



Korttelin 252 asemakaavamuutos, tontit 7 ja 8 sekä leikkikenttä

Kaavaselostus 20.5.2016



Kaava 20.5.2016



Poistuva kaava 2005



Tammelan kunta

TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Korttelin 252 asemakaavamuutos

Kunta: Tammela

Korttelit: 252, tontit 7,8,12 ja 13

Kaavan laadittaja: Tammelan kunta

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

Aloittaminen:
Kunnanhallitus 8.12.2014 § 268

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos julkisesti nähtävillä:
12.2.-22.2. ja 2.3.-23.3.2015

Ehdotusvaihe julkisesti nähtävillä:
19.10.-18.11.2015

Hyväksymispäivämäärät:

Tammelan kunnanhallitus 22.8.2016
Tammelan kunnanvaltuusto 26.9.2016

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.....	7
2.1.4	Luonnonympäristö.....	9
2.1.5	Pohjavesi.....	9
2.1.6	Liikenne.....	10
2.1.7	Rakennettu ympäristö.....	10
2.1.8	Maanomistus.....	11
2.2	Suunnittelutilanne.....	11
2.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.2.1	Osalliset.....	12
3.2.2	Vireilletulo.....	12
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	12
3.3	Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.3.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	13
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
4.1	Kaavan rakenne.....	14
4.1.1	Mitoitus.....	14
4.1.2	Palvelut.....	14
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
4.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	16
4.4	Aluevaraukset.....	18
4.4.1	Korttelialueet.....	18
4.4.2	Muut alueet.....	18
4.5	Kaavan vaikutukset.....	18
4.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	18
4.5.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	18
4.5.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön.....	19
4.5.4	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	19
4.5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin.....	19
4.5.6	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen.....	19
4.6	Nimistö.....	19
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	19
5.2	Toteutuminen ja ajoitus.....	20
5.3	Toteutuksen seuranta.....	20



1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 8.12.2014 § 268 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 24.11.2015 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 12.2.-22.2. ja 2.3.-23.3.2015 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston tekniselle osastolle 19.10.-18.11.2015 välisenä aikana.

Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä asemakaavaksi kokouksessaan 20.6.2016.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 29.9.2015.

Kaava kuulutettiin voimaan xx.xx.2016.

1.2 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan 8.8.2005. Tässä asemakaavassa asemakaavamuutoksen alue on yhden tontin osalta asuinliiketalojen (AL) korttelialuetta, jolla sijaitsee 1962 valmistunut asuinkerrostalo ja siihen liittyvä liikesiipi, joka oli aiemmin ruokakauppana (Ruoka-aitta). Kahdella muulla tontilla sijaitsee erillispientaloa (AO) piharakennuksineen. Yksi olemassa olevista rakennuspaikoista (4:65) on kaavoitettu leikkikentäksi (VK).

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kortteliin kaksi kerrostaloa, jossa toiseen on mahdollista sijoittaa liiketiloja maantasokerrokseen. Näin terveysasemaa vastapäätä oleva kiinteistö mahdollistaa kunnan palvelujen parantamisen. Leikkikentäksi aiemmin kaavaillun tontin muuttaminen erillispientalojen tontiksi mahdollistaa tontilla nykyisin sijaitsevan vapaa-ajan kiinteistön muuttamisen ympärivuotiseen asumiseen. Puistoalueelle ei puistovarauksen voimassa oloaikana ole tullut tarvetta ja varaus on todettu tarpeettomaksi. Kulkuyhteydet tonteille tulevat nykyistä selkeämmiksi ja turvallisemmiksi. Tonteille ajoa voidaan tarpeen mukaan ohjata myös lisaksentieltä kerrostalon maantasokerroksen liiketilojen parkkipaikkoja lukuun ottamatta.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee asuinkerrostalo ja liikeyrakennus, jossa on toiminut ruokakauppa. Muilla tonteilla on omakotitalo-tyyppisiä rakennuksia piharakennuksineen. Alue on Tammelan keskustassa, sijaiten Tammelantien pohjoispuolella pari sataa metriä kirkosta itään. Suunnittelualue rajautuu etelästä Tammelantiehen ja idästä ja pohjoisesta lisaksentiehen. Lännessä alue rajautuu asuinpienalojen (AP) alueeseen.

2.1.2 Alueen kehitys

Alue on ollut vielä 1900-luvun alussa peltoaluetta Tammelan kylän sijaitessa Pyhäjärven rannalla, vanhalta kylältä on kulkenut polku kirkolle, josta tiestö on jatkunut niin kohti Kydön kylää (Forssaa), Porrasta kuin Mustialaakin.



ote kuninkaan kartastosta alueelta (1776–1805)

Senaatinkartassa noin vuodelta 1880 on kirkonkylän asutus merkitty selkeämmin. Kirkko on edelleen omassa yksinäisyydessään nykyisen Tammelantien ja kirkonkylältä johtavan polun (nykyinen kevyenliikenteen reitti) risteyksessä, kirkon ja alueen välissä olevien peltojen jäädessä viljelykseen. Forssaan johtavan Tammelantien varteen on alkanut tulla asutusta. Kaava-alueen ympäristöön on rakentunut muutamia asuintaloja .



