

Tammelan kunta

Kydön asemakaavamuutos, korttelit 815, 820, 709, 710, 712, 713, 714, 722 ja 731



Kaavaselostus 18.6.2025

Tammelan kunta

TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Kydön asemakaavamuutos, korttelit 815, 820, 709, 710, 712, 713, 714, 722 ja 731

Kunta: Tammela

Korttelit: 815, 820, 709, 710, 712, 713, 714, 722 ja 731

Kaavan laadittaja: Tammelan kunta

Kaavan laatija: Tammelan kunta
kaavoittaja Miika Tuki
Hakkapeliitantie 2
31300 Tammela
puh 050 4643274
miika.tuki@tammela.fi

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 6.2.2023 § 17 asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 15.9.2022 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuilla 5.6.-6.7.2023 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen materiaali oli julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuilla 19.3-22.4.2025 välisenä aikana.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 25.6.2025 § 40 ja kaava tuli lainvoimaiseksi 14.4.2026.

Selostuksen sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.2	Asemakaava	4
1.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Alueen kaavatilanne	8
2.1.3	Yhdyskuntarakenne	12
2.1.4	Luonnonympäristö	12
2.1.5	Pohjavesi	13
2.1.5	Kiinteät muinaisjännökset	13
2.1.6	Rakennettu ympäristö	13
2.1.7	Liikenne	14
2.1.8	Kunnallistekniikka	14
2.1.9	Maanomistus	14
2.2	Suunnittelutilanne	15
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve / tavoitteet	15
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	16
3.2.1	Osalliset	16
3.2.2	Vireilletulo	16
3.2.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	16
3.2.4	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	17
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
4.1	Kaavan rakenne	18
4.1.1	Mitoitus	18
4.1.2	Palvelut	19
4.3	Aluevaraukset	19
4.3.1	Korttelialueet	19
4.3.2	Viheralueet	23
4.3.3	Liikennealueet	24
4.3.4	Muut alueet	24
4.4	Kaavan vaikutukset	24
4.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	24
4.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	24
4.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön	24
4.4.4	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	25
4.4.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	25
4.4.6	Pohja- ja pintavesiin	25
4.4.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	26
4.7	Nimistö	26
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
5.2	Toteutuminen ja ajoitus	26
5.3	Toteutuksen seuranta	26
	LIITTEET	27

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kydön asuinalueelle on vuosien aikana kertynyt erilaisia muutostarpeita, joista kuntaan on tullut myös suullisia ja kirjallisia aloitteita kaavan eri osien päivittämisestä vastaamaan tämän päivän tarpeita.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.5.2022 § 141 hyväksyä kunnan vuosittaisen kaavoitus-katsauksen, jossa ilmoitettiin kaavapäivityksen käynnistämisestä.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 6.2.2023 § 17 hyväksyä asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 15.9.2022 päivätyn ase-makaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuilla 5.6.-6.7.2023 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 19.3-22.4.2025 välisenä aikana.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 25.6.2025 § 40 ja kaava tuli lain-voimaiseksi 14.4.2026.

1.2 Asemakaava

Kydön alue on Tammelan kunnan suosittu asuinalue, jossa tonttien kysyntä on jatkunut melko tasaisesti taloudellisista olosuhteista riippumatta. Alueen kaavoitus on kuitenkin jo 2000 luvun alkupuolelta, joten alueelle on kertynyt muutostarpeita:

1. KORTTELIT 815 JA 820

Kydön ranta-alueen kortteleiden 815 ja 820 osalta on kunnalle tehty yksittäisen tontin kaa-vamuutokselle sekä vakituiseen asumiseen vapaa-ajan asumisen sijaan, että kahdelle raken-nuspaikalle nykyisen yhden sijaan.

2. KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714

Kydön kaava-alueen kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajilta on tullut useita toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ympäröivien virkistysalueiden osia niihin liittä-mällä. Lähtökohtaisesti virkistysalueiden yhtenäisyys ja jatkuvuus on tulevassakin kaavoitukses-sa säilytettävä, mutta pieniä virkistysaluekokonaisuuden kannalta merkityksettömiä osia voidaan tutkia tonttien lisämaaksi kaavoituksella.

3. KORTTELI 731

Kunnan alkujaan kokonaisuudessaan omistama kortteli 731 on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vain yhden tontin osalta. Kaavamuutoksen tavoitteena on nykyisten tonttien laajentaminen vähentämällä tonttien luku-määrää seitsemästä viiteen. Näin on tehty jo ennalta luonnoksen jälkeen muodostetussa uudes-sa tontissa, johon on liitetty puolet viereisestä tontista. Tonttia rakennetaan parhaillaan.

Kaavapäivityksessä ohjataan myös tonttien rakentamista paremmin maastoon sopivaksi, sillä nykyisellään kortteli on kaavoitettu yksikerroksiselle rakentamiselle, vaikka suurin osa tonteista sijoittuu rinteeseen ja edellyttäisi rinneratkaisua. Lisäksi Kydön alueelle kokonaisuutena on

myönnetty useampia poikkeamislupia puolitoistakerroksiselle rakentamiselle, ja uusimmat kaavat alueella ovatkin olleet ullakkotilojen rakentamisen mahdollistavaa.

4. KORTTELI 722

Maanomistajan toiveesta vanhan maatilan tilakeskuksen rajausta kasvatetaan vastaamaan maanomistusta, jotta maataloustoiminnan kehittäminen olisi paremmin mahdollista.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä 2,5 hehtaaria.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kydön ranta-alueen kortteleiden 815 ja 820 osalta maanomistajat voivat monipuolisemmin lisärakentaa tonttejaan, kunta puolestaan voi lunastaa maltillisemmin lähivirkistysaluetta omistukseensa.

Kydön kaava-alueen kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajat voivat ostaa kunnalta lisää tonttimaata liitettäväksi olemassa oleviin tontteihinsa. Kun kortteli 709 on siirretty osaksi korttelia 713 ja lähivirkistysalue siirretty maanomistajan alueen laidalle, voi maanomistaja vapaammin toteuttaa suunnitelmiaan alueensa rakentamisesta.

Kunnan laajennettua tontteja korttelissa 731 ja monipuolistettua tonttien rakentamista, voidaan tontteja myydä halukkaille rakentajille.

Korttelissa 722 vanhan maatilan tilakeskuksen ja maataloustoiminnan kehittäminen mahdollistuu paremmin nykytilanteessa.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on kokonaisuudessaan jo asemakaavoitettua aluetta. Kydön alueella on voimassa pääosin Kydön asemakaava, joka on tullut voimaan 8.8.2005. Ranta-alueen korttelien 815 ja 820 osalta voimassa on pari vuotta aikaisemmin valmistunut asemakaava. Kunnallistekniset ratkaisut ja alueen katuverkko on jo rakennettu.

Rantakorttelien 815 ja 820 osalta alue on varsin alavaa, ja tonttien rakentamisessa onkin jouduttu huomioimaan Pyhäjärven mahdollinen tulviminen. Rantatonteista yksi on kaavoitettu vakitukselle asumiselle ja muuta vapaa-ajanasumiselle, mutta kunta on myöntänyt poikkeamislupia vakituisen asumisen mahdollistamiseksi muillekin tonteille.



Kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 asuintontit rajautuvat lähivirkistysalueisiin, jotka sijoittuvat metsäisille kalliorinteille.



Korttelin 731 tontit sijoittuvat metsäiseen pohjoisrinteeseen. Korttelin tonteista vain yksi on myyty 15 vuoden aikana.



Korttelin 722 maatalan talouskeskus käsittää kaavassa sekä tilakeskuksen että kaksi siitä lohkaistavaksi tarkoitettua erillispientalotonttia. Nykytilanteessa erillispientalotontit rajoittavat tilakeskuksen kehittämistä.

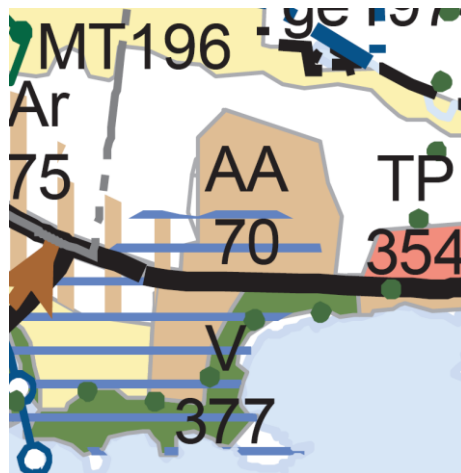


2.1.2 Alueen kaavatilanne

Maakuntakaava

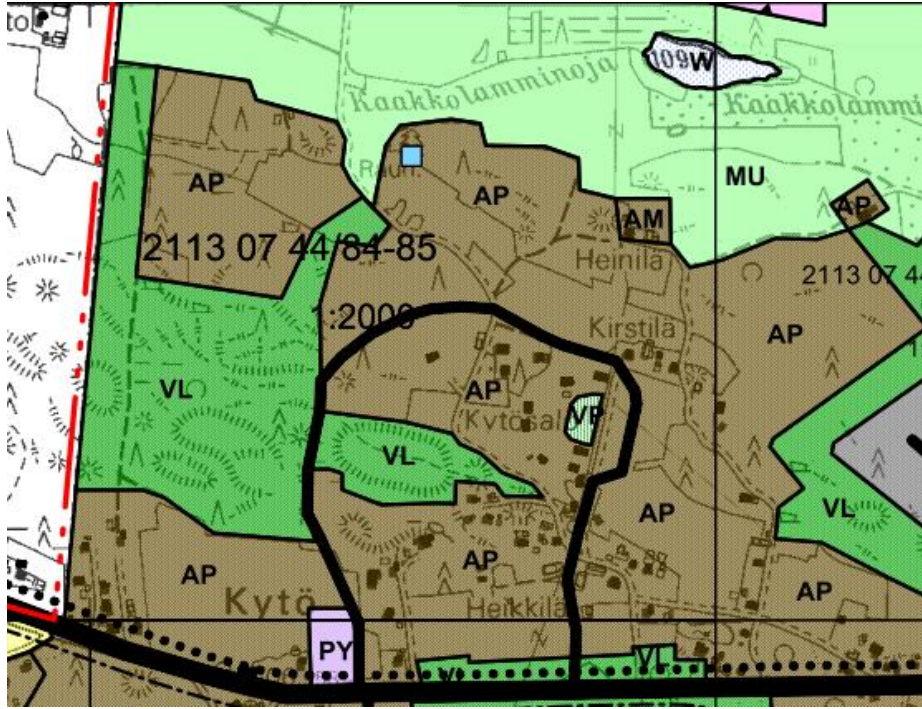
Alueelle on voimassa Hämeen liiton Maakuntakaava 2040, joka tullessaan voimaan 12.9.2019 kumosi vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan.

Kydön alue on maakuntakaavassa jokseenkin kokonaisuudessaan asuntovaltaista aluetta, joka on kaavaan merkitty merkinnöillä AA. Lisäksi Kydön asuinalueen eteläosa on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (sininen vaakarasteri).

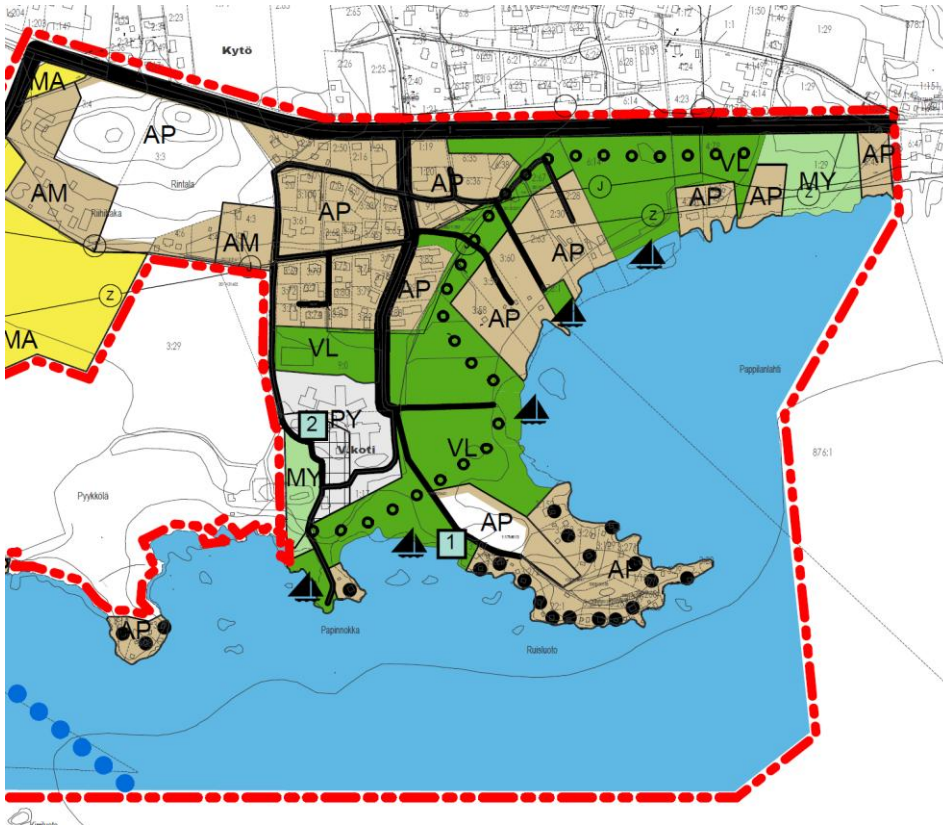


Yleiskaava

Alueella Forssantien pohjoispuolella on voimassa Tammelan kunnanvaltuuston 9.9.2002 hyväksymä Syrjänharjun-, Kydön-, Häiviän ja Similänkulman alueen osayleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu AP alueeksi (pientalovaltainen asuinalue).



Alueella Forssantien eteläpuolella on voimassa Tammelan kunnanvaltuuston 13.11.2017 hyväksymä Pyhäjärven länsirannan osayleiskaava, jossa rantakorttelien 815 ja 820 rakennuspaikat on osoitettu vakituiseseen asumiseen.

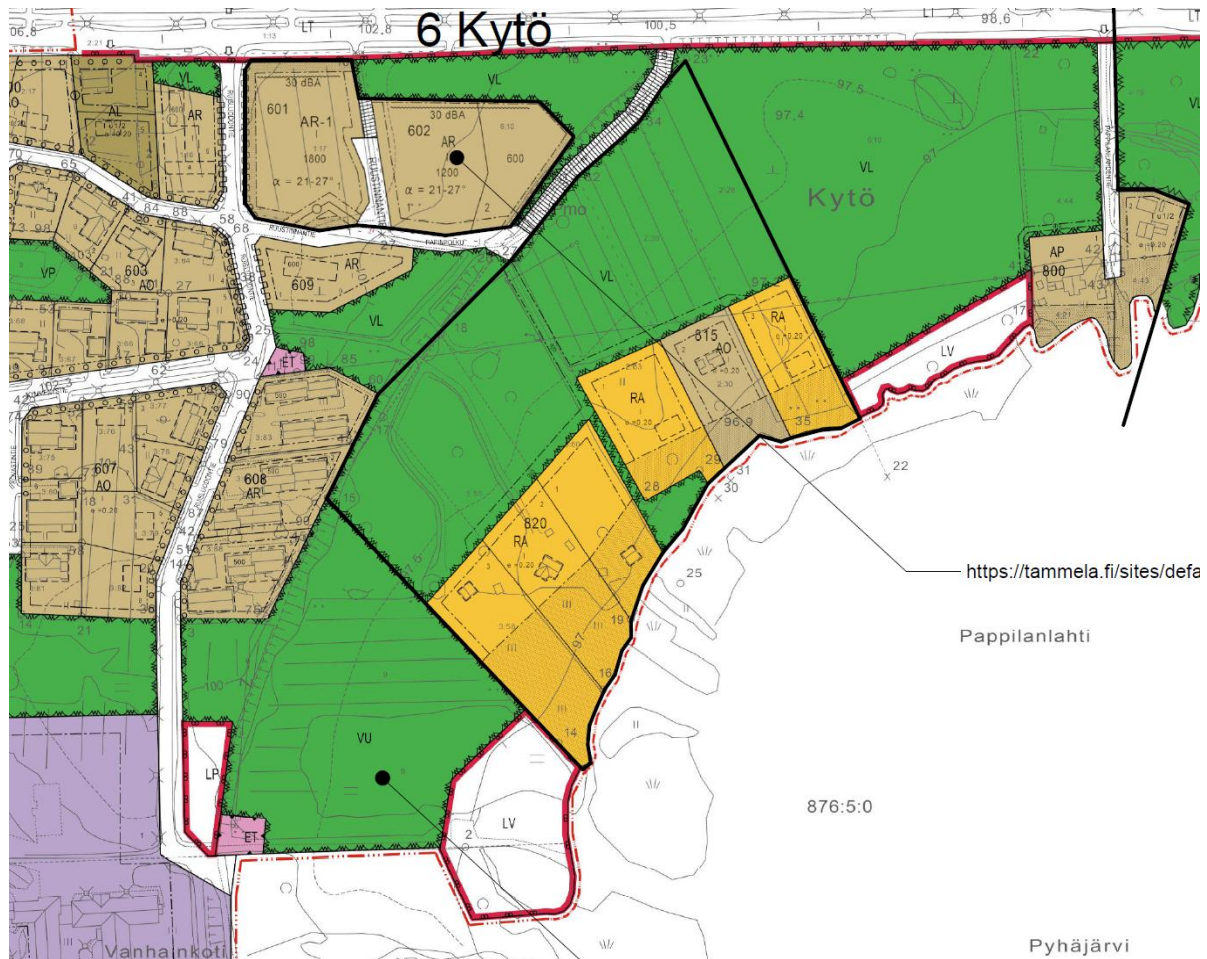


KORTTELI 731

Korttelin tontit ovat yksikerroksisten erillispientalojen tontteja. Rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta.

KORTTELI 722

Korttelin kaavamuutoksessa mukana olevista tonteista kaksi on yksikerroksisten erillispientalojen tontteja. Vanha maatila on kaavassa osoitettu maatalan talouskeskuksena. Rakennusoikeus erillispientalotontteilla on 20 % tontin pinta-alasta, maatalouden talouskeskuksella 15 % tontin pinta-alasta



KORTTELIT 815 JA 820

Ranta-alueen korttelien 815 ja 820 osalta voimassa on 10.11.2003 asemakaava, jossa muut rantatontit on osoitettu vapaa-ajanasumiseen, mutta yksi vakituiseen asumiseen. Kerrosluku kortteleissa on yksi ja rakennusoikeus 20 % tonttien pinta-alasta. Tonttien tausta on lähivirkistysaluetta.

2.1.3 Yhdyskuntarakenne

Osa-alueet ovat suurimmalta osin jo aikaisemmassa kaavassa osoitettu rakentamiselle, ja ovat osa Kydön asuinalueetta käyttäen jo rakennettuja kulkuyhteyksiä. Kortteleiden rakentaminen on maatalon tilakeskuksen sisältävää korttelia 722 lukuun ottamatta asuinrakentamiselle. Kaikkien osa-alueiden osalta alueilla on jo toteutunut rakentamista.

2.1.4 Luonnonympäristö

Kortteleiden 731 ja 722 osalta koko alue on rakentamiseen osoitettua, kortteleiden 709, 710, 712, 713, 714 osalla alueeseen kuuluu myös luonnontilassa olevaa puustoista lähivirkistysaluetta. Rantakortteleiden 815 ja 820 taustalla on niin ikään luonnontilassa olevaa alavaa entistä peltoaluetta, joka kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

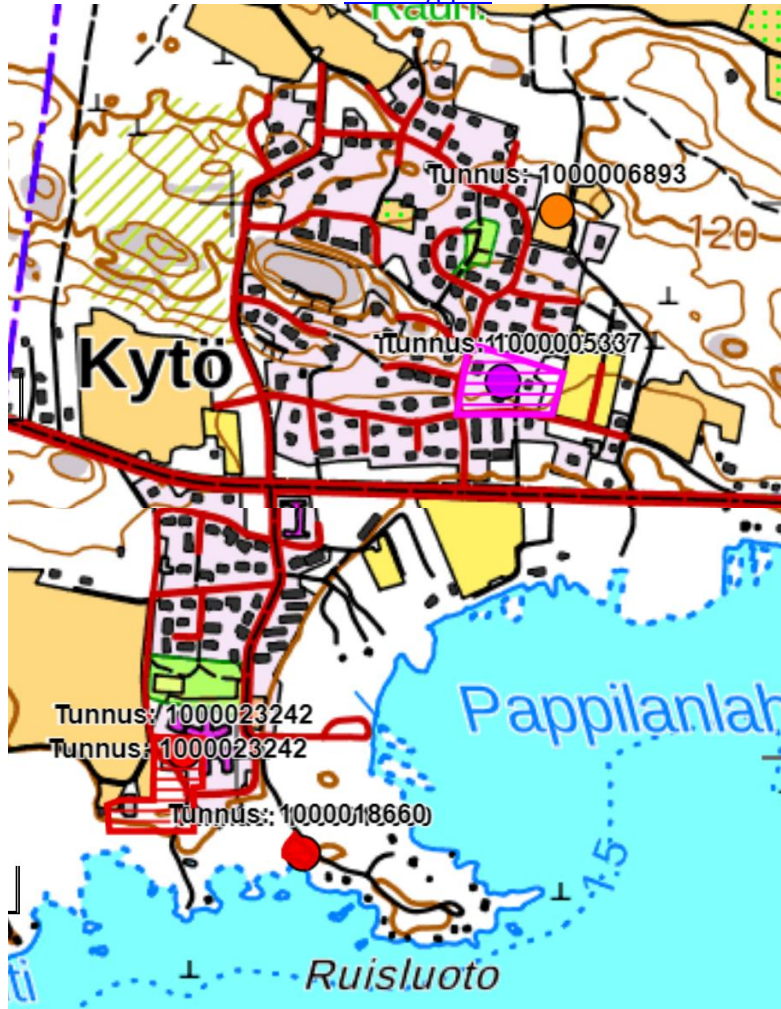


2.1.5 Pohjavesi

Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

2.1.5 Kiinteät muinaisjäännökset

Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta kaava-alue rajautuu yksityisen omistamalla kiinteistöllä olevaan Kydön mahdollisen muinaisjäännöksen alueeseen. Lisätietoja kiinteistä muinaisjäännöksistä museoviraston sivuilla www.kyppi.fi :



2.1.6 Rakennettu ympäristö

Kydön asemakaava-alue on jo suurimmaksi osaksi rakentunut kaavan mukaisesti, lähinnä kortteli 731 on vielä rakentamatta lukuun ottamatta yhtä tonttia. Rakennuskanta on pitkälti 2000-luvun taitteessa rakennettua, eikä kaava-alueella ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.



Kuninkaankartasto 1785-1805



Senaatinkartta 1860-1914



2.1.7 Liikenne

Alueen katuverkko on jo rakentunut Kydön asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

2.1.8 Kunnallistekniikka

Kydön alueen kunnallistekniikka on jo toteutettu.

2.1.9 Maanomistus

Korttelien 815 ja 820 osalta maanomistus on yksityistä, myöskään lähivirkistysaluetta ei ole luostettu kunnalle.

Korttelien 709, 710, 712, 713 ja 714 osalta tontit ovat yksityisessä omistuksessa, kunta puolestaan omistaa lähivirkistysalueet korttelien 709 ja 713 välistä varausta lukuun ottamatta. Kunta omistaa yhtä rakennettua ja toista rakenteilla olevaa tonttia lukuun ottamatta korttelin 731 erillispientalotontit. Korttelin 722 osalta kaavoitettava alue on maatalouden talouskeskuksen omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kanta-Hämeen maakuntakaava on tullut voimaan 12.9.2019.

Kunnanvaltuuston 9.9.2002 hyväksymä Syrjänharjun-, Kydön-, Häiviän ja Similänkulman alueiden osayleiskaava on voimassa Forssantien pohjoispuolella.

Kunnanvaltuuston 13.11.2017 hyväksymä Pyhäjärven länsirannan osayleiskaava on voimassa Forssantien eteläpuolella.

Tammelan kunnanvaltuusto päätti 10.4.2006 § 8 Kydön asemakaavan voimaantulosta, kaava tuli tällä päätöksellä voimaan 15.6.2006. Korttelin 722 osalta kaavaa on päivitetty 23.1.2012 voimaan tulleella asemakaavapäivityksellä.

Tammelan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2025.

Pohjakartta on otettu Tammelan kunnan ajantasaisesta karttajärjestelmästä vuonna 2022.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve / tavoitteet

Kydön alue on Tammelan kunnan suosittu asuinalue, jossa tonttien kysyntä on jatkunut melko tasaisesti taloudellisista olosuhteista riippumatta. Alueen kaavoitus on kuitenkin jo 2000 luvun alkupuolelta, joten alueelle on kertynyt muutostarpeita:

1. KORTTELIT 815 JA 820

Kydön ranta-alueen kortteleiden 815 ja 820 osalta on kunnalle tehty aloite yksittäisen tontin kaavamutokselle sekä vakituiseen asumiseen vapaa-ajan asumisen sijaan, että kahdelle rakennuspaikalle nykyisen yhden sijaan.

2. KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714

Kydön kaava-alueen kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajilta on tullut useita toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ympäröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä. Lähtökohtaisesti virkistysalueiden yhtenäisyys ja jatkuvuus on tulevassakin kaavoituksessa säilytettävä, mutta pieniä virkistysaluekokonaisuuden kannalta merkityksettömiä osia voidaan tutkia tonttien lisämaaksi kaavoituksella.

3. KORTTELI 731

Kunnan alkujaan kokonaisuudessaan omistama kortteli 731 on toteutunut vain yhden tontin osalta, muutoin tontit ovat olleet myynnissä vuodesta 2006. Kaavapäivityksessä voidaan tonttien rakentamista sopeuttaa paremmin maastoon sopivaksi, sillä nykyisellään kortteli on kaavoitettu yksikerroksiselle rakentamiselle, vaikka suurin osa tonteista sijoittuu rinteeseen ja edellyttäisi rinneratkaisua. Lisäksi Kydön alueelle kokonaisuutena on myönnetty useampia poikkeamislupia puolitoistakerroksiselle rakentamiselle, ja uusimmat kaavat alueella ovatkin olleet ullakkotilojen rakentamisen mahdollistavaa.

Kaavoituksessa tavoitteena on myös rakentamattomien tonttien laajentaminen tonttien lukumäärää vähentämällä.

4. KORTTELI 722

Maanomistajan toiveesta vanhan maatilan tilakeskuksen rajausta kasvatettaisiin vastaamaan maanomistusta, jotta maataloustoiminnan kehittäminen olisi paremmin mahdollista.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden toimintaan kaava vaikuttaa:

Yksityiset / yritykset / yhteisöt

maanomistajat

asukkaat

alueen yrittäjät

muut alueella toimivat yritykset (sähköyhtiöt, puhelinyhtiöt, jätehuolto-yhtiöt)

alueella tai siihen liittyen toimivat yhdistykset

naapurit

kuntalaiset

Viranomaiset

Hämeen liitto

Hämeen ELY-keskus (ympäristö)

Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Kanta-Hämeen aluepelastuslaitos (Oma Häme)

Etelä-Hämeen ympäristöterveys

Tammelan kunta

ympäristölautakunta

tekninen lautakunta

3.2.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.5.2022 § 141 hyväksyä kunnan vuosittaisen kaavoitus-katsauksen, jossa ilmoitettiin kaavapäivityksen käynnistämisestä.

Kokouksessaan 6.2.2023 § 17 kunnanhallitus hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnos-vaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 15.9.2022 päivätyn asemakaava-luonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

3.2.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoi-miston teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuilla 5.6.-6.7.2023 välisenä aikana.

Kaavaan saatiin lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta, Etelä-Hämeen ympäristöterveydeltä ja Tammelan kunnan ympäristölautakunnalta.

Etelä-Hämeen ympäristöterveyden ja ympäristölautakunnan lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Yksityisiä mielipiteitä kaavaan jätettiin kolme kappaletta.

Kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen ovat selostuksen liitteenä. Ehdotusvaiheessa luonnok-seen tehtyjä muutoksia olivat saunojen lisääminen rantatonteille tontin omistajien pyynnöstä sekä luopumi-nen yhdestä AO-tontin laajentamisesta puistoon. Korttelissa 712 olevaa AO-tonttia laajennettiin VL-alueelle hieman aikaisempaa laajempaan.

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtä-villä Tammelan kunnantoi-miston tekniselle osastolle 19.3.-22.4.2025 välisenä aikana. Kaavaan saatiin lau-sunnot Hämeen ELY-keskukselta, Hämeen liitolta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta ja Etelä-Hämeen ym-päristöterveydeltä.

Etelä-Hämeen ympäristöterveyden, Hämeenlinnan kaupunginmuseon ja Hämeen liiton lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Yksityisiä mielipiteitä ehdotuksesta ei jätetty.

Kaavoittajan vastine ehdotusvaiheen palautteeseen on selostuksen liitteenä. Kaavaan ei tehty muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 25.6.2025 § 40 ja kaava tuli lainvoimaiseksi 14.4.2026.

3.2.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavassa on noudatettu kaavahankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä osallistumismenettelyä. Hyväksytystä kaavasta oli valitusmahdollisuus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Päätöksestä ei valitettu, joten kaava on saanut lainvoiman.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Tammelan kunta

Asemakaavan muutos,

Kydön korttelit 710, 712, 713, 722, 731, 815 ja 820

Mittakaava 1:2000

Kaavamääräykset

	Asuin-, liike- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta voidaan käyttää enintään 50 % liike- ja varastointitoimintaan tarkoitetuille tiloille.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Kortteliin voi sijoittaa maatalouden toimintoja, muuta ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa ja pientaloasumista.
	Lähivirkistysalue.
	Leikkikenttä.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Tontin rakennusala.
	Saunarakennukselle varattu paikka.
Kaarlentie	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
815	Kortteli
1	Tontin numero
1/2k 1 u2/3	Numero osoittaa rakennusalan suurimman sallitun kerrosten määrän. Murtoluku osoittaa, kuinka paljon maantasokerroksen kerrosalasta saa käyttää kellarin (k) tai ullakon (u) tasolla.
	Istutettavaksi osoitettu tontin osa
	Ajoyhteys

Yleismääräykset:

Alueelle rakennettaessa on liityttävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Tontin reunoille on muotoiltava painanteet ja huolehdittava, että hulevedet imeytetään maaperään tontilla tai liitytään kunnalliseen hulevesiverkkoon.

Alin rakentamiskorkeus on +98,2 m (N60), ellei rakennusten perustamistavassa ja rakenteissa huomioida teknisin ratkaisuin mahdollinen veden tulviminen.

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Mitoitus

Koska kyseessä on Kydön asuinalueen eri osissa olevat alueet, on niissä yksilökohtaisia eroja. Yleisesti on alueiden tonttikokoa kasvatettu, sillä kysyntää kunnassa on ollut isommille tonteille. Kerroslukua on aikaisempaan kaavaan verrattuna nostettu ullakon mahdollistavaan malliin (1u2/3), sillä alueen vanha rakennuskanta ennen kaavoitusta on ollut perinteistä ullakollista mal-
lia ja Kydönkin asemakaavan osalta on ollut tarvetta poikkeamislavin tapauskohtaisesti tutkia mahdollisuutta tällaiselle ratkaisuille.

1. KORTTELIT 815 JA 820

Osa-alue on kooltaan 53 117 m², josta rakennettaviksi tonteiksi (AO) on osoitettu 37 033 m². Rakennusoikeutta alueella on 4 444 m².

2. KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714

Osa-alue on kooltaan 29 355 m², josta rakennettaviksi tonteiksi (AO/AL) on osoitettu 21 651 m². Rakennusoikeutta alueella on 4 330 m².

3. KORTTELI 731

Osa-alue on kooltaan 9 452 m², josta rakennettaviksi tonteiksi (AO) on osoitettu 9 265 m². Rakennusoikeutta alueella on 1 853 m².

4. KORTTELI 722

Kaava-alue on kooltaan 11 351 m², ja se on kokonaisuudessaan maatilojen korttelialuetta (AM). Rakennusoikeutta alueella on 2 270 m².

4.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen tarvitsemat palvelut löytyvät Tammelan kunnan keskustasta sekä Forssan kaupungista. Itse kaava-alueella tai sen osa-alueilla ei ole palveluja.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

1. KORTTELIT 815 JA 820

Kydön ranta-alueen kortteleissa 815 ja 820 on yhteensä kuusi erillispientalotonttia (AO), kummassakin korttelissa kolme. Tonttikoko alueella on jo ennestään ollut suuri, sillä ranta-alueet tonteissa ovat matalaa ja jo aikaisemmassakin kaavassa osoitettu istutettavaksi alueeksi. Koska tonttien rakennustehokkuus on ollut 20 % (e=0,20), on tonttien rakennusoikeus niin ikään ollut suuri, vähintään 600 m² tonttia kohden. Kaavapäivityksessä tonttien kokoa on kasvatettu pois-päin rannasta, säilyttäen tonttikohtainen rakennusoikeus määrällisesti jokseenkin entisellään, mutta laskettu tehokkuutta samassa suhteessa (e=0,12). Näin tonteille jo aikaisemmassa kaavassa osoitettu suuri rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa ympäristöön sopivammalla tavalla aikaisempaan kaavaan verrattuna. Kaavapäivityksessä on mahdollistettu vakituinen asuminen kaikilla tonteilla. Kerrosluku kaavassa on lu2/3, mahdollistaen perinteisen ullakollisen mallin. Tonteille saavutaan jo toteutuneita rasiiteiteitä pitkin, jotka kaavassa on osoitettu tonttikohtaisina ajoyhteyksinä.

Kaava-alueen tämä osa on kooltaan 53 117 m², josta rakennettaviksi tonteiksi on osoitettu 37 033 m². Rakennusoikeutta alueella on 4 444 m² entisen 4 640 m² sijaan. Lähivirkistysaluetta tällä osalla on 16 084 m². Korttelin 815 tontille 3 ja korttelin 820 tontille 1 on merkitty olemassa olevan asuinrakennuksen takia rakennusala muuta korttelia lähemmäksi rantaa. Tontinomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi on saman korttelin tonteille 2 ja 3 kuten myös viereisen korttelin 815 tontille 1 lisätty ohjeellinen saunarakennuksen paikka istutettavalle alueelle.



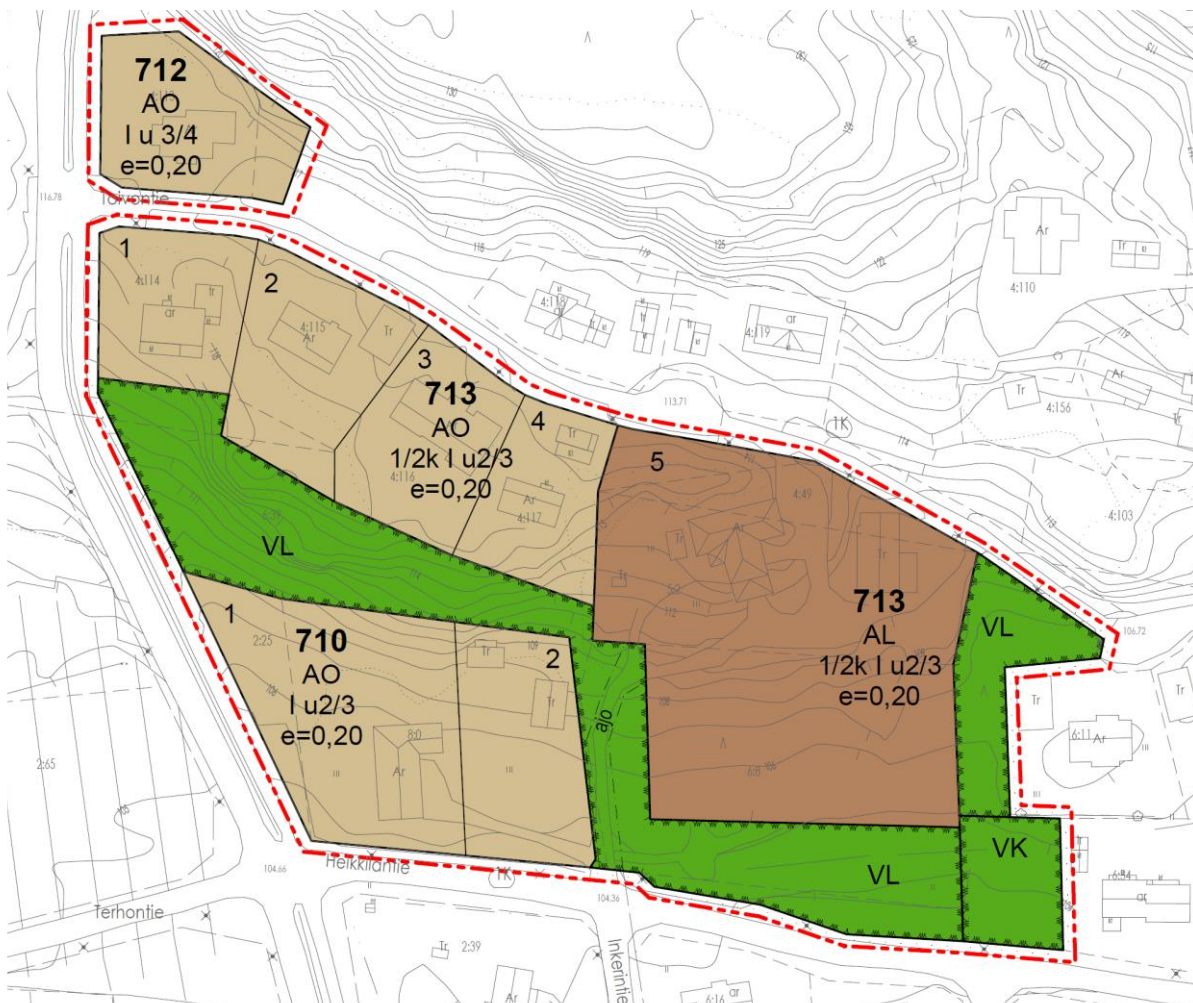
2. KORTTELIT 709, 710, 712 JA 713

Kydön kaava-alueen kortteleiden 710, 712 ja 713 tonttien omistajilta on tullut useita toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ympäröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä. Tonttijakoa on alueella muutettu ainoastaan korttelin 713 osalta, jossa Heikkiläntien varrella olleet korttelin 709 asuintontit on poistettu ja vastaava rakentamisalue liitetty osaksi Toivontien varrelle osoitettua suurta asumiseen ja liiketoimintaan tarkoitettua tonttia 5 (AL), jonka rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerrosluku 1/2k I u2/3. Samalla korttelit 713 ja 709 erottanut puistoalue on siirretty Heikkiläntien varrelle. Korttelissa 713 on myös neljä erillispientalotonttia (AO), joiden rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerrosluku 1/2k I u2/3. Näistä tontteja 1 ja 2 on kasvatettu vähäisesti entisen puistoalueen osalle. Erillispientalotonteille saavutaan Toivontieltä, asumiseen ja liiketoimintaan tarkoitettu tontille ensisijaisesti Toivontieltä tai Heikkiläntieltä ajoyhteyden kautta, sillä uudessa kaavassa tarpeettomaksi jäänyt Sepäntien osuus kaavasta on muutettu viheralueeksi, ja entinen kulkuyhteys osoitettu ajoyhteytenä.

Korttelissa 710 on kaksi erillispientalotonttia, joiden rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerrosluku I u2/3. Tonteille saavutaan Heikkiläntien kautta.

Korttelissa 712 on vain yksi erillispientalotontti, jonka rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerrosluku I u3/4. Tätä tonttia on kasvatettu vähäisesti nykyisen puistoalueen puolelle. Tontille saavutaan Toivontien kautta.

Kaava-alueen tämä osa on kooltaan 29 355 m². Tästä erillispientalotonteiksi on osoitettu 13725 m², asumiseen ja liiketoimintaan 7 926 m². Rakennusoikeutta alueella on 4 330 m². Lähivirkistysaluetta tällä osalla on 7 704 m².

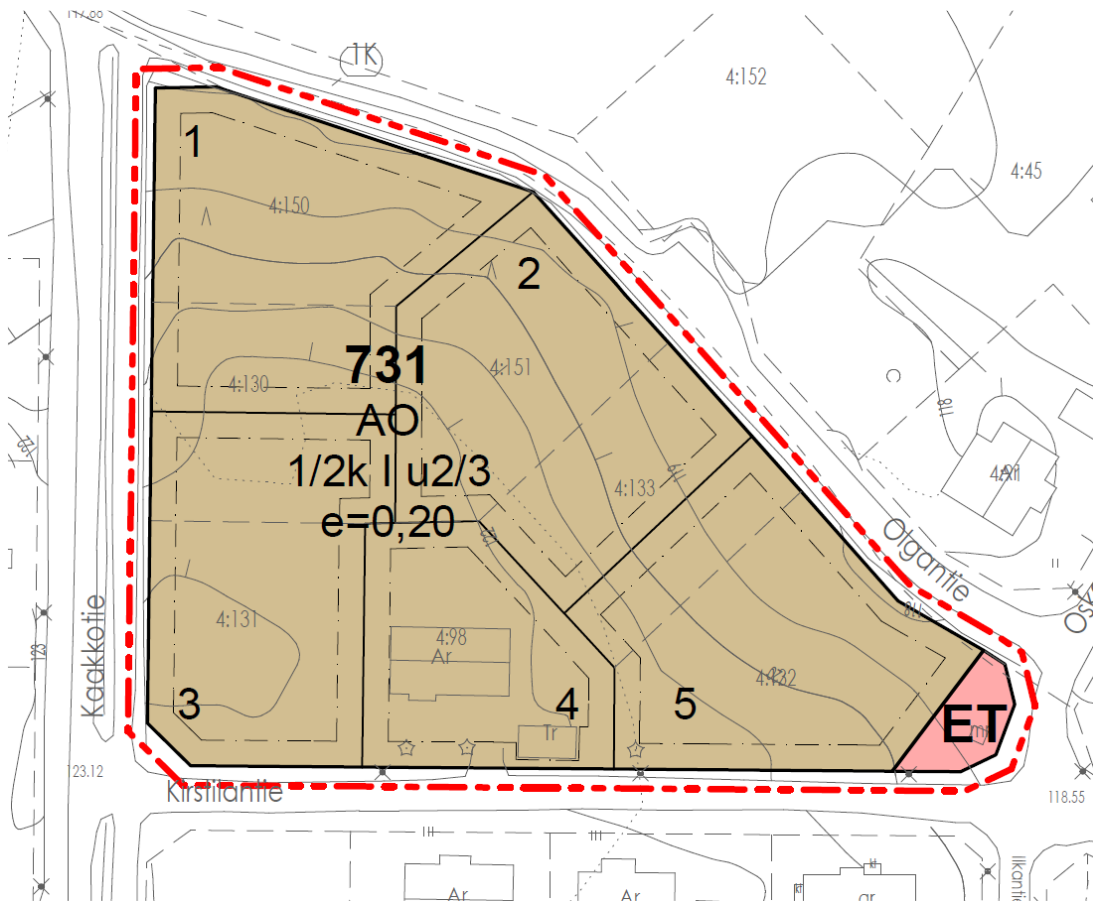


3. KORTTELI 731

Korttelin 731 osalta huonosti kaupaksi käyneitä kunnan tontteja on yhdistetty isommiksi kokonaisuuksiksi siten, että tontit 2 ja 6 on jaettu viereisten tonttien kesken. Näin tonttikoko on kasvanut noin 2000 m² kokoiseksi. Kaavapäivityksessä on myös paremmin huomioitu alueen maasto-olosuhteet mahdollistamalla tonteille rinneratkaisujen rakentaminen.

Korttelissa 731 on siten aikaisemman seitsemän tontin sijaan viisi erillispientalotonttia (AO), joiden rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerrosluku 1/2k I u2/3. Tonteille saavutaan Kirstiläntieltä (tontit 3, 4 ja 5), tai Olgantieltä / sen jatkeena olevalta tonteille ajon sallivalta kevyen liikenteen väylältä (tontit 5, 7 ja 1).

Kaava-alueen tämä osa on kooltaan 9 452 m², josta rakennettaviksi tonteiksi on osoitettu 9 265 m². Rakennusoikeutta alueella on 1 853 m². Tällä osalla on myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, kooltaan 187 m².

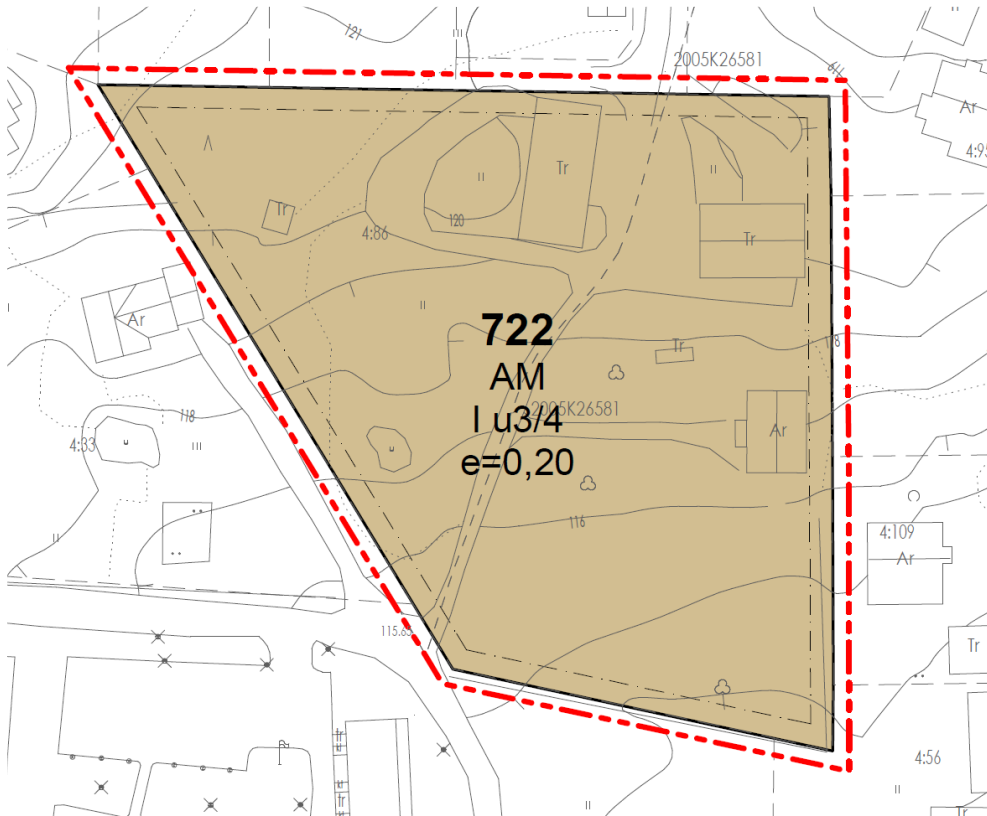


4. KORTTELI 722

Maanomistajan toiveesta vanhan maatilan tilakeskuksen rajausta kasvatettiin käsittämään myös samassa omistuksessa olleet kaksi erillispientalotonttia, jotta maataloustoiminnan kehittäminen olisi paremmin mahdollista.

Korttelin 722 osalta kaavassa on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueelle tontti 14, jonka rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerrosluku I u3/4. Tontille voi sijoittua maatalouden toimintoja, muuta ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa ja pientaloasumista.

Kaava-alueen tämä osa käsittää yhden tontin ja on kooltaan 11 351 m². Rakennusoikeutta alueella on 2 270 m².



4.3.2 Viheralueet

Kydön ranta-alueen kortteleihin 815 ja 820 liittyvässä kaavaosassa on tonttien pohjoispuolella ollut lähivirkistysalueeksi osoitettua aluetta jo voimassa olevassa kaavassa 2000-luvun alkupuolelta lähtien. Maa-alue on kuitenkin tonttienkin omistajien hallussa taustalla olevana joutomaana, kunta ei myöskään ole hankkinut maata lähivirkistysalueeksi muutettavaksi, vaikka sillä olisi kuluneiden vuosien aikana tarjoutunut mahdollisuus erillisten pajojen hankkimiseen. Tärkein arvo kaavan viheralueella on yhteyden säilyttäminen eri virkistysalueiden välillä, sinällään suurimmalla osalla kaavassa varatusta alueesta ei ole ollut virkistystarpeita / -paineita. Kaavapäivityksessä onkin maanomistajien toiveiden mukaan tonttien kokoa kasvatettu poispäin rannasta, säilyttäen tonttikohtainen rakennusoikeus määrällisesti jokseenkin entisellään, mutta laskettu tehokkuutta samassa suhteessa ($e=0,12$). Viheralueiden osalta kaavapäivityksessä on edelleen jätetty riittävän suuri vyöhyke virkistysalueiden välille, ja näin varmistettu sekä virkistykellinen että ekologinen yhteys alueen eri osien välillä. Lähivirkistysaluetta tällä osalla on päivityksen jälkeen edelleen 16 084 m².

Kortteleiden 712 ja 713 tontin omistajilta on tullut toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ympäröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä. Myös tällä alueella olennaista on riittävien virkistysalueiden jatkuvuus, joka on kaavassa säilytetty, vaikkakin vähäisessä määrin on aikaisemman kaavan viheralueen reuna-alueita osoitettu liitettäväksi tontteihin. Suurin muutos on korttelin 713 osalta, jossa Heikkiläntien varrella olleet korttelin 709 asuintontit on poistettu ja

vastaava rakentamisalue liitetty osaksi Toivontien varrelle osoitettu suurta asumiseen ja liiketointaan tarkoitettua tonttia 5. Aikaisemmin korttelit 713 ja 709 erottanut puistoalue on siirretty Heikkiläntien varrelle, jolloin on edelleen säilytetty määrällisesti ja toiminnallisesti entistä vastaava viheralue- ja yhteys. Tarpeettomaksi jäänyt Sepäntien osuus kaavasta on muutettu viheralueeksi, ja entinen kulkuyhteys osoitettu ajoyhteytenä. Lähivirkistysaluetta tällä osalla on 7 704 m².

Kortteleiden 731 ja 722 osalla ei kaavapäivityksessä ole lainkaan virkistysalueita, sillä nämä sijoittuvat korttelirajausten ulkopuolella.

4.3.3 Liikennealueet

Kulkuyhteydet ovat jo pitkälti aikaisemmassa kaavoituksessa ratkaistut, kaavapäivityksessä on lähinnä päivitetty kortteleiden 815 ja 820 siten, että jo olemassa olevat kulkuyhteydet tonteille on osoitettu omina ajoyhteyksinään. Korttelien 709 ja 713 välillä ollut Sepäntien varaus on tarpeettomana muutettu viheralueeksi, mutta sallittu kulku tonteille ajoyhteytenä. Kaavapäivityksiin ei näin ollen sisälly lainkaan liikennealueita.

4.3.4 Muut alueet

Korttelin 731 osalla kaavapäivityksessä on säilytetty aikaisemman kaavan yhdyskuntateknistä huoltoon palvelu- ja koulutusalue, kooltaan 187 m².

4.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavassa päivitetään jo olemassa olevia korttelialueita, ja korttelialueiden osalta se edistää korttelien rakentamista päivittämällä tilannetta vastaamaan tämän päivän tarpeita. Luonnonympäristön osalta vaikutukset kohdistuvat lähinnä neliömäärällisen virkistykseen osoitetun alueen vähenemiseen, mutta kuitenkin kaikki olennaiset virkistysmahdollisuudet ja -yhteydet säilytään.

Kaava-alue hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa.

4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, sillä kaavan osoittama rakentaminen täydentää jo olemassa olevaa rakennetta.

4.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, sillä kaavan osoittama uusi rakentaminen on vähäistä ja täydentää jo olemassa olevaa rakennetta. Uusia katualueita ei kaavassa osoiteta rakennettaviksi.

4.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön

Kaavamuutoksella suurennetaan tonttikokoa eri osa-alueilla, sillä vaatimus myös keskusta-alueiden tonttien koon kasvattamiseen ja asumisväljyyden kasvattaminen on suuri Tammelan kaltaisissa maalaiskunnissa. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinolosuhteisiin ja asuinympäristöön, sillä kaavan osoittama rakentaminen soveltuu olemassa olevaan rakentamiseen.

Alueilla on jo valmiina toimivat kevyen liikenteen yhteydet, ja virkistykseen osoitetut alueet kuten leikki- ja leikkipuistot.



4.4.4 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kydön asuinalue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman lähellä. Kaavalla ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja ympäristöön, sillä kaavan osoittama rakentaminen sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen.

4.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonvaroihin, sillä kaavan osoittama rakentaminen sijoittuu jo olemassa olevaan korttelirakenteeseen.

Luonnonympäristön osalta vaikutukset kohdistuvat lähinnä neliömäärällisen virkistykseen osoitetun alueen vähenemiseen, mutta kuitenkin kaikki olennaiset virkistysmahdollisuudet ja -yhteydet säilyttäen. Kydön ranta-alueen kortteleihin 815 ja 820 liittyvässä kaavaosassa on tonttien pohjoispuolella ollut lähivirkistysalueeksi osoitettua aluetta, jonka suurin arvo on yhteyden säilyttäminen eri virkistysalueiden välillä. Tältä osalta ei ole ollut kaavan lähes kahdenkymmenen vuoden voimassa oloaikana tarpeita ottaa näitä edelleen tontteihin kuuluvaa joutomaata virkistyskäyttöön. Kaavaan jätetty vyöhyke virkistysalueiden välille on riittävän suuri varmistaakseen sekä virkistykseksi että ekologisen yhteyden alueen eri osien välillä.

Kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajien toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ympäröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä on kaavassa mahdollistettu, mutta myös tällä alueella on riittävien virkistysalueiden määrä ja jatkuvuus varmistettu.

4.4.6 Pohja- ja pintavesiin

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten sillä ole vaikutuksia pohjaveteen ja sen muodostumiseen. Kaavarajasta laajemmalla alueella on ollut hulevesien virtaamiseen liittyviä ongelmia, joten kaavassa on edellytetty tonttien osalta hulevesien imeyttämistä tontilla, jottei alue lisää laajemman alueen ongelmia. Kaavassa on myös mahdollistettu laajemman kokonaisuuden virkistys- ja viheralueiden jatkuvuus, jotta myös laajemman alueen hulevesiä voidaan jotta/käsitellä kaava-alueella hallitusti.

Ranta-alueelle sijoittuvien kortteleiden 815 ja 820 osalta kaavassa on edellytetty huomioimaan Pyhäjärven tulvaraja + 98,2 m (N60) rakennusten perustamistavassa ja rakenteissa teknisin ratkaisuin.

4.4.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen. Kaavalla osoitettujen tonttien rakentamista ja energiankulutusta säädelään rakennuslupamenettelyllä.

4.7 Nimistö

Osa-alueen nimistö on muodostunut aiemman asemakaavoituksen myötä (Kydön asemakaava).

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kunta myy omistamiaan tontteja halukkaille ostajille, jolloin kauppakirjaan kirjataan tontinluovutukseen liittyviä seikkoja ja veloitetaan rakentamaan tontti määräajassa. Rakentamisen toteutusta ohjaavat laadittavat rakennuslupa-asiakirjat.

5.2 Toteutuminen ja ajoitus

Alue on jo aikaisemman kaavan myötä toteutettu, yksittäiset kunnan omistuksessa olevat tontit rakentuvat sitä mukaa, kun kunta myy tontit yksityisille rakentajille. Yksityisten omistuksessa jo olevien tonttien osalta rakentaminen tapahtuu omistajien omien aikataulujen mukaisesti.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kunta seuraa ja ohjaa asemakaavan toteutumista tonttikauppojen yhteydessä ja normaalilla rakennuslupamenettelyllä

Tammelassa 18.6.2025



Miika Tuki, arkkitehti
kaavoittaja
Tammelan kunta
Hakkapeliitantie 2
31300 Tammela
puh 050 4643274
miika.tuki@tammela.fi

LIITTEET

VASTINEET KAAVAN EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESEEN

VASTINEET KAAVAN OAS- JA LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESEEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

VASTINEET KAAVAN EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESEEN

Lausunnot

Hämeen ELY-keskus:

Kaavaehdotuksessa on määrätty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi N60 +98,2 m, mikä on riittävä korkeus rakentamiselle. Ympäristöhallinto suosittelee käyttämään N2000-korkeusjärjestelmää, jossa alin rakentamiskorkeus olisi N2000 +98,45 m. Kaavakarttaan on varattu saunarakennukselle paikka jokaiselle rantatontille. Useilla saunarakennuksille varatuilla paikoilla maanpinta on Maanmittauslaitoksen korkeusmallin mukaan noin N2000 +97,5 m eli noin metrin alempana, kuin alin rakentamiskorkeus. Näillä kohdilla maata on korotettava reilusti ja/tai saunarakennus on perustettava tulvankestävästi, jotta ne säilyvät kuivina edes yleisillä tulvilla. Kyseisten paikkojen soveltuvuutta rakentamiselle tulisi arvioida uudelleen. Pyhäjärvi aallokoineen nousee korkeudelle N2000 +97,5 m arviolta useammin, kuin kerran kymmenessä vuodessa.

Rakennuspaikkojen soveltuvuutta tulee arvioida myös maisemallisesti, mikäli rakennuspaikkaa joudutaan tulvariskien vuoksi nostamaan.

Kaavaehdotuksessa määrätään hulevesien imeyttämistä tontilla. Maaperän soveltuvuutta imeyttämiseen ei kuitenkaan ole käsitelty kaavaselostuksessa.

Kaavaselostuksen perusteella kaavaratkaisulla varmistetaan ekologisten yhteyksien säilyminen eri alueiden välillä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan todetut yhteydet tulee huomioida riittävin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

ELY-keskus myös muistuttaa, että kaavan ilmastovaikutukset ovat yksi alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisista arvioitavista kaavan vaikutuksista. Kaavojen ilmastovaikutusten laadullisessa arvioinnissa ja tunnistamisessa voidaan hyödyttää esimerkiksi KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>). Työkalulla tehty arviointi on hyvä sisällyttää kaava-aineistoon kokonaisuudessaan liitteeksi.

Vastine

Kaavassa on määräys, että rakentaminen pitää sijoittua tulvarajan 98,2 m yläpuolelle. Perustamistavassa tulee huomioida rakennusten tulviminen. Vastaavaa menettelyä on käytetty kunnan muissakin ranta-asemakaavoissa. Nykyisin saunarakennuksia rakennetaan myös ilman lupaa saman järven alueelle.

Maaperän soveltuvuutta imeyttämiseen ei ole käsitelty kaavaehdotuksessa, koska tontit ovat jo olemassa voimassa olevassa kaavassa ja ne ovat pieniä irrallisia osia isommasta kokonaisuudesta.

Ekologiset yhteydet eivät muutu, vaan niitä on muotoiltu uudestaan.

KILVA-arviointia on kokeiltu mutta siinä olevat kysymykset eivät vastaa näin pienen hankkeen tarpeita.

Etelä-Hämeen ympäristöterveys:

Etelä-Hämeen ympäristöterveys pitäytyy 4.7.2023 päivätyssä lausunnossaan.

Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Kydön alueen asemakaavamuutoksiin (YT/115/2025).

Vastine

Ei aiheuta toimenpiteitä

Hämeen liitto:

Hämeen liitto kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa Tammelan kunnan Kydön alueen asemakaavapäivityksen ehdotuksesta. Hämeen liitolla ei ole asemakaavaan huomautettavaa eikä liitto anna asiasta erillistä lausuntoa. Mainitsemme kuitenkin tiedoksi, että Kydön alueelle maakuntakaavassa merkitty maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (MRKY) alue on jätetty pois Kanta-Hämeen MRKY-kohteiden päivitysinventoinnissa vuonna 2019. Näin ollen alueella ei ole enää maakunnallista statusta ja merkintä tulee poistumaan maakuntakaavasta, kun vireillä oleva 1. vaihemaakuntakaava hyväksytään.

Vastine

Ei aiheuta toimenpiteitä

Hämeenlinnan kaupunginmuseo:

Kaavatyössä on huomioitu alueellisen vastuumuseon luonnosvaiheen lausunto ja kaavaselostukseen on lisätty maininta maakunnallisesti merkittävästä Pappilan kulttuurimaisemasta. Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine

Ei aiheuta toimenpiteitä

VASTINEET KAAVAN OAS- JA LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESEEN

Lausunnot

Hämeen ELY-keskus:

Asemakaavan muutoksella laajennetaan tonttien kokoa sekä tonttijakoa muuttamalla, että liittämällä niihin ympäröivistä virkistysalueista osia, joilla ei kaavaselostuksen mukaan ole merkitystä virkistyskäytön kannalta. Virkistysalueiden riittävydestä alueella tulee kuitenkin huolehtia, samoin kuin yhteyksien jatkumisesta. Korttelin 713 kohdalla jatkuvuus on kyseenalainen virkistysalueen kapeuden vuoksi. Myös ranta-alueella virkistysalueen kaventaminen heikentää ekologista yhteyttä, vaikka ei katkaise sitä.

Vastine

Korttelin 713 kohdalla on maastokäyntien perusteella todettu, että tontille 2 kaavailtu laajennus on maasto-olosuhteiden takia yleisen puistokäytön näkökulmasta vähemmän tärkeä. Tontin 1 osalta on luovuttu kokonaan tonttialueen laajentamisesta virkistysalueen suuntaan. Ranta-alueen virkistysalueen kaventamista on perusteltu sillä, että virkistysalue jää edelleen varsin leveäksi mutta sallii kiinteistönomistajien hieman vapaammin hyödyntää omistamaansa aluetta. Tammelan kunta ei ole myöskään ostanut näitä virkistysalueita, vaikka niitä on kunnalle tarjottu. Tässä mielessä on katsottu kohtuuttomaksi liikaa rajoittaa kiinteistöjen omistajien mahdollisuuksia hyödyntää alueitaan.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo:

Alueellisen vastuumuseon kannanotto

Kydön alue on kaavoitettu asumiseen jo 1990-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa ja rakennettu pientaloalueeksi. Ehdotuksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on vastata kunnan ja alueen asukkaiden tarpeisiin ja kasvattaa alueiden tonttikokoa liittämällä niihin ympäröivien virkistysalueiden osia sekä mukauttaa alueen rakentaminen perinteisempään vanhaan rakennusmitoitukseen, maisemaan ja ympäristöön sopivaksi. Kaavan osoittama rakentaminen sijoittuu jo olemassa olevaan rakenteeseen, joten sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen kulttuurimaisemaan.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella alueellinen vastuumuseo puoltaa asemakaavamuutosta huomauttaen, että muutosehdotuksessa on hyvä tuoda esille maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman läheisyys Kydön asuinalueella. Lisäksi vastuumuseo muistuttaa, että vaikka asemakaavamuutossuunnitelma kohdistuu kortteleihin, joilta ei toistaiseksi tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä (295/1963), jo rakennettujen korttelien piha-alueilla ja teiden välissä voi kuitenkin olla säilyneenä esihistoriallisen ja historiallisen ajan jäännöksiä, jotka saattavat paljastua alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä.

Vastine

Selostukseen on merkitty tieto maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman läheisyys Kydön asuinalueella.

Muistutukset

nro 1. Kiinteistön Rintalariviera 834-429-3-59 omistaja

Pyydettiin saunarakennuksen sijoittamista istutettavaksi merkitylle alueelle alla olevan kartan mukaisesti. Lisäksi pyydettiin mahdollisuutta useammalle pientalolle kiinteistön alueelle.



Vastine

Rakennuspaikkoja ei ole määritelty tarkemmin koska niitä voi toteuttaa nytkin sallitun rakennusoi-
keuden mukaisesti. Saunarakennukselle on merkitty paikka huomioiden riittävä etäisyys (15m) ran-
taviivasta.

nro 2. Kiinteistön Lammi 834-419-5-2 ja Metsä 834-419-6-8 omistaja

Muutosehdotuksessa kortteileita 709 ja 713/5 käsitellään yhtenä alueena, mutta kysessä on kaksi eri kiinteistöä 834-419-0005-0002 ja 834-419-0006-0008, suunnitelmana pitääkin ne eri kiinteistöinä.

Suunnitelmassa esitetty ajatus kulkuyhteydestä kortteliin 709 Toivontien kautta, ei ole toimiva ratkaisu. Mikäli aluetta tullaan käyttämään ehdotetun kaavamerkinnän mukaisesti, Sepäntien liittymä on säilytettävä. Yhteys Hassisen kiinteistölle kulkee myös tämän liittymän kautta. Kiinteistölle 713/5 ajoyhteyhteyden säilyttäminen Sepäntien liittymän kautta on toimiva ratkaisu.

Viheralueen siirto korttelin 709 toiseen reunaan on myönteinen asia. Koska viheraluetta kasvatetaan kiinteistön länsipuolella Sepäntie maapohjan kohdalla, pitää viheraluetta vastaavasti kaventaa Heikkilän tien puolella. Esitämme että aluetta kavennetaan n. 10 - 12 m Heikkilän tie suuntaan, jolloin alueiden raja tulisi nykyiseen metsämaan ja joutomaan rajalle. Viheralueita on nähdäksemme vähintäänkin riittävästi alueella, tuskinpa tiukka neliömäärästä kiinnipitäminen on perusta alueen viihtyvyydelle. Ehdotuksen mukaisesti kiinteistöjä rajoittaisi kolmella sivulla viheralue. On perusteeton kurittaa yhtä kiinteistön omistajaa näin rajoittamalla kiinteistön hyödyntämistä, ilmeisesti rakennusoikeuskin muodostuu vieheralueen kokoa pienemmästä alueesta.

Liittymäasiat ovat oleellisia kiinteistöjen käytettävyyden kannalta, olemme valmiit tarkentaviin keskusteluihin asiassa.

Vastine

Tieyhteysasia on keskusteltu kiinteistön omistajan kanssa ja asia on sopinut kiinteistönomistajalle esitetyn kaavaluonnoksen mukaisesti. Viheralueen leveys halutaan pitää riittävänä, jotta kulkuyhteys eri virkistysalueiden välillä pysyy tarkoituksenmukaisena.

nro 3. Alueen lähiasuja

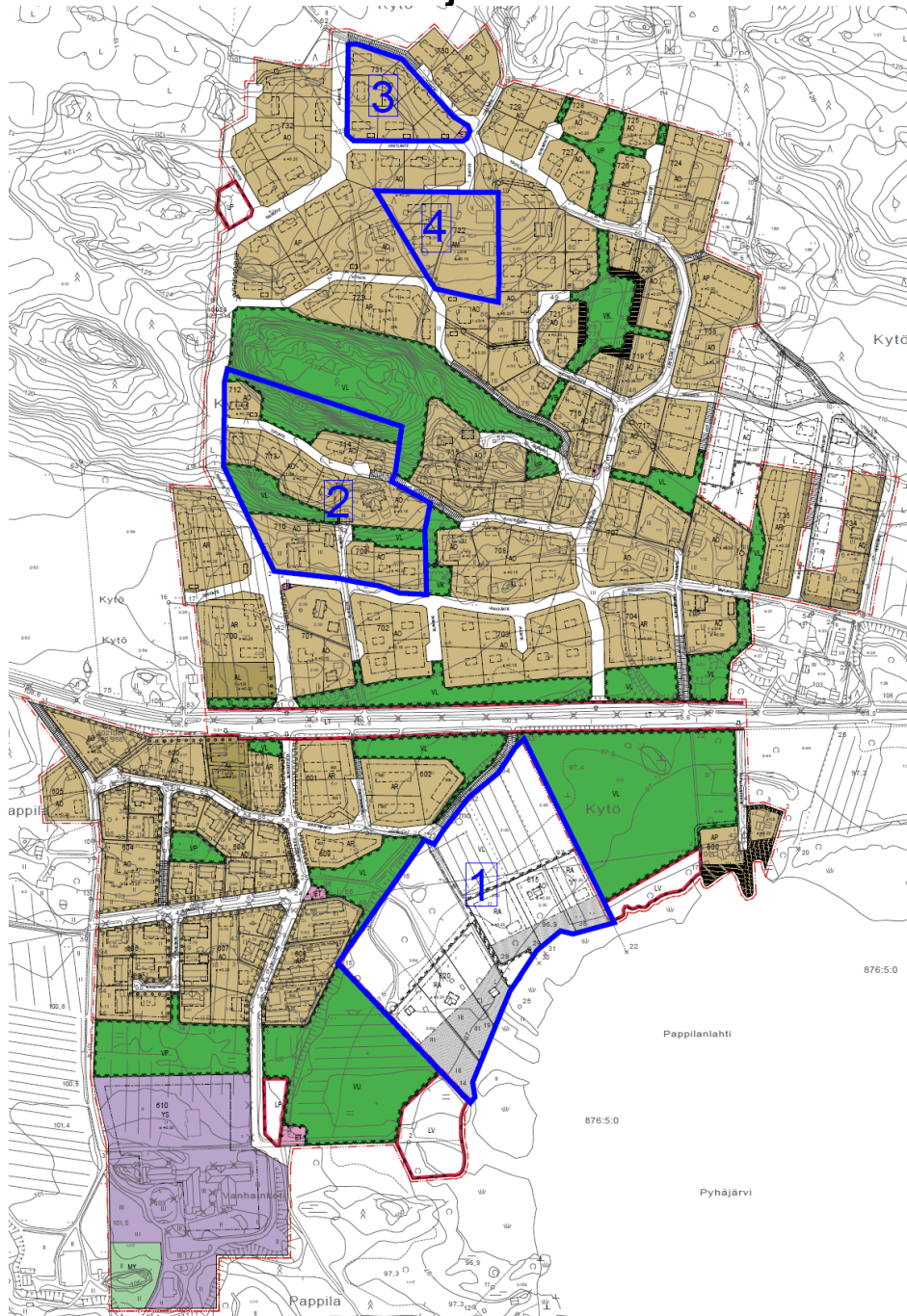
Kommenttina Kydön asemakaavapäivitykseen ja -luonnokseen esitän toiveen, ettei alueen lähivirkistysalueita enää pienennettäisi, koska niillä mahdollisesti kasvava puusto vähentää liikennemelua, jota Kytöön aiheuttaa vilkas Forssantie.

Vastine

Kaavaehdotuksessa Kydön alueelle jää edelleen varsin laajat virkistysalueet, jotka pienentävät Forssantien liikennemelua. Kaavaluonnokseen verrattuna on lisäksi poistettu yhden pientalotontin laajentaminen viheralueelle.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

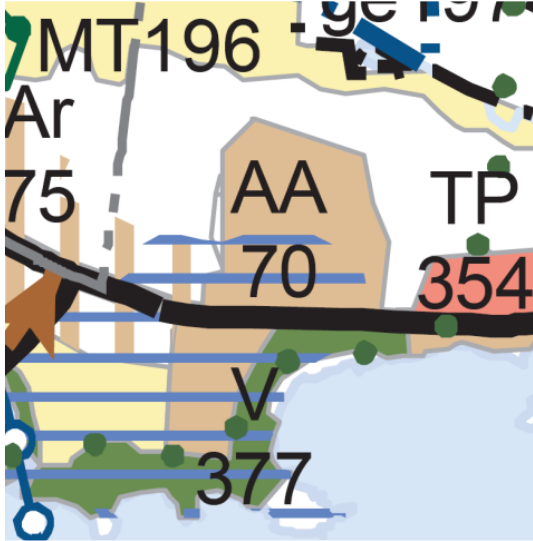
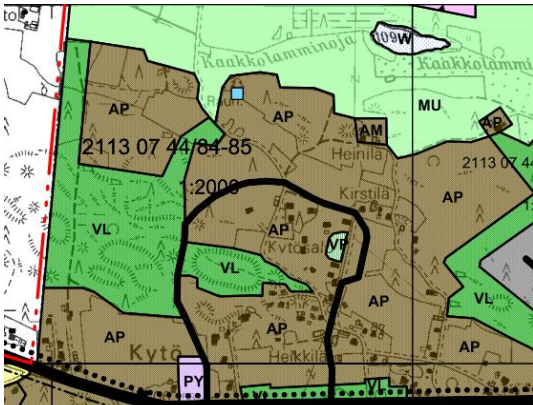
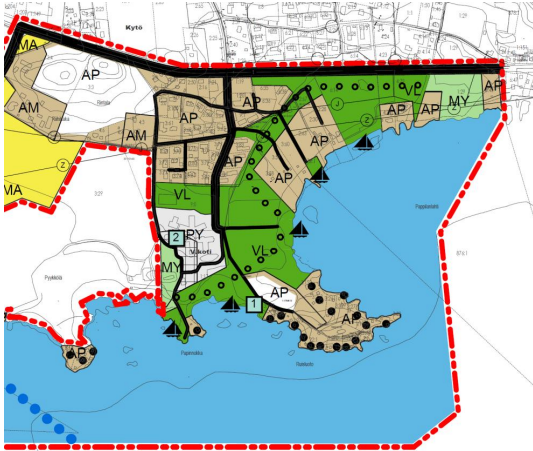
Kydön asemakaavamuutos, korttelit 815, 820, 709, 710, 712, 713, 714, 722 ja 731

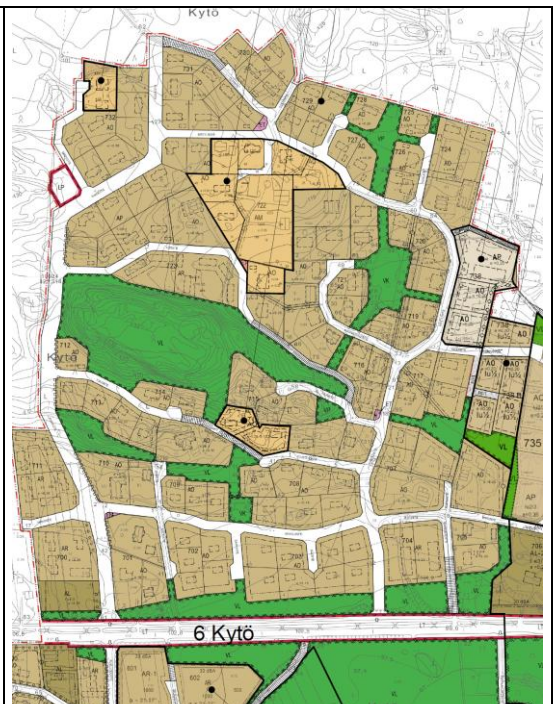
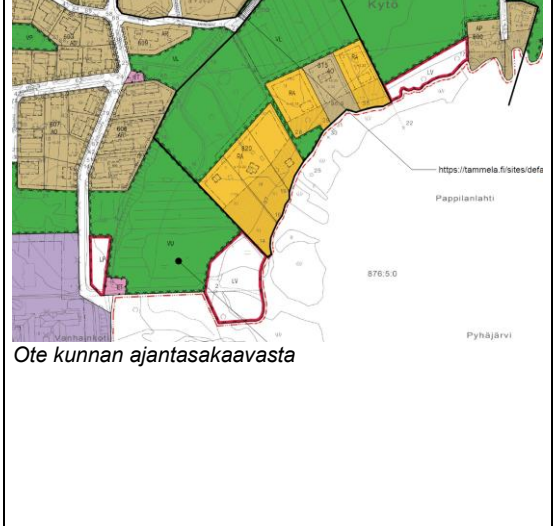


ei mittakaavassa

kunnanhallituksen päätös 6.2.2023 § 17
OAS-vaiheen nähtävillä olo 5.6.-6.7.2023
luonnosvaiheen nähtävillä olo 5.6.-6.7.2023
ehdotusvaiheen nähtävillä olo 19.3-22.4.2025
Ympäristölautakunnan hyväksyntä 25.6.2025 § 40
voimaantulo 14.4.2026
päivitetty 14.4.2026

<p>Kohde ja suunnittelualue</p>	<p>Kydön alue on Tammelan kunnan suosittu asuinalue, jossa tonttien kysyntä on jatkunut melko tasaisesti taloudellisista olosuhteista riippumatta. Alueen kaavoitus on kuitenkin jo 2000 luvun alkupuolelta, joten alueelle on kertynyt muutostarpeita.</p>	
<p>Hakija / Suunnittelutehtävä ja tavoite</p>	<p>1. KORTTELIT 815 JA 820 Kydön ranta-alueen kortteleiden 815 ja 820 osalta on kunnalle tehty yksittäisen tontin kaavamuutokselle sekä vakituiseen asumiseen vapaa-ajanasumisen sijaan, että kahdelle rakennuspaikalle nykyisen yhden sijaan.</p> <p>2. KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714 Kydön kaava-alueen kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajilta on tullut useita toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ympäröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä. Lähtökohtaisesti virkistysalueiden yhtenäisyys ja jatkuvuus on tulevassakin kaavoituksessa säilytettävä, mutta pieniä virkistysaluekokonaisuuden kannalta merkityksettömiä osia voidaan tutkia tonttien lisämaaksi kaavoituksella.</p> <p>3. KORTTELI 731 Kunnan alkujaan kokonaisuudessaan omistama kortteli 731 on toteutunut vain yhden tontin osalta, muutoin tontit ovat olleet myynnissä vuodesta 2006. Kaavapäivityksessä voidaan tonttien rakentamista sopeuttaa paremmin maastoon sopivaksi, sillä nykyisellään kortteli on kaavoitettu yksikerroksiselle rakentamiselle, vaikka suurin osa tonteista sijoittuu rinteeseen ja edellyttäisi rinneratkaisua. Lisäksi Kydön alueelle kokonaisuutena on myönnetty useampia poikkeamislupia puolitoistakerroksiselle rakentamiselle, ja uusimmat kaavat alueella ovatkin olleet ullakkotilojen rakentamisen mahdollistavaa. Kaavoituksen yhteydessä voidaan myös tutkia mahdollisuutta tonttien laajentamiseen vähentämällä tonttien lukumäärää.</p> <p>4. KORTTELI 722 Maanomistajan toiveesta vanhan maatilan tilakeskuksen rajausta kasvatettaisiin vastaamaan maanomistusta, jotta maataloustoiminnan kehittäminen olisi paremmin mahdollista.</p>	

<p>Kaavan lähtökohdat</p>	<p>Kydön alueella on voimassa pääosin Kydön asemakaava, joka on tullut voimaan 8.8.2005. Ranta-alueen korttelien 815 ja 820 osalta voimassa on pari vuotta aikaisemmin valmistunut asemakaava. Kunnallistekniset ratkaisut ja alueen katuverkko on jo rakennettu.</p> <p>Vuosien aikana tarpeiden muuttuessa kaavoitetulla alueella on ilmennyt muutostoiveita, joiden toteuttamista kaavamuutoksella tutkitaan.</p> <p>Kaavoitustilanne</p>	<p>Ote voimassa olevasta kaavatilanteesta</p>  <p>Ote maakuntakaavasta</p>
<p>Maakuntakaava</p>	<p>Alueelle on voimassa Hämeen liiton Maakuntakaava 2040, joka tullessaan voimaan 12.9.2019 kumosi vuonna 2006 vahvistetun kokonismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan.</p> <p>Kydön alue on maakuntakaavassa jokseenkin kokonaisuudessaan asuntovaltaista aluetta, joka on kaavaan merkitty merkinnöllä AA. Lisäksi Kydön asuinalueen eteläosa on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (sininen vaakarasteri).</p>	 <p>Ote vuoden 2002 osayleiskaavasta</p>
<p>Osayleiskaava</p>	<p>Alueella on voimassa Tammelan kunnanvaltuuston 9.9.2002 hyväksymä Syrjänharjun-, Kydön-, Häviän ja Similänkulman alueen osayleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu AP alueeksi (pientalovaltainen asuinalue). Rantakorttelien 815 ja 820 osalta yleiskaavassa alue on osoitettu osin vapaa-ajan-asutuksen alueeksi, osin vakituiseen.</p>	 <p>Ote vuoden 2018 osayleiskaavasta</p>
<p>Asemakaava</p>	<ol style="list-style-type: none"> KORTTELIT 815 JA 820 Ranta-alueen korttelien 815 ja 820 osalta voimassa on 10.11.2003 asemakaava, jossa muut rantatontit on osoitettu vapaa-ajan-asumiseen, mutta yksi vakituiseen asumiseen. Tonttien tausta on lähivirkistysaluetta. Muilla alueilla voimassa on 8.8.2005 Kydön asemakaava. KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714 Kortteleiden tontit ovat erillispientalotontteja, jotka rajautuvat lähivirkistysalueisiin. KORTTELI 731 Korttelin tontit ovat yksikerroksisten erillispientalojen tontteja. Rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta. 	

<p>Maanomistustilanne</p>	<p>4. KORTTELI 722</p> <p>Korttelin kaavamuutoksessa mukana olevista tonteista kaksi on yksikerroksisten erillispientalojen tontteja. Vanha maatila on kaavassa osoitettu maatilan talouskeskuksena. Rakennusoikeus erillispientalotonteilla on 20 % tontin pinta-alasta, maatalouden talouskeskuksella 15 % tontin pinta-alasta.</p> <p>Korttelien 815 ja 820 osalta maanomistus on yksityistä, myöskään lähivirkistysaluetta ei ole lunastettu kunnalle.</p> <p>Korttelien 709, 710, 712, 713 ja 714 osalta tontit ovat yksityisessä omistuksessa, kunta puolestaan omistaa lähivirkistysalueet kaakoista aluetta lukuun ottamatta.</p> <p>Kunta omistaa yhtä rakennettua tonttia lukuun ottamatta korttelin 731 erillispientalotontit.</p> <p>Korttelin 722 osalta kaavoitettava alue on maatalouden talouskeskuksen omistuksessa.</p>	
<p>Vaikutusalue</p>	<p>Kaavan vaikutusalue on pääosin aluerajauksen alue, vaikutukset muuhun kaava-alueeseen ovat vähäisiä.</p> <p>Tutkittavia vaikutuksia ovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen - vaikutukset liikenteeseen - vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön - vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön - vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin - vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen 	 <p>Ote kunnan ajantasakaavasta</p>

<p>Tehdyt selvitykset</p>	<p>Selvitykset on tehty ja arvioitu aikaisemman asemakaavatyön yhteydessä, näitä ja muita selvityksiä ovat mm:</p> <p>Luontoselvitys on alueelta tehty Tammelan taajaman asemakaavan muutosta ja laajennusta varten vuonna 2000; Kaavatalo Oy/ Hannu Alèn</p> <p>Kulttuurimaisema- ja rakennusinventointi on tehty Tammelan taajaman asemakaavan muutosta ja laajennusta varten vuonna 2003; Kaavatalo Oy/ ark. Alf Lindström</p> <p>Arkeologiset inventoinnit Tammelassa: Museovirasto Johanna Enqvist (2005) ja Petro Pesonen (2006)</p> <p>Lounais-Hämeen ja Rengon muinaisjäänneköset, Hämeen liiton julkaisu V:88, toim. Minna Seppänen, Hämeenlinna 2008</p> <p>Maakunnan rakennuskantaa on inventoitu ja inventoinnit koottu kirjaksi Rakennettu Häme, julkaisija Hämeen liitto.</p> <p>Forssan seudun pohjavesialueiden suojelusuunnitelma on tehty vuonna 2006, Insinööritoimisto Paavo Ristola / Tammelan kunta.</p>	 <p><i>Senaatinkartta 1900-luvun taitteesta kaava-alueelta</i></p>
---------------------------	--	--

Osalliset	<p>Osallisia tiedotetaan kaavoituksesta ensisijaisesti kunnan kotisivuilla, ilmoitustaululla sekä tarvittaessa kirjeitse.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnokset ja kaavaehdotukset selostuksineen asetetaan nähtäville OAS:n mukaan kunnan kotisivuille.</p> <p>Osallisia ovat kaikki, joiden toimintaan kaava vaikuttaa:</p> <p>Yksityiset / yritykset / yhteisöt</p> <ul style="list-style-type: none"> - maanomistajat - asukkaat - alueen yrittäjät - muut alueella toimivat yritykset (sähköyhtiöt, puhelinyhtiöt, jätehuoltoyhtiöt) - alueella tai siihen liittyen toimivat yhdistykset - naapurit - kuntalaiset <p>Viranomaiset</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hämeen liitto - Hämeen ELY-keskus (ympäristö) - Hämeenlinnan kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksikkö - Kanta-Hämeen aluepelastuslaitos (Oma Häme) - Etelä-Hämeen ympäristöterveys <p>Tammelan kunta</p> <ul style="list-style-type: none"> - ympäristölautakunta - tekninen lautakunta 	
Käsittelyaikataulu	2022-25	
Valmistelijat	Miika Tuki, kaavoittaja Tammelan kunta	
Päiväys ja allekirjoitus	Tammelassa 14.4.2026	Miika Tuki, arkkitehti

Palautte	<p>Mielipiteet voi toimittaa osoitteeseen:</p> <p>Tammelan kunta Kunnanhallitus Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela</p>	<p>Yhteyshenkilö:</p> <p>Miika Tuki Kaavoittaja Tammelan kunta 31300 Tammela puh 050 464 32 74 miika.tuki@tammela.fi</p>
----------	--	--

Tavoitteellinen aikataulu >>	6.2.2023	6.2.2023	12.3.2025	25.6.2025	14.4.2026
------------------------------	----------	----------	-----------	-----------	-----------

Kaavaprosessin eteneminen >>

1. Kaavoitus-päätös KH §	2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 14 vrk > mielipide kaavaan	3. Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk > mielipide kaavaan	4. Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk > virallinen muistutus > kunnan vastine muistutukseen	5. Ympäristölautakunnan hyväksymispäätös valitusmahdollisuus hallinto-oikeudelle 30 vrk	6. Voimaantulo
---------------------------------------	--	---	---	---	-----------------------

Osallistumismahdollisuudet >>

Osalliset >	Kunta tiedottaa vireille tulosta, tavoitteista keskus-teleminen	Tilaisuus mielipiteen vapaamuotoiseen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus > kunta antaa virallisen vastineen	Ilmoitus muistuttajille / kirjallisesti pyytäneille > valitusoikeus hallinto-oikeuteen	kuulutus
Hämeen ELY-keskus >	lausunto	lausunto	lausunto	tiedoksi	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus >	-	-	-	"	"
Hämeenlinnan kaupunginmuutoseo >	lausunto	lausunto	-	"	"
Hämeen liitto >	lausunto	lausunto	lausunto	"	"
Kunnan viranomaistahot >	Kunnanhallitus > asettaa nähtäville	Kunnanhallitus > asettaa nähtäville	Ympäristölautakunta > asettaa nähtäville	Ympäristölautakunta > hyväksyminen	
Tekninen lautakunta >	lausunto	lausunto	lausunto	tiedoksi	tiedoksi
Ympäristölautakunta >	lausunto	lausunto			
Aluepelastuslaitos >	lausunto	lausunto	lausunto	"	
Lounea Oy>	lausunto	lausunto	lausunto	"	
Elenia Oy >	lausunto	lausunto	lausunto	"	
Etelä-Hämeen ympäristöterveys >	lausunto	lausunto	lausunto	"	

Kaavoituksen etenemisestä ilmoittaminen >>

Kuntalaiset ja yhteisöt >	kuulutus (internet)	kuulutus (internet)	kuulutus (internet)	kuulutus (internet) > Valitusoikeus hallinto-oikeudelle 30 vrk	kuulutus (internet)
Omistajat, vuokranhaltijat >	kuulutus (internet, tarvittaessa kirje)	kuulutus (internet, tarvittaessa kirje)	kuulutus (internet, tarvittaessa kirje)	"	"
Naapurit >	kuulutus (internet)	kuulutus (internet)	kuulutus (internet)	"	"
Muut kuntalaiset >	kuulutus (internet)	kuulutus (internet)	kuulutus (internet)	"	"
Toteutunut aikataulu >>	Päivämäärä 6.2.2023 § 17 Kuulutus 5.6.2023 Nähtävillä 5.6.-6.7.2023	Päivämäärä 6.2.2023 § 17 Kuulutus 5.6.2023 Nähtävillä 5.6.-6.7.2023	Päivämäärä 12.3.2025 § 13 Kuulutus 19.3.2025 Nähtävillä 19.3.-22.4.2025	Päivämäärä 25.6.2025 § 40 Kuulutus 22.10.2025	14.4.2026

päivitetty 14.4.2026 Miika Tuki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tammela	Täyttämispvm	19.6.2025
Kaavan nimi	Kydön asemakaavamuutos, korttelit 815, 820, 709, 710, 712, 713, 714, 722 ja 731		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.3.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	6.2.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,3275	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,3275

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	10,3275	100,00	12897	0,12	-0,0747	214
A yhteensä	7,9300	76,8	12897	0,16	1,3610	214
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,3788	23,0			-1,3610	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0747	
E yhteensä	0,0187	0,2				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	10,3275	100,00	12897	0,12	-0,0747	214
A yhteensä	7,9300	76,8	12897	0,16	1,3610	214
A	7,9300	100,0	12897	0,16	1,3610	214
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,3788	23,0			-1,3610	
V	2,3788	100,0			-1,3610	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0747	
L					-0,0747	
E yhteensä	0,0187	0,2				
ET	0,0187	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						