

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos nro 870, Asema, Laatoittajantie

1. Perus- ja tunnistetiedot

DIAARINUMERO	KLA/1343/53.02/2020
PÄIVÄYS	14.11.2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	870
KAUPUNKI	Kangasala
OSA-ALUE	Asema/18
KORTTELI	5039 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Aseman teollisuusalue



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN

22.09.2020

KAVAEHDOTUS

Elinympäristölautakunta 24.08.2021

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Elinympäristölautakunta 22.11.2022

KAAVAN LAATIJA

Kangasalan kaupungin tekninen keskus

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on teollisuusalueen laajentaminen.

Kaavalla muutetaan virkistysalue teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Teollisuuskorttelien ympäröimällä viheralueella ei ole tiedossa merkitystä viherverkon kokonaisuuden kannalta. Korttelialueen laajennuksessa säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus, tonttitehokkuus ja kerrosluku.

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 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 24.8.2021, jonka jälkeen aineisto oli yleisesti nähtävillä 16.09.-15.10.2021.

Tämän jälkeen kaava siirtyy elinympäristölautakunnan 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 Aseman teollisuusalueella.



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

Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on teollisuusaluetta. Teollisuusalueen eteläpuolella on kunnan keskeinen virkistysalue, Kirkkoharju. Kaava-alueesta laadittiin kesällä 2021 luontoselvitys.



Kuva 2. Kuvaote luontoselvityksestä. Oikeanpuoleisen kuvan numero-kirjainyhdistelmä viittaavat tekstiin. Vasemmanpuoleiseen kuvaan on sinisellä pisteellä merkitty silmälläpidettävän hietarvokin esiintymäpaikka.

Pinta-alaltaan noin 1,9 ha oleva selvitysalue 870 sijaitsee Laatoittajantien ja Raudoittajantien koilliskulmauksessa. Alueella sijaitsee pienialainen kallionnyppylä ja sitä reunustava kapea metsäinen kaistale. Alueella kasvaa varttunutta havumetsikköä, jossa männyn ja kuusen seassa kasvaa muutamia järeitäkin haapoja (kuva 6a). Erityisesti kallion laella kasvaa runsaasti myös katajaa (kuva 6b). Alueella on pieneen kokoonsa nähden melko runsaasti lahoppuuta (kuva 6c). Kallion laen hieman ketomaista kasvillisuutta edustaa mm. lampaanrata, hietakastikka, metsälauha, oravanmarja, puolukka, nuokkuhelmikkä, kallioimarre, aho-orvokki, metsätähti, salokeltano ja kielo. Kallion seinämällä kasvaa myös silmälläpidettävää harjuhietarvokkia. Alempana kallionnyppylän seinämiä ja sen juurella kasvavaa kasvillisuutta edustaa mm. mustikka, metsäimarre, metsäalvejuuri, yövilikka, taikinamarja, vadelma ja ahomansikka.

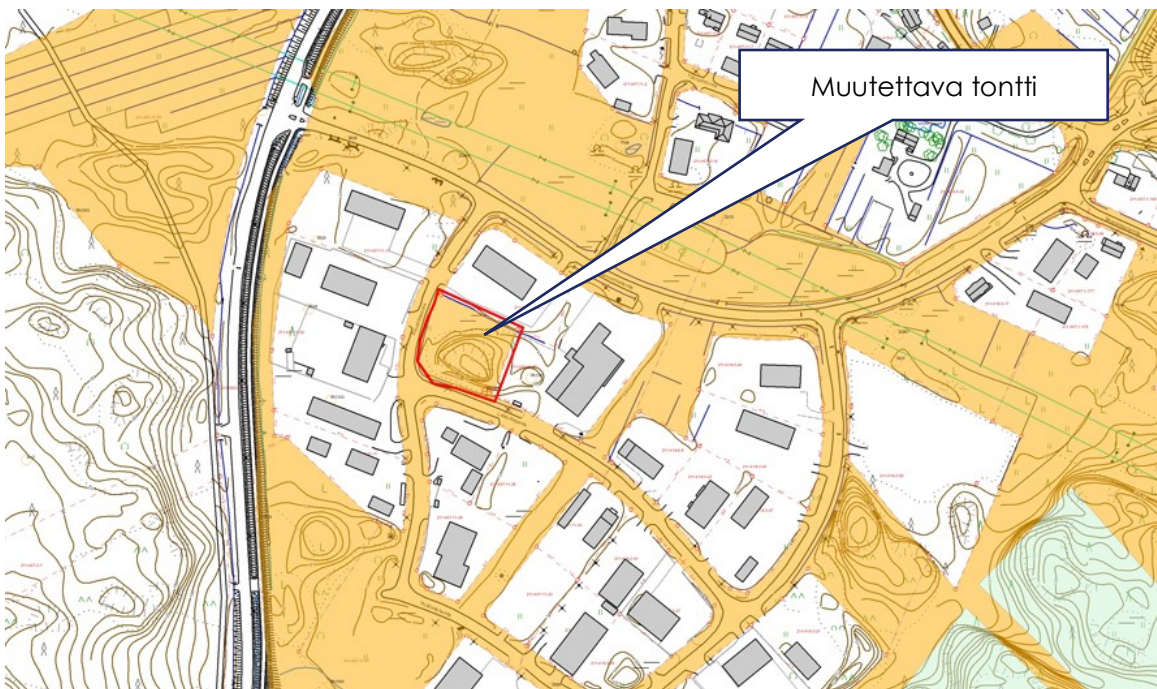
Tarkistetuista lähtötiedoista ei alueelta löytynyt ennakolta havaittuja arvokkaita luontokohteita tai lajihavaintoja. Alueelta ei myöskään maastotöiden aikana havaittu merkittäviä, suojelua vaativia luontokohteita.

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 3. 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 Aseman alue kuuluu tiivistyvään nauhataajamaan ja kasvukehän vyöhykkeeseen.

Vatjalantie on osa maakuntakaavassa ja strategisessa yleiskaavassa esitettyä seudullista kakkoskehää. Alueella on lisäksi voimassa oikeusvaikutuksen Taajamien osayleiskaava (2000), jossa kaava-alue on osoitettu TY-merkinnällä teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Kuva 4. Ote Kangasalan vahvistamattomasta asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen läheisyydestä.

Alueella on voimassa asemakaava 815 vuodelta 2019, jossa kaavamuutosalue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Virkistysalueen ympäristö on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jossa kerrosluku on II ja rakennustehokkuus $e=0,4$.



Kuva 5. Rinnevarjostukset, maanmittauslaitos

Kaava-alueelle on laadittu 2012 hulevesiselvitys. Selvityksessä on esitetty hulevesien hallinnan tarpeet ja tarvittavat toimenpiteet. Hulevesisuunnitelman tavoitteena hallintaperiaatteiden esittämiselle on se, ettei ympäröivien alueiden ja laskuojien kuormitus saa merkittävästi kasvaa ja jo nykytilanteessa tulvivien alueiden tulviminen saadaan hallintaan.

Hulevesisuunnitelman mukaisesti korttelialueilla hulevesien laadullinen käsittely jää osittain kiinteistöillä toteutettavaksi. Myös hulevesien määrällistä hallintaa on toteutettava kiinteistöillä, koska yleisille alueille on vaikea muutoin toteuttaa riittävästi virtaamien tasaustilavuutta Papinojan suojelemiseksi virtaamien kasvulta.

- 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 13.11.2020

- kaavaselostukseen tulee täydentää alueen luonnontilaa koskevat tiedot, kun otetaan huomioon korttelin olevan vielä luonnontilainen.
- kaavaan on tarpeen täydentää hulevesimääräykset ja korttelikohtaiset hulevesien käsittelyperiaatteet. Hulevesivaikutukset tulee tarkastella riittävän laajalla vaikutusalueella.

Kangasalan Lämpö Oy 22.10.2020

Kangasalan Lämpö Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan valmisteluaineistosta.

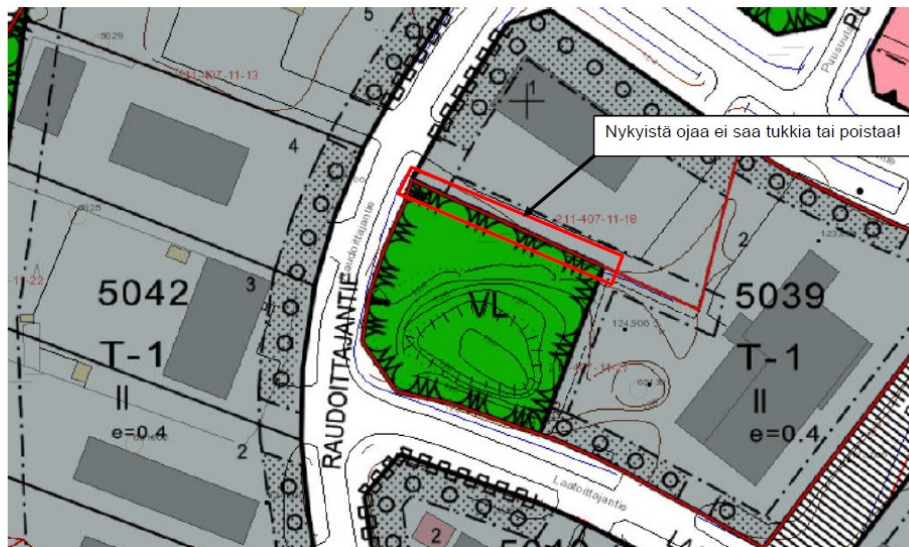
Kangasalan Vesi -liikelaitos 19.10.2020

- Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue kuuluu Kangasalan Veden vesijohtoverkoston ja jätevesiviemäröinnin toiminta-alueeseen.
- Kangasalan Vesi voi osoittaa muodostettavalle rakennuspaikalle liittymispaikan vesijohtoon ja liittymispaikan jätevesiviemäriin.
- Kangasalan Vedellä ei ole hulevesiviemäröinnin toiminta-aluetta asemakaavan muutosalueella.

Maanrakennus T Haavisto Oy 16.10.2020

Ei huomautettavaa.

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.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.9.–15.10.2021. Saadut palautteet:

Fingrid Oyj 18.10.2021

Fingrid Oyj:llä ei ole tarvetta lausua asemakaavan muutosehdotuksesta.

Hyväksymisvaiheessa ilmeni tarve lisätä avo-ojaa varten varatun alueen osan merkintä kaava-alueen pohjoisosaan. Korttelin, korttelinosan ja alueen rajaa ja se myötä rakennusala tarkistettiin. Muutokset ovat vähäisiä ja asemakaavamuutos voidaan viedä elinympäristölautakunnan 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 24.8.2021

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan teollisuustoimintojen laajennustarpeen mukaiseksi. Kaavassa on esitetty yksi teollisuus- ja varastotontti, jonka rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla eli kerrosalan suhteella rakennuspaikan pinta-alaan $e=0.4$.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos täydentää ja tehostaa olemassa olevan teollisuusalueen maankäyttöä. Uuden tontin käyttötarkoitus, rakentamisen tehokkuus ja kerrosluku noudattavat ympäröivien korttelialueiden kaavamääräyksiä. Katualueen varteen osoitetaan istuttava alueenosa ja puurivi ja asemakaavamääräyksissä huomioidaan hulevesien hallinta.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Lähivirkistysaluetta muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi.

5.4. Kaavan vaikutukset*1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Teollisuusalueen työpaikkamäärää voidaan lisätä.

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

Tontin rakentamisessa joudutaan louhimaan kalliota ja hävittämään pintakasvillisuutta.

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

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Virkistysalueella 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

Kaavamuutos tiivistää teollisuusalueen maankäyttöä ja täydentää kaupunkikuvaa mahdollistamalla teollisuusalueen keskelle jääneen virkistysalueen rakentamisen. 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 soveltuvin osin 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 olevalle teollisuusalueelle. 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

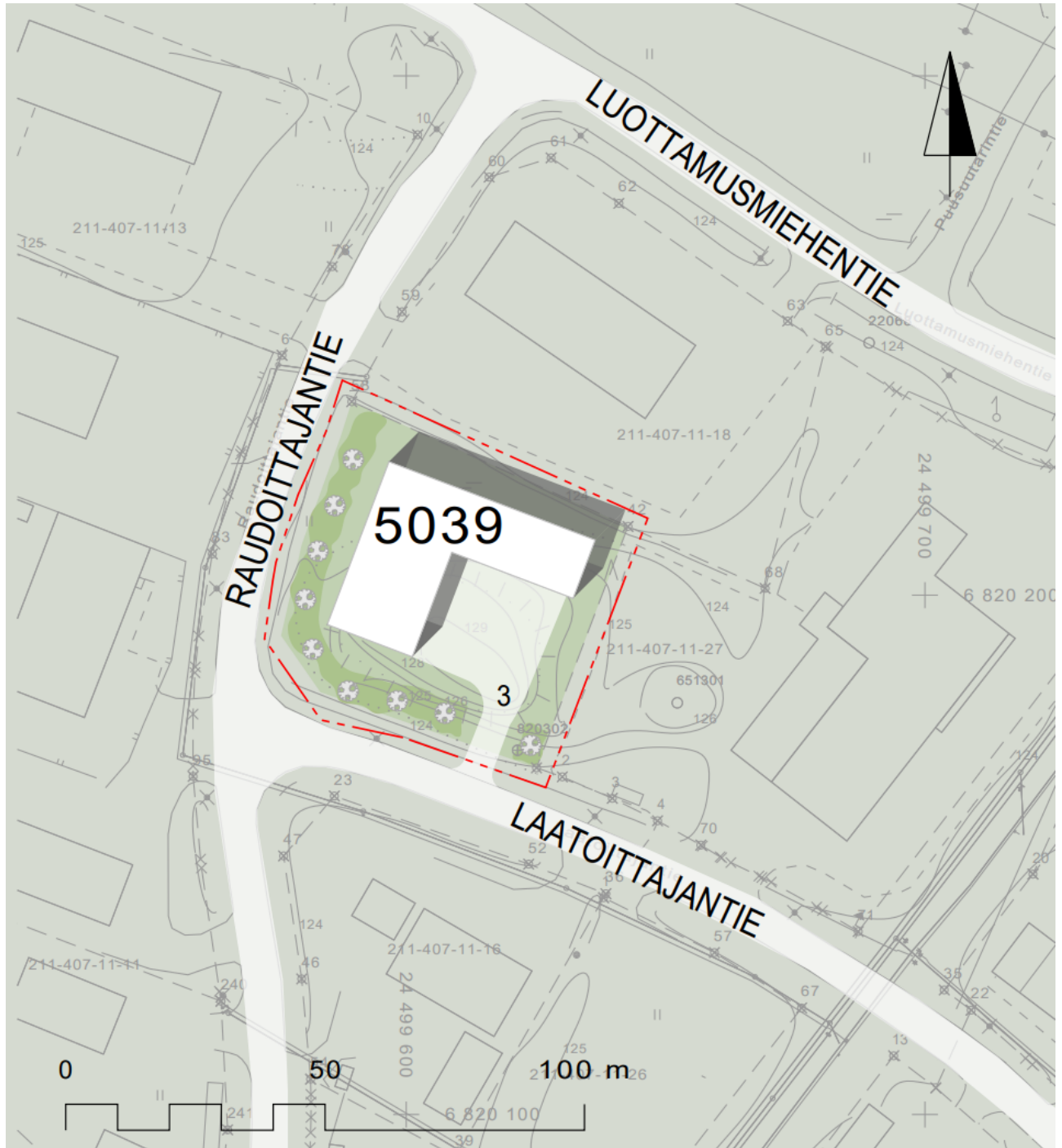
Rakentamisen määrässä, rakennusten korkeudessa ja rakennusmassoissa on huomioitu alueen liittyminen ympäröiviin teollisuus- ja varastoalueiden kortteleihin.

Kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavassa muutetaan teollisuusalueen keskellä lähivirkistysaluetta teollisuus- ja varastoalueiden korttelialueeksi. Kaavassa on arvioitu, että Aseman teollisuusaluetta ympäröivät virkistysalueet ovat riittävät.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 7. 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.

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 kaavasunnittelija, arkkitehti SAFA Ani Vihervaara. Hyväksymisvaiheen työ on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemen alaisuudessa.

Kaavasunnittelija

Ani Vihervaara

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Lehtiniemi