

Mansikkaniemenrannan asemakaavamuutos 1, korttelit 420, 421, 427 ja 512

Kaavaselostus 11.11.2016



Kaavaehdotus 11.11.2016

Poistuva kaava 2005

Tammelan kunta

TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Mansikkaniemenrannan asemakaavamuutos 1, korttelit 420, 421, 427 ja 512

Kunta: Tammela

Korttelit: 420, 421, 427, 512 sekä katualuetta ja rannan viheraluetta

Kaavan laadittutaja: Tammelan kunta

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

Aloittaminen:
Kunnanhallitus 17.11.2014 § 251

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos julkisesti nähtävillä:
7.12.-20.12.2015 ja 11.1.-24.1.2016

Ehdotusvaihe julkisesti nähtävillä:
15.8.-13.9.2016

Hyväksymispäivämäärät:

Tammelan kunnanhallitus
Tammelan kunnanvaltuusto

Kaava kuulutettiin voimaan

Sisällys

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.2	Asemakaava	4
1.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT.....	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Alueen kehitys	5
2.1.3	Kaavatilanne	9
2.1.4	Luonnonympäristö	12
2.1.5	Pohjavesi	13
2.1.6	Liikenne.....	14
2.1.7	Rakennettu ympäristö.....	14
2.1.7	Virkistysalueet ja -reitit.....	14
2.1.8	Maanomistus.....	15
2.2	Suunnittelutilanne.....	15
2.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.2.1	Osalliset	16
3.2.2	Vireilletulo	16
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	16
3.3	Asemakaavan tavoitteet.....	17
3.3.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	17
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
4.1	Kaavan rakenne	19
4.1.1	Mitoitus.....	19
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
4.3	Kaavakartta	20
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
4.5	Aluevaraukset	22
4.5.1	Korttelialueet.....	22
4.5.2	Katualueet.....	22
4.5.2	Virkistysalueet.....	22
4.6	Nimistö	22
5	Kaavan vaikutukset.....	23
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	23
5.2	Vaikutukset liikenteeseen	23
5.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön.....	23
5.4	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	23
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	23
5.6	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2	Toteutuminen ja ajoitus	23
6.3	Toteutuksen seuranta	24

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 17.11.2014 § 251 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 29.6.2015 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 7.12.-20.12.2015 ja 11.1.-24.1.2016 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 15.8.-13.9.2016 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaa päätettiin esittää kunnanhallitukselle jaettavaksi kahteen osaan siten, että korttelien 420, 421, 427 ja 512 sekä pohjoisosan puistoalueen osalta edettiin hyväksymiseen. Eteläosan puistoalueen ja korttelin 428 osalta jatkettaisiin kaavoitusta edelleen.

Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle Mansikkaniemen korttelien 420, 421, 427 ja 512 sekä pohjoisosan puistoalueen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä asemakaavaksi kokouksessaan 12.12.2016.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 19.12.2016.

Kaava kuulutettiin voimaan xx.xx.2016.

1.2 Asemakaava

Suurin osa kiinteistöjen omistajista on esittänyt kunnalle kaavamuutosta alueelle, sillä alueen puistojen ja tiealueiden lunastusten yhteydessä on käynyt ilmi, että he ovat tyytymättömiä aikaisemman kaavan ratkaisuihin. Myös painetta alueen tonttien suurentamiseen on ilmennyt.

Kaavalla pyritään tarkentamaan puistoalueiden rajauksia sekä tutkimaan alueen reittiyhteydet.

Nykyisessä kaavassa olevat noin tuhannen neliömetrin tontit ovat Tammelan nykytilanteessa liian pieniä, sillä taajama-alueelta ostetaan käytännössä minimissään 1500 neliömetrin tontteja.

Asemakaavamuutoksessa tontteja on yhdistetty siten, että kahdesta pienestä tontista on muodostettu yksi isompi tontti.

Aikaisemman asemakaavan kevyen liikenteen varauksia muutettiin puistossa kulkeviksi reittiyhteyksiksi kuten poluiksi.

Aikaisemmassa asemakaavassa tonttien kerrosluku oli yksi, mutta tämä on asemakaavamuutoksessa nostettu muotoon I u ½, sillä käytännössä puolitoistakerroksisen ja korkeakattoisen yksikerroksisen rakennuksen välillä ei juurikaan ole eroa.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutos vastaa paremmin nykypäivän vaatimuksiin ja maanomistajien odotuksiin.

Asemakaava mahdollistaa alueen monipuolisemman rakentamisen ja mahdollistaa rakentamisen myös ullakon tasolla. Tähän asti ullakolle rakentaminen on alueelle mahdollistunut poikkeamislavin.

Asemakaavaa lähtevät ensimmäisen toteuttamaan korttelien 420 ja 421 maanomistajat kaavan mahdollistaessa kahden pienen tontin yhdistämisen isommaksi. Myös kunta voi myydä omistamansa kaksi pientä tonttia yhtenä suurempana.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Hevoniemessä Pyhäjärven rannalla. Alue rajautuu länsipuolelta Vekkiläntiehen ja itäosastaan Pyhäjärveen. Asemakaava-alue käsittää Hevoniemen alueella sijaitsevat tilat 3:344, 3:303 ja 3:302 sekä osan tilasta 3:304.

Suurin osa alueesta ja nykyisen asemakaavan osoittamista rakennuspaikoista on rakentamatta, lukuun ottamatta rannan rakennuskantaa. Vekkiläntien varteen sijoittuvat rakennuspaikat omistavat yksityiset maanomistajat lukuun ottamatta kahta erillispientalotonttia, jotka ovat kunnan omistuksessa (korttelin 427 tontit 1 ja 4). Kunta omistaa pohjoisenpuoleisen virkistysalueen.

Kaava-alue on kooltaan 3,37 hehtaaria.

2.1.2 Alueen kehitys

Alue on ollut vielä 1800-luvun alussa rakentamatonta peltoaluetta Hevoniemen kylässä.

