

KANGASALAN KAUPUNKI RUUTANAN SEURAKUNTAKODIN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, 874 KAAVASELOSTUS, Luonnos

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Päiväys	25.5.2021
Asemakaavan numero	874
Kunta	Kangasala
Osa-alue	Ruutana
Kortteli, jota muutos koskee	7114 ja puistoalue

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 7114, puistoaluetta, lähivirkistysaluetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

Kaava-alueen sijainti



Karttapohja: Maanmittauslaitos/ avoin aineisto.

Vireilletulosta ilmoittaminen:	Elinympäristölautakunta 15.12.2020 § 197
Kaavan hyväksyminen:	
Kaavan laatija:	Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.5.2021
Liite 2	Rakennuskulttuurin inventointilomake, Ruutanan seurakuntakoti
Liite 3	Luonnosvaiheen palauteraportti
Liite 4	Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
Liite 5	Asemakaavan seurantalomake
Liite 6	Kaavakartta määräyksineen 1:1000



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kangasalla, Ruutanan kaupunginosassa.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Kangasalan seurakunta.

Hanke on tullut vireille elinympäristölautakunnan päätöksellä 15.12.2020 § 197. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 18.1.-16.2.2021 välisenä aikana.

1.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alueelle asuinrakentamista, joka liittyy luontevasti ympäröiviin asuin-kortteleihin.

Tavoitteena on lisäksi huomioida toteutunut tieverkko sekä lähialueen asukkaiden virkistys-mahdollisuudet.

1.4 Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 1,0 ha.

1.5 Rakennusoikeus

Kaavaluonnoksissa on osoitettu rakennusoikeutta 1880 – 3350 kem² vaihtoehdosta riippuen.

1.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun kaava on tullut lainvoimaiseksi. Alueella on voimassa Kangasalan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymä rakentamistapaohje.

1.7 Tausta-aineisto

- Seurakunnantien asemakaavan kaavaselostus. Kangasalan kaupunki, 2009.
- Ruutanan osayleiskaava. Selvitys rakennetusta ympäristöstä. Selvitystyö Ahola, 2009.
- Kangasala Ruutanan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi. Mikroliitti Oy, 2009.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Yleistä

Ruutanan seurakuntakodin rakennuksen korttelialue sijaitsee keskellä Ruutanan kaupungin-osan pientalovaltaista asuinalueita. Alue rajautuu Seurakunnantiehen ja Puistotiehen. Alueelle on myös yhteys Pastorinkaarelta.

Tontti on puustoinen. Pihapiirissä on sorapintainen pysäköintialue ja pieni leikkialue telineineen.

Kaava-alueen länsikulmassa on metsäinen alue.

Alueen halki kulkee Paimenpolku-niminen ulkoilureitti Seurakunnantieltä Puistotielle.

Alueen pohjois- ja länsikulmauksissa on puistomuuntamot.

2.1.2 Kulttuuriympäristö, rakennettu ympäristö ja maisema

Kaava-alueen keskellä sijaitsee Kangasalan seurakunnan omistama Ruutanan seurakuntakodin rakennus, joka on rakennettu vuonna 1959. Kaava-alueella ei ole muita rakennuksia.



Ruutanan seurakuntakodin rakennus.

Seurakuntakoti on hahmoltaan selkeä, rapattupintainen ja satulakattoinen rakennus. Rakennuksella on merkitystä osana Ruutanan asuinalueen historiaa ja se edustaa tyypillistä 1950-luvun lopun asunto-/laitosarkkitehtuuria. Vuonna 2020 tehdyn arvion mukaan rakennuksen runko on kunnossa, mutta muuten rakennus on laajan peruskorjauksen ja lämmitysjärjestelmän uusimisen tarpeessa.

Seurakuntakodin rakennuksesta laadittu rakennuskulttuurin inventointilomake on kaava-selostuksen liitteenä.

Lähiympäristön toteutunut rakennuskanta on pääosin 2010-luvulla toteutunutta omakotirakentamista.

Alueelta tai sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita.



Lähiympäristön toteutunutta omakotirakentamista.

2.1.3 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua ympäristöä/ seurakunnan piha-aluetta. Alueella ei ole luonnonvaraisia alueita.

2.1.4 Virkistys

Seurakunnan piha-aluetta ei ole aidattu ja sen poikki kulkee ulkoilureitti, Paimenpolku. Piha-alue on ympäröivän alueen asukkaiden vapaassa käytössä. Piha-alueella on seurakunnan rakentama pieni leikkialue, joka on rakennettu palvelemaan seurakunnan tarpeita. Leikkialueen käyttöä ei ole estetty ja sitä käyttävät myös ympäröivän asuinalueen asukkaat.



Seurakuntakodin piha-aluetta ja ulkoilureittejä.



Seurakuntakodin piha-alueella oleva leikkialue.

2.1.5 Palvelut

Ruutanan seurakuntakoti tarjoaa lähialueen asukkaille mahdollisuuden osallistua evankelis-luterilaisen kirkon järjestämiin tilaisuuksiin ja kerhoihin. Seurakuntakodilla on merkitystä erityisesti lasten ja nuorten kerhojen ja tapahtumien järjestyspaikkana.

Ruutanassa on elintarvikeliike, terveysasema, päiväkoti ja koulu. Ruutanaan on valmistumassa vuoden 2021 aikana monitoimitalo, johon suunniteltu tilat varhaiskasvatukselle, nuoris- ja vapaa-aikatoimelle, yhdistyksille ja seurakunnalle. Rakennukseen on tulossa myös monitoimisali liikunta-, vapaa-aika- ja kulttuurikäyttöön.

2.1.6 Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella on vesijohto ja viemäriverkko. Viemäri linja kulkee alueen etelärajalla. Lisäksi alueen halki Pastorinkaareltä tontin 11 lounaiskulmasta kulkee viemäri linja tontille 7.

Alueelle on mahdollista järjestää liittymä Seurakunnantieltä, Pastorinkaareltä ja Puistotieltä. Seurakunnantie on kokoojakuu.

2.1.7 Maaperä ja topografia

Maaperä on mittakaavaltaan 1:20 000 maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia ja kalliota.

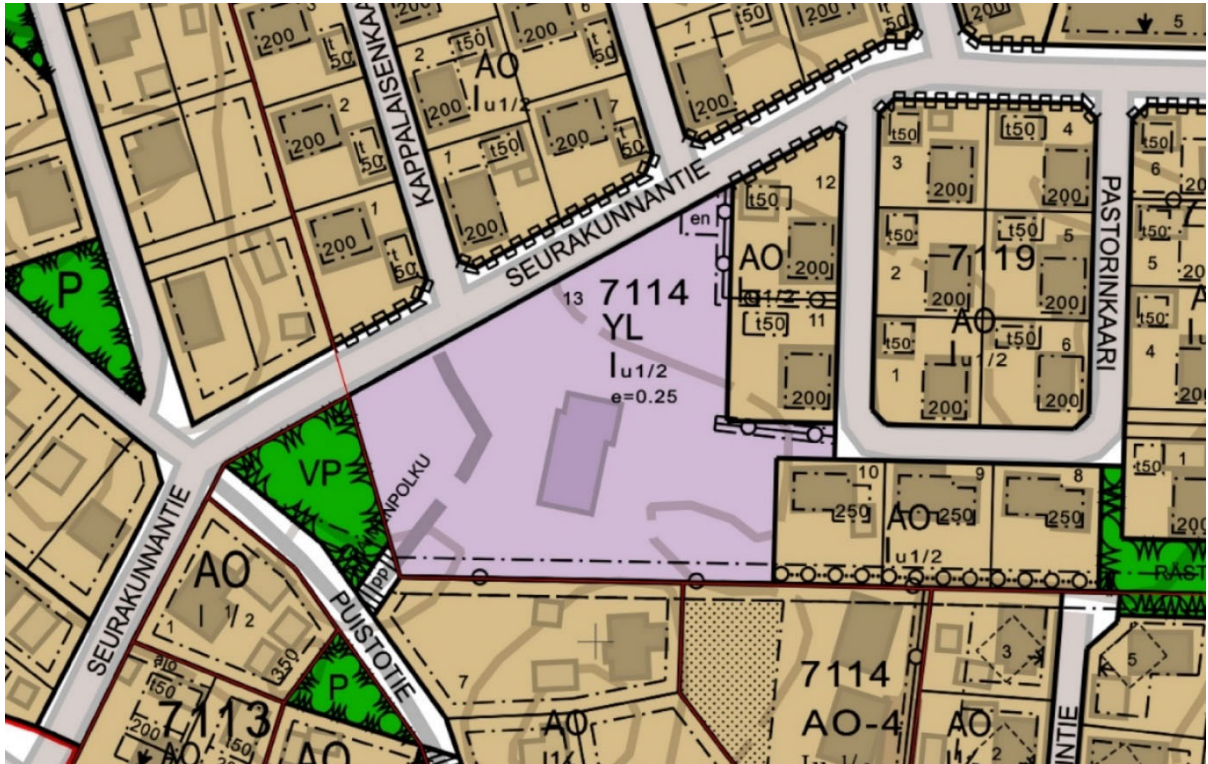
Korkeuseroa suunnittelualueella on neljä metriä. Korkein maaston kohta sijaitsee länsiosan puistoalueella ja alin kohta alueen kaakkoiskulmassa.

2.1.8 Maanomistus

Kiinteistö Lemola 211-445-3-10, joka käsittää seurakuntakodin tontin, on Kangasalan seurakunnan omistuksessa. Kiinteistö Kalliola 211-436-3-238, joka käsittää länsiosan puistoalueen, on Kangasalan kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Asemakaava



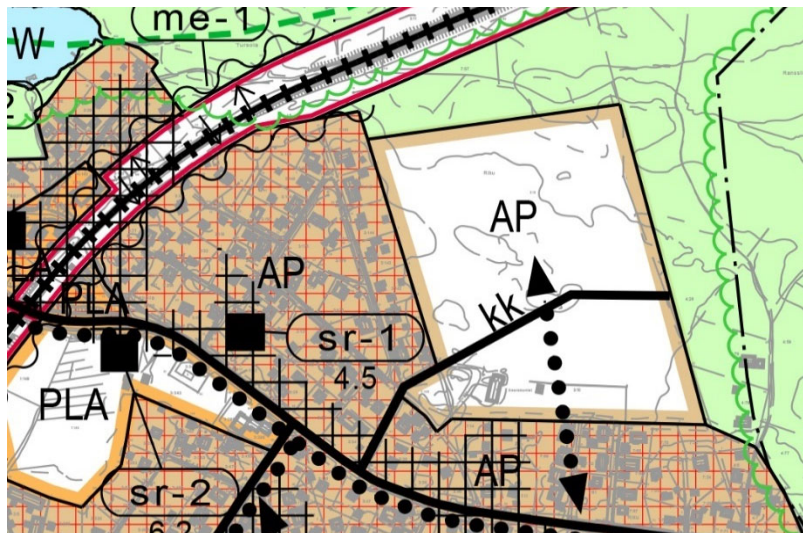
Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Pääosa alueesta kuuluu vuonna 2009 laaditun asemakaavan alueeseen. Tontin pääkäyttötarkoitus on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Suurin sallittu kerrosluku on 1u $\frac{1}{2}$. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,25. Pohjoiskulmassa on osoitettu energiahuollon rakennusala (en). Koillis- ja etelärajoilla on osoitettu johtoa varten varatut alueen osat.

Asemakaavan liittyvät rakentamistapaohjeet.

