



**Eerikkilän urheiluopiston asemakaava
asemakaavaselostus
20.11.2014**

**Tammelan kunnan kaavoitus
Tekninen osasto**

Sisällys

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.2	Asemakaava.....	4
1.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Alueen kehitys.....	6
2.1.3	Kaavatilanne	11
2.1.4	Yhdyskuntarakenne ja palvelut.....	13
2.1.5	Rakennettu ympäristö.....	13
2.1.6	Sosiaalinen ympäristö.....	14
2.1.7	Luonnonympäristö	14
2.1.8	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	17
2.1.9	Pohjavesi	17
2.1.10	Viemäröinti.....	18
2.1.11	Virkistys- ja vapaa-aika.....	18
2.1.12	Liikenne.....	20
2.1.13	Maanomistus.....	20
2.2	Suunnittelutilanne	21
2.2.1	MasterPlan.....	21
2.2.2	Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	22
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	23
3.2.1	Osalliset	23
3.2.2	Vireilletulo	23
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	23
3.2.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	24
3.2.5	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	24
3.2.6	Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut.....	25
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
4.1	Kaavan rakenne.....	25
4.1.1	Mitoitus.....	25
4.1.2	Palvelut	26
4.1.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
4.2	Kaavakarttapienennös	27
4.3	Aluevaraukset	28
4.3.1	Korttelialueet.....	28
4.3.2	Puistoalueet.....	33
4.3.3	Katualueet.....	34
4.3.4	Muut alueet.....	35
4.3.5	Muut merkinnät ja määräykset.....	36
4.4	Kaavan vaikutukset.....	37
4.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	37
4.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	38
4.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön.....	39
4.4.4	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	40
4.4.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	41
4.4.6	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	42
4.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset	42
4.6	Nimistö.....	43
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	43
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	43
5.2	Toteutuminen ja ajoitus	43
5.3	Toteutuksen seuranta.....	43

TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Eerikkilän urheiluopiston asemakaava

Kunta: Tammela

Korttelit: Urheiluopiston korttelit 1-10 sekä aluerajauksen puisto- ja tievaraukset

Kaavan laadittutaja: Eerikkilän urheiluopisto / Palloilusäätiö

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

Aloittamispäätös 7.2.2011 §41

Vireilletulovaiheen nähtävillä olo 14.3.–13.4.2011

Luonnosvaiheen nähtävillä olo 19.11.–19.12.2012

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 22.4. - 21.5.2014

Hyväksymispäivämäärät:

Tammelan kunnanhallitus 1.12.2014 / xx§

Tammelan kunnanvaltuusto 17.12.2014 / xx§

Voimaantulo: xx.xx.xxxx

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 7.2.2011 (§41) aloittaa asemakaavan ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulovaiheen asiakirjana osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu kaavasta järjestettiin 1.4.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 14.3.–13.4.2011 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin myös lausuntoja muilta viranomaistahoilta.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.10.2012 asettaa luonnosvaiheen kaavakartan julkisesti nähtäville Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle sekä kunnan kotisivuilla internetissä Luonnosvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 19.11.–19.12.2012 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 22.4. - 21.5.2014 välisenä aikana.

Virkistysalueyhdistyksen hallinnoiman maa-alueen osalta luovuttiin kaavoituksesta ehdotusvaiheen jälkeen ja rajattiin kaava-alue kattamaan vain Eerikkilän omat alueet.

Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä asemakaavaksi kokouksessaan 1.12.2014.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 17.12.2014 ja kaava kuulutettiin voimaan xx.xx.xxxx.

1.2 Asemakaava

Eerikkilän asemakaava lähtee liikkeelle urheiluopiston aloitteesta, sillä urheiluopistolla on jatkuva tarve kehittää toimintaansa vastaamaan nykypäivän ja tulevaisuuden asettamiin tavoitteisiin ja odotuksiin. Urheiluopistoa kehitettäessä tärkeää on paitsi toimintojen kehittäminen myös uusien toimintojen mukanaan tuomiin rakennustarpeisiin vastaaminen. Erityisen tärkeää Eerikkilän urheiluopiston toiminnalle on viime aikoina ollut majoitusmahdollisuuksien kasvattaminen, minkä seurauksena nykyistä päärakennusta laajennettiin vuoden 2011 aikana.

Jatkossa majoitustoimintaa ollaan suuntaamassa paitsi tiiviiseen korkeatasoiseen mökkimajoitukseen, myös suurempaan hotellityyppiseen asumiseen. Koska urheiluopiston omat maa-alueet ovat näiltä osin rajalliset, oli kaavan alkuvaiheessa mukana myös Hämeen virkistysalueyhdistyksen maita niiden maankäytön tutkimiseksi asemakaavoituksella. Maan ostamiseen / vaihtamiseen liittyvät neuvottelut eivät johtaneet kaavoituksen aikana sopimukseen ja virkistysalueyhdistyksen hallinnoima maa-alue rajattiin pois hyväksyttävästä kaavasta.

Asemakaavoituksessa pyritään huomioimaan myös erilaiset käyttötarpeet alueen olemassa olevalle rakennuskannalle kuten vanhan päärakennuksen toimiminen enemmän retkeilyllisessä käytössä verrattuna moderniin hotelli/mökkiasumiseen.

Koska Eerikkilän päätoimi on ensisijaisesti urheilu, on tämän toiminnan varmistamiseksi kaavalla tutkittu ja mahdollistettu uusien suorituspaikkojen sijoittuminen alueelle – Suomen olosuhteista johtuen jalkapalloilussa on mahdollistettava harjoitusolosuhteet myös talviaikaan, joten olemassa olevan hallin lisäksi Eerikkiläänkin on tarvetta uusille sisähalleille. Kaavoituksen

aikana alueelle rakennettiin kansainväliset mitat täyttävä jalkapallostadion, jossa on katsomopaikkoja 800 henkilölle. Lisäksi on tutkittu toiminnan lisäämistä erilaisilla ulkoilma-aktiiviteeteilla urheilupaikotteisten lomamatkailijoiden alueella viihtymiseksi.

Kaavoituksessa on osoitettu uutta rakentamista Eerikkilän alueelle 47 630 kem², josta matkailuun ja tähän liittyvään majoittumiseen on 10 585 kem², uusiin urheilupaikkoihin 28 484 kem².

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavoituksen lähtiessä liikkeelle yksityisen maanomistajan tarpeesta, laadittiin kunnan ja Eerikkilän urheilupuiston välillä kaavoitus- ja maankäyttösopimus. Alueen rakentumisesta, kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanluovutuksista puistojen ja katujen osalta sovitaan maankäyttö- ja luovutussopimuksessa kunnan ja toimijoiden välillä.

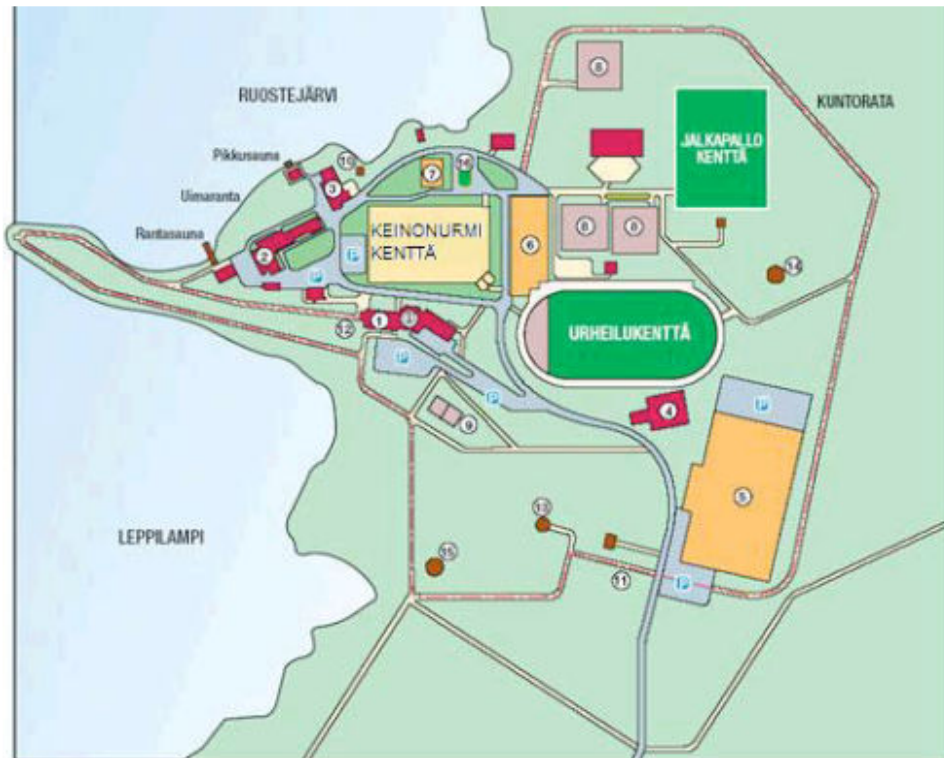
Asemakaava toteutuu maanomistajien aikataulujen ja tarpeiden mukaan normaalilla lupamenettelyllä (rakennuslupa, ympäristölupa).

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Eerikkilän urheilupuisto sijaitsee Tammelan kunnassa, Saaren kylän ja Letkun kylän rajan tuntumassa. Asemakaava-alueeseen kuuluvat Ruostejärven pohjoisosat säilyivät rakentamattomina 1950-luvulle, jolloin Suomen Palloliiton puheenjohtaja Erik von Frenckell myi vuonna 1949 Tammelan pitäjässä sijaitsevasta Saaren kartanosta 17 hehtaarin alueen urheilupuiston perustamista varten. Liitolta Eerikkilä siirtyi jo 1950-luvun alussa itsenäisen Palloilu Säätiön haltuun ja opisto onkin toiminut jalkapallon koulutuskeskuksena näihin päiviin asti. Vuosien varrella toiminta on laajentunut kattamaan mm. salibandyn ja muitakin urheiluun ja liikuntaan liittyviä toimintoja.



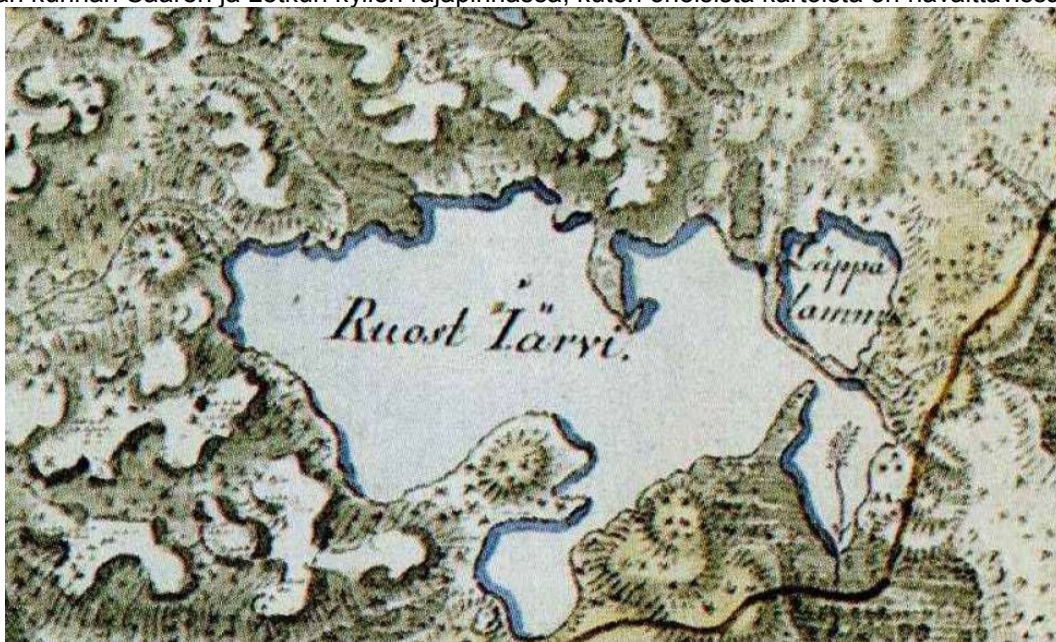
Urheilupuiston alue.

Aluetta on vuosien aikana kehitetty useaan otteeseen, yksi suurimmista uudistuksista oli 1960-luvun lopulla valmistunut ensimmäinen sisähalli. Lisäksi alueelle on rakennettu muita liikuntapaikkoja sekä majoitus- ja ravintolatiloja. Eerikkilä muodostaakin oman tiivin kokonaisuutensa Ruostejärven rannalle, itse järvi luo erinomaiset olosuhteet urheiluopiston toimintaa laajentavalle virkistykselle. Rannan toiselle puolelle rakentui 2000-luvun taitteessa Hämeen luontokeskus, jonka kanssa Eerikkilä muodostaa alueelle luontovirkistykseen painottuvat kokonaisuuden, jota muutaman kilometrin etäisyydellä olevat Liesjärven ja Torronsuon kansallispuistot täydentävät.



2.1.2 Alueen kehitys

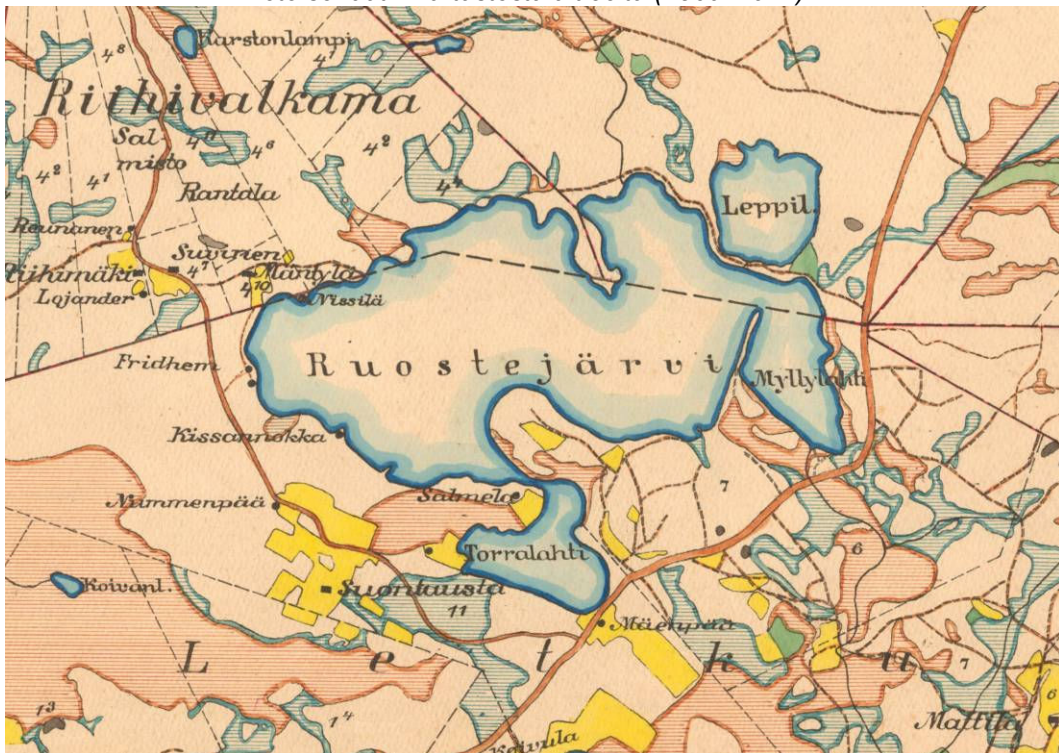
Alueen kehittyminen on alkanut vasta 1940-luvulla, siihen asti alue on ollut metsäistä asumatonta aluetta Tammelan kunnan Saaren ja Letkun kylien rajapinnassa, kuten oheisista kartoista on havaittavissa:



ote kuninkaan kartastosta alueelta (1776–1805)



ote senaatin kartastosta alueelta (1860–1914)



ote pitäjänkartasta 1922

Alueen kehittyminen alkoi, kun Saaren kartanon omistaja, Suomen Palloliiton puheenjohtaja, Erik von Frenckell myi vuonna 1949 kartanosta Ruostejärven pohjoisosan alueen Suomen Palloliitolle juuri jalkapalloon keskittyvän urheilupuiston perustamiseksi.

Ensimmäisessä vaiheessa 1950- ja 1960-luvuilla alueelle rakennettiin suorituspaikkojen lisäksi hirsinen päärakennus sekä siihen liittyviä sauna-, asuin- ja varastotiloja, jotka muodostivat ensimmäisen vaiheen kokonaisuuden.



Eerikkilän 1940-luvun lopun vanha päärakennus Hirsihovi ja rantasauna

Eerikkilää on laajennettu ja rakennettu 1960-luvulta tähän päivään useaan otteeseen, lisätilaa urheilupuiston tarpeisiin rakennettiin mm. vuosien 1980–1982 aikana, jolloin on rakennettu suurikokoinen ruokalarakennus osaksi ensimmäisen vaiheen kokonaisuutta.



1980-luvun alussa valmistunut majoitus- ja ravintolarakennus

Uusi päärakennus Frenckell puolestaan rakennettiin vuonna 1992 ja rakennusta laajennettiin vuoden 2012 aikana majoituskapasiteetin lisäämiseksi.





päärakennuksen laajennus 2012

Vuonna 2002 rakennettiin majoitusrakennus Tammela palloiluhallin läheisyyteen, alueen sisääntulon yhteyteen.



Tammela majoitusrakennus

Urheiluopiston toiminnalle olennainen rakennuskanta on erilaisiin urheiluasuorituksiin ja lajeihin tarkoitettuihin liikuntapaikoihin, joista yksi merkittävimmistä toiminnan kannalta on vuonna 1998 valmistunut täysimittainen jalkapallohalli. Lämmitettävä keinonurmikenttä alueelle valmistui vuonna 2005.



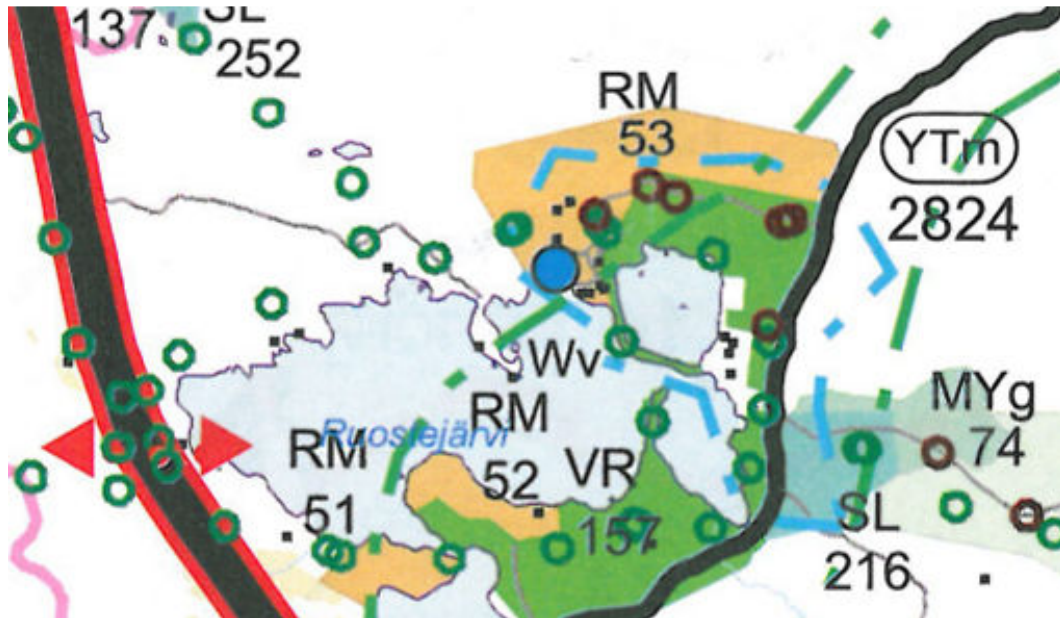
Uusimpana hankkeena alueelle rakennettiin vuoden 2013 aikana kansainvälisen tason jalkapallostadion, jonka katsomoon mahtuu 800 ihmistä pelitapahtumia seuraamaan.



2.1.3 Kaavatilanne

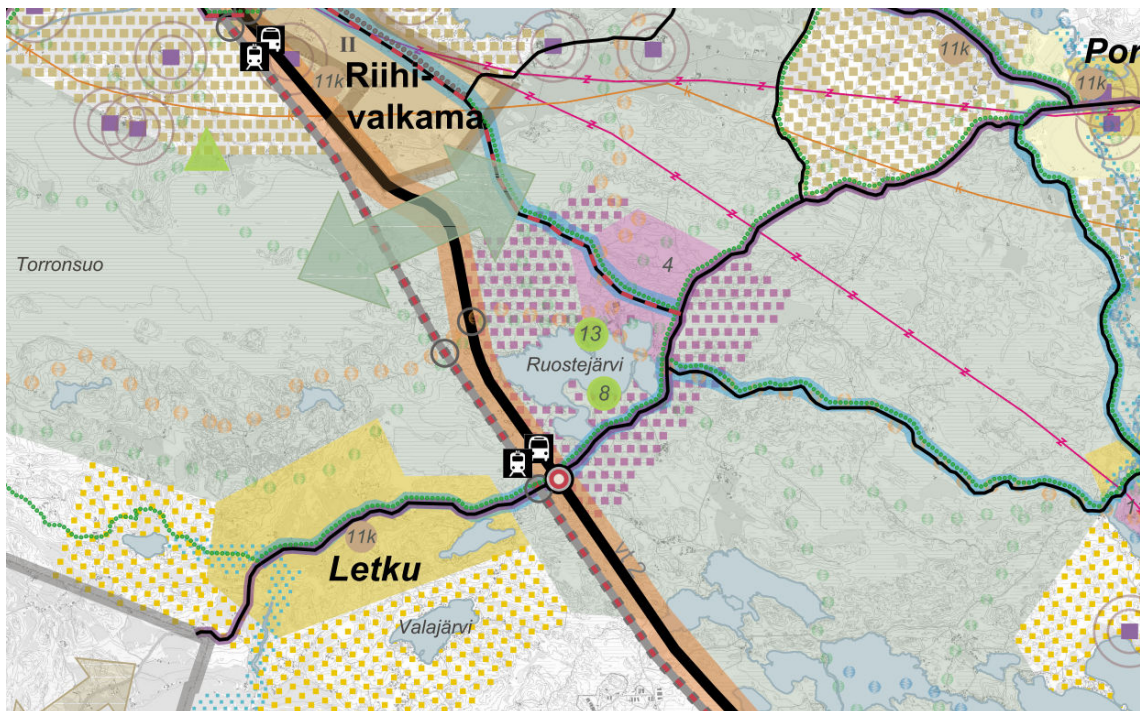
Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (2006) alue on merkitty osin matkailupalvelujen alueeksi RM, osin retkeilyalueeksi VR. Alue kuuluu kokonaisuudessaan luontomatkailun kehittämisalueeseen. Alueen halki kulkee myös sekä virkistys- että hevosulkoilureitti. Itse Ruostejärvi on merkitty kaavassa tärkeäksi vesialueeksi virkistyskäytön kannalta. Asemakaava-alue on maakuntakaavan mukaisesti käytännössä kokonaisuudessaan pohjavesialueella ja Eerikkilässä onkin kaavaan merkitty vedenottamo. Myös Härkätien maisema-alue kulkee asemakaava-alueen halki.



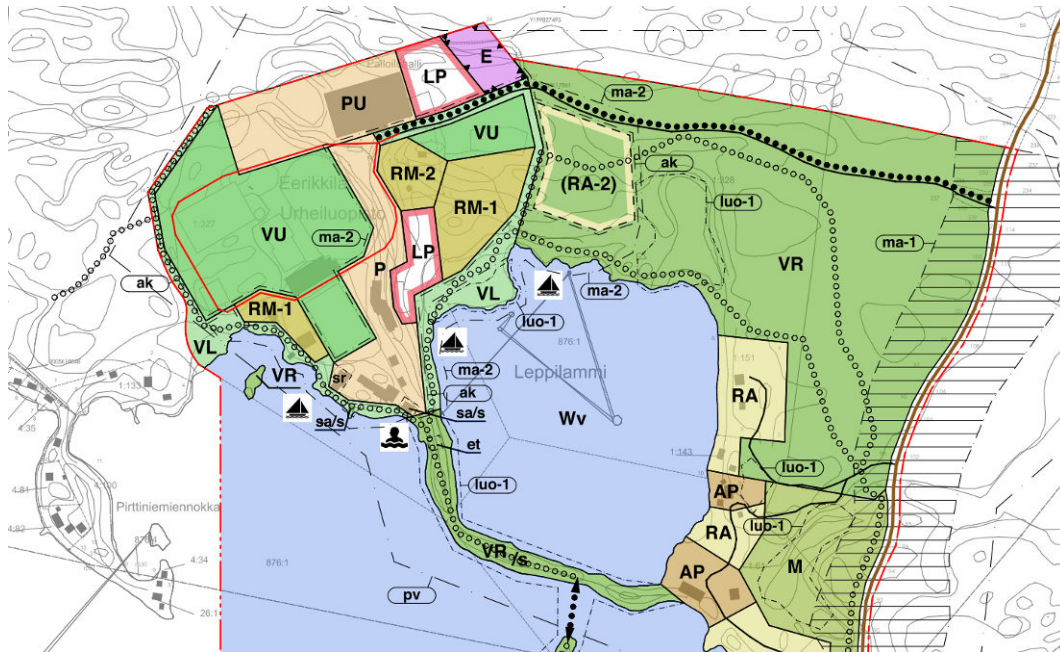
ote maakuntakaavasta

Seudullista tilannetta on myös pohdittu seudullisena yhteistyönä Forssan seudun rakenteellisessa rakennetarkastelussa, jossa Eerikkilän alue (vihreä pallo nro 13) muodostaa ytimen seudulliselle luontovirkistyskeskittymälle (vaaleanpunainen alue ja rasteri).



Yleiskaava

Alueelle laadittiin Ruostejärven itäosan osayleiskaavaa ja se hyväksyttiin 15.4.2013 (§31). Hyväksymispäätöksestä valitettiin, mutta valitukset eivät kohdistuneet Eerikkilän alueeseen. Tammelan kunnanhallitus teki 21.10.2013 (§ 269) päätöksen MRL § 201 perustuen kuuluttaa yleiskaavan voimaan niiltä osin, joihin ei valitusta kohdistu. Koko kaava-alue kuulutettiin voimaan 3.7.2014, sillä kaavaan kohdistuneet valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa, eikä kaavasta valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavassa tutkittiin alueen kehittämistä kokonaisuutena niin matkailulliset ja virkistyselliset arvot kuin luonnonarvotkin huomioiden. Osayleiskaavalla on merkittävät ohjausvaikutukset asemakaavaa laadittaessa, joten Ruostejärven osayleiskaavaehdotusta ja Eerikkilän asemakaavaa laadittiin samanaikaisesti toinen toisensa huomioiden, jotta kaavallisesta tilanteesta saatiin eri tahoja tyydyttävä.



Ruostejärven osayleiskaavaehdotus

Asemakaava

Alueella ei ole aikaisempaa asemakaavaa.

2.1.4 Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Alue on urheiluopiston käytössä urheilu-, virkistys- ja majoitustoimintaan. Varsinaisia asuinalueita alueella ei ole. Urheiluopistolla järjestetään myös kursseja ja toimintaan liittyvää koulutusta ja opetusta. Alueella on myös urheiluopiston toimintaan liittyviä palveluja kuten ravintola ja kahvio sekä urheilu- ja virkistyspaikkoja kuten uimahalli. Alueen tiestö ja pysäköintialueet ovat urheiluopiston toimesta toteutettu ja asfaltoitu. Muita kaupallisia tai julkisia palveluja alueella ei ole.

2.1.5 Rakennettu ympäristö

Alueen vanhin rakennuskanta on 1940-luvun lopulta urheiluopiston perustamisajoilta, mutta ensimmäisen vaiheen kokonaisuus ei juurikaan enää hahmotu, sillä ruokalarakennus asfalttipintaisine huolto- ja pysäköintitiloineen on katkaissut yhteyden vanhojen rakennusten välillä. Parhaiten kokonaisuus hahmottuu ranta-alueen osalla.



Vanha päärakennus Hirsihovi

Uusi päärakennus ja Tammela-majoitusrakennus muodostavat keskenään suhteellisen tasokkaan tummatiillisen kokonaisuuden alueelle saavuttaessa, mitä kaavoituksessa on pyritty ottamaan huomioon ja täydentämään kokonaisuutta.



Uuden päärakennuksen laajennusosa vuodelta 2012

2.1.6 Sosiaalinen ympäristö

Alue on kokonaisuudessaan urheiluopiston käytössä ja siten rikas sosiaalinen ympäristö, sillä alueella ovat leireilemässä lukuisat palloilujoukkueet sekä muut urheiluopistolla koulutuksessa, virkistymässä tai majoittumassa olevat ryhmät ja henkilöt. Alueella ei ole juurikaan pysyvää asumista tai loma-asumista, mutta toimintaa alueella on kaikkina vuoden päivinä, mikä toisinaan on saanut moitteita alueen läheisyydessä olevilta vapaa-ajanasujilta häiriötä aiheuttavana.

2.1.7 Luonnonympäristö

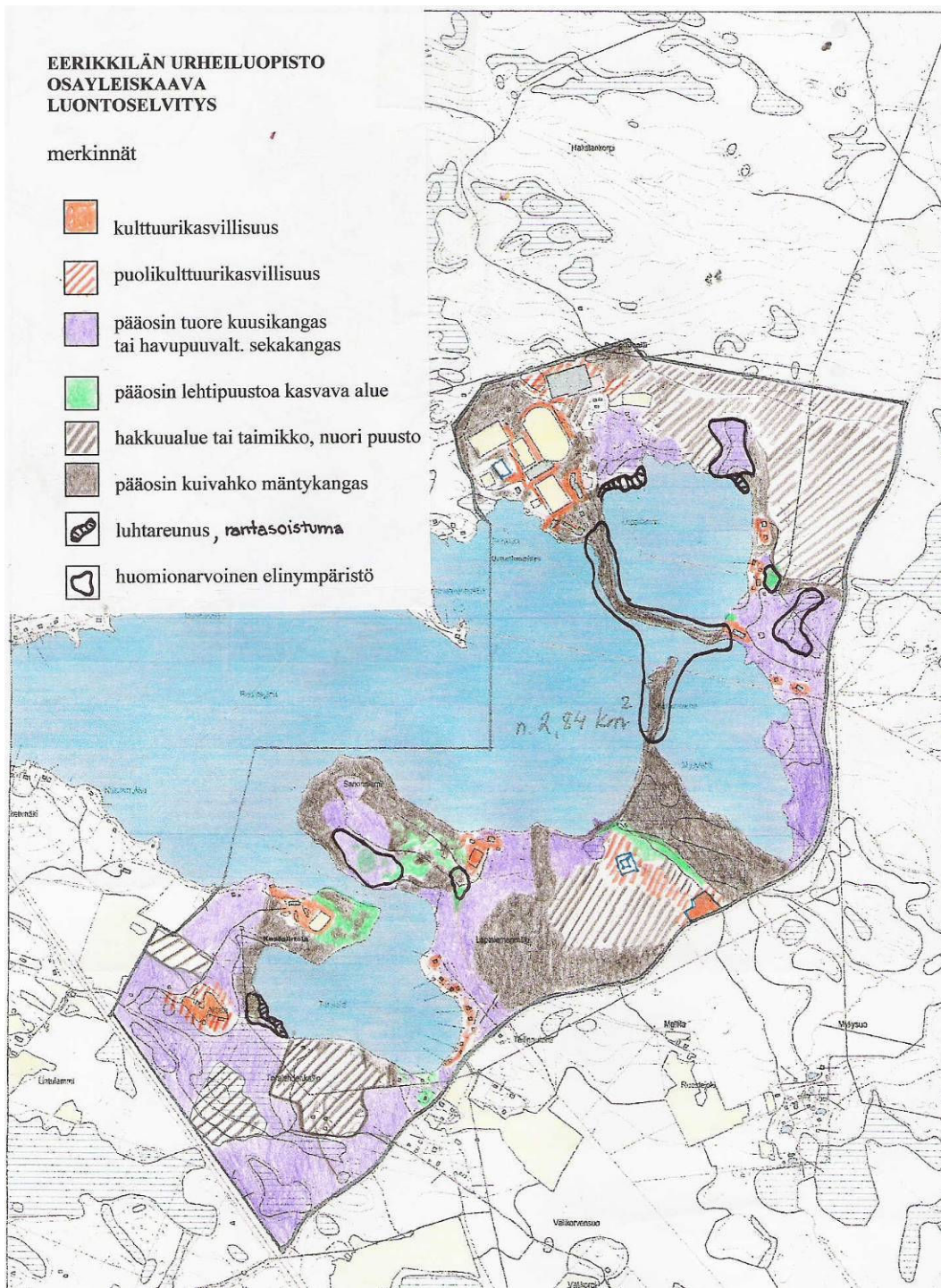
Alueen tiiveimmät osat ovat tiiviisti rakennettuja, mutta Eerikkilän aluetta ympäröi luonnontilainen virkistys- ja ulkoiluvyöhyke. Leppilammen ranta ja Leppilammen ja Ruostejärven välinen kannas ovat arvokkaita kohteita niin luonnonympäristön kuin virkistykseenkin kannalta.

Sekä yleiskaavatyöhön että asemakaavatyöhön liittyen tehtiin alueelta luontoselvitykset alue luonnonympäristön, eliöstön ja kasvillisuuden selvittämiseksi.

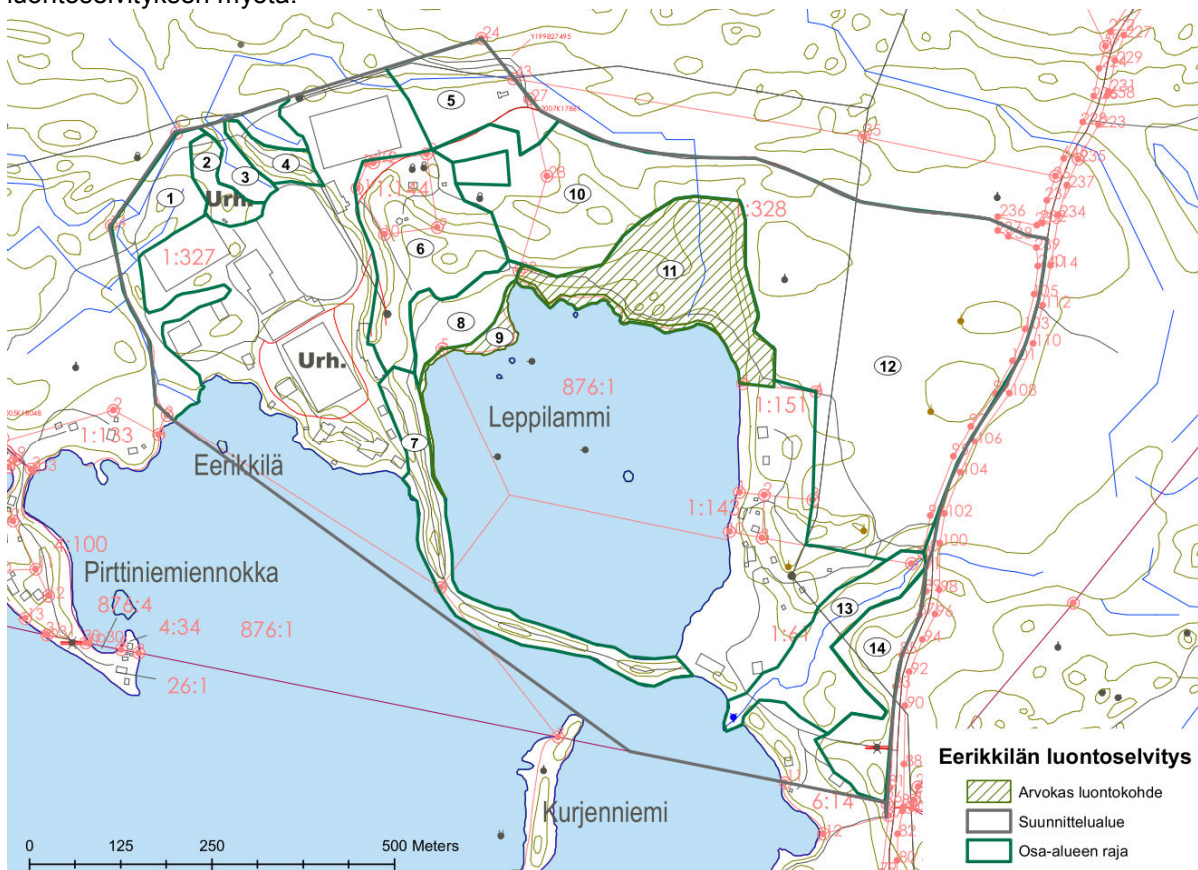


Ruostejärven ja Leppilammen välinen kannas sekä Leppilammen rantaa

Osayleiskaavan yhteydessä alueelta laaditun luontoselvityksen kartta:



Asemakaava varten alueen luontoselvitystä täydennettiin Sito Oy:n (Seija Väre) laatiman luontoselvityksen myötä:



Oleennaista alueelle on Ruostejärven ja Leppilammen läheisyys. Ruostejärven tila on tällä hetkellä hyvä tai jopa erinomainen. Järven pinta-ala on noin 170 hehtaaria ja sen keskisyvyys on kolmen ja neljän metrin välillä, syvimmiltä kohdiltaan järvi on noin kymmenen metriä. Leppilampi on puolestaan 16 hehtaaria ja syvyydeltään vain kaksi metriä. Leppilammen osalta vesi lampeen tulee suodattamalla pohjavedestä. Ruostejärven osalta järveen laskee oja läheisiltä soilta ja metsistä. Erikoista Ruostejärven ja Leppilammen osalta on, että vedet eivät ole yhteyksissä toisiinsa, vaan Leppilammen vedenpinta on korkeammalla kuin Ruostejärven ja vesi vaihtuu lamman ja järven välillä korkeintaan suodattamalla niiden välillä olevan kannaksen läpi.

2.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella on tiivistä rakentamista ja toimintaa, jotka aiheuttivat kuormitusta niin vesistöille kuin muulle luonnonympäristölle. Eerikkilän jätevesi puhdistettiin vuoteen 2013 asti omassa jätevedenpuhdistamossa ja etenkin rakentamisen ja jäteveden määrän lisääntyessä tästä olisi voinut muodostua ongelma, sillä alue on myös pohjavesialuetta. Ongelma kuitenkin suurelta osin ratkesi vuoden 2013 aikana, sillä alueelle rakennettiin Etelä-Tammelan vesihuolto-yhtiön toimesta jätevesiviemäri, joka johtaa alueen jätevedet Forssan jätevedenpuhdistamolle. Samalla alue liitettiin seudulliseen verkostoon puhtaan veden suhteen. Alueelle on myös paljon virkistystoimintaa ja retkeilyä, mutta tämä on ohjattu osoitetuille reiteille, joten haitta luonnolle on minimoitu. Toiminta on kuitenkin paikoin aiheuttanut naapureissa haittaa mm. meluna ja liiallisena valona.

2.1.9 Pohjavesi

Alue on pohjavesialuetta ja Eerikkilän vanha oma vedenottamo on kannaksella Leppilammen ja Ruostejärven välissä. Alueelle rakennettiin talven 2012 ja kevään 2013 aikana vesijohtoa ja viemärointiä, joten nykyisin vedenottamo jäi varalle.

Eerikkilän toiminta kuten rakentaminen ja pelikenttien lämmittäminen saattaa aiheuttaa riskejä pohjavedelle, jos toimintaa ei valvota näitä seikkoja huomioiden. Lämmitettävät kentät ovat kuitenkin jo olemassa ja

toiminnassa, joten kaavan aiheuttama riski muodostuu enemmän uudesta rakentamisesta ja sen sopeuttamisesta olosuhteisiin.

2.1.10 Viemäröinti

Eerikkilän alueella oli pitkään oma puhdistamo, jonka riittävyys aiheutti huolta alueen rakentuessa edelleen. Alueelle rakennettiin talven 2012 ja kevään 2013 aikana vesijohto ja viemäröinti. Nykyisin alueen jätevedet käsitellään Forssan jätevedenpuhdistamolla.

2.1.11 Virkistys- ja vapaa-aika

Alueen toiminta perustuu vapaa-ajan aktiviteetteihin ja virkistykseen. Aluevarauksen alueella on niin sisä- kuin ulkosuorituspaikkoja ja ulkoilureittejä.



Kiipeilyseinä



Kota



Ulkoilureittiä Leppilammen rannassa

Eerikkilän yhdistää tällä hetkellä Hämeen luontokeskukseen Hämeen Härkätien sivuitse kulkeva ulkoilureitti. Maakuntakaavassa ja Ruostejärven yleiskaavassa on osoitettu reittiyhteys Leppilammen ja Ruostejärven väliseltä kannakselta Kurjenniemenokkaan ja tästä edelleen Hämeen luontokeskukselle.



Näkymä kannakselta Kurjenniemenokkaan

2.1.12 Liikenne

Alueen tiet ovat urheiluopiston rakentamat omiin tarpeisiinsa. Myös katujen kunnostuksesta vastaa urheiluopisto. Alueen pysäköintiä on päärakennuksen laajennuksen yhteydessä koottu päärakennuksen yhteyteen ja muuta liikennettä alueella on näin saatu rauhoitettua. Alueelle ei enää nykyisellään pääse ajamaan ilman lupaa, vaan liikenne ohjataan pysäköintialueelle.



Pysäköintialue päärakennuksen läheisyydessä

2.1.13 Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan Eerikkilän urheiluopiston (Palloilu Säätiö) omistuksessa. Tämän vuoksi maanomistajan kanssa on laadittu kaavoitukseen liittyen maankäyttö- ja

luovutussopimus. Idänpuoleiselta osalta kaava-alue rajautuu Hämeen virkistysalueyhdistyksen hallinnoimaan maa-alueeseen (joka vielä ehdotusvaiheessa oli kaavassa mukana). Tältä osin maa on Forssan, Humppilan, Jokioisten, Lopen, Tammelan ja Ypäjän yhteisomistuksessa. Muut kaava-alueen naapurimaanomistajat ovat yksityisiä.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 MasterPlan

Eerikkilän urheiluopisto on teettänyt toiminnastaan kehittämissuunnitelman Arkkitehtitoimisto Havas Rosbergilla vuonna 2008. Tämä MasterPlan toimii osin kaavoituksen lähtökohtana, tosin tavoitteita arvioidaan osayleiskaavan ja maanomistuksen näkökulmasta.



2.2.2 Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kanta-Hämeen maakuntakaava on tullut voimaan 28.9.2006.

Kanta-Hämeen maakuntakaavan 1. vaihepäivitys kuulutettiin voimaan 7.4.2014.

Tammelan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002.

Sito Oy Seija Väre: Eerikkilän asemakaava-alueen luontoselvitys 2012

Jari Hietaranta FL: Ruostejärven itäosan osayleiskaavan luontoselvitys 2008

Sito Oy Seija Väre: Ruostejärven itäosan osayleiskaavan liito-oravaselvitys 2010

Tammelan kunta Miika Tuki: Ruostejärven itäosan rakennuskannan inventointi 2010

Tammelan kunnan omistaman Eerikkilän vedenottamon riskien arviointi ja kartoitus.

Opinnäytetyö, HAMK, Hämeenlinna, Janne Ristolainen.

Ruostejärven tila ja toimenpide-ehdotukset järven hoitamiseksi. Opinnäytetyö, ympäristötekniikan koulutusohjelma, Hämeenlinna 20.4.2007, Susanna Mäkelä.

Ruostejärven viemärintisuunnitelma. Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö,

ympäristötekniikan koulutusohjelma, Hämeenlinna 2010, Teea Niskanen

Johanna Enqvist: Arkeologiset inventoinnit Tammelassa 2005. Museovirasto

Petro Pesonen: Arkeologiset inventoinnit Tammelassa 2006. Museovirasto

Lounais-Hämeen ja Rengon muinaisjäännökset, Hämeen liiton julkaisu V:88, toim Minna

Seppänen, Hämeenlinna 2008

Hanna Virkki ja Kalevi Hokkanen, Geologian tutkimuskeskus GTK: Kanta-Hämeen

muinaisrannat. Itämeren varhaisvaiheen visualisointi. Hämeen liiton julkaisu V:84, Hämeenlinna 2007

Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluetyöryhmän mietintö. Osa 2, 1993.

Hämeen Härkätie –Maisemanhoidon yleissuunnitelma, 1997. Tielaitos, Hämeen tiepiiri, Hämeen

liitto, Hämeenlinna, Hattula, Renko, Loppi ja Tammela.

Natura-alueet ja –selvitykset

Olemassa olevat pohjavesiselvitykset

Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, 2009. Museovirasto.

Rakennettu Häme, 2003. Hämeen liitto.

Somerpalo, Sirpa & Luppi, Päivi, 2003. Hämeen maakunnallinen maisemaselvitys. Hämeen

liitto, Hämeen ympäristökeskus, Hämeen ammattikorkeakoulu. Hämeen liiton julkaisu II:190

VORSKI-hankkeen rakennetun kulttuuriympäristön inventointeja Tammelassa, 2007–2008.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Eerikkilän asemakaava lähtee liikkeelle urheiluopiston aloitteesta, sillä urheiluopistolla on jatkuva tarve kehittää toimintaansa vastaamaan nykypäivän ja tulevaisuuden asettamiin tavoitteisiin ja odotuksiin. Urheiluopistoa kehitettäessä tärkeää on paitsi toimintojen kehittäminen myös uusien toimintojen mukanaan tuomiin rakennustarpeisiin vastaaminen. Erityisen tärkeää Eerikkilän urheiluopiston toiminnalle on viime aikoina ollut majoitusmahdollisuuksien kasvattaminen, minkä seurauksena nykyistä päärakennusta laajennettiin vuoden 2012 aikana merkittävästi. Myös urheilupaikkojen osalta merkittävä parannus saatiin vuonna 2013 valmistuneen jalkapallostadionin myötä.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden toimintaan kaava vaikuttaa:

Yksityiset / yritykset

- maanomistajat
- asukkaat
- alueen yrittäjät
- muut alueella toimivat yritykset (sähköyhtiöt, puhelinyhtiöt, jätehuoltoyhtiöt)
- 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
- tekninen lautakunta

3.2.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 7.2.2011 (§ 41) aloittaa asemakaavan ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulovaiheen asiakirjana osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 14.3.–13.4.2011 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin myös lausuntoja muilta viranomaistahoilta.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu kaavasta järjestettiin 1.4.2011.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavoituksen yhteydessä toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Kaavoituksesta ja sen vaiheista on ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla, kunnan kotisivuilla internetissä ja kuulutuksilla Forssan lehdessä. Muille viranomaistahoille on annettu mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavoituksen eri vaiheissa.

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

3.2.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 7.2.2011 (§ 41) aloittaa asemakaavan ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulovaiheen asiakirjana osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu kaavasta järjestettiin 1.4.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 14.3.–13.4.2011 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin myös lausuntoja muilta viranomaistahoilta. Lausunnot saatiin Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Hämeen liitolta, Forssan seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Forssan kaupungilta, Letkun Ruostejärven osakaskunnalta sekä kunnan tekniseltä lautakunnalta ja kunnan ympäristölautakunnalta. Yksityisiä muistutuksia kaavaan saapui kolme.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.10.2012 asettaa luonnosvaiheen kaavakartan julkisesti nähtäville Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle sekä kunnan kotisivuille internetiin. Luonnosvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 19.11.–19.12.2012 välisenä aikana. Lausunnot saatiin Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Hämeen liitolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Ruostejärven suojeluyhdistykseltä, Hämeen virkistysalueyhdistykseltä, Elenia Verkko Oy:ltä sekä kunnan tekniseltä lautakunnalta ja kunnan ympäristölautakunnalta. Yksityisiä muistutuksia kaavaan ei saapunut.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 17.2.2014 § 39 asettaa ehdotusvaiheen kaavamateriaalin julkisesti nähtäville Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle sekä kunnan kotisivuille internetiin. Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 22.4. - 21.5.2014 välisenä aikana. Lausunnot saatiin Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Hämeen liitolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Hämeen virkistysalueyhdistykseltä, Jokioisten kunnalta, Lopen kunnalta, Ypäjän kunnalta, Ruostejärven suojeluyhdistykseltä, Elenia Verkko Oy:ltä sekä kunnan ympäristölautakunnalta. Yksityisiä muistutuksia kaavaan saapui yksi kappale.

Kaavoituksesta ei nähty tarpeelliseksi järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua. Kunnanhallitus antoi kaavan ehdotusvaiheen palautteeseen kunnan viralliset vastineet kokouksessaan 1.12.2014.

Kunnanhallitus rajasi kokouksessaan 1.12.2014 kaava-alueen kattamaan vain Eerikkilän omistuksessa olevat alueet ja esitti kunnanvaltuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä asemakaavaksi.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan xx.xx.2013 ja kaava kuulutettiin voimaan xx.xx.xxxx.

3.2.5 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Eerikkilän urheilupuiston kehittyminen maakuntakaavassakin osoitetusti, mutta myös varmistaa alueen luonnonarvojen säilyminen.

3.2.6 Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut

Kaavasta ei ole tehty vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja, tosin kaavoituksen eri vaiheissa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja mm. stadionkokonaisuuteen sijoittuvan uuden hallin sijoituspaikasta. Kaavassa oli vielä ehdotusvaiheessa mukana Hämeen virkistysalueyhdistyksen hallinnoima maa-alue, mutta tämä rajattiin pois hyväksyttävästä kaavasta, sillä alueen maanvaihtoa ei saatu toteutettua. Kyseinen Leppilammen pohjoispuoleinen maa-alue on osa laajempaa virkistysaluekokonaisuutta ja sen hankkimiseksi saatu valtiolta avustusta, joten ennen alueen Eerikkilän toiminnoille laajentumisalueeksi myymistä olisi pitänyt hankkia virkistysalueeseen korvaavaa maa-aluetta. Neuvotteluja käytiin lähinnä Finlaysonin Forssan tehtaitten sairauskassan kanssa, joka omistaa Ruostejärvellä Sarkinniemessä melko laajan maa-alueen. Sairauksassa on laatinut alueelle ranta-asemakaavan kolmelle yhteisökäyttöön tarkoitettulle tontille. Yhdellä tonteista sijaitsee Sairauksassa oma sauna, muutoin alue on rakentamatonta ja sopisi erinomaisesti virkistysalueeseen liitettäväksi – alue sijoittuu Luontokeskuksen läheisyyteen ja palvelisi myös Forssan kesäsiirtolan alueen toimintaa. Lisäksi yleiskaava luontoselvityksessä oli todettu liito-oravan esiintyvän sairauskassan maa-alueella, joten maanvaihdolla olisi mahdollistettu liito-oravan elinmahdollisuuksien säilyminen.

Hämeen virkistysalueyhdistys neuvotteli Sairauksassa maan ostamisesta ja kaavassa etsittiin vertailukelpoisia rakennusoikeuksia vastaamaan Sairauksassa voimassa olevia rakennusoikeuksia Sarkinniemessä. Hämeen virkistysalueyhdistyksen toimesta lähetettiin esitys maanvaihdon kustannuksista myös virkistysalueyhdistykseen kuuluville kunnille. Lähtökohtana oli Leppilammen pohjoispuolen myyminen kolmannelle taholle kuten Eerikkilälle tai yksityiselle urakoitsijalle, jolloin virkistysalueyhdistyksen kunnat toimisivat korkeintaan välirahoittajina maanvaihtohankkeelle. Vaikkakin kunnissa oli halukkuutta selvittää asiaa edelleen, ei varsinaisia sitoutumisia maanvaihtoon kaavoituksen laatimisaikana muodostunut.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 *Kaavan rakenne*

4.1.1 Mitoitus

Eerikkilän asemakaava-alue on kooltaan noin 24 hehtaaria. Kaavoituksessa on osoitettu uutta rakentamista Eerikkilän alueelle 47 630 kem², josta matkailuun ja tähän liittyvään majoittumiseen on 10 585 kem², uusiin urheilupaikkoihin 28 484 kem² ja hallinto- ja matkailurakentamiselle 7536 kem².

Asemakaava-alue on urheiluopiston ydinalueen osalta jo rakennettua ympäristöä katuineen ja rakennuksineen. Asemakaavalla on kuitenkin merkittävästi lisätty alueen rakentamismahdollisuuksia osoittamalla kaavassa täydennysrakentamista ydinalueen sisään ja toisaalta laajentamalla aluetta uudella majoitus- ja hotellirakennusten korttelilla. Virkistysalueyhdistyksen hallinnoiman alueen osalta kaavassa on osoitettu matkailutarkoitukseen tarkoitettua aluetta.

Ranta-alueita kaavassa ei ole osoitettu rakennettavaksi, suurin matkailurakentamisen paine on alueen itäpuolella Leppilammen läheisyydessä, mutta täälläkin ranta-alue on jätetty koskemattomaksi. Lähimmäs rantaa sijoittuva uusi rakentaminen on kortteleissa 6 ja 7, joissa jo rakennettua aluetta on täydennetty ydinalueen hallinto- ja matkailupalveluilla.

Leppilammen pohjoispuolelle sijoittuva rakentaminen on suurelta osin lomamökkityyppistä matkailurakentamista, joka poikkeaa Eerikkilän tähänastisesta hotellityyppisestä majoittamisesta – mökkimatkailuun kuuluu suurempi omavaraisuus mm. ruoanlaiton suhteen, joten kaavassa on korttelin 8 yhteyteen mahdollistettu alle 400 kem² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittuminen sekä muun kaupallisen palvelun sijoittuminen.

Korttelit:

Kaavassa muodostetaan yhteensä 10 korttelia, joista yleisten rakennusten kortteleita on neljä kappaletta, korttelit 1, 2, 6 ja 7. Luonnosvaiheessa matkailukortteleiksi merkittyjen korttelien 6 ja 7 osalta käyttötarkoitusta laajennettiin mahdollistamaan myös hallinnollista ja urheiluun liittyvää toimintaa. Urheilurakennuksille on varattu korttelit 3 ja 4. Matkailupalvelujen kortteleita on yhteensä kolme, korttelit 5, 8 ja 9. Korttelissa 10 on yhdyskuntatekniselle rakentamiselle osoitettu kortteli, jossa on nykyisinkin alueen lämpövoimalaitos.

Kortteleista 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 7 eli yleisten alueiden (Y ja YU) korttelit lisättynä Hirsihovin matkailu- ja majoituskorttelilla muodostavat yhdessä yhtenäisen suurkorttelin, vaikkakin niitä on eri käyttötarkoitusten ja yleisen selvyyden vuoksi jaettu useampaa kortteliin. Kortteleita on kuitenkin käsitelty jossakin määrin yhtenä suurkorttelina mm. pysäköinnin ja sisäisen liikumisen kannalta.

Myös matkailu- ja majoituskorttelit 8 ja 9 muodostavat oman yhtenäisen korttelialueensa ja myös näitä on jossakin määrin käsitelty yhtenäisenä kokonaisuutena.

Maanomistajan kanssa käytyjen keskustelujen seurauksena kortteleiden rakentamista ei ole sidottu tiukkaan kaavasuunnitelmaan, vaan on ennemminkin annettu suuntaviivat alueen toteuttamiselle ajan myötä tarkentuvien tarpeiden mukaan, annettujen rakennusoikeuksien puitteissa. Tämä tarkoittaa mm. uusien matkailu- ja majoitusalueiden osalta sitä, ettei alueelle sijoitettavia rakennuksia ole tiukasti ja sitovasti määritetty, vaan kaavassa on tämän sijaan esitetty ohjeellinen sijoitustapa alueen suositeltavasti toteuttamisesta. Alueiden toteuttamistapa, kulkuyhteydet ja rakennettavan/luonnontilaisen alueen suhde on selvítettävä aluetta rakennettaessa aluesuunnitelman muodossa.

Rakennusoikeus

Alueella on olemassa olevaan rakennusoikeutta 23000 kem², josta reilu puolet on urheiluun tarkoitetuissa rakennuksissa. Majoituskapasiteettia alueella on olemassa noin 11 000 kem². Asemakaava lisää niin matkailuun tarkoitetta kerrosalaa kuin puhtaasti urheilukäyttöön tarkoitettuja tiloja. Urheiluun tarkoitettuja hallivaroja on kortteliin 4 osoitettu toinen halli 8000 kem² ja stadionin yhteyteen osoitettu 20 000 kem² hallikokonaisuus. Majoittumiseen tai muuhun matkailukäyttöön tarkoitettuja uusia tiloja on kaavassa 10 585 kem², näistä kolmekkerroksisina hotellikerrostaloina 8 yhteensä 7 000 kem², kaksi- tai puolitoistakerroksisina korttelissa 9 3600 kem². Hallinto- ja matkailurakentamiselle on varattu kortteleissa 1, 2, 6 ja 7 varattu uutta rakentamista 7536 kem². Yhdyskuntatekniselle rakentamiselle on varattu 1060 kem².

Puistoalueet

Etenkin kaava-alueen reuna-alueet ovat urheiluun ja virkistykseen tarkoitettuja viheralueita. Ranta-alueet on säästetty rakentamiselta ja rauhoitettu virkistykselle tai luonnontilaan. Kaavassa on kuitenkin mahdollistettu virkistystä palvelevien kevyiden rakennelmien rakentaminen alueille. Osin viheralueet ovat myös selkeästi osoitettuja urheilutoiminnalle mm. kenttäalueina. Kaavaan on myös osoitettu matkailukäyttöön tarkoitettujen vapaa-ajanasuntojen yhteyteen leikkipuisto lapsille.

Tiealueet

Asemakaavan tiestö perustuu olemassa olevaan tiestöön ja kulkuyhteyksiin. Kaavoituksessa on vain alueen varsinainen kokoojatie Urheiluopistontie osoitettu, sillä nykyiselläänkin tie vain johtaa alueen pysäköintialueille. Jotta pääsisi autolla eteenpäin sisään tulon pysäköintialueilta, pitää olla lupa vierailta alueella ja päästä tien sulkevan puomin ohi. Korttelien sisällä yhteydet on osoitettu korttelien sisäisinä varauksina, jotka perustuvat olemassa oleviin yhteyksiin. Kaava-alueelle on osoitettu pysäköintimahdollisuudet yli tuhannelle autolle.

Kortteleiden rakentamista ei ole sidottu tiukkaan kaavasuunnitelmaan, vaan on ennemminkin annettu suuntaviivat alueen toteuttamiselle ajan myötä tarkentuvien tarpeiden mukaan, annettujen rakennusoikeuksien puitteissa. Myös alueiden sisäiset kulkuyhteydet tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

4.1.2 Palvelut

Alueen palvelut säilyvät muuten entisellään, mutta kortteliin 8 on mahdollistettu liiketoiminnan sijoittumista kolmekkerroksisten majoitusrakennusten maantasokerrokseen kuten esim. hierojien, fysioterapeuttien tai retkeilytuotteita myyvän liikkeen muodossa. Kaava mahdollistaa myös alle 400 kem² päivittäistavarakaupan sijoittumisen vastaavasti.

4.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Koska alueelle on olennaista virkistystoimintaa ja siihen liittyvä luonto, on kaavassa pyritty varmistamaan luontoarvojen säilyminen mm. sijoittamalla rakentaminen etäämmälle rannasta, velvoittamalla tontit hulevesien hallittuun käsittelyyn ja ohjeistamalla alueen rakentamista korkeatasoiseen ja yhtenäiseen lopputulokseen.

4.2 Kaavakarttapienennös



4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Y-1

Yleisten rakennusten korttelialue
Alueelle saa rakentaa enintään kolmekerroksisia kerrostaloja urheiluopiston hallinto-, urheilu-, matkailu- ja majoitustarkoituksiin.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai lapekatto.

Julkisivumateriaalit ja värit:
pääjulkisivumateriaali tumma ruskea tiili,
puu- ja metalliosat musta/tummanharmaa/tummanruskea

Katemateriaalit ja -värit:
Tiili, saumattu pelti tai huopa; musta/tummanharmaa/tummanruskea

Y-2

Yleisten rakennusten korttelialue
Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia urheiluopiston hallinto-, urheilu-, matkailu- ja majoitustarkoituksiin.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai lapekatto.

Julkisivumateriaalit ja värit:
pääjulkisivumateriaali tumma ruskea tiili tai musta/tummanharmaa/tummanruskea puu,
muut puu- ja metalliosat musta/tummanharmaa/tummanruskea

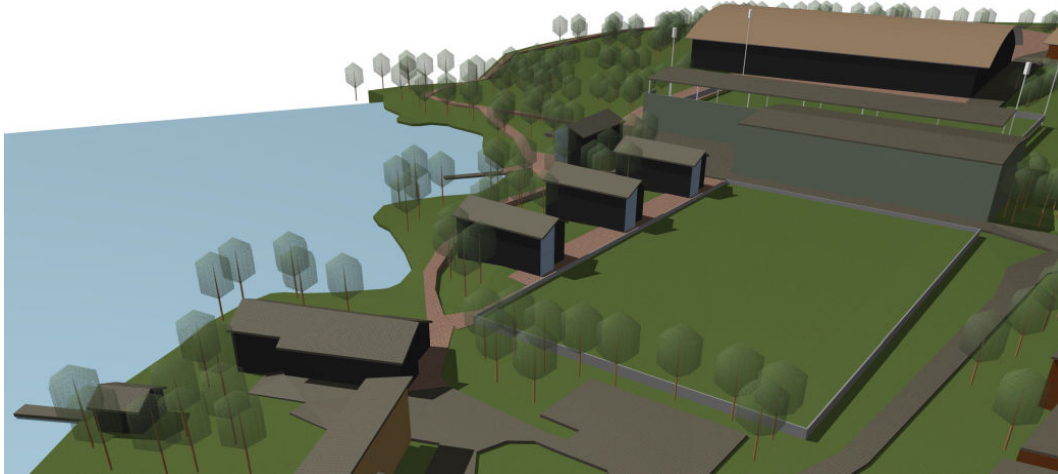
Katemateriaalit ja -värit:
Tiili, saumattu pelti tai huopa; musta/tummanharmaa/tummanruskea

Yleisten rakennusten korttelialueet koostuvat kortteleista 1, 2, 6 ja 7. Korttelissa 1 on sekä urheiluopiston päärakennus että ravintolarakennus, joten rakentaminen on näitä täydentävää. Korttelissa 2 on osoitettu uusi kolmikerroksisen majoitusrakentamisen rakennuspaikka olemassa olevan Tammela majoitusrakennuksen viereen. Korttelin 1 rakennusoikeus on 11 500 kem² ja korttelin 2 3000 kem².



Päärakennuksen vanha osa ja uudisosa pysäköintialueen suunnasta

Korttelissa 6 sijaitsee vanha urheilu/varastorakennus, jossa nykyisin toimii urheiluopiston kuntosali. Korttelissa 7 on puolestaan vanha asuinrakennus. Kummankin korttelin rakennuskanta on 1960-1970-luvulta. Asemakaavassa kortteleihin 6 ja 7 voidaan rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia 2400 kem2. Suositeltavin tapa toteuttaa lähelle rantaa sijoittuva rakentaminen on muodostaa alue rakennuksista, jotka ovat mittakaavaltaan, malliltaan ja materiaaleiltaan yhteneväisiä suojellun Hirsihovin kanssa.



Pysäköintipaikkoja on laskettu 1 / 80 kem2 (SUOMEN YMPÄRISTÖ 27 | 2008 Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa: Hotelleissa kerrosalaa vaaditaan tyypillisesti 70–80 m2 yhtä hotellihuonetta kohti) eli yksi paikka huonetta kohden.

YU-1

Urheiluhallien korttelialue

Alueelle saa rakentaa enintään 20 metriä korkeita urheiluhalleja urheiluopiston tarpeeseen.

Julkisivumateriaalit ja värit:

pääjulkisivumateriaali harmaa tai maalattu betoni,
puu- ja metalliosat musta/tummanharmaa/tummanruskea

Katemateriaalit ja -värit:

Tiili, saumattu pelti tai huopa; musta/tummanharmaa/tummanruskea

Urheiluhallien korttelialue YU-1 koostuu korttelista 3, jossa on rakennusoikeutta olemassa olevan hallin 3000 kem2 ja stadiontien yhteydessä tehdylle laajennusosalle 1000 kem2.



YU-2

Urheiluhallien korttelialue

Alueelle saa rakentaa enintään 20 metriä korkeita urheiluhalleja urheiluopiston tarpeeseen.

Julkisivumateriaalit ja värit:

suositeltava pääjulkisivumateriaali tumma tiili tai peltikasetti;

julkisivuvärit musta/harmaa/tummanruskea/tummanpunainen

Katemateriaalit ja -värit:

suositeltava katemateriaali tiili, saumattu pelti tai huopa;

katevärit musta/harmaa/tummanruskea/tummanpunainen

Urheiluhallien korttelialue YU-2 koostuu korttelista 4. Rakennusoikeutta korttelissa on olemassa olevan hallin 8000 kem² sekä tämä viereen rakennettavan uudelle hallille 8000 kem². Korttelin pohjoisosasta kulkee ajoyhteys stadionille varatuille pysäköintialueille.



Olemassa oleva halli korttelissa 4



Uusi halli nykyisen jatkona sekä stadionkokonaisuutta täydennetty hallilla.

Stadionkokonaisuuden yhteyteen rakennettava urheiluhalli sijoittuu korttelin lounaisosaan, johon on varattu urheiluopiston toiveesta aluetta 120 kertaa 80 metriä olevalle hallille. Rakennusoikeudessa 20 000 kem2 on huomioitu hallin mahdollinen rakentaminen kahteen kerrokseen.

RM-1

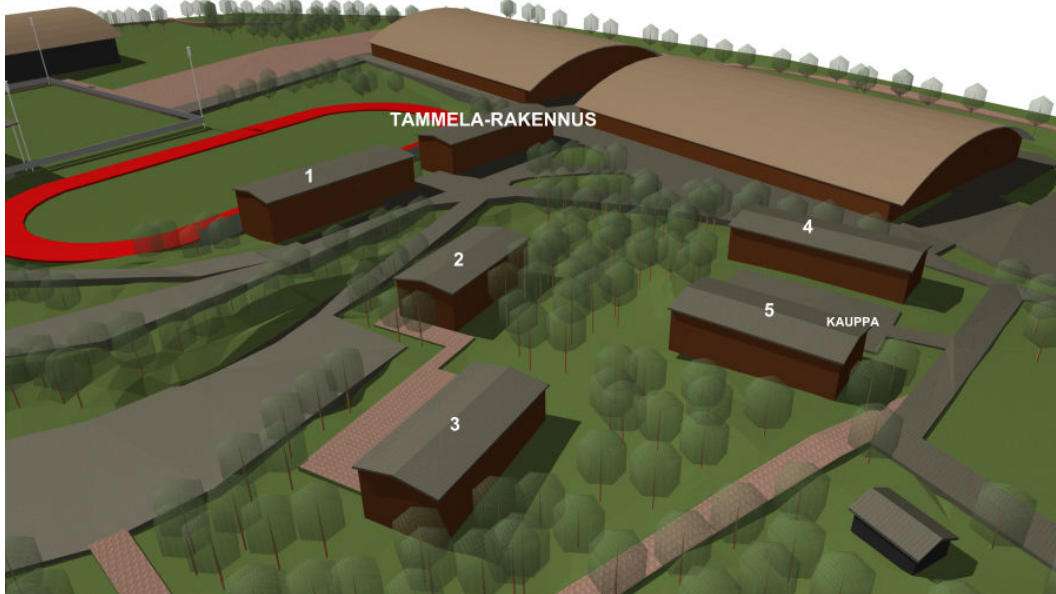
Matkailu- ja majoitusrakennusten korttelialue Alueelle saa rakentaa enintään kolmekerroksisia majoitus/hotellirakennuksia urheiluopiston matkailu- ja majoitustarkoituksiin. Rakennusten maantasokerrokseen voidaan sijoittaa liiketiloja kuten esimerkiksi enintään 400 kem2 päivittäistavaramyymälän.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai lapekatto.

Julkisivumateriaalit ja värit:
pääjulkisivumateriaali tumma ruskea tiili tai musta/tummanharmaa/tummanruskea puu, muut puu- ja metalliosat musta/harmaa/ruskea

Katemateriaalit ja -värit:
Tiili, saumattu pelti tai huopa; musta/tummanharmaa/tummanruskea

Matkailupalvelujen korttelialue RM-1 koostuu korttelista 8. Kortteliin voidaan rakentaa kolmekerroksisia hotellikerrostaloja yhteensä 7000 kem2. Kortteliin on mahdollistettu liiketoiminnan sijoittumista majoitusrakennusten maantasokerrokseen. Näihin on ajateltu sijoittuvan erilaisia urheiluhooltoon liittyviä toimintoja kuten hierojia, fysioterapeutteja tai retkeilytuotteita myyviä liikkeitä. Kaava mahdollistaa myös alle 400 kem2 päivittäistavara-kaupan sijoittumisen kerrostalon maantasokerrokseen, sillä Leppilammin pohjoispuolen pientaloasumisen tarpeet ovat erilaiset hotelliasumiseen verrattuna.



Pysäköintipaikkoja on laskettu 1 / 80 kem2 (80 kem2 on keskimäärin yhden majoituspaikan kerrosala kokonaisuudesta, joten pysäköintipaikkoja on jokaiselle huoneelle).



Matkailupalvelujen aluetta nykytilassa

RM-2

Matkailu- ja majoitusrakennusten korttelialue
Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia majoitusrakennuksia urheiluopiston matkailu- ja majoitustarkoituksiin.
Rakennuksissa tulee olla harja- tai lapekatto.

Julkisivumateriaalit ja värit:
pääjulkisivumateriaali tumma ruskea tiili tai musta/tummanharmaa/tummanruskea puu,
muut puu- ja metalliosat musta/harmaa/ruskea

Katemateriaalit ja -värit:
Tiili, saumattu pelti tai huopa; musta/tummanharmaa/tummanruskea

RM-3

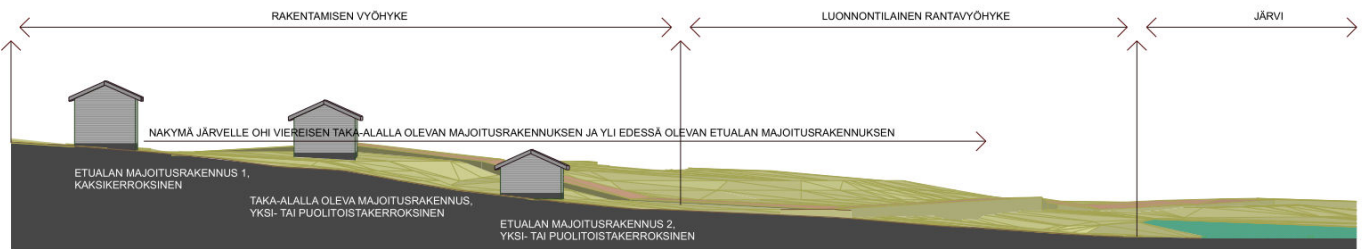
Matkailu- ja majoitusrakennusten korttelialue
Alueelle saa rakentaa enintään puolitoistakerroksisia majoitusrakennuksia urheiluopiston matkailu- ja majoitustarkoituksiin.
Rakennuksissa tulee olla harja- tai lapekatto.

Julkisivumateriaalit ja värit:
pääjulkisivumateriaali tumma ruskea tiili tai musta/tummanharmaa/tummanruskea puu,
muut puu- ja metalliosat musta/harmaa/ruskea

Katemateriaalit ja -värit:
Tiili, saumattu pelti tai huopa; musta/tummanharmaa/tummanruskea

Matkailupalvelujen RM-2 ja RM-3 alueet ovat korttelissa 9. RM-2 alueelle kortteliin 9 voidaan rakentaa kaksikerroksisia majoitukseen tarkoitettuja rakennuksia 2400 kem². RM-3 alueelle kortteliin 9 voidaan rakentaa puolitoistakerroksisia majoitukseen tarkoitettuja rakennuksia 1200 kem².

Kaavassa on osoitettu ohjeelliset rakennuspaikat lomittain siten, että kaikilta rakennuksilta olisi näkymä järven suuntaan, RM-2 alueen korkeammilta ja maastollisesti ylempänä olevista rakennuksista matalammalla olevan RM-3 alueen matalampien rakennusten yli.



Alueen pysäköintiin on osoitettu aluevaraukset Urheiluopistontien varrelle. Pysäköintipaikkoja on laskettu 1 / 80 kem² tai kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.



Matkailupalvelujen aluetta nykytilassa

RM-4 /s)

Matkailu- ja majoitusrakennusten korttelialue

Alueen ympäristö tulee säilyttää. Alueen vanhoja rakennuksia kunnostettaessa on varmistettava rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Matkailupalvelujen korttelialue RM-4/s koostuu korttelista 5.

Kortteli 5 sisältää kaavalla säilytettäväksi merkityn vanhan päärakennuksen Hirsihovin ja sen yhteydessä oleva rantasaunat. Alueen ympäristö tulee säilyttää ja varmistaa korjaustoimissa, etteivät ne johda alkuperäisestä kulttuurihistoriallisesta kokonaisuudesta poikkeavaan lopputulokseen.

Pysäköintipaikkoja on laskettu 1 / 80 kem².

4.3.2 Puistoalueet

VU-1

Urheilukenttien alue.

Alue on tarkoitettu urheilukentille sekä näitä palveleville katsomoille sekä muille toimintoja palveleville kevyille rakennuksille ja rakennelmille.

VU-2

Urheiluvirkistysalue

Alue on suurimmaksi osaksi luonnontilainen.

Alueelle on mahdollista muodostaa urheilua ja virkistystoimintaa palvelevia toimintoja kuten kenttiä sekä rakentaa urheilulle ja virkistykselle tarpeellisia kevyitä rakennuksia kuten laavuja ja nuotiopaikkoja.

VU-3

Urheilukenttien alue.

Alue on tarkoitettu urheilustadionille sekä stadionin 1500 hengen katetuille katsomutiloille.

VU-4

Urheilukenttien alue.

Alue on tarkoitettu urheilukentille sekä näitä palveleville katsomoille sekä muille toimintoja palveleville kevyille rakennuksille ja rakennelmille.

Mikäli aluetta ei ole tarpeen käyttää urheilu- ja virkistyskäyttöön, voidaan sitä käyttää majoitusta ja matkailua palvelemaan rakentamiseen. Alueen rakennusoikeudet, rakentamisen luonne ja sijoittuminen ratkaistaan asemakaavamuutoksella.

Kaava-alueesta suuri osa on urheiluun ja virkistykseen tarkoitettuja viheralueita, joita alueella virkistyvät voivat käyttää urheiluun, retkeilyyn ja luonnossa oleiluun. Ranta-alueet on säästetty rakentamiselta ja rauhoitettu virkistykseen tai luonnontilaan. VU-alueet on osoitettu Eerikkilän toimintaa palvelevien ulkoilu- ja urheilualueiden käyttöön, vaikkakin suuri osa alueesta jää myös luonnontilaiseksi. Kaavassa on myös mahdollistettu urheilua ja virkistystä palvelevien rakennusten rakentaminen VU-alueille. VU-3 alueelle on mahdollistettu jalkapallostadionin rakentaminen ja katsomo 1500 hengelle. VU-1 alueiden osalta viheralueet ovat myös selkeästi osoitettuja urheilutoiminnalle mm. kenttäalueina. VU-4 alue on mahdollista käyttää kolmikerroksiseen majoitusrakentamiseen, mikäli nykyiselle urheilukentälle ei ole tarvetta tulevaisuudessa. Alueen rakennusoikeudet, rakentamisen luonne ja sijoittuminen ratkaistaan kuitenkin asemakaavamuutoksella.



Yleisurheilukenttä ja sen nurmikenttäalue

VR

Virkistysalue

Alue on suurimmaksi osaksi luonnontilainen.

Alueelle on mahdollista muodostaa virkistystoimintaa palvelevia toimintoja sekä rakentaa virkistykselle tarpeellisia kevyitä rakennuksia kuten laavuja ja nuotiopaikkoja.

Ranta-alueet on osoitettu virkistykseen tarkoitettuina VR-alueina, jotka toimivat myös majoitusrakentamisen suojavyöhykkeenä järven suuntaan. Virkistykselle osoitettujen alueiden osalta on kaavassa suositettu metsänhoidollisina toimenpiteinä ennemminkin harventamista kuin laajoja avohakkuuta, osin luontoselvityksen perusteella alueita tulee hoitaa niiden olemassa olevan kasvillisuus ja olosuhteet säilyttäen ja hakkuut välttäen. Kaavassa on mahdollistettu virkistystä palvelevien kevyiden rakennelmien rakentaminen VR-alueille

VP

Puistoalue

Alueelle sijoittuu majoitustoimintaa palveleva leikkipuisto.

Alueelle on osoitettu puisto leikkipuistolle majoitukseen ja matkailuun osoitettujen pientaloalueiden läheisyyteen, mikä mahdollistaa leikkipuiston toteuttamisen. Alue on sijoitettu nykyisten reittien yhteyteen, olemassa olevan kiipeilyseinän läheisyyteen.

4.3.3 Katualueet

Asemakaavan tiestö perustuu olemassa olevaan tiestöön ja kulkuyhteyksiin. Kaavoituksessa on vain alueen varsinainen kokoojatie Urheiluopistontie osoitettu, sillä nykyiselläänkin tie johtaa suoraan alueen pysäköintialueille. Alueen sisälle päästäkseen pitää olla lupa vieraila alueella ja päästä tien sulkevan puomin ohi. Korttelien sisällä yhteydet on osoitettu korttelien sisäisinä varauksina, jotka perustuvat olemassa oleviin yhteyksiin.

Kortteleiden rakentamista ei ole sidottu tiukkaan kaavasunnitelmaan, vaan on ennemminkin annettu suuntaviivat alueen toteuttamiselle ajan myötä tarkentuvien tarpeiden mukaan, annettujen rakennusoikeuksien puitteissa. Rakennuslupavaiheessa on tarpeen myös ratkaista tonttialueiden sisäisiä kulkuyhteyksiä samalla kun tarkentuvat alueiden toteuttamistapa ja rakennettavan/luonnontilaisen alueen suhde.


Jotta kaava-alueen puistot olisivat hyödynnettävissä virkistykseen, on alueelle muodostettu riittävät kulkuyhteydet viheralueilla liikkumiseksi. Rakennetun alueen sisälle on osoitettu kattavat

kevyenliikenteenyhteydet, jolloin kevyenliikenteen ei tarvitse käyttää ajoneuvoliikenteelle osoitettuja katuja. Alueen liikenneverkko on pitkälti jo olemassa ja asfaltoitu.

4.3.4 Muut alueet



Yleiselle pysäköinnille varattu alue

 Pysäköintiin tarkoitettu alueen osa.

Alueelle on osoitettu varauksia pysäköinnille, jotta alueella majoittuvat tai tapahtumiin saapuvat voivat pysäköidä autonsa ilman, että pysäköinnistä koituu ongelmia. Yleiset pysäköintialueet on sijoitettu alueelle saapumisen yhteyteen, mikä vähentää ajoneuvoliikennettä alueen sisällä. Alueen sisälläkin on pysäköintimahdollisuuksia, mutta ne on osoitettu korttelien sisäisiksi pysäköintialueiksi sen sijaan, että olisivat alueella lyhytaikaisesti vierailevien käytössä.

ET

Yhdyskuntatekniikan alue

Alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntatekniikkaa palvelevia rakennuksia.

Julkisivumateriaalit ja värit:

pääjulkisivumateriaali musta/harmaa/tummanruskea tiili, betoni tai metallikasetti
muut puu- ja metalliosat musta/tummanharmaa/tummanruskea

Katemateriaalit ja -värit:

Tiili, saumattu pelti tai huopa; musta/tummanharmaa/tummanruskea




Alueelle on osoitettu yhdyskuntatekniselle rakentamiselle oma korttelialue 10, jossa jo nyt sijaitsee alueen lämpökeskus. Myös alueen huoltoon tarvittavat välineet ja työkoneet voidaan säilyttää alueelle rakennettavissa huoltorakennuksissa.

Ranta-alueella oleva poistuva jätevedenpuhdistamo on kaavaan osoitettu yhdyskuntateknisenä alueena, sillä vaikkakin sen toiminta poistuu, jää se alueelle varasäiliöksi ongelmatapausten varalle. Myös varalle jäävä vedenottamo on kaavaan merkitty yhdyskuntateknisenä alueena.















Nykyinen lämpölaitos

4.3.5 Muut merkinnät ja määräykset

-  3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
-  Tontin ohjeellinen raja
- 1** Korttelin numero

Urheiluopistontie Kadun tai puiston nimi

- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I u 1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen maantasokerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 500** Korttelin suurin sallittu kerrosala.

-  Rakennusala
-  Asemakaavalla suojeltu rakennus.
-  Rakennuksen ohjeellinen rakennusala. Rajaus osoittaa rakennuksen ensisijaisen sijoituspaikan.
-  Pysäköintiin tarkoitettu alueen osa.
-  Istutettava alueen osa.
-  Katu / tie
-  Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu yhteys. Kulkuyhteyksien muodostuminen on osoitettava rakennuslupavaiheessa.
-  Ajoyhteys.
-  Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen toiminnassa ei saa vaarantaa alueen luontoarvoja.
- 
-  Ulkoilureitti
-  Maanalainen johtokuva esim. sähkö tai vesi/viemäri

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alueen rakentamisessa ja käytössä on noudatettava pohjaveden pilaamiskieltoa (ympäristönsuojelulaki 8§) ja pohjaveden muuttamiskieltoa (vesilaki 1 luku 18 §). Maata kaivettaessa on pohjaveden ja ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätävä riittävä suojakerros.

Alueelle rakennettaessa on ensisijaisesti liityttävä alueen omaan lämpöverkkoon. Maalämpöjärjestelmien tai urheilukenttien lämmittämisjärjestelmien asentaminen ei saa muodostaa vaaraa pohjavedelle tai vesistöille.

Alueelle rakennettaessa on liityttävä alueelle rakennettavaan vesi- ja viemäriverkkoon. Hulevesien osalta rakennuslupavaiheessa on esitettävä suunnitelma niiden käsittelystä. Hulevesiä ei saa suoraan johtaa vesistöön, vaan esim. suurilta pinnoitetuilta kentiltä on kerättävä pintavedet, tarvittaessa puhdistettava ja imeytettävä ne maastoon.

Kortteleita rakennettaessa on rakennuslupavaiheessa esitettävä korttelikohtainen aluesuunnitelma korttelin rakentamisesta, luonnontilaisista alueista ja sisäisistä kulkuyhteyksistä.

Kaavoitusta varten ei alueelta ole tehty maaperäselvityksiä, vaan rakennettavien alueiden maaperä ja perustamisolosuhteet selvitetään rakennuslupavaiheessa.

Ruostejärven tulvaraja +117,4 mpy on huomioitava rakentamisessa ja rakennuksen perustamisessa.

Määräykset täyttävä etäisyys johtokujista esim. sähköstä on tarkistettava rakennuslupavaiheessa johtojen sijainnin varmistuttua tontilla.

Urheiluvirkistykseen tai yleisesti virkistykseen osoitetuilta alueilta on metsää ensijaisesti hoidettava harventamalla suuria avohakkuita välttäen. Ranta-alueella tulee säilyttää rannalle ominainen rantapuusto.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Eerikkilän sijainti Ruostejärven rannalla kaukana kunnan taajamista tai kyläkeskuksista on omalla tavallaan haastava lähtökohta alueen kehittymiselle ja suhteelle muuhun yhdyskuntaan nähden. Eerikkilä muodostaakin jo nyt oman tiiviin, yksinäisen saarekkeensa Ruostejärven pohjoispuolelle etenkin lähestymissuunnastaan Hämeen Härkätieltä. Lähimmät naapurit Eerikkilällä ovat Ruostejärven länsirannan vapaa-ajanasutus sekä vastarannalla oleva Hämeen luontokeskus. Suurimmaksi osaksi Eerikkilä kuitenkin rajautuu suuriin metsäalueisiin.

Vaikkakin alue on oma kokonaisuutensa, on Ruostejärven rannalle myös muodostunut muuta potentiaalista virkistystoimintaa kuten edellä mainittu Hämeen luontokeskus tai Forssan kaupungin kesäsiirtola. Leppilammen ja Ruostejärven välisellä alueella on aikaisemmin toiminut Autoklubin retkeilykeskus ja sittemmin palanut hotelli, mutta nykyisin tästä toiminnasta on jääneenä vain puolenkymmentä pientä retkeilymajaa yksityisessä vapaa-ajankäytössä olevalla tontilla.

Alueen hajanaisuudesta johtuen liikenne- ja kulkuyhteydet alueella etenkin retkeilylle ovat olennaisessa asemassa. Alueelta laaditussa osayleiskaavassa on osoitettu virkistysreittitarpeet alueen olennaisten toimijoiden välillä. Suurimpana tarpeena on muodostaa silta tai lossiyhteys Eerikkilästä Leppilammen ja Ruostejärven väliseltä kannakselta Luontokeskuksen puoleiselle Kurjenniemelle.

Alueen virkistyspotentiaaliin on huomioitava myös suhteellisen lähellä olevat Torronsuon kansallispuisto sekä Liesjärven kansallispuisto, jotka kumpikin ovat retkeilylle sopivien matkojen päässä Ruostejärveltä. Myös näiden toimintojen osalta olennaista ovat toimivat ja hyvin hoidetut reittiyhteydet – etenkin Torronsuon suuntaan reitti on puutteellinen, sillä valtatie 2 tulisi alittaa kevyenliikenteenyhteydellä ja muodostaa reitti muutoinkin yhteneväiseksi.

Eerikkilän rooli sekä alueella että seudullisesti on olla olennainen osa alueen matkailupotentiaalia. Paikallisella tasolla tämä tarkoittaa, että Eerikkilä toimii majoituspaikkojen ja matkailupalvelujen tuottajana alueella matkailuille ja mahdollistaa hyvien reittien kautta tapahtuvan retkeilyn alueen muihin kohteisiin kuten kansallispuistoihin tai Hämeen luontokeskukseen. Seutukunnan tasolla Eerikkilän 400 hotellitasoisen majoituspaikan kapasiteetti on paitsi seutukunnan suurin, myös mahdollista käyttää suurten seudullisten tapahtumien aikaan.

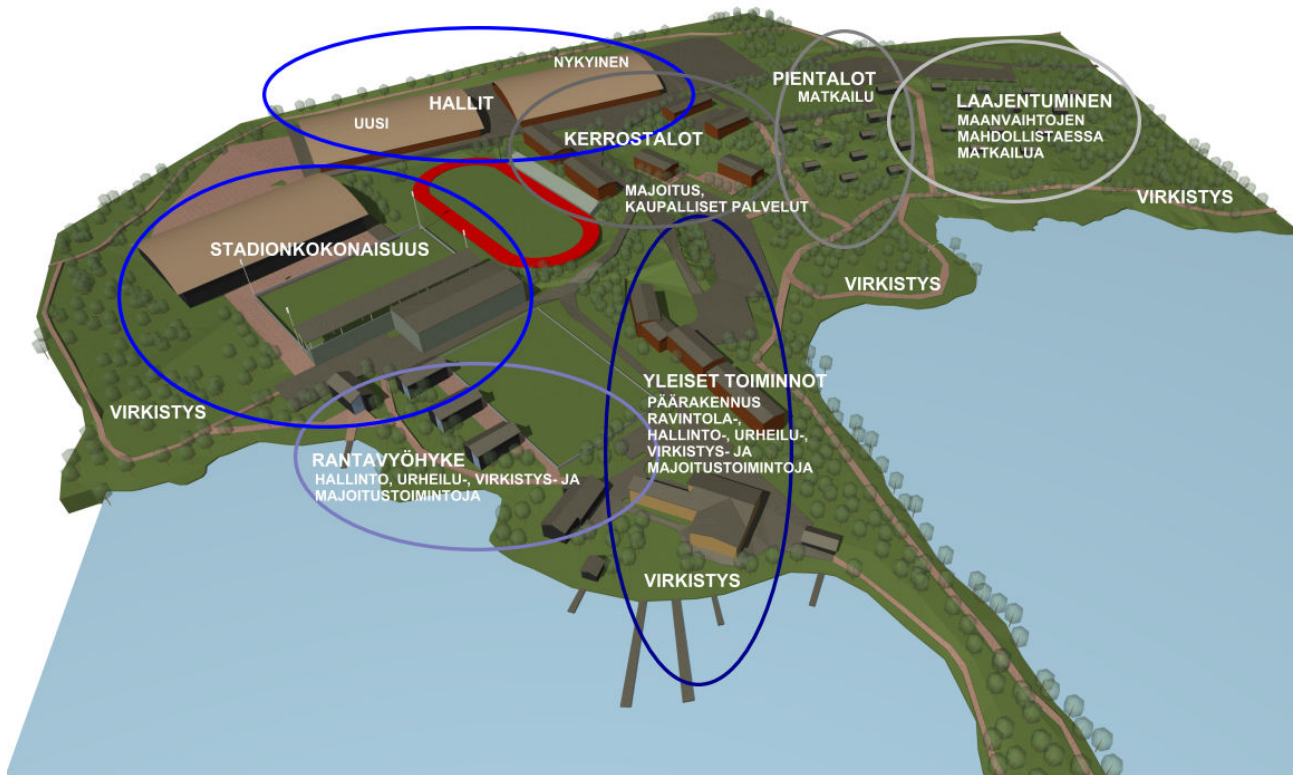
Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan Eerikkilän kehittyminen, jotta sekä sen pääkäyttötarkoitus suomalaisen huippujalkapalloilun kehittämiskeskuksena että seudun matkailupalveluiden tärkeänä toimijana säilyisi ja kasvaisi. Tulevaisuudessa toivottavana kunnan

näkökulmasta nähdään tilanne, jossa esimerkiksi Torronsuolle retkeilemään saapunut perhe majoittuu hotellitasoisesti Eerikkilään tarjoamiin tiloihin ja lähtee hiihtoretkelle hyviä virkistysreittejä myöten Torronsuolle.

Konkreettisesti kaava kasvattaa merkittävästi alueen rakentamista, mutta tämä kaikki tapahtuu jo Eerikkilän omalla maa-alueella tiivistäen aluetta ja mahdollistaen jo olemassa olevien palvelujen tehokkaamman käytön. Suurempi majoitusrakentaminen on kaavassa sijoitettu jo olemassa olevan kerrostalorakentamisen yhteyteen, alueen pääväylän läheisyyteen. Uutena avauksena on puolitoista/kaksikerroksisen majoituksen rakentuminen Leppilammen pohjoispuolelle, kuitenkin reilusti irti rannasta jättäen rantavyöhykkeen virkistyselle.

Alueen uusi rakentaminen on seudullisesti toivottavaa ja tapahtuu hallitusti olemassa olevaa aluetta tiivistäen. Alueen positiiviset vaikutukset ovat suuremmat kuin kasvusta aiheutuvat häiriöt ympäristölle, sillä luonnonarvot on kaavoituksessa otettu huomioon ja ennen kaikkea Eerikkilään kaavoituksen aikana on rakennettu viemäriyhteys Forssan jätevedenpuhdistamolle. Alueella on positiivinen vaikutus etenkin elinkeinoelämään, sillä se auttaa myös luonnonarvojen ja kansallispuistojen hyödyntämisessä virkistyselinkeinona.

Yhdyskuntarakenteen kannalta Eerikkilään rakennettu vesi- ja viemäriinjo mahdollistaa etenkin Ruostejärven tiiviin länsirannan liittämisen viemäriin, samoin mahdolliset lisärakentamiset matkailupalveluihin liittyen järven itäpuolelle ovat entistä toteuttamiskelpoisempia vesi- ja viemäriinjojen ollessa alueen naapurissa.



4.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Liikennemäärät alueella tulevat kasvamaan sitä mukaa kun alue kehittyy, mutta kasvu on oletettavasti tasaista ja maltillista, joten nopeaa kasvupyrähdystä ei alueella tule tapahtumaan, vaan tilannetta mm. Hämeen Härkätien ja Urheiluopiston liittymässä tai Härkätien ja valtatie 2 liittymässä voidaan arvioida kaavan päivittämistarpeen yhteydessä. Esimerkiksi Härkätien ja valtatie 2 liittymän parantamisen tarve olisi ajankohtainen vasta aikaisintaan kymmenen vuoden kuluttua, ellei alueen kehityksessä tapahdu merkittäviä muutoksia – alueen nykyinen rakennuskanta on rakentunut 1900-luvun puolivälistä nykypäivään.

Liikennemääriä on selvityksessä arvioitu oppaan *SUOMEN YMPÄRISTÖ 27 | 2008 Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* mukaisesti. Laskelmissa on sovellettu hotellien käyntimääriä majoitusrakennusten osalta sekä liikuntakeskusten kävijämääriä urheilualue- ja virkistysalueiden osalta. Hetkellisiin liikennemääriin esimerkiksi jalkapallo-ottelun aikana on sovellettu jääkiekko-ottelun kävijämääriä.

Majoitukseen tarkoitettua kerrosalaa alueella tulisi täyteen rakennettuna olemaan noin 32 000 kem², joka tarkoittaisi 1274–7000 käyntiä vuorokausitasolla. Koska urheiluopisto sijaitsee omana saarekkeenaan muusta yhdyskuntarakenteesta irrallaan ja suuri osa alueelle saapuvista tuodaan linja-autoilla, on todellinen tilanne ennemminkin minimimäärä kuin maksimi, eikä minimimääräänkään todennäköisesti ylltetä.

Urheilu- ja virkistyspaikkojen osalta kerrosala täyteen rakennettuna olisi 40 000 kem², joka tarkoittaisi 3200–12 000 käyntiä vuorokausitasolla. Tästä pelkästään uuden stadionkokonaisuuden yhteyteen sijoitettava uusi halli muodostaa puolet eli käynneistäkin 1600-6000 käyntiä. Juuri suhteutettuna yhden hallin kävijämääriin ei laskennallisia kävijämääriä voida pitää millään muotoa realistisina Eerikkilän tapauksessa. Kyseessä ei ole liiketoimintaan perustuva suuren taajaman liikunta- tai urheilukeskittymä suurten massojen käytettävänä, vaan suomalaiselle huippujalkapalloilulle luotu keskittymä. Suurin osa aluetta käyttävistä on myös majoittunut alueelle, joten käytännössä käyntimäärätkin niin majoituksen kuin urheilun suorituspaikkojen kanssa ovat päällekkäiset. Tätä oletusta tukee myös se, että jo yli puolet urheilupaikkojen kerrosalasta on olemassa eivätkä kävijämäärät alueella tällä hetkellä normipäivänä ole kuin muutamia satoja. Lisäksi ulkoiluvirkistykseen osalta ollaan varmasti lähempänä golf-kentän vastaavia kävijämääriä, jotka ovat 120–240 kävijää vuorokausitasolla.

Jalkapallo-otteluun on sovellettu oppaan jääkiekko-ottelun kävijämääriä, jotka ovat 0,2-1 kertaisi katsomopaikkaa kohden. Myös tässä on otettava huomioon se, että katsojat ovat todennäköisesti suurelta osin jo alueella majoittuneita muita turnausjoukkueita, joten laskennallinen tulos 300–1500 käyntiä ei todennäköisesti vastaa todellista tilannetta, vaan kävijämäärä on alle minimin normaalitilanteessa. Poikkeuksellisessa tilanteessa katsojia voi tulla enemmän, mutta todennäköisesti joka tapauksessa jäädään selkeästi alle tuhannen käynnin. Pysäköintivaroja alueella on osoitettu 600–800 autolle tällaisiin tapauksiin.

Koska kaava-alue on edellä mainitusti oma saarekkeensa muusta yhdyskuntarakenteesta irrallaan ja sinne saavutaan näin ollen usein pidemmäksi aikaa leireilemään tai kouluttautumaan linja-autojen kuljettamana, on todellinen tilanne selkeästi ennemminkin laskennallinen minimimäärä kuin maksimi – todennäköisesti laskennallisista minimimääristäkin jäädään reilusti urheiluopiston luonne huomioiden, sillä vaikkakin alueella on muutakin virkistystä, on se ennen kaikkea suomalaisen huippujalkapallon keskus. Kun otetaan vielä huomioon laskennallisten tulosten päällekkäisyys, sillä useimmiten urheilu- ja virkistysvarauksia käyttävä tai stadionin katsoja on jo alueelle majoittuva, voidaan kävijämäärien arvioida parhaimmillaankin todennäköisesti jäävän 1500–3000 väliin (normaalitilanne aivan minimeillä $1274 + 120 = 1394$). Liikennemäärien kasvu täyteen rakentuneessa tilanteessa on selkeä verrattuna nykytilanteeseen, mutta kasvu tapahtuu kuitenkin melko hitaasti ja tarve toteutuu kymmenien vuosien päästä ja tilanteen kehitys on useaan otteeseen mahdollista tarkistaa toimijan ja Härkätietä hallinnoivan Uudenmaan ELY-keskuksen välillä. Myös kaavan päivitystarpeet tarkistetaan noin vuosikymmenen välein, jolloin tilanteeseen on mahdollista reagoida.

Joukkoliikenteen osalta Eerikkilään saavutaan Härkätien ja valtatie 2 joukkoliikennepysäkkien kautta, josta Eerikkilä noutaa alueelle saapuvat. Retkeilijöille on mahdollista saapua Eerikkilään virkistysreittejä käyttäen, mikäli reitit toteutuvat Ruostejärven osayleiskaavassa esitetyllä tavalla.

4.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön

Eerikkilä on tiiviille alueelle sijoittuvat urheiluopisto, jossa ei nykypäivänä juuri ole vakituista asumista, vaan alueen majoittuminen on hotellimaista. Alueelle työssä käyvä ihmisryhmä sen sijaan asuu alueen ulkopuolella ja saapuu alueelle töihin muualta seutukunnalta. Myöskään alueen ympäristössä ei ole montakaan vakituisen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia.

Lähinnä alueella on Eerikkilän lisäksi vapaa-ajanasuntoja, joiden viihtyvyyteen alueen rakentaminen, toimintojen lisääntyminen ja liikennemäärien kasvu voi aiheuttaa mukavuushaittoja. Jo nykyisellään alueen vapaa-ajanasujat ovat moittineet Eerikkilän aiheuttamaa melua ja valosaastetta. Osa vapaa-ajanasujista mieltääkin alueen rauhan järkkyyneen jo nykyisellään ja vain järkkyvän entisestään Eerikkilän rakennuskannan ja

toimintojen lisääntyessä. Myös uusi mökkityyppinen majoittuminen koetaan aluetta ja sen rauhaa uhkaavana.

Eerikkilä, Hämeen luontokeskus ja Forssan kaupungin kesäsiirtola muodostavat alueesta hyvin virkistyspainotteisen. Tämä on myös huomioitu Kanta-Hämeen maakuntakaavassa, jossa Ruostejärven itäpuolen alue on osoitettu kehitettäväksi maakunnallisena matkailupalvelujen alueena. Ruostejärven itäosan osayleiskaavassa alueen kehittämistä on niin ikään katsottu virkistykseen näkökulmasta. Eerikkilän asemakaavaa laadittaessa on huomioitu ohjaavan kaavoituksen suuntaviivat ja sovitettu niitä maanomistajan eli Palloilu Säätiön tarpeisiin.

Eerikkilän asemakaava lisää rakentamista alueella sitä tiivistäen ja toimintoja tehostaen. Varsinaisesti Eerikkilän alueella tapahtuva matkailuun ja majoittumiseen tarkoitettu rakentaminen ei tapahdu aivan vapaa-ajanasutuksen naapurissa, vaan esimerkiksi Leppilammen pohjoispuolella Eerikkilän laajentumisen ja naapurivapaa-ajanasujien väliin jää Hämeen virkistysalueyhdistyksen hallinnoimaa aluetta suojavyöhykkeeksi. Rakentamista ei myöskään ole osoitettu aivan rantaviivaan, vaan rantaan on jätetty virkistykselle tarkoitettu suojavyöhyke.

Eerikkilän urheiluopisto on käytännössä alueelle ensimmäiseksi rakentunut lukuun ottamatta muutamaa hajanaista vapaa-ajanasuntoa. Tämä tarkoittaa myös sitä, että Ruostejärven rannalle tulleet mökit ovat suurelta osin alueelle rakennettu tilanteessa, jossa urheiluopisto on ollut toiminnassa. Toki Eerikkilän toiminnot ovat kehittyneet, urheiluopiston rakennuskanta kasvanut ja toiminta suurentunut, mutta tämä on luonnollista kehitystä vastaavasti kuin alkuajan kantoveden varassa olleet sähköttömät vapaa-ajanasunnot ovat korvautuneet suurelta osin moderneilla mukavuuksilla varustetuilla kakkosasunnoilla.

Asemakaavan osoittama uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan, joten sen vaikutuksetkin suurelta osin ovat vastaavia jo alueella nykyisin olevien vaikutusten kanssa. Suuremmat rakennuskokonaisuudet on kaavassa pyritty sijoittamaan kauemmas rannasta alueen pääyhteyden varrelle. Majoitukseen rakennetun pientalokokonaisuuksien osalta vaikutukset ovat verrattavissa tiiviiseen vapaa-ajanasumiseen, jota järven rannalla jo nykyisin on paljon.

Jotkin Eerikkilän toiminnot ovat alueelle muutoin poikkeuksellisia kuten jalkapallostadion ja sen käyttö. Tapahtumien eli käytännössä jalkapallo-ottelujen aikana alueelle voi kokoontua useita satoja ihmisiä, jotka voivat aiheuttaa melua enemmän kuin normaalisti. Jalkapallostadionin valaistus voi näkyä kauemmaskin alueella. Nämä toiminnot ovat kuitenkin jo olemassa alueella ja esimerkiksi tapahtumien osalta tilannetta voidaan ohjata ja seurata lupamenettelyllä. Melun osalta asutusta ja vapaa-ajanasutusta myös suojaavat asumiselle valtioneuvoston antamat melun ohjeet.

Eerikkilän toiminnot myös hyödyttävät alueen asujia/vapaa-ajanasujia, sillä Eerikkilä tarjoaa palveluja, joita normaalisti ei vastaavalla järviolueella ole kuten ravintola- ja ruokailupalveluja, suorituspaikkoja erilaisille urheiluharrastuksille sekä muita vapaa-ajanaktiviteettejä niin kesä kuin talviaikaankin - Eerikkilässä on jopa Tammelan kunnan ainoa uimahalli sijoitettuna urheiluopiston päärakennuksen alakertaan.

4.4.4 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Eerikkilän alueen rakennuskanta on suhteellisen nuorta, sillä alue on rakentunut 1900-luvun puolivälin jälkeen. Alueen rakennuskannan inventoinnissa on nostettu esiin Eerikkilän urheiluopiston alkuperäinen kokonaisuus, josta olennaisin on vanha päärakennus Hirsihovi Ruostejärven rannalla. Vanhaan kokonaisuuteen on kuulunut myös vielä olemassa oleva rantasauna sekä sittemmin jo purettuja talousrakennuksia. Hirsihovin ja rantasaunan väliin on kuitenkin 1980-luvulla rakennettu suurikokoinen ruokala/majoitusrakennus. Hirsihovi on kaavassa osoitettu suojelumerkinnöin ja näin varmistettu sen säilyminen. Hirsihovin ja saunojen alue on myös osoitettu alueena, jossa ympäristö on säilytettävä. Näiden alkuperäistä rakennuskantaa edustavien rakennusten alueelle ei kaavalla ole osoitettu uutta rakentamista.

Alueen uudempi rakentaminen on majoitusrakennusten osalta ollut maisemaan ja maastoon melko hyvin sovelletunutta tummaa tiiliverhottua rakennuskantaa. Kaavan osoittama uusi kerrostalorakentaminen on ohjeistettu vastaavaksi. Rannan läheisyyteen kortteleissa 6 ja 7 sijoitettu kaksikerroksinen rakentaminen on ohjeistettu ottamaan vaikutteita niin mittakaavaltaan kuin materiaaleiltakin Hirsihovin rakennuksesta (tumma hirsi/puu). Näihin kortteleihin sijoittuva rakentaminen on osoitettu lähimmäksi rantaa, mutta näiden osalta tulee huomioida, että kortteleissa on jo ennestään vanhaa rakennuskantaa, korttelissa 6 ympäristöön melko huonosti sopiva betoninen kuntosalirakennus ja korttelissa 7 1960-1970 –luvulla rakennettu betoninen elementtiomakotitalo.

Uudet majoitukseen ja matkailuun osoitetut pientaloalueet on kaavassa sijoitettu siten, että rannan ja rakentamisen väliin jää virkistykseen osoitettu suojavyöhyke. Rakennuksen on ohjeistettu rakennettavaksi puuverhottuina ja värisävyiltään tummina, jotta ne maastoutuisivat maisemaan. Olennaisimmaksi tekijäksi muodostuu kuitenkin riittävän suojapuuston säilyminen ranta-alueella, sillä sen peittovaikutus rakennusten maastoon sopeuttajana on suuri.



Näkymä ilman kasvillisuutta



Näkymä kasvillisuuden kanssa

Urheiluun tarkoitetut rakennukset kuten hallit on kaavassa pyritty sijoittamaan kauimmaksi rannasta. Hallien osalta on myös julkisivuvärejä ohjeistettu siten, että rakentaminen ei pistäisi rantamaisemassa silmään.

Kaava avulla luonnonympäristöä, maisemia ja rakennuskantaa sisältävää ympäristöä voidaan säilyttää ja kehittää entistä paremmin. Kaava ohjaa rakentamista huomioimaan niin vanhan rakennuskannan kuin luonnon- ja maisema-arvotkin. Uusi rakentaminen sijoittuu irti rannasta jättäen rantavyöhykkeen virkistykselle. Kaava myös mahdollistaa reitistömahdollisuuksillaan alueiden hallitun virkistyskäytön mm. pitkospuiden avulla.

4.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Eerikkilän alue on rakennettu tiiviisti, sillä jo nykyinen rakentaminen käsittää suuria rakennusmassoja melko pienellä alueella. Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan niin rakennuspaikkojen kuin kulkuyhteyksien osalta. Eniten luonnontilaiselle alueelle sijoittuu toisaalta matkailuun ja majoittumiseen tarkoitetut pientaloalueet, toisaalta maa-alaltaan suuret palloiluhallit. Uusi rakentaminen sijoittuu kuitenkin rakentamista kestäväälle alueelle, sillä alueelta on laadittu sekä yleiskaavoituksen että asemakaavoituksen aikana luontoselvitykset, jotka eivät rajoita alueen käyttämistä rakentamiseen.

Uusi rakentaminen sijoittuuikin poikkeuksetta kauemmas rannasta jättäen rantavyöhykkeen suojavyöhykkeeksi rakentamisen ja järven välille. Suurelta osin nämä ranta-alueet ovat myös luontoselvityksissä huomioitu erityisen arvokkaiksi luontoarvoiltaan. Lähimpänä rantaa sijoittuva rakentaminen on kortteleissa 6 ja 7, joissa kaava mahdollistaa jo kortteleissa nykyisin olevan rakennuskannan korvaamisen uudella (korttelissa 6 betoniverhottu kuntosalirakennus ja

korttelissa 7 betonirakenteinen elementtiomakotitalo). Jo ilman kaavaakin näitä rakennuksia on mahdollista kehittää ja laajentaa rakennuslupien kautta.

Uuden rakentamisen alueelle aiheuttamat riskit on asemakaavoituksessa huomioitu velvoittamalla rakentajaa estämään rakentamisen aiheuttamat vaikutukset mm. pohjavedelle. Rakennuslupavaiheessa rakentajan tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä, jotta muodostuvat pintavedet saadaan imeytettyä korttelin alueella sen sijaan, että ne johdettaisiin järviin. Kaavoituksen ajatuksena on vihreän ja väljän, pitkälti luonnontilaisia alueita sisältävä korttelirakenteen muodostuminen, jonne voidaan muodostaa myös painanteita vesien viivytykseen ja imeytysalueita maastoon imeyttämiseen. Jo nykytilanteessa Eerikkilän suurten pintojen tuottamat hulevedet imeytetään maastoon alueella olevien lukuisten luonnollisten painanteiden ja näihin rakennettujen kivipesien kautta, sillä rakentaminen alueella jo nykyisin on lisännyt katettuja ja pinnoitettuja alueita. Alueella on asemakaavoitukseenkin osoitettu mittavia luonnontilaisia alueita, joissa vesien on mahdollista imeytyä luonnollisesti. Vaihtoehtoisesti hulevedet voitaisiin kerätä hulevesiviemäriin ja käsitellä/imeyttää alueella tai johtaa alueelta pois, mutta ainakin alkuvaiheessa ratkaisu perustuu luonnonmukaiseen maahan imeytykseen, sillä katto-, pihalaatoitus- ja pysäköintialueilta valuvat vedet eivät ole erityisen kuormitteisia.

Alueen vesihuollon ja viemäroinnin suhteen ongelmat ovat pitkälti poistuneet Eerikkilään vedettyjen vesi- ja viemäriinjojen myötä. Näin alueen vesi- ja jätevesihuolto rakennetaan seudullisten yhteyksien varaan ja etenkin jätevedet voidaan käsitellä Forssan jätevedenpuhdistamolla. Viemärimällä niin olemassa olevan kuin uudenkin rakennuskannan alueen huoltovarmuus on parantunut huomattavasti ja huoli järvien vedenlaadusta vähentynyt näiltä osin.

Alueelle on jo aikaisemmin rakennettu useampia urheilukenttiä, eikä näitä kaavoituksella olla lisäämässä. Kentistä yksi on jo muutettu lämmitettäväksi ja mahdollisesti tulevaisuudessa muitakin kenttiä voidaan lämmittää, jotta olosuhteet alueella mahdollistaisivat huippujalkapallon kehittämisen. Kenttien lämmittämisestä voi pahimmassa tapauksessa ongelmia pohjavedelle, mutta kaavassa on yleismääräyksissä velvoitettu huolehtimaan siitä, ettei alueen pohjavesiä saa vaarantaa. Tämä voidaan varmistaa kyseisten toimenpiteiden vaatimissa käsittelyissä. Kaavoituksella mahdollistettu hallirakentaminen vähentää entisestään tarvetta ulkokenttien lämmittämiseen harjoittelun siirtyessä halliolosuhteisiin talviaikana.

Alueella on suuret virkistysaluevaraukset luonnontilaisilla alueilla, joita voidaan kaavan avulla sekä säilyttää että tietyiltä osin ottaa käyttöön suunnitelmallisesti. Esimerkiksi Leppilammin ranta-alueen osalta ohjatut reitit mahdollistavat virkistysalueella, mutta säilyttävät suurelta osin luontoalueen koskemattomana. Kaavassa onkin osoitettu arvokkaat luontoalueet näiden edellyttämällä merkinnöillä ja ohjattu alueen metsänhoitoa luonnonmukaisempaan harventamiseen suurien avohakkuiden sijaan. Ranta-alueilla on velvoitettu säilyttämään olemassa oleva luonnonmukainen rantapuusto.

4.4.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaava-alueella toteutetaan kestävä kehityksen periaatteita kokoamalla luontovirkistysalueen toimintoja ja majoitusta tiiviiseen ja hallittuun kokonaisuuteen, jossa kohdan 4.4.1 mukaisesti huolehditaan mm. puhtaan veden saannista ja yhdyskuntajätteen käsittelystä. Myös alueen energia tuotetaan kootusti omalla lämpövoimalaitoksella.

Alueelle rakennettu vesi- ja viemäriverkosto on laajennettavissa Ruostejärven vapaa-ajanalueellekin, joten Eerikkilän avulla koko järven tilaa saadaan entisestään parannettu ja huolehdittua suuremman alueen jätevesien käsittelystä.

4.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset esitetään kaavakartassa.

4.6 Nimistö

Nimistö on alueelle osin muodostunut vuosien käytön myötä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennuskannan toteutusta ohjaavat laadittavat rakennuslupa-asiakirjat. Ympäristövaikutuksia valvotaan ympäristölupamenettelyllä.


5.2 Toteutuminen ja ajoitus

Alueen kaavavarausten toteutuminen tapahtuu urheiluopiston aikataulujen ja tarpeiden mukaisesti.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kunta seuraa ja ohjaa asemakaavan toteutumista rakennuslupa- ja ympäristölupamenettelyllä

Tammelassa 20.11.2014



Miika Tuki, arkkitehti
kaavoittaja
Tammelan kunta
Hakkapeliitantie 2
31300 Tammela
03 4120507 / 050 4643274
miika.tuki@tammela.fi

Liitteet:

1. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Eerikkilän luontoselvitys
3. Vireilletulovaiheen ja luonnosvaiheen palaute
4. Ehdotusvaiheen palaute ja kunnan viralliset vastineet palautteeseen
5. Asemakaavan seurantalomake