



KANGASALAN KUNTA YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS

LAUREENINKALLION LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS
ASEMAKAAVAN NUMERO
KUNTA
OSA-ALUE
KYLÄ
KORTTELIT

9.10.2007
577
KANGASALA
RUUTANA

SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATU-
JA VIRKISTYSALUEET

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

5.12.2006

KANGASALAN KUNNAN YMPÄRISTÖ-
PALVELUKESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on tullut vireille asemakaavoitusohjelman mukaisesti. Tavoitteena on suunnitelma täydennysrakentamista Laureeninkallion länsipuolelle kunnan omistamalle alueelle. Alueen asuinrakentaminen pyritään ajoittamaan alueella sijaitsevan maankäsittelytoiminnan päättymiseen. Alueelta osoitetaan tontteja myös työpaikkarakentamiseen.

Alueella on aiemmin ollut vireillä suunnitelma Jussilan alueen asemakaavoittamiseksi mm. Helenantien ympäristössä. Valmistelumateriaalia käytetään hyväksi tässä suunnitelmassa.

Valmisteluvaiheessa ennen asemakaavaluonnoksen laatimista kuultiin osallisia kirjeitse. Saatuja kommentteja on hyödynnetty asemakaavaluonnosta laadittaessa.

2.2 Asemakaava

Kaavalla osoitetaan noin kaksisataa uutta asuntoa omakotitaloihin ja rivitaloihin. Alueen kautta osoitetaan ulkoilureittiyhteys, joka palvelee Ruutanan ja Laureeninkallion asutusta. Reitin kautta on kulku Kaupin ja Lihasulan suuntaan.

Alueen liikennejärjestelmää tarkastellaan kokonaisuutena Jussilan alueen kanssa. Sujuvan liikennöinnin edellytyksenä on yhteyden parantaminen Jyväskylantielle, radan alikulkuun ja Aseman ja Ruutanan välisen Vatialantien osuuden rakentaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta vastaa alueen vesihuollon ja katujen rakentamisesta.

Toteutus on mahdollista kaavojen saatua lainvoiman. Rakentaminen pyritään käynnistämään työpaikkakorttelien osalta vuonna 2009.

3 LÄHTÖKOHDAT

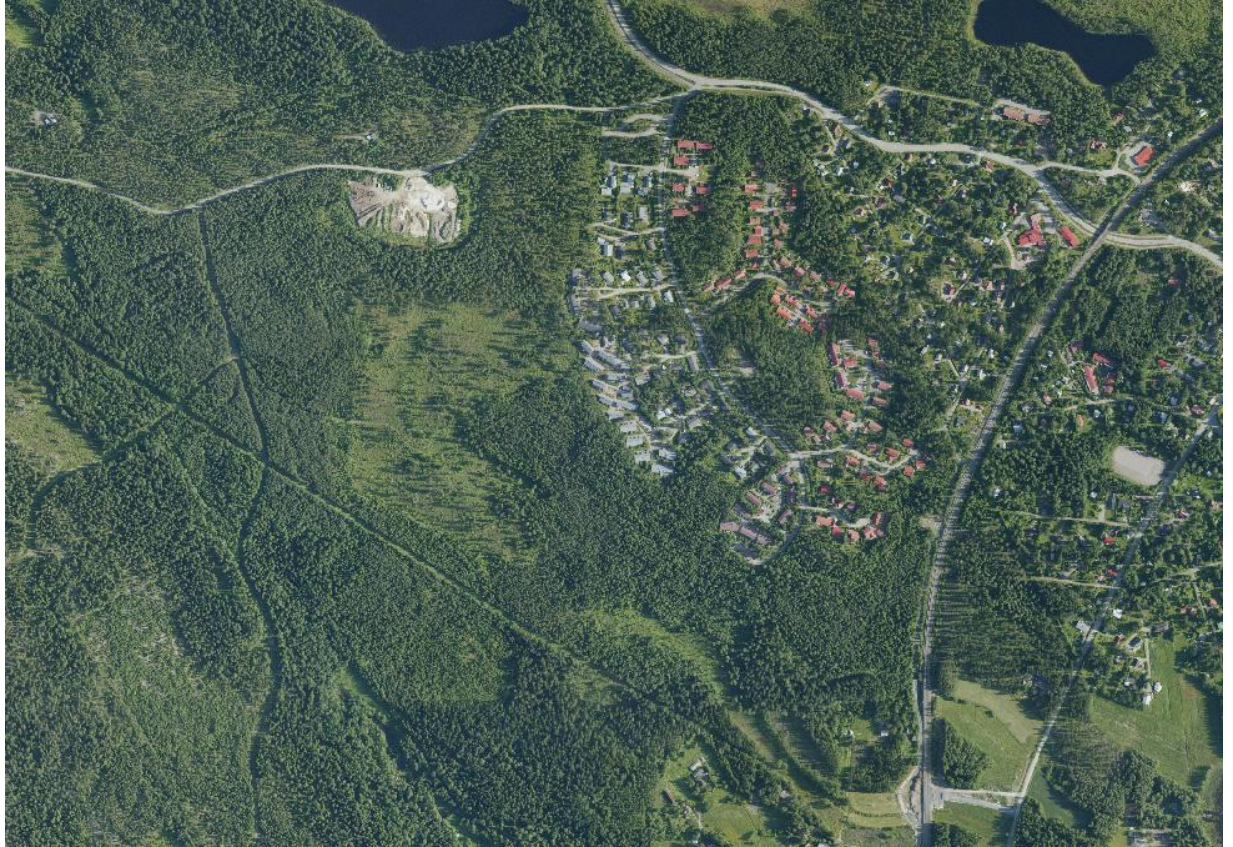
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Ruutanan ja Jussilan alueen asutus on pääosin peräisin rintamamieskaudelta. Alue on rakennut rautatieliikenteen varaan. Paikallisjunaliikenteen loputtua on turvauduttu henkilöautoliikenteeseen, joka suuntautuu Tampereelle valtatie 9 kautta. Ruutanan asutusta on täydennetty 1970-luvulla laaditun asemakaavoituksen myötä. Laureeninkallion noin 250 asunnon pientaloalue rakennettiin 1980-luvun lopulla. Koulua on laajennettu ja päivähoitotiloja rakennettu useaan otteeseen kahden viime vuosikymmenen aikana.

