



KANGASALAN KUNTA YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS

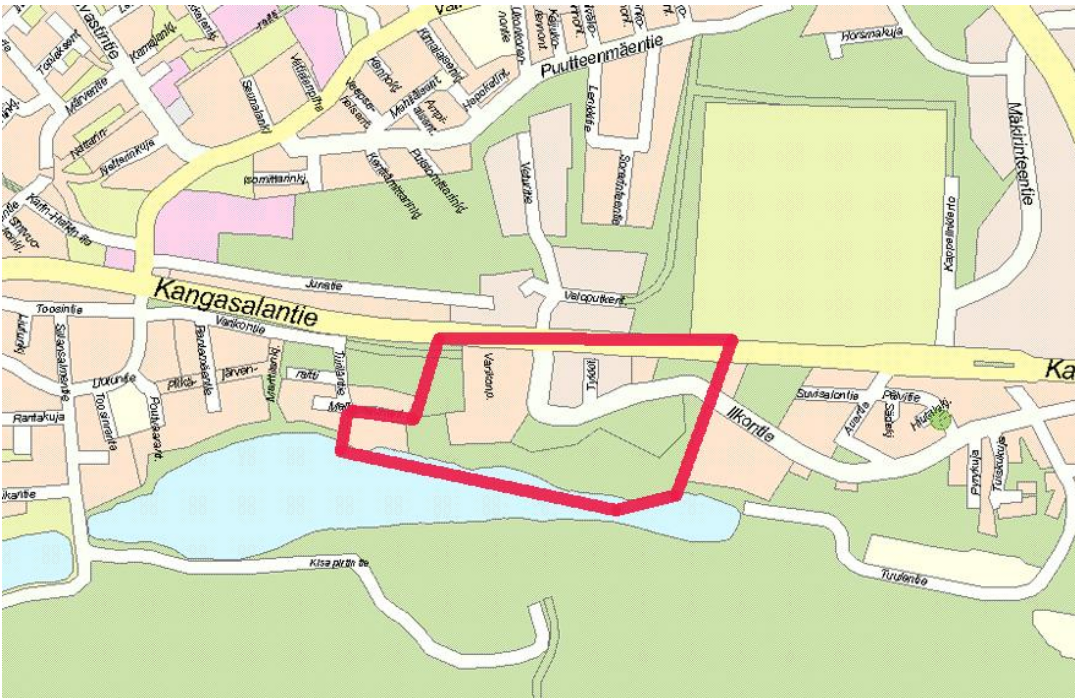
PITKÄJÄRVEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS
ASEMAKAAVAN NUMERO
KUNTA
OSA-ALUE
KYLÄ
KORTTELIT

11.2.2008
618
KANGASALA
LIUTTU
VATIALA
949, 951 OSA, 952-955
SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT
KATU- JA LIIKENNEALUEET
Pitkäljärven ja Kangasalantien väli

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

KANGASALAN KUNNAN
YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS

OHEISMATERIAALI

Ilkon rakennuskaava-alueen meluselvitys. Viatek Oy 23.12.2006

Pitkjärven alueen meluselvitys. Viatek Oy 4.12.2006.

Pitkjärven ympäristön liito-oravaselvitys. Suunnittelukeskus Oy 5.7.2004.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on tullut vireille kunnan aloitteesta. Alueen suunnittelusta on järjestetty arkkitehtikilpailu v. 1998, ja sen jälkeen toinen arkkitehtikilpailu ns. aloituskorttelin suunnittelusta v. 2000. Rakentaminen käynnistettiin kuitenkin alueen länsipäästä, ja ”aloituskorttelin” suunnittelu on jäänyt nyt käsillä olevaan suunnitteluvaiheeseen.

Asemakaava koko kilpailun mukaiselle alueelle on ollut nähtävillä valmisteluvaiheessa vuonna 1999. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2003, ja alueen länsiosan asemakaava hyväksyttiin saman vuoden syksyllä.

Alueen itäosissa on useita yksityisten omistamia kiinteistöjä. Asemakaavan laatiminen ja toteuttaminen edellyttää sopimista aikataulusta ja kustannusten jaosta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan alueelle kerrostalopainotteista uudisrakentamista noin 20000 kerrosneliometriä, mikä vastaa noin 500 asukasta. Rannan puolella on muutamia vanhoja lomarakennuksia tai omakotitaloja, joille osoitetaan lisärakentamismahdollisuuksia.

Alueen sisääntulon kohdalle olevalle vanhalle näköalapaikalle osoitetaan liikerakennuksen paikka, johon liittyy samalla kohdalla oleva rantasaunan paikka.

Alueelle kuljetaan Ilkontien kautta olevasta valoliittymästä.

Pitkjärveen laskeva, paikoin jylhä, kalliainen rinne säilytetään metsäalueena. Alueella olevat liito-oravareviirit merkitään lähivirkistys- tai suojaviheralueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta vastaa katujen ja virkistysalueiden toteutuksesta. Kaava mahdollistaa Ilkontien jatkamisen.

Kunnallistekniikan korvaamisesta ja yleisten alueen luovuttamisesta laaditaan myöhemmin sopimus yksityisten maanomistajien ja kunnan kesken, jotta koko kaava-alue voidaan rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

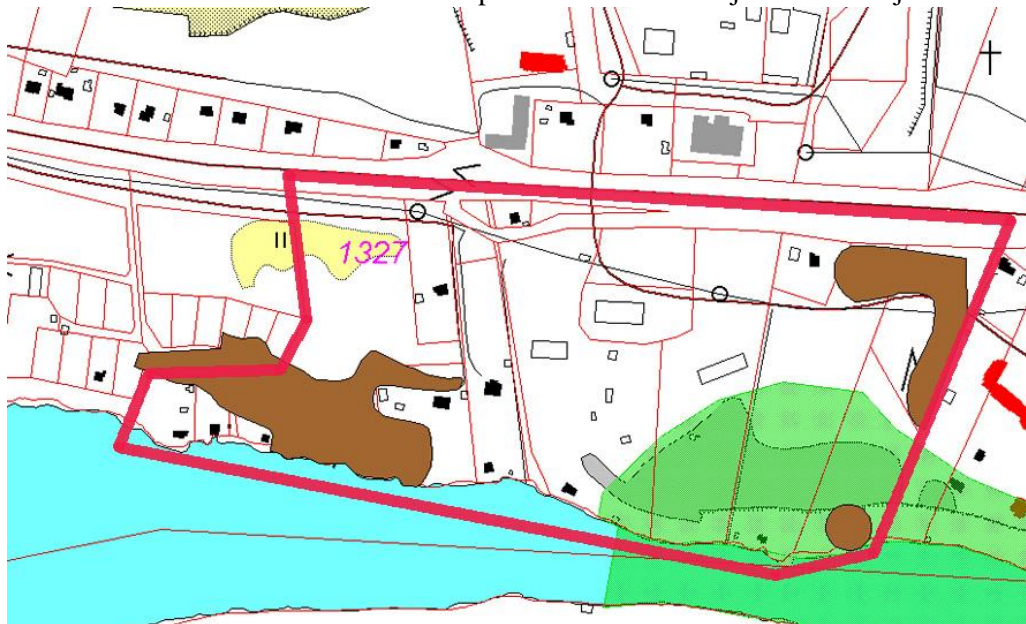


Pitkäjärven itäpää on osa vanhaa puolustusvoimain varikkoaluetta. Puolustusvoimat luopuivat alueen käytöstä 1980-luvun alussa. Varikon itäpuoliselta Kattelustenmäeltä on ollut hyvä näkymä tien käyttäjiin, mitä on hyödynnetty matkalaisten ryöstelyssä. Pitkäjärven puoleinen kalliainen lakialue on maisemiltaan sykhdyttävä.

Päätie on kulkenut Ilkontietä pitkin ennen sen siirtämistä Ilkonmäen laelle 1930-luvulla.

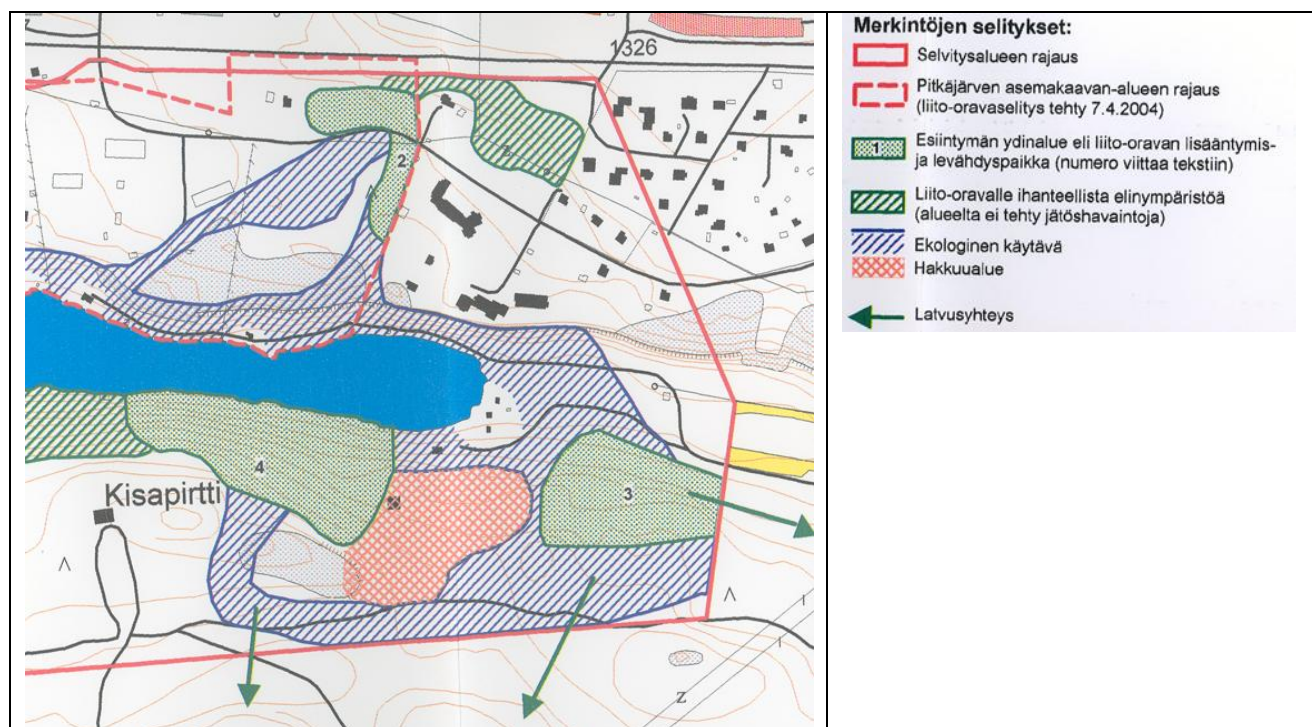
Luonnonympäristö

Maaperä alueen kaakkoisosassa on kallioista. Pohjoisempaan mentäessä se muuttuu sorakankaaksi. Alueen länsiosassa ollut puolustusvoimain harjoituskenttä sijaitsee hietamaalla.



Kuva. Luontoarvot. Ruskea=liito-orava. Vihreä=kallioalue.

Pitkäjärven jyrkkäseinäinen rantajyrkäne on merkittävä etenkin biologisesti. Seinämän korkeus on lähes 40 metriä. Karun lakiosan painanteissa ja jyrkänten juurella kasvaa vaateliasta lehtolajistoa.



Kuva. Liito-oravareviirit ja yhteystarpeet Pitkälampin itäpäässä.

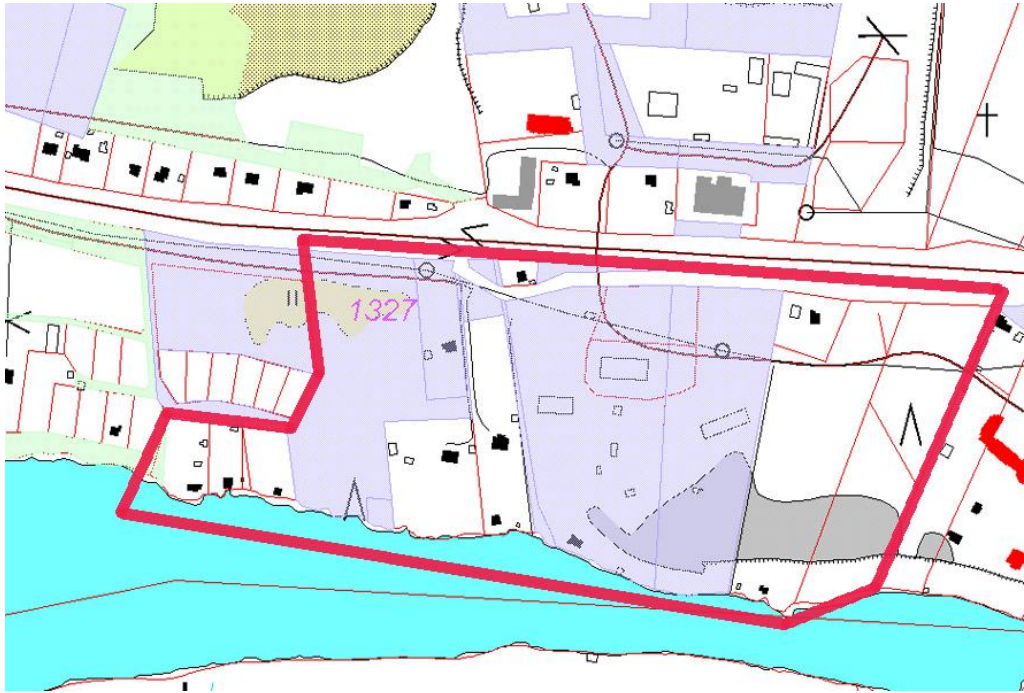
Pitkälampin alueesta on laadittu liito-oravaselvitys. Ilkontien ja Kangasalan tien väliseltä alueelta on löydetty viisi liito-oravan papanapuuta. Esiintymän alueella kasvaa vanhaa järeää tuoreen kankaan kuusikkoa, jossa sekapuuna eri-ikäistä koivua, haapaa, raitaa sekä muutamia mäntyjä. Esiintymältä on latvusyhteys sekä itään että etelään.

Suosituksen mukaan Pitkälampia ympäröivä liito-oravien esiintymien ja niitä yhdistävien ekologisten käytävien muodostama kokonaisuus tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä ja esiintymän ydinalueiden osalta myös mahdollisimman luonnontilaisena. Pirkanmaan ympäristökeskuksen liito-orava-asiantuntija on käynyt syksyllä 2007 kartoittamassa alueen itäreunassa olevat liito-oravien elinpiirin säilymisen kannalta olennaiset puut.

Rakennettu ympäristö

Alueella on kolme vanhaa omakotitaloa ja kaksi lomarakennusta, joilla ei ole erityistä rakennustaiteellista arvoa. Puolustusvoimain jäljiltä on säilytetty vanha asuntolarakennus, joka sijaitsee jo asemakaavoitetulla alueella.

Maanomistus



Kuva. Kunnan maanomistus.

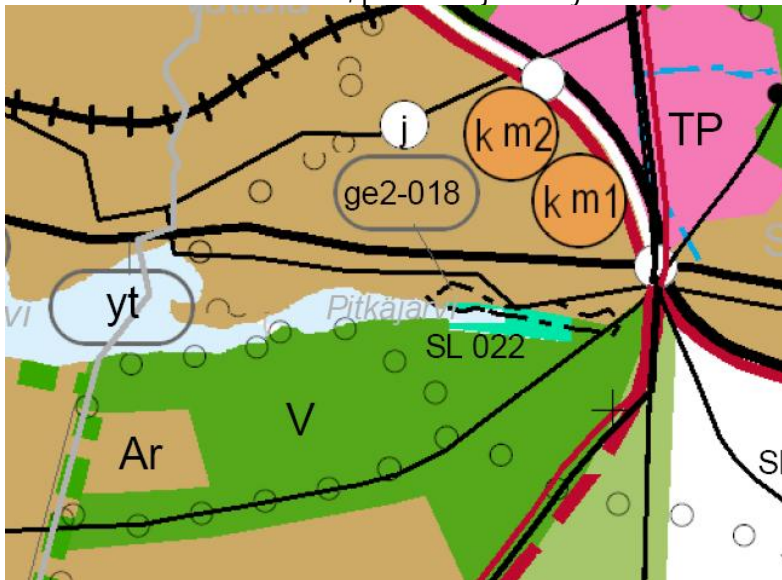
Maa-alue on pääosin kunnan omistama. Alueen itäosissa on kaksi laajaa yksityisten omistamaa palstaa, ja länsipuolella viisi pienempää.

Ympäristön häiriötekijät

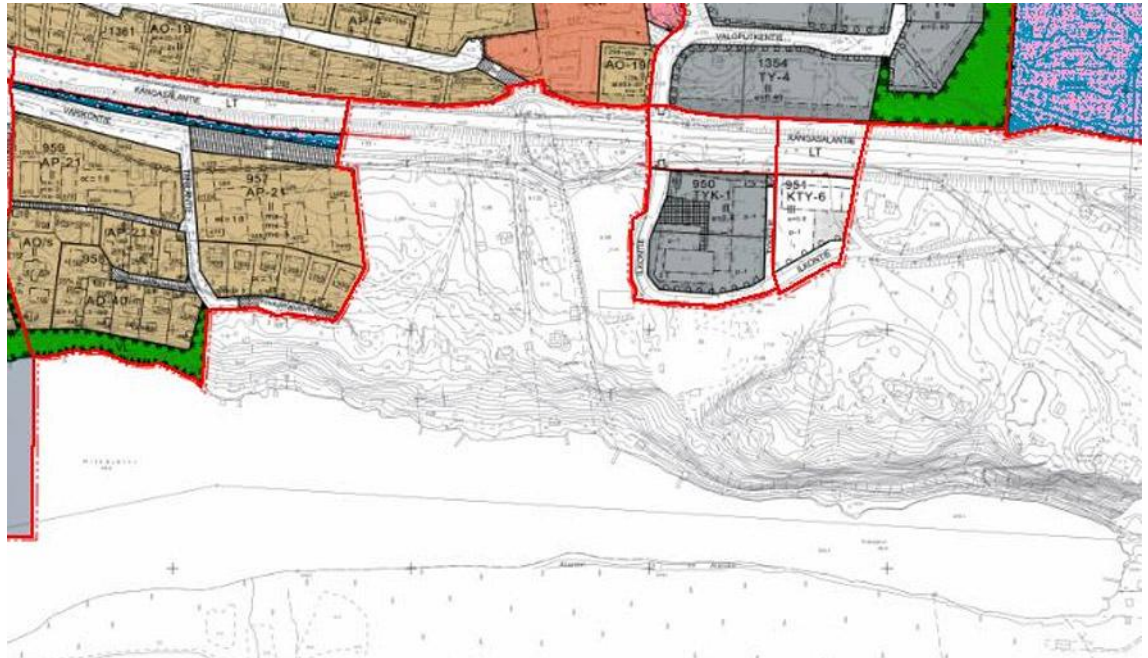
Laadittujen meluselvitysten perusteella asumisviihtyisyyttä haittaava liikenteen 55 dB melualue ulottuu noin 60-70 metrin etäisyydelle Kangasalantiestä.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Maakuntakaavaehdotuksessa alue on varattu taajamatoiminnoille. Pitkäjärveen laskeva kalliojyrkäne on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi (ge-2). Pitkäjärven itäpäässä on luonnonoloiltaan arvokas lehtoalue(SL).



Alue on useilta puolin asemakaavan ympäröimä. Alueet on osoitettu pientalovaltaiseen asuinrakentamiseen ja työpaikkarakentamiseen. Alueen itäpuolelle on vireillä asemakaavan laatiminen pääosin Tampereen ev.lut. seurakuntien kurssikeskuksen alueelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pitkjärven itäpää on nauhataajaman viimeisiä alueita, joille asemakaavaa ei ole vielä laadittu. Kaavan laatiminen on edennyt 1980-luvun lopulta vaiheittain Pitkjärven länsipäästä alkaen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelun käynnistäminen on kytkeytynyt arkkitehtikilpailun järjestämiseen v. 1998.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, vanhusten palvelut, päivähoito, tekninen keskus, sivistystoimi)
- Palo- ja pelastustoimi, terveystarkastus
- Elisa, Vattenfall, Kangasalan vesi
- Viranomaiset (Hämeen tiepiiri, Pirkanmaan ympäristökeskus)

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu aiempien kuulemisvaiheiden yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Viranomaisyhteistyö

Aluetta suunniteltaessa on oltu jatkuvassa yhteydessä viranomaisiin etenkin liito-oravien elinedellytyksiä koskevissa asioissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavalla tavoitellaan arkkitehtikilpailun ja sen jatkotyön mukaisen suunnitelmakokonaisuuden muodostumista. Korttelien rakenteessa pyritään aloituskorttelin arkkitehtikilpailun mukaiseen monimuotoiseen rakentamiseen tapaan.

Alueella on merkittäviä luontokohteita, joiden säilyminen on kaavalla turvattava.
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Maankäytön suunnitteluvaihtoehtoja on käsitelty arkkitehtikilpailun yhteydessä.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös
- Luonnos nähtävillä
- Asemakaavaehdotuksen käsittely ympäristölautakunnassa.
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Asemakaavan hyväksyminen ympäristölautakunnassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Alue mitoitetaan 500 uudelle asukkaalle ja 5 uudelle työpaikalle.

Palvelut

Asutuksen tarvitsemat julkiset palvelut sijoittuvat Vatialan aluekeskukseen noin kilometrin etäisyydelle. Keskukseen on hyvä julkisen ja kevyen liikenteen yhteys.

Kaupalliset palvelut sijaitsevat Vatialan aluekeskuksessa ja Lentolan alueella Kangasalantien pohjoispuolella noin puolen kilometrin etäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatu koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla ohjataan rakentamisen tapaa

Ympäristön kannalta tärkeä kallioalue, rantavyöhyke ja liito-oravien kulkureitit jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Uudet asuinkorttelit sijoittuvat kaikki suoraan Ilkontien ja Pitkäjärvenraitin varteen. Kangasalantien tuntumaan sijoittuvat suurkorttelit ovat rakentamisen tavalta monimuotoisia. Melulähteen puolelle sijoittuvat korkeat ja pitkät rakennukset suojaavat piha-alueita liikenteen melulta.

Pitkäjärvenraitin eteläpuolen rakentamisen tapa on pientalomainen. Raitilta pyritään säilyttämään järvinäkymiä. Kangasalantien varressa oleva vanha omakotirakennus on merkitty säilyväksi.

Alueen solmukohtaan sisääntulon tuntumaan on osoitettu liikerakennusten alue, johon voi rakentaa esim. maisemakahvilan.

Pitkäjärven rantaan on osoitettu kaksi rantasaunan rakennuspaikkaa, joista toinen on yleisessä käytössä, toinen yläpuolisen asuinkorttelin käytössä.

Muut alueet

Geologisesti arvokas kalliojyrkäne ja siihen liittyvät vaikeasti rakennettavat alueet Ilkontien eteläpuolella on osoitettu lähivirkistysalueiksi. Maisemien ja virkistyskäytön kannalta arvokkain kallion lakialue jää virkistyskäyttöön.

Liito-oravien elinympäristöksi soveltuvat alueet Ilkontien pohjoispuolella on merkitty suojaviheralueeksi. Alue samoin kuin rannan tuntumassa olevat liito-oravareviirit on osoitettu luo-merkinnällä alueeksi, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tukee yhdyskuntarakennetta ja on taajamakuvaan eheyttävää. Palvelut ja julkinen liikenne on hyvin tavoitettavissa. Rakentaminen lisää alueen liikennettä, mutta kevyen liikenteen turvallinen kulku voidaan taata erillisillä väylillä.

Uudisrakentamisen laatu pyritään pitämään arkkitehtikilpailun viitoittamalla korkealla tasolla. Keskeinen sijainti järven rannassa luo hyvät edellytykset laadunvarmistukselle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen ei vaikuta Pitkäjärven rantojen jylhään maisemakuvaan. Kaavalla pyritään takaamaan kallioalueen säilyminen rakentamattomana.

Liito-oravan esiintymisalueet ovat vaikuttaneet maankäyttöratkaisuihin. Kaavassa on voitu säilyttää rakentamattomina selvityksen mukaiset elinympäristöt ja sellaiseksi kelpaavat lähialueet. Lisärakentaminen ei uhkaa liito-oravaa.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Päivittäin tarvittavat palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalankulku- tai pyöräilyetäisyydellä. Kaavoitetun alueen täydentäminen mahdollistaa alueen lisärakentamisen ja monipuolistaa asujamista. Uudet asuinkorttelit eivät tuhoa tärkeitä, ulkoilukäytössä olevia alueita.

Muut vaikutukset

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva uudisrakennuksista koko suunnittelualueella.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunnan ja yksityisten välillä laaditaan sopimus koko alueen rakentamisen kustannusten jakamisesta ja rakentamisen ajoittamisesta. Rakentaminen on mahdollista käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi..

Rakentaminen edellyttää uuden katuverkon rakentamista noin 300 metriä.

6.3 Toteutuksen seuranta

KANGASALA 11.3.2008

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen