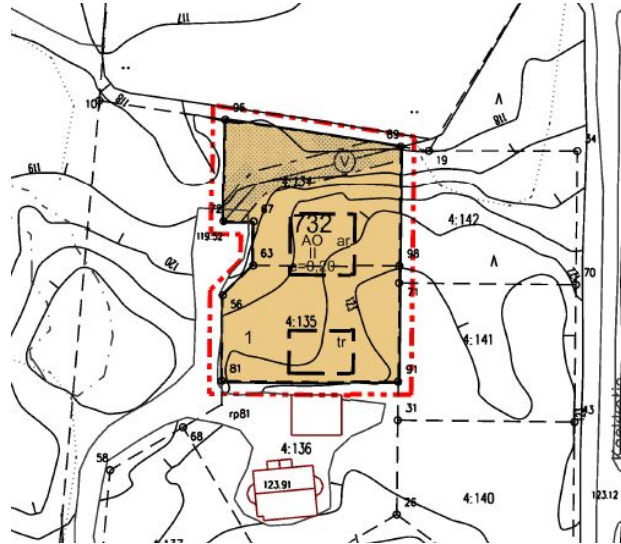




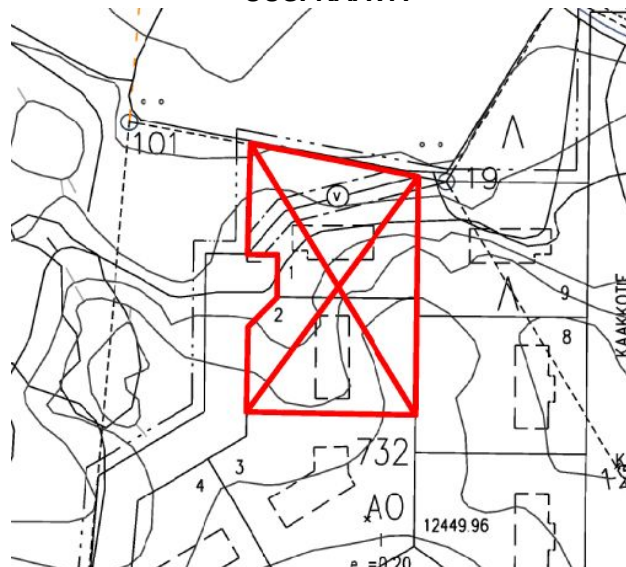
Tammelan kunta

Kydön asemakaavamuutos, kortteli 732

Kaavaselostus 18.10.2011



UUSI KAAVA



POISTUVA KAAVA

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 732
Kunta: Tammela
Korttelit: 732
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 18.4.2011 § 112 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 8.4.2011 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 16.5.-30.5.2011 välisenä aikana.

Kaavaehdotus selostuksineen sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 29.8.-12.9.2011 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	4
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
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	5
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	5
3.3.1	Osalliset.....	5
3.3.2	Vireilletulo	5
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	6
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	6
3.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	6
3.4.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	6
4.1	Kaavan rakenne.....	6
4.1.1	Mitoitus	7
4.1.2	Palvelut.....	7
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	7
4.3	Aluevaraukset.....	7
4.4	Kaavan vaikutukset.....	7
4.5	Ympäristön häiriötekijät.....	7
4.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	7
4.7	Nimistö	7
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	7
5.2	Toteutuminen ja ajoitus	8
5.3	Toteutuksen seuranta	8

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Tilastolomake
Kaavamerkinnät 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 18.4.2011 § 112 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 8.4.2011 päivätyyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtävillä 14 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 16.5-30.5.2011 välisenä aikana. Maanomistajille ja naapureille ilmoitettiin kirjeitse kaavoituksen aloittamisesta sekä luonnoksen että osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Kaavaehdotus selostuksineen sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 29.8-12.9.2011 välisenä aikana. Maanomistajille ja naapureille ilmoitettiin kirjeitse kaavaehdotusmateriaalin nähtävilläolosta.

Tammelan kirkonkylän asemakaavan Kydön alueen korttelissa 732 on tarkoitus yhdistää maanomistajan tarpeesta kaksi erillistä tonttia 1 ja 2 yhdeksi isommaksi tontiksi. Maanomistaja omistaa kummankin tontin eikä pohjoisenpuoleiselle tontille 1 ole mahdollista sijoittaa erillistä asuin- ja talourakennusta tontilla sijaitsevan johtokujan ja maastomuotojen vuoksi. Koska alueella on rakennettu puolitoistakerroksisia ja kaksikerroksisia rakennuksia poikkeamisluvilla, on kaavassa kerrosluku kasvatettu kahteen kerrokseen. Maanomistajan ja kunnan välillä on laadittu kaavoitussopimus ennen kaavoituksen aloittamista.

1.2 Asemakaava

Korjattuna asemakaava mahdollistaa maanomistajan suunnitelmien toteuttamisen, sillä tällöin on mahdollista rakentaa asuinrakennus omanaan ja talourakennus omanaan.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on jo toteutettu kunnallistekniikan kuten viemäröinnin ja tiestön suhteen, uusi asemakaava vain poistaa tonttirajan kahden tontin väliltä. Tontin rakentaminen toteutetaan maanomistajan toimesta.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue koostuu aikaisemmassa kaavassa kahdesta rakentamattomasta AO-tontista, joille saa rakentaa I kerroksisen asuinrakennuksen. Kaavatontit ovat saman maanomistajan omistuksessa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Alue koostuu kahdesta asuintontista, joille on kaavaprosessin aikana rakennettu kaavan mukaista rakennuskantaa poikkeamisluvalla.



Tammelan kunta

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavaprosessin aikana tonteille on rakennettu laadittavan kaavan mukaista rakennuskantaa poikkeamisluvalla.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan maan omistaa yksi maanomistaja, jonka kanssa kunta on laatinut kaavoitussopimuksen.

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 2011.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tammelan kirkonkylän asemakaavan Kydön alueen korttelissa 732 on tarkoitus yhdistää maanomistajan tarpeesta kaksi erillistä tonttia 1 ja 2 yhdeksi isommaksi tontiksi. Maanomistaja omistaa kummankin tontin eikä pohjoispuoleiselle tontille 1 ole mahdollista sijoittaa erillistä asuin- ja talousrakennusta tontilla sijaitsevan johtokujan vuoksi. Koska alueella on rakennettu puolitoistakerroksisia ja kaksikerroksisia rakennuksia poikkeamisluvilla, on kaavassa kerrosluku kasvatettu kahteen kerrokseen.

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, suunnittelualan maanomistajat, naapurialueiden maanomistajat, asukkaat

Kunnan hallintokunnat:

tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, elinkeinotoimi, ympäristötoimi, vapaa-aikatoimi, sosiaalityö, 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 kokouksessaan 18.4.2011 § 112 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 8.4.2011 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.



Tammelan kunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston tekniselle osastolle 16.5-30.5.2011 välisenä aikana. Maanomistajille ja naapureille ilmoitettiin kirjeitse kaavoituksen aloittamisesta sekä luonnoksen että osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavamuutos ja -laajennus on merkitykseltään vähäinen, koska asemakaava muuttaa vain kahden tontin välistä omistusrajaa poistamalla rajan vastaamaan nykyistä omistusta. Muuhun kaava-alueeseen muutoksella ei ole vaikutuksia. 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 muuttaa kaavaa siten, että se vastaisi olemassa olevaa maanomistusta ja mahdollistaisi alueen rakentamisen.

3.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 18.4.2011 § 112 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 8.4.2011 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston tekniselle osastolle 16.5-30.5.2011 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 Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Tammelan kunnan tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta sekä Vattenfall Oy:ltä. Lausujilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä kaavaluonnokseen. Tammelan kunnan tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta ilmoittivat, ettei niiltä tarvitse jatkossa pyytää lausuntoa, mikäli kaava ei olennaisesti muutu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai luonnoksesta ei kuntaan saapunut yksityisten maanomistajien mielipiteitä.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.8.2011 § 192 asettaa ehdotusvaiheen asiakirjoina 22.7.2011 päivätyn asemakaavaehdotuksen selostuksineen sekä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Kaavaehdotus selostuksineen sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston tekniselle osastolle 29.8-12.9.2011 välisenä aikana. Maanomistajille ja naapureille ilmoitettiin kirjeitse kaavaehdotusmateriaalin nähtävilläolosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta tahoilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotusmateriaalista, elleivät nämä olleet ilmoittaneet, ettei niiltä jatkossa tarvitse pyytää lausuntoa (Tammelan kunnan tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta) Lausunnot saatiin Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta ja Vattenfall Oy:ltä. Lausujilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä kaavaluonnokseen. Kaavaehdotusmateriaalista ei kuntaan saapunut yksityisten maanomistajien mielipiteitä.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne



Tammelan kunta

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kahdesta erillisestä tontista muodostuu yksi tontti, mutta mitoitus rakennusoikeuksien suhteen säilyy entisellään.

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 ajantasaistaa kaava-alueen tilanne maanomistusta ja maanomistajan tavoitteita vastaavaksi. Muutokset eivät toteutuessaan tuo alueen ympäristöön merkittäviä laadullisia muutoksia, sillä alue säilyy käyttötarkoitukseltaan täysin entisellään.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Kortteli 732 (AO)

Kaavaudistuksen jälkeen kortteli muodostuu kahdeksasta (8) erillispientalotontista.

Kaavamuutosalueen aikaisemmasta kahdesta tontista (tontit 1 ja 2) on muodostunut tonttia 1, jonka kerrosluku on 11 ja tehokkuusluku on 0.20. Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen paikat on kaavassa osoitettu. Mikäli talousrakennus rakennetaan lähemmäksi kuin 4 metriä naapurin rajasta / alle 8 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksesta, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta. Tontin pohjoispuolella tontin halkovan johtokujan yläpuoli on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Kulku tontille tapahtuu Varpustieltä.

4.3.2 Muut alueet

Kaavarajauksen alueella ei ole muita alueita ja aluevarauksia.

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 sijoittelu tonteille järkevoityy.

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.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Tammelan kunta

Toteutusta ohjaavat laadittavat rakennuslupa-asiakirjat.

5.2 Toteutuminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutuksesta vastaa Tammelan kunta ja alueen osalta kunnallistekniset ratkaisut on jo rakennettu. Kaavaprosessin aikana tonteille on rakennettu laadittavan kaavan mukaista rakennuskantaa poikkeamisluvalla.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kunta seuraa ja ohjaa asemakaavan toteutumista normaalilla rakennuslupamenettelyllä

Tammelassa 18.10.2011

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