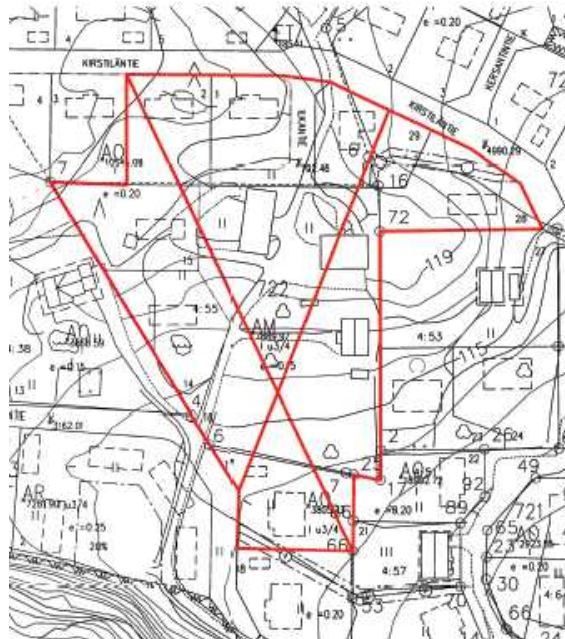




Tammelan kunta

## Kydön asemakaavamuutos, kortteli 722

Kaavaselustus 14.10.2009



Tammelan kunnan kaavoitus  
kaavoittaja Miika Tuki  
Hakkapeliitantie 2  
31300 Tammela  
puh 03 4120507 / 050 4643274  
miika.tuki@tammela.fi



## Tammelan kunta

### TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Kydön alueen asemakaavamuutos korttelissa 722  
Kunta: Tammela  
Korttelit: 722  
Kaavan laadittaja: Tammelan kunta  
Kaavan laatija: Tammelan kunta  
kaavoittaja Miika Tuki  
Hakkapeliitantie 2  
31300 Tammela  
puh 03 4120507 / 050 4643274  
miika.tuki@tammela.fi

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 1.6.2009 § 165 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 12.5.2009 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 15.6.-29.6.2009 välisenä aikana.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

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



# Tammelan kunta

## Selostuksen sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.2	Asemakaava.....	4
1.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
2.1.2	Luonnonympäristö .....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö .....	5
2.1.4	Maanomistus .....	5
2.2	Suunnittelutilanne .....	5
2.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	5
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	5
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	5
3.3.1	Osalliset.....	5
3.3.2	Vireilletulo .....	6
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....	6
3.4	Asemakaavan tavoitteet .....	6
3.4.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	6
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	6
4.1	Kaavan rakenne.....	6
4.1.1	Mitoitus.....	6
4.1.2	Palvelut.....	6
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	7
4.3	Aluevaraukset.....	7
4.4	Kaavan vaikutukset.....	7
4.5	Ympäristön häiriötekijät.....	7
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	7
4.7	Nimistö .....	7
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	8
5.2	Toteutuminen ja ajoitus .....	8
5.3	Toteutuksen seuranta .....	8

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Tilastolomake  
Kaavamerkinnot ja -määräykset

Varsinaisia omia lähdemateriaaleja ei pienellä kaavamuutoksella ollut, vaan lähdemateriaalina käytettiin voimassa olevan kaavan selvityksiä:

Luontoselvitys  
Kulttuurimaisema- ja rakennusinventointi



# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 1.6.2009 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 12.5.2009 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 15.6.-29.6.2009 välisenä aikana. Maanomistajille ja naapureille ilmoitettiin kirjeitse kaavoituksen aloittamisesta sekä luonnoksen että osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillöolosta.

Tammelan kunta on hakenut kaavamuutoksen vireille tehdäkseen kaava-alueella pieniä, koko kaavaan vaikutukseltaan merkityksettä tarkennuksia muuttuneiden tarpeiden vuoksi. Korttelissa 722 olevan tontin 15 kulkuyhteyttä muutetaan kulkemaan viistosti AM alueen puolelta, jolloin tontin 2 osalta tiealue liitetään osaksi tonttia. Tontilta 17 varataan pieni alue ET alueeksi (yhdyksuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue). Myös johtokujien varauksia on tarkennettu vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja tarpeita.

## 1.2 Asemakaava

Asemakaavaan on tehty aluerajauksia koskevia tarkistuksia vastaamaan maastossa vallitsevia olosuhteita ja tulevia tarpeita. Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut lukuun ottamatta Ilkantietä. Tonteista tontit 14, 15, 17 ja 29 ovat rakentamatta. Kaavamuutoksessa esitetty tielinjauksen muutos vähentää hivenen AM tontin 16 aluetta, toisaalta aluevaraus poistuu tontilta 2. ET-alue sijoittuu tontin 17 alueelle, tontin kulmalla olleelle vaikeasti asuintonttina hyödynnettävälle nurkalle. Johtokujaa tarkennetaan tontin 29 osalta kulkemaan tontin kaakkoisrajaa. AM-tontin 16 alueella johtokuja sijoitetaan kulkemaan tontin länsirajalla.

## 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut lukuun ottamatta Ilkantietä. Tonteista tontit 14, 15, 17 ja 29 ovat rakentamatta. Asemakaavamuutokset helpottavat alueen toteuttamista mahdollistaen toteutettavimmat kulut ja tekniikan. Asemakaava tullaan toteuttamaan, kun tarvetta rakentamattomien tonttien rakentamiseen ilmenee.

# 2 LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue koostuu kahdeksasta asuintontista, joista yksi on AM tontti 16, joille saa rakentaa I u 3/4 kerroksisen asuinrakennuksen tehokkuudella e=0,15. AO-tontit 1, 2, 14, 15, 28 ja 29 ovat yksikerroksisten asuinrakennusten aluetta, jonne saa rakentaa tehokkuudella e=0,20. AO-tontille 17 saa rakentaa I u 3/4 kerroksisen asuinrakennuksen tehokkuudella e=0,20. Aluerajauksen alueella oleva Ilkantien varaus on toteutumatta, samoin kaavassa esitetty ET-alue nykyisin kokonaisuudessaan asuintontiksi 17 varatun tontin alueella.



## Tammelan kunta

### 2.1.2 Luonnonympäristö

Alue koostuu kahdeksasta asuintontista pihapiireineen. Varsinaisia luonnonympäristöjä kaavarajauksen alueella ei ole, vaan ne ovat muualla asuinalueella.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut jokseenkin kaavan mukaisesti lukuun ottamatta tontteja 14, 15, 17 ja 29.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat yksityisten lisäksi kunta, joka omistaa tonttien 17 ja 29 maa-alueet.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kanta-Hämeen maakuntakaava on tullut voimaan 28.9.2006.

Tammelan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002.

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

Pohjakartta on otettu Tammelan kunnan ajantasaisesta karttajärjestelmästä vuonna 2009.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksessa toteutetaan kaava-alueella pieniä, koko alkuperäiseen Kydön alueen asemakaavaan vaikutukseltaan merkityksettömiä tarkennuksia muuttuneiden tarpeiden vuoksi. Korttelissa 722 olevan tontin 15 kulkuyhteyttä muutetaan kulkemaan viistosti AM alueen puolelta, jolloin tontin 2 osalta tiealue liitetään osaksi tonttia. Tontilta 17 varataan pieni alue ET alueeksi (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue). Myös johtokujien varauksia on tarkennettu vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja tarpeita.

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat lähinnä maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muuhun oloihin kaava saattaa vaikuttaa.

Maanomistajat ja asukkaat:

kunta, suunnittelualueen maanomistajat, naapurialueiden maanomistajat, asukkaat

Kunnan hallintokunnat:

tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, elinkeinotoimi, ympäristötoimi, vapaa-aikatoimi, sosiaali- ja koulutoimi

Viranomaiset:

Viranomaistasolla asiat on ratkaistu voimassa olevan Kydön alueen asemakaavoituksen aikana.

Muut yhteisöt:

Vattenfall Verkko Oy, Forssan Seudun puhelin Oy jne.



### 3.3.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 1.6.2009 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 12.5.2009 päivätyyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 15.6.-29.6.2009 välisenä aikana. Maanomistajille ja naapureille ilmoitettiin kirjeitse kaavoituksen aloittamisesta sekä luonnoksen että osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

### 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaava noudattaa 15.6.2006 voimaan tulleen kaavan periaatteita. Tämä asemakaavamuutos ja -laajennus on merkitykseltään vähäinen, koska pääasiallisesti kaavan tarkoitus on muuttaa kaava vastaamaan olosuhteita maastossa ja parantamaan alueen toteutettavuutta.

Osallistumismahdollisuudet on selostettu kaavahankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavamuutoksen vähäisyyden vuoksi ei katsota tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvottelua.

## 3.4 Asemakaavan tavoitteet

### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana oli tarkistaa kaavaa siten, että se vastaisi tilannetta ja sijaintia maastossa sekä olisi jatkossa entistä toteuttamiskelpoisempi.

### 3.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 1.6.2009 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 12.5.2009 päivätyyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 15.6.-29.6.2009 välisenä aikana. Maanomistajille ja naapureille ilmoitettiin kirjeitse kaavoituksen aloittamisesta sekä luonnoksen että osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta tahoilta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta koskien. Lausunnot saatiin Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Tammelan kunnan tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta, Forssan seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, FSP:lta sekä Vattenfall Oy:ltä.

Jatkossa viranomaistahoilta (Hämeen ympäristökeskus, Hämeen liitto, Tiehallinto ja Museovirasto) ei tarvitse pyytää lausuntoa kaavaa koskien.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

#### 4.1.1 Mitoitus

Mitoitus pysyy jokseenkin tätä kaavamuutosta edeltävän tilanteen eli 15.6.2006 voimaan tulleen kaavan mukaisena, ainoastaan Ilkantielle varatut alueet muuttuvat muuttaen myös hivenen AM-tontin 16 ja AO-tontin 2 aluerajauksia. ET-tontti pienentää vähäisessä määrin kunnan omistamaa tonttia 17.

#### 4.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen tarvitsemat palvelut löytyvät Tammelan kunnan keskustasta sekä Forssan kaupungista.



### **4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavatyön keskeinen tavoite on aluerajauksen alueella olevien tonttien toimintojen ja toteuttamisen parantaminen. Asemakaavatyössä on tehty tonttirajauksia koskevia muutoksia vastaamaan tulevaisuudessa toteutuvia liikenteellisiä ja teknisiä ratkaisuja. Muutokset eivät toteutuessaan tuo alueen ympäristöön merkittäviä laadullisia muutoksia, sillä alue säilyy käyttötarkoitukseltaan entisellään.

### **4.3 Aluevaraukset**

#### **4.3.1 Korttelialueet**

Kortteli 722 ( AO, AM, AP )

Kortteli muodostuu kokonaisuudessaan kahdestakymmenestäyhdeksästä ( 29 ) erillisestä tontista, mutta aluerajauksen alueella tontteja on kahdeksan.

Tontit 1-2 sekä 28-29 ( 4 erillistä tonttia ) ovat erillispientalokorttelialuetta. Alueen kerrosluku on I ja tehokkuusluku 0,20. Kulku tonteille 1-2 sekä 28-29 tapahtuu Kirstiläntieltä ja tontille 17 Nuotantekijäntieltä. Tonttien 28 ja 29 rajalla kulkee johtoa varten varatun alueen rajaus.

Tontit 14 ja 15 ovat erillispientalokorttelialuetta. Alueen kerrosluku on I ja tehokkuusluku 0,20. Kulku tontille 14 tapahtuu Attenttieltä, tontille 15 Ilkantieltä.

Tontti 16 on maatilojen talouskeskusten korttelialuetta. Alueen kerrosluku on I u 3/4 ja tehokkuusluku 0,15. Kulku tontille tapahtuu joko Attenttieltä tai Ilkantieltä. Tontin länsirajalla kulkee johtoa varten varatun alueen rajaus.

Tontti 17 on erillispientalokorttelialuetta. Alueen kerrosluku on I u 3/4 ja tehokkuusluku 0,20. Kulku tontille tapahtuu Nuotantekijäntieltä. Alkujaan tonttiin kuulunut luoteisnurkka on erotettu kaavassa ET-alueeksi.

#### **4.3.2 Muut alueet**

Erityisalueet

Alkujaan tonttiin 17 kuulunut luoteisnurkka on erotettu kaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten ET-alueeksi.

### **4.4 Kaavan vaikutukset**

Asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen luonteesta johtuen voidaan todeta, ettei kaavalla käytännössä ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön, luontoon tai luonnonympäristöön.

Kaavamuutoksen myötä uuden rakentamisen toteuttaminen alueella on entistä totettamiskelpoisempaa.

### **4.5 Ympäristön häiriötekijät**

Pienellä kaavamuutoksella ei kokonaisuuteen ole vaikutuksia, toisaalta ympäristössä ei ole häiriötekijöitä asumiselle.

### **4.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset**

Kaavamerkinnät ja –määräykset esitetään liitteellä .

### **4.7 Nimistö**

Osa-alueen nimistö on muodostunut aiemman asemakaavan vahvistumisen myötä.



Tammelan kunta

## **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### ***5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat***

Toteutusta ohjaavat laadittavat rakennuslupa-asiakirjat.

### ***5.2 Toteutuminen ja ajoitus***

Asemakaavan toteutuksesta vastaa Tammelan kunta ja se tullaan toteuttamaan vahvistuskäsittelyn jälkeen vaiheittain kunnan ja maanomistajien tarpeitten mukaan.

### ***5.3 Toteutuksen seuranta***

Kunta seuraa ja ohjaa asemakaavan toteutumista normaalilla rakennuslupamenettelyllä

Tammelassa 14.10.2009

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