



KANGASALAN KUNTA TEKNINEN KESKUS

PIKKOLAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, Heikinhovi

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PÄIVÄYS	5.5.2009
ASEMAKAAVAN NUMERO	589
KUNTA	KANGASALA
OSA-ALUE	PIKKOLA
KYLÄ	TARPILA
KORTTELIT	76 OSA

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI Kangasalantien ja Katajatien väli



VIREILLETULOSTA ILMOITTAMINEN
KAAVAN HYVÄKSYMINEN
KAAVAN LAATIJA

27.6.2008

KANGASALAN KUNNAN TEKNINEN
KESKUS

LUETTELO OHEISMATERIAALISTA JA TAUSTASELVITYKSISTÄ

Kehityssuunnitelma, As Oy Kangasalan Heikinhovi, Arkkitehtitoimisto Lahtinen, 5.4.2006.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille As. Oy Kangasalan Heikinhovin aloitteesta Heikinhovin kiinteistöjen osalta. Kangasalan Kiinteistöpalvelu Oy on toimittanut kuntaan kirjeen 13.6.2006 kahden lisäkerroksen ja pysäköintialueen rakentamisesta. Talo ja ulkoalueet on tarkoitus saneerata. Aiheesta on laadittu kehityssuunnitelma.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia rakennuksen korottamista ja piha-alueiden järjestelyitä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.6.-15.8.2008.

Keskustan osayleiskaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 11.8.-9.9.2008 ja siitä on saatu lausunnot ja mielipiteet. Tarpilan asemakaava kaava-alueen itäpuolella on hyväksytty valtuustossa ja siitä on valitettu hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Kaavalla muutetaan Kangasalantien ja Katajatien välisen alueen asemakaavaa vuodelta 1968, joka tällä hetkellä mahdollistaa kaksikerroksisen kerrostaloasumisen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen kuuluu pääosin maanomistajille. Kunnan toteutettavaksi tulee osa Katajatien katua, jossa kulkee tällä hetkellä sorapintainen kevyen liikenteen väylä. Kangasalantiellä muutokset vaativat luvan tiehallinnolta. Kustannuksista sovitaan maankäyttösopimusten yhteydessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Kangasalantien varteen, Katajatien eteläpuolelle, Kirkkoharjun juureen. Matalat kerrostalot ovat rakentuneet 1960-70 -luvulla purettujen omakotitalojen paikalle Kangasalantien varteen. Peippolan talo on näistä vielä jäljellä. Korttelin hyvin eri tyyliset rakennukset sijaitsevat jyrkässä rinteessä. Kaava-alueen eteläpuolella on huoltoasema. Peippolan talo on Tarpilan asemakaavassa merkitty purettavaksi kerrostalon rakentamisen vuoksi.

ris-



Luonnonympä- tö

Maaperä on hiekkaa. Kaava-alue sijoittuu Kirkkoharjun pohjavesialueelle (II lk.).

Maisemallisesti alue sijoittuu Kirkkoharjun alarinteen.

seen. Osalla tonteista on vanhaa harjupuustoa, joka liittyy maisemallisesti harjuun. Kirkkoharjun rinne on jyrkkä alueen pohjoispuolella, pari polkua nousee talojen välistä rinnettä ylös.

Rakennettu ympäristö

Alue sijoittuu ydinkeskustan läheisyyteen. Kävelyetäisyydellä sijaitsevat tärkeimmät julkiset ja kaupalliset palvelut. Maisemallisesti paikka sijoittuu harjun juureen näkyvälle paikalle. Rinteessä olevat kerros- ja rivitalot ovat vaakalinjaisia ja pääasiallisesti vaaleita julkisivuiltaan. Korttelin rakennukset ovat kaikki eri vuosikymmeninä syntyneet ja muodostavat epäyhtenäisen kokonaisuuden. Itäpuolella on hyväksytty asemakaavan muutos noin viisikerroksisten vaaleiden kerrostalojen rakentamisesta.

Kaavamuutoksen kohteena oleva As. Oy Kangasalan Heikinhovin asuin- ja liikerakennus on valmistunut v.1962. Talo on tunnettu myös Talvitien talona ja Etappigrillinä ja se on toiminut alueen kohtaupaikkana yhdessä huoltoaseman kanssa. Rakennus edustaa ajalleen tyyppilistä rakentamistyyliä mm. nauhaikkunoiden, materiaalien ja vaalean värinsä osalta. Hahmoltaan rakennus on linjakas ja suhteikas. Päädyt ovat vaaleaa tiiltä, pääjulkisivussa on vaalea levypinta. Osittain maanalaisessa pohjakerroksessa toimii tällä hetkellä autokoulu, parturi-kampaamo ja askarteluliike ja sinne sijoittuu myös asukkaiden yhteistiloja. Toisessa kerroksessa on 6 asuntoa.

As. Oy Rekiälänrinne on punatiilinen, aumakattoinen omakotitalo, joka rakennettiin 1980-luvun alussa. Tontin alaosaan on iso autotalli johon kuljetaan Kangasalantieltä. As. Oy Katajatie 5 on rakennettu 1970-luvun alussa. Kolmikerroksinen lamellitalo, pihan puolella kakikerroksinen, on istutettu rinteeseen. Asuntoja on 18 kpl. Julkisivu on vaalea, päädyt ovat punatiiltä. Tontilla on autokatos Kangasalantien laidassa.

Liikenne ja johdot

Ajoneuvoyhteydet tonteille ovat nyt vain Kangasalantieltä. Heikinhovin edustalla on linja-autopysäkki, jonka kohdalla on myös liikkeiden paikoitusta ja näiden välistä kulkee kevyen liikenteen väylä. Pysäkki on tarkoitettu siirtämään tästä Tarpilan uusien talojen kohdalle, jolloin kevyen liikenteen turvallisuus paranee.

Korttelin pohjoisreunassa Katajatien jatkeena kulkee päällystämätön kevyen liikenteen väylä, joka on nykyisessä asemakaavassa katualuetta. As Oy Harjunrinteen toinen ajoyhteys on mahdollista järjestää Tarpilan asemakaavan selostuksen mukaan Katajatien kautta katua jatkamalla. Katajatien rakentaminen edellyttää 10-12 metrin levyistä katualuetta.

Kangasalantien melualue ulottuu koko korttelin alueelle. Melualue 55 dB on 41-80 m Kangasalantiestä (Tiehallinnon meluputkimalli v. 2006). Nopeusrajoitus on 40 km/h.

Kaukolämpölinja kulkee korttelin pohjoispuolella ja keskeltä Heikinhovin tonttia alas. Korttelin eteläreunassa kulkee viemäri- ja vesijohtolinja.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Nykyisessä kaavassa pieniä suikaleita kiinteistöistä ulottuu yleisen tien alueelle.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavassa paikka sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Oikeusvaikutuksettomassa taajamien osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalueita. Vireillä olevassa keskustan osayleiskaavassa paikka sijoittuu kerrostalovaltaiselle asuntoalueelle, Katajatielle ja Kangasalantielle on merkitty kevyen liikenteen reitti. Alue on myös merkitty hule - merkinnällä eli alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Keskustan osayleiskaavaa varten ollaan jatkamassa mm. hulevesiselvitystä ja täydentämässä rakennetun ympäristön selvitystä.

Alueella on voimassa v. 1968 laadittu asemakaava, jossa kortteliin on osoitettu kaksikerroksista kerrostalorakentamista. Kortteli on yhtä tonttia ja tehokkuusluku on 0,40. Rakennusala on merkitty korttelin keskelle ja reunoilla on istutettavat alueet. Katualue ulottuu Katajatiellä koko korttelin matkalle, tällä hetkellä se toimii kevyen liikenteen väylänä.



Nykyinen kaavayhdistelmä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

As. Oy Kangasalan Heikinhovilta on tullut anomus kaavamuutoksesta omistamiensa kiinteistöjen osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Alueen toiminnanharjoittajat
- Kunnan hallintokunnat (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, yhdyskuntatekniikka, sosiaali- ja terveystuloskeskus)
- Tampereen aluepelastuslaitos
- ELTEL Networks, Vattenfall, Kangasalan vesi -liikelaitos, Kangasalan lämpö Oy
- Viranomaiset (Hämeen tiepiiri, Maakuntamuseo, Pirkanmaan ympäristökeskus)

Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu 27.6.2008.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.6.-15.8.2008. Siitä saatiin kaksi kommenttia:

Kalervo Mesiranta, 1:150, on huolissaan Katajatien kevyen liikenteen turvallisuudesta, jos autorampeilta nouseaan siihen. Maiseman kaunistuskaan tuskin tällainen olisi. Parempi olisi maanalainen paikoitus rinteessä.

Jouko Oksjoki, As Oy Katajatie 60 hallituksen puheenjohtajana, 1:53, kirjoittaa, että yhtiötä askarruttaa lisääntyvä liikenne Katajatiellä, nousu ja lasku Katajatielle, liikenneturvallisuusriskit ja yhtiön pihasta ennestään vaarallisen liikennöinnin kasvaminen. Ongelma on merkittävä etenkin talviaikana.

Viranomaisyhteistyö

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

Tiehallinto on ilmoittanut alustavasti, että kaavassa voidaan merkitä kortteliraja kulkemaan Kangasalantien varressa kiinteistörajaja pitkin ja että mahdolliset aitarakennelmat teialueella vaativat tiehallinnon luvan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä rakentamistehokkuutta. Kangasalan nauhataajaman alueella on tavoitteena yhdyskuntarakenteen tiivistäminen.

Heikinhovin tontin kehityssuunnitelmassa on tavoitteena rakennuksen korotus ja pysäköinti-paikkojen rakentaminen. Tontille on sijoitettu 913 k-m² lisää. Kerroksia tulisi lisää yksi ja hieman vajaa ullakkokerros. Hissia ei rakennettaisi, sillä ylimmässä kerroksessa olisi ainoastaan asuntojen toisia kerroksia. Pohjakerroksen liiketilojen on tarkoitus jäädä paikoilleen. Autopaikkoja on merkitty yhteensä 25 kpl. Liikkeiden edustalle Kangasalantien varteen on merkitty tien suuntaisia paikkoja. Jyrkkään rinteeseen sijoitettuun, kolmikerroksiseen ja avoimeen paikoitusrakenteeseen kuljetaan alimpaan tasoon Kangasalantien puolelta, keskimmäiseen ramppiä pitkin ja ylimpään tasoon Katajatieltä.

Tavoitteena on turvata pohjavesi sekä ohjata hulevedet hallitusti harjun rinnettä alas. Pysäköintitasojen rakentaminen Heikinhovin tontilla vähentää sadevettä imeyttävää maata ja lisää hulevesien määrää.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tarpilan koulun alueen asemakaavan muuttaminen ja kerrostalorakentaminen korttelin vieressä vaikuttavat myös tämän kaavan ratkaisuihin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 30.6.-15.8.2008
- Asemakaavaluonnoksen käsittely kaavoituslautakunnassa 5.5.2009
- Valmisteluaineisto nähtävillä
- Asemakaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa
- Asemakaavaehdotus nähtävillä
- Asemakaavan hyväksyminen kaavoituslautakunnassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Asukkaita on mahdollista tulla alueelle lisää n. 18 henkeä nykyisen 42 ihmisen lisäksi. Kolmeen liiketilaan voi sijoittua n. 8 työntekijää.

Nykyisen kaavan tehokkuusluku (0,4) on muutettu tonttikohtaisiksi merkinnöiksi suurimmasta sallitusta kerrosalasta.

Pysäköintipaikkojen lukumäärä on merkitty asemakaavaan (1 ap/90 m²)



Näkymä Kangasalantieltä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijoittuu maisemassa ja taajamakuvassa näkyvälle paikalle. Heikinhovin julkisivuista on annettu määräyksiä, joissa pyritään säilyttämään julkisivun vaakalinjaisuus ja vaalea väri. Suuren tehokkuuden takia rakennetaan pysäköinti moneen tasoon. Pysäköintitasojen aidat tulee rakentaa umpinaisiksi.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaava-alue osoitetaan AL -merkinnällä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Muut alueet

Yleisen tien aluetta kavennetaan niin, että korttelinraja kulkee kiinteistörajaja pitkin.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asukasmäärä kasvaa ja yhdyskuntarakenne tiivistyy. Taajamakuva muuttuu Kangasalantien varrella rakennuksen korottamisen myötä, samoin pysäköintitason rakentaminen sorarinteeseen muuttaa näkymiä Kangasalantielle. Heikinhovin linjakas olemus menetetään korotuksen myötä. Lasitetut parvekkeet muuttavat julkisivun luonnetta huomattavasti. Kielteisiä vaikutuksia voidaan vähentää rakennussuunnittelussa kaavamääräykset huomioiden: vaalea väri, vaakalinjaisuus ja alkuperäisen tyylin huomioiminen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Heikinhovin piha-alueen harjumainen ja luonnon-tilainen maasto pienenee ja mäntyjä joudutaan kaatamaan autopaikoituksen ja rampin tieltä. Pintavesiä imeyttävä maan pinta-ala vähenee. Hulevesien suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota, sillä maankäytön tehostuessa yhteisvaikutukset Tarpilan kanssa saattavat olla tuntuvia sekä pohjavesialueen takia. Pysäköintikansien ja rampin kohdalla maata muokataan voimakkaasti.



Näkymä Katajatie kevyt väylältä pihaan.

Muut vaikutukset

Liikenneturvallisuus Kangasalantien varressa paranee liikkeiden pysäköinnin järjestelyjen jälkeen. Katajatiellä kevyen liikenteen liikenneturvallisuus saattaa heiketä riippuen liittymä-ratkaisusta. Heikinhovin etupiha saneerauksen myötä ehostuu. Parvekkeiden rakentaminen parantaa asumisviihtyvyyttä nykyisiin asuntoihin verrattuna.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kangasalantieltä aiheutuu liikenteen melua.

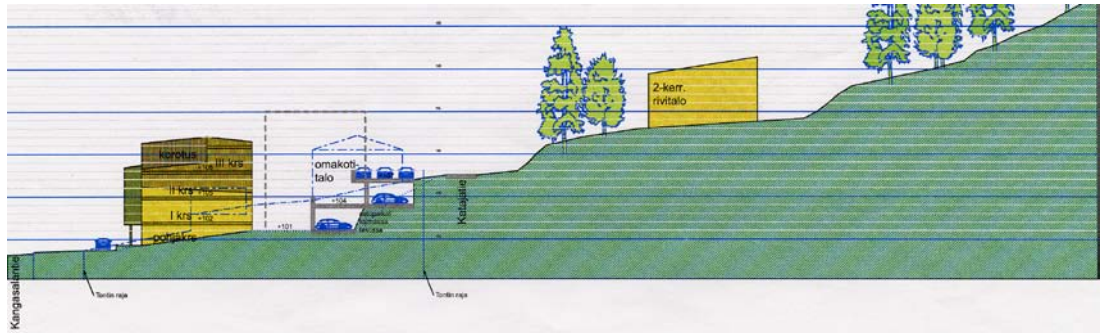
Harjuaalueella tulee varautua radonin torjumiseen talojen rakenteissa.

5.6 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

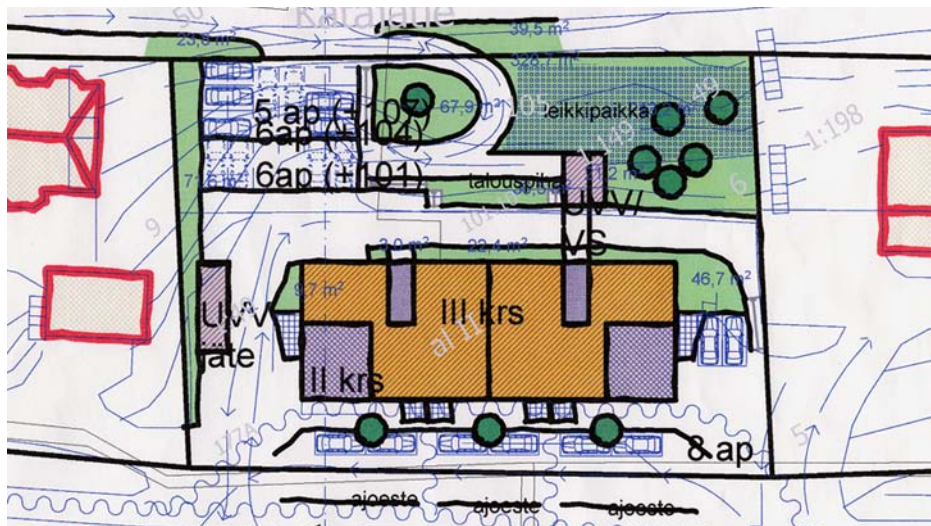
Kaavamerkinnytön varmistetaan rakennusten sopivuus ympäristöönsä. Rakentamistavasta on annettu määräyksiä julkisivun ja yksityiskohtien osalta. Piha-alueista ja melusta on annettu määräyksiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Poikkileikkaus ja Havainnekuva As Oy Kangasalan Heikinhovi Kehityssuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Lahtinen)



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttajia ovat pääosin yksityinen maanomistaja. Osa katualuetta rakennetaan Katajatiellä. Kangasalan tien varrella sovitaan tiehallinnon kanssa mahdollisista järjestelyistä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Liikenneturvallisuuden huomioiminen Katajatie ja Kangasalan tien liittymässä tulee suunnitella erityisen huolellisesti. Myös Kirkkoharjun rinteestä valuvat hulevedet tulee ohjata hallitusti alaspäin. Nämä seikat tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

KANGASALA 28.4. 2009

Suunnitteluarkkitehti

Susanna Virjo