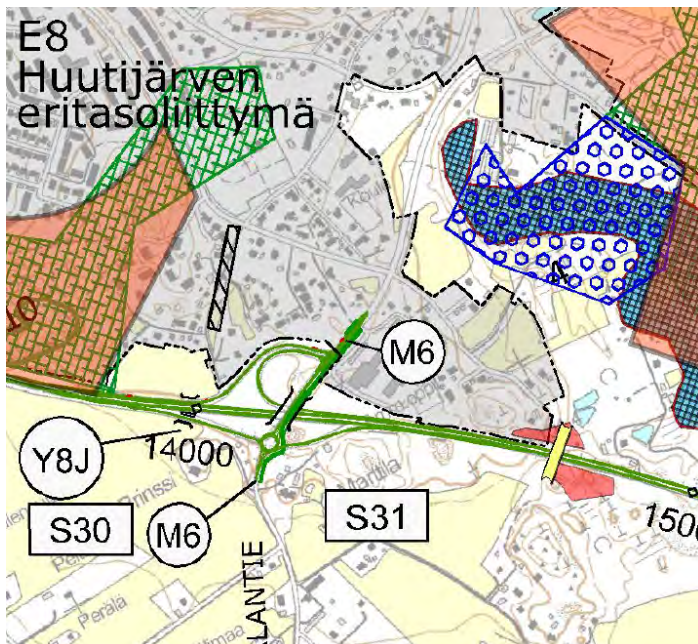


VALTATIE 12 YLEISSUUNNITELMA

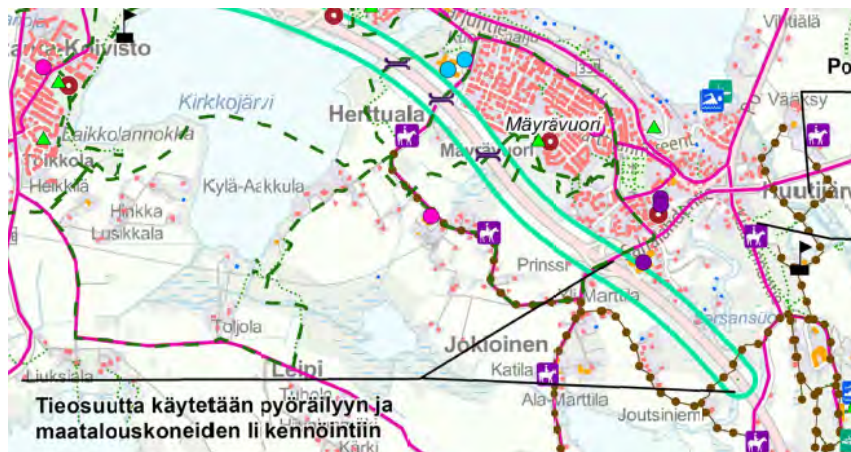


Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laadittanut Rambollilla valtatielle 12 yleissuunnitelman, jossa on esitetty parantamisratkaisut, joilla tie saadaan vastaamaan nykyajan vaatimuksiin. Valtatie on tarkoitettu parantaa nykyiselle paikalleen kapeaksi 2+2 kaistaiseksi moottoriliikennetieksi, jossa 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 kasvu on arvioitu nousevan 12200:aan vuoteen 2040 mennessä valtatie yleissuunnitelmassa. Sahalahdentielle on käynnissä liikennejärjestelyiden esiselvitys.



Kangasalan kaupungin joukkoliikenne. Lähde: TKL

Huutijärven alue on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Alueen kohdalla on bussipysäkki molemmilla puolella Sahalahdentietä, ja sitä pitkin kulkee linjat 40 ja 42.



Näkymä alueelle Sahalahdentieltä liittymän kohdalta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostarve Huutijärven alueella juontuu Tredun opetustoiminnan päättymisestä.

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.

Hanketta on esitelty kaavaan rajoittuvien maiden omistajille.

MIELIPITEET JA VASTINEET

Kirjataan kaavahankkeen edetessä.

Viranomaisyhteistyö

Helmikuussa 2020 on järjestetty viranomaistyöneuvottelu kaupungin ja ELY-keskuksen kesken, koskien Sahalahdentien liikennejärjestelyitä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavanmuutoksen tavoitteena on Huutijärven alueen kehittäminen toiminnallisesti monipuoliseksi. Alueella ei ole petustoiminnalle tarvetta. Kunta pyrkii kehittämään Huutijärven aluekeskusta monipuolisena asumisen alueena.

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vanhojen ammattiopiston rakennusten osien säilyttämistä on pohdittu, mutta niiden tutkimukset ovat vielä kesken. Kaava mahdollistaa rakennusten purkamisen.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

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 koskevia tavoitteita tarkennetaan kaavan etenemisen myötä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Liikekortteli muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, johon on rakennettava VIII-kerroksisia kerrostaloja. Liiketiloihin on osoitettu oma rakennusoikeutensa. Liikerakentamiseen varattavat maantasokerroksen osat 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 vain opetuskäyttöön. Asumisen ja liiketilojen tuominen alueelle muokkaa Huutijärven kaupunkikuvaa aluekeskusmaiseen suuntaan. Kaavan myötä edistetään myös jalankulkuympäristöä kun alueelle tulee oma kevyen liikenteen väylästänsä. Alueen pysäköinti sijoitetaan kiertämään rakennettavia kortteleita ja mahdollisesti suojaamaan aluetta liikenteen melulta ja haitoilta. Liikenteen järjestelyitä pyritään myös parantamaan Sahalahdentiellä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavas suunnittelussa on sovitettu rakentamiset maastoon siten, että syntyy kaupunkikuvallisesti luontevat ulkotilojen korkoerot. Laajoja maanmuokkauksia pyritään välttämään.

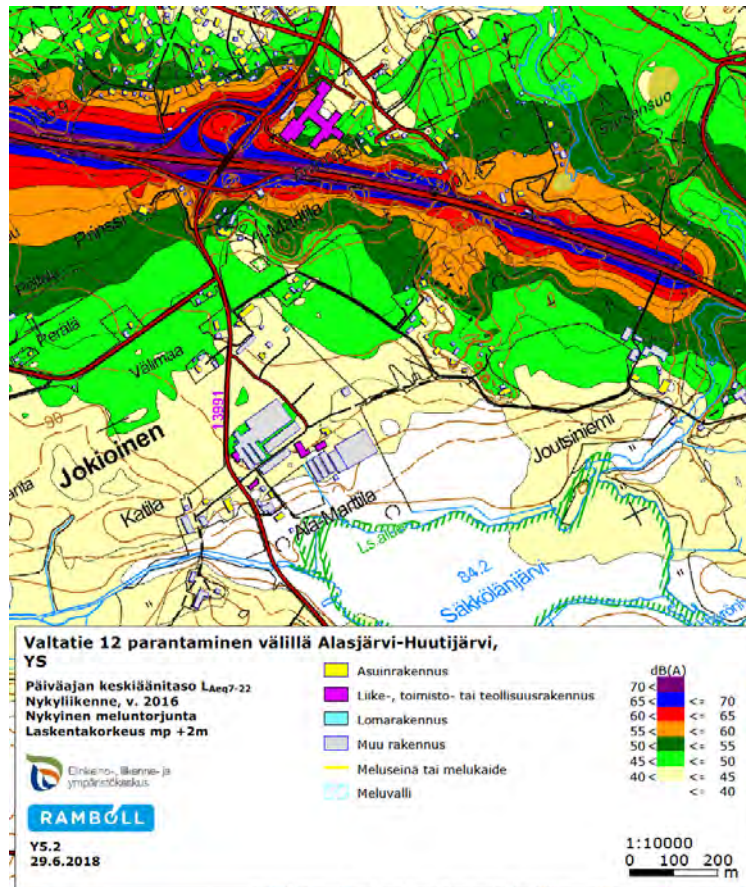
Rakennusten toiminnot ja suuntaaminen pyrkivät minimoimaan liikenteen haittoja asuin ympäristön pienilmastolle.

Kaava tukee ilmastonmuutoksen ehkäisyä tuomalla asukkaiden lähelle palveluita ja tiivistämällä yhdyskuntarakennetta. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

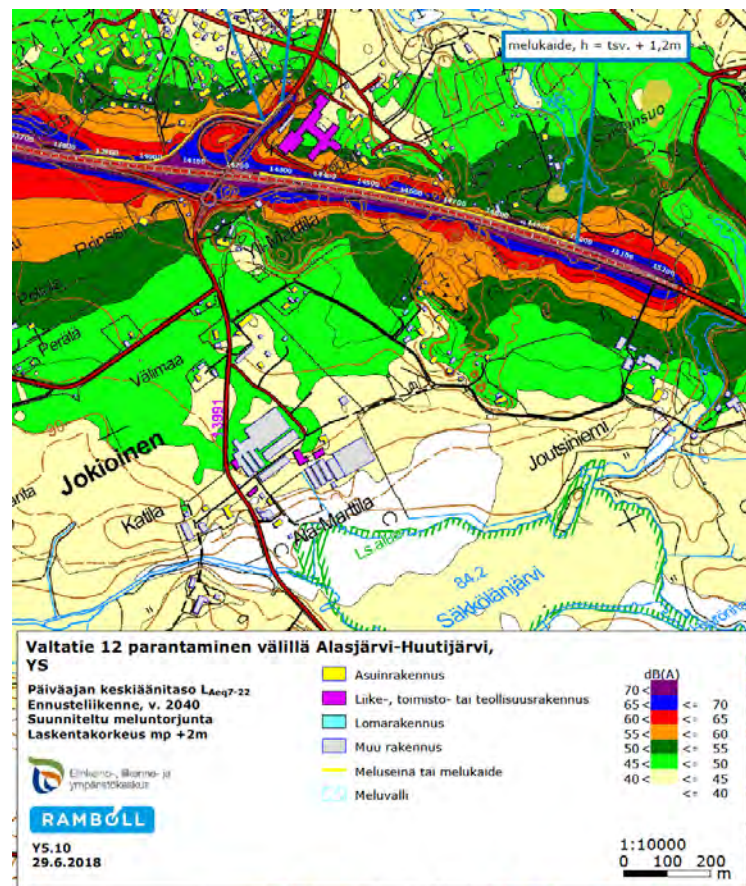
Kaava tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista monipuolistamalla alueen liikkumismahdollisuuksia ja toimintoja (alueen resilienssi ja muutoksensietokyky).

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelta ei ole havaittu sellaisia merkittäviä luontoarvoja tai monimuotoisuutta, johon kaavan toteuttamisella voisi katsoa olevan haittaa.



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

Tontti on nykytilassaan suljetun oloinen koulukeskus alue, jonka rakentaminen kaupunkimaisena ympäristönä muuttaa Huutijärven ilmettä positiiviseen suuntaan ja edistäisi alueen vetovoimaa. Kaavanmuutoksen alueella ei ole tällä hetkellä asuinrakennuksia.

Vaikutukset elinkeinoelämälle ovat pääasiassa positiivisia. Kaavassa osoitetaan alueelle päivittäistavarakaupan mahdollistavaa liiketilaa katutasoon, sekä korttelialueita erityyppiselle palveluasumiselle. Asukaspohja tuo lisä asiakkaita Kangasalan kaupungin palveluille ja monipuolistaa alueen asukasprofiilia.

Ammatillisen koulutuksen loppumisen johdosta Huutijärven palvelut heikkenivät.

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

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät- ja määräykset esitetään kaavakartalla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaa varten on laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia, joissa on tutkittu mm. sitä, että osa ammattiopiston vanhoista tiloista säästettäisiin.



Viitesuunnitelman asemapiirros 17.3.2020. NEVA Arkkitehdit.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen ei edellytä merkittäviä muutoksia katu- tai tieverkostoihin. Sahalahdentien varren kevyen liikenteen yhteyksien parantamista suunnitellaan kaavanmuutoksen kanssa samanaikaisesti. Palvelurakennustan rakentaminen saattaa vaatia voimajohdon ja kaasulinjauksen uudelleenlinjauksia. Rakentaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

Kaavan laatija

Jurkka Pöntys

NEVA
ARKKITEHDIT

KANGASALA x.x.2020

Kaupunginarkkitehti

Mari Seppä