Tammelan kunta



ote senaatin kartastosta alueelta (1860–1914)

Alue kehittyi 1960-luvulle tultaessa siten, että Tammelantien varteen oli tähän mennessä rakentunut asuinrakennuskantaa, joka sisälsi myös liiketiloja. Alueen rakentuminen Tammelan kunnan liikekeskukseksi oli alkanut 1900-luvun puolivälissä mm. kolmikerroksisen paloaseman, pankin ja postin sisältävän liikeysinrakennuksen rakennuttua Tammelan- ja Mustialantien risteykseen. Kaava-alueelle ja sen ympäristöön on rakentunut asuintaloja. Kaava-alueen rakennuskannasta ainoastaan puistovaruksena olleen tontin 4:65 rakennuskanta on rakentunut tähän mennessä, vuonna 1937.



Kartta vuodelta 1960

Alueen kehitys on ollut nopeaa 1960-luvulta lähtien: alueelle on rakennettu useita omakotitaloja ja joitakin kerrostaloja sekä liiketilaa. Kaavoituksella alueelle muodostettiin kunnan nykyinen liikekeskus Hakkapeliitantien varteen. Kaava-alueen suurin muutos on nykyisen kerrostalon rakentaminen vuonna 1962. Kaava-alueen kaksi muuta asuinrakennusta ovat rakentuneet kerrostalon jälkeen (1981 ja 1990).



Tammelan kunta



Kartta vuodelta 2013

2.1.3 Kaavatilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava-alueelle ei kohdistu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Maakuntakaava

Alueelle on voimassa maakuntakaava (28.9.2006). Kaava-alue on maakuntakaavassa merkitty merkinnällä As eli asuntovaltainen taajamatoimintojen alue, joka sijoittuu Tammelan keskusta-alueen kulttuurimaisemaan.



ote maakuntakaavasta

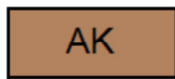
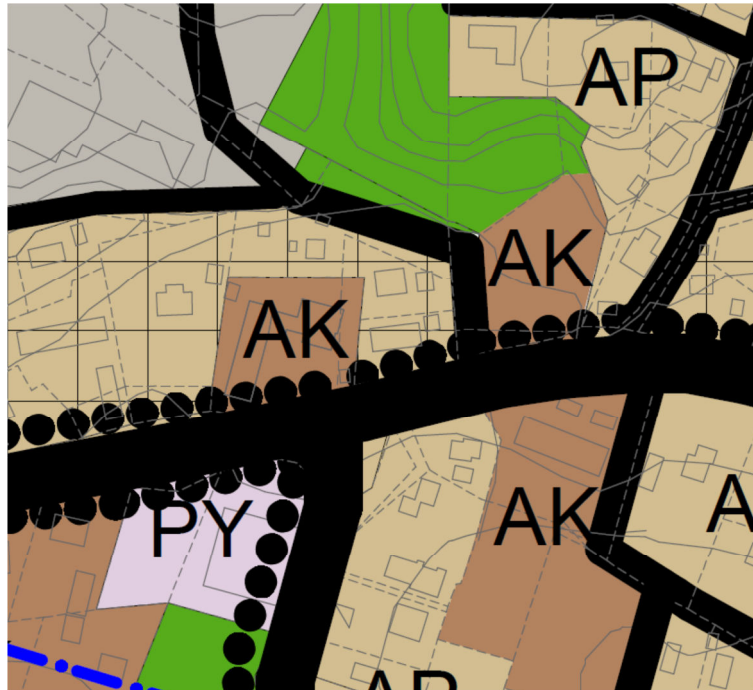


Tammelan kunta

Yleiskaava

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

Yleiskaavaluonnoksessa alueen käyttötarkoitus vastaa asemakaavassa alueelle osoitettua käyttöä.



AK

Kerrostalojen alue

Määräys

Alueelle voi sijoittua enintään kuusikerroksisia asuinkerrostaloja. Uudet kerrostaloasumisen alueet tulee asemakaavoittaa.

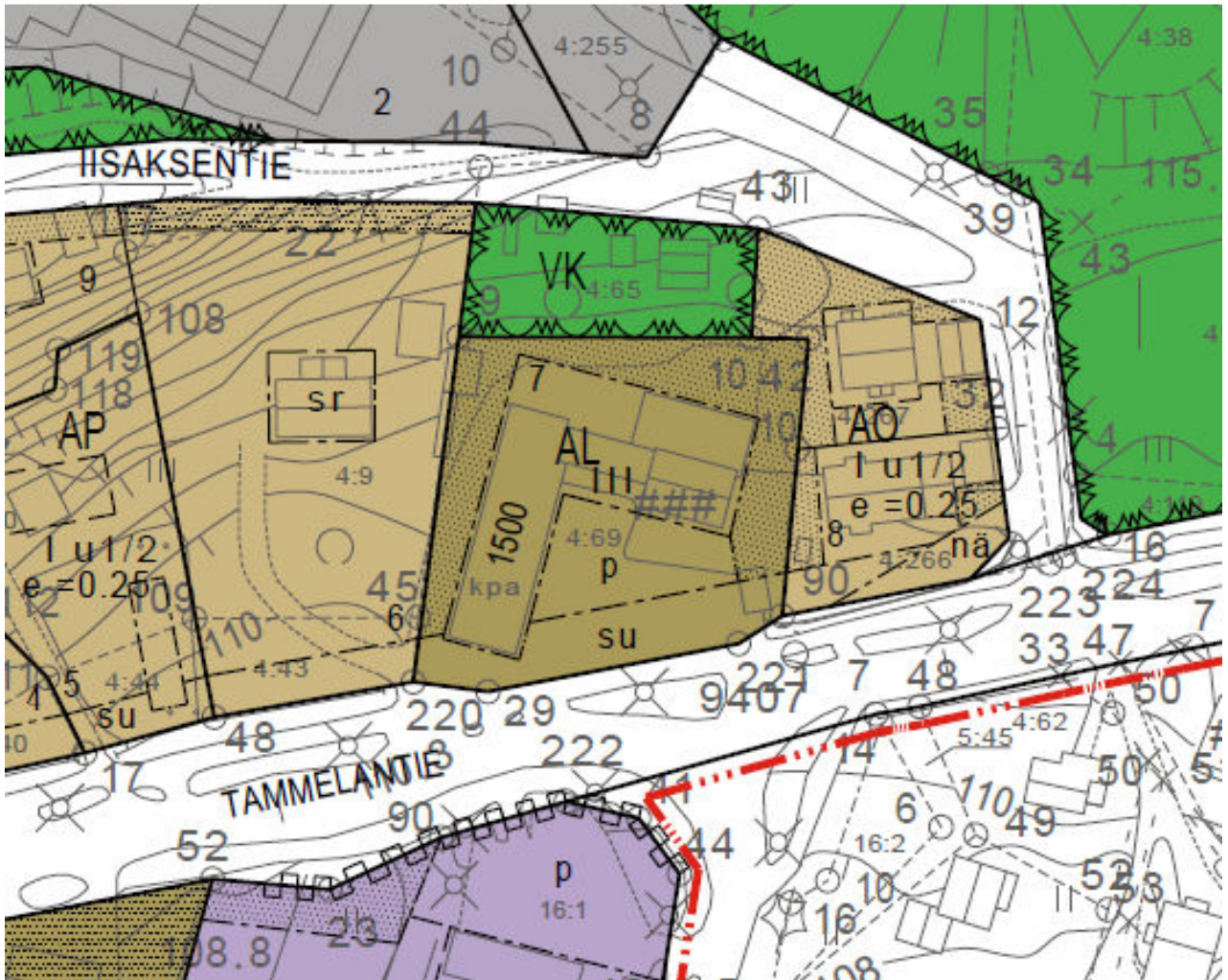
Kehittämissuositus

Kerrostalojen maantasokerroksiin tulisi sijoittaa tiloja kaupallisille toiminnoille (esim. kuten liike- ja myymälätiloja).

Tammelan keskustaajaman oikeusvaikutteeton osayleiskaava on laadittu vuonna 1978.

Asemakaava

Korttelin alueelle on laadittu asemakaava 8.8.2005, jossa asemakaavamuutosta koskevalle alueelle on muodostettu yksi tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusta (AL) varten ja kolme tonttia erillispientaloja (AO) varten. Yksi rakennuspaikoista on suunniteltu leikkikentäksi (VK), ja on nykyisin vapaa-ajankäytössä. AL-tontilla on yksi asuinliikekerrostalon paikka rakennusoikeudella 1 500 k-m², ja tontin eteläosaan on sijoitettu pysäköimisalue. AL-rakennusta ympäröimään on suunniteltu istutettavia alueita.



ote voimassa olevasta vuoden 2005 asemakaavasta

2.1.4 Luonnonympäristö

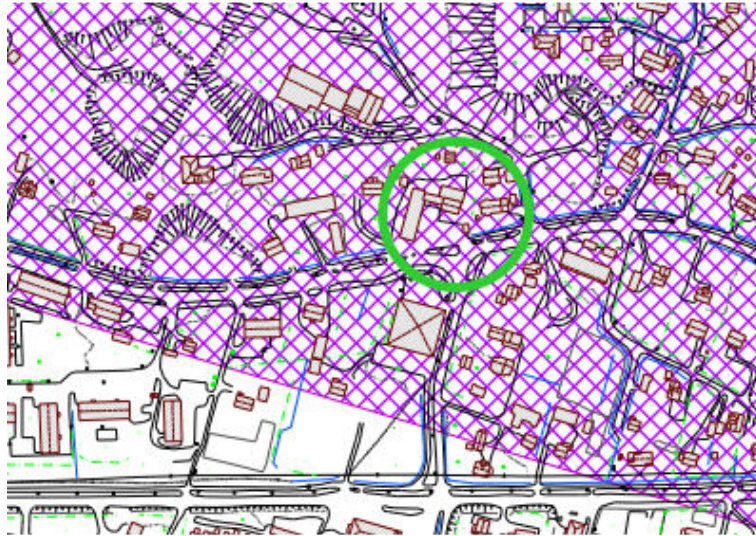
Alue on kokonaisuudessaan tontteja, joista suurin on kerrostalotontti liikesiipineen. Myös puistovarauksena oleva tontti on rakennettu vastaavasti kuin alueen muut omakotitontit.

2.1.5 Pohjavesi

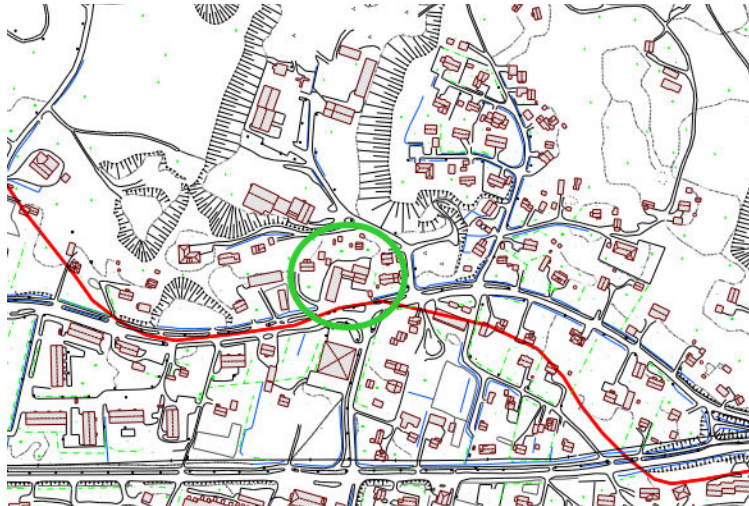
Tammelan kunnan pohjavesialue sijoittuu keskustan pohjoisosaan ja Kaukjärven rantamille, samoin pohjaveden muodostumisalue. Tonttien lisärakentamisesta saattaa aiheutua hetkellisiä ympäristövaikutuksia, ellei mahdollisia riskitilanteita arvioida riittävästi ja niihin varauduta suunnittelu ja rakentamisvaiheessa. Alue sijoittuu olemassa olevien selvityksien mukaan pohjavesialueelle ja sen muodostuma-alueen rajalle, joten järvien läheisyys ja pohjavesi tulee ottaa suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon.



Tammelan kunta



Pohjavesialue, vihreä ympyrä kaava-alue



Pohjaveden muodostumisalue suhteessa kaava-alueeseen

2.1.6 Liikenne

Alueen liikenne on suurimmaksi osaksi asumiseen liittyvää. Tammelantie kautta kulkee jonkin verran liikennettä, mutta suurimmat liikennevirrat kulkevat seudullista Forssantietä pitkin. Lisäksentietä käyttää myös kunnan varikolle suuntautuva liikenne sekä palaseman liikenne. Liikennemäärät ovat kuitenkin maltillisia.

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

2.1.7 Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettava alue koostuu yhdestä kerrostalotontista sekä kahdesta omakotitontista. Kerrostalo on rakennettu vuonna 1962. Omakotitalot ovat vuosilta 1981 ja 1990.

Alueen vanhin rakennuskanta sijoittuu puistovaruksena olevalle tontille, jonka rakennuskanta on rakennettu pääsääntöisesti ennen 1900-luvun puoliväliä. Tämän tontin asuinrakennus on vuodelta



Tammelan kunta

1937 ja toimii nykyisin vapaa-ajanasuntona. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokasta rakennuskantaa.



Tontilla 7 sijaitseva kerrostalo ja liikesiipi

2.1.8 Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisten maanomistajien omistuksessa.

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 14.5.2012.

Korttelin aikaisempi asemakaava on tullut voimaan 8.8.2005.

Muita selvityksiä:

Arkeologiset inventoinnit Tammelassa:2005. Museovirasto Johanna Enqvist (2005) ja Petro Pesonen (2006).

Lounais-Hämeen ja Rengon muinaisjäänökset, 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 2013.



3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistön 4:65 omistaja on esittänyt Tammelan kunnalle asemakaavan muutosta, jotta kiinteistön alueelle voidaan mahdollistaa erillispientalotontti nykyisen leikkikenttävarauksen sijaan. Samalla lisaksentien linjausta on tarkistettu nykyisen tilanteen mukaiseksi ja päätetty huomioida myös viereisen kerrostalotontin uudisrakentaminen ja pysäköintijärjestelyt.

Tammelan kunnassa on selkeä tarve uusille kerrostaloasunnoille, sillä ikääntyvä väestö on muuttamassa kyläalueilta lähemmä keskustan palveluja. Tätä tarvetta varten on kaavoituksen yhteydessä tutkittu kerrostalotontin rakentamista tehokkaammin. Mahdollisen uuden kerrostalon tai nykyisen liikesiiven korottamisen yhteydessä on esitetty maantasokerroksen säilymistä edelleen liiketilana.

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, jätehuoltoyhtiöt)
- alueella tai siihen liittyen toimivat yhdistykset
- naapurit
- kuntalaiset

Viranomaiset

- Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus (ympäristö)
- Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)
- Museovirasto
- Kanta-Hämeen aluepelastuslaitos
- Forssan seudun terveydenhuollon kuntayhtymä

Tammelan kunta

- ympäristölautakunta
- tekninen lautakunta

3.2.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 8.12.2014 § 268 aloittaa asemakaavamuutoksen ja hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 24.11.2015 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely



Tammelan kunta

Asemakaavassa on noudatettu kaavahankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä osallistumismenettelyä. Asemakaavamuutos on merkitykseltään vähäinen, koska pääasiallisesti prosessin tarkoitus on muuttaa kaavaa parantamaan alueen toteutettavuutta.

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

Asemakaavamuutoksesta ei katsota tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvotteluja.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on mahdollistaa puistoalueena olevan mökkitontin käyttäminen asumistarkoitukseen. Samalla on tarkistettu alueen liikenneyhteydet sekä tutkittu kerrostalotontin mahdollisuus lisärakentamiseen. Tavoitteena on, että kaava olisi jatkossa entistä toteuttamiskelpoisempi.

3.3.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston teknisellä osastolla sekä kunnan kotisivuilla internetissä 12.2.-22.2. ja 2.3.-23.3.2015 välisenä aikana.

Kaavaan saapuivat lausunnot Hämeen liitolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymältä, Tammelan kunnan tekniseltä lautakunnalta ja Tammelan kunnan ympäristölautakunnalta. Yksityisiä mielipiteitä kaavaan saapui yksi kappale.

Hämeen liitto puolsi asemakaavaa. Lisäksi liitto totesi lausunnossaan, että kaavakarttaan osoitettu merkintä AL ja merkinnän selostus ovat ristiriidassa keskenään.

Museovirasto totesi, että viisikerroksinen kerrostaloratkaisu tuntuu korkealta voimassa olevan kaavan kolmikerroksisen merkinnän sijaan. Muutoin museovirastolle ei ollut kaavasta huomautettavaa.

Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymä totesi, että liike- ja toimistotilojen toiminnot eivät saa aiheuttaa häiriötä kerrostalojen asukkaille. Asemakaavamääräyksellä tulee varmistaa, että toiminnot ovat asumiseen soveltuvia. Myös liikenteen melualueen merkintä puuttuu kaavasta. Jätekatoksen paikka tulisi osoittaa kaavassa.

Tekninen lautakunta puolsi kaavaa. Yhteys lisaksenttieltä kerrostalolle voisi olla myös tontille ajon salliva.

Ympäristölautakunnalla ei ollut kaavaan huomautettavaa.

Yksityisessä mielipiteessä esitettiin liikesiiven pysyttämistä yksikerroksisena, koska korkeampana se varjostaa asianomaisen pihapiiriä ja vaarantaa pihapiirin yksityisyyden.

Palautteeseen annettiin kaavoittajan vastineet, jotka ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantalon teknisellä osastolla ja kunnan kotisivuilla internetissä 19.10.-18.11.2015 välisenä aikana.

Kaavaan saapuivat lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Hämeen liitolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymältä ja Elenia Oy:ltä. Yksityisiä mielipiteitä kaavaan saapui yksi kappale.



Tammelan kunta

Hämeen ELY-keskuksella ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa.
Hämeen liitto puolsi asemakaavaan hyväksymistä.
Museovirastolla ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa.
Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.
Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymä totesi, että kaavaa tulisi tarkentaa Tammelantien liikenteen melualueen rajauksella.
Elenia Oy:llä ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa.
Yksityisessä mielipiteessä vastustettiin kerrostalotontille 7 osoitettua mahdollisuutta yhteydelle lisaksentielle, sillä yhteys sijoittuisi osittain muistuttajan tontille.
Ehdotusvaiheen palautteeseen annettiin kunnan viralliset vastineet, jotka ovat selostuksen liitteenä.

Hyväksymisvaihe

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 29.9.2016 (§ xxx) ja kaava kuulutettiin voimaan xx.x.xxxx.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alue käsittää Tammelan keskustassa sijaitsevat tilat 4:69 Korkola, 4:140 Korkola I, 4:65 Kuusela, 4:267 Tuulensuoja ja 4:266 Vähä-Virta. Korttelissa sijaitsee asuinkerrostalo ja sen yhteyteen rakennettu liikesiipi, jossa toimi aikaisemmin K-market Ruoka-aitta. Muut alueen rakennukset ovat omakotitaloja ja piharakennuksia. Kaava-alue on tarkistettavat lisaksentien katualueet mukaan lukien kooltaan noin 6863 m².

Kaavan rakennusoikeus säilyy omakotitonttien osalta tehokkuudella $e=0,25$. Tontin 12 osalta rakennusoikeus kuitenkin jonkin verran kasvaa, sillä tontti suurenee entisen katualuevarauksen suuntaan. Koko kaava-alueella katualuetta on otettu osaksi rakennusmaata noin 773 m². Puistoalueen osalta asuintontiksi muutettuna kerrosalaa tulee lisää kertoimella $e=0,25$ tontin pinta-alasta. Yhteensä kaavassa on erillispientalotonteilla rakennusoikeutta 856 kem². Tästä aikaisemmin puistona olleen tontin osuus on 330 kem².

Kerrostalotontti on kasvanut yhteydellä lisaksentielle noin 146 m² ja aikaisempi rakennusoikeus 1500 kem² on nostettu siten, että uusi rakennusoikeus on 2800 kem². Näin kiinteistöllä on enemmän mahdollisuuksia miettiä käyttökänsä päähän saapuneen liikesiiven ratkaisua – mahdollisuutena on korottaa liikesiipeä tai korvata liikesiipi uudella pienkerrostalolla.

4.1.2 Palvelut

Kortteli toimintoinen on osa Tammelan keskustan palveluja, sillä liikerakennuksessa toimi aiemmin ruokakauppa ja rakennusta vastapäätä kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuu terveysasema. Kaava mahdollistaa korttelissa liiketoiminnan jatkamisen ja tarjoaa mahdollisuuden rahoittaa kunnostustoimenpiteitä uutta tilaa rakentamalla. Toimintaan liittyvä pysäköinti on kaavassa huomioitu nykyistä paremmin.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavatyön keskeinen tavoite on ollut mahdollistaa puistoalueella olevan asuinrakennuskokonaisuuden kehittäminen ja toisaalta kerrostaloasuntojen saatavuuden

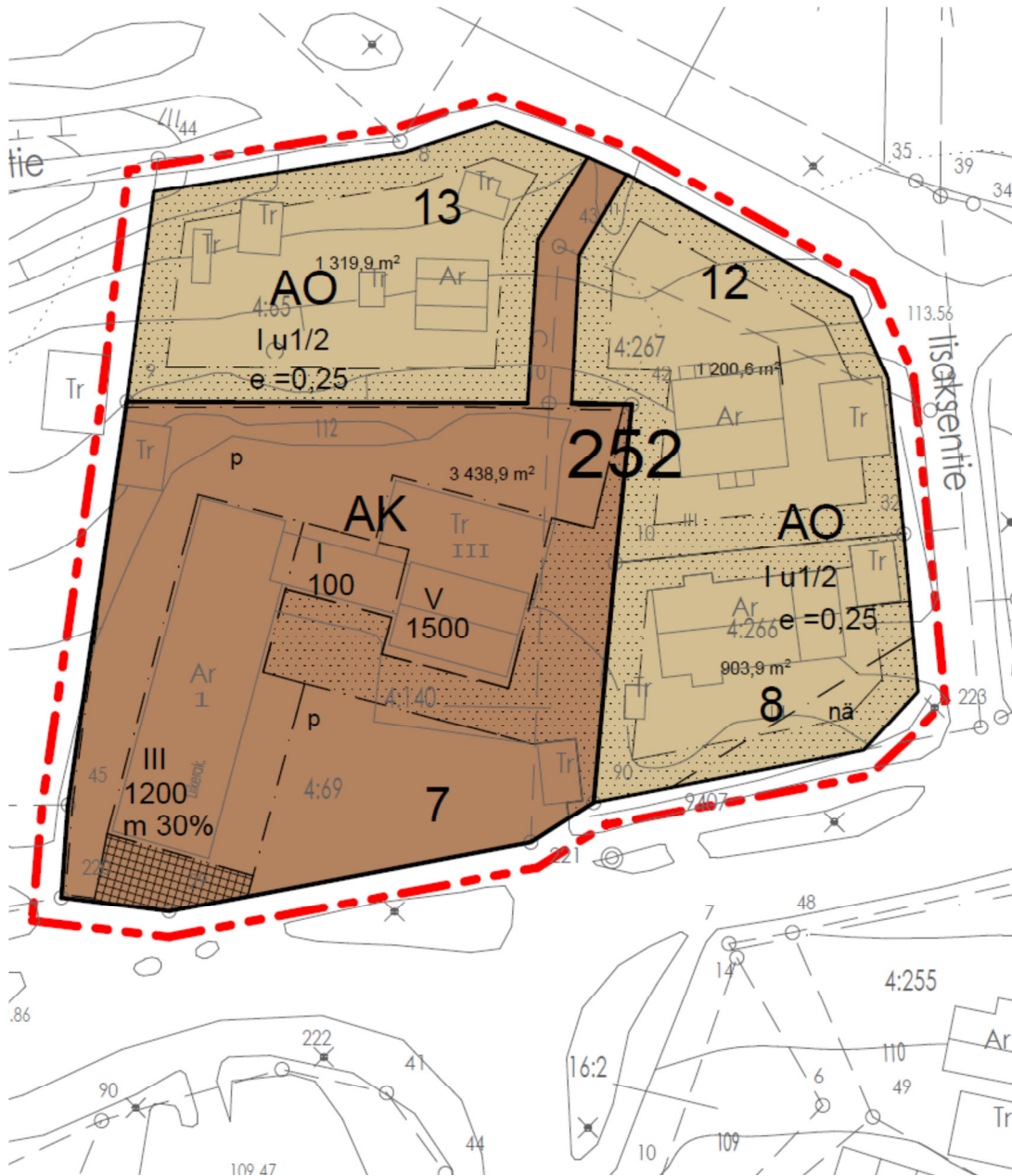


Tammelan kunta

parantaminen. Myös liiketilojen mahdollistaminen Tammelan keskustaan on huomioitu. Sujuviin ja turvallisiin kulkuyhteyksiin on niin ikään kiinnitetty huomiota. Mahdolliset ympäristöön vaikuttavat seikat on pyritty kaavoituksessa huomioimaan mahdollisimman kattavasti.



4.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset





Tammelan kunta

Korttelin 252 asemakaavamuutos

Asemakaavalla muutetaan asemakaavan korttelin 252 tontteja 7 ja 8 sekä tilojen 4:65 ja 4:267 että lisaksentien katualuetta.
Mittakaava 1:1000

Kaavamääräykset

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Alue on tarkoitettu asuinkerrostalojen rakentamiseen. Asuinkerrostaloihin voi sijoittua myös liike- ja toimistotiloja edellyttäen, ettei toiminta aiheuta haittaa asumiselle.

Talusrakennusten tulee olla yksikerroksisia.

AO

Erillispientalojen korttelialue.



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



Korttelin tai osa-alueen raja



Ohjeellinen tontin raja

252

Kortteli

8

Tontti

1500

Suurin sallittu kerrosala

e = 0,25

Tontin rakennusoikeuden osoittava tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

m 30%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta voidaan käyttää myymälätiloina rakennuksen maantasokerroksessa.

V

Suurin sallittu kerrosten määrä

I u1/2

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Tontin rakennusala



Pysäköintiin osoitettu alueen osa.

Pysäköintipaikkoja on osoitettava 1 ap / 80 kem².



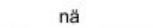
Istutettavaksi osoitettu alueen osa

Istutettavalle alueelle voidaan sijoittaa asumisen tarvitsemia toimintoja kuten leikki- tai oleskelualueita.



Katuaukio/tori

Päällystetty piha-alue, jota voidaan käyttää myymälöiden ulkoalueena.



Tontin Tammelantien näkymäalueeksi varattu osa.

Yleismääräykset:

Alueelle rakennettaessa on liityttävä kunnalliseen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkkoon.

Alueelle rakennettavat kerrostalot on liitettävä alueelliseen kaukolämpöverkkoon.

Tonttien rakentamisessa on huomioitava alueen kuulumisen pohjavesialueeseen, eikä pohjavettä saa rakentaessa tai muutenkaan vaarantaa.

Rakentamisessa ja pihajärjestelyissä on huomioitava Tammelantien aiheuttama liikennemelu.



4.4 Aluevaraukset

4.4.1 Korttelialueet

Kortteli 252

Kaavan ainoassa korttelissa on yksi kerrostalotontti sekä kolme erillispientalotonttia.

Kerrostalotontin koko on 3440 m² ja sen rakennusoikeus on 2800 kem². Aikaisemman kaavan rakennusoikeutta on lisätty 1300 kem², sillä näin on mahdollistettu käyttökänsä päähän saapuneen liikesiiven osalta useampia ratkaisuja kuten peruskorjauksen yhteydessä tapahtuva korottaminen tai vanhan rakennuksen purkaminen ja kokonaan uuden toisen kerrostalon rakentaminen tontille. Liikesiiven tai uuden kerrostalon osalta kerrosluku on kolme eli sama kuin tontilla nykyisinkin. Olemassa olevan asuinkerrostalon osalta kerrosluku on viisi entisen kolmen sijasta, mutta korotusta on todellisuudessa vain kerros, sillä rakennus on jo nykyisin neljäkerroksinen – aikaisemmin maanpäällistä kellaria ei laskettu kerrokseksi kuten nykyisin. Yhden kerroksen korottaminen mahdollistaa hissittömään vanhaan kerrostaloon rahoitusvaihtoehtoja, mikäli taloyhtiössä päädytään jossakin vaiheessa hissien jälkiasennukseen.

Kerrostalotontin osalta on osoitettu uusi yhteysmahdollisuus lisäksentille, mikä palvelee ainakin kevyttä liikennettä, sillä kaavan myötä virkistysaluevaraus kerrostalotontin pohjoispuolella muuttuu omakotitontiksi. Tarvittaessa tästä voi muodostua myös kerrostalokiinteistön toinen kulkuyhteys, vaikkakaan kaavan tarkoituksena ei ole poistaa etelänpuoleista yhteyttä tai etelänpuoleisia pysäköintialueita.

Liiketilaa varten on Tammelantien kevyenliikenteenväylän yhteyteen osoitettu pieni torialue liiketilojen tarpeisiin.

Erillispientalojen alue on kooltaan noin 3424 ja käsittää kolme tontti, korttelin 252 tontit 8, 12 ja 13. Tonttien rakennusoikeus saadaan kertoimella $e=0,25$ eli kaikkien kolmen tontin osalta 856 kem². Entisellä puistovarauksella oleva tontti on kooltaan 1320 m² ja sen rakennusoikeus on 330 kem². Tontin 12 pinta-ala kasvaa 275 m² ja rakennusoikeus 69 m².

Tonteille on kulku lisäksen tieltä. Tonttien rajoilla niin naapureita kuin tiealueitakin vasten on istutettavat alueet.

4.4.2 Muut alueet

Kaava-alueella ei ole muita varauksia.

4.5 Kaavan vaikutukset

4.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla on eheyttävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, koska nykyinen kerrostalotontti on mahdollista lisärakentaa joko olemassa olevaa liikesiipeä korottamalla tai kokonaan uusi pienkerrostalo rakentamalla. Kerrostalotontti on keskeisellä paikalla kunnan terveystaloa vastapäätä, joten sekä uudet asunnot että kaava mahdollistavat liiketilat parantavat kuntalaisten elinympäristöä. Puistoaluevarauksesta asuintontiksi muutettu kaavamerkintä palauttaa tilanteen olemassa olevan mukaiseksi. Puistoalueelle ei kaavan voimassa olon aikana ole ollut tarvetta (kymmeniä vuosia). Muutoin vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäiseksi.

4.5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kerrostalotontin lisärakentaminen lisää jonkin verran sen liikennettä. Suurin lisäys on rakentamisvaiheessa, mutta tämä on vain väliaikainen vaikutus. Kaiken kaikkiaan liikennemäärien



Tammelan kunta

lisäys on kuitenkin varsin maltillinen. Kerrostalotontin osalta nykyinen yhteys Tammelantieltä voi saada rinnalleen toisen, lisaksentieltä talon varsinaiselle pysäköintialueelle johtavan. Tämä vähentää suoraan Tammelantien ja Einarintien risteykseen siirtyvää liikennettä.

4.5.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön

Korttelin toiminnalla on kuntalaisten palveluja parantava vaikutus, sillä Tammelassa on havaittu puutetta kerrostaloasunnoista. Leikkikenttävaraus on osoittautunut asukkaiden tarpeisiin nähden tarpeettomaksi. Mahdolliset liikenteenlisäykset ovat maltillisia.

Tammelan kunnan pohjavesialue sijoittuu keskustan pohjoisosaan ja Kaukjärven rantamille, samoin pohjaveden muodostumisalue. Asemakaavamuutoksen alue sijoittuu olemassa olevien selvityksien mukaan pohjavesialueen tai sen muodostuma-alueen rajalle. Pohjavesi on kaavalla velvoitettu ottamaan suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon. Kunhan asianmukaisesta toteuttamisesta huolehditaan, ei korttelin toiminta aiheuta vaaratilanteita tai heikennyksiä ihmisten elinoloihin.

4.5.4 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Korttelissa ei ole maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Rakennuskanta alueella on tavanomaista 1900-luvun rakentamista.

4.5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Tammelan kunnan pohjavesialue sijoittuu keskustan pohjoisosaan ja Kaukjärven rantamille, samoin pohjaveden muodostumisalue. Asemakaavamuutoksen alue sijoittuu olemassa olevien selvityksien mukaan pohjavesialueelle ja sen muodostuma-alueen rajalle. Pohjavesi on kaavalla velvoitettu ottamaan suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon. Kunhan asianmukaisesta toteuttamisesta huolehditaan, ei korttelin toiminta vaaranna alueen luontoa ja luonnonarvoja.

4.5.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Etenkin kerrostalotontille mahdollistettu uuden asumisen ja uusien liiketoimintojen sijoittaminen on yhdyskuntarakenteen ja energiatalouden kannalta hyvä, sillä tällöin palveluja on entistä enemmän kuntalaisten saavutettavissa oman kunnan alueelta. Myös asuntojen keskittäminen tiiviille alueelle tukee kestäväää ja järkevää energiataloutta.

4.6 Nimistö

Osa-alueen nimistö on muodostunut aiemman asemakaavan vahvistumisen myötä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat laadittavat lupa-asiakirjat.



Tammelan kunta

5.2 Toteutuminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat alueen yksityiset maanomistajat.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kunta seuraa ja ohjaa asemakaavan toteutumista rakennuslupamenettelyllä

Tammelassa 20.5.2016.

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.