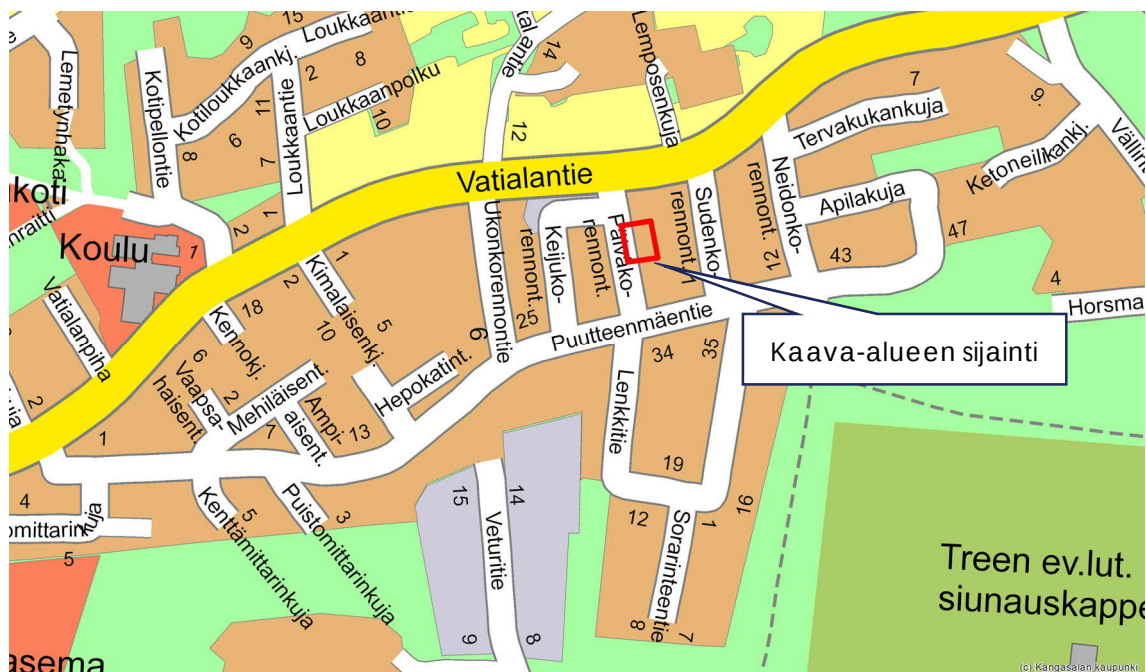


ASEMAKAAVAN SELOSTUS, PÄIVÄKORENNONTIE

1. Perus- ja tunnistetiedot

PÄIVÄYS	17.11.2020
ASEMAKAAVAN NUMERO	856
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Nattari/2
KORTTELI	1061 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Päiväkorennontie



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	25.6.2020
KAVAEHDOTUS	Elinympäristölautakunta, 22.9.2020
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Elinympäristölautakunta, 17.11.2020
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on tontin jakaminen kahteen osaan.

Korttelissa säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus ja kerrosluku säilyy ennallaan 1½. Kaavalla jaetaan omakotitontti kahteen osaan. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 250 k-m². Muodostuvista tonteista pohjoisemmalle osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m² ja uuden rakennuspaikan omaavalle eteläpuolen tontille 150 k-m² ja talousrakennukselle 40 k-m².

Maankäytön tehostamisella on myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja palvelutarjontaan. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi niin, että kielteisiltä vaikutuksilta voidaan välttyä.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos lähetettiin kirjeenä osallisille tutustuttavaksi 4.-31.7.2020 ajaksi. Samassa yhteydessä ilmoitettiin asemakaavamuutoksen vireille tulosta. Kaavaluonnoksesta saatiin kolme kirjallista kommenttia, joista yksi sisälsi huomioita. Valmisteluvaiheen kuulemisen palaute ja kaavaehdotus käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 22.9.2020.

Kaavaehdotus oli elinympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen julkisesti nähtävillä 14.10.–3.11.2020. Kaavaehdotuksesta ei tullut palautetta ja se vietiin ilman muutoksia hyväksymiskäsittelyyn. Valitusajan jälkeen kaava saa lainvoiman.

2.2. Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee Nattarissa vanhalla pientaloalueella. Alue on syntynyt sotien jälkeen.

Luonnonympäristö

Kortteli on puutarhamaisesti hoidettu. Tontin pintaa on viime aikoina muokattu eikä sillä esiinny merkittävää kasvillisuutta. Tonttia reunustaa pensasaita, joka sijoittuu Päiväkorennontien puolella kiinteistörajan ulkopuolelle. Maasto on tontin kohdalla verrattain tasaista. Tontti on maaperältään hienoa hietaa.

Vatialan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen (2011) mukaan suunnittelualue ei lukeudu tai rajaudu ekologisen verkoston alueeseen eikä sillä esiinny huomioitavia luontoarvoja.



Ilmakuva lähialueesta ja kaava-alueen sijainti.

Rakennettu ympäristö

Päiväkorennontien aluetta on rakennettu 1950-1960-luvuilta lähtien ja se tukeutuu Vatialan ja Lentolan palveluihin. Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa.

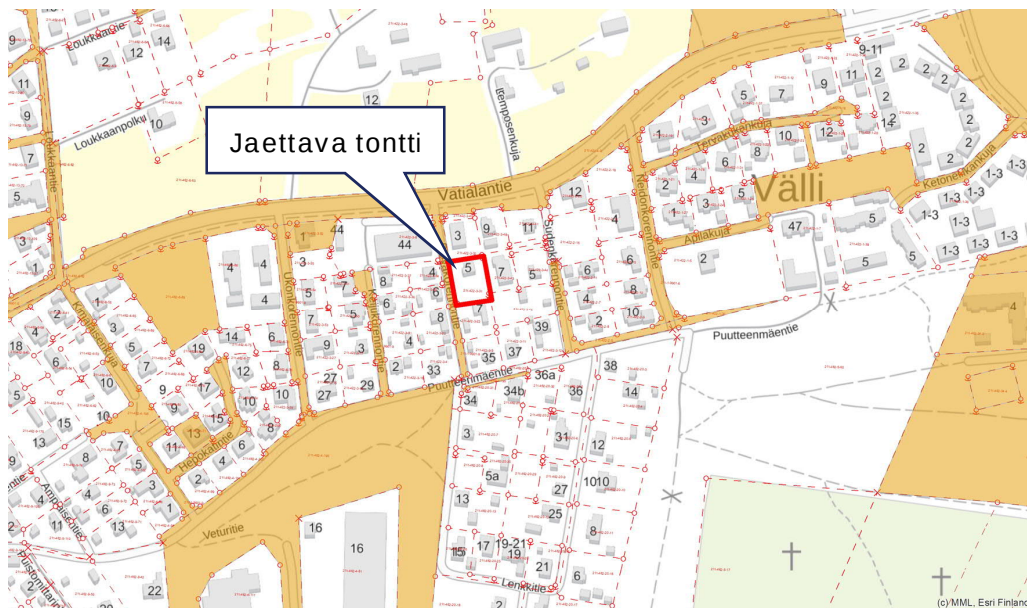
Jaettavalla tontilla sijaitsee harjakattoinen, lautaverhoiltu omakotitalo. Päärakennus edustaa tyyliltään tavanomaista 1940 - 50-luvun pientaloa, jota on viime vuosina kunnostettu. Voimassa olevan Vatialan osayleiskaavan (2014) mukaisesti suunnittelualue ei lukeudu asuinalueisiin, joilla on erityisiä historiallisia arvoja.



Kuva tontilta. Tontin nykyinen päärakennus on puolitoistakerroksinen ja harjakattoinen. Lisäksi tontilla on piharakennus.

Maanomistus

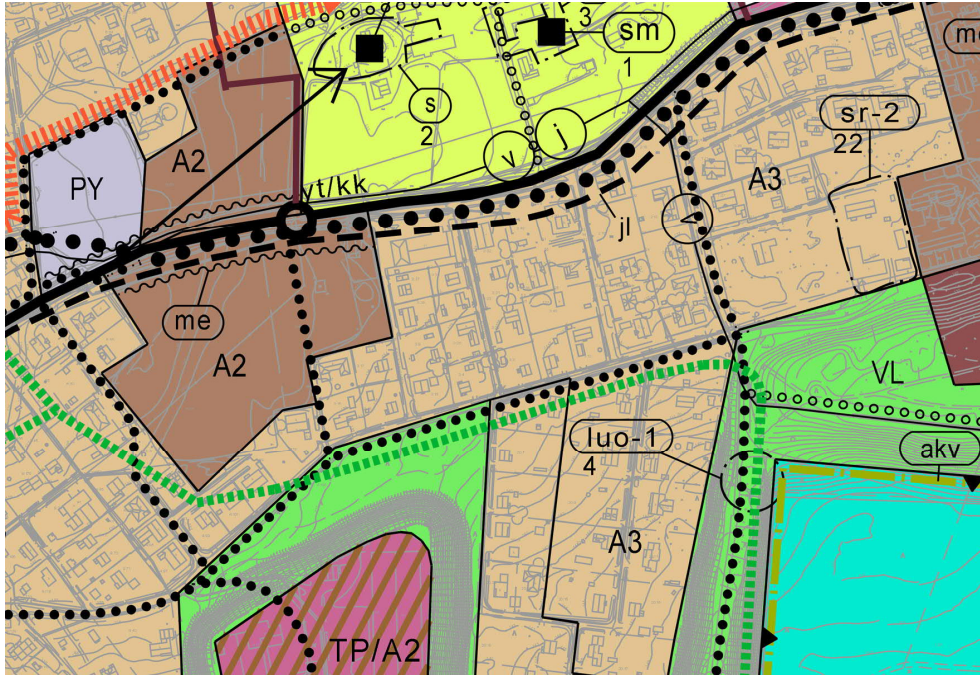
Alue on yksityisessä omistuksessa.



Kaupungin maaomaisuus oranssilla.

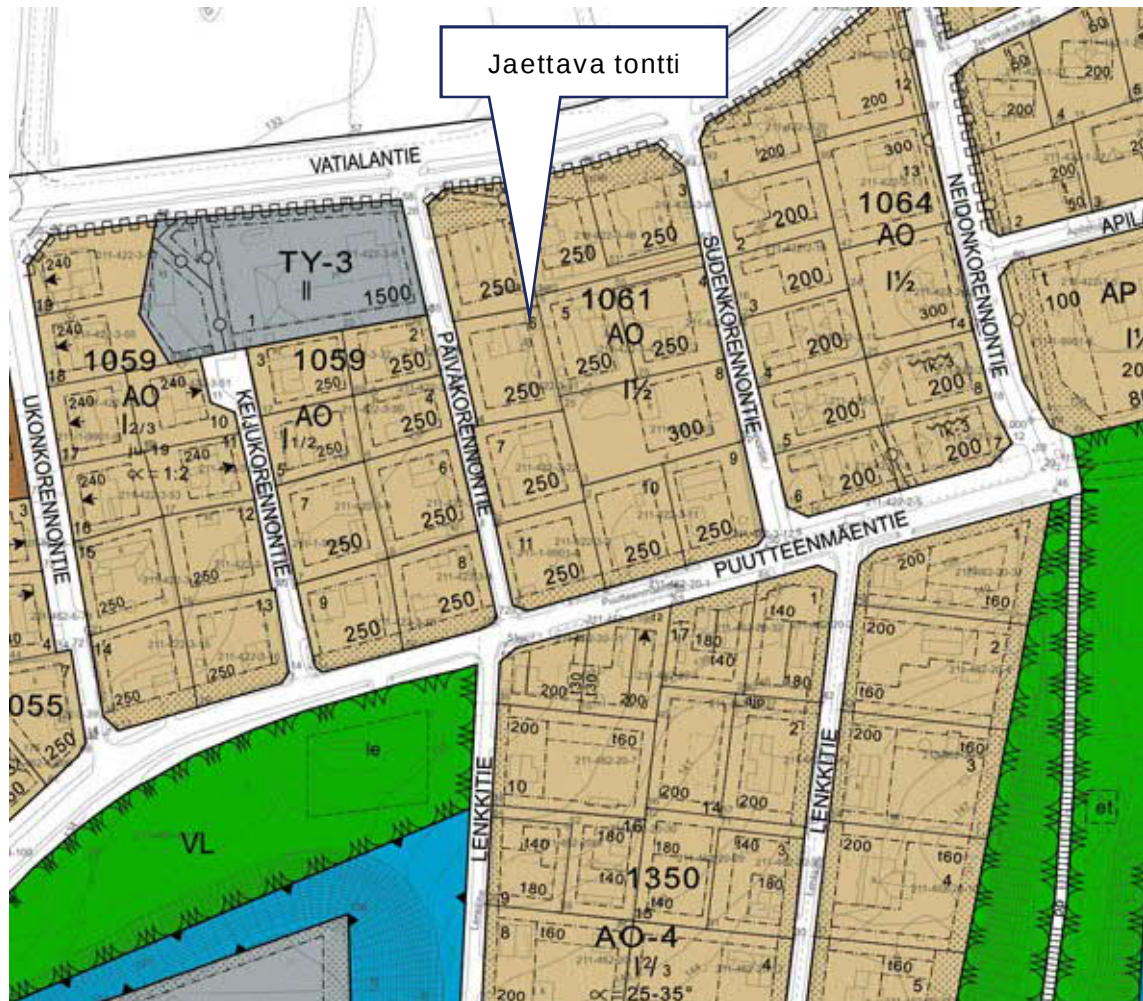
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Vuonna 2014 hyväksytyssä Vatiolan osayleiskaavassa alue on merkitty matalan tehokkuuden asuntoalueeksi (merkintä A3). Täydennysrakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan ympäristöön.



Ote Vatialan osayleiskaavasta (2014).

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991 (Vatialantien rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, nro 278), jossa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Tontin rakennusosalalla on rakennusoikeutta 250 kerrosalaneliömetriä ja rakennuksen kerrosluku on enintään 1 ½.



Ote asemakaavayhdistelmästä 4/2020.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu omakotirakennuspaikkojen puutteesta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Tontinjakoja koskeva asemakaavamuutoshakemus vastaanotettiin 12.11.2019.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat:

- tonttijakoalueen omistajat ja haltijat
- lähialueen kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Kaupungin hallintokunnat (ympäristö- ja rakennusvalvonta, infran rakentaminen, Kangasalan Vesi- liikelaitos)

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitettiin valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä 25.6.2020.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan valmisteluaineisto oli osallisten tutustuttavana 31.7.2020 asti. Kaavamuutoksesta pyydettiin kommentit Kangasalan Vesi -liikelaitokselta, ympäristö- ja rakennusvalvonnalta ja infran rakentamiselta.

Valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja kommentit:

Kangasalan Vesi -liikelaitos (6.8.2020), sekä ympäristönsuojelu (20.7.2020) ja rakennusvalvonta (10.8.2020) ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Kangasalan tekninen keskus / Infran suunnittelu ja rakentaminen (31.7.2020):
"Uudet tontin korkeusasemat tulee sovittaa katu- ja puistoympäristöön sopivaksi. Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään, ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla tontilla. Mikäli tontin maaperä ei mahdollista imeyttämistä, sade- ja pintavedet tulee johtaa hidastuskaivon kautta yleiseen sadevesiviemäriin, avo-ojajärjestään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon."

Osallinen nro 1 (3.7.2020): "Hei, Haluamme nostaa tässä kohdin esiin, että kun rakennuslupaa tontille myönnetään, pitää huomioida mahdollisesti tontilla olevan kallion räjäytykset ja vaikutukset naapurikiinteistöille. Haluamme saada tarkat selvitykset siitä mitä riskejä mahdollisista räjäytyksistä on ja miten ne on otettu huomioon."

Kaavoituksen vastineet ja saadun palautteen vaikutus kaavaehdotukseen:

Infran suunnittelun ja rakentamisen kanssa käydyn tarkentavan keskustelun mukaisesti tontille kertyviä vesiä koskevaa yleismääräystä tiivistettiin. Muutoin annettu kirjallinen kommentti ei edellyttänyt kaavaan muutoksia. Kaava-alue sijaitsee korkeuseroiltaan verrattain tasaisessa maastossa.

Osallisen nro 1 esittämä mielipide ei edellyttänyt kaavaan muutoksia ja asian voi ottaa esille rakennuslupavaiheessa naapurien kuulemisen yhteydessä.

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 22.9.2020 ja se oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 14.10.–3.11.2020. Kaavaehdotuksesta ei tullut lausuntoja tai muistutuksia. Nähtävillä olleeseen asemakaavamuutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

Viranomaisyhteistyö

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

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin jakaminen ja rakentamistehokkuuden lisääminen. Täydennysrakentamisella pyritään tiiviin ja matalan pientaloalueen kehittämiseen, jossa uusi rakentaminen sovitetaan muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään olemassa olevaan rakennuskantaan.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoina on kaavan laatiminen maanomistajien aloitteen mukaisesti tai jättää alue nykyiselleen eli ns. 0-vaihtoehto.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Valmisteluaineisto oli osallisilla nähtävillä 31.7.2020 asti.
- Valmisteluaineistosta saatujen kommenttien pohjalta valmisteltu asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 22.9.2020.
- Asemakaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.10.–3.11.2020.
- Asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittely elinympäristölautakunnassa 17.11.2020

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan kahdelle asunnolle.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus ja kerrosluku 1 ½. Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelina. Kiinteistö merkitään kahdeksi tontiksi. Muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 518 m² tontilla kuusi ja 515 m² tontilla kaksitoista. Tonteille merkitään kerrosluvuksi I 1/2 ja rakennusoikeudeksi 200 k-m² tontilla kuusi ja 150 k-m² sekä talousrakennukselle 40 k-m² tontilla kaksitoista.

Korttelissa säilytetään yleismääräykset, jotka ohjaavat piha-alueiden aluevarauksia oleskelualueiden ja kasvillisuuden suhteen.

5.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos helpottaa täydennysrakentamista ja mahdollistaa osaltaan yhdyskuntarakenteen tiivistymisen. Suunnittelussa on huomioitu pihojen yksityisyys ja näkymät tonttien välillä. Rakennukset eivät muodosta merkittävää varjostusta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakennukset sijoittuvat vanhalle piha-alueelle. Muutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia luontoon. Hulevesien aiheuttamia ongelmia vähennetään tonttikohtaisella imeytyksellä.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Valmiiseen ympäristöön lähelle palveluita muodostuvan rakennuspaikan asukkaiden päivittäinen elinpiiri on tehokas.

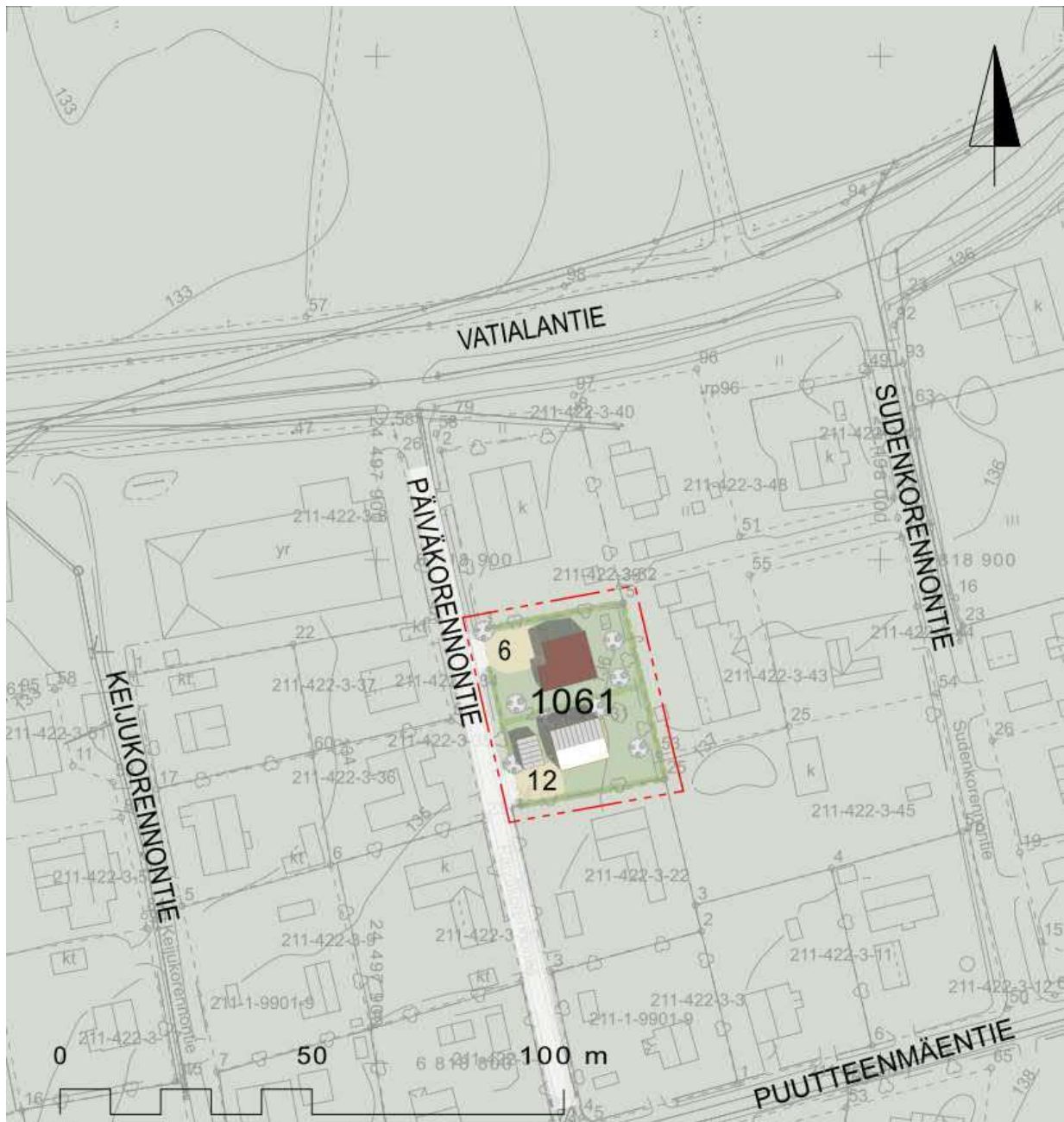
Muut vaikutukset

Hankkeella on todennäköisesti myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta tehty havainnekuva (alla) esittää yhden mahdollisuuden kaavan toteuttamiseksi.



Havainnekuva uudisrakentamisesta. Tonttia rajaava pensasaita Päiväkorennontie varressa sekä istutettava puusto jatkavat alueelle tyypillistä ympäristökuva.

Asemakaavan määräyksien lisäksi toteutuksessa tulee huomioida muun muassa voimassa oleva Maankäyttö- ja rakennuslaki, annetut rakentamisen säännökset sekä Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys.

Toteutuksessa tulee ottaa huomioon muun muassa:

- Ajojärjestelyt suunnitellaan niin, että autolla ei peruuteta kadulle.
- Rakennusten palo-osastointitarpeet sekä tontin rakennettavuuteen liittyvät seikat.

Lisäksi suositeltavaa on:

- Kadun puolella tontti rajataan pensasaidalla.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 17.11.2020

Kaavasuunnittelija

Ruut Rabinowitsch-Jokinen

Kaupunginarkkitehti

Mari Seppä