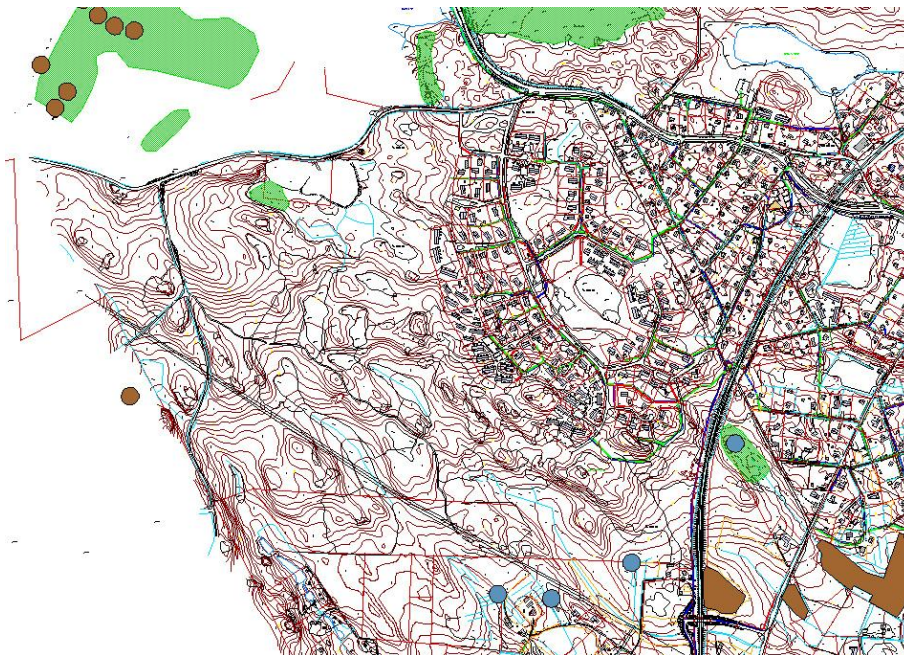
Luonnonympäristö

Maasto alueella on muodoiltaan vaihtelevaa. Kallio on pinnassa, ja notkelmat ovat kosteita. Alue on kokonaan metsätalouskäytössä. Laaja metsävyöhyke ulottuu aina Tampereen puolelle Aitovuoreen ja Kumpulaan.



Alueelta ei ole löydetty erityisiä luonnonarvoja lukuun ottamatta pientä kosteikkoa entisen kaatopaikan lounaispuolella. Alueella on poikkeuksellisen runsas käärmekanta, joka viihtyy erityisesti keskeisellä kivikkoalueella.

Alueen pohjoispuolelta on tehty runsaasti liito-oravahavaintoja. Alueen eteläpuolella on joitakin lähteitä.



Rakennettu ympäristö

Ruutanan alueella asuu liki kaksituhatta asukasta. Ruutanan keskustassa on päivittäistavara-kauppa, terveysasema, neuvola ja päiväkoti. Ruutanan koulu sijaitsee Ruutanantien varrella tästä itään. Alueelta on matkaa koululle noin kolme kilometriä.

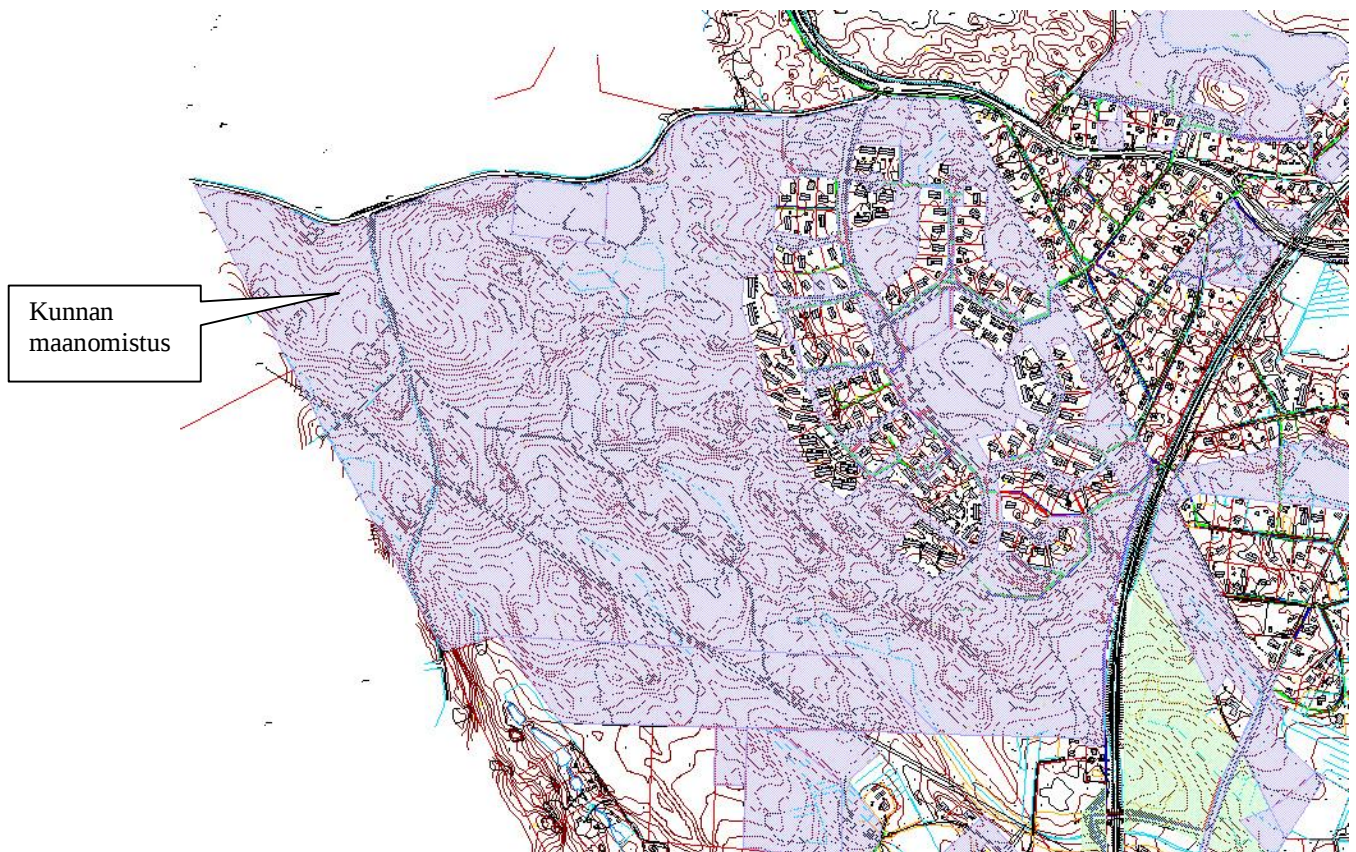
Suunnittelualueen itäpuolinen Laureeninkallion alue on peräisin 1980-luvun lopusta. Alueen 250 asunnosta noin puolet on omakotitaloissa, puolet rivitaloissa. Alueen rakennetussa ympäristössä ei ole erityisiä kulttuuriarvoja.

