



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta

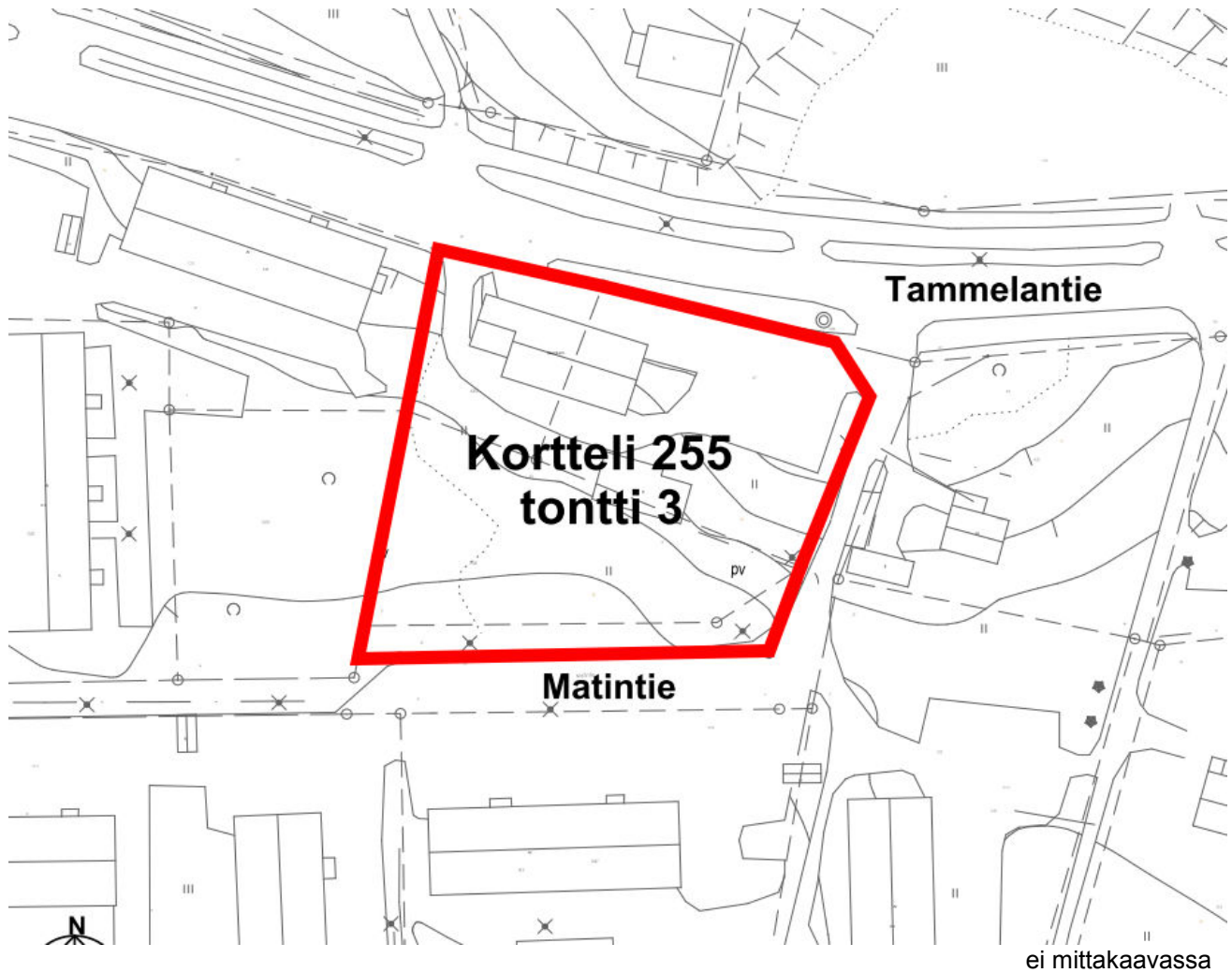
Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela

puh 03 41201

Korttelin 255 tontin 3 asemakaavamuutos

(Dimen Oy)

Aluerajaus



kunnanhallituksen päätös 2.9.2013 § 229

OAS- ja luonnosvaiheen nähtävilläolo 14.10.-12.11.2013

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 14.4.-13.5.2014

päivitetty 15.1.2014, 22.9.2014

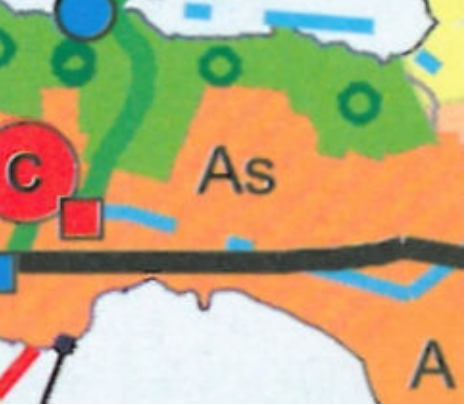
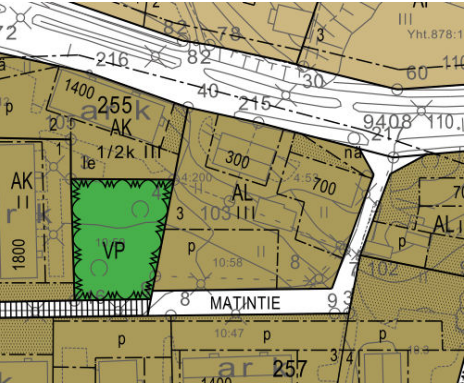


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta

Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela

puh 03 41201

Kohde ja suunnittelualue	Asemakaava-alue käsittää Tammelan keskustassa sijaitsevat tilat 4:7 Haalimäki, 4:2 Lisämaa, 10:58 Lisämaa 2 ja osan kunnan omistuksessa olevaa tilaa 10:59 Tammipuisto. Tonteilla sijaitsee Siwan käytössä oleva liikerakennus ja puinen varastorakennus. Kaava-alue on kooltaan 3 936 m². Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Tammelan tiehen ja idästä ja etelästä Matintiehen. Lännessä alue rajautuu kerrostalotonttiin ja puistoalueeseen.	 Tontilla nykyisin sijaitseva Siwan rakennus
Hakija / Suunnittelutehtävä ja tavoite	Dimen Oy on esittänyt Tammelan kunnalle omistamien tonttien kaavoittamista uudisrakentamista varten oheista NCC:n laatiman maankäyttöluonnosta mukaillen. Kaavoittamisesta laaditaan kunnan ja maanomistajan välillä kaavoitus sopimus. Kunnanhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 2.9.2013 ja päätti asemakaavamuutoksen laadinnan aloittamisesta Dimen Oy:n toiveiden mukaisesti.	 NCC:n laatima tontinkäyttöluonnoskarta
Kaavan lähtökohdat Kaavoitus-tilanne Osayleiskaava Asema-kaava	Dimen Oy haluaa rakentaa kaksi asuinkerrostaloa omistamilleen tonteille. Toisen kerrostalon alakertaan on mahdollista sijoittaa alle 400 m² myymälä. Asemakaavamuutosta laadittaessa huomioidaan kerrostalojen asuntojen ja päivittäistavarakaupan vaatimat pysäköintijärjestelyt. Nykyinen Siwan käytössä oleva rakennus ja varastorakennus puretaan. Alueelle on voimassa maakuntakaava, joka on vahvistettu 28.9.2006. Kaava-alue on maakuntakaavassa osa Tammelan keskusta-alueen kulttuurimaisemaa. Alue on asuntovaltaista aluetta (AS), jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään. Alue kuuluu tärkeään pohjavesialueeseen. Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tammelan keskustaajaman oikeusvaikutteeton osayleiskaava on laadittu vuonna 1978. Alueelle on laadittu asemakaava 8.8.2005, jossa asemakaavamuutosta koskevalle alueelle on muodostettu yksi tontti. Tontilla on kaksi asuinliikerakennuksen paikkaa: kaksikerroksinen rakennusoikeudella 700 k-m² ja yksikerroksinen ker-	 Ote maakuntakaavasta  Ote vuoden 2005 asemakaavasta

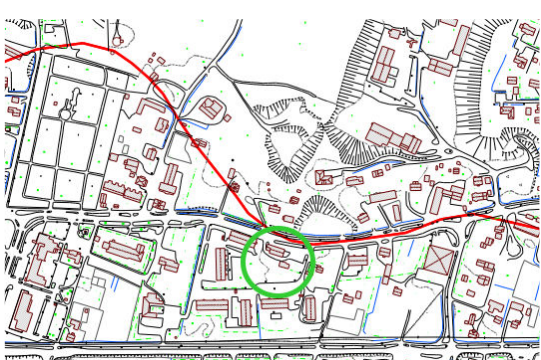


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta

Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela

puh 03 41201

Maanomistustilanne	rosaltaan 300 k-m2. Alueen eteläreunalle on sijoitettu pysäköimisalue ja pohjoisosaan pieni istutettava alue Tammelantien varteen. Maa-alueen omistaa yksityinen maanomistaja lukuun ottamatta tilaa 10:59 koskevaa aluetta, joka on Tammelan kunnan omistuksessa. Yksityisen maanomistajan aloitteesta lähtevän kaavan kustannukset sovitaan kunnan ja maanomistajan välillä laadittavassa kaavoitussopimuksessa.	
Vaikutusalue	Kaavan vaikutusalue on pääosin kaavan aluerajauksen alue, mutta alueelle suunniteltava toiminta paitsi osaltaan lisää liikennettä alueella, myös rakennusvaiheessa tontilla käsiteltävät aineet saattavat aiheuttaa ympäristövaikutuksia, ellei mahdollisia vaaratilanteita arvioida riittävästi ja niihin varauduta suunnittelu ja rakentamisvaiheessa. Alue sijoittuu olemassa olevien selvityksien mukaan pohjavesialueen ja sen muodostuma-alueen rajalle. Vaikutukset pohjavesialueelle tulee ottaa suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon. Tutkittavia vaikutuksia ovat: - vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen - vaikutukset liikenteeseen - vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asuinympäristöön - vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön - vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin - vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	 Pohjavesialue suhteessa kaava-alueeseen Pohjaveden muodostumisalue suhteessa kaava-alueeseen



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta

Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela

puh 03 41201

Tehdyt selvitykset	Alueelta on tehty selvityksiä mm. muun kaavoituksen yhteydessä: Arkeologiset inventoinnit Tammelassa:2005. Museovirasto Johanna Enqvist (2005) ja Petro Pesonen(2006) Lounais-Hämeen ja Rengon muinaisjäännökset, Hämeen liiton julkaisu V:88, toim Minna Seppänen, Hämeenlinna 2008 Maakunnan rakennuskantaa on inventoitu ja inventoinnit koottu kirjaksi Rakennettu Häme, julkaisija Hämeen liitto. Kulttuurimaisema- ja rakennusinventointi on tehty Tammelan taajaman asemakaavan muutosta ja laajennusta varten vuonna 2003; Kaavatalo Oy/ ark. Alf Lindström Keskustan rakennuskantaa on myös inventoitu Hämeen ympäristökeskuksen Vorsi-inventoinneissa, inventoijana Laura Vikman, Tammelan kunta. Luontoselvitys on alueelta tehty Tammelan taajaman asemakaavan muutosta ja laajennusta varten vuonna 2000; Kaavatalo Oy/ Hannu Alén Forssan seudun pohjavesialueiden suojelusuunnitelma on tehty vuonna 2006, Insinööritoimisto Paavo Ristola / Tammelan kunta. Alueelta on tehty karttatarkastelu, laatijana Miika Tuki, Tammelan kunta: Kuninkaankartastossa vuosilta 1785–1805 nähdään, kuinka vanha kirkonkylä on sijainnut jonkin matkaa vanhasta keskiaikaisesta kirkosta etelään, Pyhäjärven rannalla. Alueelta on kulkenut polku kirkolle, josta tiestö on jatkunut niin kohti Kydön kylää (Forssaa), Porrasta kuin Mustialaa-kin. Kirkon ja rannan asutuksen välissä on ollut peltoaukeaa. Senaatinkartassa noin vuodelta 1880 on kirkonkylän asutus merkitty selkeämmin. Kirkko on edelleen omassa yksinäisyydessään nykyisen Tammelantien ja kirkonkylältä johtavan polun (nykyinen kevyenliikenteen reitti) risteyksessä, kirkon ja alueen välissä olevien peltojen jäädessä viljelykseen. Forssaan johtavan Tammelantien varteen on kuitenkin alkanut tulla asutusta, nykyisten lastenpäiväkoteina toimivien vanhojen koulurakennusten auttamana.	 Kuninkaankartasto  Senaatinkartta
---------------------------	---	---



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta

Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela

puh 03 41201

Tehtävät selvitykset	- tarvittaessa tarkemmat pohjavesiselvitykset	
Osalliset	Osallisia tiedotetaan yleisötilaisuuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta Forssan lehdessä, kunnan kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä ulkopaiikkakuntalaisille kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnokset ja kaavaehdotukset selostuksineen asetetaan nähtäville OAS:n mukaan kunnantalolle ja kunnan kotisivuille internetissä. 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	
Käsittely- aikataulu	2013 - 2014	
Valmisteli- ja	Miika Tuki, kaavoittaja Tammelan kunta	
Päiväys ja allekirjoitus	Tammelassa 20.8.2013	Miika Tuki, arkkitehti



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela puh 03 41201

Palaute	Viralliset muistutukset (esim. ehdotusvaihe) voi toimittaa osoitteeseen: Tammelan kunta Kunnanhallitus Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela	Mielipiteet kaavaan voi toimittaa suoraan kunnan kaavoitukselle: Miika Tuki Kaavoittaja Tammelan kunta 31300 Tammela puh 050 464 32 74 miika.tuki@tammela.fi
---------	--	--



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela puh 03 41201

Tavoitteellinen aikataulu >>	syksy 2013	syksy 2013	talvi 2014	kevät 2014	kevät 2014
------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Kaavaprosessin eteneminen >>

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

Osallistumismahdollisuudet >>

Osalliset >	Kunta tiedottaa vireille tulosta, tavoitteista keskusteleminen	Tilaisuus mielipiteen vapaamuotoisempan esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus > kunta antaa virallisen vastineen	Ilmoitus muistuttajille / kirjallisesti pyytäneille > valitusoikeus hallinto-oikeuteen	kuulutus
Hämeen ELY-keskus >	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	oikaisukehoitusmahd.	tiedoksi kirje
Uudenmaan ELY-keskus >	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	"	"
Museovirasto >	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	tiedoksi	"
Hämeen liitto >	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	"	"
Kunnan viranomaistahot >	Kunnanhallitus > asettaa nähtäville	Kunnanhallitus > asettaa nähtäville	Kunnanhallitus > asettaa nähtäville	Kunnanvaltuusto > hyväksyminen	
Tekninen lautakunta >	lausunnolle/kokous	lausunnolle/kokous	lausunnolle/kokous	tiedoksi	tiedoksi
Ympäristölautakunta >	lausunnolle/kokous	lausunnolle/kokous	lausunnolle/kokous	"	tiedoksi
Aluepelastuslaitos >	tiedoksi kirje / lausunnolle	lausunnolle	"	"	
SSP Yhtiöt Oy>	"	"	"	"	
Vattenfall Oy >	"	"	"	"	
Forssan seudun terveydenhuollon kuntayhtymä >	"	"	"	"	

Kaavoituksen etenemisestä ilmoittaminen >>

Kuntalaiset ja yhteisöt >	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet)	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet)	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet)	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet) / kirje > Valitusoikeus hallinto-oikeudelle 30 vrk	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet)
Omistajat, vuokranhaltijat >	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet) / kirje	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet) / kirje / neuvottelu	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet) / kirje / neuvottelu	"	"
Naapurit >	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet) / kirje	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet) / kirje	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet) / kirje	"	"
Muut kuntalaiset >	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet)	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet)	kuulutus (paikallislehti, ilmoitustaulu, internet)	"	"
Toteutunut aikataulu >>	Päivämäärä Kuulutus 11.10.2013 Nähtävillä 14.10.-12.11.2013	Päivämäärä Kuulutus 11.10.2013 Nähtävillä 14.10.-12.11.2013	Päivämäärä Kuulutus 14.4.-13.5.2014		

päivitetty, 15.1.2014, 22.9.2014 Miika Tuki



TAMMELAN KUNTA

Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen:

LAUSUNNOT:

Hämeen ELY-keskus

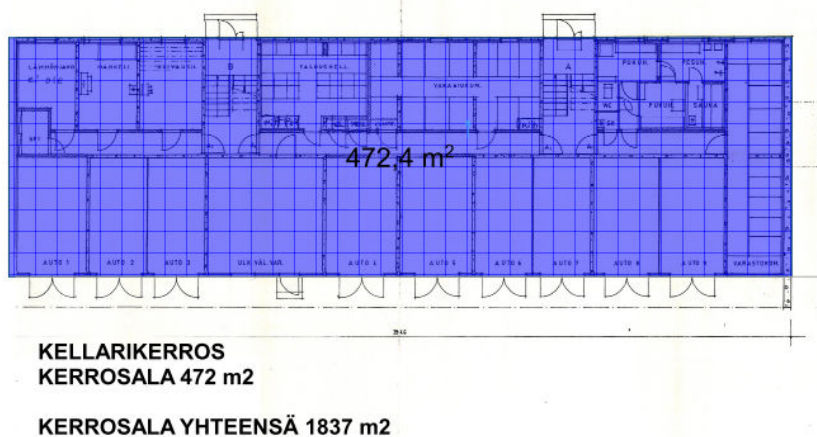
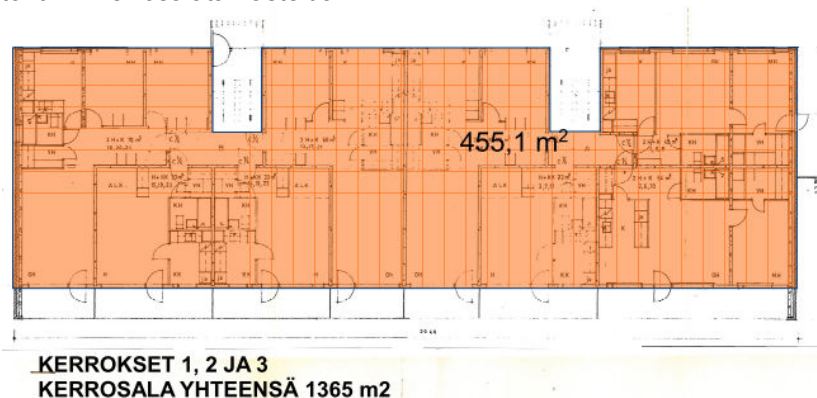
Hämeen ELY-keskus pitää tontille osoitettua rakennusoikeutta vahvasti ylimitoitettuna, mikä johtaa ympäröivään kaupunkikuvaan huonosti sopivaan rakentamiseen. Paikoituksen hallitsemalla tontilla viihtyisien oleskelualueiden ja muiden pihajärjestelyjen sijoittaminen ei ole onnistunut. Rakennusoikeuden kasvattaminen yli nelinkertaiseksi nykyiseen nähden aiheuttaa ympäristössä odotuksia, jotka vaikeuttavat tulevaa kaavoitusta.

Kunnan vastine:

Rakennusoikeuden nostaminen voi vaikuttaa suurelta suhteessa kaavoitettavan tontin nykyiseen rakentamiseen, mutta ei niinkään ole ristiriidassa ympäristön nykyiseen rakentamistehokkuuteen tai tulevaisuuden suunnitelmiin.

Voimassa olevassa kaavassa kaavoitettavalle tontille on osoitettu kerrosalaa 1000 m² eli 3576 m² kokoiselle tontille tehokkuudella $e=0,28$. Tämä on huomattavasti vähemmän kuin jo alueelle 1960-1970-luvuilla rakennetuille muille kerrostalotontteille. Esimerkiksi kaavoitettavan tontin lännenpuoleinen kerrostalotontti 2 on todellisuudessa rakennettu noin tehokkuudella $e=0,77$. Virallisten rekisterien osalta tälle tontille on rakennettu kolmikerroksinen kerrostalo kooltaan 1176 m², mutta kun nykysäännöksillä huomioon otettaisiin alueelle tyypillisen maanpäälliset kellarikerrokset, niin todellisuudessa neljäkerroksinen rakennus on kooltaan noin 1840 m². Vastaava tilanne on alueen muidenkin kerrostalotonttien suhteen.

Kuvassa kerrostalotontin 2 kerrosalatarkastelua:





TAMMELAN KUNTA

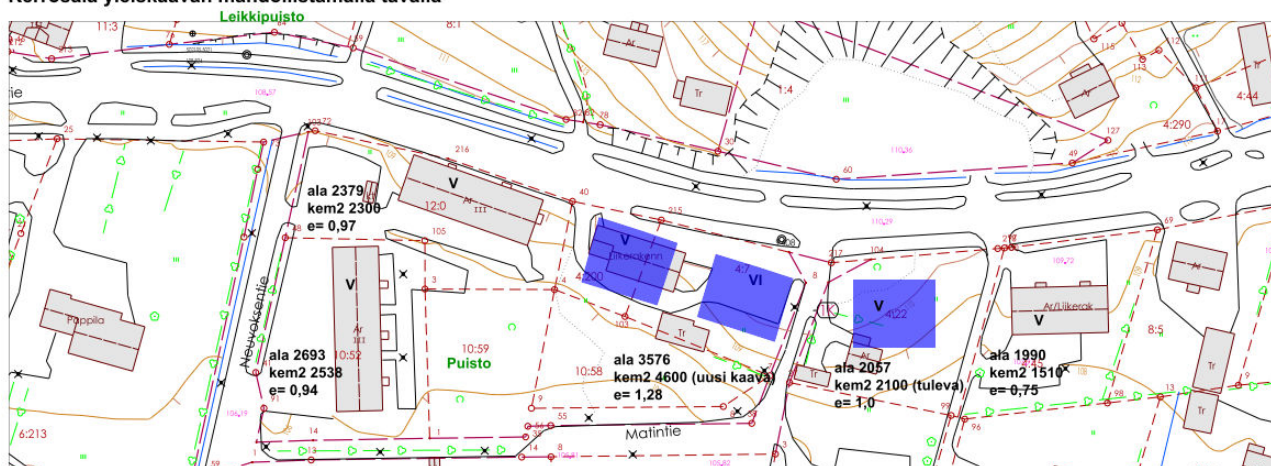
Edellä mainitusti Tammelan kunnan keskustan kerrostalokanta on suurelta osin nelikerroksista, alimmassa kerroksessa on maanpäällinen kellari ja kolmessa seuraavassa kerroksessa asuintiloja. Koska kyseiset kerrostalot ovat tilastollisesti kolmikerroksisia (maanpäällistä kellaria ei huomioida, ei myöskään kerrosalaskelmissa), ei niihin ole tarvinnut rakentaa hissiä. Nykyisin hissit ovat kuitenkin jo tällaisissakin rakennuksissa välttämättömyys, minkä vuoksi kuntakin on päätöksillään mukana mahdollistamassa hissien rakentamista vanhoihin keskustan kerrostaloihin. Yhtenä hissien rahoitusvaihtoehtona taloyhtiöille on lisäkerroksen rakentaminen, jolloin uusien asuntojen myyntituloilla kustannetaan uusi kerros ja hissi/hissit rakennukseen. Tämän mahdollistamiseksi keskustan kerrostalokannan kerroslukua ollaan Keskusta-Mustiala osayleiskaavassa nostamassa viiteen nykyisen toteutuneen neljän sijasta.

Tulevassa tilanteessa korttelin 255 tontille 3 rakennettavat kerrostalot eivät olennaisesti poikkea muusta keskustan kerrostalokannasta tai ainakaan luo alueelle merkittäviä muutospaineita.

Toteutuessaan kaavoitettava tontti rakentuisi tehokkuudella $e=1,28$, mutta myös viisikerroksisena naapuritontin 2 rakennustehokkuus olisi noin $e=1,0$. Lisäksi kaavoitettavan olevan tontin suuremmasta tehokkuudesta iso osa muodostuu ensin rakennettavan kuusikerroksisen kerrostalon liikekerroksesta, joka mahdollistaa kaupan palvelujen säilymisen tontilla. Liiketilän vuoksi rakennuksessa on myös muihin kerrostaloihin nähden yksi lisäkerros. Kunta on ollut valmis myönnytyksiin liiketilän säilymiseksi, sillä rakennuttajan kannalta liiketilää ei nähdä yhtä tuottoisana kuin asuinhuoneistoja.

Viitteitä antavaa kerrosalatarkastelua alueelta:

Kerrosala yleiskaavan mahdollistamalla tavalla



Ympäristöön sopeutumisen osalta uusi kerrostalorakentaminen on malliltaan erilaista vanhan rakennuskannan suhteen siksi, että vanhoissa hissittömissä kerrostaloissa on kaksi porrashuonetta – tämä on mahdollistanut pidemmän ja kapeamman rungon käyttämisen. Nykyrakentamisessa hissien tarve on valtakunnallisesti ohjannut rakennuksista lyhempiä ja rungoltaan syvempiä, jolloin yhdestä hissillisestä porrashuoneesta päästään useampaan huoneistoon. Kunnan kaavailuissa onkin muodostaa Tammelantien varteen uudempien kerrostalojen rivi, sillä kaavoitettavan tontin 3 kahden kerrostalon lisäksi kunta on käynyt keskusteluja naapuritontin (kortteli 257 tontti 5) ostamisesta, jolloin tontista voitaisiin muodostaa vastaava kerrostalotontti.

Alueen kerrostalotontit ovat tiiviisti rakennettuja jo nykyisellään, joten uusi tontti ei aiheuta merkittävää muutosta alueen tilanteeseen suhteutettuna kunnan muihin suunnitelmiin alueella. Tontille itselleen on oheisen maanomistajan toimittaman suunnitelman mukaisesti järjestetty tilat lainmukaisille oleskelu-, leikki- ja piha-alueille. On myös olennaista asumismukavuutta mietittäessä huomioida, että tontin välittömässä yhteydessä on kunnallinen puisto ja aivan läheisyydessä Tammelantien varrella oleva Mannerheimin lastensuojeluliiton leikkipuisto. Myös kunnan kaikki palvelut ovat lyhyen kävelymatkan päässä.

Katuosoite
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA

Postiosoite
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA

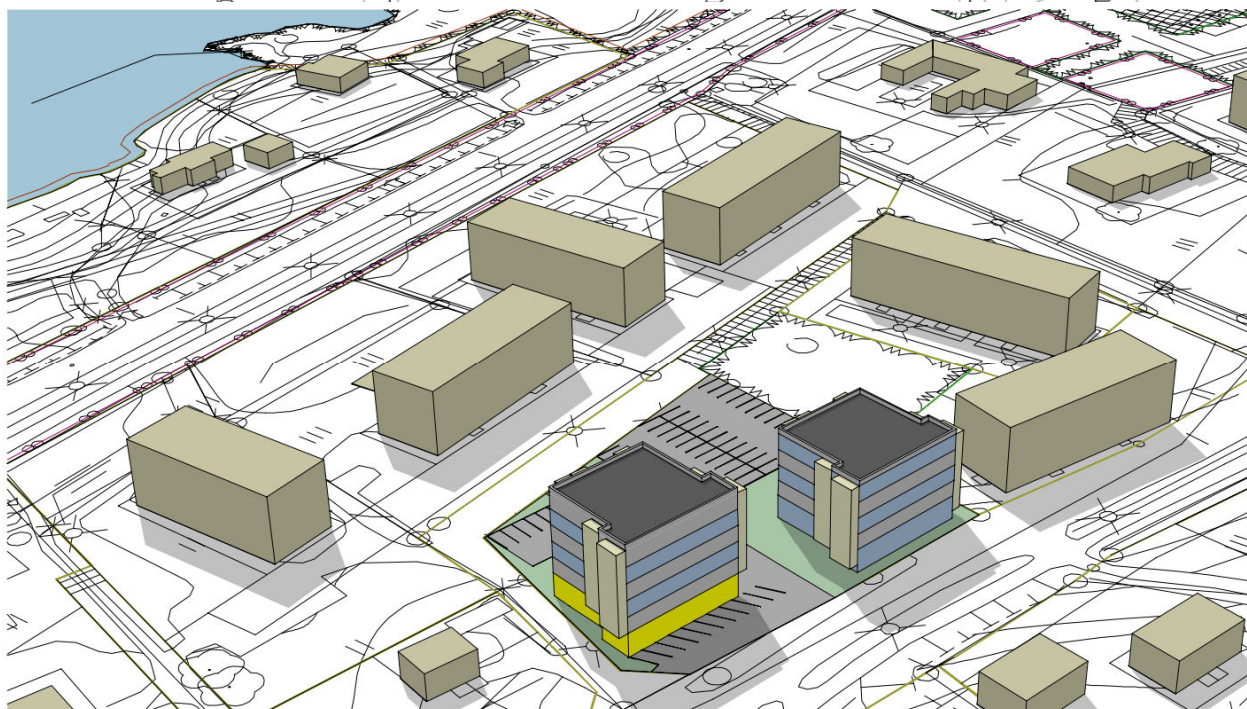
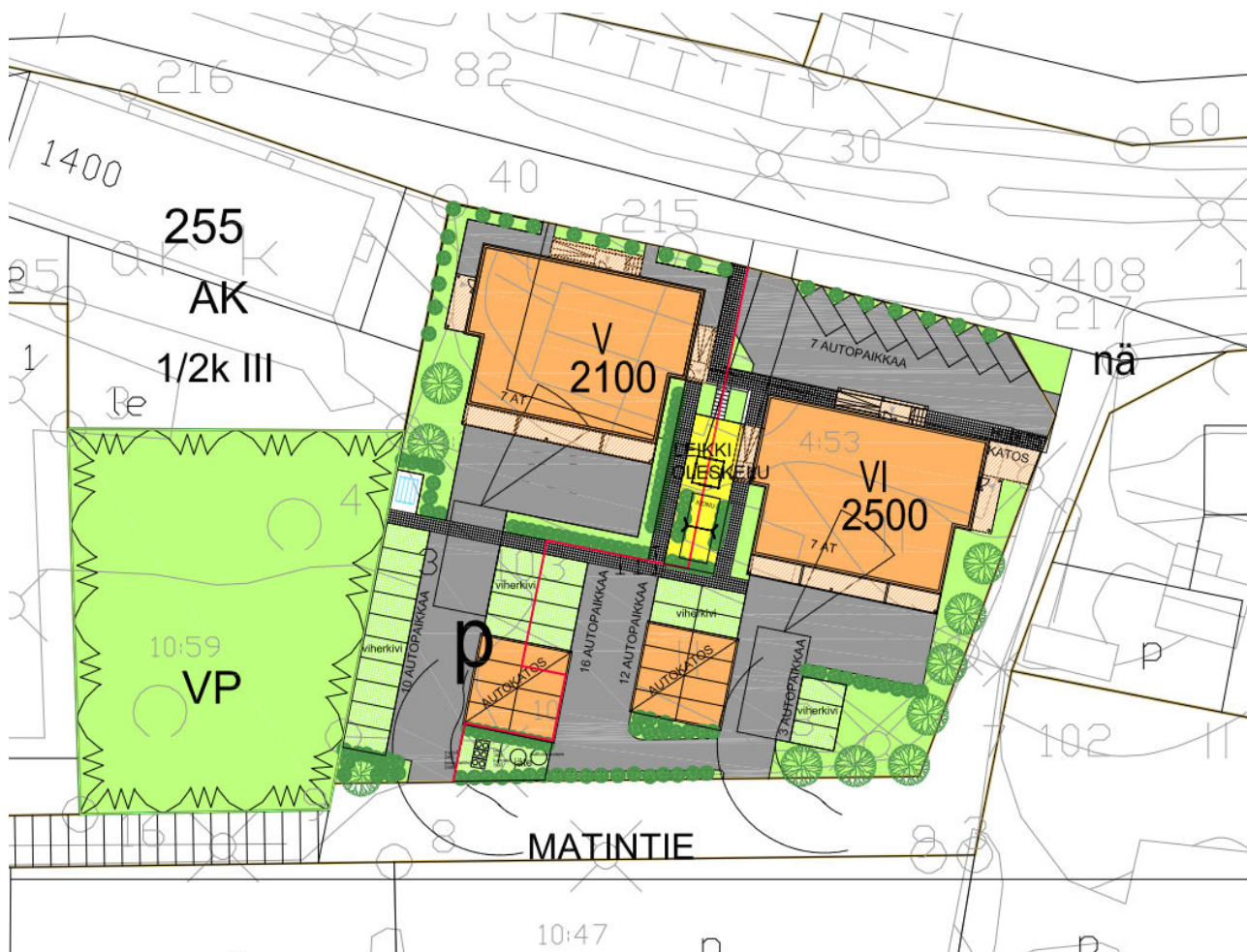
Puhelin
03-41201

Telefax
03-4360 407

e-mail
kirjaamo@tammela.fi



TAMMELAN KUNTA



Maanomistajan toimittama pihapiirisuunnitelma ja havainnekuva, Arkkitehtitoimisto Sigge Oy

Katuosoite
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA

Postiosoite
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA

Puhelin
03-41201

Telefax
03-4360 407

e-mail
kirjaamo@tammela.fi



TAMMELAN KUNTA



Kuva Tammelantien varren leikkipuistoalueesta

Tammelan kunnan alueella on tällä hetkellä tarve rakentaa hissillisiä kerrostaloja kyläalueilta keskustaajamaan muuttavalle vanhusväestölle. Kuntakeskuksen alueella kerrostaloille osoitettu tontteja on vähän. Kerrostalohankkeita on alustavassa pohdinnassa ollut useitakin, mutta näistä kyseinen hanke on Tammelan keskustan rakenteeseen sopivin – uudet kerrostalot sijoittuisivat olemassa olevaan kerrostalorakentamisen kortteliin eikä ympärillä toisaalta ole suojeltavia vanhoja rakennuksia, jotka aiheuttaisivat rakentamiselle rajoitteita. Uuden rakentamisen sijoittaminen vanhaan ympäristöön luo aina rajapintoja uuden ja vanhan välillä, mutta kyseinen kaavallinen ratkaisu on kestävän kehityksenkin kannalta parempi kuin vaihtoehto, jossa kunta kaavoittaisi uusille moderneille kerrostaloille kokonaan uuden alueen kauemmas keskustasta ja joutuisi rakentamaan tiet, puistot ja kunnallistekniikan uudelle alueelle.

Hämeen liitto

Ei huomautettavaa.

Kunnan vastine:
ei tarvetta vastineelle

Museovirasto

Ei huomautettavaa.

Kunnan vastine:
ei tarvetta vastineelle

Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Ei huomautettavaa.

Rakennusten jokaiselta poistumisalueelta tulee olla vähintään kaksi uloskäytävää tai uloskäytävä ja varatie. Nämä ratkaisut voidaan ratkaista rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Kunnan vastine:
ei tarvetta vastineelle

Tammelan kunnan ympäristölautakunta

Katuosoite
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA

Postiosoite
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA

Puhelin
03-41201

Telefax
03-4360 407

e-mail
kirjaamo@tammela.fi



TAMMELAN KUNTA

Lautakunta päättää lausuntonaan todeta, että pitäisi tutkia mahdollisuutta, jossa alueelle rakennetaan enintään viisi kerrosta korkeita rakennuksia. Lautakunnalla ei ole muuta lisättävää luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon.

Kunnan vastine:

Kunnanhallitus viittaa Hämeen ELY-keskukselle antamaansa vastineeseen.

Tammelan kunnan tekninen lautakunta

Lautakunnalla ei ole lisättävää luonnosvaiheen lausuntoonsa:

Kaupan tarpeisiin on varattu kerrostalon ja Tammelantien väliin tilaa huollolle ja pysäköinnille. Tarkemmat käytännön järjestelyt ratkaistaan rakennuslupasuunnittelun yhteydessä.

Kunnan vastine:

Tontille on oheisen maanomistajan toimittaman suunnitelman mukaisesti järjestetty tilat lainmukaisille oleskelu-, leikki- ja piha-alueille sekä liiketilan toiminnoille.



TAMMELAN KUNTA

Vastineet OAS- ja luonnosvaiheen palautteeseen:

LAUSUNNOT:

Hämeen liitto

Hämeen liitto katsoo, että luonnos on maa kuntakaavan mukainen ja huomioi rakennetun kulttuuriympäristön tavalla, joka ei ole ristiriidassa suojeluarvojen kanssa. Koska hanke sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä Tammelan keskusta-alueella, olisi ehdotusvaiheessa kuitenkin suositeltavaa täydentää kaavaselostusta hanketta perustelevalla katutason perspektiivikuva-aineistolla.

Kunnan vastine:

Materiaalia on täydennetty aluetta havainnollistavalla 3D-materiaalilla.

Museovirasto

Asemakaavalla mahdollistetaan viisi- ja kuusikerroksisten talojen rakentaminen keskustaajamaan. Kaava-aineistossa tulee arvioida rakennusten korkeutta ja näkymiä suhteessa Tammelan harmaakivikirkkoon ja huomioida tämä kaavaehdotuksessa. Muutoin Museovirastolla ei ole huomautettavaa esitettyyn luonnokseen.

Kunnan vastine:

Materiaalia on täydennetty aluetta havainnollistavalla 3D-materiaalilla.

FSTKY

Sijoitettaessa asuinkerrostaloon liike- ja toimistotiloja tulisi ottaa huomioon, että toiminnot eivät saa aiheuttaa häiriötä talon asukkaille. Asemakaavassa tulisi olla määräyksenä, että asuinkerrostaloihin voidaan sijoittaa vain sellaisia liike- ja toimistotiloja, joiden toiminnassa ei aiheudu häiriötä talon asukkaille. Suunnitellut kerrostalot sijaitsivat liikenteen melualueella. Tästä ei kuitenkaan ole merkintää kaavassa. Tontille sijoitettavien talousrakennuksien ja jätekatoksen paikat tulisi esittää kaavassa samalla tavalla kuin kerrostalojen paikatkin on esitetty.

Kunnan vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty, ettei liiketoiminta saa aiheuttaa haittaa asumiselle. Yleismääräyksiin on lisätty, että rakentamisessa ja pihajärjestelyissä on huomioitava Tammelantien aiheuttama melu. Autosuojien sijoittumista ei ole kaavassa määritetty, sillä matalat autokatokset eivät maisemallisesti muodosta yhtä hallitsevaa elementtiä kuin korkeat kerrostalot, lisäksi niiden sijoittuminen on pitkälti riippuvainen muista pihajärjestelyistä. Autosuojien sijoittumista on kuitenkin selvitetty kaavaselostuksessa.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Ei huomautettavaa.

Kunnan vastine:

ei tarvetta vastineelle

Tammelan kunnan ympäristölautakunta

Ei huomautettavaa.

Kunnan vastine:

ei tarvetta vastineelle

Tammelan kunnan tekninen lautakunta

Kaupan tarpeisiin on varattu kerrostalon ja Tammelantien väliin tilaa huollolle ja pysäköinnille. Tarkemmat käytännön järjestelyt ratkaistaan rakennuslupasuunnittelun yhteydessä.

Kunnan vastine:

Kaupan tarpeisiin on varattu kerrostalon ja Tammelantien väliin tilaa huollolle ja pysäköinnille. Tarkemmat käytännön järjestelyt ratkaistaan rakennuslupasuunnittelun yhteydessä.

Katuosoite
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA

Postiosoite
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA

Puhelin
03-41201

Telefax
03-4360 407

e-mail
kirjaamo@tammela.fi



TAMMELAN KUNTA

MIELIPITEET:

Anja ja Matti Kankuri

Oma tonttimme R:no 2:36 kiinteistötunnus 834-425-2-36 sijaitsee ko. tontin pohjoispuolella. Mielestämme kirkonkylään ei sovi 5-6 kerroksiset kerrostalot. Yleinen käsitys on, että maksimi olisi 3 kerrosta. Olemme koettaneet pitää 1800-luvun lopulla tehtyä asuntoamme kunnossa, nyt viedään ikään kuin työmmme hukkaan, jos tällaiset kirkonkylän pilvenpiirtäjät ovat taloamme vastapäätä. Siksi anomme tonttiimme kaavamuutosta hissilliseksi pienkerrostaloksi.

Kunnan vastine:

Tammelan kunnan keskustan kerrostalokanta on suurelta osin nelikerroksista, alimmassa kerroksessa on maanpäällinen kellari ja kolmessa seuraavassa kerroksessa asuintiloja. Koska kyseiset kerrostalot ovat tilastollisesti kolmikerroksisia (maanpäällistä kellaria ei huomioida), ei niihin ole tarvinnut rakentaa hissiä. Nykyisin hissit ovat kuitenkin jo tällaisissakin rakennuksissa välttämättömyys, minkä vuoksi kuntakin on päätöksillään mukana mahdollistamassa hissien rakentamista vanhoihin keskustan kerrostaloihin. Yhtenä hissien rahoitusvaihtoehtona taloyhtiöille on lisäkerroksen rakentaminen, jolloin uusien asuntojen myyntituloilla kustannetaan uusi kerros ja hissi/hissit rakennukseen. Tämän mahdollistamiseksi keskustan kerrostalokanta kasvanee viisikerroksiseksi. Tällaisessa tilanteessa korttelin 255 tontille kolme rakennettavat kerrostalot eivät olennaisesti poikkea muusta keskustan kerrostalokannasta. Keskustan osalta on käynnissä osayleiskaavahanke, jossa keskustan kerrostalokantaakin tutkitaan nykytilanteesta ja tarpeesta, sillä keskustan alueella on pulaa vapaista kerrostalotonteista. Tässä yhteydessä voidaan tutkia vastapäisen alueen soveltumista kerrostalorakentamiseen ennen asemakaavoituksen aloittamista.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	834 Tammela	Täyttämispvm	05.11.2014
Kaavan nimi	Kirkon alueen korttelin 255 tontin 3 asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.02.2014
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.10.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3936	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3936

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3936	100,0	4600	1,17		3600
A yhteensä	0,3570	90,7	4600	1,29		3600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0366	9,3	0			
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3936	100,0	4600	1,17		3600
A yhteensä	0,3570	90,7	4600	1,29		3600
AK	0,3570	100,0	4600	1,29		3600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0366	9,3	0			
Kadut	0,0366	100,0	0			
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						