Kaava-alueen länsikulman puistoalueella (VP) ja Paimenpolku-nimisellä jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla tiellä on voimassa asemakaava vuodelta 1999.

2.2.2 Yleiskaava



Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Ruutanan osayleiskaava on vireillä. Vuonna 2011 nähtävillä olleessa osayleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi.

Kaava-alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Kangasalan strateginen yleiskaava 2040. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Kaava-alue sijoittuu strategisessa yleiskaavassa kasvukehille, jonka pohjoinen kehäosuus tukeutuu Ruutanen taajamaan ja sen kehittämiseen. Ruutanen kehityskohde on Ruutanen uusi asemanseutu:

Ruutanen varataan paikka mahdolliselle uudelle rautatiepysäkille. Pysäkkipaikan ympärille varataan alue tehokkaasti rakennettavalle uudelle alakeskukselle.

2.2.3 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue on osa kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. Alueelle ei ole maakuntakaavassa osoitettu muita varauksia tai erityisominaisuuksia.

2.2.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen asemakaavahankkeeseen ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Huomioitava on erityisesti valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite koskien elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä.

2.2.5 Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty pohjakartta vuonna 2017.

2.2.6 Rakennusjärjestys

Kangasalan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.8.2018.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Kangasalan seurakunta. Seurakunnan tarve Ruutanen seurakuntakodin rakennukselle lakkaa, kun Ruutanen uusi monitoimitalohanke valmistuu arviolta syksyllä 2021 ja seurakunnan toiminnot siirtyvät sinne.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Seurakunnantien asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Ruutanen omakotiyhdistys ry
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kangasalan kaupungin elinympäristölautakunta
- Kangasalan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonta

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajille ja lähinaapureille. Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaavahankkeen vaiheista on mahdollista saada tietoa suoraan omaan sähköpostiosoitteeseen ilmoittautumalla sähköpostituslistalle kaavan laatijalle.

3.2.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.1.-16.2.2021 väliseksi ajaksi. OAS:sta saatiin palautetta Iskelän omakotiyhdistykseltä, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja yksityisiltä henkilöiltä (yhteensä seitsemän eri palautetta).

Palautteessa Iskelän omakotiyhdistys ehdotti, että kaavahankkeen valmisteluvaiheessa järjestettäisiin erityinen tilaisuus tai vastaava, jossa lähialueen asukkaat voisivat osallistua kaavan valmisteluun. Lisäksi yhdistys esitti, että kaavaa laadittaessa kiinnitettäisiin erityistä huomiota sen liittymiseksi luontevasti ympäröiviin pientaloasuinkortteleihin sekä toiminnallisesti että esteettisesti. Yhdistys pitää tärkeänä, että uuden alueen rakennusvolyyymi, -massoittelu ja -tyyli tukevat alueen luonnetta ja että alueelle toteutettava rakentaminen on laadukasta. Yhdistys pitää tärkeänä, että suunnitelmaan sisällytetään riittävästi viheralueita ja erityisesti lasten leikkipuisto.

Yksityisten henkilöiden palautteissa nousivat esille seuraavat asiat:

- Alueen rakentamisessa tulee huomioida ympäröivän alueen rakentaminen, rakennusten korkeudet ja rakentamistapa.
- Rakennusten korkeudessa tulee huomioida alueen korkotaso ja ympäröivien asuinkortteleiden rakennusten korkeus.
- Alueella olevat viheralueiden, leikkipuiston ja puuston halutaan säilyvän. Leikkipuistoa toivotaan laajennettavan.
- Puistotien ja Paimenpolun välinen viheralue tulisi säilyttää.
- Seurakunnantien varteen ja Pastorinkaaren puoleisten tonttien väliin tulisi jättää viheralue.
- Liittymät tonteille tulisi suunnitella siten, että liikenne ei kohtuuttomasti kuormita olemassa olevaa asutusta.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo antamassaan lausunnossa, että kaavahankkeen ensisijaiseksi lähtökohdaksi tulisi ottaa seurakuntakodin rakennuksen säilyttäminen. Museon lausuu, että rakennuksen käyttötarkoitusta on mahdollista muuttaa ja sen ympäristöä täydentää uudella, seurakuntakodin arvot huomioivalla rakennuskannalla.

3.2.4 Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnosvaihtoehdot)

Kaavan valmisteluaineisto valmistui toukokuussa 2021. Elinympäristölautakunta käsittelee aineiston. Valmisteluvaiheessa neljä eri vaihtoehtoista kaavaluonnosta ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa palautetta, jonka perusteella sitä tarkistetaan tarvittaessa.

3.2.5 Kaavaehdotus

Valmisteluvaiheen nähtävänäolon jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Kaupunginhallitus käsittelee aineiston, asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää aineistosta lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänäolon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

3.2.6 Kaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Kangasalan sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alueelle asuinrakentamista, joka liittyy luontevasti ympäröiviin asuin-kortteleihin.

Tavoitteena on lisäksi huomioida toteutunut tieverkko sekä lähialueen asukkaiden virkistysmahdollisuudet.

Tavoitteena on, että kaavan laatimisen aikana selvitetään tarpeita ja mahdollisuuksia seurakuntakodin rakennuksen säilyttämiseksi tai purkamiseksi.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

4.1 Kaavan rakenne ja sisältö

Valmisteluvaiheessa alueelle on laadittu neljä vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan seurakuntatalon säilyttämisen osalta, talotyyppien osalta ja virkistysalueiden osalta.

Kaikissa vaihtoehdoissa kaavamuuotosalueen länsikulma säilyy puistona (VP) ja sinne on ohjeellisena osoitettu leikkipuiston alue.

Kaikissa vaihtoehdoissa liittymät tonteille on osoitettu Seurakunnantieltä, kevyen liikenteen väylältä, jolla on sallittu ajo tonteille (Paimenpolku) ja Pastorinkaaren kautta.

Kaikissa vaihtoehdoissa kaava-alueen pohjoiskulman puistomuuntamon alue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Kaikissa vaihtoehdoissa korttelin itä- ja eteläosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

4.1.1 Vaihtoehtojen 1-4 kuvaus



Vaihtoehto 1, havainnekuva.



Vaihtoehto 2, havainnekuva.



Vaihtoehto 3, havainnekuva.



Vaihtoehto 4, havainnekuva.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 lähtökohtana on, että seurakuntakodin rakennus puretaan ja kortteliin rakennetaan yksikerroksisia rivitaloja.

Vaihtoehdossa 1 kortteliin on osoitettu yksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR, I). Kortteliin on muodostettu 3 tonttia. Rakennusoikeutta on osoitettu 1300 kem² asuinrakennuksia varten ja 580 kem² talousrakennuksia varten. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1880 kem². Rakennusten harjan suunnat on osoitettu Seurakunnantien suuntaiseksi ja Pastorinkaaren rakennusten suuntaiseksi. Alueen itäosaan on osoitettu lähivirkistysalue, joka on osoitettu korttelin omaan käyttöön (/yk (7114/13,14,15)).

Vaihtoehto 1 edellyttää seurakuntakodin rakennuksen purkamista.

Vaihtoehdossa 1 alueelle voisi rakentua esimerkiksi 21 uutta asuntoa, jotka ovat keskimäärin noin 50-65 kem².

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 lähtökohtana on, että seurakuntakodin rakennus puretaan ja sen tilalle toteutetaan korttelin sisäistä virkistystä palveleva alue. Kortteliin rakennetaan puolitoistakerroksisia pientaloja.

Vaihtoehdossa 2 kortteliin on osoitettu puolitoistakerroksisten asuinpienitalojen korttelialue (AP, I u 1/2). Kortteliin on muodostettu 3 tonttia. Rakennusoikeutta on osoitettu 2250 kem² asuinrakennuksia varten ja 600 kem² talousrakennuksia varten. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2850 kem². Rakennusten harjan suunnat on osoitettu seurakuntakodin rakennuksen suuntaiseksi. Alueen keskelle on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le), joka on määrätty istutettavaksi. Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan tontteja ei saa aidata niin, että alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.

Vaihtoehto 2 edellyttää seurakuntakodin rakennuksen purkamista.

Vaihtoehdossa 2 alueelle voisi rakentua esimerkiksi 22 uutta asuntoa, jotka ovat kooltaan keskimäärin noin 100 kem². Vaihtoehto mahdollistaa myös yksikerroksista rakentamista. Jos rakennuksia rakennetaan yksikerroksisiksi, asunnot voivat olla kooltaan pienempiä, esimerkiksi 50 kem².

Vaihtoehto 3

Vaihtoehto 3 on rakenteeltaan vastaava kuin vaihtoehto 2, mutta lähtökohtana on seurakuntakodin rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön ja korttelin täydennysrakentaminen puolitoistakerroksisilla pientaloilla.

Vaihtoehdossa 3 kortteliin on osoitettu puolitoistakerroksisten asuinpienitalojen korttelialue (AP, I u 1/2). Kortteliin on muodostettu 3 tonttia. Rakennusoikeutta on osoitettu 2750 kem² asuinrakennuksia varten ja 600 kem² talousrakennuksia varten. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3350 kem². Rakennusten harjan suunnat on osoitettu seurakuntakodin rakennuksen mukaisen koordinaatiston suuntaiseksi. Alueen eteläosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).

Vaihtoehto 3:ssa seurakuntakodin rakennus on mahdollista säilyttää tai korvata uudisrakennuksella. Seurakuntakodin rakennuksen säilyttäminen edellyttää sen muuttamista asuinkäyttöön. Seurakuntakodin rakennuksen rakennusoikeudeksi on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti 500 kem².

Vaihtoehdossa 3 alueelle voisi rakentua esimerkiksi 22 uutta asuntoa, jotka ovat kooltaan keskimäärin noin 100 kem². Laskelmaan eivät sisälly seurakuntakodin rakennukseen toteutettavat asunnot.

Vaihtoehto mahdollistaa myös yksikerroksista rakentamista. Jos rakennuksia rakennetaan yksikerroksisiksi, asunnot voivat olla kooltaan pienempiä, esimerkiksi 50 kem².

Vaihtoehto 4

Vaihtoehdossa 4 lähtökohtana on seurakuntakodin rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön ja korttelin täydennysrakentaminen yksikerroksisilla rivitaloilla.

Vaihtoehdossa 4 kortteliin on osoitettu yksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR, I). Kortteliin on muodostettu 3 tonttia. Rakennusoikeutta on osoitettu 1950 kem² asuinrakennuksia varten ja 340 kem² talousrakennuksia varten. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2290 kem². Rakennusten harjan suunnat on osoitettu seurakuntakodin rakennuksen mukaisen koordinaatiston suuntaiseksi.

Vaihtoehto 4:ssa seurakuntakodin rakennus on mahdollista säilyttää tai korvata uudisrakennuksella. Seurakuntakodin rakennuksen säilyttäminen edellyttää sen muuttamista asuinkäyttöön (A). Seurakuntakodin rakennuksen rakennusoikeudeksi on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti 500 kem².

Vaihtoehdossa 4 alueelle voisi rakentua esimerkiksi 25 uutta asuntoa, jotka ovat keskimäärin noin 60 kem². Laskelmaan eivät sisälly seurakuntakodin rakennukseen toteutettavat asunnot.

4.1.2 Rakentamistapaohjeet

Korttelialueella on voimassa Kangasalan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymä rakentamistapaohje, jossa korttelia 7114 koskevat seuraavat ohjeet:

Katteen väri ja kattokulma

Katteen värin tulee olla tummanharmaa. Kattokulman tulee olla 1:2.

Julkisivut

Rakennusten muotokielen tulee olla modernia ja pelkistettyä. Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa rappautusta. Rakennukset voivat olla myös lautaverhottuja ja kivitalomaisia. Julkisivulaudoituksen tulee tällöin olla rakennuskohtaisesti yhdensuuntaista ja pieli- ja nurkkalautoissa sekä kaiteissa tulee käyttää hyvin yksinkertaista muotoa. Nurkkalautojen tulee olla samaa värisävyä julkisivuverhouksen kanssa.

Ikkunat

Ikkunoilla luodaan alueelle yhtenäistä modernia ilmettä. Ikkunoiden vuorilautojen tulee olla ikkunasyvennyksen suuntaiset ja niiden tulee olla vain vähäisesti ulkonevia.



Rakentamistapaohjeen mukaisia suuntaa antavia julkisivuväriesimerkkejä.

4.2 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne	Alueen rakentaminen täydentää Ruutanan pientalovaltaista rakentamista sekä rakennusten koon että kerrosluvun osalta. Korttelialue sijoittuu vanhemman ja uudemman asuinrakentamisen nivelkohtaan, jossa myös tiestön ja rakennusten suunnat ovat vaihtelevia.
Rakennusoikeus ja väestö	Asemakaava mahdollistaa vaihtoehdosta riippuen 1300 - 2750 kerrosalaneliömetriä uutta asuinrakentamista. Lisäksi on osoitettu rakennusoikeutta talousrakennuksia varten 340 – 600 kerrosalaneliömetriä. Uusia asuntoja alueelle voisi kaavan mukaan tulla vaihtoehdosta riippuen 21-25 asuntoa. Uusia asukkaita voisi alueelle tulla laskennallisesti noin 50-60 (laskentaperusteena 2,5 asukasta/ asutokunta).
Ekologisuus ja taloudellisuus	Alue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon ja alueella on olemassa vesi- ja viemäriverkko. Alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntatalouden ja ekologisuuden kannalta tarkoituksenmukaista. Alueen maanomistajan, Kangasalan seurakunnan kannalta, seurakuntakodin rakennuksen säilyttäminen ja muuttaminen asunnoiksi ei ole taloudellisesti kannattavaa. Rakennuksen säilyttäminen edellyttäisi laajaa peruskorjausta ja lämmitysjärjestelmän uusimista.
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Korttelialue tarjoaa mahdollisuuden asua Ruutanan kaupunginosassa rauhallisessa ja viihtyisässä elinympäristössä. Toteutuessaan rivitalo- ja kytketty pientaloasuminen monipuolistavat alueen omakotipainotteista asumista.
Virkistys	Korttelialueen länsireunaan on osoitettu puistoalue ja puistoalueelle ohjeellinen leikkipuistoksi varattu alueen osa. Alue on Kangasalan kaupungin omistuksessa. Leikkipuiston toteuttamisesta alueelle ei ole tehty tarkempia suunnitelmia tai päätöksiä. Toteutuessaan puisto ja leikkipuisto säilyttäisivät lähiympäristön asukkaille mahdollisuuden käyttää aluetta virkistykseen. Alueen toteuttamisen myötä seurakuntakodin piha-alueella oleva leikkialue poistuu. Vaihtoehdoissa 1 ja 2, joissa seurakuntakodin rakennus on osoitettu purettavaksi, on korttelialueelle osoitettu korttelin sisäistä virkistystä palveleva alue.

Liikenne	Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katualueiden rakentamista. Vaihtoehto 1 edellyttää uuden kevyen liikenteen väylän rakentamista.
Kulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkikuva	Vaihtoehdot 3 ja 4 mahdollistavat seurakuntakodin rakennuksen säilymisen. Mikään vaihtoehtoista ei estä seurakuntakodin rakennuksen purkamista. Seurakuntakodin rakennuksesta laadittujen selvitysten ja rakennusinventoinnin mukaan sillä on merkitystä erityisesti osana Ruutanan asuinalueen historiaa ja oman aikakautensa julkisen rakentamisen tyyppillisenä edustajana. Rakennuksen purkaminen tarkoittaa näiden arvojen osittaista menettämistä. Vaihtoehtoissa 3 ja 4 korttelin täydennysrakentaminen on sovitettu seurakuntakodin rakennukseen ja sen pihapiiriin. Rakentamisen määrässä, rakennusten korkeudessa ja rakennusmassoissa on huomioitu alueen liittyminen ympäröiviin asuinkortteleihin. Rakentaminen on mahdollista toteuttaa siten, että se liittyy rakentamistavaltaan ympäröiviin asuinkortteleihin. Asemakaava luo valmiudet alueen toteuttamiseen alueelle hyväksytyn rakentamistapaohjeen mukaisesti.

Vaihtoehtojen 1-4 vertailu

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3	Vaihtoehto 4
Käyttötarkoitus	Rivitalot	Asuinpientalot	Asuinpientalot	Rivitalot
Kerrosluku, enintään	1	1,5	1,5	1
Rakennus-oikeus, uudet asuinrakennukset	1300	2250	2250	1250
Rakennus-oikeus, seurakuntakodin rakennus			500	500
Rakennus-oikeus, talousrakennukset	580	600	600	340
Seurakuntakodin rakennus	Purettava	Purettava	Mahdollista säilyttää	Mahdollista säilyttää

4.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Sisältövaatimusten huomioiminen soveltuvin osin:

Alueen rakentaminen täydentää Ruutanan pientalovaltaista taajamarakennetta ja vastaa alueella vireillä olevaa yleiskaavaa.

4.3.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaava perustuu olemassa olevaan tieverkkoon ja olemassa olevaan korttelirakenteeseen. Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnallisteknisiä verkostoja.

Alueen täydennysrakentaminen on yhdyskuntatalouden ja ekologisuuden kannalta tarkoituksenmukaista.

4.3.2 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alue sijoittuu olemassa olevan pientalovaltaisen asuinalueen keskelle. Alueen täydennysrakentaminen ei luo tarpeita uusille palveluille.

4.3.3 Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alueen liikenne on mahdollista toteuttaa nykyistä liikenneverkkoa ja kunnallisteknistä verkkoa käyttämällä.

4.3.4 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Korttelialue tarjoaa mahdollisuuden asua Ruutanan kaupunginosassa rauhallisessa ja viihtyisässä elinympäristössä ja monipuolistavat alueen asumismahdollisuuksia.

4.3.5 Rakennetun ympäristön ja maiseman vaaliminen

Rakentamisen määrässä, rakennusten korkeudessa ja rakennusmassoissa on huomioitu alueen liittyminen ympäröiviin asuinkortteleihin

Vaihtoehdot 2 ja 3 mahdollistavat seurakuntakodin rakennuksen säilymisen. Mikään vaihtoehto ei estä seurakuntakodin rakennuksen purkamista. Ruutanan osayleiskaavaa varten laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä kohteelle ei ole annettu sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä koskevia toimenpidesuosituksia.

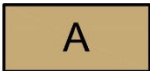
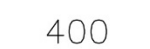
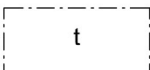
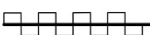
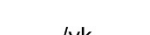
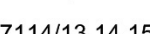
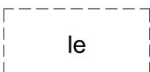
4.3.6 Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavassa on huomioitu virkistysalueiden säilyminen ja riittävyys myös lähialueiden näkökulmasta.

4.4 Vertailu, maakuntakaava

Asemakaava vastaa suunnittelualueella voimassa olevaa Pirkanmaan 1.maakuntakaavaa, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä.

4.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Kadun nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalanelimetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Talousrakennuksen rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varttu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Yhteiskäyttöalue.
	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden käyttöön alue on varattu.
	Ohjeellinen leikkipuistolle varattu alueen osa.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueella on voimassa Kangasalan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan hyväksymä rakentamistapaohje.

25.5.2021

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen