



Tammelan kunta

Kydön asemakaavamuutos, kortteli 738 (tontit 1-3)

Kaavaselostus 3.9.2014



Tammelan kunnan kaavoitus
kaavoittaja Miika Tuki
Hakkapeliitantie 2
31300 Tammela
puh 050 4643274
miika.tuki@tammela.fi



Tammelan kunta

TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Kydön asemakaavamuutos, kortteli 738 (tontit 1-3)

Kunta: Tammela

Korttelit: 738

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 18.2.2013 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 2.1.2013 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla 2.5.–31.5.2013 välisenä aikana.

Kaavaehdotus selostuksineen oli julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla 17.2.–18.3.2014 välisenä aikana.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Tammelan kunnanhallitus	xx.xx.xxxx / xx§
Tammelan kunnanvaltuusto	xx.xx.xxxx / xx§



Sisällys

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.2	Asemakaava	4
1.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT.....	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
2.1.2	Alueen kaavatilanne	5
2.1.3	Luonnonympäristö	6
2.1.4	Rakennettu ympäristö.....	6
2.1.5	Liikenne.....	6
2.1.6	Kunnallistekniikka	6
2.1.7	Maanomistus.....	6
2.2	Suunnittelutilanne.....	7
2.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	7
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
3.2.1	Osalliset	7
3.2.2	Vireilletulo	8
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	8
3.3	Asemakaavan tavoitteet.....	8
3.3.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	8
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
4.1	Kaavan rakenne	9
4.1.1	Mitoitus.....	9
4.1.2	Palvelut	9
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	9
4.3	Aluevaraukset	10
4.4	Kaavan vaikutukset.....	11
4.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	11
4.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	11
4.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön.....	11
4.4.4	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	11
4.4.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	11
4.4.6	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	11
4.7	Nimistö	11
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	12
5.2	Toteutuminen ja ajoitus	12
5.3	Toteutuksen seuranta	12



1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 18.2.2013 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 2.1.2013 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla 2.5.–31.5.2013 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla 17.2.–18.3.2014 välisenä aikana.

Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä asemakaavaksi kokouksessaan 17.11.2014.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan xx.xx.20xx (§ x) ja kaava kuulutettiin voimaan xx.xx.20xx.

1.2 Asemakaava

Kydön alue on Tammelan kunnan suosittu asuinalue, varmistaakseen alueen tonttitarjonnan kunta aloitti kaavoituksen laajentaakseen asemakaava-aluetta itään omistamalleen kiinteistön Kasarmimäki II 1:58 alueelle. Kaava päätettiin kuitenkin jakaa kahteen osaan, jolloin laajennusalueen kaavoitusta jatkettiin omassa kaavahankkeessaan ja olemassa olevan korttelin 738 muutostöitä tässä kaavahankkeessa.

Korttelin 738 tonttiin 1 kohdistui tarve tonttien 1 ja 2 välisen rajan tarkentamiseen ja johtokujan muodostamiseen. Kaavoituksen aikana ilmeni myös tarve tutkia tarkemmin alueen kevyenliikenteenyhteyksiä.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on kaavoitettua asuinalueetta, joka ei kuitenkaan tonttien osalta ole toteutunut. Korttelin tontti 1 on yksityisen omistuksessa, tontit 2 ja 3 kunnan myynnissä olevia omakotitontteja. Alueen kunnallistekniikka ja tieyhteydet on jo muutoin toteutettu, mutta kaavalla mahdollistetaan kevyenliikenteenyhteys kaava-alueen pohjoisreunalla sekä muodostetaan johtokujia kunnallistekniikan uusien vientien mahdollistamiseksi ja tontin 1 liittämiseksi vesi- ja viemäriverkostoon.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on olemassa olevan Kydön asemakaava-alueen itäosassa. Kaavan laatimisen aikaan alueen tontit ovat rakentamattomia.



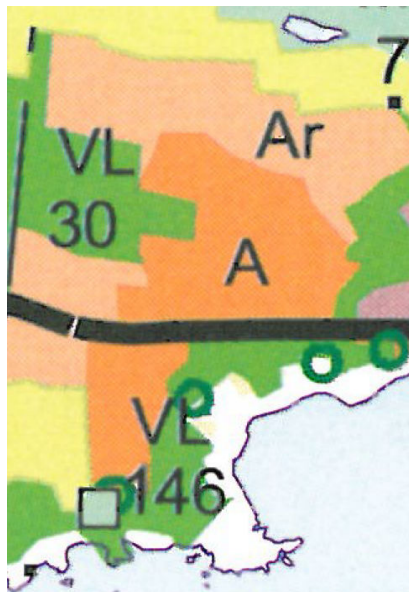
Tammelan kunta

2.1.2 Alueen kaavatilanne

Maakuntakaava

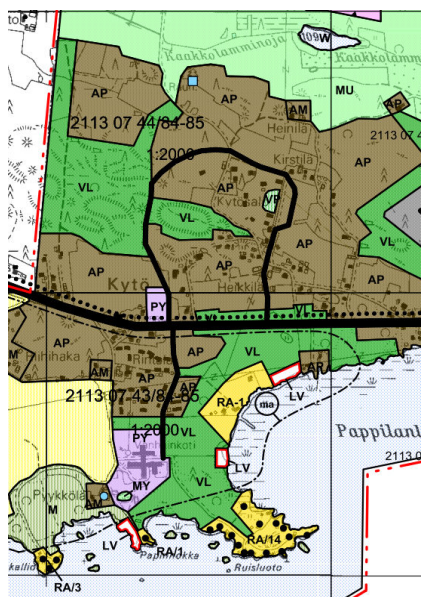
Alueelle on voimassa maakuntakaava (28.9.2006). Kydön alue on maakuntakaavassa jokseenkin kokonaisuudessaan asuntovaltaista aluetta, joka on kaavaan merkitty merkinnöillä A (asuntovaltaista taajamatoimintojen aluetta) tai AR (rakennetta tiivistävää asuntovaltaista aluetta).

Maakuntakaavan 1. vaihepäivitys tuli voimaan 7.4.2014, mutta vaihepäivityksen muutokset eivät vaikuttaneet Kydön alueeseen.



Yleiskaava

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



Asemakaava

Alueella on voimassa Kydön asemakaavaa, joka on tullut voimaan 8.8.2005.



Tammelan kunta

Kydön asemakaavassa korttelin 738 osalta on osoitettu tontteja sekä AP-merkinnällä (asuinpienitalo, tontti 1) että AO-merkinnällä (erillispientalo, tontit 2 ja 3). Kortteliin saa rakentaa yksikerroksisia asuinrakennuksia tehokkuudella $e=0,20$.

Alueen laajennuskaava korttelin 738 ja 738 B osalta tuli voimaan 1.2.2014. Kaavassa alueelle osoitettiin viisi uutta tonttia.



2.1.3 Luonnonympäristö

Alue koostuu luonnontilassa olevista rakentamattomista asuintonteista. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Kydön asemakaava-alue on suurimmaksi osaksi rakentunut jokseenkin kaavan mukaisesti, kortteli 738 on kuitenkin vielä rakentumatta.

2.1.5 Liikenne

Kydön alueen katuverkko on toteutettu, myös Kalevintien alku on rakennettu ja alueen laajennuskaava hyväksytty.

2.1.6 Kunnallistekniikka

Kydön alueen kunnallistekniikka on suurimmaksi osaksi toteutettu, tontin 1 osalta ei ole vielä liitetty vesi- ja viemäriverkostoon.

2.1.7 Maanomistus

Tammelan kunta omistaa korttelin tontit 2 ja 3, tontti 1 on yksityisessä omistuksessa.



2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kanta-Hämeen maakuntakaava on tullut voimaan 28.9.2006.

Kanta-Hämeen maakuntakaava 1. vaihepäivitys on tullut voimaan 7.4.2014.

Tammelan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.5.2012.

Tammelan kunnanvaltuusto päätti 10.4.2006 § 8 Kydön asemakaavan voimaantulosta, kaava tuli tällä päätöksellä voimaan 15.6.2006.

Pohjakartta on otettu Tammelan kunnan ajantasaisesta karttajärjestelmästä vuonna 2012.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kydön alue on Tammelan kunnan suosittu asuinalue, jossa tonttien kysyntä on jatkunut melko tasaisesti taloudellisista olosuhteista riippumatta. Varmistaakseen alueen tonttitarjonnan kunta päätti laajentaa asemakaava-alueita itään omistamalleen kiinteistön Kasarmimäki II 1:58 alueelle, jolloin alueella saataisiin viisi uutta tonttia sijainniltaan hyvälle paikalle. Yksi tonteista sijoittuisi kortteliin 738 (tontti 4), neljä muuta tonttia Kalevintien jatkeen eteläpuolelle uuteen kortteliin 738 B. Samalla oli tarkoitus tarkentaa korttelin 738 tonttien 1 ja 2 rajaa, mutta koska korttelin 738 tonttiin 1 kohdistui muitakin muutospaineita kuin tonttien 1 ja 2 välisen rajan tarkentaminen, rajattiin alkuperäinen kaava-alue kaavoituksen varsinaiseen tarkoitukseen sopivammaksi. Alueen laajennuskaava korttelin 738 ja 738 B osalta tuli voimaan 1.2.2014. Kaavassa alueelle osoitettiin viisi uutta tonttia.

Korttelin 738 tonttien 1-3 osalta kaavoitusta jatkettiin itsenäisessä kaavahankkeessa, joka käynnistyi kunnanhallituksen päätöksellä 18.2.2013. Korttelin 738 tonttiin 1 kohdistui tarve tonttien 1 ja 2 välisen rajan tarkentamiseen ja johtokujan muodostamiseen. Aikaisemman kaavoituksen aikana ilmennyt tarve tutkia tarkemmin alueen kevyenliikenteen yhteyksiä otettiin mukaan tähän kaavaan.

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)

Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)

Museovirasto

Kanta-Hämeen aluepelastuslaitos

Forssan seudun terveydenhuollon kuntayhtymä

Tammelan kunta

ympäristölautakunta



Tammelan kunta

tekninen lautakunta

3.2.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 18.2.2013 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 2.1.2013 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla 2.5.–31.5.2013 välisenä aikana.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavassa on noudatettu kaavahankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä osallistumismenettelyä. Pienestä asemakaavamuutoksesta ei katsottu tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvotteluja. Myöskään lausuntoja ei kokonaisuuteen vähämerkityksellisen kaavan eri vaiheista ollut tarpeen pyytää kaikilta viranomaistahoilta.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kydön alue on Tammelan kunnan suosittu asuinalue, jossa tonttien kysyntä on jatkunut melko tasaisesti taloudellisista olosuhteista riippumatta. Aikaisemman kaavoituksen yhteydessä esiin tulleet kevyenliikenteen yhteyksien tarpeet haluttiin kaavoituksella varmistaa sekä korjata aikaisemman kaavoituksen tilannetta vastaamaan paremmin nykytilannetta johtokujien osalta.

3.3.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 18.2.2013 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 2.1.2013 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla 2.5.–31.5.2013 välisenä aikana.

Maanomistajille ja naapureille ilmoitettiin kirjeitse kaavoituksen aloittamisesta sekä luonnoksen että osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Kaavaan saapui lausunnot Tammelan kunnan tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta ja Elenia Verkko Oy:ltä sekä muistutus yksityiseltä maanomistajalta.

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla 17.2.–18.3.2014 välisenä aikana.

Maanomistajille ja naapureille ilmoitettiin kirjeitse kaavoituksen aloittamisesta, luonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olosta.

Kaavaan saapui lausunnot Tammelan kunnan tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta sekä muistutus yksityiseltä maanomistajalta.

Lausujilla ei ollut kaavaan huomautettavaa. Yksityisen maanomistajan muistutukseen kunta antoi kunnan virallisen vastineen kunnanhallituksen kokouksessa 17.11.2014. Vastine toimitettiin maanomistajalle.

Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä asemakaavaksi kokouksessaan 17.11.2014.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan xx.xx.20xx (§ x) ja kaava kuulutettiin voimaan xx.xx.20xx.



4 ASEMAKAAVAN KUVAUS



4.1 Kaavan rakenne

Alue sijoittuu voimassa olevan Tammelan kunnan Kydön kylän asemakaava-alueelle, kortteliin 738. Kaavassa käsitellään korttelin tontteja 1,2 ja 3. Suunnittelualue kattaa kunnan omistamat Kustaala 1:59 ja Hannusalo II 1:61 sekä yksityisen omistamat kiinteistön Kaarinanpelto 1:68. Alueen koko on noin 9 058 m².

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksessa ei muuteta Kydön alueen asemakaavan tonttijakoa tai rakennusoikeuksia muutoin kuin kevyenliikenteenväylän osoittamisen myötä tapahtuvat pienet muutokset. Kerrosalaa alueella on yhteensä 1698 k-m², josta AP-tontilla 833 k-m² ja AO tonteilla 865 k-m². Kevyenliikenteenväylä vähentää 412 m² AP-tontin koosta ja 82 k-m² rakennusoikeudesta. Muutokset alueella kohdistuvatkin vain tähän pohjoisosan kevyenliikenteenväylään ja uusiin johtokujavarauksiin.

4.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen tarvitsemat palvelut löytyvät Tammelan kunnan keskustasta sekä Forssan kaupungista.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella parannetaan kevyenliikenteenyhteyksiä alueen kaavoissa ja kaava-alueen toteutettavuutta johtokujia muodostamalla. Muutoksilla ei ole alueen ympäristöä huonontavia vaikutuksia.



4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet



Erillispientalojen korttelialue.

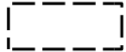


Pientalojen korttelialue.

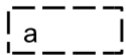
Olemassa olevassa korttelissa 738 on jo aikaisemmin Kydön asemakaavassa muodostettu tontit 1-3. Tontti 1 on osoitettu pientalojen alueeksi, tontit 2 ja 3 puolestaan erillispientalojen alueeksi. Rakennusoikeus tonteille muodostuu kertoimella $e=0,20$. Kerrosluku tonteilla on 1. Kulut tonteille ovat Kirstiläntieltä.



Rakennusala, jonka sisään tontin rakentamisen on sijoitettava.

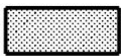


Ohjeellinen asuinrakennuksen sijoituspaikka.



Ohjeellinen autokatoksen/tallin sijoituspaikka.

Tonteille on osoitettu ohjeelliset sijoituspaikat asuinrakennuksille. Tontin 1 osalta on osoitettu myös ohjeelliset sijoituspaikat autokatoksille tai -talleille.



Istutettava alue.

Asemakaavassa on osoitettu tonteille Kirstiläntien varrelle istutettavat alueet.

4.3.2 Viheralueet

Kaavamuutosalueella ei ole viheralueita, mutta tonttien Kirstiläntien varteen on osoitettu tonteille istutettavat alueet.

4.3.3 Liikennealueet



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu

Kaavamuutosalueella ei ole katualueita, mutta kaavaan on osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve tontin 1 pohjoisrajalle. Osin kevyenliikenteenväylä sijoittuu myös kunnan katualueelle ja tontin

4.3.4 Muut merkinnät



Tammelan kunta

	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
738	Korttelin numero.
1	Tontin numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e = 0.20$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

4.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vähäisistä ympäristöön kohdistuvista toimenpiteistä johtuen voidaan todeta, ettei kaavalla käytännössä ole negatiivisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon tai luonnonympäristöön. Kaava-alue hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa, eikä uutta rakentamista kaava-alueelle ole osoitettu.

4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaavassa osoitettu kevyenliikenteenyhteys parantaa alueen kevyenliikenteenverkostoa.

4.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Kaavassa osoitettu kevyenliikenteenyhteys parantaa alueen kevyenliikenteenverkostoa.

4.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinolosuhteisiin ja asuinympäristöön. Kaavassa osoitettu kevyenliikenteenyhteys parantaa liikkumista alueella. Rakentamattomilla kaavatonteilla ei ole erityisiä arvoja.

4.4.4 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja ympäristöön. Rakentamattomilla kaavatonteilla ei ole erityisiä arvoja.

4.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonvaroihin. Rakentamattomilla kaavatonteilla ei erityisiä luontoarvoja.

4.4.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen.

4.7 Nimistö

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



Tammelan kunta

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kunta myy omistamiaan tontteja halukkaille ostajille, jolloin kauppakirjaan kirjataan tontinluovutukseen liittyviä seikkoja. Rakentamisen toteutusta ohjaavat laadittavat rakennuslupa-asiakirjat. Yksityisen tahon omistama tontti 1 rakentuu yksityisen tahon toimien seurauksena.

5.2 Toteutuminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutuksesta vastaa omien tonttiensa osalta Tammelan kunta ja yksityisen tahon omistaman tontin 1 osalta maanomistaja.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kunta seuraa ja ohjaa asemakaavan toteutumista tonttikauppojen yhteydessä ja normaalilla rakennuslupamenettelyllä

Tammelassa 3.9.2014

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

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavan palaute
Asemakaavan seurantalomake

Varsinaisia omia lähdemateriaaleja ei pienellä kaavamuutoksella ollut, vaan lähdemateriaalina käytettiin voimassa olevan Kydön asemakaavan selvityksiä.