

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavamuutos nro 884, Kirkonkylä, Urheilutie

Perus- ja tunnistetiedot

Diaarinumero	KLA/1709/53.02/2021
Päiväys	7.10.2022
Asemakaavan numero	884
Kaupunki	Kangasala
Kaupunginosa	Keskusta/7
Kortteli	112 osa
Kaava-alueen sijainti	Keskustan pohjoispuolella pientaloalueella



Vireille tulosta ilmoittaminen	4.5.2022
Kaavaehdotus	Elinympäristölautakunta 23.8.2022
Kaavan hyväksyminen	Elinympäristölautakunta 18.10.2022
Kaavan laatija	Kangasalan kaupungin tekninen keskus / Kaavoitus

1. Tiivistelmä

1.1. Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tontin jakaminen kahteen osaan sekä tiiviimmän uudisrakentamisen mahdollistaminen. Kaava-alue sijaitsee erillispientalojen korttelialueella Urheilutien varrella. Tontilla on 1960-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.

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 nykyisestä I:stä I 1/2:ksi.

1.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli yksityiseltä maanomistajalta.

Aloituvaiheessa kaavoitus kävi keskustelua maanomistajan kanssa kaavamutoksen edellytyksistä ja tavoitteista. Maanomistaja esitti toiveen tontin jakamisesta kahdeksi tontiksi.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä valmisteluaineisto ladattiin kaavoituksen sivuille ja lähetettiin osallisille mielipiteen antamista varten. OAS ja valmisteluaineisto oli osallisten tutustuttavana 4.5.-1.6.2022. Samassa yhteydessä ilmoitettiin asemakaavamutoksen vireilletulosta. Yhdelle naapurikiinteistöjen omistajista ja haltijoista asemakaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto oli kaavoituksen inhimillisen erehdyksen vuoksi tutustuttavana vasta 30.5.2022 alkaen, mutta heille annettiin vapaasti lisää aikaa esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta.

Saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus. Valmisteluvaiheessa saadun palautteen perusteella nousi esille tarve sopeuttaa rakentamista olemassa olevaan ympäristöön paremmin sopivaksi ja kaavaa tarkistettiin tämän johdosta. Asemakaavan muutosehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 23.8.2022, jonka jälkeen aineisto oli yleisesti nähtävillä 15.9.–5.10.2022.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutus yksityishenkilöiltä.

Seuraavaksi hanke siirtyy elinympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

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

1.3. Asemakaavan litteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaselostus

Havainnekuva

1.4. Kaavan oheismateriaali

Kaavan lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään Keskustan osayleiskaavan (hyv. 2010) yhteydessä laadittuja selvityksiä, muun muassa:
Keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, 2009 (FCG Finnish Consulting Group Oy)
Keskustan osayleiskaavan hulevesiselvitys, 2009 (FCG Finnish Consulting Group Oy)
Keskustan osayleiskaavan meluselvitys, 2008 (Ramboll Oy)

1.5. Asemakaavan toteuttaminen

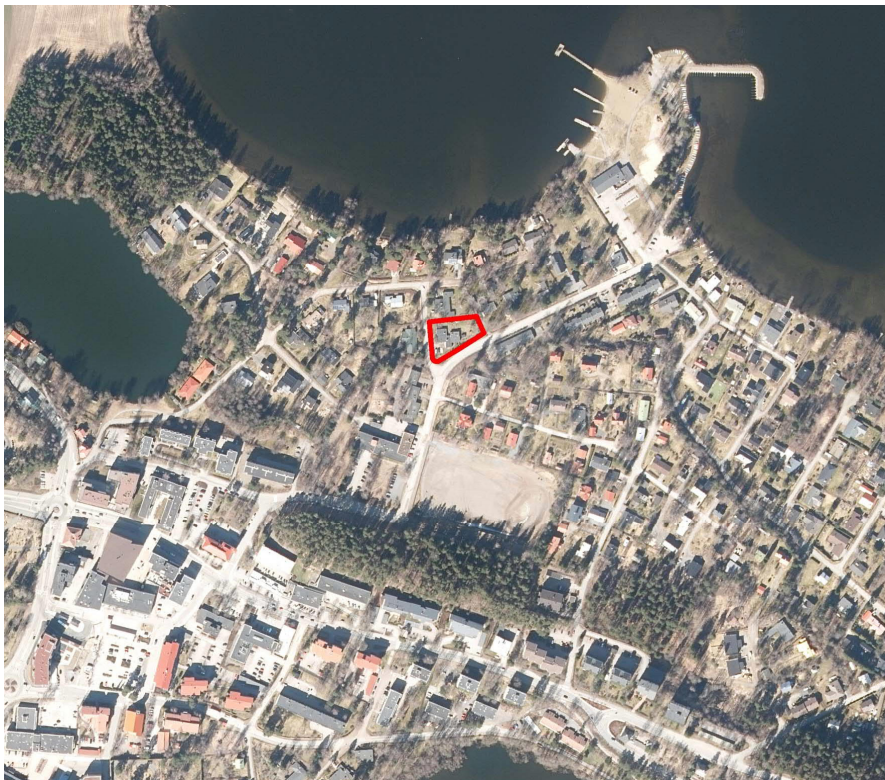
Toteutusvastuu on maanomistajalla. Asemakaavaa on mahdollista toteuttaa kaavan tultua voimaan voimaantulokuulutuksella.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää tontin, joka sijaitsee pientaloalueella keskustan pohjoispuolella (kuva 1). Tontti rajautuu asemakaavassa merkittyihin katualueisiin, Urheilutiehen ja Vesaniementiehen. Rakennuspaikalla sijaitsee asuinkäytössä oleva tiiliverhottu 1960-luvun rakennus, jota on laajennettu 1970-luvulla. Katualue on Urheilutien ja Vesaniementien risteysalueella korkeusasemaltaan tonttia ylempänä. Maa laskee alueella pohjoiseen, mutta katualueen pengerryksestä ja tontin tasauksesta johtuen itse tontti on melko tasainen.



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

Luonnonympäristö

Korttelin luonnonympäristö koostuu pihojen puutarhoista. Voimassa olevan Keskustan osayleiskaavan mukaan alue on erillispientalovaltainen asuntoalue, jonka puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella. Kaava-alue sijaitsee lähellä Vesijärveä ja Vesaniemen julkista uimarantaa. Lähistöllä sijaitsee Ukinkannaksen v. 1974 rauhoitettu yksityinen luonnonsuojelualue.

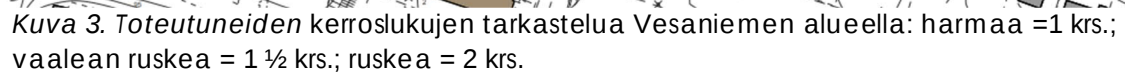
Kaupungin paikkatietoaineiston mukaan alueen maaperä on hiekkavaltaista harjua. Alue kuuluu Kirkkoharju-Keisarinharju pohjavesialueeseen.



Kuva 2. Kuva Urheilutieltä tontin lounaispuolelta kevättalvella 2021.

Rakennettu ympäristö

Alue tukeutuu keskustan palveluihin, jotka ovat kävelymatkan päässä. Vesaniemen alue on vielä 1930-luvulla ollut pääosin peltoa, ja sitä on alettu rakentaa 1950-luvulta lähtien. Pientaloalueen rakennuskanta on vaihtelevaa. Vesaniemen alueella sijaitsee pääosin yksikerroksisia 60-, 70- ja 1980-lukujen pientaloja. Vesaniementiellä ja Ukintiellä sijaitsee useita 1 ½ - ja 2-kerroksisena toteutuneita omakotitaloja, ja osa näistä sijoittuu Vesijärven rantaan. Alueella sijaitsee muutamia jälleenrakennusajan omakotitaloja ja myös uudempaa rakentamista. Alueen rakennukset ovat materiaaleiltaan esim. tiiliverhoiltuja, rapattuja tai puuverhoiltuja ja väriykseltään rauhallisia. Suunnittelualueen korttelia yhdistää matala yksikerroksinen rakentaminen. Kattomuotoina ovat tasakatot tai loivat pulpetti- ja harjakatot. Voimassa olevan Keskustan osayleiskaavan mukaisesti suunnittelualue ei lukeudu asuinalueisiin, joilla on erityisiä historiallisia arvoja.



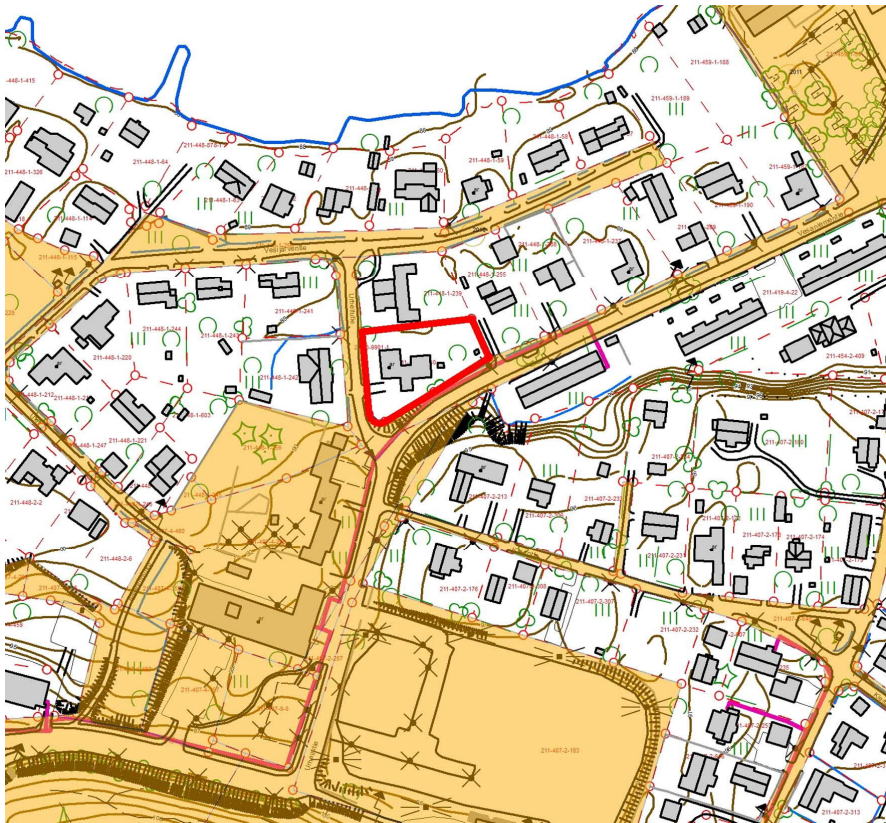
Jaettavalla tontilla sijaitsee tiiliverhoiltu yksikerroksinen omakotitalo, jossa on loiva pulpettikatto. Päärakennus on rakennettu 1960-luvun lopulla ja sitä on laajennettu 1970-luvulla.



Kuva 4. Kuva tontista ja sillä sijaitsevasta 1960-luvun asuinrakennuksesta kevättalvella 2021.
Tontilla on kookas terijoensalava.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa (kuva 4).



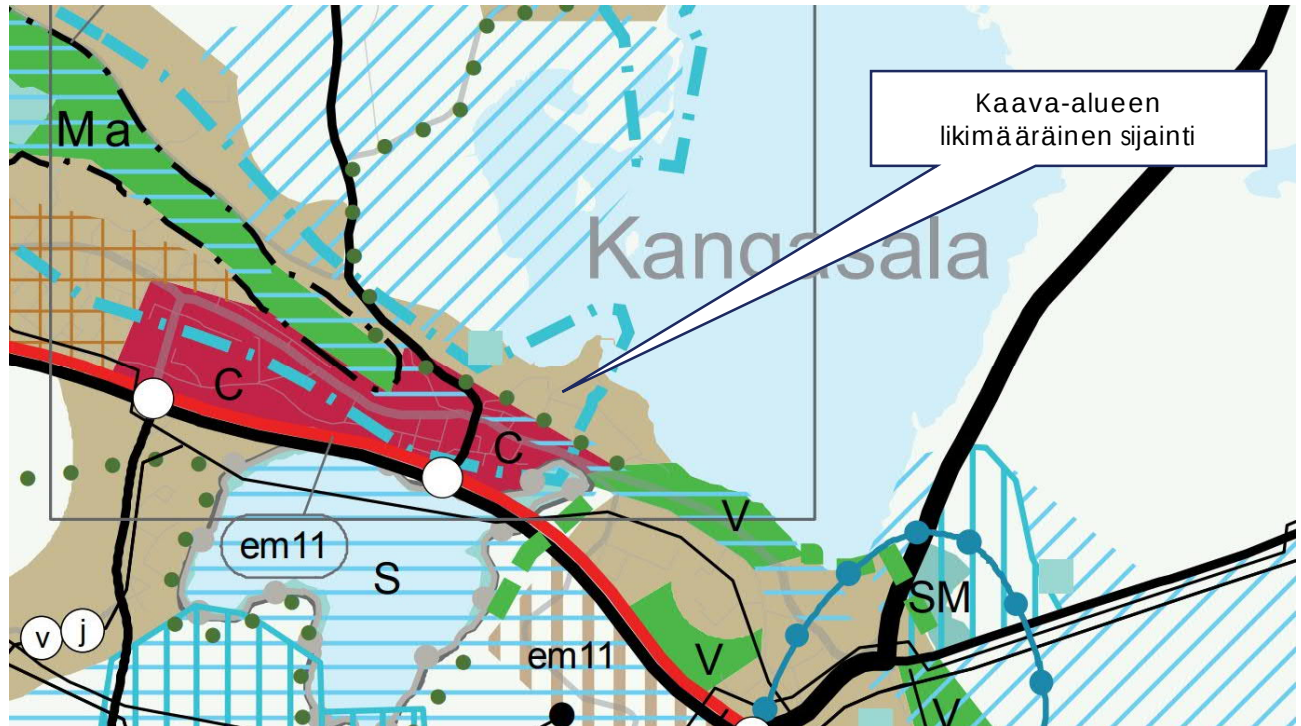
Kuva 5. Kaupungin omistamat alueet ovat kuvassa kellertävällä pohjalla ja kaava-alue punaisella rajattuna.

Ympäristön häiriötekijät

Merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä ei ole tiedossa.

2.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

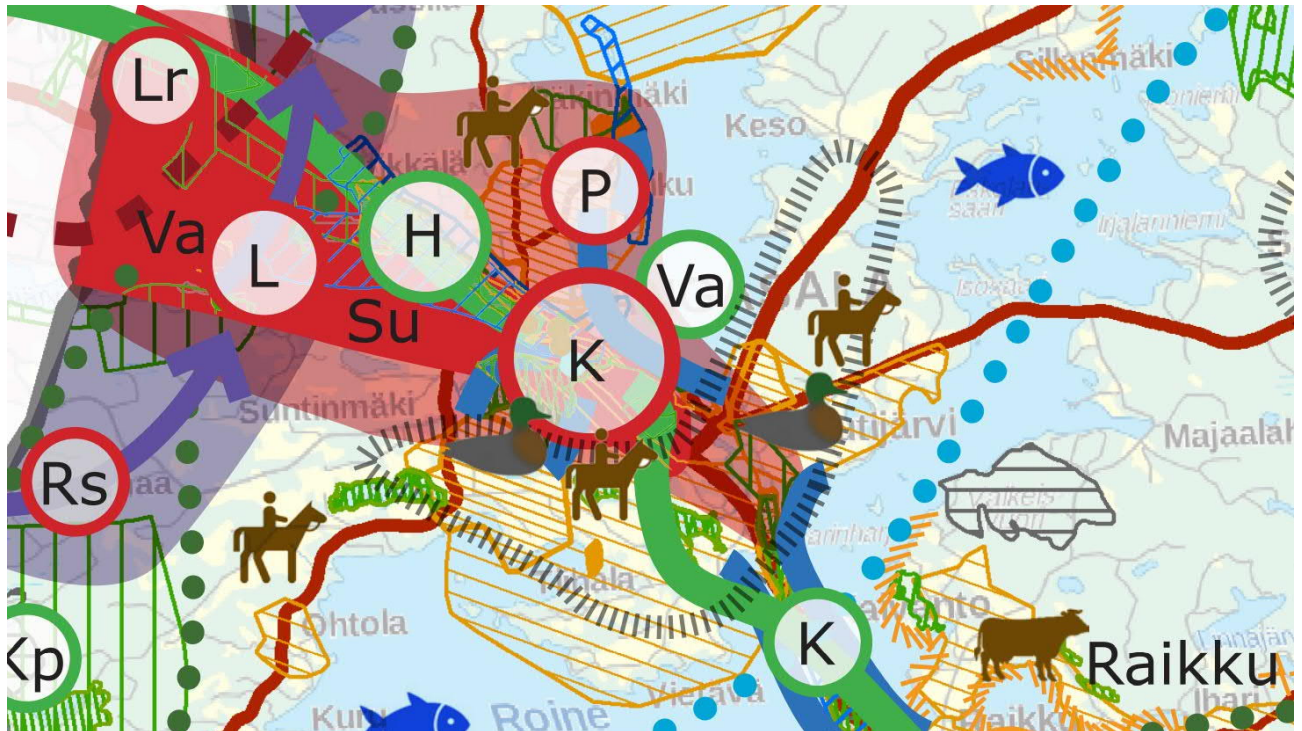
Maakuntakaava



Kuva 6. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (2017).

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 vuodelta 2017 kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Kaava-alueen läheisyyteen sen eteläpuolitse on merkitty ulkoilureitti.

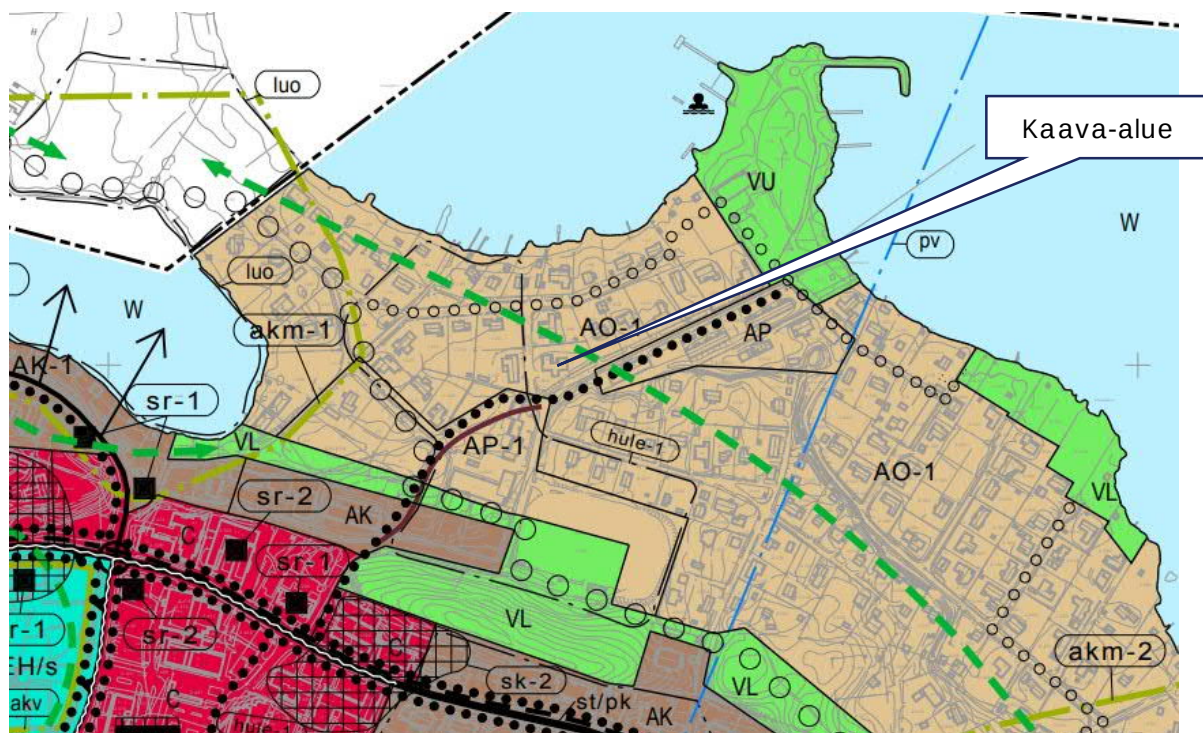
Strateginen yleiskaava



Kuva 7. Ote Kangasalan strategisesta yleiskaavasta 2040 (2017).

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 kaava-alue sijoittuu Tiivistyvän nauhataajaman 2030 ja Kohtaamisten ja kulttuurin keskustan alueille sekä Vesaniemen urbaanin rannan läheisyyteen. Uraanit rannat kuvaillaan julkisiksi taajaman läheisiksi rannoiksi, joiden muodostama kokonaisuutta kehitetään matkailun ja virkistyskohteina luonnon ja kulttuuriperinnön arvojen ehdoilla.

Yleiskaava



Kuva 8. Ote vuonna 2010 voimaan tulleesta Keskustan osayleiskaavasta.

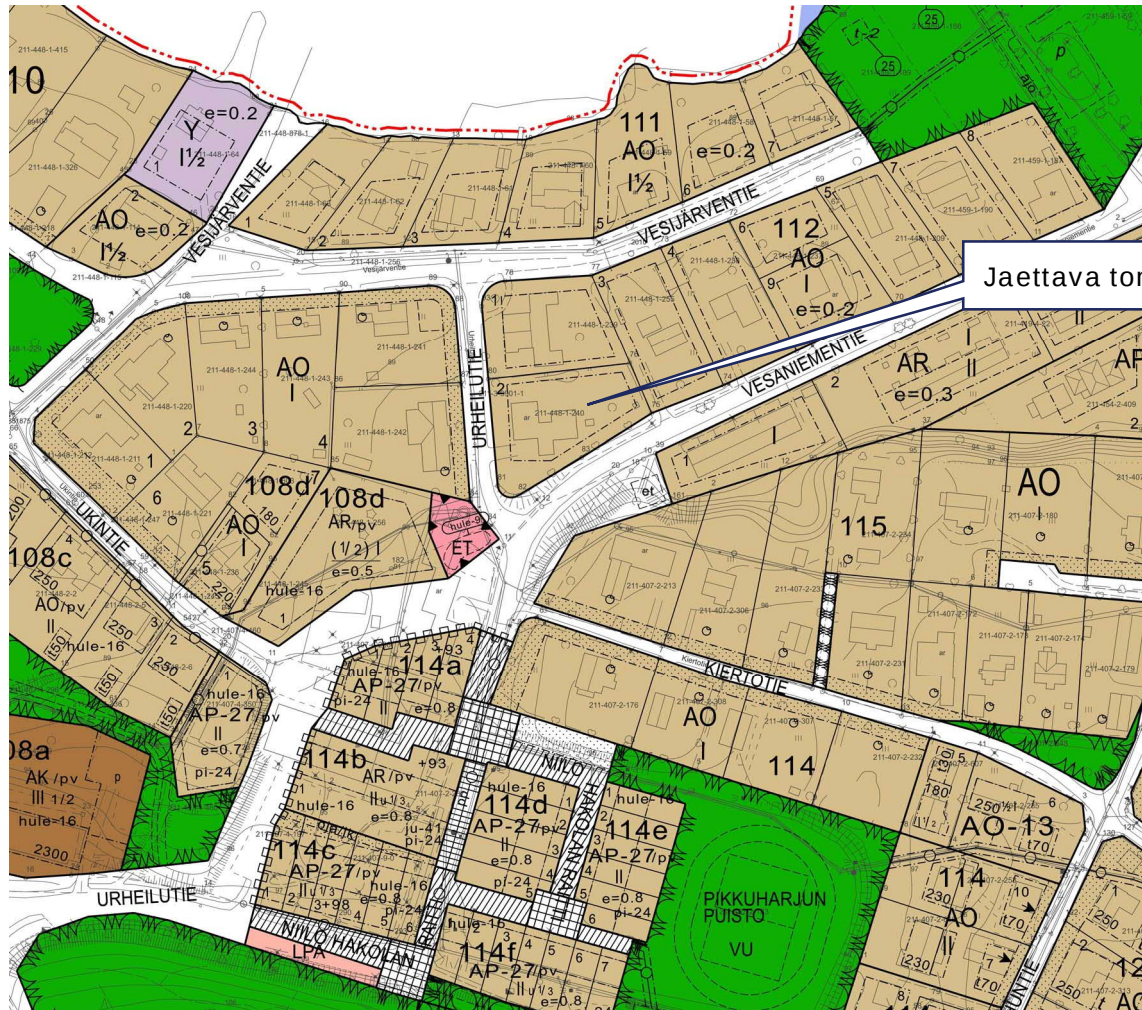
Keskustan osayleiskaavassa (2010) asemakaavamutoksen suunnittelualue on merkitty AO-1 merkinnällä erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi: Alueen puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä ekologisina käytävinä. Puustoisuutta suositellaan ylläpidettäväksi alueella.

Kaava-alueen koillispuolelle on yleiskaavassa merkitty viheryhteystarve, joka kuvastaa merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä ekologisia käytäviä. Lisäksi yleiskaavaan on merkitty uusi tielinjaus Aatteenpolulta Urheilutien ja Vesaniementien risteykseen.

Kaava-alueen eteläpuolelle Vesaniementielle on merkitty kevyen liikenteen reitti, jonka suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota verkostojen jatkuvuuteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen ja turvallisuuteen.

Kaava-alue rajautuu osayleiskaavassa merkittyyh hule-1 alueen ulkopuolelle, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

Asemakaava



Kuva 9. Ote asemakaavayhdistelmästä 1/2022.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 189 (Kirkonseudun kaava-alue) vuodelta 1986. Alue on varattu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Korttelin sallittu kerrosluku on I ja rakennuspaikan rakennusoikeus on tehokkuusluku $e=0,2$ eli 370 kerrosalaneliömetriä. Kaavassa ei ole merkitty määräystä kattokaltevuudesta. Suunnittelualue rajautuu läntissivultaan Urheilutien ja kaakkoissivultaan Vesaniementien katualueisiin. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 2019 voimaan tullut Vesaniemen asemakaava, jossa muutetaan nykyinen yleiseen käyttöön varattu virastojen ja päiväkodin korttelialue sekä osa keskustan alueesta asuinkäyttöön keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Vesaniemen asemakaavassa on osoitettu II- ja II u1/3-kerroksisia kaupunkipientaloja Urheilutielle nyt tarkasteltavan kaava-alueen

läheisyyteen. Urheilutie on linjattu Vesaniemen asemakaavassa kokonaan uudestaan Urheilutien ja Vesaniementien risteykseen saakka. Uuden tielinjauksen myötä muuttuva katualueen osa ei ulotu nyt tarkasteltavan asemakaavamuutoksen suunnittelualueelle.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve liittyy kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteisiin.

3.2. 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 4.5.2022 valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä. Yhdelle naapurikiinteistöjen omistajista ja haltijoista ilmoitettiin kaavan vireille tulosta 30.5.2022.

3.3. 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)
- Ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomainen
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- muut ilmoituksensa mukaan

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaproessin aloitusvaiheessa kaavoitus kävi muutoksen hakijan kanssa keskustelua tontinkäytön mahdollisuuksista.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto oli osallisten tutustuttavana 7 + 21 vuorokautta, 4.5-1.6.2022. Osallisilla oli nähtävilläolonaikana tilaisuus esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta. Yhdelle naapurikiinteistöjen omistajista ja haltijoista asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto lähetettiin vasta 30.5.2022. Kyseisen kiinteistön omistajille annettiin vapaasti lisää aikaa esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta. Kaikki saapuneet mielipiteet käsiteltiin.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta esitettiin kaksi mielipidettä, yhteensä neljältä yksityishenkilöltä ja sekä yksi lausunto. Lausunnon lähetti Tampereen kaupungin ympäristöterveys 12.5.2022. Saapunut palaute ja vastineet niitä koskien ovat alla.

Ympäristöterveyden valvontaviranomainen, lausunto 12.05.2022

"Tampereen kaupungin ympäristöterveys toteaa lausuntonaan että, 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.

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.”

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Ympäristöterveyden lausunto ei edellytä muutoksia asemakaavaan.

Kaavassa annetaan määräyksiä muun muassa radonia koskien.

Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa.

Mielipide 1, kaksi yksityishenkilöä, saapunut 30.5.2022

ASEMAKAAVAN MUUTOS VESANIEMESSÄ

Keskustan osayleiskaavassa (2010) Vesaniemen alue on merkitty AO-I merkinnällä erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alueen puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä luonnonarvoalueita yhdistävänä ekologisina käytävinä.

Osayleiskaavassa suositellaan ylläpidettäväksi puustoisuutta alueella. Tällä hetkellä alueen luonnonympäristö koostuu pihojen puutarhoista ja puista. Lähellä Ukinkannaksessa sijaitsee v.1974 rauhoitettu luonnonsuojelualue.

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 Vesaniemen urbaanit rannat kuvaillaan julkisiksi taajaman läheisiksi rannoiksi, joiden muodostamaa kokonaisuutta kehitetään matkailun ja virkistyksen kohteina luonnon ja kulttuuriperinnön arvojen ehdoilla.

Vesaniemeen on vireillä asemakaavan muutos Urheilutien ja Vesaniementien kulmaukseen (kortteli 112 tontti 2). Tontin nykyinen rakennusoikeus on 370 kem² ja tontti on jo melko täyteen rakennettu. Kaavamuutoksessa lisätään rakennusoikeutta tontilla uutta asuinrakennusta varten noin 25 % eli 90 kem² ja tontin kerrosluku nostetaan AO-I:stä AO-II:een. Kaavamuutoksessa tontti jaetaan kahteen osaan: tontti 2 rakennusoikeus 320 kem² ja tontti 10 rakennusoikeus 140 kem². Kummallekin tontille saa rakentaa kaksikerroksisen pientalon tai kaksikerroksisen paritalon. Yksityinen maanomistaja hakee tätä kaavamuutosta.

Kaksikerroksiset talot tulevat varjostamaan naapurustoa ja viemään näkymiä naapuritonteilta. Naapurien yksityisyys ja näkösuoja vähenevät piha-alueilla. Rakennusoikeuden lisääminen vie puustoa alueelta ja vähentää siten ekologisia käytäviä alueella. Kaupunkikuvallisesti kaksikerroksiset rakennukset ovat arveluttavat Vesaniemen yhtenäisellä, vehreällä, avoimella ja matalalla pientaloalueella.

Jos rakennusoikeutta lisätään 25%, niin rakennettavissa olevat kaksi paritaloa mahtuvat tontille vain kaksikerroksisina. Tämän vuoksi kaavoituksessa esitetään kerrosluvuksi AO-II. Tontilla 2 olevaa taloa on laajennettu vuosien mittaan ja tontilla on vielä käyttämättä olevaa rakennusoikeutta, jolloin rakennusoikeuden lisääminen ei ole perusteltua. Tontilta joudutaan kaatamaan suunnitellun uuden kaksikerroksisen asuinrakennuksen kohdalta upea, kookas Terijoen salava. Uusi asuinrakennus tulee 4 metrin päähän viereisestä Vesaniementie 3 tontista 11. Maanpinnan korkeusaseman muuttuminen uuden asuinrakennuksen piha-alueella voi aiheuttaa ongelmia naapurirakennuksille, jos sade- ja sulamisvedet kulkeutuvat naapuritonteille. Naapuritalojen arvo laskee, kun uuden asuinrakennuksen myötä alkuperäinen tontti rakennetaan liki täyteen kaksikerroksisia paritaloja.

Tonttijaossa muodostettavan uuden tontin 10 ajoliittymä on sijoitettu kaavamuutoksessa sangen vaaralliseen kohtaan Vesaniementiellä. Liittymäkohdassa tie nousee ja tien tiukka mutka on lähellä. Mutkasta tulevat autot ajavat lujaa Vesaniementielle ja tietä onkin kavennettu istutuksilla nopeuksien pienentämiseksi. Uuden tontin ajotie tulee hyvin lähelle viereisen naapuritontin 11 ajoliittymää vaikeuttaen sisään- ja ulosajoa naapuritontille. Uusi ajoliittymä lisää peräänajon mahdollisuutta käännäyttäessä Vesaniementieltä tonteille 10 ja 11 ja yhteentörmäyksen mahdollisuutta ajettaessa ulos tonteilta 10 ja 11. Pelastusajoneuvon kääntyminen tontin 10 uudelle ajoliittymälle on haastavaa ja kääntymisessä on peräänajon mahdollisuus. Uuden tontin 10 ajoliittymä tulisi järjestää Urheilutieltä niin sanottuna kirvesvarsitienä.

Vesaniemen tontit ovat pinta-alaltaan kookkaita yli 1500m² ja rakentamisen tehokkuusluku $e=0,2$. Tonttien rakennusoikeus on yli 300 kem². Suurimmalla osalla tontteja ei ole käytetty koko rakennusoikeutta. Kaavoittaja perustelee rakennusoikeuden lisäämistä uusien asukkaiden saamisella Vesaniemen alueelle. Rakentamalla nykyisten tonttien vielä käyttämättä olevat rakennusoikeudet saadaan kyllä lisää asukkaita alueelle. Rakennusoikeutta ei ole tarve lisätä. Vesaniemen alue on pohjavesialuetta, joten rakentamisoikeuden lisäästä ei myöskään tulisi sallia. Tällöin vähemmän sadevettä imeytyy pohjavedeksi.

Kaavoituksen tulee nykyaikana olla avointa ja läpinäkyvää. Alueen asukkailla tulee olla osallistumis- ja arviointioikeus asemakaavan muutokseen. Kaavoittaja kuvaa Vesaniemen kaavamuutosta vähäiseksi. Rakennusoikeuden lisäys ja rakennusten korotus kaksikerroksisiksi ei ole mielestämme vähäinen muutos. Nyt osallisina tähän kaavamuutokseen on muutoksen vähäisyyden vuoksi vain viereiset ja vastapäiset naapurit. Kaavamuutoksesta pystyvät muistuttamaan vain nämä muutamat Vesaniementien ja Urheilutien asukkaat. Mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaavamuutoksesta tulisi olla Vesaniemen alueen asukkailla tai vähintään korttelin 112 asukkailla. Tämä kaavamuutos on yksityisen tontinomistajan hakema, jonka avulla hän saa rakennettua uuden kaksikerroksisen paritalon tontilleen ja tontista jaettavalle toiselle tontille uuden kaksikerroksisen pientalon tai paritalon. Tontinomistaja ja kaavoittaja eivät ole olleet asiasta missään vaiheessa yhteydessä naapureihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asemakaavan muutosluonnos on laadittu liki valmiiksi kaavaksi. Mielipiteet asemakaavan muutoshankkeesta tulee jättää 1.6.2022 mennessä. Mielipiteiden määrä tulee olemaan vähäinen, koska osallisina ovat vain muutamat naapurit. Mielipiteiden pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Tämän jälkeen elinympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta näytteille.

Vesaniemen kehittämisessä ja kaavoituksessa tulee kuulla koko alueen asukkaita. Aluetta pitäisi kehittää luontoarvot muistaen. Julkisessa osallistumis- ja arviointimenettelyn kuulemistilaisuudessa alueen asukkaat pääsisivät keskustelemaan kaavamuutoksesta kaavoittajan kanssa ennen asemakaavan

muutosluonnoksen etenemistä. Toivomme, että alueen asukkaita kuullaan laajemmin ja mielipiteiden jättöä asemakaavna muutoksesta pidennetään 1.6.2022 myöhemmäksi..

Jos tämä kaavamuutos menee läpi, niin kaavoittajan on jatkossa tasapuolisuuden vuoksi sallittava vastaavat asemakaavamuutokset Vesaniemen alueella. Tällöin väljä, vihreä, matala ja puistomainen Vesaniemi voi muuttua täynnä kaksikerroksisia paritaloja olevaksi tiiviiksi alueeksi, jossa näkymät Vesijärvelle katoavat, pihojen yksityisyys ja näkösuoja jäävät enää haaveeksi. Toivovatko Vesaniemen matalan ja vihreän pientaloalueen asukkaat todella tällaista ympäristöä?

Kangasalan kaupunki on moderni ja kehittyvä kaupunki.

Kaavamuutokset/kaavoitukset tulee olla avoimia, läpinäkyviä ja niissä tulee kuulla kaavoitettavien alueiden asukkaita ja antaa heille mahdollisuus osallistua kaavamuutokseen/kaavoitukseen. Näin on mm. Pirkkalan kunta menetellyt uusiessaan Pyhäjärven rantaan rajoittuvan Haikan alueen asemakaavaa. Menettelyä on kiiteltä lehdistössä.

Vastustamme vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa rakennusoikeuden lisäämistä korttelin 112 tontille 2, kerrosluvun nostamista AO-I:stä AO-II:een ja uutta ajoliittymää Vesaniementielle korttelin 112 tontin 11 ajoliittymän viereen.

Mielipide 2, kaksi yksityishenkilöä, saapunut 31.5.2022

MIELIPITEEMME ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN URHEILUTIELLÄ

Vesaniemen korttelin 112 tontin 2 kaavamuutoksessa rakennusoikeutta lisätään uutta asuinrakennusta varten 90 kem² ja tontin kerrosluku nostetaan AOI:stä AOII:een. Kaavamuutoksessa tontti jaetaan kahteen osaan ja kummallekin tontille saa rakentaa kaksikerroksisen pientalon tai kaksikerroksisen paritalon.

Asumme Kiertotien ja Vesaniementien kulmassa Kiertotie 1:ssä. Vaikka olemme kauempana järvestä, olemme täällä korkeammalla ja meiltä on tällä hetkellä maisema Vesijärvelle avoinna parissa kohtaa. Pelkäämme, että jos kyseessä

olevalle vastapäiselle tontille rakennetaan kaksikerroksisia taloja, meiltä häviää järvinäköala kokonaan siitä kohtaa. Tämä meiltä avautuva järvinäköala ei ehkä ole järvenrannalla asuvien mielestä mitään, mutta meille se on erittäin tärkeä ja ihana maisema. Vesi vaan on niin kaunista ja rauhoittavaa katsella.

Saimme tiedon tästä kaavoitusasiasta naapuriltamme ja Kangasalan Sanomista, emme kaavoittajalta, emmekä kaavamuutosta hakevalta naapuriltamme. Kaavoitukseen soitettuamme 30.5.2022, saimme kyllä heti tähän liittyvät paperit, mutta jos muistutuksen pitää olla perillä kaavoituksessa 1.6.2022, jäi meille tosi vähän aikaa asiaa pohtia. Kuten Kangasalan Sanomissa olleessa Juha Niemisen mielipidekirjoituksessa sanotaan: " Kaavoituksen tulee olla avointa ja läpinäkyvää. Alueen asukkailla tulee olla osallistumis- ja arviointioikeus asemakaavan muutokseen." Kaavoittaja kuvaa tätä Urheilutien korttelin 112 kaavamuutosta vähäiseksi, mutta rakennusten korotus kaksikerroksisiksi tällä yksikerroksisella alueella ei ole meidän naapureiden mielestä vähäinen muutos.

Vierillä olevassa asemakaavan muutoksessa meillä ei ole mitään täydennysrakentamista vastaan, mutta kerrosten lukumäärää ei pidä lisätä, koska kaksikerroksiset rakennukset vievät kohdallamme järvinäkymän ja muiden naapureiden yksityisyys ja näkösuoja vähenevät piha-alueilla. Muutenkin olemme sitä mieltä, että alueen yksikerroksisuus tulee säilyttää.

Vesaniementien liikenne on varsinkin kesäaikaan tosi vilkasta ja hurjastelijoitakin riittää ihan liiaksi. Ajonopeudet tässä kohdallamme tuolta Urheilutieltä alamäkeen tulevilla ovat joskus varmasti yli lain salliman määrän. Uusi liittymä tässä kaavaehdotuksessa mainittuun kohtaan ei ole mitenkään turvallinen.

Kaavamuutokseen liittyen ihmettelemme lisäksi, miksi tontinomistaja tai kaavoittaja eivät kumpikaan ole missään vaiheessa olleet asiasta yhteydessä meihin, vaikka asemakaavan muutosluonnos on laadittu liki valmiiksi kaavaksi.

Kaavan laatijan vastine mielipiteisiin 1 ja 2:

Alueen tiivistäminen on Kangasalan kaupungin kannalta tavoiteltavaa, sillä kaavamuutosalue sijoittuu aivan Kangasalan ydinkeskustan läheisyyteen. Kaava-alue sijaitsee lähellä keskustan palveluita ja joukkoliikenteen laatukäytävän alueella, jossa maankäyttöä pyritään tehostamaan. Tiivistäminen on myös kaavamuutosta hakeneen maanomistajan tavoitteena.

Vaikka kaavamuutosalueen korttelissa 112 on yhtenäisesti vain yksikerroksisia omakotitaloja, on Vesaniemen alueella jaettavan tontin läheisyydessä useita puolitoista- ja kaksikerroksisena toteutuneita rakennuksia mm. Vesijärven rannassa Vesijärventiellä ja Ukintiellä. Lisäksi Urheilutien toisella puolella aivan kaavamuutosalueen vieressä on kaksikerroksisia rivitaloja.

Luonnosvaiheessa saamamme palautteen perusteella, sekä hakijan toiveesta, kerroslukua on pienennetty II:sta I ½:n. Sen myötä myös jaettavalle tontille osoitettua rakennusoikeutta on pienennetty 140 k-m²:sta 120 k-m²:n. Myös rakennusala on rajattu tiukemmin ja pienemmällä rakennusallalla pyritään varmistamaan ympäristön vehreyden säilyminen. Pienempi rakennusoikeuden lisäys myös osaltaan edesauttaa alueen puutarhamaisuuden säilymistä. Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusala mahdollistaa myös rakennusoikeuden yksikerroksisen toteutuksen.

Ainoastaan tontille nro 2, jonka pinta-alaksi on kaavaehdotuksessa osoitettu 1334 m², saa Kangasalan rakennusjärjestyksen 41 § mukaisesti rakentaa paritalon. Tontille nro 10 ei saa rakentaa paritaloa. Myös nykyinen kaava sallii Kangasalan rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja varten tarkoitettulle rakennuspaikalle yhden asunnon kutakin rakennuspaikan alkavaa 1000 m²:ä kohti.

Kaavan yleismääräyksissä annetaan sitovia määräyksiä hulevesiä ja tontin korkeusasemia koskien, sekä pihan kasvillisuutta ja istutettavia alueen osia koskien, joilla pyritään myös osaltaan varmistamaan laadullisten tavoitteiden toteutuminen.

Asemakaavan muutoksessa ei osoiteta tontille 10 tonttiliittymän paikkaa, eikä tontin Urheilutien vastaiselle kadun rajalle ole merkitty liittymäkieltoa. Nykyisessä kaavassa ei myöskään ole osoitettu liittymäkieltoa Urheilutien vastaiselle tontin rajalle. Nykyisenkin kaavan puitteissa ajoliittymän saa rakentaa viereisen naapuritontin viereen. Ajoliittymän mahdollista sijaintia naapuritontin ajoliittymän kanssa vierekkäin ei ole katsottu merkittäväksi liikenneturvallisuutta heikentäväksi seikaksi.

Kaavamuutosalueen sijoittuminen pohjavesialueelle ei ole vähäisen tiivistämisen este. Iso osa Kangasalan keskustaa sijoittuu pohjavesialueelle. Hulevesien käsittelyä ohjataan kaavan yleismääräyksellä.

Asemakaavaprosessin etenemistä ja siihen osallistumista on selostettu kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen ja tarkennettujen suunnitelmien pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus, joka kuulutetaan yleisesti nähtäville palautteen antoa varten. Tämän jälkeen kaava-aineistoa edelleen tarkennetaan ennen sen esittämistä hyväksyttäväksi.

Aineisto siis tarkentuu koko prosessin ajan ja palautetta pyydetään useammassa vaiheessa.

Mikäli osallinen jättää mielipiteensä valmisteluvaiheen aineistosta sen nähtävilläoloajan jälkeen, pystytään se silti käsittelemään prosessin aikana.

Asemakaavan muutosehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-aineisto käsiteltiin elinympäristölautakunnassa 23.8.2022, joka päätti sen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan muutosehdotus oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävillä 15.9.–5.10.2022. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli tilaisuus esittää hankkeesta muistutus. Kaava-aineistosta pyydettiin lausunnot Kangasalan Vesi Liikelaitokselta, Elenia Oyj:ltä ja Kangasalan Lämpö Oyj:ltä. Maanomistajille sekä naapureille lähetettiin tieto aineiston nähtäville tulosta. Aineistosta saatiin kaksi muistutusta yksityishenkilöiltä.

Tullut palaute ja kaavan laatijan vastineet ovat alla.

Muistutus 1, kaksi yksityishenkilöä, saapunut 30.9.2022

MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN URHEILUTIELLÄ KESKUSTAN

KORTTELIN 112 OSASSA, ASEMAKAAVA 884

Nyt nähtävillä olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa kerrosluvun nosto on pienennetty AO II:sta AO I1/2, lisärakennusoikeutta muodostettavalla tontilla 10 on vähennetty 20 kem2:llä (nyt 120 kem2), tontille 10 saa rakentaa vain yhden pientalon (ei siis paritaloa) eikä muodostettavalta tontilta 10 saa ajaa peruuttamalla Vesaniementielle.

Vastustamme edelleen rakennusoikeuden lisäämistä korttelin 112 tontille 2, kerrosluvun nostamista AO-I:stä AO ½:een, tontin 2 tonttijakoa kahdeksi tontiksi T2 ja T10 sekä uutta ajoliittymää Vesaniementielle. Kiinteistömme arvo laskee, jos tontti 10 muodostetaan ja sille rakennetaan 120 kem2 uudisrakennus aivan tonttimme rajalle. Muut perustelumme ovat edelleen samat kuin muistutuksessamme 29.5.2022.

On häpeä, että Kangasalan modernissa kaupungissa kaavoitus ei ole avointa ja läpinäkyvää eikä alueen asukkaita kuulla laajemmin kaavamuutoksessa vaan kaavoitus toteutetaan vanhanaikaisesti salailemalla, vähättelemällä alueen asukkaiden kuulemista ja toimittamalla kaavamuutosehdotus mahdollisimman vähille naapureille. [Yksi naapureista] ei saanut ollenkaan kaavoittajan kirjettä muistutusmahdollisuudesta kaavamuutosehdotukseen toukokuussa 2022. Hän sai tiedon vireillä olevasta kaavamuutoksesta vasta luettuaan meidän kirjoittaman mielipideartikkelin asiasta Kangasalan Sanomista. Tällöin muistutusaika oli jo mennyt umpeen. Asiaa kaavoittajalta kysyttäessä, vastaus oli, ettei omistajalla ole osallistumisoikeutta kaavamuutokseen, koska tontin ka Vesaniementie välissä on "puistoalue" eikä sen vuoksi omistajaa tarvitse kuulla. Näin ei kuitenkaan ollut. [Naapuri] sai meiltä kopion muistutuksestamme 29.5.2022 asiakirjalitteineen ja niiden avulla hän sai lopulta oikeuden osallistua ja oikeuden tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta.

[Kaavamuutoksen hakija] kävi nyt vihdoin puheillamme kaavamuutoksesta. Kysyimme häneltä, mitä mieltä hän olisi, jos rakentaisimme kaksikerroksisen lisärakennuksen tontillemme hänen tonttinsa rajalle. [Hakija] myönsi, ettei hän pitäisi kaksikerroksisesta lisärakennuksesta tonttinsa rajalla.

Ohessa perustelumme muistutukseen 29.5.2022 ja ne ovat nyt edelleen perustelumme muistutuksen 27.9.2022 korjauksella, että AO- II on nyt AO-I ½:

Keskustan osayleiskaavassa (2010) Vesaniemen alue on merkitty AO-I merkinnällä erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alueen puistoilla ja pihapiireillä on merkitystä luonnonarvoalueita yhdistävänä ekologisina käytävinä.

Osayleiskaavassa suositellaan ylläpidettäväksi puustoisuutta alueella. Tällä hetkellä alueen luonnonympäristö koostuu pihojen puutarhoista ja puista. Lähellä Ukinkannaksessa sijaitsee v.1974 rauhoitettu luonnonsuojelualue.

Kangasalan strategisessa yleiskaavassa 2040 Vesaniemen urbaanit rannat kuvaillaan julkiseksi taajaman läheisiksi rannoiksi, joiden muodostamaa kokonaisuutta kehitetään matkailun ja virkistykseen kohteina luonnon ja kulttuuriperinnön arvojen ehdoilla.

Vesaniemen korttelin 112 tontin 2 kaavamuutoksessa rakennusoikeutta lisätään uutta asuinrakennusta varten noin 25 % eli 90 kem2 ja tontin kerrosluku nostetaan AO-I:stä AO-II:seen. Kaavamuutoksessa tontti jaetaan kahteen osaan ja kummallekin tontille saa rakentaa kaksikerroksisen pientalon tai kaksikerroksisen paritalon. Kaksikerroksiset talot tulevat varjostamaan naapurustoa ja viemään näkymiä naapuritonteilta. Naapurien yksityisyys ja näkösuoja vähenevät piha-alueilla. Rakennusoikeuden lisääminen vie puustoa alueelta ja vähentää siten ekologisia käytäviä alueella. Kaupunkikuvallisesti kaksikerroksiset rakennukset ovat arveluttavat Vesaniemen yhtenäisellä, vehreällä, avoimella ja matalalla pientaloalueella.

Jos rakennusoikeutta lisätään 25%, niin rakennettavissa olevat kaksi paritaloa mahtuvat tontille vain kaksikerroksisina. Tämän vuoksi kaavoituksessa esitetään kerrosluvuksi AO-II. Tontilla 2 olevaa taloa on laajennettu vuosien mittaan ja

tontilla on vielä käyttämättä olevaa rakennusoikeutta, jolloin rakennusoikeuden lisääminen ei ole perusteltua. Tontilta joudutaan kaatamaan suunnitellun uuden kaksikerroksisen asuinrakennuksen kohdalta upea, kookas Terijoen salava. Uusi asuinrakennus tulee 4 metrin päähän viereisestä Vesaniementie 3 tontista 11. Maanpinnan korkeusaseman muuttuminen uuden asuinrakennuksen piha-alueella voi aiheuttaa ongelmia naapurirakennuksille, jos sade- ja sulamisvedet kulkeutuvat naapuritonteille. Naapuritalojen arvo laskee, kun uuden asuinrakennuksen myötä alkuperäinen tontti rakennetaan liki täyteen kaksikerroksisia rakennuksia.

Tonttijaossa muodostettavan uuden tontin 10 ajoliittymä on sijoitettu kaavamuutoksessa sangen vaaralliseen kohtaan Vesaniementiellä. Liittymäkohdassa tie nousee ja tien tiukka mutka on lähellä. Mutkasta tulevat autot ajavat lujaa Vesaniementielle ja tietä onkin kavennettu istutuksilla nopeuksien pienentämiseksi. Uuden tontin ajotie tulee hyvin lähelle viereisen naapuritontin 11 ajoliittymää vaikeuttaen sisään- ja ulosajoa naapuritontille. Uusi ajoliittymä lisää peräänajon mahdollisuutta käännäyttäessä Vesaniementieltä tonteille 10 ja 11 ja yhteentörmäyksen mahdollisuutta ajettaessa ulos tonteilta 10 ja 11. Pelastusajoneuvon kääntyminen tontin 10 uudelle ajoliittymälle on haastavaa ja kääntymisessä on peräänajon mahdollisuus. Uuden tontin 10 ajoliittymä tulisi järjestää Urheilutieltä niin sanottuna kirvesvarsitienä.

Vesaniemen tontit ovat pinta-alaltaan kookkaita yli 1500m² ja rakentamisen tehokkuusluku $e=0,2$. Tonttien rakennusoikeus on yli 300 kem². Suurimmalla osalla tontteja ei ole käytetty koko rakennusoikeutta. Kaavoittaja perustelee rakennusoikeuden lisäämistä uusien asukkaiden saamisella Vesaniemen alueelle. Rakentamalla nykyisten tonttien vielä käyttämättä olevat rakennusoikeudet saadaan kyllä lisää asukkaita alueelle. Rakentamalla nykyisten tonttien vielä käyttämättä olevan rakennusoikeudet saadaan kyllä lisää asukkaita alueelle. Rakennusoikeutta ei ole tarve lisätä. Vesaniemen alue on pohjavesialuetta, joten rakentamisoikeuden lisäystä ei myöskään tulisi sallia. Tällöin vähemmän sadevettä imeytyy pohjavedeksi.

Kaavoituksen tulee nykyaikana olla avointa ja läpinäkyvää. Alueen asukkailla tulee olla osallistumis- ja arviointioikeus asemakaavan muutokseen. Kaavoittaja kuvaa Vesaniemen kaavamuutosta vähäiseksi. Rakennusoikeuden lisäys ja rakennusten korotus kaksikerroksisiksi ei ole mielestämme vähäinen muutos. Nyt osallisina tähän kaavamuutokseen on muutoksen vähäisyyden vuoksi vain viereiset ja vastapäiset naapurit. Kaavamuutoksesta pystyvät muistuttamaan vain nämä muutamat Vesaniementien ja Urheilutien asukkaat. Mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaavamuutoksesta tulisi olla Vesaniemen alueen asukkailla tai vähintään korttelin 112 asukkailla. Tämä kaavamuutos on yksityisen tontinomistajan hakema, jonka avulla hän saa rakennettua uuden kaksikerroksisen paritalon tontilleen ja tontista jaettavalle toiselle tontille uuden kaksikerroksisen pientalon tai paritalon. Tontinomistaja ja kaavoittaja eivät ole olleet asiasta missään vaiheessa yhteydessä naapureihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asemakaavan muutosluonnos on laadittu liki valmiiksi kaavaksi.

Vesaniemen kehittämisessä ja kaavoituksessa tulee kuulla koko alueen asukkaita. Aluetta pitäisi kehittää luontoarvot muistaen. Julkisessa osallistumis- ja arviointimenettelyn kuulemistilaisuudessa alueen asukkaat pääsisivät keskustelemaan kaavamuutoksesta kaavoittajan kanssa ennen asemakaavan muutosluonnoksen etenemistä.

Jos tämä kaavamuutos menee läpi, niin kaavoittajan on jatkossa tasapuolisuuden vuoksi sallittava vastaavat asemakaavamuutokset Vesaniemen alueella. Tällöin väljä, vihreä, matala ja puistomainen Vesaniemi voi muuttua täynnä kaksikerroksisia paritaloja olevaksi tiiviiksi alueeksi, jossa näkymät Vesijärvelle katoavat, pihojen yksityisyys ja näkösuoja jäävät enää haaveeksi. Toivovatko Vesaniemen matalan ja vihreän pientaloalueen asukkaat todella tällaista ympäristöä?

Kangasalan kaupunki on moderni ja kehittyvä kaupunki.

Kaavamuutokset/kaavoitukset tulee olla avoimia, läpinäkyviä ja niissä tulee kuulla kaavoitettavien alueiden asukkaita ja antaa heille mahdollisuus osallistua

kaavamuutokseen/kaavoitukseen. Näin on mm. Pirkkalan kunta menetellyt uusiessaan Pyhäjärven rantaan rajoittuvan Haikan alueen asemakaavaa. Menettelyä on kiiteltä lehdistössä.

Vastustamme vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa rakennusoikeuden lisäämistä korttelin 112 tontille 2, kerrosluvun nostamista AO-I:stä AO-II:een ja uutta ajoliittymää Vesaniementielle korttelin 112 tontin 11 ajoliittymän viereen. Mahdollisuus ilmaista mielipiteensä vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta tulee olla Vesaniemen alueen asukkailla tai ainakin vähintään korttelin 112 asukkailla.

Kaavan laatijan vastine muistutukseen 1

Kaikki kaavoitukseen saapunut palaute koko kaavaprosessin aikana on otettu vastaan ja huomioitu kaavan suunnittelussa. Valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin lähivaikutusalueen kiinteistöille palautteen antamista varten ja kaikki saapunut palaute huomioitiin kaavaprosessin aikana. Kuulutus kaavaehdotuksen nähtävilläolosta julkaistiin Kangasalan Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla ja kirje lähetettiin lähivaikutusalueen kiinteistöille mahdollisten muistutusten antamista varten. Kaikki nähtävilläoloaikana saapuneet muistutukset huomioitiin.



Kartta, jossa sinisellä rajattu alue lähivaikutusalueen kiinteistöistä, joiden omistajille ja haltijoille kuulutus kaavaehdotuksesta on lähetetty kirjeenä 7.9.2022. Valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin muuten samalla jakelulla 4.5.2022, paitsi yhdelle kaavamuutosalueen naapurille valmisteluaineisto lähetettiin vasta 30.5.2022.

Kaikki kaavamuutosprosessin aikana saapunut palaute huomioitiin. Kaupungin omistamat maat ovat kartalla vihreällä pohjalla.

Luonnosvaiheessa saamamme palaute huomioiden kaavaa sopeutettiin ehdotusvaiheessa, ja ehdotettua kerroslukua pienennettiin II:sta I ½:n, ja tontille osoitettua rakennusoikeutta pienennettiin 140 k-m²:sta 120 k-m²:n. Rakennusala rajattiin tiukemmin ja pienemmällä rakennusallalla pyritään varmistamaan ympäristön vehreyden säilyminen. Pienempi rakennusoikeuden lisäys osaltaan edesauttaa alueen puutarhamaisuuden säilymistä. Kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusala mahdollistaa myös rakennusoikeuden yksikerroksisen toteutuksen.

Vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos on määritelty MRL:n 191 §:ssa: "Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. (29.12.2006/1441)".

Kaavoitus on tulkinnut 884 Urheilutien asemakaavamuutoksen vaikutukseltaan vähäiseksi, koska korttelin pääasiallista käyttötarkoitusta ei muuteta, kaavamuutoksessa ei supisteta puistoja tai lähivirkistysalueita, ja rakennusoikeutta on osoitettu nostettavan n. 70 k-em² ja rakennuksen sallittua kerroslukua ehdotettu nostettavaksi puoli kerrosta, mitä ei pidetä kaavamuutoksen sijainti Kangasalan ydinkeskustan läheisyydessä huomioiden ympäristöön laajemmin

vaikuttavana muutoksena, eikä kaavamuutos heikennä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä.

Vesaniementiellä ei ole nykyisessäkään kaavassa liittymäkieltoa, joten tämänhetkinen kaava ei estä ajoliittymän tekemistä Vesaniementieltä. Kaavaehdotuksen rakennusala on olemassa olevan kaavan rakennusala pienempi.

Alueen tiivistäminen on Kangasalan kaupungin kannalta tavoiteltavaa, sillä kaavamuutosalue sijoittuu aivan Kangasalan ydinkeskustan läheisyyteen. Kaava-alue sijaitsee lähellä keskustan palveluita ja joukkoliikenteen laatuikäytävän alueella, jossa maankäyttöä pyritään tehostamaan. Tiivistäminen on myös kaavamuutosta hakeneen maanomistajan tavoitteena.

Muilta osin jo valmisteluvaiheessa esitettyyn palautteeseen on vastattu valmisteluvaiheen mielipiteen 1 ja 2, selostukseen kirjatussa, vastineessa.

Muistutus 2, yksityishenkilö, saapunut 4.10.2022

Meidän mielestämme yksitasaisuus olisi edelleen syytä säilyttää kaavoitusalueen viihtyvyyden ja valoisuuden vuoksi eli vanhan kaavan kerroslukema on hyvä ja vastustamme siis kaavamuutosta kerroslukemaan.

Kaavan laatijan vastine muistutukseen 1

Kerrosluvun nosto 1½:n on perustelu sillä, että se mahdollistaa rakennuksen pienemmän peittopinta-alan, mikä osaltaan edesauttaa tontin säilymistä vehreänä. Vesaniemen alueella on joitakin toteutuneita puolitoista ja kaksikerroksisia rakennuksia. Lisäksi kaava-alueen lähetyville on kaavoitettu kaksikerroksisia kaupunkipientaloja. Kaavamuutosehdotuksessa osoitettu rakennusala mahdollistaa myös rakennusoikeuden yksikerroksisen toteutuksen.

Asemakaavamuutos tulee elinympäristölautakuntaan hyväksymiskäsittelyyn ja päätöstä seuraa valitusaika.

Viranomaisyhteistyö

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

3.4. Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavaa uudistamalla tiivistää palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyydessä sijaitsevan korttelin maankäyttöä ja mahdollistaa tontin jakaminen. Suunnittelussa huomioidaan rakentamisen mittakaava, ympäristön erityispiirteet ja arvot sekä keskeiset näkymät. Suunnittelussa huomioidaan myös yleiskaavaan merkitty viheryhteystarve ja pihapiirien rooli alueen ekologisina käytävinä.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava mitoitetaan kahdelle rakennuspaikalle. Tontin nro. 2 rakennuspaikalle saa rakentaa paritalon. Rakennusalan sijoittelussa huomioidaan olemassa olevien rakennusten sijainti, istutettavan oleskelupiikan muodostumisen edellytykset sekä autojen säilytys ja kääntämismahdollisuus.

4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella säilytetään sen nykyinen käyttötarkoitus. Kerrosluku I 1/2 mahdollistaa uudisrakennuksen pienemmän peittopinta-alan. Pienempi peittoala mahdollistaa vehreämmän pihan, ja edesauttaa pihojen viheryhteystavoitteen säilymistä. Kerrosluku I 1/2 on perustelu myös Vesaniemen kaksikerroksisten kaupunkipientalojen rakentamisen vaikutuksella alueen luonteeseen. Rakennusten koko on pyritty pitämään korttelialueen suuruusluokassa asettamalla rakennusoikeus vastaavaksi naapuritonttien kanssa. Kaavassa annetaan määräyksiä muun muassa hulevesiä, radonia, sekä pihan kasvillisuutta ja istutettavia alueen osia koskien, joilla pyritään myös osaltaan varmistamaan laadullisten tavoitteiden toteutuminen. Uudisrakentamisen yksityiskohtia ohjataan rakennuslupavaiheessa.

4.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue säilyy erillispientalojen korttelina. Kiinteistö merkitään kahdeksi tontiksi. Muodostuvien tonttien pinta-alat korttelissa 112 ovat 1334 neliömetriä tontilla nro 2 ja 531 neliömetriä tontilla nro 10. Tontin nro 2 rakennuspaikalle saa rakentaa paritalon. Tonteille merkitään kerrosluvuksi I 1/2, ja rakennusoikeudeksi 320 kerrosalaneliömetriä tontilla nro 2, ja 120 kerrosalaneliömetriä tontilla nro 10. Tontille nro 2 on osoitettu tontin nro 10 johtorasite. Tontin nro 2 tontinrajan lounaiskulman pyöristys on muutettu kaavassa nykykäytäntöä vastaten kulmikkaaksi Urheilutien ja Vesaniementien kulmassa. Tontin lounaiskulman tarkistus muuttaa tontin muotoa ja kokoa vähäisesti.

4.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa maltillista täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja sen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan täydennysrakentaminen olemassa

olevaan ympäristöön sopivaksi. Suunnittelussa on huomioitu pihojen yksityisyys ja näkymät tonttien välillä. Rakennukset eivät muodosta merkittävää varjostusta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutoksella mahdollistetaan uutta rakentamista puutarhamaisessa pihapiirissä. Muutoksella ei ole ilmeisiä heikentäviä vaikutuksia luonnonympäristöön tai lajistoon. Muodostuvien tonttien kerroskorkeuden asettamisella 1 1/2:ksi pyritään vaikuttamaan siten, että jäljelle jäävän piha-alueen koko säilyy suurempana. Lisäksi uudelle tontille esitetty tiukemmin rajattu rakennusala ja pienempi rakennusoikeus edesauttavat vehreän pihan säilymistä. 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

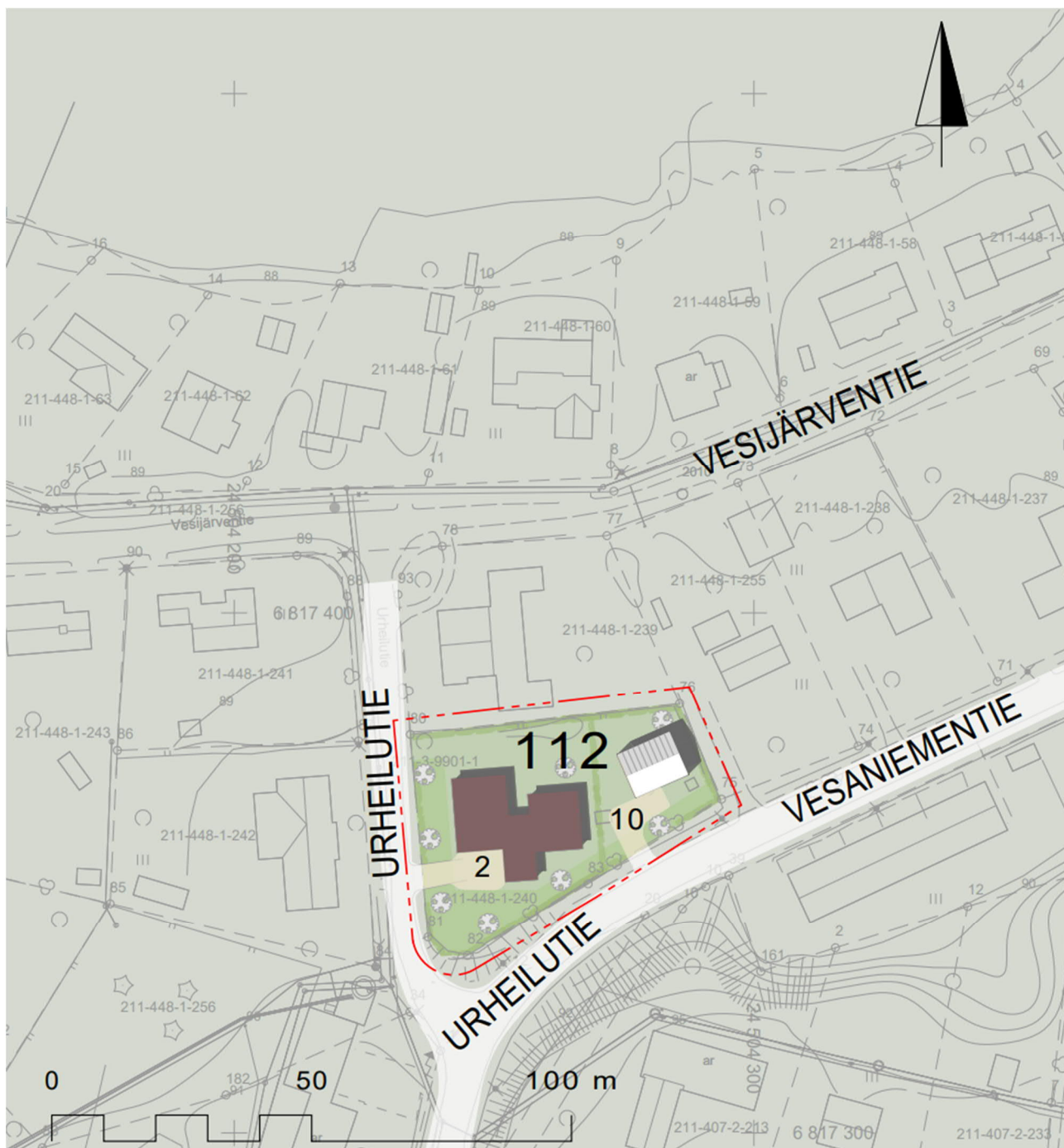
Olemassa olevaan kunnallistekniikkaan tukeutuvan rakentamisen ilmasto- ja ympäristökuormitus on vähäisempää suhteessa uusien alueiden rakentamiseen.

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

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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



Kuva 10. 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 autolla ei peruuteta 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.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua voimaan voimaantulokuulutuksella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 7.10.2022

Asemakaavamuutoksen suunnittelijana on toiminut kaavasuunnittelija, arkkitehti SAFA Ani Vihervaara. Työt on tehty kaupunginarkkitehti Anna-Leena Toivosen alaisuudessa.

Kaavasuunnittelija

Ani Vihervaara

Kaupunginarkkitehti

Anna-Leena Toivonen