Kuninkaankartassa on mainittu Hevoniemen kylä ja Mansikkaniemi.



ote kuninkaan kartastosta alueelta (1776–1805)

Tammelan kunta

Senaatinkartassa noin vuodelta 1880 on Hevoniemen asutus merkitty selkeämmin. Lähinnä rakentaminen on sijoittunut Vekkilän ja Mansikkaniemen mautilojen läheisyyteen. Kaava-alue on edelleen rakentamatonta Pyhäjärven ranta-aluetta. Ranta-alueelle on kuitenkin jo nähtävissä polku.



ote senaatin kartastosta alueelta (1860–1914)

Tammelan kunta

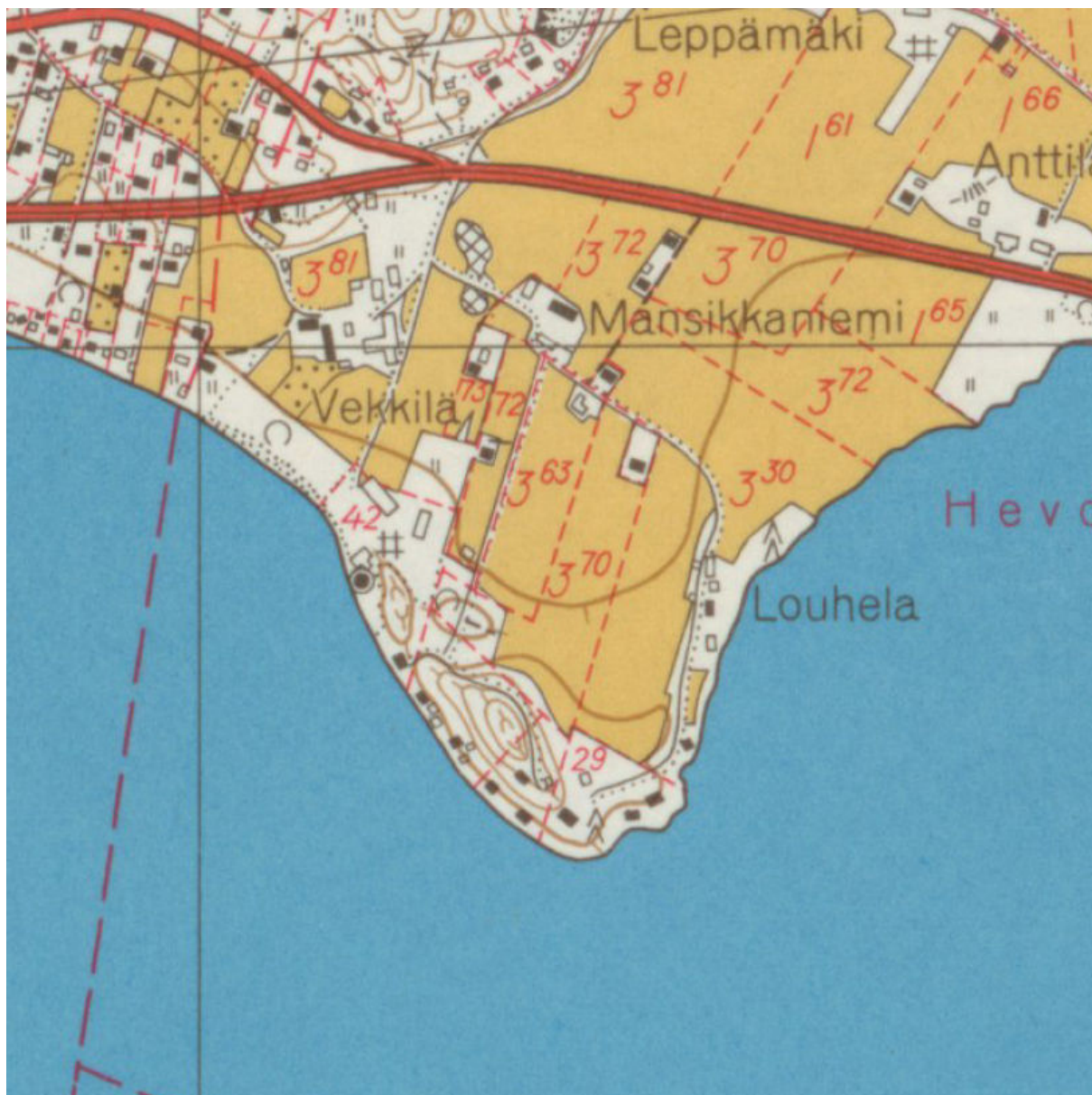
Tilanne oli vastaava vielä 1900-luvun alkupuolella, ranta-aluetta ei ole rakennettu, mutta sinne johtaa yhteys Mansikkaniemen tilalta.



ote pitäjänkartastosta vuodelta 1922

Tammelan kunta

Mansikkaniemen alueelle rakentui 1900-luvun puolivälin tienoilla vapaa-ajanasuntoja, lähinnä niemen eteläkärkeen ja lounaisrannalle. Kaava-alueelle oli rakentunut Louhelan tila, jonka rakennuskantaa on edelleen korttelissa 512. Forssan kansalaisopiston sauna on sekin rakentunut niemen eteläkärkeen.



Kartta vuodelta 1960

Tammelan kunta

Alueen kehitys on ollut nopeaa 1960-luvulta lähtien: alueelle on kaavoitettu tiivistä asuin-aluetta ja rakennettu useita omakotitaloja. Alueen tiestö ja yleiset alueet ovat rakentuneet asemakaavojen mukaisesti. Viime vuosina Mansikkaniemen lounaisranta on muuttunut vapaa-ajanasuntojen alueesta vakituiseen asumiseen.

Kaava-alue on edelleen pitkälti rakentamaton lukuun ottamatta korttelia 512. Aivan viime vuosina kortteleista 420 ja 421 kaavatontit ovat vaihtaneet omistajia ja niiden rakentamista valmistellaan, kunhan tonttien yhdistäminen on mahdollista.



Kartta vuodelta 2016

2.1.3 Kaavatilanne

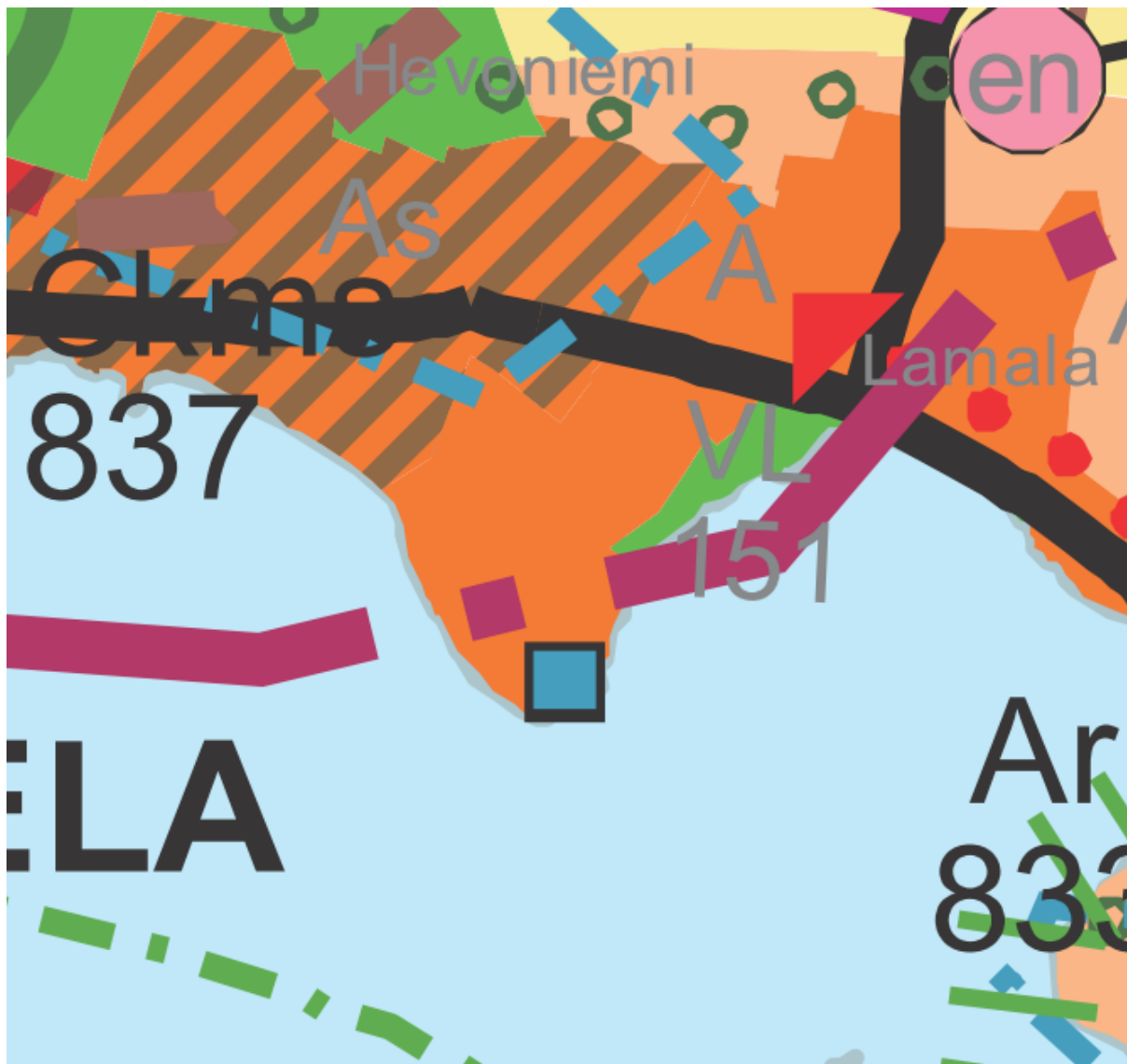
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä alueidenkäyttötavoitteita. Kaava-alueen eteläpuolella on Forssan kansalaisopiston saunan tontilla oleva muinaisjäännösalue, mutta tämä ei ulotu Mansikkaniemenrannan asemakaavamuutoksen 1 kaava-alueelle, vaan jää Mansikkaniemenrannan asemakaavamuutos 2 alueelle.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntakaava, joka on vahvistettu 28.9.2006 ja jota on päivitetty 2014. Kaava-alue on maakuntakaavassa osa Tammelan keskusta-alueen asumisen aluetta. Ranta-alueita kaavan koillisosassa on osoitettu virkistykseen (VL 151). Muinaismuistoalue on kaavan osoitettu omalla merkinnällään (turkoosi neliö), mutta tämä jää Mansikkaniemenrannan asemakaavamuutoksen 1 ulkopuolelle.

Tammelan kunta



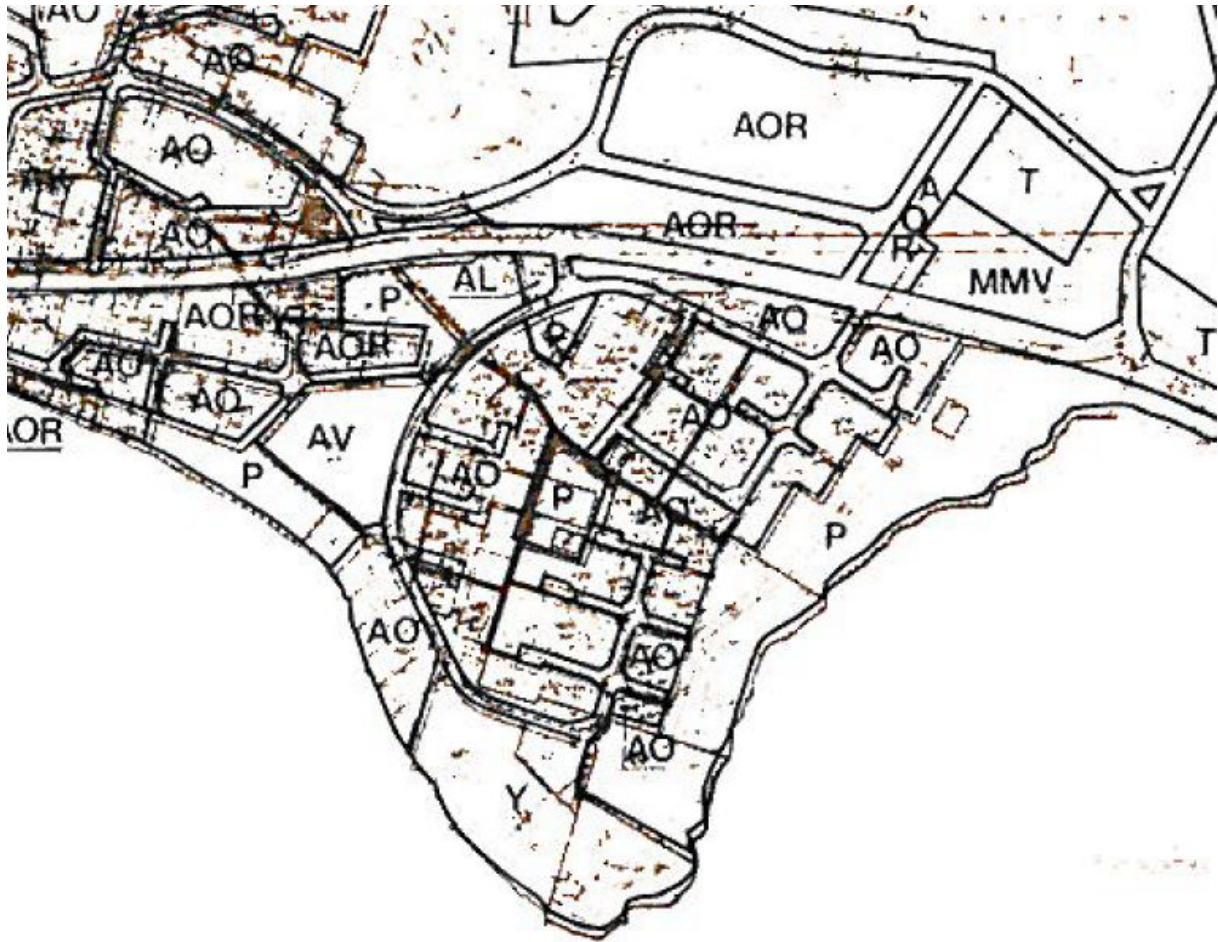
ote maakuntakaavasta 2015

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta yhtäaikaaisesti asemakaavatyön kanssa on käynnissä oikeusvaikutteisen Keskusta-Mustiala osayleiskaavan laatiminen.

Tammelan keskustaajaman oikeusvaikutteeton osayleiskaava on laadittu vuonna 1978.

Tammelan kunta

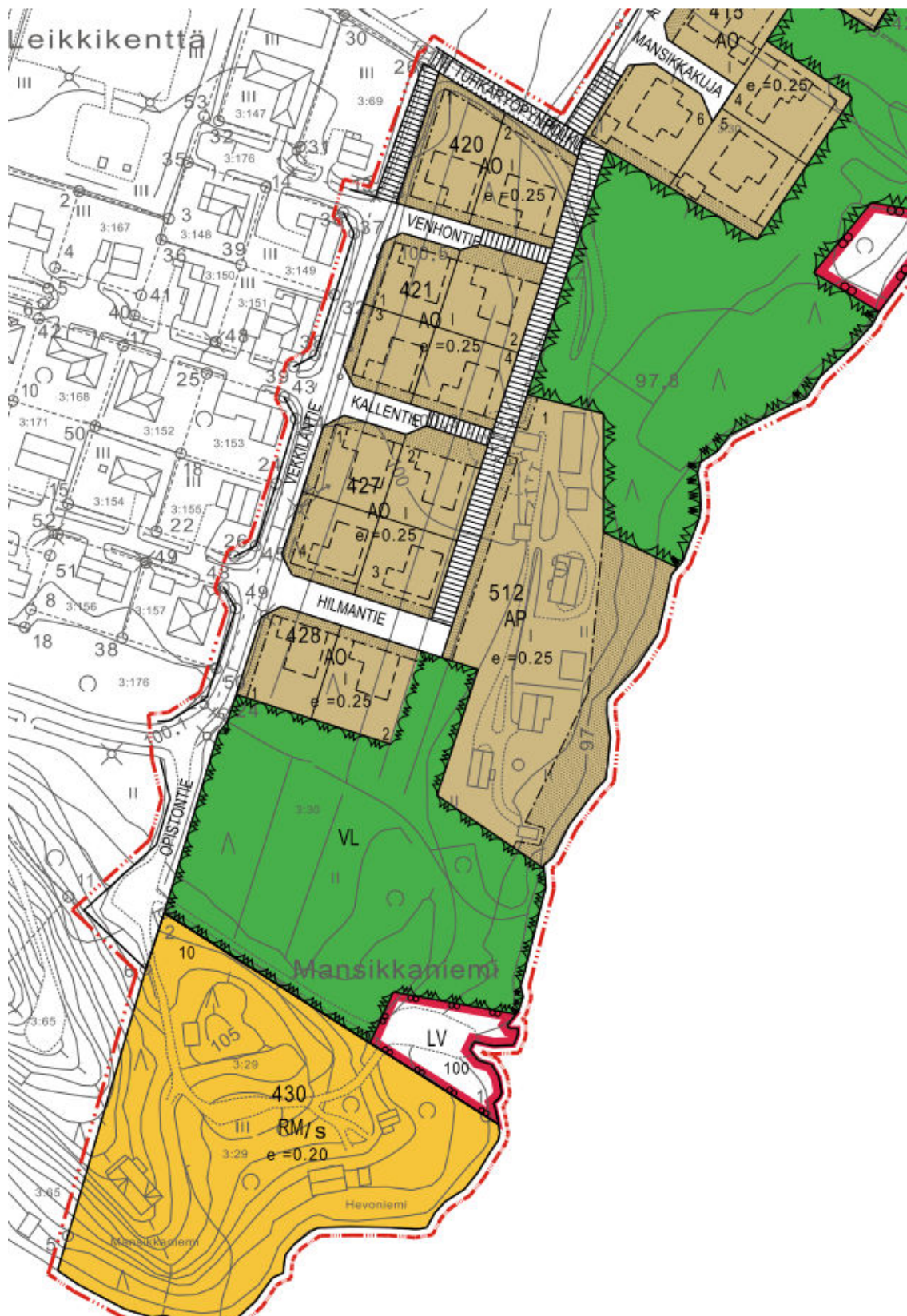


ote keskustan yleiskaavasta 1978

Asemakaava

Alueelle on laadittu asemakaava 8.8.2005, jossa asemakaavamuutosta koskevalle alueelle on muodostettu kymmenen erillispientalotonttia (AO) ja näille yhteydet Venhontien, Kallentien ja Hilmantien kautta. Ranta-alueen olemassa olevan asutus on osoitettu asuinpienalojen alueeksi (AP). Alueiden rakentamistehokkuus on 25 % tontin pinta-alasta. Rakentaminen on yksikerroksista. Ranta-alueet ovat lähivirkistysalueita (VL) lukuun ottamatta korttelia 512.

Tammelan kunta



ote voimassa olevasta vuoden 2005 asemakaavasta

2.1.4 Luonnonympäristö

Kaava-alueen rannat kasvavat metsää, joka on lähinnä talousmetsää eikä niinkään monipuolisesti kasvillisuutta sisältävää, luontoarvoiltaan monipuolista metsäaluetta.

Tammelan kunta

Rakennettavaksi osoitetut tontit kasvavat nuorta puustoa.

Anttilan asemakaavaa varten tehdyssä luontoinventoinnissa ei alueelta löydetty erityisiä luontoarvoja.



kaava alueen rantaa



pohjoisosan metsää

2.1.5 Pohjavesi

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen, mutta sijoittuu Pyhäjärven ranta-alueelle, joten rakentamisvaiheessa pitää ottaa järven läheisyys.

Tammelan kunta

2.1.6 Liikenne

Alueen liikenne on asumiseen liittyvää. Vekkiläntie on alueen kokoojaku, kaava-alueen lyhyet katualueet johtavat liikennettä vain alueen tonteille sekä mahdollistavat kevyelle liikenteelle kulun virkistysalueille. Liikennemäärät ovat erittäin maltillisia.

Alueelle johtavat hyvät kevyenliikenteen yhteydet, joten kaava-alueelta on hyvät mahdollisuudet asioida kunnan palveluissa niin pyörällä kuin kävellen.

2.1.7 Rakennettu ympäristö

Tammelan keskusta-alueen rakennuskanta on arvioitu Vorski-inventoinnin yhteydessä (Tammelan kunnan rakennuskantainventointi). Inventoinnin perusteella alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita, vaan alue on osa Hevoniemen alueen 1970-luvulta rakennettua ympäristöä. Louhelan vanha tila on jakautunut useampaan asuinrakennuspaikkaan, mutta jäljellä oleva rakennuskanta ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittävää. Tarttilan asuinrakennus on alueen kolmesta asuinrakennuksesta vanhin, muut ovat vuodelta 1975 ja 2012.



alueen kolmesta asuinrakennuksesta vanhin Tarttilan asuinrakennus

2.1.7 Virkistysalueet ja -reitit

Kaava-alueen virkistysalueista pohjoinen on vilkkaassa käytössä, minkä osoittaa alueella risteilevät polut ja vähäinen aluskasvillisuus. Alue myös liittyy kaava-alueen pohjoispuolella olevaan suurempaan virkistysaluekokonaisuuteen.

2.1.8 Maanomistus

Kaava-alueen rakennettavaksi osoitetut alueet ovat suurimmaksi osaksi yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kunta omistaa alueelle tiealuetta ja puistoa sekä aikaisemman kaavan korttelin 427 tontit 1 ja 4, jotka on yhdistetty Mansikkaniemenrannan asemakaavamuutoksessa 1 korttelin 427 tontiksi 1.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kanta-Hämeen maakuntakaava on tullut voimaan 28.9.2006. Kaavaa on täydennetty vaihepäivityksillä, jotka ovat tulleet voimaan 2014 ja 2015.

Tammelan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.5.2012.

Korttelin aikaisempi asemakaava on tullut voimaan 8.8.2005.

Varsinaisia omia lähdemateriaaleja ei pienellä kaavamuutoksella ole, vaan lähdemateriaalina käytettiin voimassa olevan Anttilan alueen asemakaavan (2005) selvityksiä.

Muita selvityksiä:

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.

Rakennuskantaa on myös inventoitu Hämeen ympäristökeskuksen Vorski-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.

Pohjakartta on otettu Tammelan kunnan ajantasaisesta karttajärjestelmästä vuonna 2015.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suurin osa kiinteistöjen omistajista on esittänyt kunnalle kaavamuutosta alueelle, sillä alueen puistojen ja tiealueiden lunastusten yhteydessä on käynyt ilmi, että he ovat tyytymättömiä aikaisemman kaavan ratkaisuihin. Myös painetta alueen tonttien suurentamiseen on ilmennyt. Hevoniemen alue on kaavoitettu yksikerroksisten rakennusten alueeksi, mutta tästä on poikettu useampia kertoja ihmisten halutessa rakentaa perinteisen puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen tai ottaessa yksikerroksisen asuinrakennuksen ullakkotiloja käyttöön.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden toimintaan kaava vaikuttaa:

Yksityiset / yritykset

- maanomistajat
- asukkaat
- alueen yrittäjät
- muut alueella toimivat yritykset (sähköyhtiöt, puhelinyhtiöt, jätehuolto-yhtiöt)
- alueella tai siihen liittyen toimivat yhdistykset
- naapurit
- kuntalaiset

Viranomaiset

- Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus (ympäristö)
- Museovirasto
- Kanta-Hämeen aluepelastuslaitos
- Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymä

Tammelan kunta

- ympäristölautakunta
- tekninen lautakunta

3.2.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 17.11.2014 § 251 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 29.6.2015 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 7.12.-20.12.2015 ja 11.1.-24.1.2016 välisenä aikana.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavassa on noudatettu kaavahankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä osallistumismenettelyä. Asemakaavamuutos on merkitykseltään vähäinen, koska pääasiallisesti prosessin tarkoitus tarkentaa kaavaa siten, että alueen toteutettavuus paranee.

Tammelan kunta

Asemakaavamuutoksesta ei katsottu tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvotteluja, vaan sen sijaan viranomaiset ovat antaneet kaavan eri vaiheissa lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

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

3.3 Asemakaavan tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suurin osa kiinteistöjen omistajista on esittänyt kunnalle kaavamuutosta alueelle, sillä alueen puistojen ja tiealueiden lunastusten yhteydessä on käynyt ilmi, että he ovat tyytymättömiä aikaisemman kaavan ratkaisuihin. Myös painetta alueen tonttien suurentamiseen on ilmennyt.

3.3.1 Alueen lähtevät tavoitteet

Ennen hyväksymiskäsittelyyn siirtymistä kaavaan kuuluneen eteläosan virkistysalue on olemattomalla käytöllä länsilaidaltaan, joten hyvien kulkuyhteyksien ja lähellä olevan kunnallistekniikan vuoksi kaavassa voitiin tutkia mahdollisuutta uusille asemakaavatonteille. Maanomistajat ovat kannattaneet korttelin 428 B uusia tontteja, mutta naapurimaanomistajat vastustivat. Tämän alueen kaavoitusta jatkettiin omassa Mansikkaniemenrannan asemakaavamuutos 2 -hankkeessa.

3.3.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Aloittaminen

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 17.11.2014 § 251 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 29.6.2015 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnoksen nähtävillä olo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston tekniselle osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 7.12.-20.12.2015 ja 11.1.-24.1.2016 välisenä aikana.

Kaavaan saapui tänä aikana lausunnot Hämeen liitolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymältä, Elenia Verkko Oy:ltä, Tammelan kunnan ympäristölautakunnalta ja Tammelan kunnan tekniseltä lautakunnalta.

Hämeen liitto totesi asemakaavan olevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen ja puolsi luonnoksen mukaista etenemistä.

Museovirasto kiinnitti huomiota Mansikkaniemen muinaismuistokohteen puuttumiseen kaavamateriaalista ja totesi, että alueen rakennuskanta tulee kuvata kaavaselostuksessa.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ja Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymällä ei ollut kaavaan huomautettavaa.

Tammelan kunnan ympäristölautakunta esitti, että rakentaminen tulee olla vanha alue huomioiden yksi tai puolitoistakerroksista.

Tammelan kunnan tekninen lautakunta esitti, ettei maanomistajien rakennusalueita merkittäväksi laajennettaisi eikä uusia tontteja lisättäisi, elleivät maanomistajat osallistu kaavamuutoksesta ja yhdyskuntatekniikan rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Elenia Verkko Oy esitti kahden puistomuuntamon sijoittamista kaava-alueelle.

Yksityisten tahojen mielipiteitä kaavaan saapui kaksi.

Näistä toisessa toivottiin etelänpuoleisen virkistysalueen yhteyteen kahta uutta tonttia ja korttelin 427 tonttien 2 ja 3 pitämistä ennallaan.

Tammelan kunta

Toisessa mielipiteessä toivotaan uusien tonttien ja olemassa olevan asuinrakenteen väliin suurempaa suojavyöhykettä ja virkistysreitin siirtämistä kulkemaan venevalkaman tieyhteyttä. Lisäksi uuden rakentamisen tulisi olla vanhaa rakennuskantaa vastaavaa eli yksikerroksista. Hämeen ELY-keskukselta saapui lausunto nähtävillä oloajan jälkeen. ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaan

Ehdotusvaiheen valmistelu

Ehdotusvaiheeseen kaavakarttaa tarkennettiin palautteen perusteella siten, että rakennuskantaa madallettiin puolitoistakerroksiseksi ympäristölautakunnan ja yksityisten maanomistajien toiveiden mukaisesti.

Yksityisen muistutuksen mukaisesti reittiyhteys muistuttajan tontin eteläpuolelta poistettiin.

Suojavyöhykettä ei kasvatettu, sillä tällöin toisesta uudesta tontista olisi muodostunut liian kapea.

Uuden tontin ja muistuttajan tontin väliin kuitenkin jätettiin suojavyöhyke ja osoitettiin aikaisemman kaavan puistoaluetta muistuttajan tonttiin suoja-alueeksi. Tontin lisämaa myös toisi lisää rakennusoikeutta muistuttajan tontille ja näin nostaisi tontin arvoa.

Museoviraston lausunnon mukaisesti tarkennettiin muinaismuistoalueen rajausta.

Teknisen lautakunnan lausunnon mukaisesti selostukseen kirjattiin, että maanomistajien tulee osallistua kaavamuutoksesta ja yhdyskuntatekniikan rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tästä sovitaan maanomistajien ja kunnan välille laadittavalla maankäyttö- ja luovutussopimuksella.

Elenia Verkko Oy:n puistomuuntamon sijoittamista ei voitu osoittaa esitetyssä laajuudessa, sillä ne olisivat katkaisseet alueen kannalta olennaiset virkistysreittiyhteydet. Muuntamot kuitenkin osoitettiin kaavaan ohjeellisilla kohdemerkinnöillä.

Ehdotuksen nähtävillä olo

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 15.8.-13.9.2016 välisenä aikana.

Kaavaan saapui tänä aikana lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Hämeen liitolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymältä, Tammelan kunnan ympäristölautakunnalta ja Tammelan kunnan tekniseltä lautakunnalta.

Yksityisten tahojen muistutuksia kaavaan saapui yksi.

Ehdotusvaiheen palaute ja siihen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaa päätettiin esittää kunnanhallitukselle jaettavaksi kahteen osaan siten, että korttelien 420, 421, 427 ja 512 sekä pohjoisosan puistoalueen osalta edettiin hyväksymiseen. Eteläosan puistoalueen ja korttelin 428 osalta jatkettaisiin kaavoitusta edelleen.

Hyväksymisvaihe

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 12.12.2016 (§ xxx) ja kaava kuulutettiin voimaan xx.x.xxxx.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alue käsittää Tammelan asemakaavakorttelit 420, 421, 427, 512 sekä Venhontien, Kallentien ja Hilmantien katujen jatkeet. Kaava-alueeseen kuuluu myös rannan viheraluetta. Kaava-alue on kokonaisuudessaan noin 3,37 hehtaaria. Rakentamisen aluetta kaavassa on 20 500 m² ja rakennusoikeutta 5127 m². Rakentamisen aluetta on aikaisempaan kaavaan verrattuna 2012 m² enemmän, mutta tämä johtuu korttelin 512 osalta tehdyistä tarkennuksista. Rakennusoikeus aikaisempaan kaavaan nähden on tämän vuoksi lisääntynyt 503 m².

Kaavalla muodostetaan alueelle kortteleihin 420, 421 ja 427 viisi asuintonttia entisen kymmenen sijaan. Rakennusoikeus alueella kuitenkin säilyy ennallaan, sillä kaavassa määritetään aikaisemman kaavan mukaisesti rakennusoikeus kertoimella $e=0,25$. Tonttien koko on suurentunut, sillä kortteleissa 420 ja 421 kaksi pientä tonttia on yhdistetty yhdeksi isommaksi. Korttelissa 427 kunnan omistamat tontit 1 ja 4 on yhdistetty, mutta tontit 3 ja 4 jätetty maanomistajan toiveesta entiselleen. Rakennettava alue tai rakennusoikeus ei ole lisääntynyt.

Rannan kortteli 512 on säilynyt merkinnöiltään entisellään asuinpienalojen alueena (AP), ainoastaan alueen kokoa on hivenen kasvatettu pohjois- ja eteläosastaan rajautumaan olemassa olevaan rajaan / ojaan. Muutokset on tehty maanomistajan esityksestä. Rakennettava alue on kasvanut 2012 m² ja on korttelissa 10 484 m². Rakennusoikeus alueella on vastaava kuin muuallakin eli 25% tontin pinta-alasta ($e=0,25$). Rakennusoikeutta korttelissa on 2620 k-m² ja kasvanut aikaisemmasta kaavasta 503 m².

Kaavassa on aikaisemman yksikerroksisuuden sijaan mahdollistettu puolitoistakerroksinen rakentaminen. Kerrosluku on koko alueella $lu\frac{1}{2}$ eli puolet rakennuksen maantasokerroksen kerrosalasta saa rakentaa ullakotiloihin.

Virkistysaluetta kaavassa on noin 1,1 hehtaaria.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavatyön keskeinen tavoite on ollut mahdollistaa nykytilanteeseen liian pienien tonttien suurentaminen ja tätä kautta alueen rakentuminen. Samalla on mahdollistettu monipuolisempi rakentaminen myös puolitoistakerroksinen rakentaminen sallimalla, sillä korkean yksikerroksisen rakennuksen ja puolitoistakerroksisen rakennuksen välillä ei ole merkittävää eroa. Näin ei tällä alueella ole tarvetta kaavasta poikkeamiseen kuten muulla alueella.

Aikaisemman kaavan puistoalueet ja yhteydet on säilytetty ja mahdollistettu alueen asujien virkistyminen ranta-alueella.

4.3 Kaavakartta



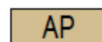
4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

TAMMELA

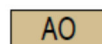
Mansikkaniemenrannan asemakaavamuutos 1

Asemakaava käsittää Tammelan kunnan Hevoniemen korttelit 420, 421, 427 ja 512 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.
Asemakaavan mittakaava 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Yhdyskuntatekniiikan ohjeellinen sijoitusalue



3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

420

Korttelin numero.

1

Tontin numero.

VENHONTIE

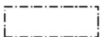
Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

e = 0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

lu $\frac{1}{2}$

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Rakennuksen ullakolle voi sijoittaa puolet varsinaisen kerroksen kerrosalasta.



Rakennusala.



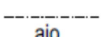
Ohjeellinen rakennuksen sijoituspaikka



Istutettava alueen osa.



Katu.



Ajoyhteys



Kevyelle liikenteelle varattu alueen osa



Virkistysreitin ohjeellinen sijainti

Yleismääräykset

Rakennuspaikan perustamisolosuhteet selvitetään tarkemmassa suunnittelussa, esim Pyhäjärven tulvaraja + 98,2 m on huomioitava rakentamisessa ja rakennuksen perustamisessa.

4.5 Aluevaraukset

4.5.1 Korttelialueet

Kortteli 420

Asemakaavassa on aikaisemman kaavan kaksi tontti yhdistetty yhdeksi. Korttelin rakennusoikeus on 25% tontin pinta-alasta ($e=0,25$). Rakennusoikeutta tontilla on 640 k-m².

Tontti on erillispientalotontti (AO) ja sen kerrosluku on lu¹/₂.

Tontin sivut lukuun ottamatta puistoa vasten olevaa sivua on osoitettu istutettavaksi alueeksi.

Kortteli 421

Asemakaavassa on aikaisemman kaavan tontit 1 ja 2 on yhdistetty tontiksi 1 ja tontit 3 ja 4 tontiksi 2. Korttelissa rakennusoikeus on 25% pinta-alasta ($e=0,25$), joten rakennusoikeutta korttelissa on 908 k-m².

Tontit ovat erillispientalotontteja (AO) ja niiden kerrosluku on lu¹/₂.

Tonttien Vekkiläntien, Venhontien ja Kallentien sivut on osoitettu istutettavaksi alueeksi.

Kortteli 427

Asemakaavassa on aikaisemman kaavan tontit 1 ja 4 yhdistetty tontiksi 1. Tontit 3 ja 4 ovat jääneet ennalleen. Korttelissa rakennusoikeus on 25% pinta-alasta ($e=0,25$), joten rakennusoikeutta korttelissa on 959 k-m².

Tontit ovat erillispientalotontteja (AO) ja niiden kerrosluku on lu¹/₂.

Tonttien Vekkiläntien, Hilmantien ja Kallentien sivut on tonteissa osoitettu istutettavaksi alueeksi.

Kortteli 512

Rannan korttelia 512 ei ole tontitettu, vaan se on yhtenäistä asuinpientalorakentamisen korttelia (AP) vastaavasti kuin aikaisemmassakin kaavassa.

Korttelissa rakennusoikeus on 25% pinta-alasta ($e=0,25$), joten rakennusoikeutta korttelissa on 2620 k-m².

Kerrosluku korttelissa on lu¹/₂.

Korttelin ranta-alue osoitettu istutettavaksi alueeksi siten, että Pyhäjärven tulvarajan 98,2 m alapuolelle jäävä alue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

4.5.2 Katualueet

Kaava-alueella on Venhontien, Kallentien ja Hilmantien katujen jatkeet. Katuja käyttävät vain tonteille asuvat henkilöt sekä rannan virkistysalueelle kulkeva kevyt liikenne. Katujen yhteenlaskettu pinta-ala on 1568 m².

Venhontien, Kallentien ja Hilmantien päässä on kevyen liikenteen yhteys rannan puistoalueelle. Myös kaava-alueen pohjoislaidalla on kevyen liikenteen väylä, Tuhkaryöpynpolku. Kevyen liikenteen väylien yhteenlaskettu pinta-ala on 733 m².

4.5.2 Virkistysalueet

Kaava-alueen rannat ovat Louhelan tilan aluetta lukuun ottamatta virkistysaluetta. Kaavoituksessa on osoitettu ohjeelliset reittiyhteydet, joilla rannan eri alueet saavutetaan.

Virkistysaluetta on yhteensä noin 1,1 hehtaaria.

4.6 Nimistö

Osa-alueen nimistö on muodostunut aiemman asemakaavan vahvistumisen myötä.

5 Kaavan vaikutukset

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutos ei juurikaan lisää rakentamismahdollisuuksia alueelle, mutta tonttikoon suurentaminen väljentää rakentamistehokkuutta vastaamaan nykyajan odotuksia. Vaikkakin asemakaavalla vähennetään rakennettavien tonttien määrää, lisää se silti alueen rakentamista sitä kautta, että tontit toteutuvat ja pitkään toteutumattomana ollut alue rakentuu.

Suuri osa alueesta on virkistykselle varattua ja kaavalla onkin varmistettu ranta-alueiden säilyminen asuinalueen asujien virkistyskäytössä. Kaavassa on myös varmistettu ranta-alueille riittävät yhteydet.

5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Tonttien rakentuminen lisää jonkin verran alueen liikennettä, mutta verrattuna aikaisempaan asemakaavaan liikennettä on vähemmän tonttien määrän vähentyessä.

Kaavassa on varmistettu toimivat kevyen liikenteen yhteydet asuinalueelta rannan virkistysalueille.

5.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön

Asemakaava-alue ei olennaisesti muutu, vaan se säilyy rakennetuilta osiltaan entisellään. Tonttikoko kuitenkin kasvaa ja alueen rakenne muuttuu väljemmäksi.

Rannan virkistysalueet säilyvät entisellään.

Kaavalla on varmistettu ranta-alueiden säilyminen asuinalueen asujien virkistyskäytössä. Kaavassa on myös varmistettu ranta-alueille riittävät yhteydet.

5.4 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennettavissa kortteleissa ei itsessään ole arvokkaita kulttuuriympäristön tai rakennetun ympäristön kohteita.

Suuri osa alueesta on virkistykselle varattua metsää ja kaavalla onkin varmistettu ranta-alueiden säilyminen asuinalueen asujien virkistyskäytössä.

5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja tai varoja. Alueen metsät ovat talousmetsää, mutta kaava-alueen rannat ovat kuitenkin olennaisia virkistysten kannalta, joten kaavalla on varmistettu ranta-alueiden säilyminen asujien virkistyskäytössä.

5.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaavamuutos vauhdittaa alueen rakentumista ja alueella olevan tiestön ja kunnallistekniikan käyttöönottoa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat laadittavat lupa-asiakirjat.

6.2 Toteutuminen ja ajoitus

Tammelan kunta

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat rakennettavien tonttien osalta alueen yksityiset maanomistajat. Kunta toteuttaa aikataulujensa mukaan kaava-alueen virkistysvarausten toteuttamista puistoiksi. Kaavan kadut ja virkistysalueet ovat jo kunnan omistuksessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunta seuraa ja ohjaa asemakaavan toteutumista rakennuslupamenettelyllä

Tammelassa 11.11.2016.



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

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Tilastolomake
Kaavan palaute

Varsinaisia omia lähdemateriaaleja ei pienellä kaavamuutoksella ollut, vaan lähdemateriaalina käytettiin voimassa olevan Kirkon alueen asemakaavan (2005) selvityksiä.