Alueen itäpuolella kulkee Tampereen ja Jyväskylän välinen rata. Rata aiheuttaa melua, joka jää lähimmillään parin sadan metrin päähän suunnittelualueesta.

Alueen pohjoisosassa on vanha kaatopaikka, joka on toiminut vuodesta 1956 alkaen 1970-luvun lopulle. Kaatopaikan päällä on noin 10 vuoden ajan toiminut maankäsittelypaikka, jonka alueella täytemaasta, broilerin lannasta ja puunjalostusteollisuuden nollakuidusta tehdään maanparannusainetta. Toiminnan hajuhaitoista on aika ajoin tehty valituksia.

Maanomistus

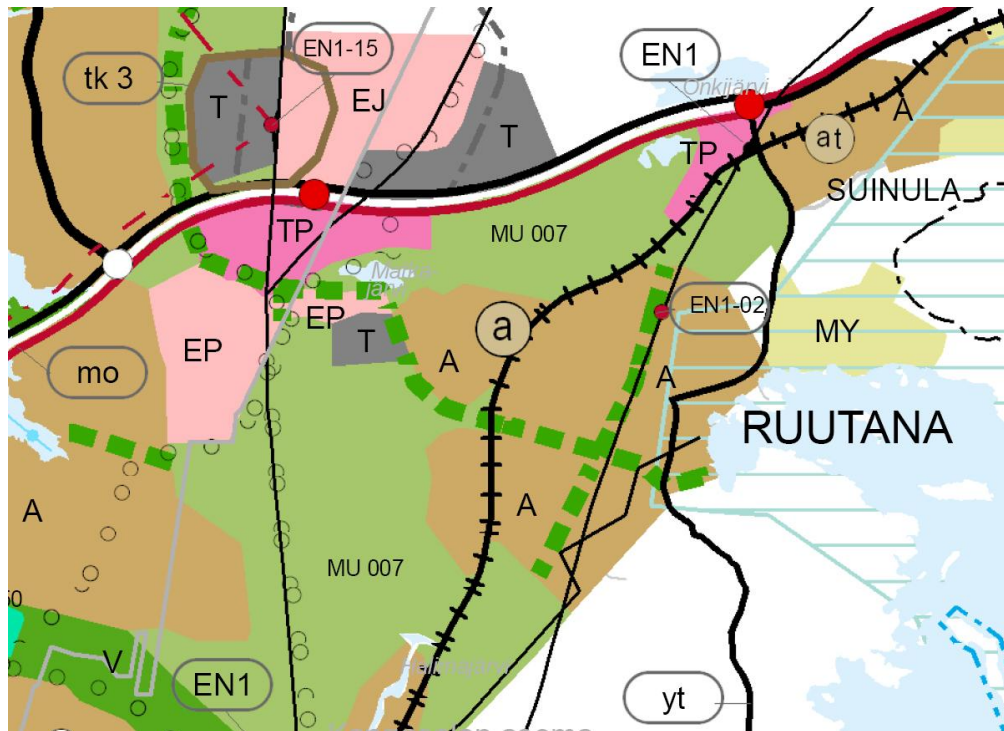
Maa-alue on kunnan omistama.



3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaavassa Laureeninkallion länsipuolelle on osoitettu työpaikkarakentamista. Alueen etelä- ja länsipuolella olevat metsät on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Taajaman poikki on merkitty ulkoilureittiyhteys alueen halki etelästä pohjoiseen ja idästä länteen. Matkajärven eteläranta on varattu puolustusvoimien tarpeisiin.



Vuonna 2000 laaditussa oikeusvaikutuksettomassa taajamien osayleiskaavassa uutta asutusta varten radan länsipuolella on pientalorakentamiseen varattu Helenantien ja sen pohjoispuolinen alue.

Alueelta on osoitettu uudet kokoojatieluokkaiset kulkuyhteydet radan ali suunnitellulle Vahtialantielle.



Radan itäpuolella on voimassa 1970-luvulla laadittu Ruutanan asemakaava ja 1990-luvulla tehty Etelä-Jussilan asemakaava. Kaavat on laadittu aiempien palstoitussuunnitelmien mukaan rakennetuille omakotialueille. Niissä on mahdollistettu suurien omakotitonttien jakaminen.

Nevasjärven pohjoisranta on varattu virkistysalueeksi ja uimarannaksi.

Laureeninkallion alueelle on laadittu asemakaava 1980-luvun lopulla. Alueen pohjoisosassa on rakentamaton lähipalveluiden rakennuspaikka Ruutanantien tuntumassa ja toinen alueen keskellä olevan puiston varrella. Alueen halki kulkeva Laureenintie on kokoojaku, joka ulottuu suunnittelualueen eteläosaan.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on kaavoitusohjelman mukaista, ja se vastaa jatkuvaan pientalotonttien kysyntään.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelusta on kerrottu vuoden 2006 kaavoituskatsauksessa. Valtuusto on päättänyt hankkeen ottamisesta kaavoitusohjelmaan vuoden 2007 talousarvion käsittelyn yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat ja asukasyhdistykset
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, vanhusten palvelut, päivähoido, tekninen keskus, sivistystoimi)
- Palo- ja pelastustoimi, terveystarkastus
- Elisa, Vattenfall, Kangasalan Vesi

- Pirkanmaan ympäristökeskus

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu 5.12.2006.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.12.2006 – 12.1.2007. Valmisteluvaiheessa pyydettiin osallisilta tietoja alueen ominaispiirteistä, nykyisestä käytöstä ja suunnittelun tavoitteista.

Alustavat mielipiteet:

Disa Hildén, Sorola 1:345, Perähaantie

Toivoo tilansa mukaan ottamista kaavaan, jotta lapset voivat aikanaan rakentaa alueelle asuntonsa. Kiinteistö on lomakäytössä.

As.Oy. Kangasalan Kukkakallio

Uusille alueille tulisi kulku järjestää muualta kuin Laureenintieltä. Uuden ja vanhan alueen väliin tulee osoittaa viheralue. Laureenintien varren kevyen liikenteen väylää tulee täydentää. Päivähoitopaikkojen määrä tulee suhteuttaa alueen asukasmäärään. Joukkoliikennettä tulee parantaa. Uusille rivitaloille tulee varata enemmän kuin yksi autopaikka asuntoa kohti. Liikenne tulisi osoittaa Jussilantien kautta ja vanhalle Laureeninkallion alueelle saa olla vain kevyen liikenteen yhteys, jottei Laureenintien kautta oikaista Jyväskylältä Jussilaan.

As.Oy. Kevätniitty

Kukkakedonpuiston toivotaan ulottuvan myös pohjoiseen. Alueen kautta kulkee ulkoilijoiden suosima polku, jota pitkin on yhteys Matkajärvelle. Liikenne tulisi ohjata Lintukalliontien kautta. Laureenintie on vilkas, ja sen varrella liikkuu paljon lapsia.

Mielipiteiden vaikutus suunnitteluun:

Suunnittelua ei uloteta tässä vaiheessa yksityisille alueille Perähaantien varteen.

Alueen liikenteen kokonaisratkaisuihin on tehty luonnoksia, joita tarkennetaan suunnittelun kuluessa. Tavoitteena on luoda laajennusalueen länsipuolitse kokoojatieyhteys, joka palvelee Jussilan ja Jyväskylän välistä liikennettä. Myös Laureenintieltä on turvattava ajoneuvoyhteys radan ali tulevalle Vatjalantielle, jotta liikennettä Jussilantiella voidaan rauhoittaa.

Seudullisesti tärkeä ulkoilureittiyhteys Ruutanen länsipuolitse on osoitettu Laureeninkallion ja suunnitellun laajennusalueen väliin.

Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on täydentää taajamarakennetta ja yhdistää saarekkeiksi jääneet Helenantien alue ja Etelä-Jussila yhteen muun Ruutanen kanssa. Alueelta pyritään varaamaan riittävät taajamia yhdistävät ulkoilureitit. Lähiympäristön kannalta arvokas luonnonympäristö pyritään säilyttämään virkistysalueina. Alueen työpaikkatarjontaa lisätään.

Alueen liikennettä pyritään jäsentämään. Tämä edellyttää kokoojateiden ja kevyen liikenteen yhteyksien rakentamista.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueen liikenteellistä liittämistä muuhun taajamaan on tarkasteltu Jussilan asemakaavoituksen yhteydessä. Ennen asemakaavaehdotusten laatimista kokoojatiejärjestelyistä ja liikennemääristä laaditaan erillinen selvitys, jonka pohjalta reittivaraukset tarkentuvat.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös 2006.
- Luonnos nähtävillä
- Lausuntojen ja mielipiteiden käsittely ympäristölautakunnassa
- Asemakaavaehdotuksen käsittely ympäristölautakunnassa
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Asemakaavan hyväksyminen ympäristölautakunnassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Asemakaavaluonnos on mitoitettu 500 uudelle asukkaalle. Työpaikka-alueita on noin 20-30 työntekijälle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle voidaan osoittaa Ruutanaa palveleva, länteen ja pohjoiseen johtava ulkoilureitti. Rakentaminen voidaan sovittaa ympäristön monimuotoiseen maastoon.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alue on varattu pääosin omakotirakentamiseen. Alueelta on luontevilta kohdilta osoitettu myös yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen ja rivitaloille soveltuvia tontteja. Kerrosluku ja rakennusoikeudet määritellään asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Vanhan kaatopaikan läheisyyteen, Lintukalliontien varteen varataan kortteli työpaikka- ja verstasrakentamiseen. Työpaikkaliikenne ei haittaa asumisviihtyvyyttä. Laureenintien alkuun on osoitettu nykyisiä autoilijoiden tontteja lisäävä neljän tontin ryhmä.

Laureeninkallion alueelle osoitettua päiväkodin tonttia laajennetaan siten, että sille voidaan rakentaa neliosastoinen päiväkotikoti, joka palvelee Ruutanan länsiosia.

Muut alueet

Alueen ulkoiluverkko on pääosin muodostunut, ja sitä varten varataan virkistysalueita. Ne yhdistävät Ruutanan Kumpulaan ja Lihasulaan.

Asuntokadut liittyvät alueen länsipuolelle osoitettavaan kokoojatiehen, jota on tarkoitus jatkaa myöhemmin pohjoiseen Jyväskylätien eritasoliittymään ja etelään rautatien alikulkuun.

Alueen kunnallistekniikka rakennetaan pääosin katualueille. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen tuo alueelle runsaasti lapsiperheitä. Kaavan toteutusaikatauluun voidaan vaikuttaa tontinluovutusaikataulun ja kaavoitussopimusten myötä. Mikäli omakotitonttien toteutumisvauhti on noin 10 tonttia vuodessa, alueen rakentuminen kestää noin 12 vuotta. Lapsiperheet asettuvat pysyvästi yleensä siinä vaiheessa kun esikoiset menevät kouluun.

Kaava kehittää alueen yhdyskuntarakennetta yhtenäisemmäksi. Liikennejärjestelmä jäsentyy, kun tarvittavat kokoojakadut toteutetaan. Lisärakentaminen luo edellytykset koko Ruutanan alueen palveluiden parantamiseen. Todennäköistä on mm. Laureeninkallion liikerakennuspaikan toteuttaminen, mikäli asutusta laajennetaan etelään päin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen maiseman muutos kiihtyy. Luonnon monimuotoisuutta turvataan säilyttämällä alueella luonnonalaisia metsiköitä.

Monimuotoisten virkistysalueiden hoitoa voidaan riittävästi ohjata puistosuunnittelun avulla. Rakentamalla alueelle polkuverkosto, joka kiertää arimmat alueet, voidaan mahdollisia haitallisia vaikutuksia vähentää.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Alueen täydennysrakentaminen mahdollistaa palveluiden lisäämisen. Asukkaiden päivittäin tarvitsemat palvelut kuten koulu ja päivittäistavarakauppa sijaitsevat Ruutanassa noin 1-3 km etäisyydellä. Näihin on turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Muut vaikutukset

Alueen täydentäminen on kunnan talouden kannalta edullista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Maankäsittely vanhan kaatopaikan alueella loppuu viimeistään 2010.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.7 Nimistö

Alueen nimistö perustuu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Havainnekuva Jussilan alueen kaavaluonnoksesta Laureeninkallion eteläosasta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista käynnistää v. 2009.

Vesihuollon ja katujen rakentamisen kustannusarvio on noin miljoona euroa.

6.3 Toteutuksen seuranta

KANGASALA 9.10.2007

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen