



KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

KUOHUNHARJUN ASEMAKAAVA, VENTTIVÄYLÄ

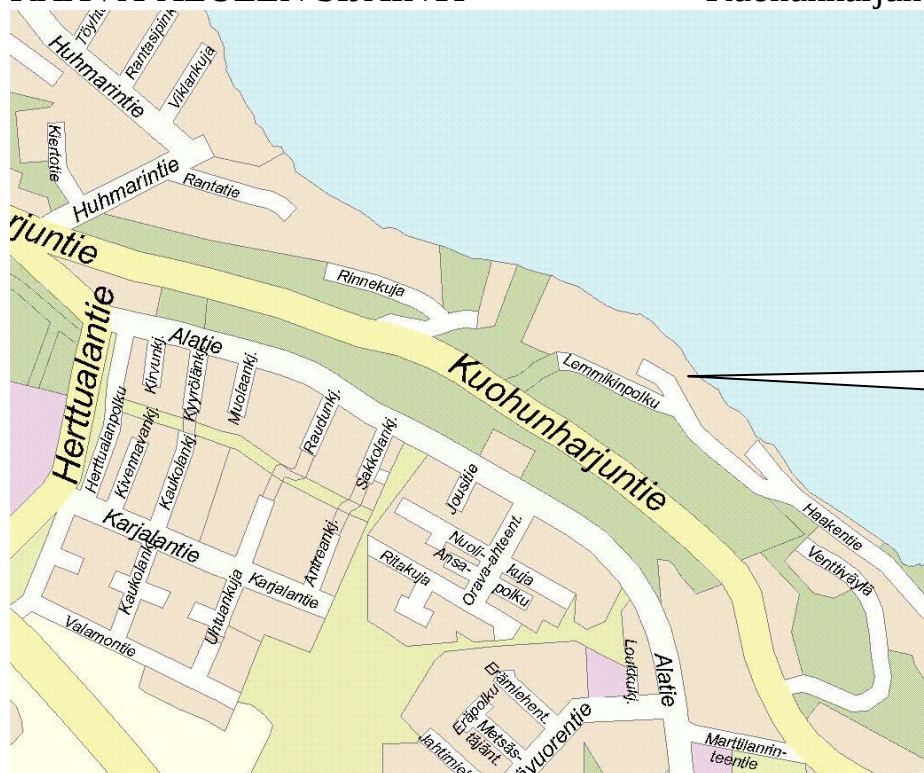
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS
ASEMAKAAVAN NUMERO
KUNTA
OSA-ALUE
KYLÄ
KORTTELI

9.6.2009
630
KANGASALA
HUUTIJÄRVI
JOKIOINEN
UUDET KORTTELIT SEKÄ NIIHIN
LIITTYVÄT KATU- JA VIRKIS-
TYSALUEET

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kuohunharjun pohjoisrinteen osa



Kaava-alueen
sijainti

VIREILLE TULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN

KAAVAN LAATIJA

9.6.2009
Kaavoituslautakunta
Kunnanhallitus
KANGASALAN KUNNAN TEKNINEN
KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen alueelle on kaavoitusohjelman mukainen työ. Kaavoitusprosessi on käynnistetty vuonna 2004, jolloin on käyty viranomaisneuvottelu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu ja lähetetty osallisille, samoin asemakaavaluonnokset. Ennen kaavaluonnosten laatimista alueen asukkaille on järjestetty 11.3.2009 yleisökävely ja toiveita on kysytty myös kirjallisesti. Osallisilla on mahdollisuus tutustua kaavaluonnoksiin ja jättää niistä mielipiteensä. Valmistelumateriaalista on pyydetty kunnan hallintokuntien kommentteja.

Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, josta osalliset voivat jättää muistutuksen.

2.2 Asemakaava

Osittain asemakaavaton Kuohunharju sijaitsee Kangasalan keskustan välittömässä läheisyydessä ja siksi alueen kaavoittaminen on aiheellista. Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti ongelmallisessa paikassa, koska harjun pohjoisrinne on paikoitellen hyvin jyrkkä. Alueelle kaavoitetaan pientaloasumista, katualuetta ja laaja viheralue retkeily- ja ulkoilukäyttöön.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamiseksi alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan sopimus yleisten alueiden luovuttamisesta ja kunnallistekniikan korvaamisesta, mikäli uutta rakennusoikeutta osoitetaan yli 500 kerrosneliömetriä tai maanomistajalle muutoin kohdistuu merkittävää taloudellista hyötyä.

Kunta varaa määrärahan kunnallisteknisen verkon ja katuverkon rakentamiseen kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alue on kaukomaisemassa korostuvaa, paikoitellen hyvin jyrkkää harjua. Alueelle on rakennettu muutamia, pääasiassa kesäkäytössä olevia asuinrakennuksia 1900-luvun tienoilta alkaen.



Viistoilmakuva kaava-alueesta (2004)

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kasvillisuudeltaan ja puustoltaan runsasta harjumaismaa Vesijärven rannalla. Alueen pohjoisosa rannan tuntumassa on paikoitellen melko tasaista. Maaperä on hiekkaja- ja soramoreenia.

Rakennettu ympäristö

Vesijärven rannassa on muutamia yksityisten omistamia rakennuksia, joista osa on ympärivuotisessa käytössä ja osa kesäasuntoina. Osa rakennuksista on alimman sallitun rakentamiskorkeuden alapuolella.

Alue tukeutuu keskustan palveluihin, joihin on matkaa noin 1,5 - 2 km. Alueen halki on rakennettu tie ja harjulla on virkistysreittejä. Kuohunharjuntie rajaa aluetta etelässä.

Maanomistus

Alueella on useita yksityisiä maanomistajia sekä kunnan omistuksessa olevaa maata noin puolet maa-alasta. Pääasiassa ranta-alue on yksityisessä omistuksessa ja alueen eteläosa kunnan.

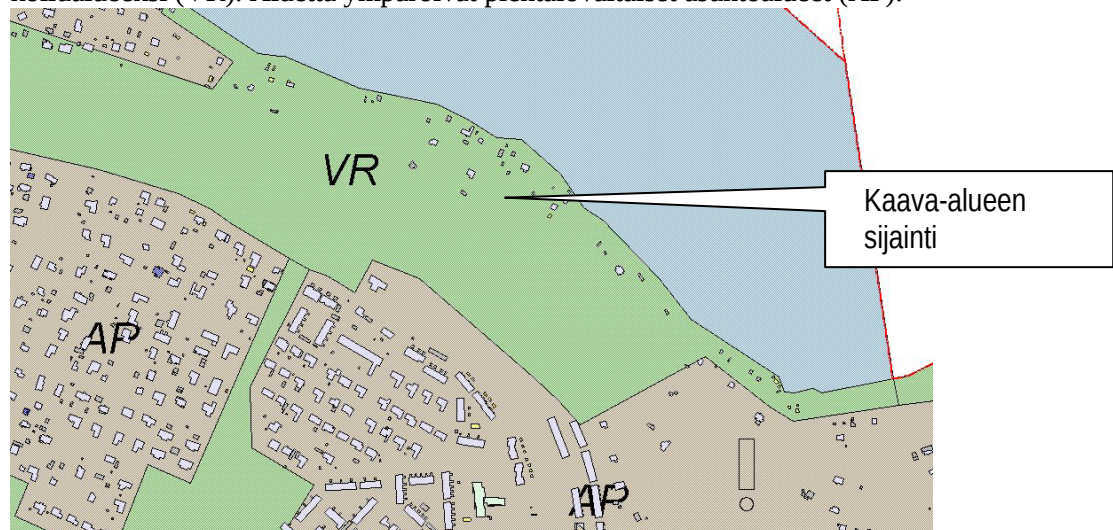
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (2007) alue on merkitty virkistysalueeksi (V), jonka halki on osoitettu ulkoilureitti. Alueen tuntumassa on Kuohunharju-Huutijärvi kulttuurimaisemaa (akm-031).



Oikeusvaikutuksettomassa taajamien osayleiskaavassa (2000) alue on varattu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Aluetta ympäröivät pientalovaltaiset asuntoalueet (AP).



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava laaditaan asemakaavattomalle alueelle Kangasalan keskustan tuntumaan osittain yksityisten maanomistajien rakentamistoiveiden sekä omakotirakennuspaikkojen puutteen vuoksi. Asemakaavoitus on käynnistetty vuonna 2004 ja se on kaavoitusohjelman mukainen työ.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hanke on käynnistetty vuonna 2004.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, yhdyskuntateknikka, sosiaali- ja terveyskeskus, ympäristönsuojelu ja vapaa-aikatoimi)
- Vattenfall Verkko Oy
- Eltel Networks Oy
- Kangasalan Vesi -liikelaitos
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Hämeen tiepiiri

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu 9.6.2009.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoitus on käynnistetty vuonna 2004.

Vuonna 2009 suunnittelun aloitusvaiheessa alueella järjestettiin kävely. Ajankohtana oli 11.3.2009 ja paikalle saapui kuusi osallista. Kävelyllä osallistuneilta kysyttiin heidän näkemyksiään ja toiveitaan laadittavia kaavaluonnoksia varten. Kaikilla alueen maanomistajilla on ollut mahdollisuus antaa 27.3.2009 saakka myös kirjallista palautetta sekä merkitä kartalle luonteeltaan positiivisia ja negatiivisia paikkoja kaavaluonnosten pohjaksi.

Osallisilta saadussa palautteessa oli hyvin erilaisia näkemyksiä ja toiveita. Kommentteina ja toiveina esitettiin mm. seuraavaa:

”Pitäisin parempana vaihtoehtona nykyistä päättyvää tietä”

”Toivon Venttiväylän jatkuvan Lemmikinpolulle.”

”Jos alueelle rakennetaan, toivon alueen väljyyden ja rauhallisuuden säilyvän.”

”Kunnallistekniikka kiinnostaa.”

”Metsä polkuineen tulee säilyttää.”

”Tontille kulkuyhteys Rinnekujaa pitkin on riittävä, koska käyttö on vain kesäisin.”

”Uuden kulkuyhteyden tai tien rakentaminen on turhaa.”

”Kunnallistekniikka ei tuo lisäarvoa tontille.”

”Tontin nykyistä käyttötarkoitusta ei ole tarvetta muuttaa.”

”Toivoisin harjun säilyvän koskemattomana”

”Kaavoitusta emme kaipaa mutta emme sitä vastustakaan jos se on mieleisemme.”

”Toiveenamme olisi kulku Venttiväylältä Lemmikinpolulle.”

”Vesi ja viemäri kiinnostaa, jos hinta on kohtuullinen.”

”Tonttiamme emme jaa osiin tai myy.”

”Toivomme, että kaavan myötä voisimme rakentaa omakotitalon ympärivuotiseen käyttöön tontillemme.”

”Jos kaavan voimaantulo viivästyy esim. valitusten takia toivomme pääsevämme rakentamaan jo aikaisemmin...”

”Toivomme myös, että polku joka johtaa Huhmarintielle voisi olla valaistu pimeään aikaan.”

”Toinen osallisille tähän mennessä tarjottu vaikuttamisen muoto – kartta, johon piirretään pieniä symboleja – on hämmentävä. Haluaisin kuulla miten ja missä kaavoituksen työvaiheessa näitä karttoja ja niihin tehtyjä merkintöjä käytetään?”

”Oma ensisijainen toivomukseni on, että Kuohunharjun pohjoisranta jatkossakin säilytetään perinteisenä kesäasutusalueena.”

Palautekarttamerkinnöissä harjun pohjoisrinteen eteläosa koetaan kivana alueena ja sitä pidetään harrastusten paikkana, missä on mukavia polkuja tai teitä. Järvi koetaan positiivisena. Pääsääntöisesti oman kiinteistön rakennuksia pidetään kivoina ja omaa rantaa paikkana, jossa viihtyy. Nykyistä yhteyttä Lemmikinpolulle pidetään ikävänä ja kaavoitettavalle alueelle on merkitty muutama vaaralliseksi koettu paikka sekä ikäväksi koettu rakennus.

Luonnoksia on laadittu kaksi, joista toinen on maankäytöltään tehokkaampi. Maanomistajien toiveita on pyritty ottamaan luonnosten erilaisiin tehokkuustavoitteisiin nähden mahdollisimman paljon huomioon. Kuohunharjun pohjoisrinne on asemakaavaton alue aivan Kangasalan keskustan tuntumassa. Asemakaavalla muodostetaan korttelialueita ja tontteja pääkäyttötarkoituksineen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu ja lähetetty osallisille yhdessä kaavaluonnosten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus tutustua luonnoksiin ja antaa mielipiteensä niistä. Kaavaluonnoksista on pyydetty myös kunnan hallintokuntien kommentteja. Kaavaluonnosten, mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan yleisesti nähtäville.

Asemakaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksia.

Viranomaisyhteistyö

Hankkeen käynnistysvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty vuonna 2004.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maankäytöllisenä tavoitteena on hyödyntää alueen sijaintia asuntorakentamiseen. Maisemallisena tavoitteena on harjun eteläosan säilyttäminen suureksi osaksi maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisena.

Kuntastrategian asettamana tavoitteena on luonnon ja ympäristön vaaliminen ja huomioon ottaminen kunnan suunnittelussa ja muussa toiminnassa samalla kun huolehditaan yhdyskunnan kehittämisestä ja kasvusta.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Alueen maanomistajien toiveet ja rakentamistoiveet pyritään ottamaan huomioon.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Laaditut asemakaavaluonnokset poikkeavat toisistaan tielinjauksen ja tehokkuuden osalta.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa tielinjaus on harjun keskivaiheen pohjoispuolella. Tielinjaus jaa olemassa olevat kiinteistöt mahdollistaen nykyistä tehokkaamman rakentamisen tulevan kunnallistekniikan piiriin sekä ajoneuvoliittymisen rantaan rajautuville tonteille. Vaihtoehdolla muodostuu 19 erillispientalotonttia, joista 12 on rantaan rajautuvia. Rantaan rajautuville tonteille saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi erillisen rantasaunarakennuksen. Kaava-alueen eteläosa jää kokonaan retkeily- ja ulkoilualueeksi ja osaan pohjoisosasta tulee rantaan rajautuvaa puistoaluetta.

Toisessa vaihtoehdossa tielinjaus on olemassa olevien kiinteistöjen eteläpuolella. Vaihtoehto ei tue nykyistä tehokkaamman rakentamisen mahdollistamista. Vaihtoehdolla muodostuu 13 rantaan rajautuvaa erillispientalotonttia. Muilta osin luonnos on ensimmäisen luonnoksen kaltainen.

Asemakaava on mahdollisuus tulevaisuutta ajatellen ja siksi toinen luonnoksista on osittain maanomistajien toiveiden vastainen. Toisaalta myös toinen luonnos on osittain maanomistajien toiveiden vastainen, koska maanomistajien näkemykset alueen kehittämisestä ovat ristiriitaisia. Maankäytöltään tehokkaampi vaihtoehto on kunnan kannalta toivottava ja väljempi vaihtoehto maanomistajien toiveita lähempänä.

Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavaluonnosten pohjalta laaditaan ehdotus. Luonnosten kaltainen kaava vaikuttaa väestön rakenteeseen ja kehitykseen, yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, asumiseen, liikenteen järjestämiseen, tekniseen huoltoon, maisemaan, talouteen ja ihmisten elinoloihin.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

Asemakaava mahdollistaa alueen väestörakenteen kehittymisen. Ympärivuotisen asumisen kautta väestömäärä kasvaa, mikä tarkoittaa myös eri ikäryhmien vahvistumista alueella. Yhdyskuntarakenne tiivistyy rakentamisen myötä ja samalla kesäasutus alueella muuttuu nykyistä hajanaisemmaksi.

Alueen liikennemäärät kasvavat muutamalla ajoneuvolla. Läpiajoliikennettä ei tule, joten liikenneturvallisuusriskit pysyvät vähäisinä. Kaava-alueelta pääsee kevyen liikenteen reittejä sekä keskustan suuntaan että itään päin. Uudet liikennejärjestelyt aiheuttavat kunnalle kustannuksia.

Alue tukeutuu keskustan palveluihin, jotka ovat saavutettavissa kävellen. Laadittavan asemakaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta lisäpalvelujen järjestämistä.

Asemakaavan myötä kunnallistekniikan rakentaminen alueelle aiheuttaa kustannuksia. Asuminen sijoittuu kuitenkin olemassa olevan vesihuoltoverkoston läheisyyteen, jolloin pitkiltä rakentamisetäisyyksiltä vältytään. Pitkien rakentamisetäisyyksien välttäminen on tavoitteena oikeusvaikutuksettomassa taajamien osayleiskaavassa vuodelta 2000.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön:

Alueen rakentumisella laadittavan asemakaavan mukaisesti on rakentamisvaiheessa suuri vaikutus maisemaan. Alueelta joudutaan mitä todennäköisimmin kaatamaan puita ja istuttamaan tilalle uusia. Puiden kasvaminen ottaa aikansa, mitä ennen harjun alarinne näyttää paljaalta. Harjun ylärinne säilyy yhtenäisenä silhuettina kaukomaisemassa.

Uudisrakentaminen vaikuttaa jonkin verran alueen pintavesiin.

Vaikutukset talouteen:

Lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna kaavahankkeella on epäsuotuisa vaikutus talouteen, johtuen kadunrakentamisen ja kunnallisteknisen rakentamisen investoinneista. Mahdollisten tonttijakojen myötä kaavahankkeella on positiivisia yksityistaloudellisia vaikutuksia sekä positiivinen vaikutus kunnan talouteen mahdollisten uusien veronmaksajien myötä.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen:

Alue on lähellä keskustaa ja siksi alueen muuttaminen asemakaavattomasta osittaisesta kesäasukäytöstä ympärivuotisen asumisen mahdollistavaksi asemakaava-alueeksi on tavoiteltavaa. Alueen täydennysrakentaminen vaikuttaa totuttuun elinympäristöön ja aiheuttaa rakentamisen aikaista häiriötä. Rakentamisaika on kuitenkin lyhytkestoinen.

Asemakaava tarjoaa maanomistajille mahdollisuuksia tulevaisuutta ajatellen. Ihmisten elinolot paranevat kunnallistekniikan rakentamisen myötä. Alueen rakentumisella on vähäisiä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen.

Vaikutusten vertailu:

Kaavaluonnokset ovat samankaltaisia, joten niiden vaikutuksetkin ovat samankaltaisia. Ensimmäinen vaihtoehto mahdollistaa tiiviimmän rakentamisen ja siten mm. suuremman väestö-

pohjan kehittymisen ja toista vaihtoehtoa hieman vilkkaamman tonttiliikenteen. Kunnalle tiiviimpi vaihtoehto on kustannuksia ajatellen suotuisampi vaihtoehto. Maanomistajia ajatellen väljempi vaihtoehto on nykyistä tilannetta ja toiveita ajatellen suotuisa.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun valintaan vaikuttavat osallisten mielipiteet, saadut lausunnot sekä kunnan tavoitteet. Asemakaavaehdotus laaditaan luonnosten pohjalta.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaavoituslautakunnan päätös valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta, kesä 2009
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnan esityksestä kunnanhallituksessa, syksy 2009
- Asemakaavaehdotus nähtävillä ja mahdollisuus jättää muistutuksia, syksy 2009
- Asemakaavan hyväksyminen kunnanhallituksessa, talvi 2009

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Alueelta osoitetaan uusia erillispientalotontteja, katualuetta ja virkistysaluetta.

Palvelut

Asemakaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta tarvetta palveluiden lisäämiselle. Alue tukeutuu keskustan olemassa oleviin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suuri osa harjusta säilytetään ulkoilu- ja retkeilyalueena.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Erillispientalotontit ryhmittyvät nauhamaisena alueen pohjoisosaan. Kulku kortteleihin on osoitettu Venttiväylän kautta.

Muut alueet

Kaava-alueelta osoitetaan katualuetta ja Kuohunharjun pohjoisrinteen eteläosa merkitään virkistysalueeksi (VR-1/s).

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennuskanta on peräisin 1900-luvun alkupuolen eri vuosikymmeniltä muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Asemakaavalla täydennetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla ympärivuotinen asuminen kaikille tonteille.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Harjulta avautuu näkymiä Vesijärvelle ja harju itsessään on merkittävä alue maisemassa, minä vuoksi rakentamista osoitetaan vain olemassa olevien kiinteistöjen rajaamalle alueelle. Asemakaava ei vaikuta negatiivisella tavalla maisemaan pitkällä aikavälillä, koska sen mahdollistama rakentaminen tukeutuu alueelle jo muodostuneeseen asutukseen täydentäen sitä.

Vaikutukset talouteen

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnallisteknisiä kustannuksia ja kadunrakentamiskustannuksia. Mahdollisilla tonttijaoilla on positiivisia yksityistaloudellisia vaikutuksia.

Vaikutukset liikenteeseen

Venttiväylän liikennemäärä kasvaa alueen asumisesta aiheutuvalla liikenteellä. Liikennemäärän kasvu on pieni, eikä sillä ole käytännössä kovinkaan paljon vaikutusta. Haakentie puolestaan rauhoittuu, kun tonttiliikenne siirtyy Venttiväylälle. Haakentie jatkuu kevyen liikenteen väylänä kaava-alueella. Rakentaminen aiheuttaa työmaaliikennettä.

Ihmiin kohdistuvat vaikutukset

Venttiväylän jatkuminen alueelle lyhentää kulkureittiä keskustaan ja sitä kautta helpottaa asukkaiden liikkumista. Laajalla virkistysalueella on positiivinen vaikutus ihmisten hyvinvointiin.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mm. melu- ja pölyhaittaa lähiympäristöön, mutta rakentamisen aikaiset haitat ovat lyhytkestoisia.

Muut vaikutukset

Maakuntakaavassa suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty Kuohunharju-Huutijärvi kulttuurimaisema, jolla tarkoitetaan liikennehistoriallisia arvoja sekä miljöön arvoja. Kuohunharjun harjannetie ja Huutijärven risteys ovat merkittäviä seudun liikennehistorian kannalta ja 1800-luvun alussa rakennettu kestäkievarirakennus, Huutijärven kansakoulurakennus ja kuusikuja Joutsiniemen suuntaan tuovat miljööarvoja. Uusi asemakaava ei aiheuta muutoksia näihin lähialueen kulttuurimaisema-arvoihin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alue on erittäin rauhallista. Sinne ei ohjaudu läpikulkuliikennettä ja se on rauhallinen myös Kuohunharjuntien liikennemelun suhteen.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaava-alueen tontit merkitään erillispientalojen korttelialueeksi. Kaava-alueella halkaisee katualue, jonka eteläpuoli merkitään retkeily- ja ulkoilualueeksi merkinnällä (VR-1/s). Retkeily- ja ulkoilualueella kaava-alueen itäosassa on kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu Haakentielle.

Erillispientalotonteilla on rakennusoikeutta 200 + 30 k-m² ja rantaan rajautuvilla tonteilla asuinrakennuksen ja talousrakennuksen lisäksi 15 k-m² erillistä saunarakennusta varten. Osalle asuinrakennusten rakennusaloista saa rakentaa kellarikerroksen lisäksi kaksi kerrosta ja osalle kaksi kerrosta. Kaavassa on määrätty harjan suunta ja kattomuodoksi satulakatto. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

5.7 Nimistö

Nykyinen Venttiväylä jatkuu asemakaava-alueelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnollistavassa kuvassa on esitetty yksi malli asuntorakentamisen ja virkistysalueen toteuttamisesta.

Havainnekuva alueesta (puuttuu)

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunta varaa määrärahan kunnallisteknisen verkon ja katuverkon rakentamiseen kaavan saatua lainvoiman.

Kaavan toteuttamiseksi alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan sopimus yleisten alueiden luovuttamisesta ja kunnallistekniikan korvaamisesta, mikäli uutta rakennusoikeutta osoitetaan yli 500 kerrosneliömetriä tai maanomistajalle muutoin kohdistuu merkittävää taloudellista hyötyä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rakentamisen vaikutuksia ympäristökuvaan.

KANGASALA 9.6.2009

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen