

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavamuutos nro 879, Vatiala, Lenkkitie

1. Perus- ja tunnistetiedot

DIAARINUMERO	KLA/716/53.02/2021
PÄIVÄYS	6.6.2022
ASEMAKAAVAN NUMERO	879
KAUPUNKI	Kangasala
KAUPUNGINOSA	Vatiala/2
KORTTELI	1350 osa
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	Lenkkitie



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN	4.2.2022
KAVAEHDOTUS	Elinympäristölautakunta 12.4.2022
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Elinympäristölautakunta 14.6.2022
KAAVAN LAATIJA	Kangasalan kaupungin tekninen keskus/kaavoitus

Sisällysluettelo

ASEMAKAAVAN SELOSTUS	1
Asemakaavamuutos nro 879, Vatiala, Lenkkitie	1
1. Perus- ja tunnistetiedot	1
Sisällysluettelo	2
2. Tiivistelmä	3
2.1. Asemakaava	3
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	3
2.3. Asemakaavan litteet	4
2.4. Kaavan oheismateriaali	4
2.5. 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	10
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.4. Asemakaavan tavoitteet	13
5. Asemakaavan kuvaus	13
5.1. Kaavan rakenne	13
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3. Aluevaraukset	14
5.4. Kaavan vaikutukset	14
6. Asemakaavan toteutus	15
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.3. Toteutuksen seuranta	17

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tontin jakaminen kahteen osaan ja rakennusoikeuden lisääminen uutta asuinrakennusta varten. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Korttelin käyttötarkoitusta ei muuteta ja se säilyy edelleen erillispientalojen korttelialueena. Kaavaluonnoksessa on esitetty tontin jako kahdeksi tontiksi ja rakennusoikeutta on lisätty. Kerrosluku muuttuu kaava-alueella esitetyillä kahdella uudella tontilla 1/2:sta lu1/2:ksi.

Muutoksella tavoitellaan perheille sopivien pientalojen rakentumista. Muutos edistää kaupungin pyrkimystä tiivistää kaupunkirakennetta, tukea joukkoliikenteen käyttöä sekä lisätä asutusta palveluiden lähellä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

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

Asemakaavan valmisteluaineisto lähetettiin osallisille mielipiteen antamista varten. Samassa yhteydessä ilmoitettiin asemakaavamuutoksen vireille tulosta.

Saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus. Elinympäristölautakunta päätti asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville ja nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 5.–25.5.2022. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei saatu nähtävilläoloaikana muistutuksia tai lausuntoja.

Seuraavaksi hanke siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

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

2.3. Asemakaavan litteet

Kaavaselostus

Havainnekuva

2.4. Kaavan oheismateriaali

Kaavan lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään Vatialan osayleiskaavan (hyv. 2014) laadinnan yhteydessä tehtyjä selvityksiä, muun muassa: Vatialan osayleiskaavan luontoselvitys, 2011 (FCG Finnish Consulting Group) ja Meluselvitys, 2013 (Ramboll Finland Oy).

2.5. Asemakaavan toteuttaminen

Toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaava on mahdollista toteuttaa kaavan tultua voimaan voimaantulokuulutuksella.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee Vatialassa pientaloalueella, jonka rakentaminen on aloitettu sotien jälkeen. Lähiympäristön tontteja on useiden erillisten asemakaavamuutosten myötä jaettu pienemmiksi pääosin 2010-luvulta lähtien.

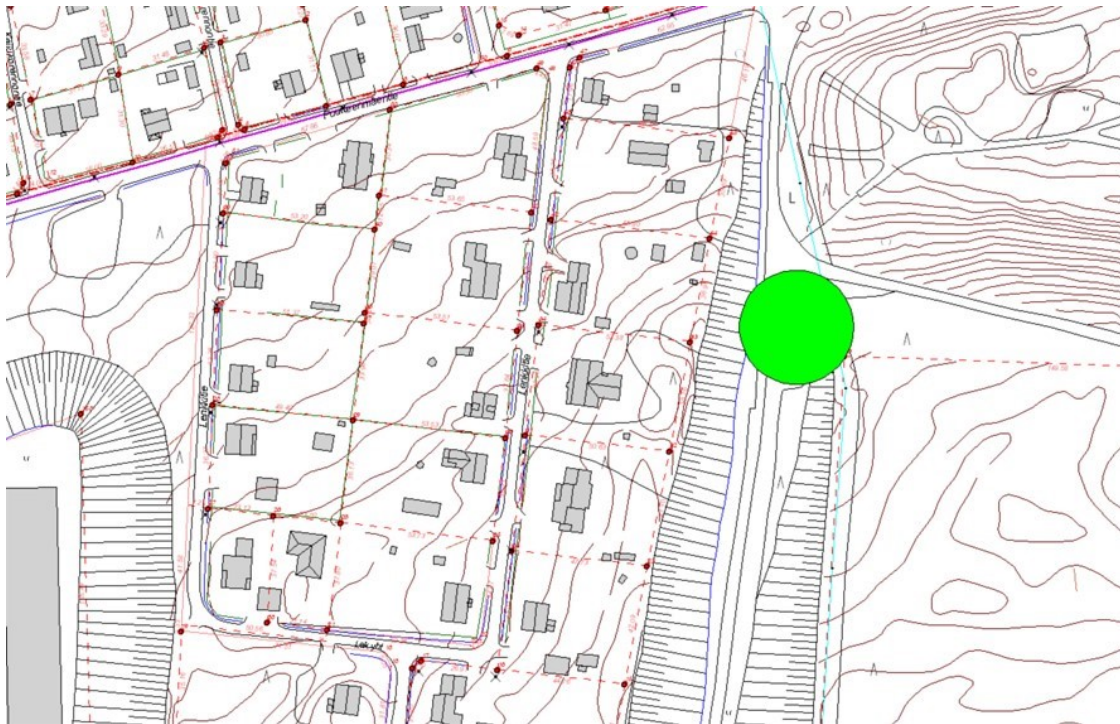


Kuva 1. Ilmakuva kaava-alueen ympäristöstä ja kaava-alueen raja-
aus punaisella.

Luonnonympäristö

Korttelin luonnonympäristö koostuu pihojen puutarhoista. Maasto viettää tontilla sen luoteiskulmaa kohden ja maaperä on tontilla hiekkaa. Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Lenkkitien ympärillä on vanhaa soranottoaluetta. Lounaispuolinen notkelma on teollisuuskäytössä. Itäpuoleinen notkelma on viheraluetta, jossa kasvaa harvinainen harjukasvilaji, keulankärki. Itäpuolisen notkelman takana on Vatialan hautausmaa. Hautausmaan alueella on vanhaa metsää, joka toimii ekologisena yhteytenä mm. liito-oraville.



Kuva 2. Harvinaisen keulankärjen kasvupaikka Vatialan osayleiskaavan (hyv. 2014) selostuksen mukaisesti.

Rakennettu ympäristö

Lenkkitien aluetta on rakennettu 1950-1960-luvuilta lähtien ja se tukeutuu Vatialan ja Lentolan palveluihin. Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa. Alueella esiintyvät rakennusmateriaalit ja värit ovat moninaisia, ja alueelta löytyy mm. puuverhoiltuja ja rapattuja rakennuksia. Rakennusten julkisivuvärit ovat pääosin rauhallisia, vaihdellen mm. valkoisen ja harmaan, jopa mustan, sekä punaisen ja keltaisen eri sävyissä. Voimassa olevan Vatialan osayleiskaavan mukaisesti suunnittelualue ei lukeudu asuinalueisiin, joilla on erityisiä historiallisia arvoja.

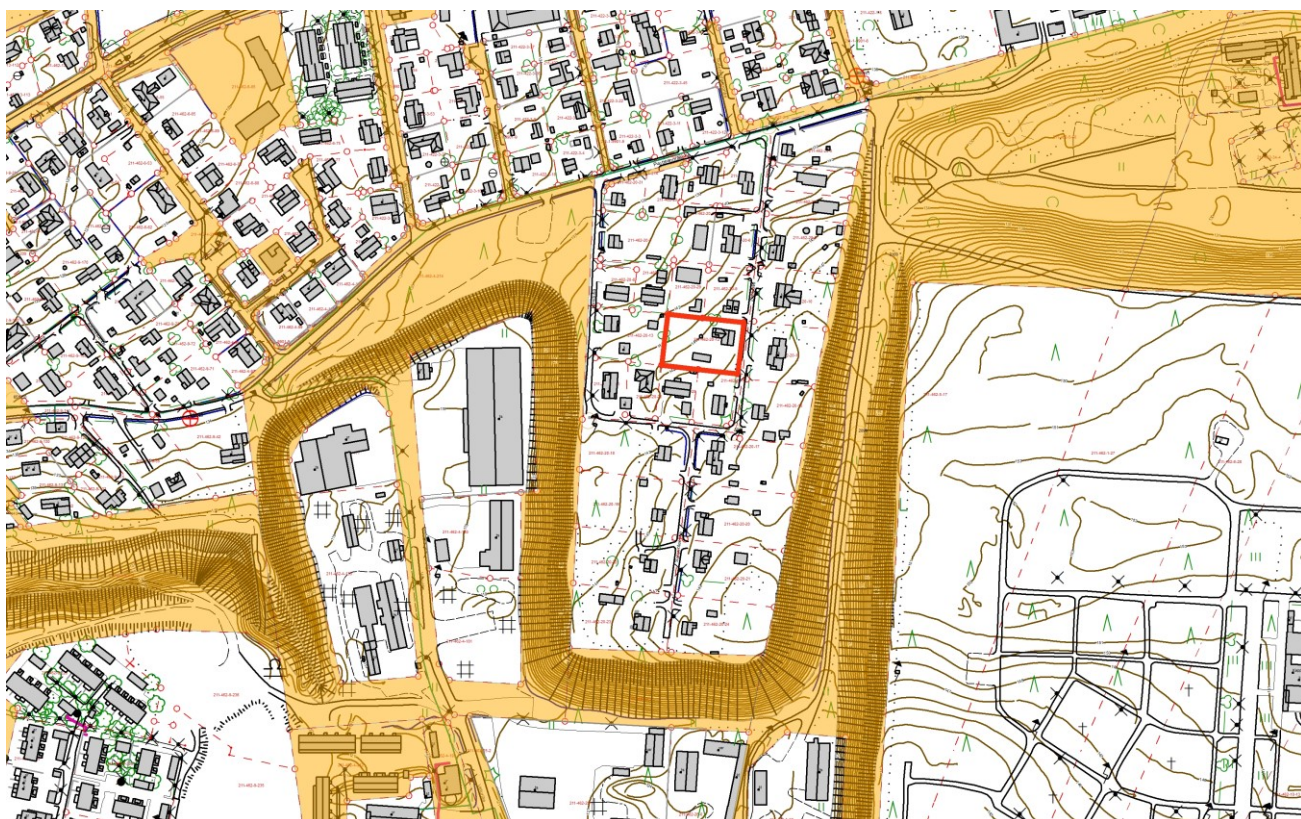
Jaettavalla tontilla sijaitsee lautaverhoiltu yksikerroksinen ja harjakattoinen omakotitalo sekä piharakennuksia. Päärakennus on rakennettu vuonna 1960 ja sitä on myöhemmin laajennettu.



Kuva 3. Näkymä Lenkkitieltä kohti tonttia talvella 2021. Tontin nykyinen päärakennus on yksikerroksinen ja harjakattoinen.

Maanomistus

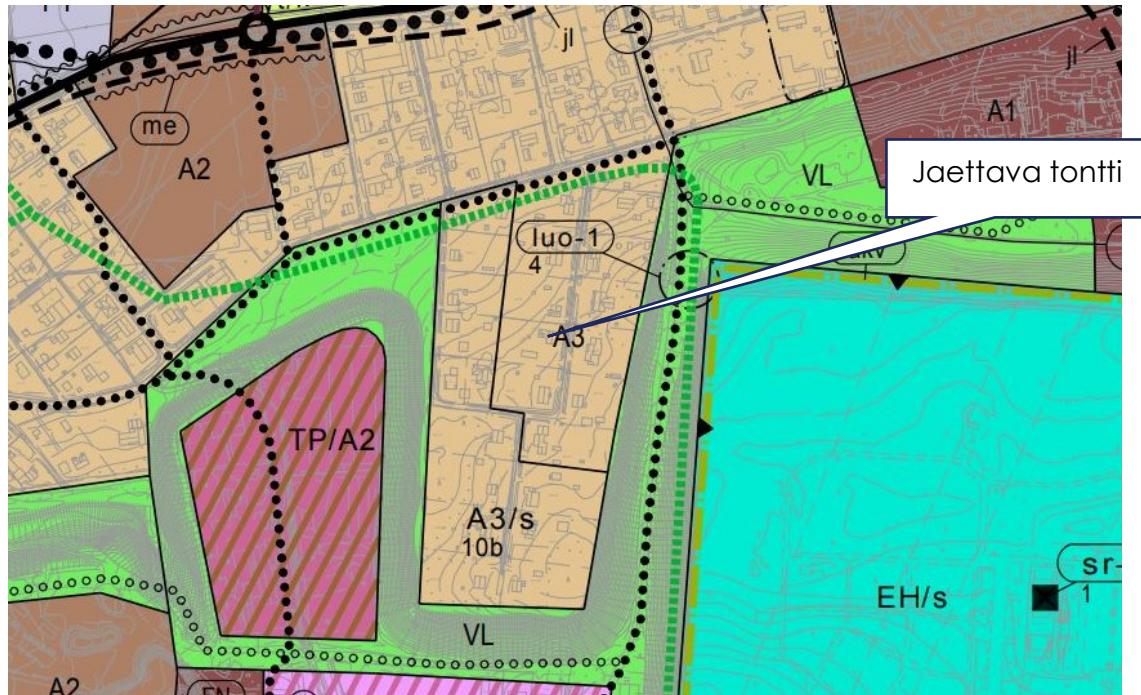
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.



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

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

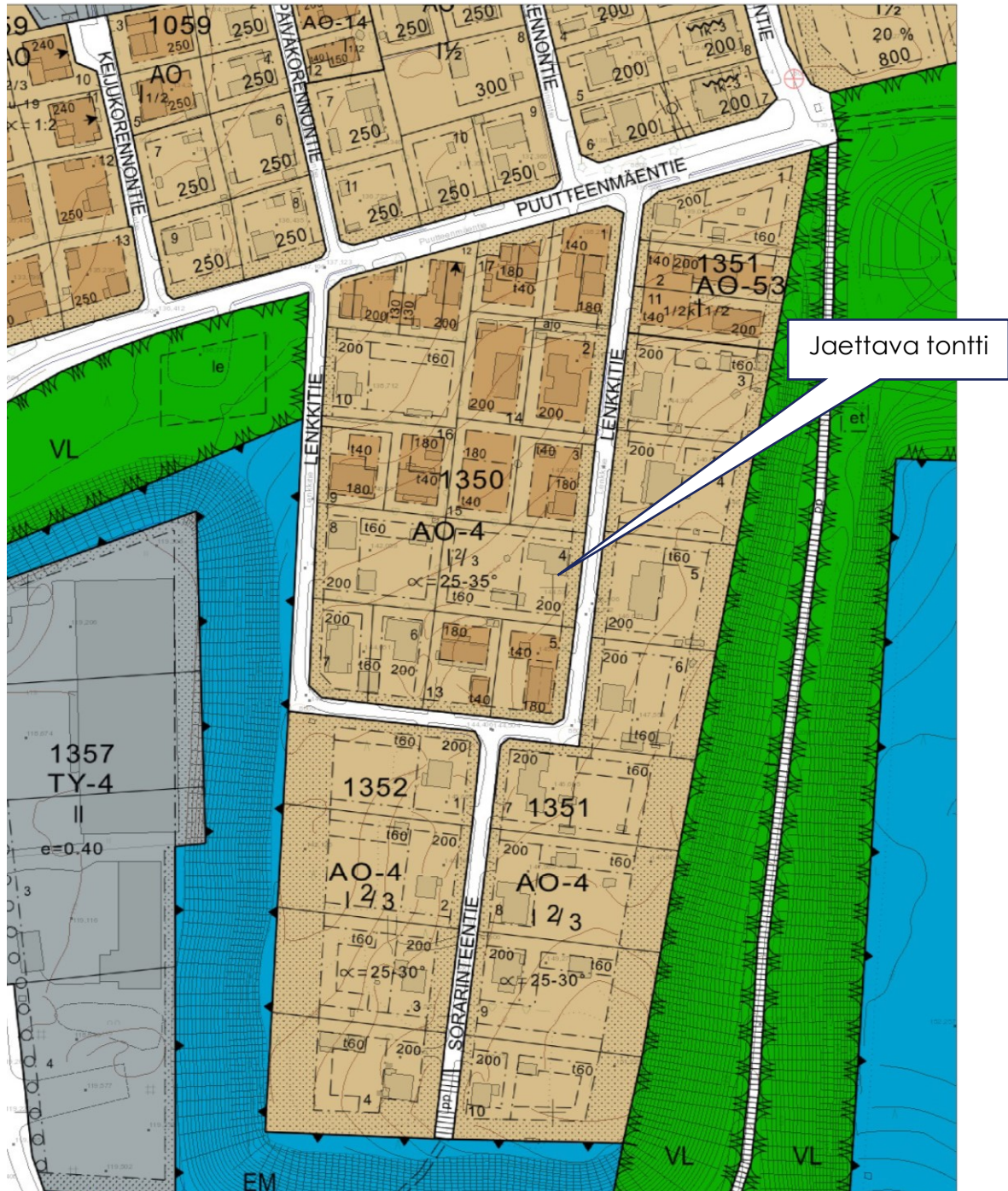
Yleiskaava



Kuva 5. Ote Vatialan osayleiskaavasta (hyv. 2014).

Vuonna 2014 hyväksytyssä Vatialan osayleiskaavassa alue on merkitty matalan tehokkuuden asuntoalueeksi (merkintä A3). Merkinnällä osoitetaan asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asukastiheys on noin 20-40 asukasta/ha. Alue varataan pääasiassa tiivistä ja matalaa pientalorakentamista varten. Täydennysrakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan ympäristöön. Merkinnällä ei eroteta erikseen uusia, nykyisiä tai merkittävästi tiivistyviä alueita. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee joukkoliikenteen laatukäytävän läheisyydessä.

Asemakaava



Kuva 6. Ote asemakaavayhdistelmästä 9/2021.

Alueella on voimassa vuonna 1999 vahvistunut asemakaava (Rakennuskaava nro 365), jossa tontti on merkitty omakotitalojen korttelialueeksi merkinnällä AO-4. Tontin rakennusosalalle saa rakentaa 200 neliöisen rakennuksen, jonka kerrosluku on 1/2/3 ja lisäksi 60 neliön suuruisen talousrakennuksen. Rakennus on kaavamääräyksen mukaan sovitettava ympäristön vanhaan rakennuskantaan. Asemakaavassa on määrätty myös istutettavasta alueen osasta Lenkkien varressa.

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

Naapureita tiedotettiin kaavan vireille tulosta valmisteluvaiheessa.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä 04.02.2022 valmisteluvaiheen kuulemisen 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
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- muut ilmoituksensa mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa kaavoitus kävi muutoksen hakijan kanssa keskustelua tontinkäytön mahdollisuuksista.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli osallisten tutustuttavana 04.02-25.02.2022. Tänä aikana osallisilla oli tilaisuus esittää kaavasta mielipiteensä. Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunto Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonnan ja rakentamisen palvelualueilta, verkostojen haltijoilta (Kangasalan Vesi -liikelaitos, Elenia Oyj, Kangasalan Lämpö Oyj), Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Ympäristöterveyden valvontaviranomaiselta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa. Lausunnot lähettivät Kangasalan Vesi-liikelaitos 08.02.2022 ja Ympäristöterveyden valvontaviranomainen 14.02.2022.

Kangasalan Vesi-liikelaitos, lausunto 08.02.2022

”- Asemakaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on liittynyt yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

- Uusi rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin Lenkkitiellä, Kangasalan Veden osoittamaan liittymispaikkaan.
- Mikäli uuden rakennuspaikan korkeusasema on sellainen että jätevesiviemäriin liittyminen ei onnistu viettoviemärein, tulee jätevedet pumpata osoitettavaan liittymispaikkaan."

Ympäristöterveyden valvontaviranomainen, lausunto 14.02.2022

"Säteilyturvakeskuksen mukaan radonturvallinen rakentaminen on perusteltua koko maassa. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni.

Mikäli kaavoitettavalla asuinalueella/jaettavalla tontilla/tiivistysrakentamisen yhteydessä on alueella ennestään puulämmitteisiä taloja, tulisi savunleviäminen ottaa huomioon uusien asuntojen raittiin ilmanottoa suunniteltaessa. Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten."

Elinympäristölautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotuksen kaava-aineiston 12.4.2022, ja aineisto oli nähtävillä 5.–25.5.2022. Osallisilla oli tilaisuus esittää kaavaehdotuksesta muistutus nähtävilläolonaikana. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunto Elenia Oy:ltä.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia tai lausuntoja.

Asemakaavamuutos tulee elinympäristölautakuntaan hyväksymiskäsittelyyn ja päätöstä seuraa valitusaike.

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 kahdeksi tontiksi ja rakennusoikeuden lisääminen toista asuinrakennusta varten. Täydennysrakentamisella pyritään nykyinfran ja palvelujen käytön tehostamiseen joukkoliikenteen laatukäytävään tukeutuvalla alueella. Suunnittelussa huomioidaan rakentamisen mittakaava, ympäristön erityispiirteet sekä keskeiset näkymät.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan kahdelle pientalolle talousrakennuksineen, jotka sijoittuvat omille tonteilleen. Molemmille tonteille määritellään rakennusoikeudeksi 180 k-m² päärakennukselle ja 40 k-m² talousrakennukselle. Rakennusalan sijoittelussa huomioidaan olemassa olevien rakennusten sijainti, istutettavan oleskelupihan muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntämismahdollisuus.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus. Vaikka korttelin rakennuskanta on vaihtelevaa, on rakennusten koko pyritty pitämään suuruusluokassa asettamalla tonttien kerrosluku ja rakennusoikeus vastaavaksi naapuritonttien kanssa. Kadun

puolella on säilytetty istutettavan alueen merkintä vehreän katukuvan ylläpitämiseksi. Kaavaan on sisällytetty yleismääräykset hulevesiä, rakennusten korkeusasemia ja radonia koskien, joilla pyritään myös osaltaan varmistamaan laadullisten tavoitteiden toteutuminen. Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelina. Kiinteistö merkitään kahdeksi tontiksi. Muodostuvien tonttien pinta-alat korttelissa 1350 ovat 1079 neliometriä tontilla nro 4 ja 862 neliometriä tontilla nro 18. Tonteille merkitään kerrosluvuksi 1 u1/2 ja rakennusoikeudeksi 180 kerrosalaneliometriä päärakennukselle ja 40 kerrosneliometriä talousrakennukselle. Sallittu katon kaltevuus on 25–35°. Korttelissa säilytetään merkinnät, jotka ohjaavat rakennusten sovittamista ympäristöön.

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, jonka kasvillisuus koostuu pääosin nurmi- ja pensasistutuksista. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen puuston määrään, muuhun luontoon tai lähistöllä havaittuun harvinaiseen kasvilajiin (keulankärki). Alueen vettä läpäisevien pintojen määrä vähenee

täydennysrakentamisen myötä hieman, mutta hulevesien aiheuttamia ongelmia pyritään ehkäisemään kaavamääräyksen edellyttämällä 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

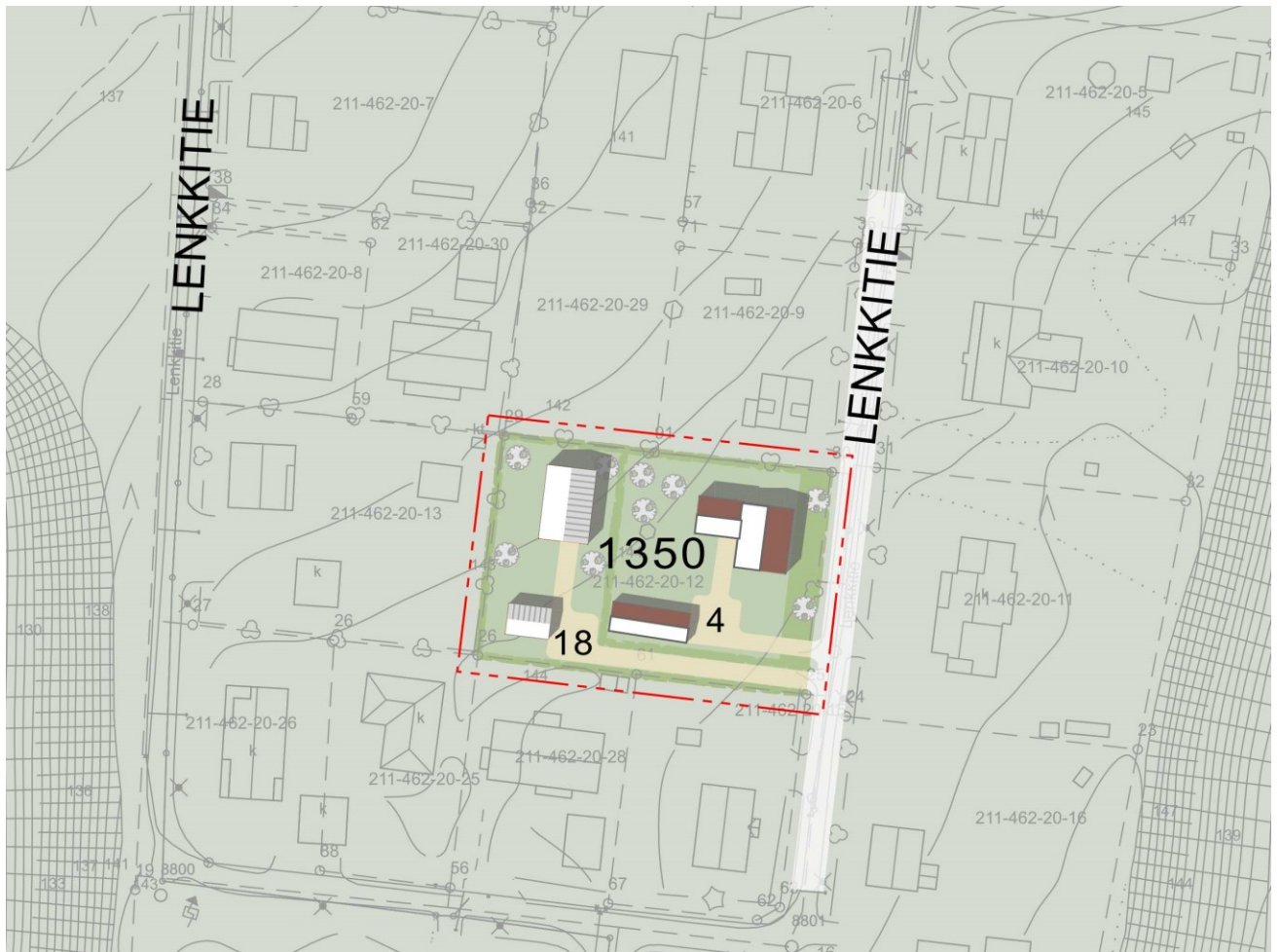
Olemassa olevaan kunnallistekniikkaan tukeutuvan rakentamisen ilmasto- ja ympäristökuormitus on infran rakentamistarpeen osalta vähäisempää suhteessa uusien alueiden rakentamiseen.

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

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta tehty havainnekuva esittää yhden mahdollisuuden kaavan toteuttamiseksi.



Havainnekuva asemakaavan mahdollistamasta 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 niin, että autolla ei peruuteta kadulle.
- Rakennusten palo-osastointitarpeet sekä tontin rakennettavuuteen liittyvät seikat.

Lisäksi suositeltavaa on:

- Ajoyhteys suunnitellaan alle 4 metrin levyiseksi, jotta istutettava alueen osa säilyy riittävänä.
- Tontin alkuperäistä puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan.
- Kadun puolella tontti rajataan pensasaidalla.
- Julkisivu jaetaan osiin porrastuksin, kuistein tai katoksin, mikäli se on pituudeltaan yli 12 metriä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua voimaan voimaantulokuulutuksella.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 6.6.2022

Kaavasuunnittelijat

Ani Vihervaara, Ruut Rabinowitsch-Jokinen ja
Else Luotinen

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Toivonen