



KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

VESANIEMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, VESIJÄRVENTIE

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS

13.4.2010

ASEMAKAAVAN NUMERO

648

KUNTA

KANGASALA

OSA-ALUE

VESANIEMI

KYLÄ

TURSOLA

KORTTELIT

112 JA SIIHEN LIITTYVÄT KATU-
JA VIRKISTYSALUEET

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Keskustan koillisosa



Kaava-alueen
sijainti

VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

..

KANGASALAN KUNNAN TEKNINEN
KESKUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Tarkoituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden vuoksi kaavamuutoksessa on tarkasteltu kahta naapurikiinteistöä, joilla voimassa olevan kaavan merkinnät ovat samanlaiset.

Keskustan alueelle laaditaan parhaillaan osayleiskaavaa, jonka yhteydessä on tehty selvityksiä koko keskustan täydennysrakentamisesta ja ulkoreittien ja -alueiden järjestämisestä. Osayleiskaavaa laadittaessa vireillä ollut kaavan tarkistaminen Huhmarinpuiston alueella on ollut esimerkkinä vaihtoehtojen laatimiselle.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on omakotitontin jakaminen Vesijärven rannan tuntumassa. Samalla on tarkoitus varmistaa rannan suuntaisen jalankulkuyhteyden toteuttaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta vastaa yleisten alueiden toteuttamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Ilmakuva Vesaniemestä

Vesaniemi on keskustasta Vesijärven työntyvä niemeke, johon on rakennettu kunnan uimaranta. Alueelle johtava tien varressa on pääosin 1950-luvun jälkeen muodostunutta asutusta.

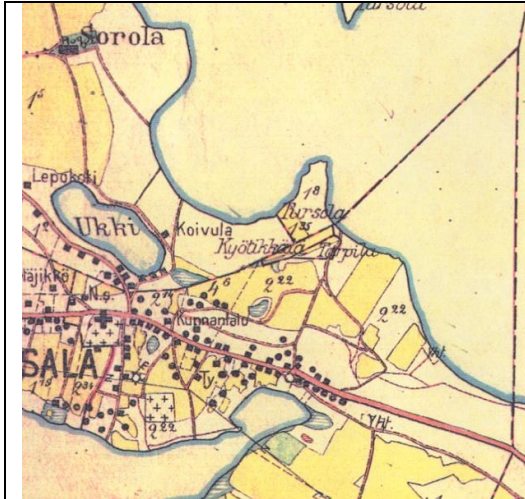
Luonnonympäristö

Vesaniemen rakennettu alue on puutarhamainen.

Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita tai kohteita.

Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta on yhtenäisesti omakotivaltaista, mutta peräisin eri vuosikymmeniltä 1950-luvulta aivan viime vuosiin asti. Pääosa rakentamisesta perustuu alueelle 1960-luvulla laadittuun asemakaavan muutokseen, joka on toteutunut vähitellen noin 40 vuoden kuluessa. Alueella ei ole arvokasta vanhaa rakennuskantaa.



1900-luvun alussa Vesaniemen alue oli osittain viljeltyä aluetta, mutta täysin rakentamaton. Peruskartta n. 1915.



1960-luvun alussa Vesijärven ranta oli rakennettu, mutta takamaa viljeltyä. Peruskartta 1961.

Kaavamuutosalue tukeutuu keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat noin puolen kilometrin etäisyydellä Vesaniemestä.

Maanomistus



Vesaniemen uimaranta on kunnan omistama. Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

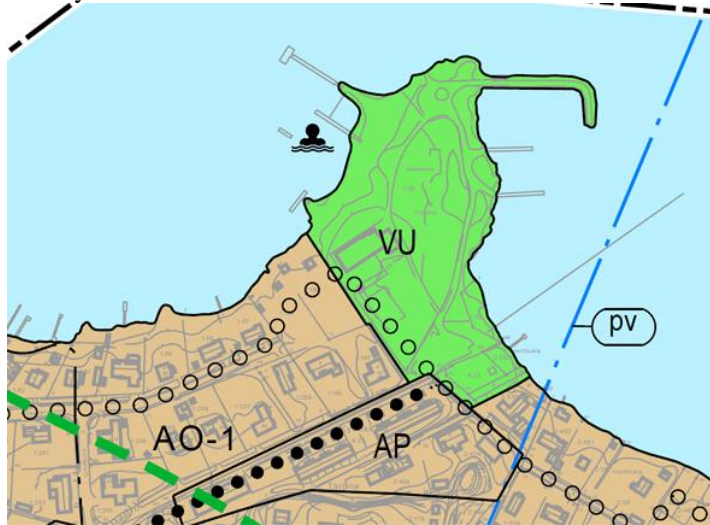
Päätökset ja suunnitelmat

3.2 Suunnittelutilanne

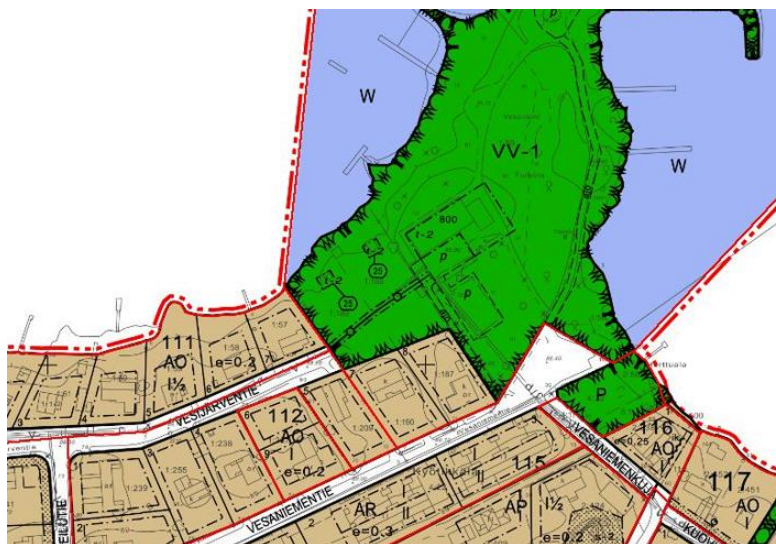
Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (2007) suunnittelualaue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi merkinnällä (A). Kaavamääräysten mukaan taajamien rakentamattomat rannat tulee jättää rakentamatta ja ne tulee yksityiskohtaisessa kaavoituksessa merkitä virkistysalueiksi.

Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava, jossa alue on osoitettu pienentalovaltaisiksi asuuntoalueeksi. Vesijärventien kautta Vesaniemeen on merkitty ulkoilureitti. Kaavamääräyksenä on myös maakuntakaavan vaatimus, jonka mukaan taajamien rakentamattomat rannat tulee jättää rakentamatta ja ne tulee yksityiskohtaisessa kaavoituksessa merkitä virkistysalueiksi



Alueella on voimassa v. 1987 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan omakotitonttien ja rannan välinen alue on osoitettu uimaranta-alueeksi kuten alkuperäisessä, v. 1952 vahvistetussa asemakaavassakin. Kaavaan on muutettaessa lisätty kaksi 25 m² suuruisen talousrakennusten rakennusala olevien rantasaunojen kohdalle.



Voimassa oleva asemakaava.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Uimaranta-alueeseen rajoittuvan tontin omistaja on jättänyt pyynnön asemakaavan muuttamisesta siten, että tontti voitaisiin jakaa kahteen tai kolmeen osaan ja rantapuisto korvattaisiin jollakin muulla ratkaisulla

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on selvitetty maankäytön tehostamista, täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja ulkoilualueiden ja reittien yhtenäistämistä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttaminen on käynnistetty neuvottelemalla maanomistajien kanssa eri vaihtoehtoista. Maanomistajia tyydyttävää ratkaisua ei kaavoituksen lähtökohdista löytynyt.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Ympäristön asukkaat
- Pirkanmaan ympäristökeskus
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, yhdyskuntatekniikka, liikunta)
- Kangasalan Vesi

Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitetaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Viranomaisyhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavam muutoksen tavoitteena on selvittää voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen ja sen muutosvaihtoehtojen toiminnallisia ja taloudellisia vaikutuksia.

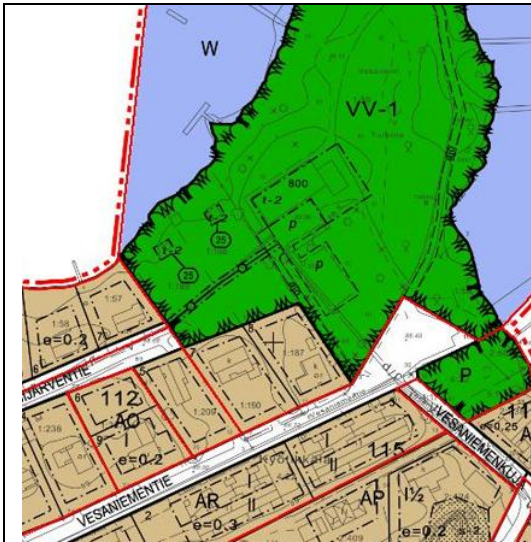
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksessa selvitetään vaihtoehdot nykyisen kaavan toteuttamisesta, vähäisessä täydentämisestä ja maankäytön tuntuvasta tehostamisesta. Kaikissa vaihtoehdoissa säilytetään rantavyöhyke rakentamattomana, mutta sen omistaminen, koko ja kulkukelpoisuus voi vaihdella.

Vaihtoehtojen vertailussa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin seikkoihin

- tarkastelualueen liittyminen osaksi kuntakeskustaa
- virkistysalueverkoston toimivuus
- kuntataloudellinen toteutettavuus ja vaiheittain rakentaminen
- asukkaiden arkielämän laatu
- maisemallisten tekijöiden huomioon ottaminen
- kielteisten ympäristövaikutusten torjuminen



Vaihtoehto 0: voimassa olevan asema-kaavan toteuttaminen

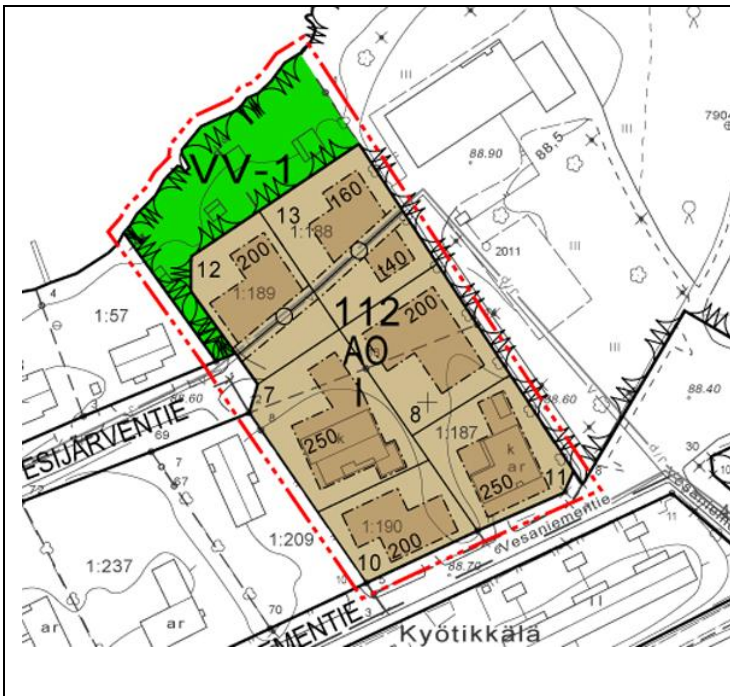
Puiston toteuttaminen parantaisi keskustan virkistysalueverkon toimivuutta. Vesaniemen uimarannan laajentaminen tukisi keskustan ulkoilureitin muodostamista ja mahdollistaisi rantaan pääsyn ja rannan suuntaisesti kulkemisen keskustan asukkaille.

Ratkaisu ei tehosta alueen maankäyttöä toivottavalla tavalla.

Lähiasukkaat kokevat voimakasta muutosvastarintaa puiston toteuttamista kohtaan. Kielteisiä vaikutuksia voidaan torjua puiston rakenteiden ja toimintojen suunnittelulla.

Alueen puiston haltuun ottaminen edellyttää kunnan lunastustoimia. Lisäksi puiston toteuttaminen ja hoito aiheuttaa kustannuksia.

Rantamaiseman hoito on yhtenäistä ja ammattitaitoista. Osalliset voivat olla mukana rantapuiston käyttöä ja hoitoa suunniteltaessa.



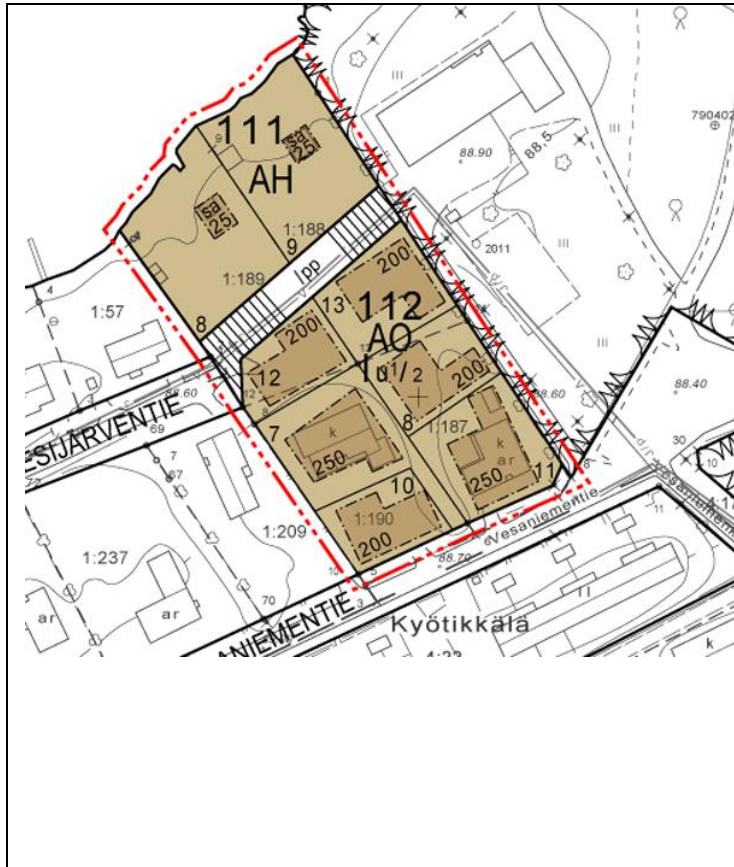
Vaihtoehto A: rantapuiston kaventaminen

Alueelle osoitetaan neljä uutta rakennuspaikkaa jakamalla olevat tontit. Tiivistäminen mahdollisella lisärakentamisella jää tontinomistajan tehtäväksi, ja sen toteuttaminen on hidasta. Osa uudisrakennuksista tulee rannan tuntumaan, jolloin alueen houkuttelevuutta voidaan lisätä. Uudisrakentaminen rannan tuntumassa lisää myös alueen vanhojen kiinteistöjen arvoa.

Alueen rantavyöhykkeelle osoitetaan pieni puistoalue. Ratkaisulla turvataan rannan suuntainen kulkuyhteys rannassa. Ratkaisu tukee keskustaa palvelevan ulkoilureitin muodostamista.

Kunta voi hankkia puiston kaavanmuutoksen yhteydessä sopimuksilla. Puiston rakentaminen ja ylläpito aiheuttaa vähäisiä kustannuksia.

Ratkaisu ei ole maanomistajille mieleinen.



Vaihtoehto B: rannan suuntainen kävely- ja pyörätie

Alueelle osoitetaan neljä uutta rakennuspaikkaa jakamalla olevat tontit. Rantaan jätetään asuinkorttelialue, johon on osoitettu saunojen rakennusalat.

Tiivistäminen mahdollisella lisärakentamisella jää tontinomistajan tehtäväksi, ja sen toteutuminen on hidasta.

Tavoitteiden mukaisesti rantavyöhykkeellä säilytetään rannan suuntainen kulkuyhteys. Ratkaisu tukee keskustaa palvelevan ulkoilureitin muodostumista. Alueelle ei jää puistoa.

Kunta voi hankkia kevyen liikenteen väylän kaavamuutoksen yhteydessä sopimuksilla. Sen rakentaminen ja ylläpito aiheuttaa vähäisiä kustannuksia.

Lisärakentaminen keskustassa on palvelutarjonnan ja rakennetun infrastruktuurin hyödyntämisen kannalta myönteistä. Vanhoilla asukkailla saattaa olla muutosvastarintaa. Maanomistajat kuitenkin vastaavat toteuttamisesta, joka useimmiten liittyy sukupolven- tai asunnonvaihdokseen ja on vähittäistä ja hidasta.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös
- Asemakaavan valmisteluaineiston käsittely kaavoituslautakunnassa 13.4.2010.
- Saadun palautteen käsittely kaavoituslautakunnassa
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Asemakaavan hyväksyminen kaavoituslautakunnassa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Asemakaava mitoitetaan neljälle uudelle asuinrakennuspaikalle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet ja väylät

5.4 Kaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tontin jakaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja parantaa palveluiden järjestämismahdollisuuksia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu vanhalle piha-alueelle. Muutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia luontoon. Hulevesien aiheuttamia ongelmia tulee vähentää tontikohtaisella imeytyksellä.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Valmiiseen ympäristöön lähelle palveluita muodostuvan rakennuspaikan asukkaiden päivittäinen elinpiiri on tehokas.

Muut vaikutukset

Hankkeella on myönteisiä kunnallis- ja yksityistaloudellisia vaikutuksia. Kaavanmuutoksella voidaan vähentää kunnalle tulevia puiston rakentamisen kuluja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Korttelia suunniteltaessa ja rakennettaessa pitää ottaa huomioon, että katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on käsiteltävä tontilla. Mikäli sadevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus. Alueella ei ole sadevesiverkostoa. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontin rakentajan on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

Havainnekuva uudisrakennuksista

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen yhteydessä seurataan rannan käyttöä ja rantamaiseman hoitoa.

KANGASALA 13.4.2010

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen