

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos nro 867, Asema, Vatialantie

1. Perus- ja tunnistetiedot

DIAARINUMERO	KLA/1342/53.02/2020
PÄIVÄYS	14.11.2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	867
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Asema/18
KORTTELI	5043 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Aseman teollisuusalue



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	22.09.2020
KAVAEHDOTUS	Elinympäristölautakunta 24.08.2021
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Valtuusto
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vastata Kangasalan teollisuustonttitarpeeseen.

Kaavalla muutetaan julkisten lähipalvelua ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta osa teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavassa tulee huomioida tontin etelälaidassa kulkevat sähkölinjat.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistamis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston 22.9.2020 ja aineisto oli yleisesti nähtävillä 14.10.-12.11.2020.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtäville laiton yhteydessä.

Asemakaavan *muutosehdotuksen* osallistamis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 24.8.2021, jonka jälkeen aineisto oli yleisesti nähtävillä 16.09.-15.10.2021.

Seuraavaksi kaava viedään valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen. Valitusajan jälkeen kaava tulee voimaan voimaantulokuulutuksella.

2.3. Asemakaavan liitteet

Osallistamis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaselostus

Havainnekuva

Kangasala, Asemanseutu hulevesiselvitys (Ramboll 2012)

Asemakaavojen 867, 870 ja 871 luontoselvitys (Kangasalan kaupunki 2021)

2.4. Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaavaa on mahdollista toteuttaa, kun kaava on tullut voimaan voimaantulokuulutuksella ja Asemanseudun hulevesiselvityksen mukainen hulevesijärjestelmä on toteutettu.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee Vatialantien, tulevan kehä 2:n tuntumassa Asemalla.



Kuva 1. Ilmakuva kaava-alueen ympäristöstä. Kaava-alueen raja on näkyvissä punaisella.

Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on teollisuuspainotteista. Teollisuusalueen eteläpuolella on kunnan keskeinen virkistysalue, Kirkkoharju.

Kaavan tueksi laadittiin kesällä 2021 luontoselvitys.



Kuva 2. Kuvaote luontoselvityksestä. Oikeanpuoleisen kuvan numero-kirjainyhdistelmä viittaavat tekstiin.

Pinta-alaltaan noin 1,9 ha oleva selvitysalue 867 sijaitsee Vatialantien ja Luottamusmiehentien koilliskulmassa.

Selvitysalueen eteläreunassa itä-länsi-suunnassa kulkee sähkölinja. Sähkölinjan alla oleva maasto on pensoittunutta niittyä, jonka kasvillisuuteen kuuluu mm. kiiltopaju, tuhkapaju, koivu, maitohorsma, nurmirölli, mesiangervo, pujo, karhunputki, kastikat, särmäkuisma, pelto-ohdake, niittynätkelmä, hiirenvirna, niittyleinikki, isolaukku, siiankärsämä, peltosaunio, tahmeavillakko, kissankello, ja peltopillike (kuva 3b). Sähkölinjojen alla on myös tiheän pajukon reunustama rahkasammalvaltainen soistuma ja siinä pieni, umpeen kasvava lampi, jonka reunoilla kasvaa rahkasammalen lisäksi vehkaa, kurjenjalkaa, korpikastikkaa, myrkkyykeisoa, luhtasaraa ja jokapaikansaraa (kuva 3c). Sähkölinjojen pohjoispuolella maasto on säilynyt puustoisena. Alueen keskellä olevalla kallionnyppylällä esiintyy pienialaisesti kuivahkoa, kuusta ja mänty kasvavaa kangasmetsikköä, jonka kasvillisuus koostuu mm. puolukasta, mustikasta, metsälauhasta, ahosuolaheinästä, lampaannadasta, ahokeltanosta, kissankellosta, kalliokielosta, taikinamarjasta ja niittyleinikistä (kuva 4a). Tämä kuivahko metsälaikku vaihtuu kuusivaltaiseksi lehtomaiseksi

mustikkakangasmetsiköksi (kuva 4b) ja siitä aluetta halkovan metsäojan varrella sekä selvitysalueen länsi- ja itäosassa runsaasti lehtipuuta, kuten koivua, haapaa, raitaa ja pihlajaa, kasvavaksi lehtometsiköksi (4c). Tämä lehtometsikkö on vanhojen karttojen mukaan ollut ainakin vielä vuonna 1975 peltoa. Lehtomaisen kangasmetsikön kasvillisuus koostuu mm. mustikasta, ketunleivästä, metsäkorteesta, metsätähdestä, metsäalvejuuresta, metsäorvokista, kevätpiiposta, ahomansikasta, sinivuokosta, koiranputkesta, korpikastikasta, kielosta ja metsälauhasta. Metsäojan varrella ja alueen itäosassa kasvavassa lehdossa lisäksi mm. mesiangervoa, terttualpia, karhunputkea, vadelmaa, mustaherukkaa, kurjenjalkaa, suo-ohdaketta, soreahiirenporrasta, ojakellukkaa, sudenmarjaa sekä korpikaislaa. Ojanvarren ja selvitysalueen itäosan lehtipuuvaltaisessa metsikössä kasvaa pensaskerroksessa myös paikoin runsaasti pajukkoa sekä pihlajaa.

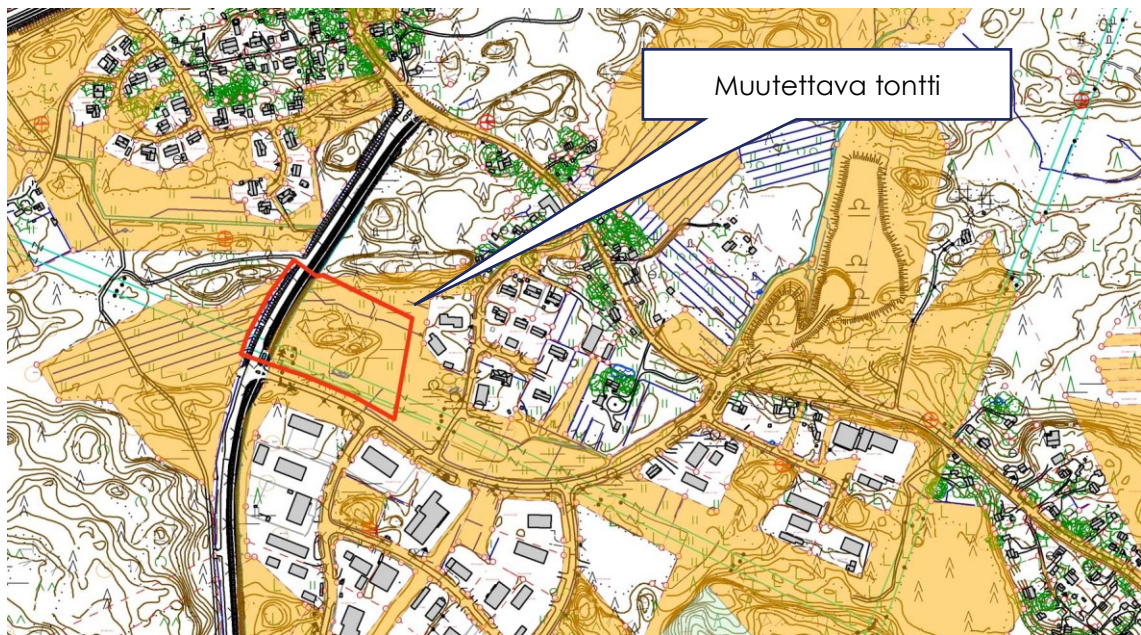
Tarkistetuista lähtötiedoista ei alueelta löytynyt ennakolta havaittuja arvokkaita luontokohteita tai lajihavaintoja. Alueelta ei myöskään maastotöiden aikana havaittu merkittäviä, suojelua vaativia luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Aseman teollisuusalue on rakennettu pääosin 1980-luvulla. Sille on sijoittunut verstaita ja pienteollisuutta. Alueen itäpuolinen laajennus on parhaillaan rakenteilla.

Maanomistus

Kaupunki omistaa muutettavan tontin.



Kuva 2. Kaupungin omistamat alueet ovat kuvassa kellertävällä pohjalla.

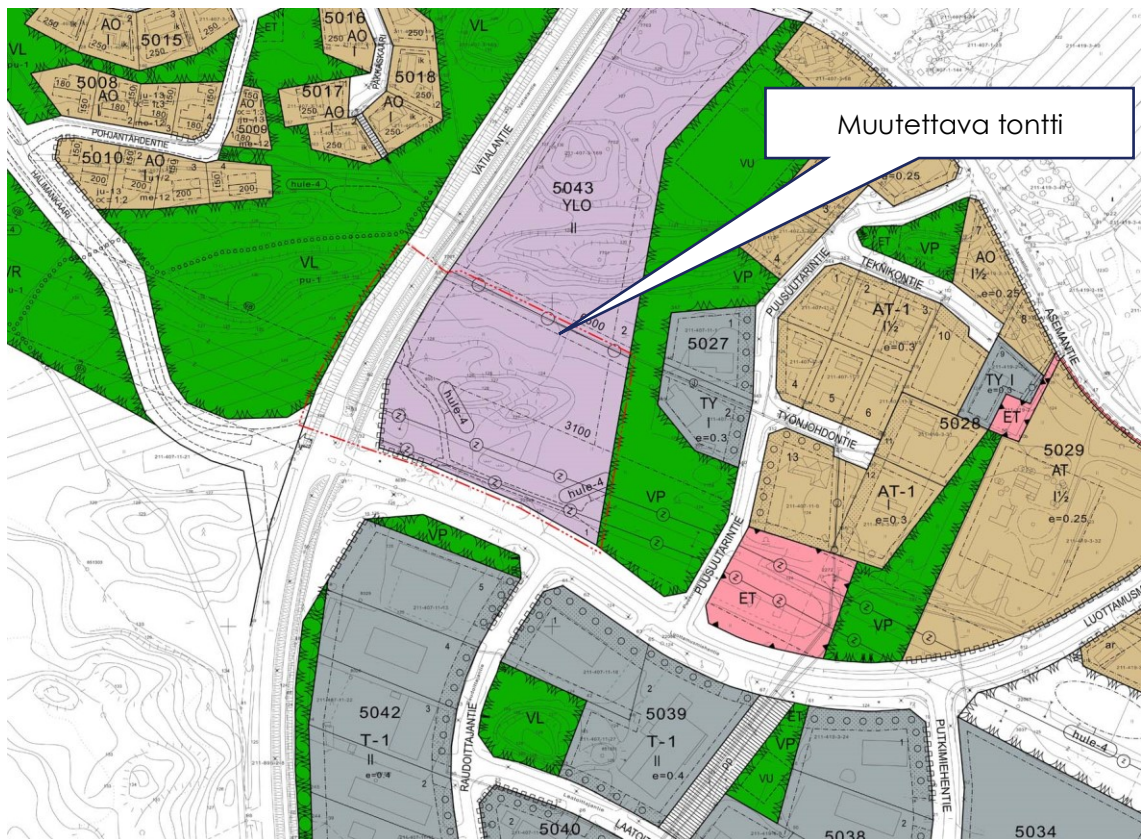
3.2. Suunnittelutilanne

Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava, jossa se on merkitty taajama-alueeksi. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava, jossa Asema kuuluu tiivistyvään nauhataajamaan ja kasvukehän vyöhykkeeseen.

Sekä maakuntakaavassa että strategisessa yleiskaavassa on esitetty seudullinen kakkoskehä, jonka osa Vatialantien jakso on. Sijainti on pitkällä aikavälillä keskeinen.

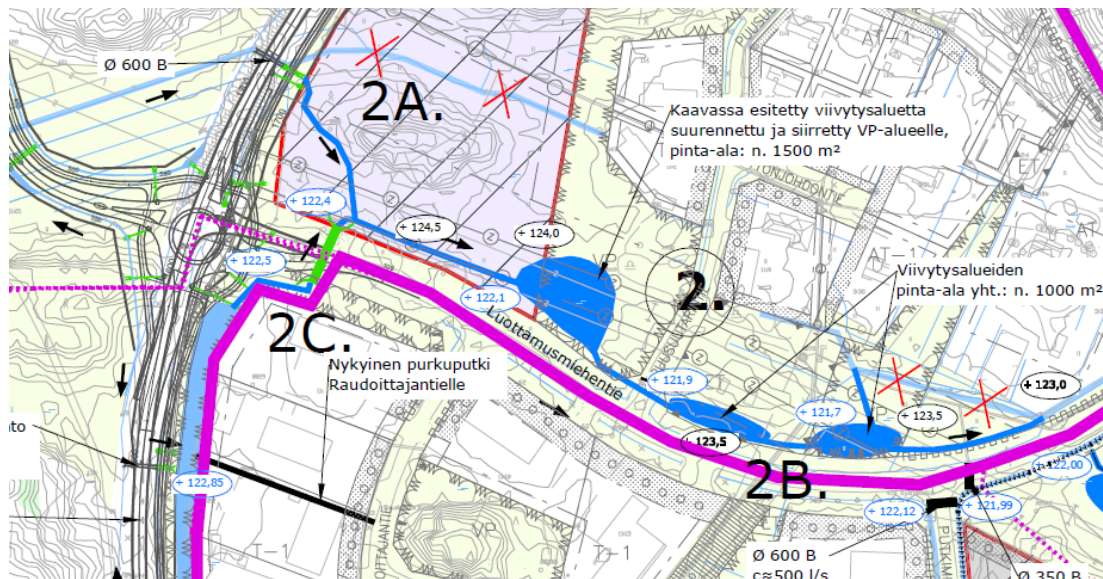
Alueella on lisäksi voimassa oikeusvaikutukseton Taajamien osayleiskaava (2000), jossa kaava-alue on osoitettu AP merkinnällä pientalovaltaiseksi alueeksi.



Kuva 3. Ote Kangasalan vahvistamattomasta asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen läheisyydestä.

Alueella on voimassa asemakaava, jossa tontti on merkitty julkisten lähipalvelua ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jossa kerrosluku on II ja rakennustehokkuus 3100m².

Kaava-alueelle on laadittu 2012 hulevesiselvitys. Selvityksessä on esitetty hulevesien hallinnan tarpeet ja tarvittavat toimenpiteet.



Kuva 4. Ote hulevesiselvityksestä

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve juontuu yritysten tonttitarpeesta ja kaupungin teollisuustonttivajeesta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen elinkeinonharjoittajat ja lähialueen asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Sähköyhtiöt, joilla on toimintaa alueella
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue

- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi-liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj)
- muut ilmoituksensa mukaan

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitettiin valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.10.-12.11.2020. Saadut palautteet:

Pirkanmaan ELY-keskus 23.11.2020

- kaavaselostukseen tulee täydentää alueen luonnontilaa koskevat tiedot, kun otetaan huomioon tonttien olevan pääosin vielä rakentamatonta metsää.
- hulevesimääräykseen on tarpeen täydentää hulevesien käsittelyperiaatteet. Hulevesivaikutukset tulee tarkastella riittävän laajalla vaikutusalueella.
- 2- kehätien jatke suunnittelualueen kohdalla tulee huomioida toteutuvan katualueena.

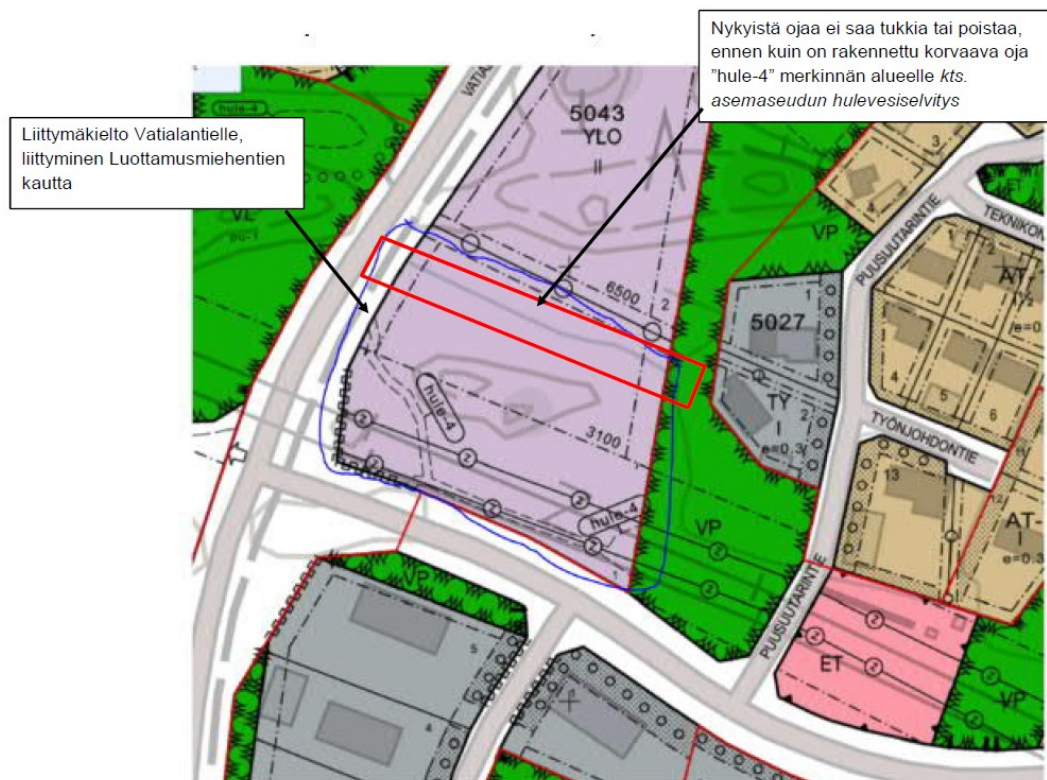
Kangasalan lämpö 22.10.2020

Kangasalan Lämpö Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan valmisteluaineistosta.

Kangasalan Vesi -liikelaitos 19.10.2020

- Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue kuuluu Kangasalan Veden vesijohtoverkoston toiminta-alueeseen.
- Kangasalan Vesi voi osoittaa asemakaavan muutosalueen tonteille liittymispaikan vesijohtoon ja liittymispaikan jätevesiviemäriin.
- Kangasalan Vedellä ei ole hulevesiviemäröinnin toiminta-alueita asemakaavan muutosalueella.

Rakentamisen palvelualue 6.10.2020



Vastine palautteisiin:

Alueelta on laadittu luontoselvitys, jonka johdosta ei ole tullut tarpeen päivittää kaavakarttaa. Hulevesimääräyksiä täydennetään nojaten 2012 tehtyyn Aseman alueen hulevesiselvitykseen. Vatialantielle merkitään palautteessa esiin tullut liittymäkielto ja liikennealueen status muutetaan kaavassa kaduksi.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.09.-15.10.2021. Saadut palautteet:

Fingrid Oyj 18.10.2021 (tiivistelmä)

- Voimajohtoalue on osoitettu asemakaavaehdotuksessa asianmukaisesti. Voimajohtoa varten varatut alueen osat kattavat koko voimajohtoalueen tulkintamme mukaan (emme pysty tarkistamaan mittoja täsmällisesti kaavaehdotuksen perusteella, koska meillä ei ole digitaalista aineistoa, mutta asia vaikuttaa olevan kunnossa).

- Kaavaselostuksessa kohdassa 5.4. lukee, että "riskinä on sähköjohtojen alla olevan alueen käyttäminen varastointialueena, jolloin kaupunkikuvasta tulee epäsiisti". On huomattava myös, että käytännössä Fingrid ei voi antaa lupaa varastointiin johtoalueella.
- Voimajohtoalueelle on osoitettu hulevesirakenteita asemakaavaehdotuksessa ja lisäksi kiinteistön kulkuyhteydet tulevat johtoalueen poikki. Tässä asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin hulevesijärjestelyihin eikä muutoinkaan liikenneväylien ym. teknisiin ratkaisuihin. Suosittelemme, että niihin liittyen pyydetään hyvissä ajoin Fingridistä erillinen risteämälausunto (ks. yhteystiedot myöhemmin).
- Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto hyvissä ajoin. Risteämä voi olla esimerkiksi tie, katu, pysäköinti alue maanmuokkaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa.
- Lisäksi Fingrid muistutti lausunnossaan kaavoituksen lähtökohdaksi yleisistä asioista, jotka on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa voimajohdon läheisyydessä

Kaavan laatijan vastine:

Selosta muutettiin siten, että todettiin, että johtoaluetta ei saa käyttää varastointiin. Selostukseen lisättiin Fingrid Oyj:n muistuttamat yleiset ohjeet seikoista, jotka on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa voimajohdon läheisyydessä.

Hyväksymisvaiheessa ilmeni tarve muuttaa osa hule-4 merkinnällä osoitetusta alueen osasta ohjeelliseksi johtoa tai ojaa varten varatuksi alueen osaksi sekä leventää sitä. Muutokset ovat vähäisiä ja asemakaavamuutos voidaan viedä valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

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 käyttötarkoituksen muuttaminen.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluvaiheen käsittely, elinympäristölautakunta 22.09.2020

Ehdotusvaiheen käsittely, elinympäristölautakunta 24.08.2021

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan teollisuustoimintojen laajennustarpeen mukaiseksi. Kaavassa on esitetty kaksi teollisuustonttia, joissa molemmissa on 1000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavasuunnittelussa on osoitettu rakennusten sijoittuminen siten, että teollisuuspiha jää suojaisesti tontin sisäosiin. Sähkölinjoille on jätetty kaistale. Kulku tapahtuu Luottamusmiehentien kautta sähkölinjojen ali. Vatialantieltä ei oteta tonttiliittymiä, vaan niiden lisäämistä pyritään välttämään. Voimajohtoaletta ei saa käyttää varastointiin.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu muutettava alue merkinnällä TY: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Määräys vastaa ympäröivän teollisuusalueen määräyksiä.

5.4. Kaavan vaikutukset

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Teollisuusalueen työpaikkamäärää voidaan lisätä.

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Laajennusalueen käyttöönottoa varten joudutaan mahdollisesti louhimaan kalliota ja hävittämään pintakasvillisuutta.

Hulevesisuunnitelman mukainen hulevesienhallinta rajoittaa ympäröivien alueiden ja laskuojien kuormitusta. Hulevesien hallinnan tarpeet on huomioitu kaavamääräyksin.

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät alueen rakentumista eikä alueen rakentaminen katkaise ekologisia verkostoja.

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Uuden korttelialueen osan muodostuminen olemassaolevan kunnallistekniikan ja liikenneväylien yhteyteen on yhdyskuntataloudellisesti ja ilmastovaikutusten vähentämisen osalta perusteltua. Uuden korttelinosan ei arvioida lisäävän liikennettä merkittävästi suhteessa katujen välityskykyyn.

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuvallisesti rakennus tuo ryhdikkyyttä ja kertoo, että alueella on vireää työpaikkatoimintaa. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai kulttuuriperintöön.

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavan mahdollistama yritystoiminnan lisääntyminen alueella lisää Kangasalan työpaikkaomavaraisuutta. Teollisuusalueen tiivistyminen parantaa joukkoliikenteen kehittämisedellytyksiä ja parantaa yritystoiminnan kehittymisen mahdollisuuksia.

Hankkeella on myönteisiä yksityistaloudellisia ja kunnallistaloudellisia vaikutuksia.

5.5. Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole kattavasti voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin on maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Arviointi tehdään käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 39 §, kohdat 1-9) esitetyt sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista.

Alueen rakentaminen täydentää Aseman teollisuusalueen taajamarakennetta.

Kohta 1-2: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaava perustuu olemassa olevaan tieverkkoon ja olemassa olevaan korttelirakenteeseen. Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnallisteknisiä verkostoja.

Alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntatalouden ja ekologisuuden kannalta tarkoituksenmukaista.

Kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alue sijoittuu olemassa olevan teollisuusalueen viereen. Alueen täydennysrakentaminen ei luo tarpeita uusille palveluille.

Kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alueen liikenne on mahdollista toteuttaa nykyistä liikenneverkkoa ja kunnallisteknistä verkkoa käyttämällä.

Kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaava lisää työpaikkatonttien määrää teollisuuskäytössä olevalla alueella.

Kohta 8: Rakennetun ympäristön ja maiseman vaaliminen

Rakentamisen määrässä, rakennusten korkeudessa ja rakennusmassoissa on huomioitu alueen liittyminen viereisiin teollisuus- ja varastoalueiden kortteleihin.

Kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Aseman teollisuusaluetta ympäröivät virkistysalueet ovat riittävät.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 5. Havainnekuva uudisrakentamisesta

Korttelia suunniteltaessa ja rakennettaessa pitää ottaa huomioon, että katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on käsiteltävä tontilla. Mikäli sadevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus. Alueella ei ole sadevesiverkostoa. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontin rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely ja Asemanseudun hulevesiselvityksen mukainen hulevesijärjestelmä tulee olla toteutettu.

Voimajohtojen läheisyydessä on otettava suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon:

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Edellä mainitut rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Mikäli voimajohtojen omistaja toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta voimajohtojen omistajan kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa on mahdollista toteuttaa, kun kaava on tullut voimaan voimaantulokuulutuksella ja Asemanseudun hulevesiselvityksen mukainen hulevesijärjestelmä on toteutettu.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 14.11.2022

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaupunginarkkitehti Mari Seppä ja hyväksymisvaiheessa jatkaen kaavasuunnittelija, arkkitehti SAFA Ani Vihervaara. Hyväksymisvaiheen työ on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Ani Vihervaara

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi