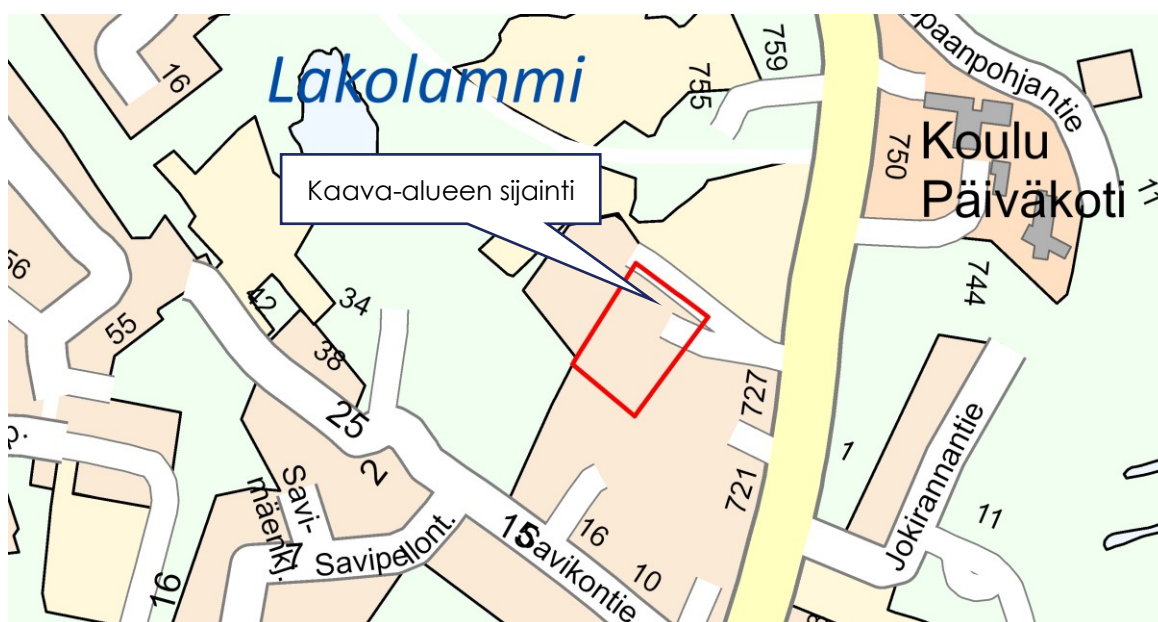


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavamuuotos nro 877, Ruutana, Lako-ojantie

1 Perus- ja tunnistetiedot

DIAARINUMERO	KLA/28/53.02/2021
PÄIVÄYS	2.6.2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	877
KAUPUNKI	Kangasala
KAUPUNGINOSA	Ruutana/9
KORTTELI	7280 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Ruutanan omakotialue



VIREILLE TULOSTA ILMOITTAMINEN	18.11.2021
KAVAEHDOTUS	Elinympäristölautakunta 15.3.2022
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Valtuusto
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus / Kaavoitus

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
2	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Kaavan lähdemateriaali	3
2.4	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
5	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Aluevaraukset	19
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	20
5.6	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	21
6	Asemakaavan toteutus	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3	Toteutuksen seuranta	23

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta. Aloitusvaiheessa kaavoitus kävi keskustelua maanomistajan kanssa kaavamuutoksen edellytyksistä ja tavoitteista. Maanomistaja esitti toiveen tontin jakamisesta viideksi tontiksi.

2.2 Asemakaava

Tämän asemakaavan muutoksen tavoitteena on tontin jakaminen erillispientalojen korttelialueella Lako-ojantien varrella sekä tiiviimmän uudisrakentamisen mahdollistaminen. Kaava-alueella sijaitsee 1980-luvun omakotitalo.

Muutoksella tavoitellaan perheille sopivien pientalojen rakentumista joukkoliikenteeseen tukeutuvalla alueella. Muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja kielteisiltä vaikutuksilta vältytään.

Luonnoksessa tontti jaetaan yhteensä viiteen osaan. Kerrosluku säilyy ennallaan, ollen I u 1/2. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 250 + t 80 kerrosalaneliöstä yhteensä 780 kerrosalaneliömetriin.

2.3 Kaavan lähdemateriaali

Kaavan lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään vireillä olevan Ruutanan osayleiskaavatyön yhteydessä laadittuja selvityksiä, muun muassa: Ruutanan osayleiskaavan luontoselvitys, 2009 (FCG Finnish Consulting Group) Ruutanan osayleiskaavan hulevesiselvitys, 2010 (FCG Finnish Consulting Group)

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on maanomistajalla. Tonttien rakentamisesta vastaa kiinteistönomistaja. Asemakaavaa on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavaselostus
Havainnekuva

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää tontin, joka sijaitsee rakennetussa ympäristössä Ruutanan taajaman eteläosassa (kuva 1). Tontti rajautuu asemakaavassa merkittyyn katualueeseen, Lako-ojantiehen, jonka rakentamista kaupunki ei ole vielä aloittanut, mutta jonka kautta tontille kuljetaan. Rakennuspaikalla sijaitsee asuinkäytössä oleva tiiliverhottu 1980-luvun rakennus. Tontti on loivassa rinteessä.



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

Luonnonympäristö

Kaava-alueen lähiympäristössä on vehreiden pihapiirien lisäksi peltoja, niittyjä ja metsää. Tontti on puutarhamainen ja suurelta osin nurmikkoinen. Tontin koillis- ja luoteisrajoille on istutettu puuaidanteeksi mäntyjä ja tontin lounaisrajan tuntumassa virtaa huomattava oja Lakolammilta kohti Vesijärveä. Maaperä on kaava-alueella savea ja moreenia.

Ruutanan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen (2009) mukaan kaava-alue sijaitsee rakentamiseen soveliaalla alueella ja sillä ei sijaitse arvokkaita luontotyyppejä, eläin- tai kasvilajistoa.



Kuva 2. Kuva tontin lounaiskulmasta talvella 2021. Tontin lounaisrajan tuntumassa virtaa oja. Ojan penkereet ovat puustoiset.

Rakennettu ympäristö

Alueelle on rakennettu koulu noin sata vuotta sitten Ruutanen ja Suinulan asutusalueiden puoliväliin. Koulun ympäristöön on muodostunut vähitellen uutta asutusta. Alueelle on laadittu asemakaavoja 1980-luvun alusta alkaen ja Idänpuoleiselle naapuritontille on laadittu tontinjakoa koskeva asemakaavamuutos vuonna 2020. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Ruutanassa n. 1 km päässä. Joukkoliikenne kulkee kaava-alueen läheisyydessä Ruutanantiellä.

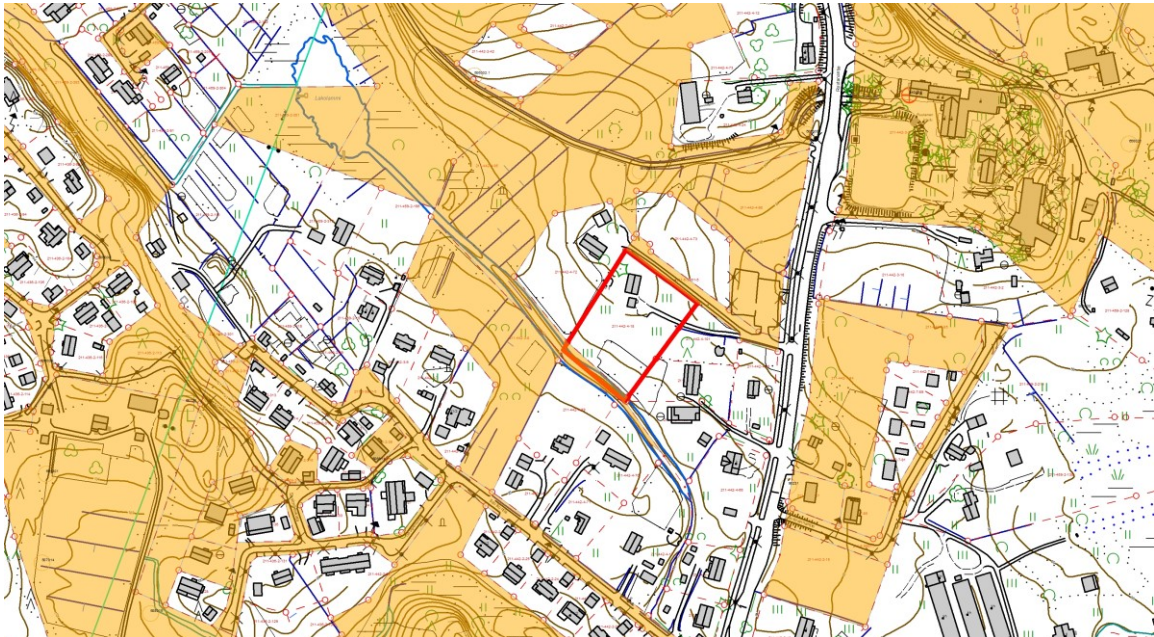
Kaava-alue sijoittuu Lakolammin ympäristön olemassa olevalle pientaloalueelle. Tontilla sijaitsee 1980-luvulla rakennettu harjakattoinen ja tiiliverhottu asuinrakennus (kuva 3). Lähiympäristön rakennuskantaan kuuluu iältään vaihtelevia erillispientaloja.



Kuva 3. Kuva tontista ja sillä sijaitsevasta 1980-luvun asuinrakennuksesta talvella 2021. Talon edessä on kaunis monihaarainen mänty.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä sekä vähäiseltä osin Kangasalan kaupungin omistuksessa



Kuva 4. Kaupungin omistamat alueet ovat kuvassa kellertävällä pohjalla ja kaava-alue punaisella rajattuna.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

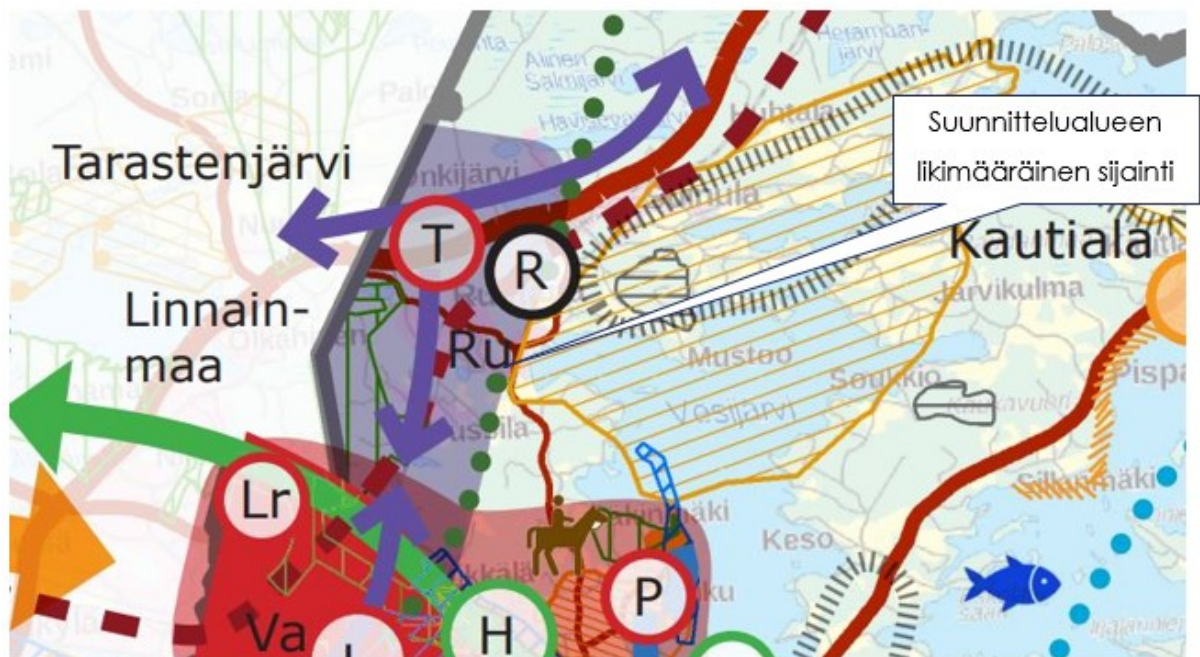
Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 vuodelta 2017 kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. Alueen eteläpuolitse on merkitty viheryhteys ja siirtoviemäri.



Kuva 5. Ote, Pirkanmaan maakuntakaava 2040 vuodelta 2017

Strateginen yleiskaava

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 kaava-alue sijoittuu kasvukehän 2040 alueelle sekä keskeisen ulkoilureitin läheisyyteen. Ruutanassa varataan paikka myös uudelle asemanseudulle ja rautatiepysäkille.

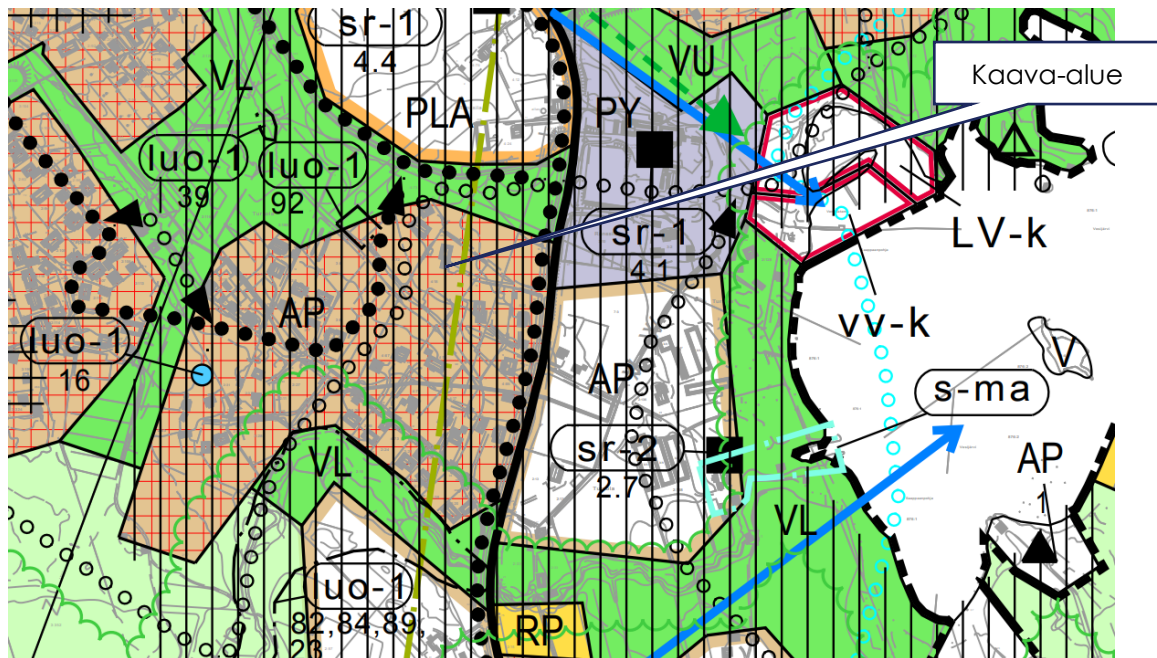


Kuva 6. Ote, Kangasalan strateginen yleiskaava 2040 vuodelta 2017

Yleiskaava

Ruutanan osayleiskaava on vireillä ja vuonna 2011 nähtävillä olleessa ehdotuksessa asemakaavamuutoksen suunnittelualueen kohdalle on merkitty AP -merkinnällä pientalovaltainen alue: Alue varataan asuinpientalojen rakentamiseen. Alue on tarkoitus asemakaavoittaa ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Asuinalueella tulee rakentaa mahdollisimman vähän yhtenäisiä päällystettyjä pintoja. Alueella syntyvät hulevedet tulee hallitusti imeyttää. Hulevesivalunnan viivyttämiseksi ja imeyttämisen mahdollistamiseksi tulee vesille tontti-, katu- ja virkistysalueilla varata riittävästi tilaa mm. viherpainanteille, näiden yhteydessä oleville kivitaskuille tai kosteikkoalueille.

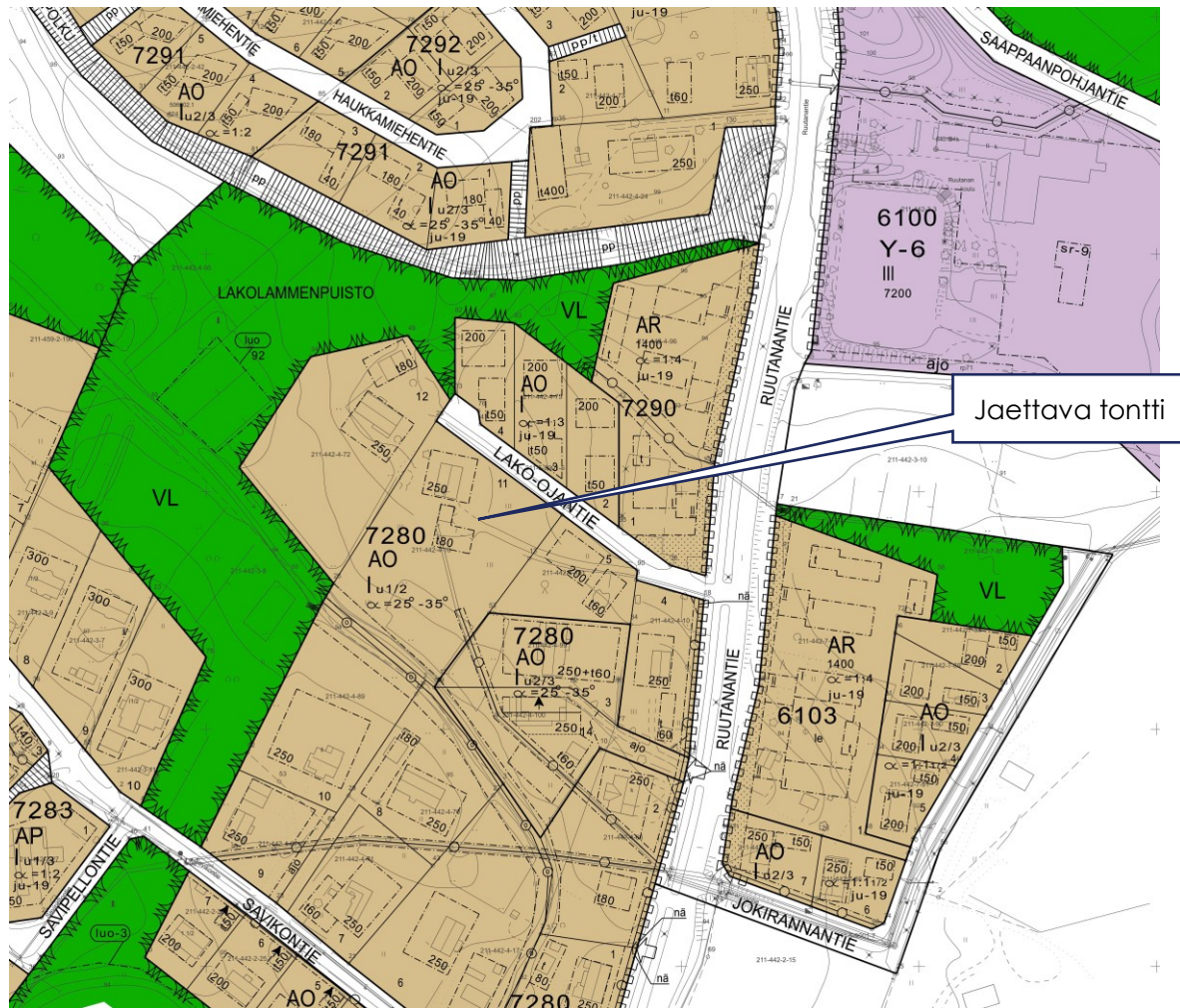
Lisäksi suunnittelualue sijaitsee osayleiskaavan ehdotuksessa viivoituksella merkityllä alueella, jolla on säilytettävissä ympäristöarvoja ja ruuturasterilla pienin toimenpitein kehitettävälle alueelle. Suunnittelualueen vieritse on merkitty ulkoilureitti ja kevyen liikenteen yhteystarve ja alue on maisemallisesti arvokkaaksi merkityn alueen rajalla.



Kuva 7. Ote vuonna 2011 nähtävillä olleesta Ruutanen osayleiskaavaehdotuksesta. Ehdotus ei ole lainvoimainen.

Asemakaava

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 572 (Savikon alueen asemakaava) vuodelta 2007. Alue on varattu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Korttelin sallittu kerrosluku on 1 u 1/2 ja rakennuspaikan rakennusoikeus on 250 + t 80 kerrosalaneliömetriä. Kattokaltevuutta koskien on merkitty määräys. Suunnittelualue rajautuu koillissivultaan Lako-ojantiehen.



Kuva 8. Ote asemakaavayhdistelmästä 6/2021.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve liittyy kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavamuutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta.

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laiton yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö*Osalliset*

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- kaava-alueen omistajat ja haltijat
- naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta ja rakentamisen palvelualue
- Verkostojen haltijat (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj)
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- muut ilmoituksensa mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa kaavoitus kävi muutoksen hakijan kanssa keskustelua tontinkäytön mahdollisuuksista. Keskusteluihin osallistui Kangasalan Vesi -liikelaitos vesihuollon järjestämiseen liittyen.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa, joka päätti niiden nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä oli tilaisuus osallistua kaavan

valmisteluun esittämällä siitä mielipiteensä. Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunto Kangasalan Vesi -liikelaitokselta.

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin elinympäristölautakunnassa, joka päätti sen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolon aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää siitä muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Elenia Verkko Oy:ltä sekä Pirkanmaan jätehuolto Oy:ltä.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 18.11.-17.12.2021. Siitä saatiin seuraavat mielipiteet ja lausunnot:

Kangasalan Vesi -liikelaitos 26.11.2021

- Asemakaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on liittynyt yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.
- Asemakaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistön liittymispaikka on mahdollista muuttaa toisaalle, Kangasalan Veden osoittamaan liittymispaikkaan.
- Mikäli uudet rakennuspaikat sekä olemassa oleva rakennus liitetään vesihuoltoverkoston uudelleen toisaalle, on asemakaavaluonnoksessa johtoa varten varatulla alueella sijaitsevat johdot poistettava käytöstä yleisten säädösten ja Kangasalan Veden ohjeistuksen mukaisesti.

Kaavanlaatijan vastine

Kiinteistön olemassa oleva rakennus ja uudet rakennuspaikat on tarkoitus liittää uuden Lako-ojantiellä kulkevan yksityisen vesijohdon ja viemärin kautta yleiseen verkostoon Ruutanantiellä. Maanomistajaa ja hänen yhteistyökumppaniaan on tiedotettu velvollisuudesta purkaa ja tulpata vanhat käytöstä pois jääneet viemärit ja vesijohdot.

Kaksi yksityishenkilöä 13.12.2021

Mielipiteitä/kysymyksiä KLA/28/53.02/2021

Osallistumis- ja arviontisuunnitelmassa todetaan että muutoksen tarve liittyy erillispientalojen tonttien puutteeseen ja kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen. Viimeisen parin vuoden aikana kyseiselle alueelle (Lako-ojantie, Ruutanantie, Jokirannantie) on joko rakennettu tai aloitettu rakennushankkeet ainakin 13 erillispientalolle ja yhdeksälle rivitaloasunnolle. Tämän lisäksi kaupungilla on jo koulun ympäristössä kaavoitettu ja hyväksytty 2018 parikymmentä uutta tonttia kortteleissa 7290-7295. Onko näinkin tiivis rakentaminen varmasti perusteltua Ruutanan kokoisessa paikassa? Ehdotettu asemakaavamuutos poikkeaa myös muun korttelin (7280) suhteen siten että tonttikoot ovat huomattavasti pienemmät kuin ympäröivät tontit. Ja tukevatko ehdotuksessa mainitut "valmiit palvelut", kuten koulun ja hoitopaikkojen määrä, varmasti tätä ajattelumallia?

Asemakaavan selostuksessa 4.4 Kaavan vaikutukset, vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

Kuinka suunnitelmassa on käytännössä huomioitu pihojen yksityisyys ja näkymät tonttien välillä? Ja onko tässä miten huomioitu jo olemassa olevien pihojen yksityisyys? Käytännössä vaikutus olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön on, mutta voiko tätä vaikutusta pienentää rakennusten sijaintia tarkemmin määrittelemällä? Tai voiko yksityisyyttä parantaa määrittelemällä ikkunoiden sijaintia/kokoa, tai mahdollisella pakollisella näköesteellä?

Kaksi yksityishenkilöä 16.12.2021

Mielipide ja muistutus tulevaan kaavaan 7280

Rakensimme talon lako-ojantie 3 osoitteeseen. Kaupungin tekninen keskus on käynyt kuvaamassa kaavoitus alueen talvella 2021. Meidän talomme rakentui 04-10/2021. Ohessa liitteenä kuvat. Kiinnitämme huomiota tonttien määrään alueella.

Tontti nro 15 on vieressämme ja suunnitelman mukainen talo ja pinta-ala on ahdas. Ruutanan haluttavuutta heikentää jos täällä rakennetaan vieri viereen. Arkkitehdin kirjoitus Ruutanan maltillisesta täydennysrakentamisesta ei toteudu kun talojemme väliin jää juuri ja juuri tarvittavat metrit. Kielteisinä vaikutuksina on pihojen tuleva varjostuminen ja yksityisyys. L-mallin talomme ja käyttöpihamme on näkymältään liian avoin suunniteltuun kaavaan.





Kaavanlaatijan vastine esitettyihin mielipiteisiin

Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä tavoitellaan Ruutanan palveluiden turvaamista ja kehittämistä sekä joukkoliikenteen tehostamista, ja sitä kautta alueen vetovoiman lisäämistä. Tämän kaavamuutoksen aiheuttama lisäys Ruutanan asukasmäärään ei ole merkittävä. Varhaiskasvatuksella on uudet tilat vastavalmistuneessa Ruutanan monitoimitalossa. Ruutanan koulun 1952 valmistuneen osan purkaminen laajennuksineen ja uuden koulurakennuksen rakentaminen on suunnitteilla.

AO-korttelialueen korttelitehokkuus on varsin maltillinen 0,15, samoin tontin 15 tonttitehokkuus 0,18. Esimerkiksi Lako-ojantien pohjoispuolella ja Savikontien varressa on AO-tontteja keskimäärin yli 0,20 tonttitehokkuudella. Rakennusalan rajat määrittävät tässä tapauksessa sallitun rakennusoikeuden mukaisia uudisrakennuksia

laajemman alueen, jolle rakennukset on mahdollista sijoittaa. Toteutuneita rakennuksia ei välttämättä tulla rakentamaan kiinni rakennusalan rajoihin, vaikka kaava sen mahdollistaakin. Kaavaa laadittaessa on usein syytä ottaa huomioon, ettei rajoiteta liiaksi rakennussuunnittelun mahdollisuuksia löytää tarkoituksenmukainen ratkaisu, jossa on otettu huomioon mm. pihojen ja oleskelutilojen suuntaaminen ja yksityisyys. Kaavoittajan näkemystä havainnollistamaan on laadittu havainnekuva. Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa. Pohjakartta päivitetään ehdotusvaiheessa.

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 15.3.2022 ja se oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävillä 7.4.–6.5.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin seuraava lausunto, joka ei edellyttänyt muutoksia.

Pirkanmaan ELY-keskus 10.5.2022

ELY-keskuksella ei ole tarvetta lausua kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavaa muuttamalla tiivistää palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyydessä sijaitsevan korttelin maankäyttöä ja mahdollistaa tontin jakaminen.

Suunnittelussa huomioidaan rakentamisen mittakaava, ympäristön erityispiirteet ja arvot sekä keskeiset näkymät.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluaineisto nähtävillä 18.11.-17.12.2021

Asemakaavaehdotus elinympäristölautakunnassa 15.3.2022

Asemakaavaehdotus nähtävillä 7.4.-6.5.2022

Asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittely kesällä 2022

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan viidelle rakennuspaikalle. Asukasmäärä kaikkien rakennuspaikkojen toteutuksen jälkeen tulisi olemaan arviolta 14.

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 780 m². AO-korttelialueen pinta-ala on 0,5251 ha ja korttelitehokkuus 0,15. Lisäksi kaavalla muodostuu lähivirkistysaluetta 0,0320 ha.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaan merkitään kerroslukuun, kattomuotoon ja julkisivuihin liittyviä määräyksiä uudisrakentamisen ympäristöön sovittamiseksi. Kulun tonteille 16, 17 ja 18 saa järjestää tontille 11 merkityn ajoyhteysvarauksen kautta. Alueella merkitään säilytettäväksi monihaarainen mänty sekä kasvipeitteistä aluetta maisemanäkökulmia, luonnon monimuotoisuutta ja hulevesien käsittelyä ajatellen. Jätteiden yhteiskeräysastioita varten varataan alue.

Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Suurin osa kaava-alueesta säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO), jolla kerrosluku säilyy ennallaan (1 u 1/2). Alueelle merkitään viisi tonttia aikaisemman yhden sijaan, joiden pinta-alat ovat 1785 m² (numero 11), 816 m² (numero 15), 1119 m² (numero 16), 728 m² (numero 17) ja 803 m² (numero 18).

Muut alueet

Kaava-alueen eteläosassa pienialainen kaupungin omistama alue merkitään lähivirkistysalueeksi (VL).

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa maltillista täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen tiivistymistä pienialaisesti. Muutos lisää alueen rakennusoikeutta yhteensä 450 kerrosalaneliömetrillä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi siten, että alueen luonne säilyy ja kielteisiltä vaikutuksilta voidaan välttyä. Määräyksiä on annettu muun muassa kattomuotoa ja julkisivumateriaaleja koskien. Rakennukset eivät muodosta merkittävää varjostusta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutoksella mahdollistetaan uutta rakentamista puutarhamaisessa pihapiirissä, josta suuri osa on puutonta nurmialuetta. Muutoksella ei ole ilmeisiä heikentäviä vaikutuksia luonnonympäristöön tai lajistoon. Tontin kasvillisuudella ja kasvatettavalla puustolla voidaan vaikuttaa suotuisasti lähiluontoon. Tontille kertyvien vesien aiheuttamia haittoja vähennetään tonttikohtaisella imeytyksellä.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinalueen asukkaiden määrän ja sitä kautta sosiaalisten kohtaamisten ja yhteisöllisyyden lisääntymistä. Uudet asukkaat hyötyvät lähialueen valmiista palveluista.

Muut vaikutukset

Läheiseen kunnallistekniikkaan tukeutuvan rakentamisen ilmasto- ja ympäristökuormitus on vähäisempää suhteessa uusien alueiden rakentamiseen.

Täydennysrakentamisella on oletettavissa myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, palvelutarjontaan sekä yksityis- ja kunnallistalouteen.

5.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

Pientalojen rakennuspaikkojen lisääminen täydentää Ruutanan pientalovaltaista taajamarakennetta ja vastaa alueella vireillä olevaa osayleiskaavaa.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavan muuttaminen perustuu olemassa olevaan ja suunniteltuun tieverkkoon ja olemassa olevaan korttelirakenteeseen. Alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntatalouden ja ekologisuuden kannalta tarkoituksenmukaista.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Uudet asukkaat hyötyvät lähialueen valmiista palveluista olemassa olevaa pientaloaluetta täydennettäessä.

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 joukkoliikennettä hyödyntämällä. Uusien asukkaiden on mahdollista järjestää jätteiden yhteiskeräys.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alueella on mahdollisuus asua rauhallisella ja viihtyisällä pientaloalueella monipuolisten ja riittävien virkistysalueiden läheisyydessä.

Rakennetun ympäristön ja maiseman vaaliminen

Suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen. Rakentamisen määrää sekä muotoa ja materiaaleja koskevissa merkinnöissä huomioidaan sopivuus ympäröivään rakennuskantaan.

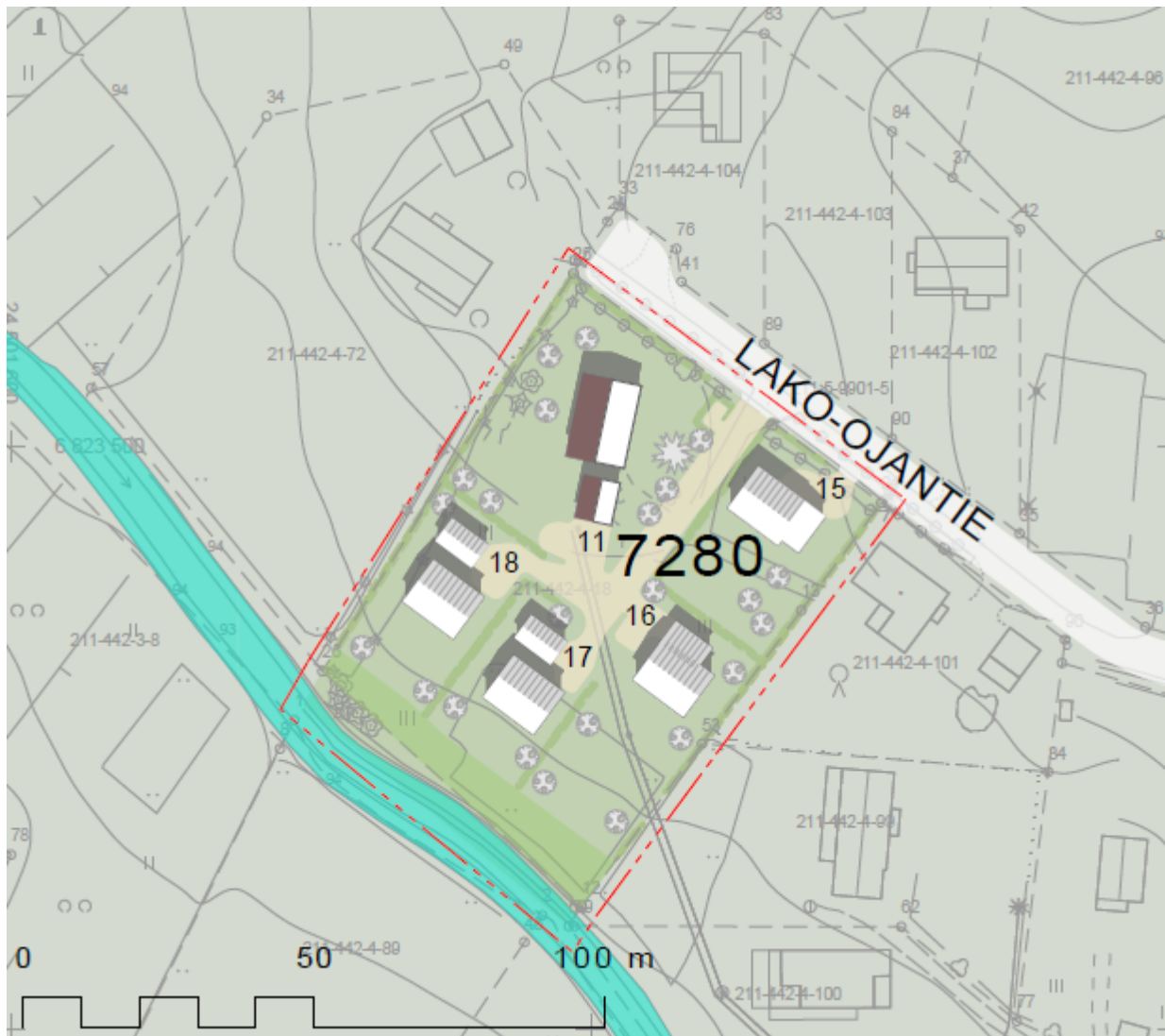
5.6 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Kaavahanke edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista sen sisältövaatimusten rajoissa. Kaavamuutos vastaa voimassa olevaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta tehty havainnekuva (kuva 9) esittää yhden ratkaisun kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 9. Havainnekuva uudisrakentamisesta.

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 liikenneturvallisuus huomioiden siten, että pihasta ei ole tarve peruuttaa suoraan kadulle.
- Rakennusten palo-osastointitarpeet sekä tontin rakennettavuuteen liittyvät seikat.
- Rakennuksien energia- ja ekotehokkuus.

Muita ohjeita:

- Mieti millaiseksi piha muuttuu; Missä on paikka turvalliselle oleskelulle ja leikille, ajoneuvoille, hyötypuutarhalle, hulevesipainanteelle ym. alueille.
- Tonttien monipuolisella kasvillisuudella on myönteinen vaikutus asuinympäristön viihtyisyydelle, luonnon monimuotoisuudelle ja hulevesien imeytymiselle. Alueelle eivät sovi laajat pinnoitetut piha-alueet.
- On hyvä pyrkiä säilyttämään ja istuttamaan puita, sillä monien hyötyjensä ohella ne ovat osa paikan arvokkuutta, tunnelmaa ja historiaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 2.6.2022

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija, arkkitehti Ruut Rabinowitsch-Jokinen ja ehdotusvaiheesta eteenpäin kaavasuunnittelija, arkkitehti Eero Aliklaavu. Työt on tehty kaupunginarkkitehti Mari Sepän ja jatkaen kaupunginarkkitehti Anna-Leena Toivosen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Ruut Rabinowitsch-Jokinen

Kaavasuunnittelija

Eero Aliklaavu

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Toivonen