

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Riun osayleiskaava, jolle asemakaava-alue sijoittuu, on hyväksytty valtuustossa 12.4.2010. Asemakaavan muuttaminen osayleiskaavan mukaiseksi tuli vireille lämpökeskuksen energialähteen vaihtamisen vuoksi. Lämpökeskuksen sijainnin muutos mahdollisti Vesijärven rantavyöhykkeen käyttämisen asumiseen.

Valmisteluvaiheessa marraskuussa 2011 nähtävillä asetetaan kaksi vaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan Rekola-kodon pohjoispuolelle olevan kerrostaloalueen säilyttämisen tai uudisrakentamisen osalta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos pohjautuu Riun osayleiskaavan ratkaisuihin.

Vanhainkodin itäpuolelle osoitetaan kaksikerroksista asuinrakentamista noin 150 asukkaalle. Alueelle kulku järjestetään pohjoisesta Reumantien kautta. Kulkuväylän varteen osoitetaan paikka uudelle lämpökeskukselle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta vastaa katujen rakentamisesta ja asuintonttien luovuttamisesta.

Kangasalan Lämpö Oy rakentaa lämpökeskuksen ja Kangasalan Vesi -liikelaitos vesihuoltoverkoston.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kangasalan keskustan pohjoispuolella on laaja, valtakunnallisesti arvokas Sorolan-Tavelan kulttuurimaisema, joka ulottuu Riun kylän reunaan. Kaava-alue sijoittuu Riun itäosaan Vesijärven rannan tuntumaan, noin neljän kilometrin päähän kirkonkylästä. Alueella sijaitseva vanhainkoti on rakennettu entisen Rekolan tilan pihapiiriin. Alueen ympäristöarvot ovat sen kulttuuri- ja järvimaisemassa.

Luonnonympäristö

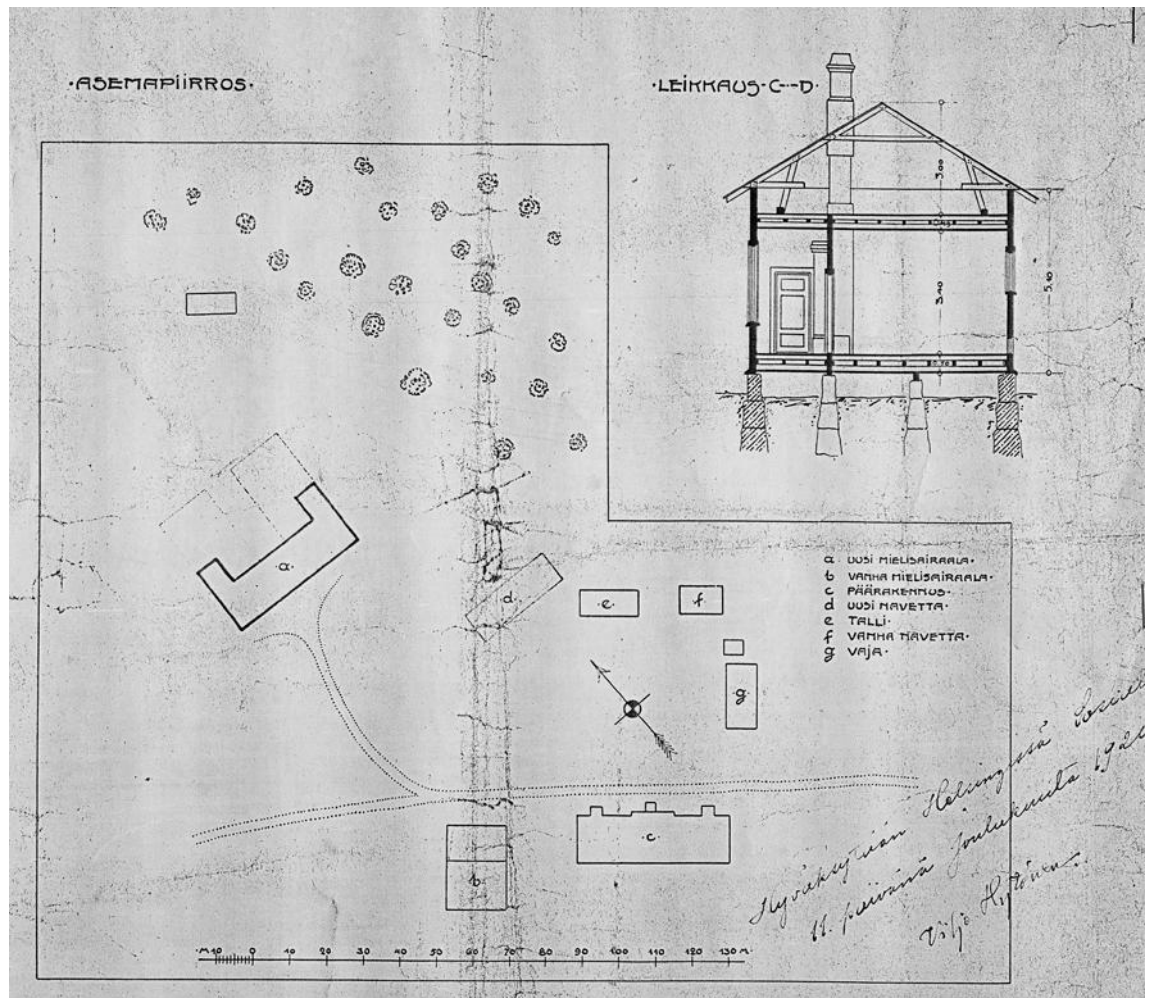
Riun osayleiskaavan yhteydessä on laadittu liito-orava- ja luontoselvitys (FCG Planeo Oy, 2008), jonka perusteella yleiskaavassa on annettu määräyksiä asemakaavan suunnittelulle. Riun uimarannan ympäristössä on liito-oravan elinpiiri, josta on kulkuyhteys etelään ja pohjoiseen. Asemakaava-alueella tulee osoittaa tilaa kulkuyhteyksille eli ekologisille käytäville. Käytävien alue voi olla tavanomaista talousmetsää, iältään nuorta, yli 10 metriä korkeaa metsää tai vanhempaa metsää. Käytävän leveys tulisi olla n. 30-40 metriä. Liito-orava voi hyödyntää liikkumisessa myös nuorta puustoa käsittäviä taimikoita.

Maaperältään alue on hiekkaa ja soraa. Pohjavesialue ulottuu suurimmalle osalle asemakaava-aluetta. Radonin esiintyminen on todennäköistä.

Rakennettu ympäristö

Alueen ympäristökuvaa hallitsee v. 1920 rakennettu vanhainkodin mielisairasosasto (arkkit. Mörne ja Kaalamo), joka on paikallisesti arvokas rakennuskulttuurikohde. Ra-

kennuksessa toimii tällä hetkellä työttömien toimintakeskus. Rakennus on säilyttänyt pääosin alkuperäisen ilmeensä. Tämän eteläpuolella sijaitsee Rekolan tilan vanha ulkorakennus, jolla ei yksittäisenä ole erityistä rakennushistoriallista arvoa.



Kuva. Mielisairasosaston sijoittuminen vanhan Rekolan pihapiiriin.

Vesijärven rannassa on kunnan ylläpitämä vene- ja uimaranta, jonka yläpuolella rinteiden päällä on matonpesupaikka.

Rekolantien pohjoispuolisen asuinkorttelin koillispuolella on pieni leikkipuisto.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee vanhainkodin päärakennus. Vanhusten laitoshoidolla ei ole paikalla lisärakentamistarpeita.

Maanomistus

Kaava-alue on kunnan omistama.

Liikenne

Kaava-alueen länsiosaan ja vanhainkodille kuljetaan Rekolantien kautta. Riun uimarantaan ja lämpökeskukselle on kulku osoitettu puistossa kulkevaa ajoyhteyttä pitkin Reumantieltä.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Kaava-alueen itäreunassa sijaitsevaan lämpökeskukseen johtaa maakaasuputki, joka on alueen tämän hetkinen energianlähde.

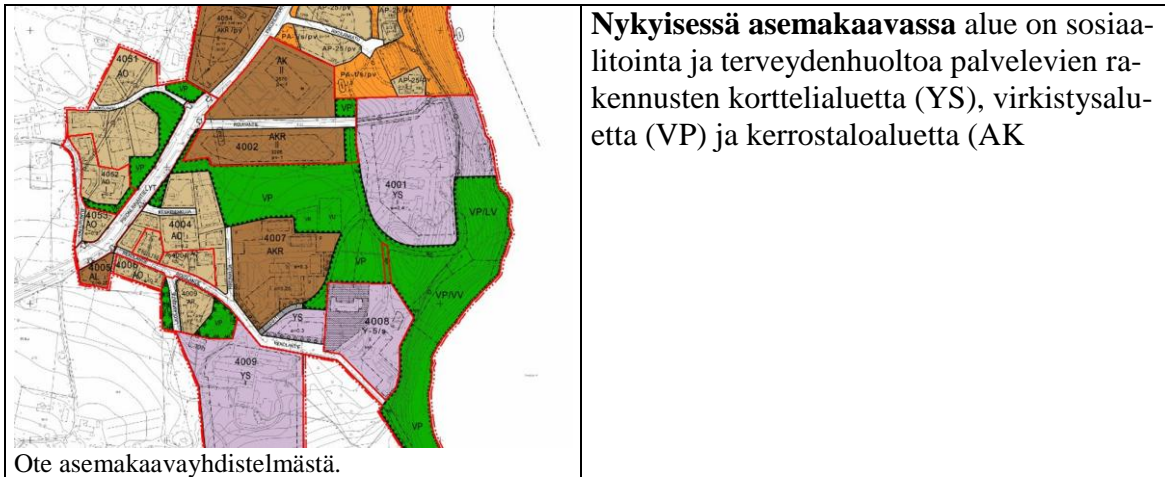
Kaasuputken vieressä kulkevat vesi- ja viemäriinjat. Alueella on myös sisäisiä vesi-huolto- ja aluelämpöverkostoja..

Ympäristön häiriötekijät

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

<p>The map shows a coastal area with planning zones labeled 'A' (brown), 'P' (orange), and 'pv 021' (blue dashed line). Other labels include 'yt', 'ia', '020', 'ge1-005', '016', and 'MY'. The area is identified as 'Pikonlinna'.</p>	<p>Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa v.2007 alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja taajama-alueeksi (A). Kaava-alue sijoittuu suurimmaksi osaksi pohjavesi-alueelle (pv 021).</p>
<p>The map shows a coastal area with development zones labeled '20', '25', and '41'. The area is identified as 'Kangasala'.</p>	<p>Tampereen kaupunkiseudun rakenne-suunnitelmassa Pikonlinna on osoitettu merkittävästi kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (41 Kehitettävä hyvinvointipalvelujen alue). Asukasmäärän lisäykseksi on merkitty yhteensä 950 asukasta: 750 asukasta vuoteen 2019 mennessä ja 200 asukasta vuosina 2020-30. Työpaikkamääräksi on arvioitu 400.</p>
<p>The map shows a coastal area with planning zones labeled 'AK', 'sr-1', 'sr-2', 'VL', 'AP-1', 'PA/s', 'VR', and 'luo-2'. The area is identified as 'Riina'.</p>	<p>Riin osayleiskaavassa v. 2010 nyt asema-kaavoitettavan alueen pääkäyttö-tarkoitukset ovat palvelujen ja asumisen alue jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää (PA/s), kerrostalovaltainen alue (AK) ja retkeily- ja ulkoilualue (VR). Ulkoilu- ja kevyen liikenteen reittejä on merkitty alueen itäreunaan. Alueella on myös osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo-1). Arvokkaimmat rakennukset on erikseen merkitty (sr-1).</p>



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan muutoksen tarve juontuu lämpökeskuksen energialähteen muuttamisesta ja sen uudelleen sijoittamisesta, mutta myös osayleiskaavan toteuttamisesta ja asuntojen lisärakentamistarpeesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty kaavoituslautakunnan päätöksellä 11.10.2011.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat

- Maanomistajat, asukkaat
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, yhdyskuntateknikka, vanhusten palvelut, sivistyskeskus, tilapalvelu)
- Tampereen aluepelastuslaitos
- ELTEL networks Oy, Vattenfall Verkko Oy, Kangasalan lämpö Oy, Kangasalan Vesi -liikelaitos
- Viranomaiset (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo)

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu 11.10.2011.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä marraskuussa 2011.

Viranomaisyhteistyö

Hanke on vasta valmistuneen osayleiskaavan mukainen. Alueella ei ole sellaisia maakunnallisia tai valtakunnallisia intressejä, joiden vuoksi käynnistysvaiheen viranomaisneuvottelu olisi ollut tarpeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa uudelle lämpökeskukselle sijaintipaikka, jossa sen toiminnan aiheuttamasta liikenteestä ei ole haittaa ympäristölle. Purettavan lämpökeskuksen paikalle on tavoitteena rakentaa asuntoja.

Kaavan tavoitteena on ohjata uuden asuinrakentamisen määrää ja sijoittumista arvokkaaseen miljööseen ja harjumaishintaan luontoarvot huomioon ottaen. Tavoitteellinen kerrosala on n. 5000 kerrosneliometriä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Asemakaavan suunnittelun aloituspäätös 11.10.2011
- Luonnos nähtävillä
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Asemakaavan hyväksyminen kaavoituslautakunnassa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu uutta rakennusoikeutta n. 5000 kerrosneliometriä. Arvioitu uudisasukasmäärä on n. 150 asukasta. Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa Pikonlinnan alue on merkitty kehitettäväksi hyvinvointipalvelujen alueeksi. Alueen asukasmäärän lisäys on arvioitu olevan 750 asukasta vuoteen 2019 mennessä ja 200 asukasta vuosina 2020 -30.

Toisessa valmisteluvaiheen vaihtoehdossa on tutkittu Rekolantien pohjoispuolisen alueen uudelleen rakentamista. Alueen rakennuskanta on peräisin 1970-80-luvun taitteesta. Se on teknisiltä ja ympäristöarvoiltaan keuhkoa tai välttävää, eikä sen korjaaminen ole mielekäästä. Uudisrakentamisen tavaksi on esitetty II - III -kerroksista rivi- ja kerrostalorakentamista. Kerrosalaa alueelle mahtuisi noin 6000 kerrosneliometriä, mutta muutos asukasmäärään olisi merkityksellinen.

Palvelut

Pikonlinnan sairaalan alueelle on rakenteilla erilaisia hoiva-, hyvinvointi-, terveys- ja liikunta- ja ruokapalveluita, joita lähiasukkaat voivat käyttää. Riun päiväkotitoimii Harjulantien varressa, alle kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Pikonlinnan tien varteen on osoitettu tontti päivittäistavarakaupalle. Nykyisin lähimmät kaupan palvelut sijaitsevat Mäntyveräjässä noin neljän kilometrin päässä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamisen ilmettä ohjataan kaavamääräyksin ja rakentamistapaohjein.

Pohjavesivarojen suojaamisesta on annettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään ehkäisemään huonolaatuisten hulevesien joutumista maaperään.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Vesijärvelle antavalle törmälle on osoitettu kolme I - II -kerroksisten rivitalojen korttelia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 4900 krs-m². Rikunkujan päähän on osoitettu yksi uusi rivitalotontti, jonka rakennusoikeus on 1200 krs-m².

Rekolantien pohjoispuolelle on osoitettu asuinrakentamista. Alueelle voidaan sijoittaa mm. vanhusten ryhmäkoti.

Riun toimintakeskus on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Lämpökeskukselle on osoitettu noin 3000 neliömetrin suuruinen tontti alueen pohjoisreunasta.

Muut alueet

Virkistysalueet

Riun uima- ja veneranta ja siihen liittyvä Vesijärven rantatörmä säilyvät nykyisellään. Alueelle lännestä johtavaa virkistysreittiä avarretaan ja selkiytetään. Sillä sijaitseva leikkipuisto siirretään keskeemmälle puistoaluetta.

Liikenne

Autoliikenne rantavyöhykkeen uusille kortteleille osoitetaan pohjoisesta Apilan länsipuolelta nykyistä huoltoväylää pitkin. Väylältä ei ole moottoriajoneuvoliikenteen läpikulkua vanhainkodin pihan kautta Rekolantielle.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Vesihuoltoverkostot sijoittuvat pääosin katualueille.

Uusi lämpölaitos sijoittuu olevan kaukolämpöverkon varteen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen maankäytön tehostaminen tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Lisärakentaminen parantaa edellytyksiä alueen kauppapalveluiden palauttamiseen.

Uudisrakentaminen ei vaaranna valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman säilymistä. Alueen arvokkain vanha rakennuskanta säilytetään ja suojellaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Arvokkaimmat luontokohteet säilyvät. Liito-oravan kulkureitit rantapuustossa turvataan.

Uudisrakentamisen sijoituksen lähtökohtana on ollut peltomaiseman ja rantamaiseman hyödyntäminen asukkaille, mutta niiden rikkumattomuus järveltä katsottaessa. Vaikutukset maisemaan ovat vähäiset.

Rakentamisen vaikutuksia hulevesiin ja pohjaveteen ei näyttäisi tulevan, sillä maaperä on hyvin vesiä imeyttävä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on kuntatalouden kannalta kannattavaa. Myös yksityistaloudellisesti asutuksen sijoittuminen olevien palveluiden äärelle on edullista.

Kaavan mukaiset katu-alueet tulevat kunnan hoidettaviksi, mikä vaikuttaa kunnan hoitokustannuksiin.

Elinolot ja sosiaaliset vaikutukset

Alueelle muodostuu houkuttelevaa ja laadukasta asuinympäristöä, jossa virkistysalueet ja reitit ovat helposti käytettävissä.

Uudisasutuksen myötä alueen arvostus lisääntyy. Lähiympäristön laadun parantaminen lisää myös olevan asutuksen arvoa. Uudisasutuksella pyritään lisäämään alueen asukasohjan monimuotoisuutta.

Liikenneyhteys uima- ja venerannalle selkiytyy, mikä helpottaa koko Riun ja Pikonlinnan alueen virkistysmahdollisuuksia.

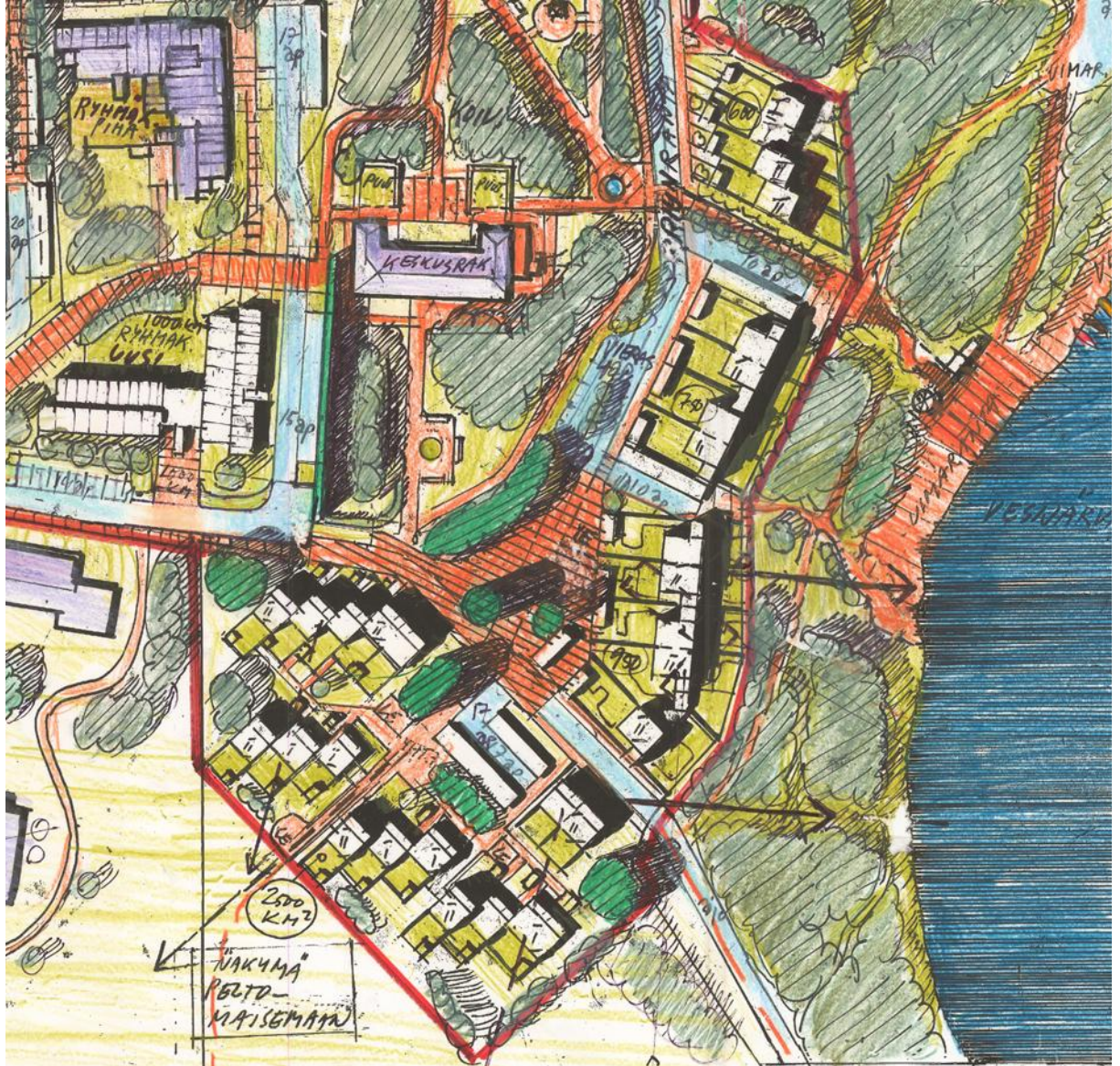
5.5 Nimistö

Alueelle tulee yksi uusi katu, jonka nimi Riunranta viittaa alueen sijaintiin Riun kylän rantapenkalla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamisen ohjaamiseksi laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka hyväksyy rakennus- ja ympäristölautakunta.



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Lämpökeskuksen rakentaminen on mahdollista käynnistää v. 2012. Asuntorakentaminen voi käynnistyä v. 2013.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan katusuunnitelmien yhteydessä sekä rakennuslupavaiheessa.

KANGASALA 11.10.2011

Kaavoitusarkkitehti

Markku Lahtinen