



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta

Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela

puh 03 41201

Niemi-Eskolan asemakaava / asemakaavamuutos

Aluerajaus



ei mittakaavassa

kunnanhallituksen päätös 18.5.2011 § 150
OAS-vaiheen nähtävilläolo 5.10.2009-3.11.2009
aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 11.6.2009
luonnosvaiheen nähtävillä olo 1.8.-30.8.2011
ehdotusvaiheen nähtävillä olo 26.3.-24.4.2012

päivitetty 18.4.2011, 20.2.2012, 6.8.2012, 8.8.2014

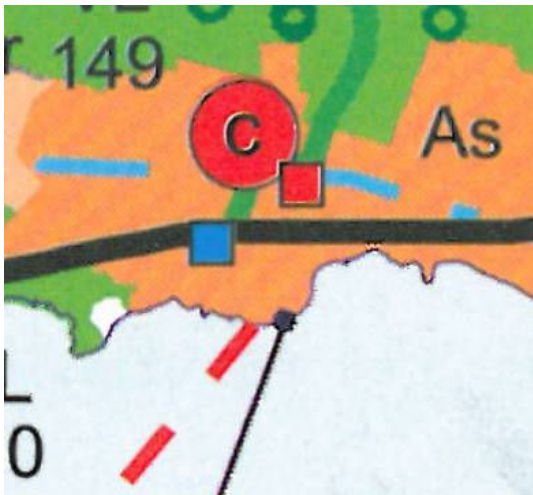


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta

Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela

puh 03 41201

Kohde ja suunnittelualue	Niemi-Eskolan alue sijaitsee Tammelan kirkonkylässä, osin vanhalla kylätontilla Pyhäjärven rannassa. Suunnittelualue kattaa aluerajauksen alan ja kiinteistöt 6:123, 6:213, 6:61, 6:20, 6:18, 6:19, 10:92, 10:121, 10:120, 10:122 ja 10:32. Alue on kooltaan noin 45000 m². Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa vilkasliikenteeseen Forssantiehen, lännessä Jussilan ehdotusvaiheessa olevaan asemakaavaan ja idässä voimassa olevaan Kirkon asemakaava-alueeseen. Etelässä aluetta rajaa Pyhäjärvi.	 Alueen rakennuskantaa Yrjöntieltä
Hakija / Suunnittelu- lutehtävä ja tavoite	Tammelan kunta on aloittanut 1999 keskustan kaavojen ajantasaistamisen laatimalla uusia kaavoja keskusta-alueelle. Niemi-Eskolan alue on jäänyt kahden suuremman osa-alueen väliin – lännessä alue rajautuu Jussilan ehdotusvaiheessa olevaan asemakaavaan, idästä Kirkon hyväksyttyyn asemakaavaan. Niemi-Eskolan alueen kaavoittaminen jatkaa kunnan jo aikaisemmin tekemää linjausta ja tätä kautta saadaan tämäkin palanen Tammelan keskustasta päivitettyä. Alue on keskeisellä paikalla Tammelan vanhan kirkonkylän alueella ja sisältää arvokasta vanhaa rakennuskantaa Pyhäjärven rantamilla.	 Alueen pihapiiriä ja rakennuskantaa Ullankujalta
Kaavan lähtökohdat	Niemi-Eskolan alue sijoittuu Tammelan kirkonkylän valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, osin vanhan kylätontin läheisyyteen, jossa Tammelan kirkonkylä on sijainnut vielä 1900-luvun alussa ennen levittäytymistään kirkon ympäristöön ja Forssaan johtaneen vanhan kylätien varteen. Alueen rakennuskanta on luoteiskulman kahta rivitaloa lukuun ottamatta vanhaa rakennuskantaa 1900-luvun taitteesta, rakentaminen on vanhan kylätontin tuntumaan alueen eteläpuolelle, Pyhäjärven rannan tuntumassa. Alueelle sijoittuvat Marttilan vanha päärakennus (1872) pihapiireineen (nykyinen Niemi) ja Eskolan hivenen nuorempi päärakennus pihapiireineen. Itäpuoli alueesta rajautuu myös suurimaksi osaksi Pyhäjärveen, mutta on rakentamaton.	 Ote maakuntakaavasta
Kaavoitus- tilanne	Alueelle on voimassa maakuntakaava, joka on vahvistettu 28.9.2006. Niemi-Eskolan alue on maakuntakaavassa osa Tammelan keskusta-alueen kulttuurimaisemaa. Alue on kokonaisuudessaan merkitty asuntopalaiseksi alueeksi (AS), jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään. Alueen pohjoispuolella on Tammelan keskustaajama ja vanha kirkko. Rannassa alueen ulkopuolelta lähtee venereitti.	

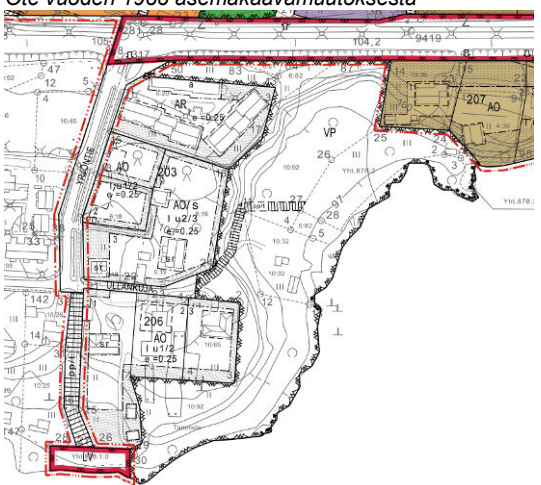
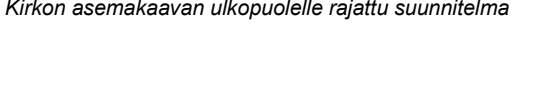


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta

Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela

puh 03 41201

Osayleiskaava	Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Tammelan keskustaajaman oikeusvaikutteeton osayleiskaava on laadittu vuonna 1978.	
Asemakaava	Koko alueelle on laadittu asemakaava 30.9.1977, jossa Forssantein varteen on kaavoitettu rivitalorakentamista (AR) ja tämän eteläpuolelle pientalorakentamista (AO). Rivitalorakentaminen on kaavoitettu yksikerroksiseksi, kun taas pientalot ovat kaavassa kerrosluvultaan 1/2/3. Sekä rivitalotontilla että pientalotonteilla rakennusoikeus on 25 % tontin pinta-alasta. Pyhäjärven rannat ja alueen pohjoisosassa ovat puistoaluetta. Asemakaavaa on muutettu 15.1.1988 rivitalotonttien osalta siten, että entiset kaksi rivitalotonttia on yhdistetty yhdeksi. Tällöin on kuitenkin rajattu eteläpuolella kapea siivu pois tonteista. Nykyinen rivitalo tontille on toteutettu kaavamuutoksen mukaan. Alue otettiin mukaan Kirkon alueen asemakaavaan, mutta rajattiin pois alueesta. Alueen kaavatilannetta kuitenkin tutkittiin kaavoituksen alkuvaiheessa. Kirkon asemakaava tuli voimaan 8.8.2005, nyt tarkasteltavana oleva alue kuitenkin jäi tätä ennen pois rajauksesta.	Ote vuoden 1977 asemakaavasta 
Maanomistustilanne	Yksityisen maanomistuksen lisäksi alueella on myös seurakunnan omistuksessa olevia maa-aloja sekä Pyhäjärven rannassa yhteisomistuksessa oleva ranta-alue.	Ote vuoden 1988 asemakaavamuutoksesta 
Vaikutusalue	Kaavan vaikutusalue on pääosin aluerajauksen alue, mutta alue liittyy olennaisesti vanhan Tammelan kirkonkylään, jolta on johtanut vanha kirkkotie kirkolle – nykyisin tämä toimii kevyenliikenteen väylänä. Forssaan johtava seututie on katkaissut suoran yhteyden alueelta kirkolle ja jättänyt alueen puristuksiin Pyhäjärven ja Forssantien väliin. Vanhan rakennuskannan liittyminen uudempaan rakentamiseen samoin kuin ranta-alueiden käsittely on ratkaista hienovaraisesti. Vanhan kylän ja kirkon yhteys on säilytettävä ja sitä pyrittävä mahdollisuuksien mukaan vahvistamaan. 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	Kirkon asemakaavan ulkopuolelle rajattu suunnitelma 

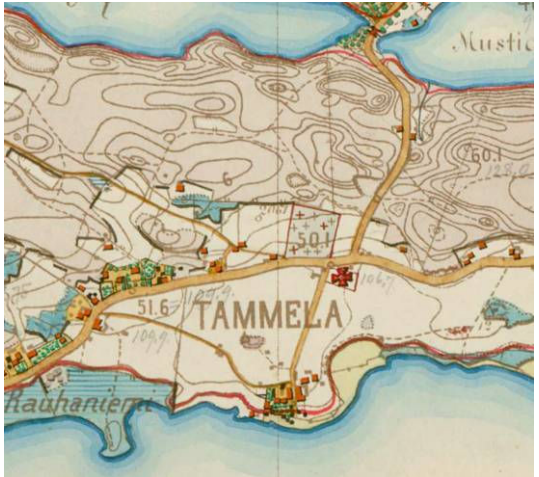


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta

Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela

puh 03 41201

Tehdyt selvitykset	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 Niemen ja Eskolan rakennuskanta 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 peltoauekaa. Senaatinkartassa noin vuodelta 1880 on kirkonkylän asutus merkitty selkeämmin, myös Niemen ja Eskolan sijoille on merkitty rakennuksia, joista osa on vielä tänäkin päivänä olemassa. 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 laaditaan tarkempi meluselvitys Forssantien aiheuttamasta melusta - tarvittaessa tarkemmat pohjavesiselvitykset	
Osalliset	Osallisia tiedotetaan yleisötilaisuuksista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta Forssan lehdessä, kunnan kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä ulko- paikkakuntalaisille 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, jätehuolto-yritykset) - 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	2008- 2010	
Valmisteli- ja	Miika Tuki, kaavoittaja Tammelan kunta	
Päiväys ja allekirjoitus	Tammelassa 15.4.2009	Miika Tuki, arkkitehti



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tammelan kunta Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela puh 03 41201

Palaute	Mielipiteet voi toimittaa osoitteeseen: Tammelan kunta Kunnanhallitus Hakkapeliitantie 2 31300 Tammela	Yhteyshenkilö: 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		toukokuu 2009	kesä 2011	kevät 2012	syksy 2012	syksy 2012
1. Kaavotuspäätös KH§150 18.5.2009		2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 30 vrk	3. Kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk	4. Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk	5. Hyväksymispäätös	Voimaantulo

Kunnanhallituksen päätös	Osalliset	Vireille tulosta tiedottaminen, tavoitteet	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Mahdollisuus tehdä kirjallinen huomautus	Ilmoitus kirjallisesta pyynnöstä	kuulutus
	Hämeen ELY-keskus	Neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	oikaisukehoitusmahd.	Tiedoksi kirje
	Uudenmaan ELY-keskus	Neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	"	"
	Museovirasto	Neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu		"
	Hämeen liitto	Neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu	lausunnolle/neuvottelu		"
	Kunnan viranomaistahot				Kunnanvaltuuston hyv.	
	Tekninen lautakunta / vesihuoltolaitos	kokous	lausunnolle/neuvottelu kokous	lausunnolle	tiedoksi	tiedoksi
	Ympäristölautakunta	"	lausunnolle/neuvottelu kokous	"	"	tiedoksi
	Aluepelastuslaitos	Tiedoksi kirje	lausunnolle	"	"	
	SSP Yhtiöt Oy	"	"	"	"	
	Vattenfall Oy	"	"	"	"	
	Forssan seudun terveydenhuollon kuntayhtymä	"	"	"	"	

	Kuntalaiset ja yhteisöt	Kuulutus paikallislehdessä	Kuulutus paikallislehdessä	Kuulutus paikallislehdessä	Valitusoikeus Kuulutus paikallislehdessä / kirje	Kuulutus paikallislehdessä
	Omistajat, vuokranhaltijat	Kuulutus paikallislehdessä / kirje	tiedoksi kirjeellä / neuvottelut	kuulutus /kirje / neuvottelu tarvittaessa	"	"
	Naapurit	Kuulutus / kirje	tiedoksi kirjeellä / kuulutus paikallislehdessä	Kuulutus / kirje	"	"
	Muut kuntalaiset	Kuulutus paikallislehdessä	Kuulutus paikallislehdessä	Kuulutus paikallislehdessä	"	"
		"	"	"	"	"

Päiväm	Toteutunut aikataulu	Kuulutus 2.10.2009 Nähtävillä 5.10-3.11.2009	Kuulutus 29.07.2011 Nähtävillä 1.8.-30.8.2011	Kuulutus 23.3.2012 Nähtävillä 26.3-24.4.2012	Kunnanvaltuusto 10.11.2014
--------	----------------------	--	---	--	-------------------------------

päivitetty 18.4.2011, 20.2.2011, 6.8.2012 ja 8.8.2014 Miika Tuki

Liite 2, lausunnot ja mielipiteet



TAMMELAN KUNTA

NIEMI-ESKOLAN ASEMAKAAVAMUUTOS

Vastineet OAS-vaiheen palautteeseen

LAUSUNNOT:

1. Tekninen lautakunta
2. Ympäristölautakunta
3. Kanta-Hämeen pelastuslaitos
4. Museovirasto
5. Hämeen liitto

MUISTUTUKSET:

6. Hannu ja Merja Suur-Inkeroinen
7. Armi Vartia
8. Matti Peipinen ja Ilona Hackzell
9. Elvi Peltö-Huikko / Irja Koskinen



TAMMELAN KUNTA

1. Tekninen lautakunta

TEKLA 07.10.2009 § 64

Niemi-Eskolan alueen asemakaava on vanhentunut. Alue rajattiin erilleen laajemmista kirkonkylän asemakaavojen tarkistusalueista vuonna 2003 kaavojen hyväksymisvaiheessa tulleiden suunnitteluongelmien ja ristiriitaisten kannottojen vuoksi. Aikaisemmassa asemakaavaluonnoksessa oli esitetty uusi kulkuyhteys ns. rintamamiestonttien venevalkama-alueelle. Nykyinen tonttien poikki kulkeva yhteys Forssantieltä ei ole toimiva. Uutta yhteyttä on yritetty myöhemmin myös maanmittaustoimituksella, mutta tuloksetta.

Liite: Niemi-Eskolan asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päätösehdotus: Lautakunta päättää esittää lausuntonaan Niemi-Eskolan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa.

Alueen vesi- ja viemärijohtolinjat tulee selvittää ja jättää kaavassa rakennettaville alueille niitä varten tarpeelliset johtokujavaraukset. Erityisesti kaavassa tulee ratkaista tieyhteys ns. rintamamiestonttien yhteiselle venevalkama-alueelle. Yhteys palvelisi myös muuta virkistysalueen käyttöä. Muilta osin tiealuevaraukset tulee säilyttää vähintään voimassa olevassa asemakaavassa esitettyjen levyisinä.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Vastine:

Kaava-alueen johtovaraukset on otettu huomioon siten, kuin ne esiintyvät kunnan pohjakarttajärjestelmässä.

Kaavasta on tehty kaksi vaihtoehtoista versiota, toinen olemassa olevien kaavavarausten mukaisena näitä tarkentaen ja toinen maanomistajien toiveita kaavoituksessa tutkien.

Tiealueet on kummassakin vaihtoehdossa säilytetty ja kummassakin vaihtoehdossa on myös osoitettu kulku alueen kautta rintamamiestonttien yhteiselle venevalkama-alueelle.



TAMMELAN KUNTA

2. Ympäristölautakunta

YMPAR § 120	Kaavoittaja Miika Tuki esittelee Niemi-Eskolan asemakaava muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessa.
Päätösehdotus:	Päätösehdotus annetaan kokouksessa.
Käsittely kokouksessa:	Kaavoittaja Miika Tuki esitteli asemakaava muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.
Päätösehdotus:	Lautakunta päättää esittää lausuntonaan, että Niemi-Eskolan asemakaavassa tulee kiinnittää huomiota vielä rakentamatta olevien rantojen säilyttämiseen jatkossakin rakentamattomina. Kyseessä on viimeisempiä rakentamattomia ranta-alueita ydinkeskustan alueella.
Päätös:	Hyväksyttiin yksimielisesti päätösehdotus.

Vastine:

Kaavasta on tehty kaksi vaihtoehtoista versiota, toinen olemassa olevien kaavavarausten mukaisena näitä tarkentaen ja toinen maanomistajien toiveita kaavoituksessa tutkien. Maanomistajien toiveitten mukaan alueelle on toisessa vaihtoehdossa osoitettu yksi lisätontti sekä rantatonttien maa-alueet on jatkettu rantaan, toisessa vaihtoehdossa uutta rakentamista alueelle ei ole osoitettu.



TAMMELAN KUNTA

3. Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Niemi-Eskolan asemakaavamuutos

Tammelan kunta/kunnanhallitus pyytää pelastusviranomaisen lausuntoa Niemi-Eskolan alueen asemakaavamuutoksesta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Tutustuttuani asiakirjoihin totean, että pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa niiden suhteen.

Tämä lausunto perustuu Tammelan kunnan kaavoituksen laatimaan ja 15.4.2009 päivättyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.



TAMMELAN KUNTA

4. Museovirasto

ASIA / ÄRENDE

LAUSUNTO TAMMELAN NIEMI-ESKOLAN ASEMAKAAVANMUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Museovirasto on perehtynyt asiakohdassa mainitun asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa esitettyyn aineistoon.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Kaavasta on tehty kaksi vaihtoehtoista versiota, toinen olemassa olevien kaavavarausten mukaisena näitä tarkentaen ja toinen maanomistajien toiveita kaavoituksessa tutkien. Maanomistajien toiveitten mukaan alueelle on toisessa vaihtoehdossa osoitettu yksi lisätontti sekä rantatonttien maa-alueet on jatkettu rantaan, toisessa vaihtoehdossa uutta rakentamista alueelle ei ole osoitettu. Koska toisessa vaihtoehdossa on osoitettu uusia varauksia, on tässä kaavaluonnoksessa myös ohjattu tonttien rakentamista ja viheralueita tarkemmin, jotta vanhan rakennuskannan muodostama ympäristö säilyisi entisenlaista vastaavana myös muutospaineissa.



TAMMELAN KUNTA

5. Hämeen liitto

64 § 19.10.2009 Lausunto Tammelan kunnalle Niemi-Eskolan asemakaavamuutoksesta ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tammelan kunnanhallitus pyytää 29.9.2009 saapuneella pyynnöllä lausuntoa Niemi-Eskolan asemakaavamuutoksesta ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunto pyydetään 3.11.2009 mennessä.

Lisätiedot: suunnittelupäällikkö Heikki Pusa, puh. 03-6474 048.

Esitys: Pusa: Maakuntajohtaja päättää antaa Tammelan kunnalle seuraavan lausunnon.

LAUSUNTO (Dro 09-138)

Alueen sijoittuminen maakuntakaavassa on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvattu asianmukaisesti eikä Hämeen liitolla ole siitä erityistä lausuttavaa.

Päätös: Hyväksyn esityksen.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Kaavasta on tehty kaksi vaihtoehtoista versiota, toinen olemassa olevien kaavavarausten mukaisena näitä tarkentaen ja toinen maanomistajien toiveita kaavoituksessa tutkien. Maanomistajien toiveitten mukaan alueelle on toisessa vaihtoehdossa osoitettu yksi lisätontti sekä rantatonttien maa-alueet on jatkettu rantaan, toisessa vaihtoehdossa uutta rakentamista alueelle ei ole osoitettu. Koska toisessa vaihtoehdossa on osoitettu uusia varauksia, on tässä kaavaluonnoksessa myös ohjattu tonttien rakentamista ja viheralueita tarkemmin, jotta paitsi vanhan rakennuskannan muodostama ympäristö säilyisi entisenlaista vastaavana, myös virkistysalueille ohjattaisiin selkeitä rakennettuja reittejä ja niiden käyttöä tätä kautta lisättäisiin.



TAMMELAN KUNTA

6. Hannu ja Merja Suur-Inkeroinen

HUOMIOITAVAKSI NIEMI-ESKOLAN ASEMAKAAVAA SUUNNITELTAESSA

Toivomme, että Tammelan kunnanhallitus asemakaavaa suunnitellessaan noudattaa jo tällä hetkellä käytössä olevaa toimintamallia, jossa Pyhäjärven rantatontit ovat omistajiensa käytössä ja rakennusalue/tonttia myös ranta-alueen osalta. Jo rakenteilla olevan uudisrakennuksemme piha-alue, omenapuut, marjapensaat sekä kasvimaat sijaisevat ns. puistossa. Lisäksi pyytäisimme huomioimaan, että rantavyöhyke on ollut Eskolan tilan käytössä ennen tonttien lohkomista jo vuosikymmeniä. Vetoamme tasapuoliseen ja oikeudenmukaiseen kohteluun omistuksessamme olevan tontin Aurinkoranta n:o 10:120 osalta, osoite Ullankuja 3.

Vastine:

Kaavasta on tehty kaksi vaihtoehtoista versiota jatkokaavoituksen pohjaksi, toinen olemassa olevien kaavavarausten mukaisena näitä tarkentaen ja toinen maanomistajien toiveita kaavoituksessa tutkien. Maanomistajien toiveitten mukaan alueelle on toisessa vaihtoehdossa osoitettu yksi lisätontti sekä rantatonttien maa-alueet on jatkettu rantaan, toisessa vaihtoehdossa uutta rakentamista alueelle ei ole osoitettu.



TAMMELAN KUNTA

7. Armi Vartia

HUOMIOITAVAKSI ASEMAKAAVAA SUUNNITELTAESSA

Toivon, että Tammelan kunnanhallitus noudattaa asemakaavaa suunnitellessaan jo käytössä olevaa linjausta, että Pyhäjärven rantatontit ovat omistajiensa käytössä olevaa rakennusala / tonttia myös rannan osalta. Odotan tasapuolista kohtelua myös omistuksessani olevan tontin nro 10:122 (Nokanpelto) osalta.

Vastine:

Kaavasta on tehty kaksi vaihtoehtoista versiota jatkokaavoituksen pohjaksi, toinen olemassa olevien kaavavarausten mukaisena näitä tarkentaen ja toinen maanomistajien toiveita kaavoituksessa tutkien. Maanomistajien toiveitten mukaan alueelle on toisessa vaihtoehdossa osoitettu yksi lisätontti sekä rantatonttien maa-alueet on jatkettu rantaan, toisessa vaihtoehdossa uutta rakentamista alueelle ei ole osoitettu.



TAMMELAN KUNTA

8. Matti Peipinen ja Ilona Hackzell

HUOMIOITAVAKSI ASEMAKAAVAMUUTOSTA SUUNNITeltaessa

Tuomola niminen tilamme on lohkottu Eskola nimisestä tilasta vuonna 2002 ja sen on pinta-alaltaan 0,5674 ha. Tilalla sijaitsevat Eskolan tilan vanhat rakennukset: päärakennus, aitta, rantasauna ja kuivaamo. Miljöö arvo on todettu vuonna 2007 valmistuneessa kulttuuriympäristöinventoinnissa, jonka tarkoituksena on antaa tietoa kunnan ja maakunnan maankäytön suunnitteluun, rakentamisen ohjaukseen ja valtion rakennusavustusten kohdentamiseen. Tällä hetkellä rakennukset ovat osin kunnostettuja: päärakennuksen alakerta on remontoitu perinteitä kunnioittaen asuinkäyttöön ja muutkin rakennukset on kunnostettu niiltä osin, ettei niiden kunto pääse rapistumaan ennen varsinaista kunnostusta. Piha-alueemme on pääosin rannan puolella. Sekin on siistitty ja istutettu tarkoituksena luoda siitä suojelutalon arvolle sopiva pihapiiri ryytimaineen ja perinnekasveineen.

Toivomme, että kaavasuunnitelmassa jatketaan nykyistä käytäntöä, jossa ranta-alue kuuluu kiinteästi tonttiimme ja on osa rakennusala. Toivomme myös, että kohtelumme on tasapuolista Tammelan keskustan muiden järvenrantatilojen / tonttien kanssa. Näihin näkökohtiin vedoten pidämme tärkeänä, että uudessa Niemi-Eskolan kaavassa ranta-alueemme kuuluisi tilamme rakennusalueeseen, kuten muillakin rannassa olevilla tonteilla / tiloilla Tammelan keskustan alueella. Näin voisimme jatkaa aloittamaamme miljöö kunnostusta tietäen, ettei se tule katkeamaan pakkolunastukseen tai muuhun kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden rikkovaan päätökseen.

Tervetuloa katsomaan Tuomolan tilaa ja toteamaan sen kulttuurihistoriallinen arvo!

Vastine:

Kaavasta on tehty kaksi vaihtoehtoista versiota jatkokaavoituksen pohjaksi, toinen olemassa olevien kaavavarausten mukaisena näitä tarkentaen ja toinen maanomistajien toiveita kaavoituksessa tutkien. Maanomistajien toiveitten mukaan alueelle on toisessa vaihtoehdossa osoitettu yksi lisätontti sekä rantatonttien maa-alueet on jatkettu rantaan, toisessa vaihtoehdossa uutta rakentamista alueelle ei ole osoitettu.



TAMMELAN KUNTA

9. Elvi Peltö-Huikko / Irja Koskinen

Tammelan kunta.

Niemi - Eskolan asemakaava
Eskola RN:010:92

Irja Koskinen

Elvi Peltö-Huikko

Erittämme maallamme rintatö-
tonttejä.

Ei meidän maallamme, rintama-
mies tonttien, rantapalstalle
tulevaa tietä.

Sinne on jo tie, olemassa
valtion maalla.

Vastine:

Kaavasta on tehty kaksi vaihtoehtoista versiota jatkokaavoituksen pohjaksi, toinen olemassa olevien kaavavarausten mukaisena näitä tarkentaen ja toinen maanomistajien toiveita kaavoituksessa tutkien. Maanomistajan toiveen mukaan alueelle on toisessa vaihtoehdossa tutkittu lisärakentamista, jolloin rintamamiestonttien kulkuyhteyskin voidaan muodostaa osana uuden tontin yhteyttä. Toisessa vaihtoehdossa uutta rakentamista alueelle ei ole osoitettu. Rintamamiestonttien venevalkaman kulkuyhteys on muodostettu pohjaten olemassa olevan vapaa-ajanasunnon tieyhteyteen, josta sitä on jatkettu venevalkama-alueelle. Tieyhteys on muodostettu tätä kautta, koska puistoalueelle on tarvetta kulkea muutenkin kuin venevalkaman omistajien – nykyisen tieyhteyden varaan ei aluetta kunnallisessa käytössä voi jättää.



TAMMELAN KUNTA

NIEMI-ESKOLAN ASEMAKAAVAMUUTOS

Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen

LAUSUNNOT:

1. ELY-keskus
2. Museovirasto
3. Kanta-Hämeen pelastuslaitos
4. FSTKY
5. Vattenfall
6. Tekninen lautakunta
7. Ympäristölautakunta

MUISTUTUKSET:

8. Tuomas Niemi
9. Mirja ja Erkki Filppu
10. Hannu ja Merja Suur-Inkeroinen
11. Matti Peipinen ja Ilona Hackzell
12. As Oy Tammelan Keskusranta
13. Armi Vartia / Kari Degerstedt
14. Kiinteistöyhtymä Jukka Koskinen ja Elvi Peltö-Huikko



TAMMELAN KUNTA

1. ELY-keskus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tammelan kirkonkylässä Forssantien ja Pyhäjärven välisellä alueella. Alueen asemakaava on osittain vuodelta 1977 ja osittain vuodelta 1988 eikä alueella ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaavamuutos on osa keskustan asemakaavojen ajantasaistamista.

Asemakaavan muutosluonnoksina on laadittu kaksi vaihtoehtoa. A-vaihtoehto noudattelee nykyistä asemakaavaa ranta-alueen puistovyöhykkeen osalta. Tässä vaihtoehdossa myös rantaan jo rakennettu lomarakennus sijaitsee puistoalueella. Toisessa vaihtoehdossa alueen erillispientalotontit ulotetaan rantaan ja lomarakennuspaikka osoitetaan omalla korttelialueellaan ja sen taakse osoitetaan uusi erillispientalotontti. Molemmissa vaihtoehdoissa Forssantien lähialue säilyy puistoalueena ja Yrjöntien puoleisilla rakennuspaikoilla ympäristö säilytetään (AO/s).

Pyhäjärven ranta-alue on kirkonkylän kohdalla pääosin jo sulkeutunut virkistysaluekäytöltä. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on huolehdittava siitä, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Hämeen ELY-keskus pitää kokonaisuutena parempana vaihtoehto A:ta, joka myös vastaa paremmin kaavalle asetettua tavoitetta rannan osoittamisesta virkistyskäyttöön.

Vaihtoehto B:ssä Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) katsoo, että ranta-alueelle jo rakennettu lomarakennuspaikka voidaan osoittaa omana rakennuspaikkanaan. Jatkosuunnittelussa esitetään kiinnitettäväksi huomiota AO-tonttien rajauksiin ja sijoittumiseen siten, että rantavyöhykkeen viheralueet ovat mahdollisimman yhtenäisiä ja laajoja mielletäviksi yleisiksi virkistysalueiksi.

Molemmissa vaihtoehdoissa keskeistä on, että Forssantien ja rannan välissä säilyy puistoalue ja sieltä Ullankujalle osoitettu jalankululle ja pyöräilylle osoitettu tie. Näin yhteys asuinalueelta puistoalueelle ja edelleen Tammelan kirkon suuntaan voidaan säilyttää.

Vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale.



TAMMELAN KUNTA

2. Museovirasto

LAUSUNTO TAMMELAN NIEMI-ESKOLAN ASEMAKAAVAMUUTOSLUONNOKSESTA

Museovirasto on perehtynyt asiakohdassa mainitun asemakaavamuutoksen luonnokseen ja toteaa lausuntonaan seuraavan.

Tammelan historiallinen kylätontti on etupäässä jäänyt Tammelan nykyisen kirkonkylän rakennuskannan alle, ja suurin osa vanhoille kartoille (1649, 1785-1805 ja 1880) merkityistä rakennuksista on sijainnut po. kaavamuutosalueen ulkopuolella. Mutta kylätontti on ulottunut myös Niemi-Eskolan kaava-alueelle, jossa on saattanut vähäisessä määrin säilyä vanhempien asutusvaiheiden jäännöksiä. Niitä voi tulla esiin sitten, kun uusien rakennuspaikkojen kaivutöitä tehdään. Museovirasto esittää tämän seikan huomioimista kaavassa.

Kaavavaihtoehdoista A on parempi kuin B silloin, kun arvioidaan tilannetta pelkästään kulttuuriympäristön kannalta. Koska vaihtoehto B on kuitenkin maanomistajille oikeudenmukaisempi, ehdottaa Museovirasto, että siitä poistetaan luoteisosan vanhaan AR - alueeseen liitetty uusi AO -alue.

Vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale. Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Kaavassa on ohjattu paitsi kylätontin alueen myös ympäristön rakentamista, jotta vanhan rakennuskannan muodostama ympäristö säilyttäisi ominaispiirteensä. Kaavaselostukseen on kirjattu kylätontille sijoittuvien rakennuspaikkojen yhteydessä, ettei mahdollisesti löytyviä vanhemman asutuksen jäännöksiä saa vahingoittaa vaan niistä on raportoitava museovirastolle.



TAMMELAN KUNTA

3. Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Niemi-Eskolan asemakaavan muutosluonnos

Tammelan kunta/kunnanhallitus pyytää pelastusviranomaisen lausuntoa Niemi-Eskolan alueen asemakaavamuutoksen luonnoksesta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Tutustuttuani suunnitelmiin totean, että pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa niiden suhteen.

Tämä lausunto perustuu Tammelan kunnan kaavoituksen laatimiin ja 18.4.2011 päivättyihin asemakaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.



TAMMELAN KUNTA

4. FSTKY

Lausuntopyyntö 22.7.2011 Niemi-Eskolan asemakaavamuutosluonnoksesta ja Rauhaniemen alueen kaavaluonnoksesta 22.7.2011 on käsitelty tänään FSTKY:n yhtymähallituksessa =A7 115 ilmoitusasioissa. Lausuntoa asioista ei annettu.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.



TAMMELAN KUNTA

5. Vattenfall Oy

NIEMI-ESKOLAN ASEMAKAAVAMUUTOSLUONNOS

Vattenfall Verkkö Oy:llä ei ole huomautettavaa Niemi-Eskolan asemakaavamuutosluonnokseen.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee 0,4 kV -ilmajohtoja ja -maakaapeleita oheisen suuntaa-antavan liitekartan mukaisesti. Mahdolliset sähkölinjojen muutostöistä aiheutuvat kustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.



TAMMELAN KUNTA

6. Tekninen lautakunta

TEKLA 17.08.2011 § 48

Alueen asemakaavaksi on valmisteltu kaksi luonnosta. Versio A voimassa olevan kaavan pohjalta ja versio B maanomistajien toivomusten mukaan. Versiossa A on paljon puistoaluetta, versiossa B eteläosan tontit on ulotettu rantaan asti ja alueen kesämökille on osoitettu tontti ja esitetty jopa yksi uusi rakennuspaikka. Johtokujat on merkitty lautakunnan aikaisemman lausunnon mukaisesti.

Liite: - Niemi-Eskolan asemakaavaluonnoskartta 18.4.2011

Päätösehdotus: Lautakunta päättää lausuntonaan todeta, että vaihtoehdon B mukaisten tonttien osoittaminen voimassa olevan kaavan puistoalueelle ei liene järkevää. Tonteilta tulee pumpata jätevedet kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla Ullankujan päähän. Alue on merkittävä viheralue aivan kunnan keskustan liiketoimintojen ja tiiviimmän asutuksen läheisyydessä. Se voi olla tulevaisuudessa merkittävä vetovoimatekijä kuntalaisten yhteisenä ranta-alueena. Näillä perusteilla voimassa olevan kaavan mukaiselle puistoalueelle ei pitäisi osoittaa rakentamista. Lautakunta puoltaa kaavan jatkokäsittelyä vaihtoehdon A pohjalta.

Käsittely kokouksessa: Keskustelussa tuotiin esille mm. että on tärkeää, että kaavalla osoitetaan viheralueita, joilla turvataan näkymät järvelle, joka kuitenkin on melkoinen Tammelan voimavara.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale.



TAMMELAN KUNTA

7. Ympäristölautakunta

YMPAR § 84

Alueen asemakaavaksi on valmisteltu kaksi luonnosta. Versio A voimassa olevan kaavan pohjalta ja versio B maanomistajien toivomusten mukaan. Versiossa A on paljon puistoaluetta, versiossa B eteläosan tontit on ulotettu rantaan asti ja alueen kesämökille on osoitettu tontti ja esitetty jopa yksi uusi rakennuspaikka.

Liite: - Niemi-Eskolan asemakaavaluonnoskartta 18.4.2011

Päätösehdotus: Lautakunta päättää lausuntonaan todeta, että vaihtoehdon B mukaisten tonttien osoittaminen voimassa olevan kaavan puistoalueelle ei liene järkevää. Alue on tärkeä viheralue aivan kunnan keskustan liiketoimintojen ja tiiviin asutuksen yhteydessä. Se voi tulevaisuudessa olla merkittävä vetovoimatekijä kuntalaisten yhteisenä ranta-alueena. Lisäksi ranta-alueelta jätevedet tulee pumpata kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla Ullankujan päässä olevaan viemäriverkostoon. Edellä esitetyillä perusteilla voimassa olevan kaavan mukaiselle puistoalueelle ei pitäisi osoittaa rakentamista, etenkin uusia rakennuspaikkoja. Lautakunta puoltaa kaavan jatkokäsittelyä vaihtoehdon A pohjalta.

Käsittely kokouksessa: Kaavoittaja Miika Tuki esitteli kaavaluonnosta kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti päätösehdotus.

Vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale.



TAMMELAN KUNTA

8. Tuomas Niemi

Asemakaavaluonnos B Niemi-Eskola alueelle, jossa minun maa-alueesta tehtäisiin "käytävä" puisto-alueelle on mielestäni käsittämätön. Vastustan sitä jyrkästi ja kaikissa tapauksissa.

En näe sille mitään perusteita puiston käytön kannalta tai muutenkaan. Jos puisto-alueelle halutaan tehdä käynti, se voidaan järjestää Ullankujan kautta, kuten alueelle on alikylästä aina kuljettu.

Vastustan myös vanhan haan (minun tontin itäpuoleisen rannan) rakentamista millään lailla.

Vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistettiin AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale.

Rannan puistoalueelle ja venevalkamaan on kaavassa osoitettu reitti, jonka yhteyteen on katsottu mahdolliseksi sijoittaa uusi rakennuspaikka kyseisen maanomistajan toiveesta.



TAMMELAN KUNTA

9. Mirja ja Erkki Filppu

Vastustamme kesämökkkitonttimme Kesäpirtti RN:o 10:32 pienentämistä rajaamaan vain rakennettu alue. Pois rajattava alue on olennainen osa mökkitonttiamme ja kuuluu pihapiiriimme. Aluetta on raivattu ja tasoitettu, ja tehty nurmikkoa. Olemme istuttaneet alueelle kuusiaidan, yksittäisiä kuusia ja muita havukasveja ja siellä on myös marjapensaita. Siellä sijaitsee myös käymälärakennus ja maahan valettu koripalloteline sekä istuinryhmä.

Tontin rajalle on valettu portinpylväät. Pois rajattavalla alueella sijaitsee myös suurin osa tonttimme puista. Emme siis millään muotoa halua, että tonttiamme pienennetään.

Alueelle mahdollisesti rakennettavat ulkoilureitit tulevat todennäköisesti houkuttelemaan esim. mopopoikia ja näin alueen luonnon rauha rikkoutuu. Samoin rannalle rakennettavat rakennelmat saattavat päätyä epämääräisten porukoiden oleskelupaikoiksi. Uimarantoja virkistyskäyttöön Tammelassa jo on runsaasti.

Vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale.

Vuodesta 1977 asti vapaa-ajantontti on ollut osa puistovarausta ja tarvittaessa kunnan lunastettavissa puistoksi. Asemakaavaehdotukseen on osoitettu vapaa-ajanasunnolle oma rakennuspaikka ja rakennusoikeutta, mikä mahdollistaisi vapaa-ajanrakennuspaikan kehittämisen ja rakentamisen.



TAMMELAN KUNTA

10. Hannu ja Merja Suur-Inkeroinen

. Toivomme, että Tammelan kunnanhallitus suunnitellessaan Niemi-Eskolan asemakaavaa noudattaa tällä hetkellä voimassa olevaa käytäntöä, jossa Pyhäjärven rantatontit ovat omistajiensa käytössä ja rakennusala/tonttia myös ranta-alueelta. Näinhän on toimittu jo Jussilan kaavan suunnittelussa. Vuonna 2001 Humalaisen perikunta myi Eskolan tilan päärakennuksen tontteineen (nykyisin Tuomola niminen tila) ja viereisellä tontilla (nykyisin Aurinkoranta) sijainneen vanhan rapistuneen navettarakennuksen. Tuolloin kunnalla olisi ollut loistava tilaisuus hankkia suurehko ranta-alue omakseen. Lisäksi perikunta oli tarjonnut kiinteistöä kunnalle ostettavaksi jo aiemmin. Sen jälkeen muodostettu nykyinen Tuomolan tila vaihtoi vielä omistajaa. Jälleen kerran kunta ei käyttänyt etuosto-oikeuttaan. Jos kunnalla olisi ollut halu hankkia kiinteistöjen piha-alueet ja puutarhat ja ranta-alue kunnan virkisty alueeksi kuten nykyisessä kaavaluonnoksessa on suunnitelma A (oletus, koska lähetettyjen kuvien kohdalla ei ole merkintää kumpi kuvista on A vaihtoehto), niin miksi kunta ei ole hankkinut kyseisiä maa-alueita omakseen vaikka on ollut siihen hyvä mahdollisuus. Toisaalla kunta on myynyt jo omistamaansa ranta-aluetta pois Lamalan kohdalla. Kukaan ranta-alueiden omistajista tuskin haluaa kaavaluonnoksen mukaista puistoaluetta jossa alueelle VOIDAAN MUODOSTAA VIRKISTYSTÄ JA ULKOILUA PALVELEVIA REITTEJÄ. LISÄKSI RANTA-ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA VIRKISTYSTÄ PALVELEVIA VÄHÄISIÄ KEVYITÄ RAKENNELMIA. Tarkoittaako tämä laavuja, nuotiopaikkoja vai jotain muuta (esim. manttaalin ranta). Teksti on niin pienellä painettu karttaluonnokseen, että tarvitsimme suurennuslasin saadaksemme siitä selvää. Tuskin on tarkoituksenmukaista, että hyötynuutarhamme on yleisessä virkistyskäytössä. Voisimme vain onnettomina katsella kuinka puutarhamme antimet katoavat muiden suihin. Tulevaisuuteen on kuitenkin varauduttava eikä mikään ole ikuista. Kunnat saattavat yhdistyä, henkilöt vaihtuvat, ja jo puistoksi lunastetut alueet ovatkin muuttuneet kuin taikaiskusta rakennusalueeksi. Tämän takia toivoisimme saavamme pitää ranta-alueemme täysin omassa käytössämme.

Vaihtoehto A:ssa ranta-alueelle sijoittuva puutarhamme omenpuineen marjapensaineen ja kasvimaineen jäisi puistoalueelle. Tämän lisäksi puistoalueen ulkopuolelle jää lunastamamme vesijättöalue, jonka joutuisimme ehkä aidalla erottamaan. Kunnalla on kuitenkin jo kohtuullisesti ranta-alueita yhteiskäytössä mm, manttaali, vekkilä lamala saarenkansanpuisto joiden käyttöaste on tuskin 100%.

Lainaus maankäyttö- ja rakennuslaista 5.2.1999/132 7.luku 54 §

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Toivomme, että kunnan virkamiehiltä/naisilta oikeudenmukaista ja tasapuolista kohtelua omistuksessamme olevan tontin Aurinkoranta 10:120 osalta,

Vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale.

Maanomistajille toimitettavien kirjeiden yhteydessä toimitettavat kartat ovat pienennöksiä, varsinainen kaavakartta on katsottavissa nähtävillä oloaikana kunnantalolla tai sähköinen versio internetissä www.tammela.fi.



TAMMELAN KUNTA

11. Matti Peipinen ja Ilona Hackzell

HUOMIOITAVAKSI ASEMAKAAVAMUUTOSTA SUUNNITeltaessa

Tuomola niminen tilamme on lohkottu Eskola nimisestä tilasta vuonna 2002 ja sen on pinta-alaltaan 0,5674 ha. Tilalla sijaitsevat Eskolan tilan vanhat rakennukset: päärakennus, aitta, rantasauna ja kuivaamo. Miljöön arvo on todettu vuonna 2007 valmistuneessa kulttuuriympäristöinventoinnissa, jonka tarkoituksena on antaa tietoa kunnan ja maakunnan maankäytön suunnitteluun, rakentamisen ohjaukseen ja valtion rakennusavustusten kohdentamiseen. Tällä hetkellä rakennukset ovat osin kunnostettuja: päärakennuksen alakerta on remontoitu perinteitä kunnioittaen asuinkäyttöön ja muutkin rakennukset on kunnostettu niiltä osin, ettei niiden kunto pääse rapistumaan ennen varsinaista kunnostusta. Piha-alueemme on pääosin rannan puolella. Sekin on siistitty ja istutettu tarkoituksena luoda siitä suojelutalon arvolle sopiva pihapiiri ryytimaineen ja perinnekasveineen.

Jo ennen kuin ostimme tilan, oli kunnalla ollut useaan otteeseen mahdollisuus käyttää etuosto-oikeuttaan tai muuten ostaa alue, mutta näin ei ole tapahtunut. Kaavaan merkittyä puistoaluetta ei ole toteutettu. Näihin näkökohtiin vedoten pidämme tärkeänä, että uudessa Niemi-Eskolan kaavassa ranta-alueemme kuuluisi tilaamme, eikä olisi merkitty enää kaavaan puistoalueena.

Suomen perustuslain 6. pykälässä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Se edellyttää, että alueen omistajia ei saa asettaa kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan. Tähän viitaten odotamme tasapuolista kohtelua Tammelan keskustan muiden järvenrantatilojen / tonttien kanssa (mm. Jussilan kaava-alue, joka rajoittuu tonttiimme). Näin voisimme myös jatkaa aloittamaamme miljöön kunnostusta tietäen, ettei se tule katkeamaan pakko-lunastukseen tai muuhun kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden rikkovaan päätökseen. Omistuksessamme ranta-alue tulee myös pysymään siistinä ja suojassa nykyään niin yleiseltä rikkomiselta ja sotkemiselta.

Toivomme, että kunta hyväksyy kaavaehdotuksen, jossa ranta-alue kuuluu kiinteästi tonttiimme.

Vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale.



TAMMELAN KUNTA

12. As Oy Tammelan Keskusranta

As Oy Tammelan Keskusrannan tontti ylettyy käsittääkseni forssa-tammela-tielle asti.

Uudessa kaavaehdotelmassa autotallin takana oleva nurmialue on merkitty puistoksi.

Estääkö puistoksi muuttaminen alueen käyttämisen taloyhtiön pysäköintialueena ?

Tosiaan tuo autopaikkatilanne on tässä yhtiössä vielä huonompi kuin monessa muussa. Pihalla on nyt 4 kpl autopaikkoja (mahtuu 5). Autotalleja toki on 11 kpl, mutta niissä on se ongelma että ne ovat osaketalleja eivätkä taloyhtiön hallinnassa. Eli niissä makaa vanhoja museoautoja ym eikä taloyhtiö tähän voi mitenkään puuttua. Autopaikkojen puute tulee olemaan muutaman vuoden sisällä todellinen ongelma. Tällä hetkellä asian pelastaa se ettei talossa asu yhtään perhettä joilla olisi 2 autoa.

Rivitaloyhtiössähän on 15 kpl asuntoja.

Vastine:

Vaikkakin tontin nykyinen maanomistus ulottuu Forssantien alueeseen, on alue voimassa olevassa kaavassa vuodelta 1988 puistoaluetta, jota tosin ei ole koskaan lunastettu. Koska idänpuoleisilla puistoalueilla on suuri merkitys keskustapuiston reittien kannalta, on kaavoituksessa osoitettavat reitti puistoväylää pitkin, sillä muutoin Forssantien ylittäviä suojateitä tulisi alueelle hyvin lähekkäin toisiaan. Kaavassa on kuitenkin osoitettu mahdollisuus pysäköinnille puistoalueella reittiä vaarantamatta, joten taloyhtiön ja puistoalueen yhteisen pysäköinnin järjestämistä voi tutkia tarkemmalla suunnittelulla kaikki asianhaarat huomioiden.



TAMMELAN KUNTA

13. Armi Vartia / Kari Degerstedt

Tammelan kirkolla Pyhäjärven rannalla, Ullankujan päässä sijaitseva tervaleppälehto arvokas luontokohde Vanhassa kaavassa alue on merkitty puistoksi, mutta nykyään itseasiassa se kuuluu Armi Vartian asuinrakennustonttiin. Nokanpelto, [rek.no](#) 10:122.

Lounais-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen pj. Prof. Thorhild Brander yritti rauhoittaa tervalepikon 1960-luvulla, mutta Armin äiti Greta Humalainen ei halunut rauhoittaa tervaleppälehtoa, vaan sanoi että ei sitä muutenkaan hakata.

Olen seurannut kesäisin alueen eläimistöä ja kasvistoa v. 1979 lähtien.

Anopin tontilla on n. 130 eri-ikäistä tervaleppää, joista vanhimmat ovat reilusti yli satavuotiaita. Alueella on myös kymmeniä isoja tuomia, pihlajia, vaahteroita, raitoja ym. lehtokasvillisuutta sekä runsaasti lahoppua.

Alueen pesimälintuja ovat mm. pikkutikka, käpytikka, kottarainen, satakieli, luhtakerttunen, pyrstötiainen, kultarinta ja lehtopöllö. Mulla on tarkat takseeraustulokset parimäärineen ainakin vuosilta 1980, 1995, 2003, 2008 ja 2011. Pesiviä lajeja on ollut yhteensä 31.

Nyt siellä on runsaasti ukonsieniä. Lepakoista olen havainnut vesisiipan ja pohjanlepakon.

Nisäkkäistä on havaittu mm. orava, metsäjänis, rusakko, kärppä, lumikko, vesimyyrä ja minkki.

Aluetta on vaalittu huolella ja se on lähes luonnontilassa. Jos kunta haluaa edelleen pitää rannan puistona, on kunnan tietenkin lunastettava puisto-osa vesijättöineen. Käsittääkseni rantatontit ovat Tammelan Pyhäjärven rannoilla melko arvokkaita ja tuntuu aika erikoiselta, että kunta haluaa pitää asuintontin puistona ja lunastaa osan siitä itselleen vielä vuonna 2011.

Armi Vartia ehdotta uudessa kaavassa hänen tonttinsa olisi osoitettu kokonaan asuintontiksi.

Vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale.

Ehdotuksessa onkin mahdollistettu tontin yhteys rantaan ja osoitettu maanomistajalle reilu 3500 neliömetrin tontti. Osa ranta-alueesta on kuitenkin jätetty luonnontilaiseksi puistoalueeksi, sillä paine rannan puistoalueille on keskustassa suuri. Kaavoitusta katsottaessa on muistettava, että tontti 3 korttelissa 206 on rakennettu alueella voimassa olevan vuoden 1977 kaavan mahdollistamana - kaavassa tontti on ollut vain noin 1500 m² ja ranta-alue kokonaan puistoa.



TAMMELAN KUNTA

14. Kiinteistöyhtymä Jukka Koskinen ja Elvi Peltö-Huikko

Esitämme omistamallemme maa-alueelle rivitalotonttien ja kesäsaunan rakentamista. Vastustamme tien rakentamista Ullankujan kautta rintamamiestontille, koska sinne on jo tie olemassa valtion omistaman maan kautta.

Vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehtoon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale.

Rintamamiestonttien venevalkaman kulkuyhteys on muodostettu pohjaten olemassa olevan vapaa-ajan asunnon tieyhteyteen, josta sitä on jatkettu venevalkama-alueelle – tämä on kokonaisuuden kannalta järkevintä, sillä tätä kautta tietä ei tarvitse pidentää kovinkaan paljoa ja joka tapauksessa kunnalliseen puistoon on oltava riittävän hyvä yhteys. Tätä tieyhteyttä käyttämällä on mahdollistettu myös kiinteistöyhtymälle tontti, jonka osoittaminen muutoin olisi kaava-alueelle ollut erittäin hankalaa. Huomioiden alueen vanhat kaavavaraukset ja keskusta-asujien tarve rantapuistolle, ei alueelle ole mahdollista osoittaa useita rivitalotontteja.



TAMMELAN KUNTA

VIRANOMAISNEUVOTTELU

11.6.2009

Aika 11.6.2009 klo 8:45 – 10:50

Paikka Hämeen ympäristökeskus

Läsnä	Annu Tulonen	Arkkitehti, Hämeen ympäristökeskus
	Hanna Lehtinen	Lakimies, Hämeen ympäristökeskus
	Eeva-Liisa Schulz	Tutkija, Museovirasto
	Kaija Kiiveri-Hakkarainen	Tutkija, Museovirasto
	Matti Setälä	Kunnanjohtaja, Tammelan kunta
	Miika Tuki	Kaavoittaja, Tammelan kunta

1. Kokouksen avaus, puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Tammelan kunnanjohtaja Matti Setälä avasi kokouksen ja toivotti osallistujat tervetulleiksi Tammelan kunnan kaava- ja maankäyttöasioita koskevaan viranomaisneuvotteluun. Kokouksen puheenjohtajaksi valittiin Matti Setälä ja sihteeriksi Tammelan kunnan kaavoittaja Miika Tuki.

2. Niemi-Eskolan asemakaavamuutos

Niemi-Eskolan asemakaava-alueen kaava on suurimmaksi osaksi 1970-luvulta, joten alueen kaavatilanteen päivittäminen on jo jonkin aikaa ollut ajankohtaista. Kaava-alue oli mukana Tammelan keskustajaman Kirkon alueen asemakaavassa (vahvistettu 8.8.2005), mutta kaavoituksen loppuvaiheessa se jätettiin kaavan ulkopuolelle. Tuolloin alueen kaavoitusta oli kuitenkin jo mietitty melko pitkälle ja tämä kesken jäänyt kaavoitus toimiikin lähtökohtana uudelle kaavoitukselle.

- Sekä vanhassa 1970-luvun kaavassa että kesken jääneessä 2000-luvun kaavoitustyössä alueen itäosassa Pyhäjärven rannalla on laaja yhtenäinen puisto-alue, jonka yhtenäisyys ja jatkuvuus tulee myös jatkossa säilyttää.
- Puisto-alueella oleva 1960-luvun kesämökkitontti sijoittuu puisto-alueelle ja kaavoituksella on varmistettava, ettei tontti katkaise yhteyttä puistoalueen pohjoisosasta eteläosaan. Nykyinen kesäasunto on rakentunut ennen alueen puistoalueeksi kaavoittamista, ilman kesämökkiä alueen käyttötarkoituksena olisi yhtenäinen viheralue. Kesäasunnon tonttia olisi hyvä pienentää rajaamaan rakennettu alue olemassa olevaa pihapiiriä sekä tutkia mahdollisuus nykyisen kesäasunnon ja sen rakennusten sijoittuminen puistoalueelle ilman omaa kaavallista varausta. Lisää rakennusoikeutta tontille ei tule osoittaa.
- Kaavoituksessa on huomioitava olemassa olevat pihapiirit ja näkymät niin, ettei uusi pienimuotoinen täydennysrakentaminen vie tilaa olemassa olevilta piha-alueilta tai sulje näkymiä.
- Koska alue sijoittuu osin Tammelan vanhan kylätontin sijoille, voi tästä olla tonteilla jäänteitä/löydöksiä. Nämä kuuluvat kuitenkin III-luokan kategoriaan, joten asian mainitseminen kaavaselostuksessa riittää.

Sovittiin, että sekä museovirastolta että ympäristökeskukselta riittää lausunto ehdotusvaiheessa, luonnosvaiheessa lausuntoja ei tarvitse pyytää.

Katuosoite
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA

Postiosoite
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA

Puhelin
03-41201

Telefax
03-4360 407

e-mail
kirjaamo@tammela.fi



TAMMELAN KUNTA

3. Muuta

Anttilan asemakaavamuutos kortteli 502, Lamalan meijeri

Tila 14:28 Strömmi, maanomistajan rakentamistoiveet

Kirkon eteläpuolisen peltoalueen maankäyttö suhteessa kirkkoon ja keskustarakenteeseen

4. Seuraava kokous

Seuraava kokous sovittiin pidettäväksi tiistaina 22.9.2009 klo 9:00 Hämeen ympäristökeskuksessa, jolloin käsittelyssä on mm. keskustan asemakaavojen ehdotusvaihe ja sen palaute.

5. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja Matti Setälä kiitti osallistujia ja päätti kokouksen.

Tammelassa 11.6.2009

Matti Setälä
kunnanjohtaja

Miika Tuki
kaavoittaja

**VIRANOMAISNEUVOTTELU**

9.9.2011

Aika 9.9.2011 klo 9.30 – 11.30**Paikka** Hämeen ELY-keskus

Osallistujat	Kirsti Nieminen	Ylitarkastaja, Hämeen ELY-keskus / y
	Tatu Oukka	Maakunta-arkkitehti, Hämeen liitto
	Paula Mustonen	Virkistysalueyhd.as.mies, Hämeen liitto
	Kaija Kiiveri-Hakkarainen	Tutkija, Museovirasto
	Eeva-Liisa Schulz	Tutkija, Museovirasto
	Matti Setälä	Kunnanjohtaja, Tammelan kunta
	Miika Tuki	Kaavoittaja, Tammelan kunta

Asiantuntija	Ilkka Nissinen (asia 2)	UPM-Kymmene Oyj
	Arto Remes (asia 2)	Ympäristösuunnittelu Oy

Poissa	Ville Hokkanen	Maankäytön as.tunt. Uudenm. ELY-keskus/
---------------	----------------	---

1. Kokouksen avaus, puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Matti Setälä avasi kokouksen ja toivotti kaikki tervetulleeksi Tammelan kunnan kaava-asioita käsittelevään viranomais- / työneuvotteluun. Kokouksen virallisessa osassa olisi UPM-Kymmene Oyj:n ranta-asemakaava Pääjärvelle ja sen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kokouksessa käytäisiin myös Tammelan keskustan korttelissa 165 B aloitettu asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi kylmän polttoaineenjakelupisteen sijoittamisen S-marketin tontille.

Näiden asemakaavojen lisäksi asialistalla oli tuulivoimaan keskittyvä teemayleiskaava sekä keskustan ranta-alueiden Niemi-Eskolan asemakaavamuutos, joita käsiteltäisiin työneuvottelussa kokouksen virallisen vaiheen päätyttyä.

Matti Setälää esitettiin puheenjohtajaksi ja Miika Tukea sihteeriksi. Esitys hyväksyttiin.

2. UPM-Kymmene ranta-asemakaava Pääjärvelle, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

3. Korttelin 165 B asemakaavamuutos (Hämeenmaan polttoaineenjakelupiste keskustaan), aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

4. Muuta (työneuvottelu)**Teemayleiskaava tuulivoimapuistoa koskien**

Niemi-Eskolan asemakaava

Kaavasta oli luonnosvaiheessa nähtävillä kaksi eri vaihtoehtoa, joihin saadun palautteen pohjalta kunta vie kaavaa eteenpäin ehdotusvaiheeseen. Versiossa A oli edetty olemassa olevan kaavoituksen pohjalta, versiossa B puolestaan maanomistajien toiveiden pohjalta osoitettu ranta-aluetta olemassa oleviin tontteihin.



TAMMELAN KUNTA

Vaihtoehdossa B oli myös osoitettu rakennuspaikka aikaisemmin puistossa olleelle vapaa-ajantontille sekä yksi uusi asuintontti vapaa-ajantontin pohjoispuolelle.

Vaihtoehtoa B puolsi se, ettei kunta ollut mahdollisuuksista huolimatta lähtenyt toteuttamaan olemassa olevan kaavan puistovarauksia ja oli muissakin kaavoissa antanut vastaavasti maa-alueen takaisin tontteihin (koskien alueella erityisesti kyseistä vapaa-ajantonttia sekä vanhaa tonttia nro 1 rantakorttelissa).

Vaikka vaihtoehdossa B oli puistoalueita vähennetty, siinäkin olennaista oli, että jäljelle jäävä puistoalue ja kaavaillut reittivaihtoehdot muodostaisivat toteutuessaan virkistyskannalta toimivan kokonaisuuden. Vaihtoehdossa esitetty uusi tontti oli haastavassa maastollisessa asemassa, mutta toisaalta ohjaisi kevyenliikenteen kulkua ajateltuja reittejä pitkin. Vapaa-ajanasunto puolestaan oli ainoa vastaava kohde alueella, mahdollisuuksien mukaan tonttia voisi tarkastella suhteessa muuhun asuttuun alueeseen, virkistystarpeet kuitenkin huomioiden.

Kunnassa viedään asia kunnanhallituksen päätettäväksi, kunhan kaikki viralliset lausunnot ovat kuntaan saapuneet päätöksen pohjaksi.

5. Seuraava kokous

Seuraava kokous sovitaan kunnan kaavojen edettyä sopivaan vaiheeseen (arvio vuodenvaihde 2011-2012), ajankohta sovitaan sähköpostikyselyllä.

6. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja Matti Setälä kiitti osallistujia ja päätti kokouksen.

Tammelassa 10.9.2011

Matti Setälä
kunnanjohtaja

Miika Tuki
kaavoittaja



TAMMELAN KUNTA

Tammelan kunnanhallitus

NIEMI-ESKOLAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Vastineet kaavaehdotuksen palautteeseen

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä 26.3.-24.4.2012

LAUSUNNOT:

1. Kanta-Hämeen pelastuslaitos
2. Museovirasto
3. ELY-keskus
4. Hämeen liitto
5. Tekninen lautakunta
6. Ympäristölautakunta

MUISTUTUKSET:

7. Mirja ja Erkki Filppu
8. Tuomas Niemi
9. Riitta Lukkala
10. Anne Pukkila
11. Heikki Paulamäki
12. Armi Vartia
13. Kiinteistöosakeyhtiö Jukka Koskinen ja Elvi Peltö-Huikko
14. Heikki Koivunen



TAMMELAN KUNTA

1. Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Niemi-Eskolan asemakaavan muutosehdotus

Tammelan kunta/kunnanhallitus pyytää pelastusviranomaisen lausuntoa Niemi-Eskolan alueen asemakaavamuutosehdotuksesta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Tutustuttuani suunnitelmiin totean, että pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa niiden suhteen.

Tämä lausunto perustuu Tammelan kunnan kaavoituksen laatimiin ja 20.2.2012 päivättyihin asemakaavaselostukseen ja -karttaan sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kunnanhallituksen vastine:

Lausunto ei edellytä toimenpiteitä kaavaan.



TAMMELAN KUNTA

2. Museovirasto

ASIA / ÄRENDE

LAUSUNTO TAMMELAN NIEMI-ESKOLAN ASEMAKAAVAMUUTOKSESTA

Museovirasto on perehtynyt Niemi-Eskolan asemakaavan muutosehdotukseen, johon sillä ei ole huomautettavaa.

Kunnanhallituksen vastine:

Lausunto ei edellytä toimenpiteitä kaavaan.

Korttelin 203 on lisätty oma tontti suojellulle Muistolan tilan pihamökille maanomistajan toiveen mukaisesti. Rakennusoikeuksissa on palattu 20 % rakennusoikeuteen, sillä prosentuaalisella rakennusoikeudella on saatu tonteille oikeudenmukaisemmat rakennusoikeudet suhteessa toisiinsa.



TAMMELAN KUNTA

3. ELY-keskus

Viite: lausuntopyyntö 19.3.2012

Lausunto Niemi-Eskolan asemakaavan muutosehdotuksesta

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on 14.9.2011 antanut lausunnon vastaavasta asemakaavan muutosluonnoksesta. Tuolloin oli esillä kaksi vaihtoehtoa, joista ELY-keskus piti parempana vaihtoehtoa A, jossa ranta-alue pääosin säilytettiin puistoalueena (VP).

Asemakaavan muutosehdotus perustuu vaihtoehtoon B, jossa ranta-alue liitetään lähitontteihin. ELY-keskus pitää rannan sulkeutumista valittavana.

Erillispientalojen korttelialueella rakennusoikeus on 500 k-m², mitä ELY-keskus pitää alueen arvoihin ja suojelumerkintöihin (sr ja /s) nähden suurena. ELY-keskus esittääkin vielä harkittavaksi, voidaanko mainittu rakennusoikeus osoittaa vaarantamatta alueen arvoa vai tuleeko rakennusoikeutta tonteilla vähentää.

Vapaa-ajanrakennusten korttelialueen (RA) merkintää max 150 k-m² ei ole kaavamääräyksissä. Tarvittaessa kaavamääräyksiin tulee varmistaa alin turvallinen rakennuskorkeus erityisesti korttelissa 203 B.

Alueen liikennejärjestelystä ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Kunnanhallituksen vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale. Vaikkakin puisto-alueella on kaavaehdotuksessa vähennetty, on sitä kuitenkin varattu kaavaehdotukseen riittävästi rantapuiston muodostamiseksi Forssantien ja Pyhäjärven väliselle alueelle. Voimassa olevaan 1977 vuoden kaavaan verrattuna puistoalueet ovat kunnan kannalta toteuttamiskelpoisemmat mahdollistaen kunnalle olennaisen yleisen puistoalueen rantaan. Puistovarauksesta tontteihin osoitetut alueet eivät suurimmaksi osaksi ole olleet kuntalaisille avoimia alueita, vaan ovat tällä hetkellä osia alueen tonteista.

Erillispientalojen rakennusoikeus on johdettu alueen voimassa olevan vuoden 1977 kaavan rakennusoikeuksista, sillä maanomistajat ovat vedonneet kuntaan esim. rakennusoikeuksien toimimisesta kiinteistöön otetun lainan vakuutena. Korttelissa 203 erillispientalotonttien 2-4 osalta on ollut aikaisemmassa kaavassa rivitalotontti ja neljä erillispientalotonttia. Tämän korttelin osalta rakennusoikeuksissa on palattu 20 % rakennusoikeuteen siitäkin syystä, että kaavaan on saapuneen palautteen pohjalta lisätty tontti jakamalla luonnosvaiheen tontti 2 kahteen osaan ja prosentuaalisella rakennusoikeudella on saatu tonteille oikeudenmukaisemmat rakennusoikeudet suhteessa toisiinsa. Tonteista ehdotusvaiheen suurelle tontille 3 kaavassa osoitettu rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa tontin pohjoisosaan, kuten kaava rakennusalueen ja istutettavan alueen rajauksilla ohjaa. Korttelissa 206 tontit ovat kasvaneet ranta-alueen osalta, joten kaavan rakennusoikeudeksi on rajattu aikaisemman kaavan mukainen noin 500 k-m² mukainen rakennusoikeus.



TAMMELAN KUNTA

Vapaa-ajantontille korttelissa 203 B on kaavassa osoitettu kunnan rakennusjärjestystä vastaavasti 200 k-m² rakennusoikeutta, josta 150 k-m² voidaan käyttää vapaa-ajanrakennukseen.



TAMMELAN KUNTA

4. Hämeen liitto

Lausunto Dnro 12–47/2

Niemi-Eskolan asemakaavamuutosehdotuksen alue sijaitsee Tammelan vanhan kirkonkylän keskusta-alueella rajautuen vt 10:n ja Pyhäjärven väliin. Alue on osoitettu maakuntakaavassa asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi, jolla rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään (As). Alue sisältää arvokasta rakennuskantaa. Lisäksi Niemi-Eskolan alue on osa Tammelan keskusta-alueen kulttuurimaisemaa. Alueeseen liittyy Pyhäjärven venereitti, vesiretkeilyreitti -merkintä sekä ohjeellinen uusi päävesijohtolinja. Alue ei kuulu pohjavesialueeseen, eikä sillä sijaitse maakuntakaavaan osoitettuja yksittäisiä suojelumerkintöjä, kuten muinaismuistoja tai vastaavia. Rakennusperintöön liittyvät suojelutoimet on huomioitu kaavassa maakuntakaavan edellyttämällä tavalla. Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle muodostetaan vaihtoehtoisesti joko yksi uusi tontti tai ei.

Hämeen liitto toteaa, että hanke on maakuntakaavan mukainen, eikä sen toteuttaminen estä maakuntakaavaan merkittyjen venereittien (venevalkama/laituri, VP-1) tai vesijohtolinjojen toteuttamista. Alueen merkitys keskustaa palvelevana lähivirkistysalueena on otettu huomioon, jolloin yhteinen ranta-alue ja tähän liittyvät kevyen liikenteen ratkaisut selkiyttävät ja sovittavat yhteen alueen yhteis- ja yksityiskäyttöä. Puistoalueiden kaavaan merkitty pieneneminen ei tosiasiallisesti vähennä niiden julkista käyttöä, koska nämä alueet ovat olleet käytännössä osia jo olemassa olevista tonteista. Kaavan päivittämisellä ohjataan yhteiskäyttö puistoalueelle, jossa korkeampi palvelutaso voidaan toteuttaa osana keskustan virkistysalueverkkoa ja toisaalta minimoida potentiaalisia konfliktitilanteita yksityisrantojen läheisyydessä käyttöoikeuksien selkiytyessä. Uuden tontin muodostaminen tai muodostamatta jättäminen kuuluu puhtaasti kunnan päätäntävaltaan, koska sillä ole merkitystä maakunnallisiin järjestelyihin, jotka on maakuntakaavassa osoitettu.

Kaavan avulla maisemaa ja vanhaa rakennuskantaa sisältävää kulttuuriperintöä voidaan hoitaa entistä paremmin kaavamääräysten ja merkintöjen täsmentyessä.

Hämeen liitto puoltaa ehdotuksen hyväksymistä.

Kunnanhallituksen vastine:

Lausunto ei edellytä toimenpiteitä kaavaan.



TAMMELAN KUNTA

5. Tekninen lautakunta

TEKLA § 24

Kunnanhallitus on valinnut kaavaluonnoksista jatkokäsittelyyn vaihtoehdon B, jossa rantavyöhykkeen tontit on ulotettu voimassa olevasta kaavasta poiketen rantaan asti ja voimassa olevan kaavan mukaiselle puistoalueelle on osoitettu uusi omakotirakennustontti. Lautakunnan esittämiä kommentteja ei siten ole otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Liite:

- Niemi-Eskolan asemakaavaehdotuskartta

Päätösehdotus:

Lautakunta päättää lausuntonaan asemakaavamuuosehdotuksesta uudistaa kaavan luonnosvaiheessa esittämänsä kommentit viheralueen tarpeellisuudesta ja järvinäkymän turvaamisesta. Uusia rakennuspaikkoja ei pidä alueelle osoittaa. Rantaan venevalkama-alueelle suunniteltu kulkuyhteys on tarpeellinen venepaikkojen käytön ja koko puistoalueen hoidon kannalta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallituksen vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale. Vaikkakin puisto-alueella on kaavaehdotuksessa vähennetty, on sitä kuitenkin varattu kaavaehdotukseen riittävästi rantapuiston muodostamiseksi Forssantien ja Pyhäjärven väliselle alueelle. Voimassa olevaan 1977 vuoden kaavaan verrattuna puistoalueet ovat kunnan kannalta toteuttamiskelpoisemmat mahdollistaen kunnalle olennaisen yleisen puistoalueen rantaan. Puistovarauksesta tontteihin osoitetut alueet eivät suurimmaksi osaksi ole olleet kuntalaisille avoimia alueita, vaan ovat tällä hetkellä osia alueen tonteista.



TAMMELAN KUNTA

6. Ympäristölautakunta

YMPAR 28.03.2012 § 22

Kunnanhallitus on valinnut kaavoituksen pohjaksi vaihtoehdon B, jossa rannassa olevat tontit on ulotettu rantaan asti, puistoalueella tontti on muutettu vapaa-ajanasuntojen korttelialueeksi ja puistoalueelle on lisätty yksi uusi tontti. Venevalkama-alueelle johtava kulkutie on toteutettu siten, että se lohkaisee rantatontin kiinteistöstä terävän kulman pois.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan paljon rakentamista nykyisille puistoalueille.

Rantaan asti ulotetuille tonteille on sallittu rantasaunojen rakentaminen, mutta ei muuta rakentamista leveälle rantavyöhykkeelle.

Kaavaan on esitetty tarpeellinen kulkuyhteys venevalkama-alueelle. Vanha kulkuyhteys Forssantieltä ei ole toimiva.

Liite:

- Niemi-Eskolan asemakaavaehdotuskartta.

Päätösehdotus:

Lautakunta päättää lausuntonaan Niemi-Eskolan asemakaavaehdotuksesta esittää, että rannan voimassa olevan kaavan mukaiselle puistoalueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja aikaisemmassa lausunnossa esitetyin perustein. Koska omakotitontit on päätetty osoittaa rantaan asti, on hyvä, että kasvillisuudeltaan monimuotoiselle rantavyöhykkeelle saa rakentaa vain rantasaunat. Rantaan venevalkama-alueelle osoitettu kulkuyhteys on tärkeä venepaikkojen käytön ja koko puistoalueen hoidon kannalta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti päätösehdotus.

Kunnanhallituksen vastine:

Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale. Vaikkakin puisto-alueella on kaavaehdotuksessa vähennetty, on sitä kuitenkin varattu kaavaehdotukseen riittävästi rantapuiston muodostamiseksi Forssantien ja Pyhäjärven väliselle alueelle. Voimassa olevaan 1977 vuoden kaavaan verrattuna puistoalueet ovat kunnan kannalta toteuttamiskelpoisemmat mahdollistaen kunnalle olennaisen yleisen puistoalueen rantaan. Puistovarauksesta tontteihin osoitetut alueet eivät suurimmaksi osaksi ole olleet kuntalaisille avoimia alueita, vaan ovat tällä hetkellä osia alueen tonteista.

Puistoalueelle on kaavassa osoitettu tonttejakin palveleva kevyenliikenteen yhteys Ullankujan päästä, joka mahdollistaa puistoalueen hoidon ja toiminnot.



TAMMELAN KUNTA

7. Mirja ja Erkki Filppu

MUISTUTUS NIEMI-ESKOLAN ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN

Vastustamme kesämökkintonttiamme Kesäpirtti RN:o 10:32 koskevia muutoksia. Emme ole halukkaita myymään osaa tontistamme erillispientalojen korttelialueeksi, emmekä vaihtamaan kyseistä maa-aluetta toiseen maa-alueeseen. Pois rajattava alue kuuluu pihapiiriimme. Aluetta on raivattu ja tasoitettu, ja tehty nurmikkoja ja siellä kasvaa myös suurin osa tonttimme puista. Nykyisen tontin rajalla on myös valetut portinpylväät ja istutettu kuusialta. Emme siis millään muotoa halua, että tonttiamme pienennetään tai muutetaan.

Emme myöskään halua, että puistoalueelle tehtävä tie rakennetaan meidän tonttimme alueelle, jolloin se kulkee aivan pihapiirissämme, kasvimaan kulmalla. Rauha ja yksityisyys mökillämme tulisi kärsimään suuresti, jos tie kulkisi siitä, mistä se on kaavaehdotuksessa suunniteltu. Puistoalueelle pystyy rakentamaan toimivan tieyhteyden ns. vanhaa tienpohjaa pitkin tonttimme yläpuolelta ja jättää meidän tonttimme nykyiselleen.

Uudelle puistoalueelle mahdollisesti rakennettavat ulkoilureitit tulevat todennäköisesti houkuttelemaan esim. mopopoikia ja näin alueen luonnon rauha rikkoutuu. Samoin rannalle rakennettavat rakennelmat saattavat päätyä epämääräisten porukoiden oleskelupaikoiksi. Uimarantoja virkistyskäyttöön Tammelassa on jo runsaasti. Venevalkaman rakentaminen alueelle vaatii laajat ruoppaukset, sillä ranta on sillä kohdalla hyvin matala.

Kunnanhallituksen vastine:

Niemi-Eskolan asemakaavaa päivitetessä on suuren painoarvon saanut alueen puistojen toimiminen kunnan keskustan rantapuistoalueena, johon ne sijainniltaan ihanteellisesti sopivat. Keskusteluja on käyty paljon niin kunnan sisällä kuin kunnan ja muiden viranomaistahojen sekä kunnan ja maanomistajien välillä. Alueella on voimassa 30.9.1977 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alueen kaikki rannat on jo osoitettu puistoalueeksi. Kunnassa onkin käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavoitettu Niemi-Eskolan asemakaava muotoon, jossa olemassa olevat rannan rakennuspaikat ovat saaneet ranta-alueitaan omaan tonttiinsa tai kuten tässä tapauksessa rakennuspaikalle on muodostettu virallinen tontti. Muutoin mahdollisimman paljon olemassa olevia puistoalueita on säilytetty. Näin on varmistettu kaavan olennaisimpia lähtökohtia ollut Forssantien ja Pyhäjärven väliin jäävä puistoalue ja sen toimivat kulkuyhteydet.

Alueen kaavatilannetta ei näin ollen puistovarausten osalta muodosteta Niemi-Eskolan asemakaavamuutoksessa, vaan kunnalla on ollut mahdollisuus voimassa olevan 30.9.1977 asemakaavan mukaan lunastaa alue puistoksi jo vuosikymmenien ajan, vaikkakin kunta on jättänyt tämän käyttämättä. Mikäli kunnallisessa päätöksenteossa puistoalue päätetään lunastaa puistoalueeksi, on tämä voimassa olevan kaavan mukaan täysin mahdollista. Koska alueella ei ole tapahtunut mitään vuosiin, on maanomistaja tuudittautunut nykytilanteeseen: muistuttajalla ei kaavallisesti ole alueella lainkaan tonttia, vaan muistuttajan rakennuspaikka sijaitsee puistovarausalueella ja on kaavallisessa mielessä alueelta poistumassa. Niemi-Eskolan asemakaavaehdotuksessa virallinen rakennuspaikka on kuitenkin maanomistajalle mahdollistettu.

Kaavat ovat kaikille yhteiset pelisäännöt alueiden toteuttamisesta ja rakentamisesta. Keskusta-alueella on kehitetty ja ympäristöä rakennettu kaavojen ohjaamina ja alueella tämä on tarkoittanut sitä, että koko ranta-alue on ollut muodostumassa yleiseksi puistoalueeksi. Tämä tuo myös

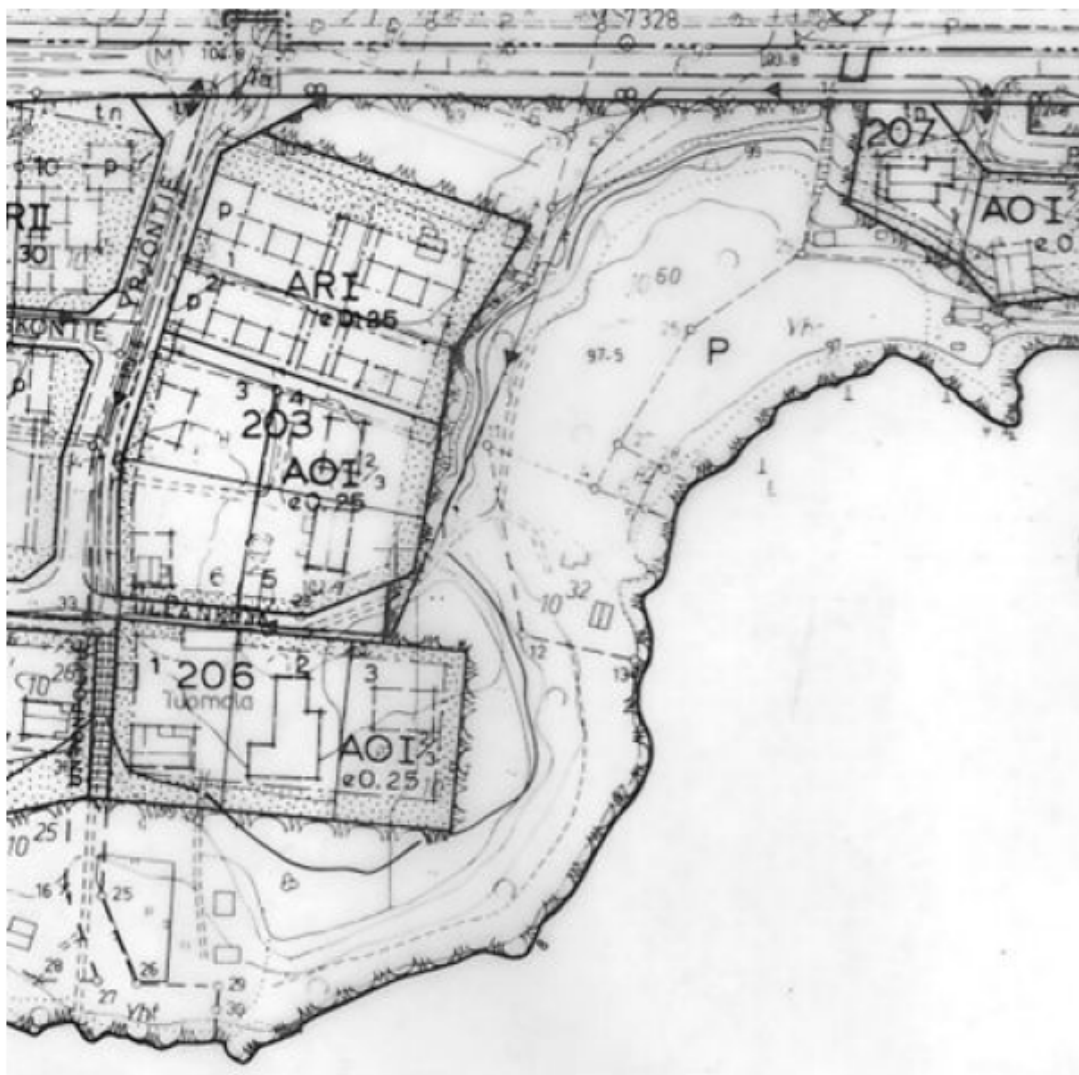


TAMMELAN KUNTA

mukanaan yleistä liikennettä ja ulkoilevia ihmisiä. Kaavatilanne on ollut tällainen jo 35 vuotta, eikä tilannetta jo edellä mainitusti muodosteta Niemi-Eskolan asemakaavalla. Toimenpiteet tonttiinsa maanomistaja onkin vuoden 1977 kaavan jälkeen tehnyt tietoisena epävarmasta tilanteestaan.

Kaavoituksellisesti maanomistaja saa merkittävän edun kunnallisen yhteisen edun kustannuksella, vaikkakin maanomistaja ymmärrettävästi omasta näkökulmastaan peilaa tilannetta omaan maanomistukseensa. Kaavoituksellisesta näkökulmasta maanomistaja on kuitenkin omistanut kunnalle lunastettavaa puistoa, ei virallistettua rakennuspaikkaa. Kun alueen kaavoitusta on Niemi-Eskolan asemakaavassa päivitetty, on kunnassa maanomistajalle osoitettu virallinen rakennuspaikka, jolloin maanomistaja voi kehittää tonttiaan mm. lisärakentamalla, joka aikaisemmin ei ole ollut mahdollista.

Kunta on kaavallaan parantanut merkittävästi maanomistajan asemaa, joten tontin pohjoisosasta kappaleen säilyttäminen kunnalle lunastettavana kevyenliikenteenväylänä on kohtuullista. Voimassa oleva kaava mahdollistaa puiston virkistysreitin toteuttamisen olemassa olevan rakennuskannan ja rannan välistä, Niemi-Eskolan asemakaavassa ranta jää rakennuspaikkojen käyttöön ja reitti kulkee rannan olemassa olevien rakennuspaikkojen pohjoispuolelta. Tämä kevyenliikenteenväylä mahdollistaa pääsyn kunnalliseen puistoon ranta-alueelle, sen hoidon sekä toiminnot. Maanomistajalle kevyenliikenteenväylä ei aiheuta vain haittaa, vaan parantaa kulkuyhteyttä tontille, sillä tonteille ajon sallivan kevyenliikenteenväylän rakentaminen ja kunnossapito on kunnan vastuulla.



ote vuoden 1977 asemakaavasta



TAMMELAN KUNTA

8. Tuomas Niemi

MUISTUTUS NIEMI-ESKOLA ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN

Huomauttaisin seuraavista seikoista:

1) Rakennusoikeuden leikkaaminen tiloilla 6:18 ja 6:19

Tiloille 6:18 Ja 6:19 on merkitty ehdotuksessa kiinteätä rakennusoikeutta 500m². Toivoisin, että rakennusoikeus pysyisi samana, kuin aikaisemmassa asemakaavaluonnoksessa.

Edellisessä versiossa oli esillä kaksi vaihtoehtoa, toisessa tehokkuusluku oli 0.25 ja toisessa 0.2. Nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa kiinteistön rakennusoikeutta on pudotettu merkittävästi 500 neliömetriin, jolloin se vastaa n. 0.06 tehokkuuslukua.

Tontit / kiinteistöt / tilat ovat minulla pankkilainan takuina. Jos rakennusoikeutta leikataan näin merkittävästi, sillä suuri vaikutus kiinteistöni arvoon. Tällöin on riskinä, että kiinteistön arvo ei enää täytä takuiden ehtoja, ja pankki voi pahimmillaan irtisanoa lainani.

Ehdotetut rakennusoikeudet eivät näkemykseni mukaan kohtele kiinteistöjen omistajia yhdenvertaisesti, koska kaavaluonnoksen jälkeen omistuksessani olevan kiinteistön rakennusoikeutta leikataan merkittävästi muiden kiinteistöjen rakennusoikeuksien pysyessä ennallaan.

2) Rakennusalan rajaaminen tiloilla 6:18 ja 6:19, ja upotettu kaapelireitti

Toivoisin, että koko rajausta poistetaan ainakin tonttien pohjoisrajalta.

En itse näe perusteltuja syitä rakennusalan rajaamiseen kiinteistön pohjoisrajalla asemakaavaehdotuksessa esitetyssä laajuudessa.

Pohjoisessa vastassa on ainoastaan moderni rivitalo, joten kyseessä ei ainakaan voi olla idea perinnemaiseman säilyttämisestä.

Jos rajausta poistettaisiin pohjoisrajalta, sallisi se myös mahdollisen tulevan omakotitalon sijoittamisen lähemmäksi tontin pohjoisrajaa, jolloin nykyinen pelto- / puutarhanäkymä vanhalle maisematontille säilyisi paremmin.

Kiinteistön itärajalle on ehdotettu upotettua kaapeli- / putkireittiä, samassa yhteydessä myös tontin rakennusaluetta on rajattu. Toivon että ehdotettu upotettu kaapeli- / putkireitti ja siihen liittyvä rakennusalueen rajausta poistettaisiin kiinteistömme alueelta. Mahdollisesti tarvittavat kaapelit tai putket tulisi mielestäni kuljettaa muualla kuin yksityisten kiinteistöjen alueella, ja niiden maahan upottaminen pitäisi toteuttaa sellaiseen paikkaan jossa ne mahdollisimman vähän aiheuttavat haittaa ympäristöön. Upotetun kaapeli- / putkireitin toteuttaminen nyt esitettyyn kohtaan kiinteistöllämme tuhoaisi suurella todennäköisyydellä rajan läheisyydessä olevien vanhojen arvokkaiden puiden juuret eikä tätä voi mielestäni sallia. (Vanhojen puiden juurakko ulottuu suunnilleen samalle etäisyydelle maan alla kuin niiden lehvästö maan pinnalla).



TAMMELAN KUNTA

Näiden lisäksi toivoisin tontin kaakkoiskulmaan, aivan rajan tuntumaan, pientä lisärakennusalaa ja mahdollisuutta puutarhavajan rakentamiselle sen yhteyteen.

3) Tonttien lukumäärä

Toivoisin, että tonttijakoa ei tehdä kahteen, kuten on ehdotettu, vaan kolmeen osaan siten, että tila no 6:18 jaetaan kahtia ja tila 6:19 pidetään kokonaisena.

4) Kulttuurimaiseman säilyttäminen

On harmi, mikäli tonttini itäpuolelle (tontti 4), nk. Vanhaan lehmähakaan sallitaan rakentaminen. Alue on aina tähän päivään asti ollut luonnontilassa. Jos tonttini perinnemaisema halutaan säilyttää lännestä päin katsottuna, niin minkä vuoksi näkymää idästä ei myös säilytettäisi? Mielestäni tämä kiinteistöömme liittyvä ”tukimaisema” on nykymuodossaan oleellinen osa myös koko Tammelan kulttuurimaisemaa, eikä sitä tulisi missään tapauksessa tuhota, esim. puita kaatamalla ja rakentamalla.

Kunnanhallituksen vastine:

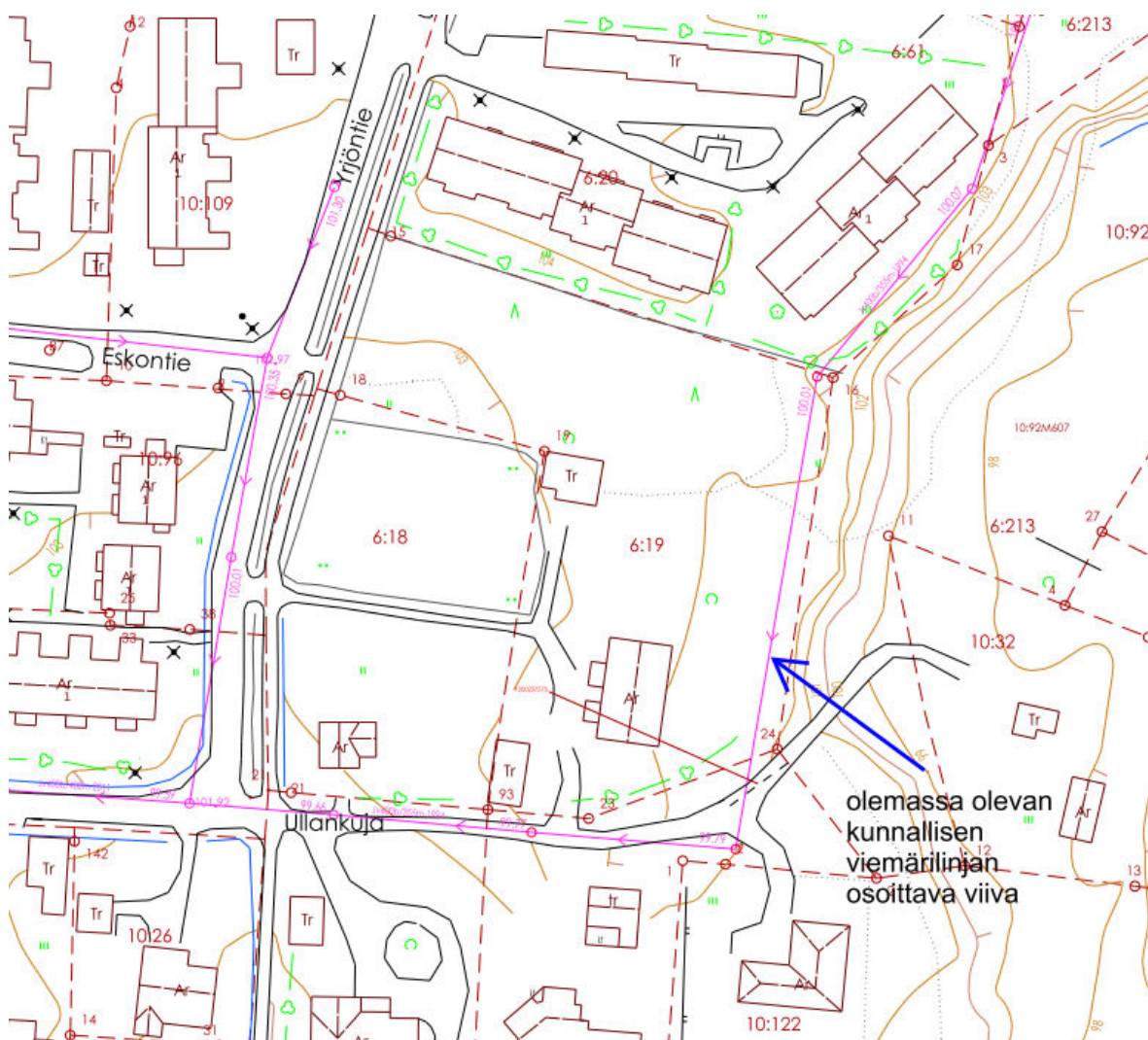
Niemi-Eskolan asemakaavaa päivitettäessä on suuren painoarvon saanut alueen puistojen toimiminen kunnan keskustan rantapuistoalueena, johon ne sijainniltaan ihanteellisesti sopivat. Keskusteluja on käyty paljon niin kunnan sisällä kuin kunnan ja muiden viranomaistahojen sekä kunnan ja maanomistajien välillä. Alueella on voimassa 30.9.1977 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alueen kaikki rannat on osoitettu puistoalueeksi. Kunnassa onkin käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavoitettu Niemi-Eskolan asemakaava muotoon, jossa olemassa olevat rannan rakennuspaikat ovat saaneet ranta-alueitaan omaan tonttiinsa, mutta mahdollisimman paljon olemassa olevia puistoalueita on säilytetty. Näin on varmistettu kaavan olennaisimpia lähtökohtia ollut Forssantien ja Pyhäjärven väliin jäävä puistoalue ja sen toimivat kulkuyhteydet.

Rakennusoikeudet on kaavassa palautettu prosentuaalisella kertoimella laskettaviksi eli tehokkuuskerroin on tonttien alueella 0,2. Tonttien lukumäärä on toiveen mukaisesti kasvatettu kolmeen. Rakennusalueiden osalta rajausta on tarkennettu toiveiden mukaisesti lukuun ottamatta johtokujaa, joka osoittaa tontilla jo olevan viemäriinjauksen. Merkitsemällä johtokujan kaavaan kunta varmistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen toimimisen.

Tonttien itäpuoleisen alueen rakentamisen mahdollistamisessa on pyritty tulemaan vastaan kyseisen maanomistajan toivetta, tosin maanomistajan toivomaa useaa rivitalotonttia ei alueelle voitu kaavoittaa edellä mainittujen puistoa koskevien tavoitteiden ja lähtökohtien takia. Tämänkin maanomistajan toiveita kuitenkin pyrittiin toteuttamaan rakennuspaikka rantapuistokokonaisuuden ja laajojen näkymien kannalta mahdollisimman näkymättömään paikkaan sijoittaen. Kaavaluonnokseen saapuneen palautteen pohjalta kunnanhallitus käsitteli kaava-asiaa kokouksessaan 19.9.2011 § 220 ja päätti, että kaavoitusta jatkettaisiin vaihtoehdon B pohjalta siten, että ehdotuksesta poistetaan vain AR-korttelin eteläpuolella oleva puistokaistale.



TAMMELAN KUNTA



Tammelan kunnan pohjakartta olemassa olevine viemäriinjoinneen.



TAMMELAN KUNTA

9. Riitta Lukkala

Yhteiseen venevalkamaan kulkeva rasitetie:

Jo vuonna 2007 maastokatselmuksessa keskusteltiin venevalkamaan johtavan rasitetien muutoksista, silloin päädyttiin siihen että rasitetie jää alkuperäiselle paikalleen. Nyström, Lehtoranta ja Laaksonen eivät halunneet lunastaa Suomen valtiolta tiepohjaa, eivätkä Lehtoranta ja Laaksonen suostuneet siihen että liittymä tulisi heidän tilojensa välistä. Maanmittausinsinööri Väinö Ravela on 07.10.1952 tiealuetta koskevassa toimituksessa nroN 51907 vahvistanut venevalkamaan kulkuoikeuden kuusi (6) metriä leveällä pyykitetyllä tiellä, tosin pyykit ovat vuosien saatossa "hävinneet".

Lisäksi mielestäni maanomistajat Salmi, Nyström, Lehtoranta ja Laaksonen rasitetien varrelta saavat kohtuutonta taloudellista etua tien mahdollisesta poistamisesta, olettaenkin että he joutuisivat lunastamaan tiepohjan Suomen valtiolta.

Tässä kohdassa vaadin että Tammelan kunta kaavassaan kulkureittien osalta ja yhteisen rasitetien purkamisessa noudattaa Suomen lakeja, eli säilyttää entisen yhteisen tien venevalkamaan johtavana kulkureittinä. (Laki 983 tiloista ja yhteisistä teistä ja valtaojista sekä niihin verrattavista alueista vuodelta 1976.)

Yhteinen venevalkama 878:2:

Vaikka venevalkama on viime vuosina ollut vähäisellä käytöllä en suostu alueen muuttamiseen viheralueeksi. Miten kaavottaja voisi poistaa ikimuistoisen manttaalikunnan omistaman venevalkaman kaavasta?

Perheemme on ostanut Tammelan Pyhäjärvelle sopivan moottoriveneen ja vaadin että venevalkama säilyy käytettävissämme, tässä vetoan Ravelan vuonna 1952 tekemään toimitukseen N:o 51907.

Muistuttaisin myös siitä, että Tammelan Pyhäjärvellä kulkevan melontareitin yksi pysähdys/päätapaikka on yhteisessä venevalkamassa 878:2



TAMMELAN KUNTA

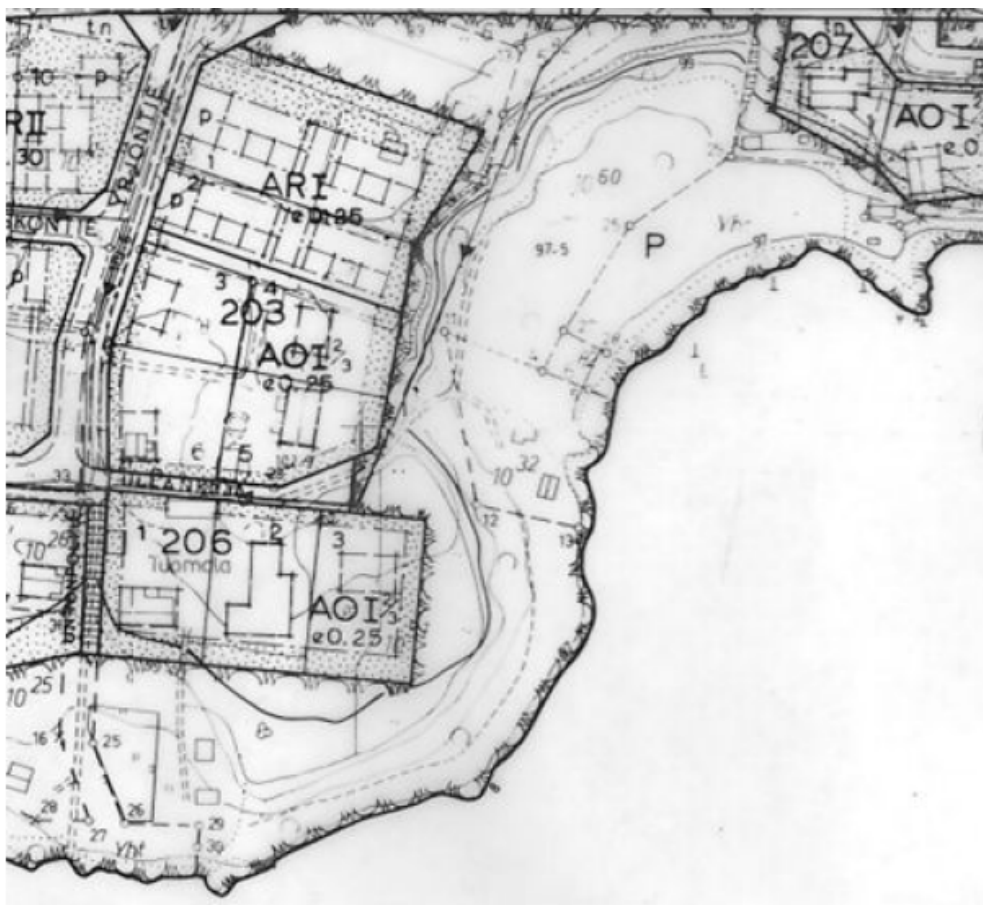
Haluan että asiasta järjestetään maastokatselmus johon kaikki asianosaiset erikseen kutsutaan kirjeitse.

Tilaisuudessa osakkailla olisi mahdollisuus esittää kysymyksiä ja saada vastauksia epäselviin asioihin.

Itse haluan vastauksia mm kulkuoikeuteen, mahdolliseen rasi-tien siirtämiseen sekä siitä mahdollisesti venevalkaman osakkaille tuleviin kustannuksiin, sekä venevalkaman ja sen käyttöoikeuden säilyttämiseen ennallaan.

Kunnanhallituksen vastine:

Niemi-Eskolan asemakaavaa päivitettäessä on suuren painoarvon saanut alueen puistojen toimiminen kunnan keskustan rantapuistoalueena, johon ne sijainniltaan ihanteellisesti sopivat. Keskusteluja on käyty paljon niin kunnan sisällä kuin kunnan ja muiden viranomaistahojen sekä kunnan ja maanomistajien välillä. Alueella on voimassa 30.9.1977 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alueen kaikki rannat on osoitettu puistoalueeksi. Kunnassa onkin käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavoitettu Niemi-Eskolan asemakaava muotoon, jossa olemassa olevat rannan rakennuspaikat ovat saaneet ranta-alueitaan omaan tonttiinsa, mutta mahdollisimman paljon olemassa olevia puistoalueita on säilytetty. Näin on varmistettu kaavan olennaisimpia lähtökohtia ollut Forssantien ja Pyhäjärven väliin jäävä puistoalue ja sen toimivat kulkuyhteydet.



ote vuoden 1977 asemakaavasta



TAMMELAN KUNTA

Alueelle ei näin ollen muodosteta kaavavarausta puistolle Niemi-Eskolan asemakaavamuutoksessa, vaan kunnalla on ollut mahdollisuus voimassa olevan 30.9.1977 asemakaavan mukaan lunastaa alue puistoksi jo vuosikymmenien ajan, vaikkakin kunta on jättänyt tämän käyttämättä. Koska alueella ei ole tapahtunut mitään vuosiin, ovat maanomistajat tuudittautuneet nykytilanteeseen, eivätkä ole niin tietoisia voimassa olevasta kaavatilanteesta. Mikäli kunnallisessa päätöksenteossa puistoalue päätetään lunastaa puistoalueeksi, on tämä voimassa olevan kaavan mukaan ollut jo 35 vuotta täysin mahdollista.

Kaavat ovat kaikille yhteiset pelisäännöt alueiden toteuttamisesta ja rakentamisesta. Keskusta-alueella on kehitetty ja ympäristöä rakennettu kaavojen ohjaamina. Alueella tämä on tarkoittanut sitä, että koko ranta-alue on ollut muodostumassa yleiseksi puistoalueeksi. Voimassa olevassa kaavassa ei ole otettu kantaa alueen rannan toimimiseen venevalkama-alueena, Niemi-Eskolan asemakaavamääräyksissä on puiston osalta todettu, että ranta-alue sisältää venevalkamana käytettävän alueen:



Puisto. Alue kuuluu osana keskustapuistoon ja sinne voidaan muodostaa virkistystä ja ulkoilua palvelevia reittejä. Osana puistoa ja sen toimintoja on ranta-alueen venevalkama-alue. Alueella voidaan voidaan rakentaa virkistystä palvelevia vähäisiä kevyitä rakennelmia. Pysäköinti alueella on sallittu sille erikseen osoitetulla alueella.

Jatkossa venevalkama toimisi näin ollen osa osana puistoaluetta ja parantaisi rannan käyttöä muistutuksessa mainittuna melontareitin tukipaikkana. Alueelle voidaan tällöin kunnan resurssien toimesta myös toteuttaa melontaa ja veneilyä tai yleensäkin retkeilyä parantavia toimintoja ja rakennuksia.

Nykyisten käyttäjien ja kunnan välillä on asioista mahdollista pyrkiä sopimukseen puiston perustamisen / lunastamisen yhteydessä.

Kunnallinen puistoalue tarvitsee toimintojensa ja hoidon takia toimivat kulkuyhteydet alueelle, jotka on kaavassa osoitettu Ullankujan kautta puistoalueen sisällä olevalle pysäköintialueelle. Toteutuakseen kevyenliikenteenväylä samoin kuin puistoalue tullaan lunastamaan kunnalle, ellei maanomistajien kanssa päästä sopimukseen toisenlaisista järjestelyistä. Kunnan asemakaavalla ei pureta olemassa olevaa tierasitetta, vaan tällainen asia tutkitaan erillisenä, maanmittauslaitoksen toimituksena. Asemakaava voi tosin toimia yhtenä perusteena rasitetien purkamiseen.

Kuten muistutuksessakin todetaan, on venevalkama jäänyt vähäiselle käytölle, vaikka osakkaita venevalkamassa on useita kymmeniä, ellei satoja. Venevalkaman toimiminen osana kunnallista puistoa kunnollisine yhteyksineen ja toimintoineen saattaisi aktivoida myös muita osakkaita käyttämään venevalkamaa. Mikäli useat venevalkamaoikeuden omaavat osakkaat haluaisivat ottaa oikeuden käyttöönsä, jouduttaisiin käytössä olevaa aluetta venevalkama-alueen sisällä joka tapauksessa laajentamaan ja ilman kaavaakin tekemään todennäköisesti uusia yhteyksiä alueen sisällä, sillä nykyiset käytössä olevat hoidetut alueet olisivat riittämättömät.

Koska kyseessä on venevalkaman osalta voimassa olevan asemakaavan mukaisen kaavavarauksen toistaminen, ei kunta näe tarvetta suurimittaisen maastokatselmuksen järjestämiseen. Epäselvissä asioissa voi kääntyä kunnan kaavoituksesta vastaavien tahojen puoleen, jotka vastaavat mielellään maanomistajien tai muuten kaava-alueita käyttävien kysymyksiin.



TAMMELAN KUNTA

10. Anne Pukkila

Muistutus Niemi-Eskolan asemakaavaehdotukseen

Muistutus kohdistuu VP-1 alueella sijaitsevaan yhteiseen venevalkama-alueeseen 878:2 sekä sinne Suomen valtion omistamalla maapohjalla kulkevaan rasiitetiehen

Yhteiseen venevalkamaan kulkeva rasiitatie:

Jo vuonna 2007 maastokatselmuksessa keskusteltiin venevalkamaan johtavan rasiitietien muutoksista, silloin päädyttiin siihen että rasiitatie jää alkuperäiselle paikalleen. Nyström, Lehtoranta ja Laaksonen eivät halunneet lunastaa Suomen valtiolta tiepohjaa, eivätkä Lehtoranta ja Laaksonen suostuneet siihen että liittymä tulisi heidän tilojensa välistä. Maanmittausinsinööri Väinö Ravela on 07.10.1952 tiealuetta koskevassa toimituksessa nroN 51907 vahvistanut venevalkamaan kulkuoikeuden kuusi (6) metriä leveällä pyykitetyllä tiellä, tosin pyykit ovat vuosien saatossa "hävinneet".

Lisäksi mielestäni maanomistajat Salmi, Nyström, Lehtoranta ja Laaksonen rasiitien varrelta saavat kohtuutonta taloudellista etua tien mahdollisesta poistamisesta, olettaenkin että he joutuisivat lunastamaan tiepohjan Suomen valtiolta.

Tässä kohdassa vaadin että Tammelan kunta kaavassaan kulkureittien osalta ja yhteisen rasiitietien purkamisessa noudattaa Suomen lakeja, eli säilyttää entisen yhteisen tien venevalkamaan johtavana kulkureittinä. (Laki 983 tiloista ja yhteisistä teistä ja valtaojista sekä niihin verrattavista alueista vuodelta 1976.)

Yhteinen venevalkama 878:2:

Vaikka venevalkama on viime vuosina ollut vähäisellä käytöllä en suostu alueen muuttamiseen viheralueeksi. Miten kaavottaja voisi poistaa ikimuistoisen manttaalikunnan omistaman venevalkaman kaavasta?

Vaadin, että venevalkama säilyy käytettävissämme, tässä vetoan Ravelan vuonna 1952 tekemään toimitukseen N:o 51907.

Muistuttaisin myös siitä, että Tammelan Pyhäjärvellä kulkevan melontareitin yksi pysähdys/päätapaikka on yhteisessä venevalkamassa 878:2



TAMMELAN KUNTA

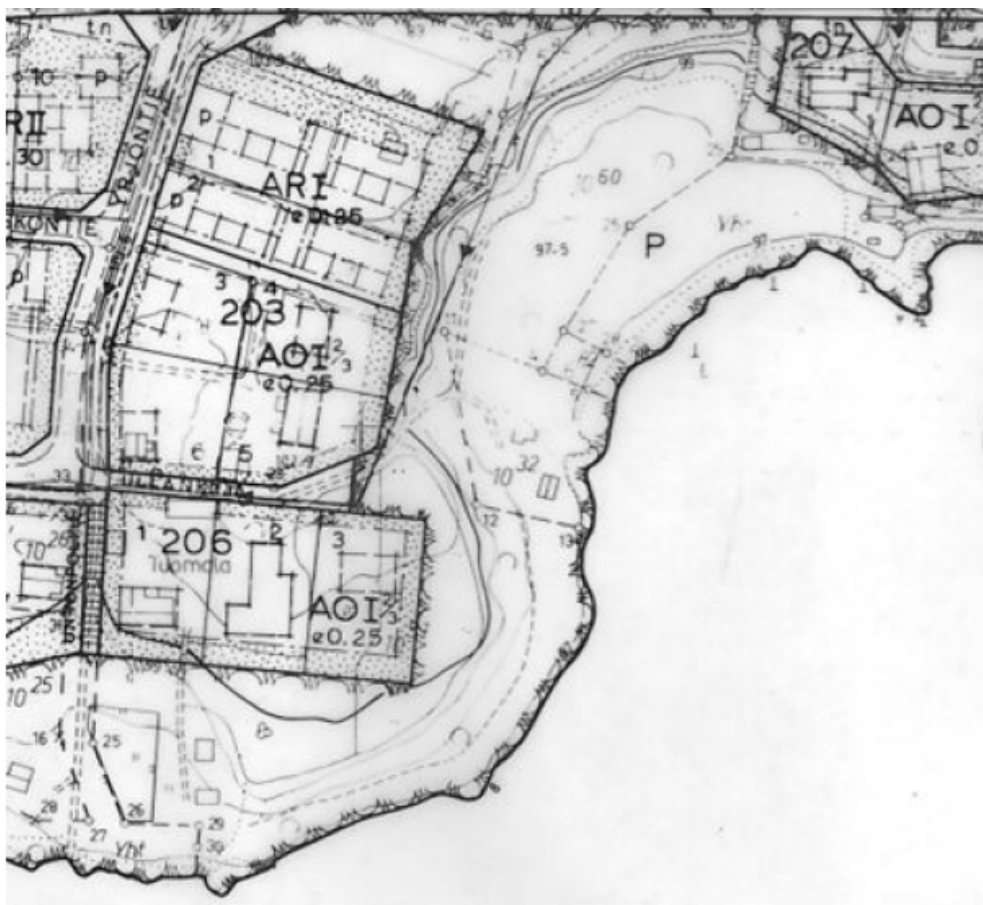
Haluan että asiasta järjestetään maastokatselmus johon kaikki asianosaiset erikseen kutsutaan kirjeitse.

Tilaisuudessa osakkailla olisi mahdollisuus esittää kysymyksiä ja saada vastauksia epäselviin asioihin.

Itse haluan vastauksia mm kulkuoikeuteen, mahdolliseen rasi-tietien siirtämiseen sekä siitä mahdollisesti venevalkaman osakkailla tuleviin kustannuksiin, sekä venevalkaman ja sen käyttöoikeuden säilyttämiseen ennallaan.

Kunnanhallituksen vastine:

Niemi-Eskolan asemakaavaa päivitettäessä on suuren painoarvon saanut alueen puistojen toimiminen kunnan keskustan rantapuistoalueena, johon ne sijainniltaan ihanteellisesti sopivat. Keskusteluja on käyty paljon niin kunnan sisällä kuin kunnan ja muiden viranomaistahojen sekä kunnan ja maanomistajien välillä. Alueella on voimassa 30.9.1977 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alueen kaikki rannat on osoitettu puistoalueeksi. Kunnassa onkin käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavoitettu Niemi-Eskolan asemakaava muotoon, jossa olemassa olevat rannan rakennuspaikat ovat saaneet ranta-alueitaan omaan tonttiinsa, mutta mahdollisimman paljon olemassa olevia puistoalueita on säilytetty. Näin on varmistettu kaavan olennaisimpia lähtökohtia ollut Forssantien ja Pyhäjärven väliin jäävä puistoalue ja sen toimivat kulkuyhteydet.



ote vuoden 1977 asemakaavasta



TAMMELAN KUNTA

Alueelle ei näin ollen muodosteta kaavavarausta puistolle Niemi-Eskolan asemakaavamuutoksessa, vaan kunnalla on ollut mahdollisuus voimassa olevan 30.9.1977 asemakaavan mukaan lunastaa alue puistoksi jo vuosikymmenien ajan, vaikkakin kunta on jättänyt tämän käyttämättä. Koska alueella ei ole tapahtunut mitään vuosiin, ovat maanomistajat tuudittautuneet nykytilanteeseen, eivätkä ole niin tietoisia voimassa olevasta kaavatilanteesta. Mikäli kunnallisessa päätöksenteossa puistoalue päätetään lunastaa puistoalueeksi, on tämä voimassa olevan kaavan mukaan ollut jo 35 vuotta täysin mahdollista.

Kaavat ovat kaikille yhteiset pelisäännöt alueiden toteuttamisesta ja rakentamisesta. Keskusta-alueetta on kehitetty ja ympäristöä rakennettu kaavojen ohjaamina. Alueella tämä on tarkoittanut sitä, että koko ranta-alue on ollut muodostumassa yleiseksi puistoalueeksi. Voimassa olevassa kaavassa ei ole otettu kantaa alueen rannan toimimiseen venevalkama-alueena, Niemi-Eskolan asemakaavamääräyksissä on puiston osalta todettu, että ranta-alue sisältää venevalkamana käytettävän alueen:



Puisto. Alue kuuluu osana keskustapuistoon ja sinne voidaan muodostaa virkistystä ja ulkoilua palvelevia reittejä. Osana puistoa ja sen toimintoja on ranta-alueen venevalkama-alue. Alueella voidaan voidaan rakentaa virkistystä palvelevia vähäisiä kevyitä rakennelmia. Pysäköinti alueella on sallittu sille erikseen osoitetulla alueella.

Jatkossa venevalkama toimisi näin ollen osa osana puistoaluetta ja parantaisi rannan käyttöä muistutuksessa mainittuna melontareitin tukipaikkana. Alueelle voidaan tällöin kunnan resurssien toimesta myös toteuttaa melontaa ja veneilyä tai yleensäkin retkeilyä parantavia toimintoja ja rakennuksia.

Nykyisten käyttäjien ja kunnan välillä on asioista mahdollista pyrkiä sopimukseen puiston perustamisen / lunastamisen yhteydessä.

Kunnallinen puistoalue tarvitsee toimintojensa ja hoidon takia toimivat kulkuyhteydet alueelle, jotka on kaavassa osoitettu Ullankujan kautta puistoalueen sisällä olevalle pysäköintialueelle.

Toteutuakseen kevyenliikenteenväylä samoin kuin puistoalue tullaan lunastamaan kunnalle, ellei maanomistajien kanssa päästä sopimukseen toisenlaisista järjestelyistä. Kunnan asemakaavalla ei pureta olemassa olevaa tierasitetta, vaan tällainen asia tutkitaan erillisenä, maanmittauslaitoksen toimituksena. Asemakaava voi tosin toimia yhtenä perusteena rasiatien purkamiseen.

Kuten muistutuksessakin todetaan, on venevalkama jäänyt vähäiselle käytölle, vaikka osakkaita venevalkamassa on useita kymmeniä, ellei satoja. Venevalkaman toimiminen osana kunnallista puistoa kunnallisine yhteyksineen ja toimintoineen saattaisi aktivoida myös muita osakkaita käyttämään venevalkamaa. Mikäli useat venevalkamaoikeuden omaavat osakkaat haluaisivat ottaa oikeuden käyttöönsä, jouduttaisiin käytössä olevaa aluetta venevalkama-alueen sisällä joka tapauksessa laajentamaan ja ilman kaavaakin tekemään todennäköisesti uusia yhteyksiä alueen sisällä, sillä nykyiset käytössä olevat hoidetut alueet olisivat riittämättömät.

Koska kyseessä on venevalkaman osalta voimassa olevan asemakaavan mukaisen kaavavarauksen toistaminen, ei kunta näe tarvetta suurimittaisen maastokatselmuksen järjestämiseen. Epäselvissä asioissa voi kääntyä kunnan kaavoituksesta vastaavien tahojen puoleen, jotka vastaavat mielellään maanomistajien tai muuten kaava-aluetta käyttävien kysymyksiin.



TAMMELAN KUNTA

11. Heikki Paulamäki

Muistutus Niemi-Eskolan asemakaavamuutokseen

Voimassa olevassa Hämeen maakuntakaavassa on merkitty veneilyreitti Forssasta Liesjärveen .Veneilyreitti on merkitty poikkeavan ns Allan Laaksosen lahteen jossa on ikimuistoinen liki 30 mantaalikunnan osakkaan venevalkama Lounaistuulilta suojaisessa lahdessa

**Asemakaavoitaja on poistanut ikimuistoinen mantaalikunnan venevalkamaan
Kaavaselistuksessa on ainoastaan maininta venevalkamasta .eikä ole ositettu venevalkaman paikkaa -Täytyykö veneilijöillä olla mukana kaavaselistus voidakseen löytää "vierasvenesataman"**

Mantaalikunnan venevalkama tulee palauttaa asemakaavaan .Lisäksi venevalkamaan tulee varata kulkukelpointieyhteys Porras- Forssa tieltä

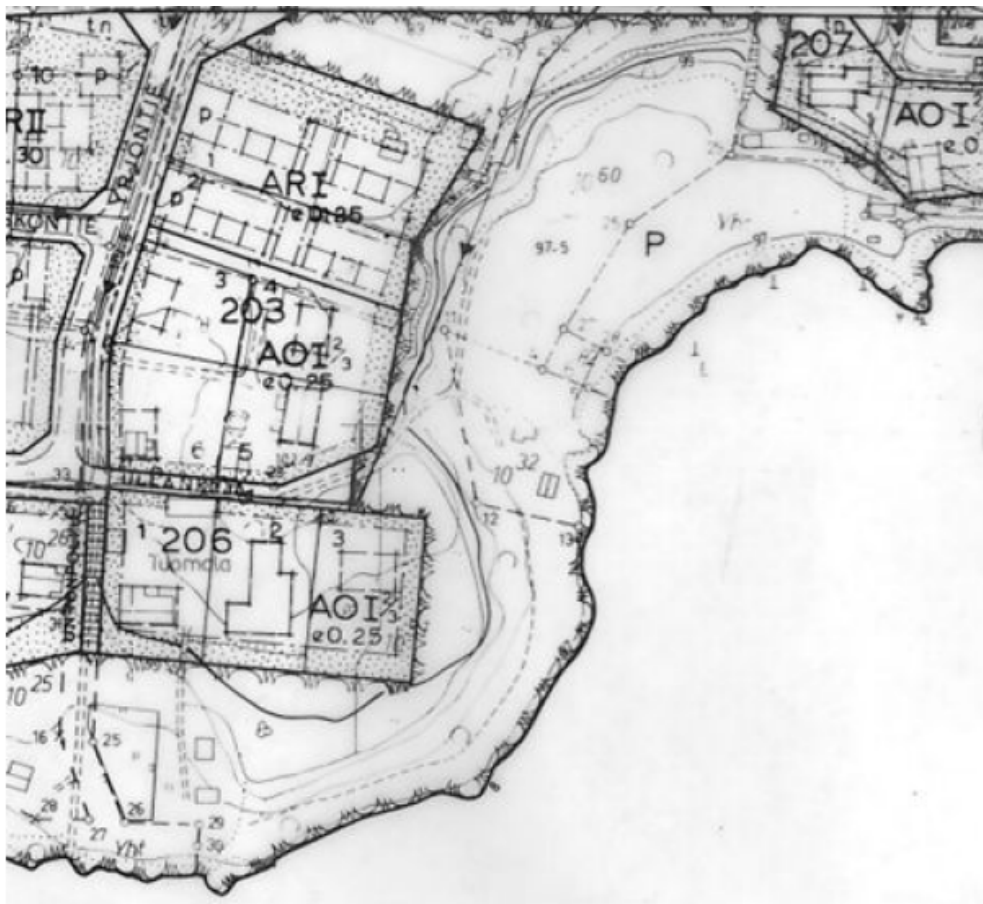
Kunnanhallituksen vastine:

Niemi-Eskolan asemakaavaa päivitettäessä on suuren painoarvon saanut alueen puistojen toimiminen kunnan keskustan rantapuistoalueena, johon ne sijainniltaan ihanteellisesti sopivat. Keskusteluja on käyty paljon niin kunnan sisällä kuin kunnan ja muiden viranomaistahojen sekä kunnan ja maanomistajien välillä. Alueella on voimassa 30.9.1977 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alueen kaikki rannat on osoitettu puistoalueeksi. Kunnassa onkin käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavoitettu Niemi-Eskolan asemakaava muotoon, jossa olemassa olevat rannan rakennuspaikat ovat saaneet ranta-alueitaan omaan tonttiinsa, mutta mahdollisimman paljon olemassa olevia puistoalueita on säilytetty. Näin on varmistettu kaavan olennaisimpia lähtökohtia ollut Forssantien ja Pyhäjärven väliin jäävä puistoalue ja sen toimivat kulkuyhteydet.

Alueelle ei näin ollen muodosteta kaavavarausta puistolle Niemi-Eskolan asemakaavamuutoksessa, vaan kunnalla on ollut mahdollisuus voimassa olevan 30.9.1977 asemakaavan mukaan lunastaa alue puistoksi jo vuosikymmenien ajan, vaikkakin kunta on jättänyt tämän käyttämättä. Koska alueella ei ole tapahtunut mitään vuosiin, ovat maanomistajat tuudittautuneet nykytilanteeseen, eivätkä ole niin tietoisia voimassa olevasta kaavatilanteesta. Mikäli kunnallisessa päätöksenteossa puistoalue päätetään lunastaa puistoalueeksi, on tämä voimassa olevan kaavan mukaan ollut jo 35 vuotta täysin mahdollista.



TAMMELAN KUNTA



ote vuoden 1977 asemakaavasta

Kaavat ovat kaikille yhteiset pelisäännöt alueiden toteuttamisesta ja rakentamisesta. Keskusta-alueella on kehitetty ja ympäristöä rakennettu kaavojen ohjaamina. Alueella tämä on tarkoittanut sitä, että koko ranta-alue on ollut muodostumassa yleiseksi puistoalueeksi. Voimassa olevassa kaavassa ei ole otettu kantaa alueen rannan toimimiseen venevalkama-alueena, Niemi-Eskolan asemakaavamääräyksissä on puiston osalta todettu, että ranta-alue sisältää venevalkamana käytettävän alueen:



Puisto. Alue kuuluu osana keskustapuistoon ja sinne voidaan muodostaa virkistystä ja ulkoilua palvelevia reittejä. Osana puistoa ja sen toimintoja on ranta-alueen venevalkama-alue. Alueella voidaan rakentaa virkistystä palvelevia vähäisiä kevyitä rakennelmia. Pysäköinti alueella on sallittu sille erikseen osoitetulla alueella.

Jatkossa venevalkama toimisi näin ollen osa osana puistoaluetta ja parantaisi rannan käyttöä muistutuksessa mainittuna veneilyreittein valkamana. Alueelle voidaan tällöin kunnan resurssien toimesta myös toteuttaa melontaa ja veneilyä tai yleensäkin retkeilyä parantavia toimintoja ja rakennuksia.

Nykyisten käyttäjien ja kunnan välillä on asioista mahdollista pyrkiä sopimukseen puiston perustamisen / lunastamisen yhteydessä.

Kunnallinen puistoalue tarvitsee toimintonsa ja hoidon takia toimivat kulkuyhteydet alueelle, jotka on kaavassa osoitettu Ullankujan kautta puistoalueen sisällä olevalle pysäköintialueelle. Jo kaavan ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa seututietä 255 hallinnoivan Hämeen tiehallinnon kanssa päädyttiin siihen, ettei uusia liittymiä alueelta seututielelle muodostettaisi.



TAMMELAN KUNTA

Toteutuakseen kevyenliikenteenväylä samoin kuin puistoalue tullaan lunastamaan kunnalle, ellei maanomistajien kanssa päästä sopimukseen toisenlaisista järjestelyistä. Kunnan asemakaavalla ei pureta olemassa olevaa tierasitetta, vaan tällainen asia tutkitaan erillisenä, maanmittauslaitoksen toimituksena. Asemakaava voi tosin toimia yhtenä perusteena rasi-tetien purkamiseen.

Venevalkama jäänyt vähäiselle käytölle, vaikka osakkaita venevalkamassa on useita kymmeniä, ellei satoja. Venevalkaman toimiminen osana kunnallista puistoa kunnollisine yhteyksineen ja toimintoineen todennäköisesti aktivoisi myös muita osakkaita käyttämään venevalkamaa.



TAMMELAN KUNTA

12. Armi Vartia

Ehdotan, että asuintontti 'Ullankuja 5' kaavoitetaan asuintontiksi vastaamaan tontin vakiintunutta käyttötarkoitusta. Näin on toimittu kaikkien muidenkin asuintonttien osalta.

Perustelut:

Kaavoituksen tavoitteeksi on kerrottu tarve saattaa kaava vastaamaan paremmin alueen nykyistä käyttöä ja saattaa kaava ajanmukaiselle tasolle.

Kyseinen tontti on ensimmäinen Eskolan kantatilasta lohkaistu asuintontti ja on ollut asuintonttina jo vuodesta 1978. Sitä ennen alue on ollut maatalousmaata ja siinä on ollut perunapello ja lehmihaka.

Kunnalla on ollut etuosto-oikeus ja mahdollisuus hankkia omistukseensa maa-alueita k.o. tontin molemmilta puolin varsin edulliseen hintaan. Kunta on kuitenkin päättänyt käyttää muuhun kuntalaisia hyödyttävään tarkoitukseen. Onko kunnan taloudessa tapahtunut merkittäviä muutoksia parempaan suuntaan ja kaavaehdotuksen toteuttamiseen tarvittaviin lunastuksiin on osoitettavissa tarpeelliset varat vai onko kaavaehdotus taloudellisessa mielessä mahdoton panna täytäntöön, koska rahat aina tullaan käyttämään kuntalaisia paremmin hyödyttäviin hankkeisiin.

On periaatteessa hyvä, että kaavassa pyritään varaamaan alueita, jotka pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisessa tilassa, mutta on kohtuutonta ja tontinomistajan eriarvoista kohtelua, että alue lohkaistaan yhden ainoan tontin alueesta, kun kaikki muut asuintontit Kydöstä Lamalaan on kaavoitettu asuintonteiksi.

Alue on aivan liian pieni, että se toimisi uskottavasti minkään eläimen, hyönteisen tai kasvin suojelualueena. Alue on yhteydessä muuhun vihervarustukseen kapean kulkuväylän kautta, joka on muutaman metrin päässä makuuhuoneen ikkunasta ja on tällä hetkellä osittain luonnontilaista pensaikkoa ja osittain hoidettua pihanurmikkoa.

Vaikuttaa siltä, että vihervarustuksen kaavoitus, joka kattaa yli kolmasosan koko tontista, on jäänne aiemmasta kaavoituksesta. Kaavoituksen perusteluissa ei ole tuotu tontin omistajalle tiedoksi mitään sellaista suunnitelmaa, jonka toteuttamiseksi k.o. kaavoitusratkaisu olisi perusteltu.

Kaavaehdotuksen toteuttaminen aiheuttaa tontinomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa josta on maininta maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) seitsemännän luvun 54. pykälässä.

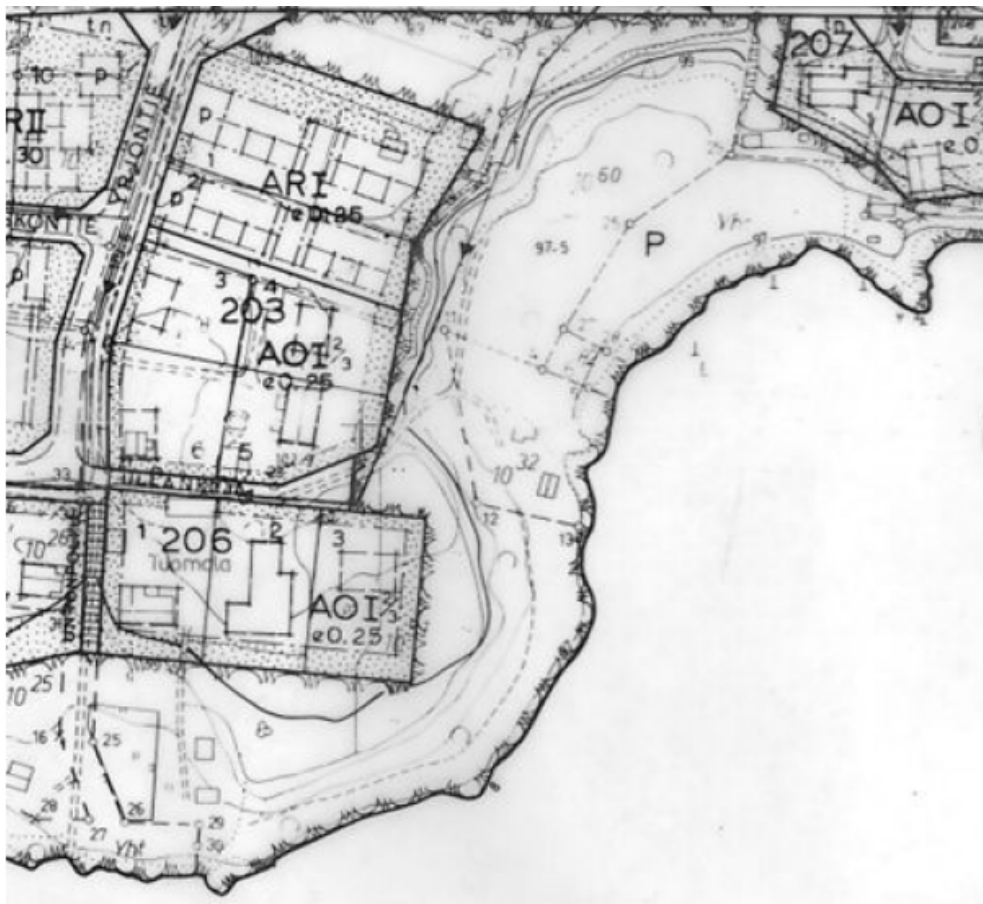
Kunnanhallituksen vastine:

Niemi-Eskolan asemakaavaa päivitettäessä on suuren painoarvon saanut alueen puistojen toimiminen kunnan keskustan rantapuistoalueena, johon ne sijainniltaan ihanteellisesti sopivat. Keskusteluja on käyty paljon niin kunnan sisällä kuin kunnan ja muiden viranomais tahojen sekä kunnan ja maanomistajien välillä. Alueella on voimassa 30.9.1977 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alueen kaikki rannat on osoitettu puistoalueeksi. Kunnassa onkin käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavoitettu Niemi-Eskolan asemakaava muotoon, jossa olemassa olevat rannan rakennuspaikat ovat saaneet ranta-alueitaan omaan tonttiinsa, mutta mahdollisimman paljon olemassa olevia puistoalueita on säilytetty. Näin on varmistettu kaavan olennaisimpia lähtökohtia ollut Forssantien ja Pyhäjärven väliin jäävä puistoalue ja sen toimivat kulkuyhteydet.

Alueelle ei näin ollen muodosteta kaavavarausta puistolle Niemi-Eskolan asemakaavamutoksessa, vaan kunnalla on ollut mahdollisuus voimassa olevan 30.9.1977 asemakaavan mukaan lunastaa alue puistoksi jo vuosikymmenien ajan, vaikkakin kunta on jättänyt tämän käyttämättä. Keskustapuistolle on kunnassa kuitenkin tarvetta, joten kaavavarauksena puistoalueet ovat edelleen perusteltuja. Puistoalueita on kuitenkin pienennetty, jotta voimassa olevaan 1977 vuoden kaavaan verrattuna puistoalueet ovat kunnan kannalta toteuttamiskelpoisemmat, kuitenkin mahdollistaen kunnalle olennaisen yleisen puistoalueen rantaan.



TAMMELAN KUNTA



ote vuoden 1977 asemakaavasta

Kaavat ovat kaikille yhteiset pelisäännöt alueiden toteuttamisesta ja rakentamisesta. Kaava on tullut voimaan 30.9.1977 ja muodostanut muistuttajalle irti rannasta olevan noin 1900 m² tontin. Maanomistaja on käyttänyt tämän kaavan antamia mahdollisuuksia ja rakentanut tonttinsa kaavan jo ollessa voimassa tietoisena siitä, että tontin ympärillä on kunnalle varattua puistoaluetta. Kaavallisesti kyseessä on edelleen sama tontti, suurin osa maanomistajan tontikseen laskemasta alueesta on kaavallisesti kunnalle siirtyvää puistovarausta. Koska kyseinen tontti on rakennettu puistovarausten ollessa voimassa ja nimenomaisesti tähän kaavaan perustuen, ei maanomistajalle kaavan päivityksessä samaiset asiat toistamalla aiheuteta lain tarkoittamaa kohtuutonta haittaa.

Kaavoituksellisesti maanomistaja saa merkittävän edun kunnallisen yhteisen edun kustannuksella, vaikkakin maanomistaja ymmärrettävästi omasta näkökulmastaan peilaa tilannetta omaan maanomistukseensa. Kaavoituksellisesta näkökulmasta maanomistaja on kuitenkin omistanut suureksi osaksi kunnalle lunastettavaa puistoa, ei virallistettua rakennuspaikkaa. Kun alueen kaavoitusta on Niemi-Eskolan asemakaavassa päivitetty, on kunnassa maanomistajalle osoitettu tontti rantaan, ehdotusvaiheen keskustelujen perusteella tontin rantaviiva on kasvatettu vastaamaan muiden maanomistajien rantaviivan määrää (noin 40 metriä).

Muistuttajan tontti sijoittuu Tammelan kuntakeskukseen, jossa tonttikoot asuinalueilla suurimmaksi osaksi vaihtelevat 1000 neliömetristä 1500 neliömetrin. Muistuttajan omistuksessaan tällä hetkellä on 5515 m² kokoinen maa-alue, josta muistuttajalle on muodostettu kaavoituksella noin 3870 m² kokoinen asuintontti, eli 2-3 kertainen tavalliseen asuinalueonttiin nähden. Voimassa olevassa kaavassa vuodelta 1977 kaavatontti on ollut kooltaan aikaisemmin mainittu 1900 m².

Etäisyys tontin rakennuksesta kaavatontin ja puiston rajaan on yli kahdeksan metriä eli huomattavan enemmän kuin neljän metrin etäisyys, joka on kunnan rakennusjärjestyksessä rakennusten etäisyys rajasta. Yleisesti ottaen puistoihin rajautuvat tontit ovat kysyttyjä, sillä todennäköisimmin asuintontit rajautuvat naapuritontteihin ja näiden pihapiireihin.



TAMMELAN KUNTA

Aikaisemmasta toiveesta on muistuttajan maanomistuksessa oleva puistovaraus osoitettu merkinnällä VP-2, joka määrittää alueen luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi, jonne voidaan muodostaa ulkoilua ja virkistystä palvelevia polkuja. Kyseessä ei ole luonnonsuojelualueen perustamisesta, vaan puistoalueesta, jota hoidetaan luonnontilaisena ilman, että alueelle rakennettaisiin huvimajoja, laitureita tai vastaavia.

Voimassa oleva kaava mahdollistaa puiston virkistysreitin toteuttamisen olemassa olevan rakennuskannan ja rannan välistä, Niemi-Eskolan asemakaavassa ranta jää rakennuspaikkojen käyttöön ja reitti kulkee rannan olemassa olevien rakennuspaikkojen pohjoispuolelta. Niemi-Eskolan kaava parantaakin tilannetta maanomistajien kannalta huomattavasti aikaisempaan kaavaan verrattuna.



TAMMELAN KUNTA

13. Kiinteistösaakeyhtiö Jukka Koskinen ja Elvi Peltö-Huikko

NIEMI-ESKOLAN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUS

Olemme esittäneet Eskolan tilalle rivitalotontteja.

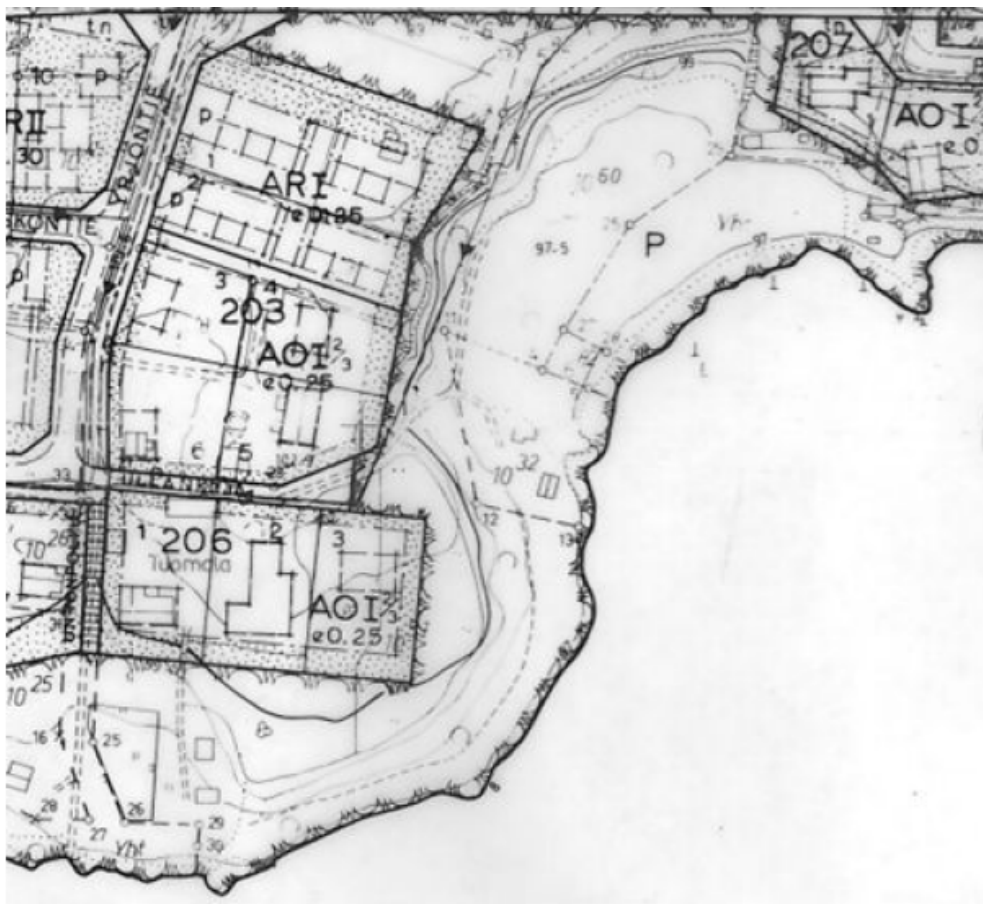
Me vastustamme rintamamiestonttien rantapalstalle 878:2, Ullankujan

kautta rakennettavaa tietä, koska sinne on jo olemassa tie valtion

omalla maalla.

Kunnanhallituksen vastine:

Niemi-Eskolan asemakaavaa päivitettäessä on suuren painoarvon saanut alueen puistojen toimiminen kunnan keskustan rantapuistoalueena, johon ne sijainniltaan ihanteellisesti sopivat. Keskusteluja on käyty paljon niin kunnan sisällä kuin kunnan ja muiden viranomaistahojen sekä kunnan ja maanomistajien välillä. Alueella on voimassa 30.9.1977 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alueen kaikki rannat on osoitettu puistoalueeksi. Kunnassa onkin käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavoitettu Niemi-Eskolan asemakaava muotoon, jossa olemassa olevat rannan rakennuspaikat ovat saaneet ranta-alueitaan omaan tonttiinsa, mutta mahdollisimman paljon olemassa olevia puistoalueita on säilytetty. Näin on varmistettu kaavan olennaisimpia lähtökohtia ollut Forssantien ja Pyhäjärven väliin jäävä puistoalue ja sen toimivat kulkuyhteydet.



ote vuoden 1977 asemakaavasta



TAMMELAN KUNTA

Alueelle ei näin ollen muodosteta kaavavarausta puistolle Niemi-Eskolan asemakaavamuutoksessa, vaan kunnalla on ollut mahdollisuus voimassa olevan 30.9.1977 asemakaavan mukaan lunastaa alue puistoksi jo vuosikymmenien ajan, vaikkakin kunta on jättänyt tämän käyttämättä. Keskustapuistolle on kunnassa kuitenkin tarvetta, joten kaavavarauksena puistoalueet ovat edelleen perusteltuja. Puistoalueita on kuitenkin pienennetty, jotta voimassa olevaan 1977 vuoden kaavaan verrattuna puistoalueet ovat kunnan kannalta toteuttamiskelpoisemmat, kuitenkin mahdollistaen kunnalle olennaisen yleisen puistoalueen rantaan.

Kaavat ovat kaikille yhteiset pelisäännöt alueiden toteuttamisesta ja rakentamisesta. Keskusta-alueella on kehitetty ja ympäristöä rakennettu kaavojen ohjaamina ja alueella tämä on tarkoittanut sitä, että koko ranta-alue on ollut muodostumassa yleiseksi puistoalueeksi.

Kunnallinen puistoalue tarvitsee toimintojensa ja hoidon takia toimivat kulkuyhteydet alueelle, jotka on kaavassa osoitettu Ullankujan kautta puistoalueen sisällä olevalle pysäköintialueelle. Toteutuakseen kevyenliikenteenväylä samoin kuin puistoalue tullaan lunastamaan kunnalle, ellei maanomistajien kanssa päästä sopimukseen toisenlaisista järjestelyistä. Kunnan asemakaavalla ei pureta olemassa olevaa tierasitetta, vaan tällainen asia tutkitaan erillisenä, maanmittauslaitoksen toimituksena. Asemakaava voi tosin toimia yhtenä perusteena rasitetien purkamiseen.

Koska kunta on tullut muidenkin maanomistajien toiveita vastaan, on kunta osoittanut muistuttajalle tontin alueen eteläosaan, vaikka tonttia on vastustettu useilta tahoilta. Uusi tontti on osoitettu puistoaluetta varten osoitettavan kevyenliikenteenväylän yhteyteen, jolloin sen liikenteellinen yhteys saadaan luontevasti toteutettua. Muutoinkin tontti sijoittuu näkymien kannalta suojaiseen paikkaan, vaikkakin on rakennusteknisesti hankala tontti.

Maanomistajan toivetta uusista rivitalotonteista ei edellä mainituista virkistyksellisistä seikoista voida toteuttaa, vaan alue säilytetään uutta tonttia lukuun ottamatta puistoaluevarauksena mahdollistaen alueen lunastamisen kunnan puistoalueeksi.

Mikäli muistuttaja ei koe kaavaan osoitettua tonttia toteuttamiskelpoisena ja haluaa muistutuksensa mukaisesti alueelle rivitalotontteja, voidaan kyseinen tontti yhteisymmärryksessä poistaa asemakaavasta ja muistuttaja voi tutkia mahdollisuutensa alueen rivitalokäyttöön asemakaavasta valituksen hallinto-oikeudelle jättämällä.



TAMMELAN KUNTA

14. Heikki Koivunen

Muistutus Niemi-Eskola asemakaavaehdotuksesta

Muistutus kohdistuu VP-1 alueella sijaitsevaan yhteiseen venevalkama-alueeseen 878:2 sekä sinne Suomen valtion omistamalla maapohjalla kulkevaan rasi-tietehen.

Yhteinen venevalkama 878:2

Yhteinen venevalkama on tarkoitettu vain manttaalitiloille joille se aikanaan on annettu, eikä yleiseen käyttöön. Kaava ehdotuksen mukaan siitä tulisi virkistysaluetta kaikille kuntalaisille? Tämä toisi siitä alueesta rauhattoman, jota Lehtoranta sekä Laaksonen tuskin haluavat. Pitää kai kunnankin päättäjien kunnioittaa historiaa, eikä vain korjata aikoinaan tehtyjä virheitä. Esimerkkinä:

- Laakso-selle annettu lupa rakentaa autokatos, siten että räystäs on rasi-tietien päällä, sittemmin autokatoksesta onkin tullut autotalli?
- Aikanaan annettu rakennuslupia siten, että puistoalueen määrä kaava-alueella liian pieni.

Kulkuyhteys venevalkamalle kaavaehdotuksen mukaisesti:

- Mahdoton saada venettä laskettua vesille oletetulta pysäköintipaikan suunnalta, tekemättä tietä nykyiseen valkamaan.

Ehdotuksenani on poistaa yhteinen alue kaavaehdotuksesta ja selkeyttää alueelle pääsy niille joilla siihen on oikeus.

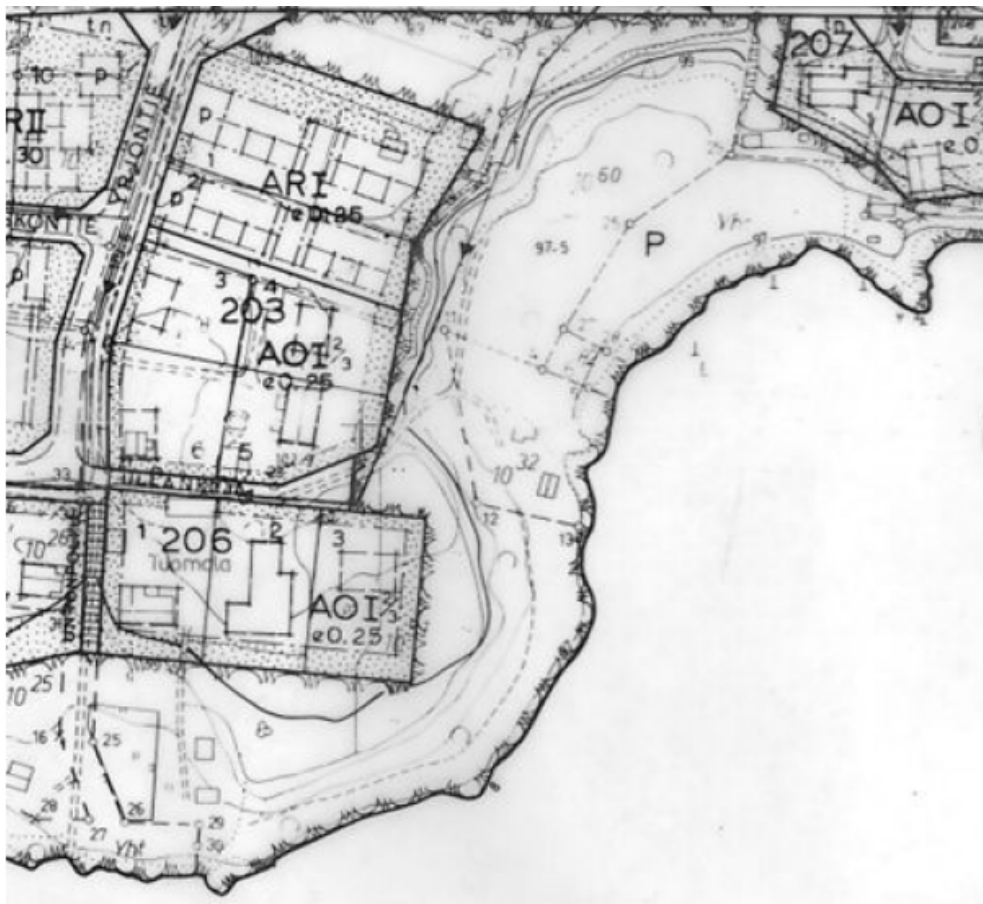
Kunnanhallituksen vastine:

Niemi-Eskolan asemakaavaa päivitettäessä on suuren painoarvon saanut alueen puistojen toimiminen kunnan keskustan rantapuistoalueena, johon ne sijainniltaan ihanteellisesti sopivat. Keskusteluja on käyty paljon niin kunnan sisällä kuin kunnan ja muiden viranomaistahojen sekä kunnan ja maanomistajien välillä. Alueella on voimassa 30.9.1977 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alueen kaikki rannat on osoitettu puistoalueeksi. Kunnassa onkin käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavoitettu Niemi-Eskolan asemakaava muotoon, jossa olemassa olevat rannan rakennuspaikat ovat saaneet ranta-alueitaan omaan tonttiinsa, mutta mahdollisimman paljon olemassa olevia puistoalueita on säilytetty. Näin on varmistettu kaavan olennaisimpia lähtökohtia ollut Forssantien ja Pyhäjärven väliin jäävä puistoalue ja sen toimivat kulkuyhteydet.

Alueelle ei näin ollen muodosteta kaavavarausta puistolle Niemi-Eskolan asemakaavamuutoksessa, vaan kunnalla on ollut mahdollisuus voimassa olevan 30.9.1977 asemakaavan mukaan lunastaa alue puistoksi jo vuosikymmenien ajan, vaikkakin kunta on jättänyt tämän käyttämättä. Koska alueella ei ole tapahtunut mitään vuosiin, ovat maanomistajat tuudittautuneet nykytilanteeseen, eivätkä ole niin tietoisia voimassa olevasta kaavatilanteesta. Mikäli kunnallisessa päätöksenteossa puistoalue päätetään lunastaa puistoalueeksi, on tämä voimassa olevan kaavan mukaan ollut jo 35 vuotta täysin mahdollista.



TAMMELAN KUNTA



ote vuoden 1977 asemakaavasta

Kaavat ovat kaikille yhteiset pelisäännöt alueiden toteuttamisesta ja rakentamisesta. Keskusta-alue on kehitetty ja ympäristöä rakennettu kaavojen ohjaamina ja alueella tämä on tarkoittanut sitä, että koko ranta-alue on ollut muodostumassa yleiseksi puistoalueeksi. Voimassa olevassa kaavassa ei ole otettu kantaa alueen rannan toimimiseen venevalkama-alueena, Niemi-Eskolan asemakaavamääräyksissä on puiston osalta todettu, että ranta-alue sisältää venevalkamana käytettävän alueen:



Puisto. Alue kuuluu osana keskustapuistoon ja sinne voidaan muodostaa virkistystä ja ulkoilua palvelevia reittejä. Osana puistoa ja sen toimintoja on ranta-alueen venevalkama-alue. Alueella voidaan rakentaa virkistystä palvelevia vähäisiä kevyitä rakennelmia. Pysäköinti alueella on sallittu sille erikseen osoitetulla alueella.

Jatkossa venevalkama toimisi näin ollen osana puistoaluetta, alueelle voidaan tällöin kunnan resurssien toimesta myös toteuttaa veneilyä tai yleensäkin retkeilyä parantavia toimintoja ja rakennuksia. Venevalkama on nykyisellään jäänyt vähäiselle käytölle, vaikka osakkaita venevalkamassa on useita kymmeniä, ellei satoja. Venevalkaman toimiminen osana kunnallista puistoa kunnollisine yhteyksineen ja toimintoineen saattaisi aktivoida myös muita osakkaita käyttämään venevalkamaa. Mikäli useat venevalkamaoikeuden omaavat osakkaat haluaisivat ottaa oikeuden käyttöönsä, jouduttaisiin käytössä olevaa aluetta venevalkama-alueen sisällä joka tapauksessa laajentamaan ja ilman kaavaakin tekemään todennäköisesti uusia yhteyksiä alueen sisällä, sillä nykyiset käytössä olevat hoidetut alueet olisivat riittämättömät.

Kunnallinen puistoalue tarvitsee toimintojensa ja hoidon takia toimivat kulkuyhteydet alueelle, jotka on kaavassa osoitettu Ullankujan kautta puistoalueen sisällä olevalle pysäköintialueelle. Toteutuakseen kevyenliikenteenväylä samoin kuin puistoalue tullaan lunastamaan kunnalle, ellei maanomistajien kanssa päästä sopimukseen toisenlaisista järjestelyistä. Kunnan asemakaavalla ei



TAMMELAN KUNTA

pureta olemassa olevaa tierasitetta, vaan tällainen asia tutkitaan erillisenä, maanmittauslaitoksen toimituksena. Asemakaava voi tosin toimia yhtenä perusteena rasitetien purkamiseen.



TAMMELAN KUNTA

1. Tuomas Niemi

Hyvä Kaavoittaja / Kunnanhallituksen jäsen,

Tämä uusi kaavaehdotus vaikuttaa omasta näkökulmastamme erittäin tasapainoiselta ja onnistuneelta. Nyt kaavassa otetaan johdonmukaisesti huomioon myös maisema rakennuksien lisäksi, jolloin pieni pala Tammelan perinnemaisemaa säilyy mahdollisimman kauniina ja koskemattomana.

Haluaisin kuitenkin tässä yhteydessä vielä varmistua yhdestä kiinteistöömme liittyvästä asiasta. Onko pinta-alaltaan suurinta AO/s tonttiämme mahdollista lohkoa tulevaisuudessa kahteen osaan, jolloin tilanteemme mahdollisesti muuttuessa, syntyneelle uudelle tontille voisi halutessaan joskus tulevaisuudessa rakentaa toisen asuinrakennuksen?

Vaihtoehtoisesti tiedustelen voiko kyseisen tontin asemakaavamääräyksestä, tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, tilanteemme mahdollisesti muuttuessa poiketa siten, että tontille saisi rakentaa myös toisen asuinrakennuksen? Tontti on aika suurikokoinen ja sille mahtuisi tarvittaessa hyvin myös kaksi asuinrakennusta.

Kyseisen tontin rakennusoikeutta ei nykytilanteessa käsitykseni mukaan pystyttäisi oikein hyödyntämään, millä on suuri vaikutus tontin taloudelliseen arvoon.

Kunnanhallituksen vastine:

Asemakaavatontin lohkominen on kaavasta poikkeamista, joten tällaisessa tilanteessa asia tutkitaan poikkeamisluvan tai kaavamuutoksen kautta. Mikäli tontti osoitettaisiin kaavaan, tulisi sille myös kaavassa osoittaa liikenneyhteys eli tässä tapauksessa tie/ajoyhteys joko tontin 2 tai neljä läpi. Mikäli kaavaehdotuksen tontti 4 jaetaan kaavassa kahteen osaan, näistä kumpikin muodostaa oman rakennuspaikkansa, jolloin tämä on huomioitava rakennuslupia haettaessa siten, että nykyisen asuinrakennuksen talousrakennukset rakennetaan tälle tontille ja toiselle tontilla rakennetaan uusi asuinrakennus talousrakennuksineen.

Tammelan kunnan asemakaavoituksessa on pyritty laatimaan alueille mahdollisimman realistinen ja toteuttamiskelpoinen maankäyttötilanne, sillä asemakaavalla mahdollistetaan maanomistajille oikeuksia rakentaa alueitaan, mutta se voi tuoda maanomistajille myös velvollisuuksia. Tavoitteena kaavoituksessa on, että kaavaan tulevat tontit ovat kaikki toteutettavia, jotta kunnan jo alueella rakentamasta katu- ja kunnallisteknisestä verkostosta saadaan paras mahdollinen tuotto, ottaen kuitenkin huomioon alueiden viihtyisyyden ja asuttavuuden. Kunnalla on jopa mahdollisuus kehottaa rakentamattoman kaavatontin omistajaa tontin rakentamiseen ja viime kädessä lunastaa rakentamaton tontti kunnalle, ellei tontin rakentaminen muuten toteudu.

Niemi-Eskolan asemakaavassa on pyritty muodostamaan maanomistajalle tilanne, jossa kaava vastaisi mahdollisimman pitkälti maanomistajan omaakin tavoitetta alueiden käytöstä. Mikäli uusia tarpeita maanomistajalle tulevaisuudessa ilmenee, olisi kaavoituksen ja maanomistajankin kannalta parempi vaihtoehto tutkia erilaisia vaihtoehtoja näiden tullessa konkreettisiksi sen sijaan, että kaavaan tehtäisiin varauksia, jotka eivät välttämättä koskaan toteutuisi.

Mikäli tontin nykyinen asuinrakennus ei ole riittävä, voidaan tällaisessa tilanteessa asiaa tarkastella vaiheessa lupa/poikkeamislupamenettelyllä. Asuinrakennus tontilla on kaavassa merkitty säilytettäväksi eikä sen laajentamista ole osoitettu, mutta mikäli laajennukselle on pakottavaa tarvetta, tulee se toteuttaa rakennuksen arvoja turmelematta ja tarvittaessa museoviraston kanssa toteutuksesta neuvottelemalla. Tontilla oleva rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa tontilla rakentamiseen osoitetulle alueelle, käytännössä jo pelkästään olemassa olevien rakennusten ja kaavassa osoitettujen ohjeellisten rakennuspaikkojen osalle.



TAMMELAN KUNTA

2. Armi Vartia

Sen lisäksi mitä aikaisemmassa muistutuksessa on tuotu esille ja vastauksena kunnan vastineeseen.

Aiemman muistutuksen pääkohdat:

- 1. Kaavoituksen tavoite saattaa kaava vastaamaan alueen nykyistä käyttöä toteutuu parhaiten pitämällä vuodesta 1978 asuintonttina toiminut alue asuintonttina myös kaavassa.*
- 2. On eriarvoista kohtelua lohkoa tontista 'Ullankuja 5 puistoalue, kun kaikki muut asuintontit Kydöstä Lamalaan on kaavoitettu asuintonteiksi.*
- 3. Lohkaistu alue on liian pieni ja erillinen toimiakseen uskottavasti minkään eläimen tai kasvin suoja-alueena . Näin lähellä keskustaa se toimii sopivasti polutettuna parhaiten 'pussikalja-alueena'.*
- 4. Kaavaehdotuksessa ei ole tuotu esille ainoatakaan sellaista asiaa, joka ei kaavassa toteutuisi muutoinkin ilman, että pitäisi ryhtyä niinkin radikaaliin toimenpiteisiin, kuin asuintontin kolmasosan sosialisointi on.*
- 5. Kaavaehdotuksen toteuttaminen aiheuttaa tontinomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa, josta on maininta maankäyttö - ja rakennuslain (5.2.1999/ 132) seitsemännän luvun 54 . pykälässä.*

Kommentit kunnan vastineeseen:

- 6. Kunnan vastineessa kerrotaan, että kaavaa laadittaessa tärkeäksi tavoitteeksi on muodostunut ns. keskuspuisto, vihreä kaista kirkolta Pyhäjärven rantaan. Tämä toteutuu luontevasti, ilman, että vakiintuneessa asuinkäytössä olevasta tontista 'Ullankuja 5 ' tarvitsee pakkolunastaa kolmasosaa.*
- 7. Vastineessa vedotaan vuoden 1977 kaavoitukseen, jossa asuintontteja oli kaavoitettu puistoalueeksi paljon runsaammalla kädellä. Vuoden 1977 kaava on siinä suhteessa tontinomistajalle paljon parempi, koska sitä olisi ollut poliittisesti mahdoton toteuttaa suuren vastustuksen vuoksi, jonka noin mittavat pakkolunastukset olisivat väistämättä aiheuttaneet. Siinä mielessä ei tämä uusikaan ehdotus ole huono, jos sitä ei panna täytäntöön.*
- 8. Vastineessa perustellaan pakkolunastusta sanomalla, että pakkotoimen kohteena oleva tontti on isompi kuin joku toinen tontti. Onko tämä asiallinen perustelu? Isompi tontti mahdollistaa myöhemmin rakennuspaineen kasvaessa tontin jakamisen kahdeksi asuintontiksi, kun kaavoituksessa jossain vaiheessa halutaan näin tehdä, olettaen, että kuntakeskus on kasvussa.*
- 9. Erillisen 'pussikaljapoukaman' kaavoittaminen pakkolunastamalla kolmasosa vakiintuneesta asuintontista ei palvele luontoarvoja toteutettuna näin lähelle kunnan keskusta; Yhteys rantaan syntyy luontevasti ilman sitä.*
- 10. Kommentoitavaksi annettu kaavaesitys ei paranna tontinomistajan asemaa, jos se on tarkoitus toteuttaa.*
- 11. Vaikka pitkin Pyhäjärven pohjoisrantaa kulkeva yhtenäinen puistoalue olisi ollut pelkästään virkistyskäyttöä ajatellen erinomainen ajatus (vuoden 1977 kaava), niin hyvin suuri määrä ihmisiä olisi vastustanut sitä, koska he olisivat katsoneet sen heikentävän omia oikeuksiaan tontinomistajana. Onko nyt niin, että tämä 'parempi' ratkaisu on hylätty koska ei ole haluttu vastustaa suurta määrää tontinomistajia, kuntalaisia, mutta yhdelle tontinomistajalle näin voidaan tehdä. Tästä syntyy vahva tunne eriarvoisuudesta, koska tässä ei ajeta 'parasta mahdollista' ratkaisua, vaan sellaista kompromissia, jossa jyrätään vain yksi kuntalainen, siihen rohkeus tuntuu riittävän. Aiemmassa vastineessa ei oltu kommentoitu kaikkia alkuperäisen muistutuksen kohtia, josta voi päätellä, että niitä ei ole otettu huomioon. Tässä muistutuksessa kohdat on numeroitu. Kohdista 1. - 6. ja 11. jokainen erikseen on otettava huomioon. Kohdissa 7. - 10, on kyseenalaistettu kunnan vastineessa annetut perustelut.*

Kunnanhallituksen vastine:

Kunta on antanut aikaisemmassa vastineessaan perustelunsa kaavatilanteelle. Kuten vastineessa on todettu, aikaisempaan kaavaan (1977) verrattuna maanomistajalle on naapurimaanomistajien tavoin osoitettu ranta-alue mukaan tonttiin ja näin muodostettu virallinen rantatontti. Kunnan keskustan alueella rakentaminen tapahtuu asemakaavojen perusteella, jolloin kunta on määrittänyt alueen katuverkon, viheralueet ja rakentamisen tontteineen. Maanomistajan oma kiinteistö on



TAMMELAN KUNTA

rakennettu vuoden 1977 kaavan mukaisesti rannasta irti olevalle noin 2000 neliömetrin tontille. Muu osa maanomistajan tilasta on lunastamatonta puistovarausta.

Kunnan keskustassa on selkeä tarve rantapuistolle, etenkin kun kuntaan rakennetaan uutta hissillistä kerrostalokantaa mm. keskustaan muuttavalle ikääntyvälle väestölle ja keskustassa asuville lapsiperheille.

Liite:

Kunnan ehdotusvaiheen vastine



TAMMELAN KUNTA

12. Ami Vartia

Ehdotan, että asuintontti 'Ullankuja 5' kaavoitetaan asuintontiksi vastaamaan tontin vakiintunutta käyttötarkoitusta. Näin on toimittu kaikkien muidenkin asuintonttien osalta.

Perustelut:

Kaavoituksen tavoitteeksi on kerrottu tarve saattaa kaava vastaamaan paremmin alueen nykyistä käyttöä ja saattaa kaava ajanmukaiselle tasolle.

Kyseinen tontti on ensimmäinen Eskolan kantatilasta lohkaistu asuintontti ja on ollut asuintonttina jo vuodesta 1978. Sitä ennen alue on ollut maatalousmaata ja siinä on ollut perunapello ja lehmihaka.

Kunnalla on ollut etuosto-oikeus ja mahdollisuus hankkia omistukseensa maa-alueita k.o. tontin molemmilta puolin varsin edulliseen hintaan. Kunta on kuitenkin päättänyt käyttää muuhun kuntalaisia hyödyttävään tarkoitukseen. Onko kunnan taloudessa tapahtunut merkittäviä muutoksia parempaan suuntaan ja kaavaehdotuksen toteuttamiseen tarvittaviin lunastuksiin on osoitettavissa tarpeelliset varat vai onko kaavaehdotus taloudellisessa mielessä mahdoton panna täytäntöön, koska rahat aina tullaan käyttämään kuntalaisia paremmin hyödyttäviin hankkeisiin.

On periaatteessa hyvä, että kaavassa pyritään varaamaan alueita, jotka pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisessa tilassa, mutta on kohtuutonta ja tontinomistajan eriarvoista kohtelua, että alue lohkaistaan yhden ainoan tontin alueesta, kun kaikki muut asuintontit Kydöstä Lamalaan on kaavoitettu asuintonteiksi.

Alue on aivan liian pieni, että se toimisi uskottavasti minkään eläimen, hyönteisen tai kasvin suojelualueena. Alue on yhteydessä muuhun viheralueeseen kapean kulkuväylän kautta, joka on muutaman metrin päässä makuuhuoneen ikkunasta ja on tällä hetkellä osittain luonnontilaista pensaikkoa ja osittain hoidettua pihanurmikkoa.

Vaikuttaa siltä, että viheralue kaavoitus, joka kattaa yli kolmasosan koko tontista, on jäänne aiemmasta kaavoituksesta. Kaavoituksen perusteluissa ei ole tuotu tontin omistajalle tiedoksi mitään sellaista suunnitelmaa, jonka toteuttamiseksi k.o. kaavoitusratkaisu olisi perusteltu.

Kaavaehdotuksen toteuttaminen aiheuttaa tontinomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa josta on maininta maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) seitsemännän luvun 54. pykälässä.

Kunnanhallituksen vastine:

Niemi-Eskolan asemakaavaa päivitettäessä on suuren painoarvon saanut alueen puistojen toimiminen kunnan keskustan rantapuistoalueena, johon ne sijainniltaan ihanteellisesti sopivat. Keskusteluja on käyty paljon niin kunnan sisällä kuin kunnan ja muiden viranomaistahojen sekä kunnan ja maanomistajien välillä. Alueella on voimassa 30.9.1977 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alueen kaikki rannat on osoitettu puistoalueeksi. Kunnassa onkin käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavoitettu Niemi-Eskolan asemakaava muotoon, jossa olemassa olevat rannan rakennuspaikat ovat saaneet ranta-alueitaan omaan tonttiinsa, mutta mahdollisimman paljon olemassa olevia puistoalueita on säilytetty. Näin on varmistettu kaavan olennaisimpia lähtökohtia ollut Forssantien ja Pyhäjärven väliin jäävä puistoalue ja sen toimivat kulkuyhteydet.

Alueelle ei näin ollen muodosteta kaavavarausta puistolle Niemi-Eskolan asemakaavamuutoksessa, vaan kunnalla on ollut mahdollisuus voimassa olevan 30.9.1977 asemakaavan mukaan lunastaa alue puistoksi jo vuosikymmenien ajan, vaikkakin kunta on jättänyt tämän käyttämättä. Keskustapuistolle on kunnassa kuitenkin tarvetta, joten kaavavarauksena puistoalueet ovat edelleen perusteltuja. Puistoalueita on kuitenkin pienennetty, jotta voimassa olevaan 1977 vuoden kaavaan verrattuna puistoalueet ovat kunnan kannalta toteuttamiskelpoisemmat, kuitenkin mahdollistaen kunnalle olennaisen yleisen puistoalueen rantaan.



TAMMELAN KUNTA



otc vuodon 1677 asemakaavasta

Kaavat ovat kaikille yhteiset pelisäännöt alueiden toteuttamisesta ja rakentamisesta. Kaava on tullut voimaan 30.9.1977 ja muodostanut muistuttajalle irti rannasta olevan noin 1900 m² tontin. Maanomistaja on käyttänyt tämän kaavan antamia mahdollisuuksia ja rakentanut tonttinsa kaavan jo ollessa voimassa tietoisena siitä, että tontin ympärillä on kunnalle varattua puistoaluetta. Kaavallisesti kyseessä on edelleen sama tontti, suurin osa maanomistajan tontikseen laskemasta alueesta on kaavallisesti kunnalle siirtyvää puistovarausta. Koska kyseinen tontti on rakennettu puistovarausten ollessa voimassa ja nimenomaisesti tähän kaavaan perustuen, ei maanomistajalle kaavan päivityksessä samaiset asiat toistamalla aiheuteta lain tarkoittamaa kohtuutonta haittaa.

Kaavoituksellisesti maanomistaja saa merkittävän edun kunnallisen yhteisen edun kustannuksella, vaikkakin maanomistaja ymmärrettävästi omasta näkökulmastaan peilaa tilannetta omaan maanomistukseensa. Kaavoituksellisesta näkökulmasta maanomistaja on kuitenkin omistanut suureksi osaksi kunnalle lunastettavaa puistoa, ei virallistettua rakennuspaikkaa. Kun alueen kaavoitusta on Niemi-Eskolan asemakaavassa päivitetty, on kunnassa maanomistajalle osoitettu tontti rantaan, ehdotusvaiheen keskustelujen perusteella tontin rantaviiva on kasvatettu vastaamaan muiden maanomistajien rantaviivan määrää (noin 40 metriä).

Muistuttajan tontti sijoittuu Tammelan kuntakeskukseen, jossa tonttikoot asuinalueilla suurimmaksi osaksi vaihtelevat 1000 neliömetristä 1500 neliömetriin. Muistuttajan omistuksessaan tällä hetkellä on 5515 m² kokoinen maa-alue, josta muistuttajalle on muodostettu kaavoituksella noin 3870 m² kokoinen asuintontti, eli 2-3 kertainen tavalliseen asuinalue-tonttiin nähden. Voimassa olevassa kaavassa vuodelta 1977 kaavatontti on ollut kooltaan aikaisemmin mainittu 1900 m².

Etäisyys tontin rakennuksesta kaavatontin ja puiston rajaan on yli kahdeksan metriä eli huomattavan enemmän kuin neljän metrin etäisyys, joka on kunnan rakennusjärjestyksessä rakennusten etäisyys rajasta. Yleisesti ottaen puistoihin rajautuvat tontit ovat kysytyjä, sillä todennäköisimmin asuintontit rajautuvat naapuritontteihin ja näiden pihapiireihin.



TAMMELAN KUNTA

Aikaisemmasta toiveesta on muistuttajan maanomistuksessa oleva puistovaraus osoitettu merkinnällä VP-2, joka määrittää alueen luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi, jonne voidaan muodostaa ulkoilua ja virkistystä palvelevia polkuja. Kyseessä ei ole luonnonsuojelualan perustamisesta, vaan puistoalueesta, jota hoidetaan luonnontilaisena ilman, että alueelle rakennettaisiin huvimajoja, laitureita tai vastaavia.

Voimassa oleva kaava mahdollistaa puiston virkistysreitin toteuttamisen olemassa olevan rakennuskannan ja rannan välistä, Niemi-Eskolan asemakaavassa ranta jää rakennuspaikkojen käyttöön ja reitti kulkee rannan olemassa olevien rakennuspaikkojen pohjoispuolelta. Niemi-Eskolan kaava parantaakin tilannetta maanomistajien kannalta huomattavasti aikaisempaan kaavaan verrattuna.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	834 Tammela	Täyttämispvm	24.09.2014
Kaavan nimi	Niemi-Eskolan asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.03.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.10.2009
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,4551	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,4551

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	4,4551	100,0	4496	0,10	0,0000	-236
A yhteensä	2,5924	58,2	4296	0,17	0,7335	-436
P yhteensä	1,5510	34,8	0		-0,9825	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,1940	4,4	200	0,10	0,1940	200
L yhteensä	0,1177	2,6	0		0,0550	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		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	500	3	500

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,4551	100,0	4496	0,10	0,0000	-236
A yhteensä	2,5924	58,2	4296	0,17	0,7335	-436
AR	0,4847	18,7	1212	0,25		
AO	2,1077	81,3	3084	0,15	0,7335	-436
P yhteensä	1,5510	34,8	0		-0,9825	
P	1,5510	100,0	0		-0,9825	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,1940	4,4	200	0,10	0,1940	200
RA	0,1940	100,0	200	0,10	0,1940	200
L yhteensä	0,1177	2,6	0		0,0550	0
Kadut	0,0853	72,5	0		0,0226	0
Kev.liik.kadut	0,0324	27,5	0		0,0324	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	500	3	500
Asemakaava	3	500	3	500