

HÄMEENKYRÖN KUNTA

KORTTELI 64 ASEMAKAAVAN MUUTOS



KUNTA: HÄMEENKYRÖ
KYLÄ: PAPPILA
ALUE: KORTTELI 64
TONTTI 2

Air-lx Ympäristö Oy
PL 453
33101 TAMPERE
Puh. (03) 2442 111
Fax (03) 2616019

2006-2007

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- 1.1 Tunnistetiedot
- 1.2 Kaava-alueen sijainti

2. TIIVISTELMÄ

- 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
- 2.2 Asemakaava
- 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

3. LÄHTÖKOHDAT

- 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
 - 3.1.2 Luonnonympäristö
 - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
 - 3.1.4 Ympäristön häiriötekijät
 - 3.1.5 Maanomistus
- 3.2 Suunnittelutilanne
 - 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
- 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
- 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.3.1 Osalliset
 - 4.3.2 Vireilletulo
 - 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
 - 4.3.4 Viranomaisyhteistyö
- 4.4 Asemakaavan tavoitteet
- 4.5 Asemakaavaluonnos

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

- 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.1.1 Mitoitus
 - 5.1.2 Palvelut
- 5.2 Aluevaraukset
 - 5.2.1 Korttelialueet
 - 5.2.2 Muut alueet
- 5.3 Kaavan vaikutukset
 - 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
 - 5.3.3 Muut vaikutukset
- 5.4 Ympäristön häiriötekijät
- 5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

LIITTEET

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnepiirustus
LIITE 3	Meluselvitys
LIITE 4	Tiivistelmä ja vastineet luonnosvaiheen palautteesta
LIITE 5	Tiivistelmä ja vastineet ehdotusvaiheen palautteesta
LIITE 6	Suurennus kaavakartasta
LIITE 7	Tilastolomake

HÄMEENKYRÖN KUNTA KORTTELI 64, ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

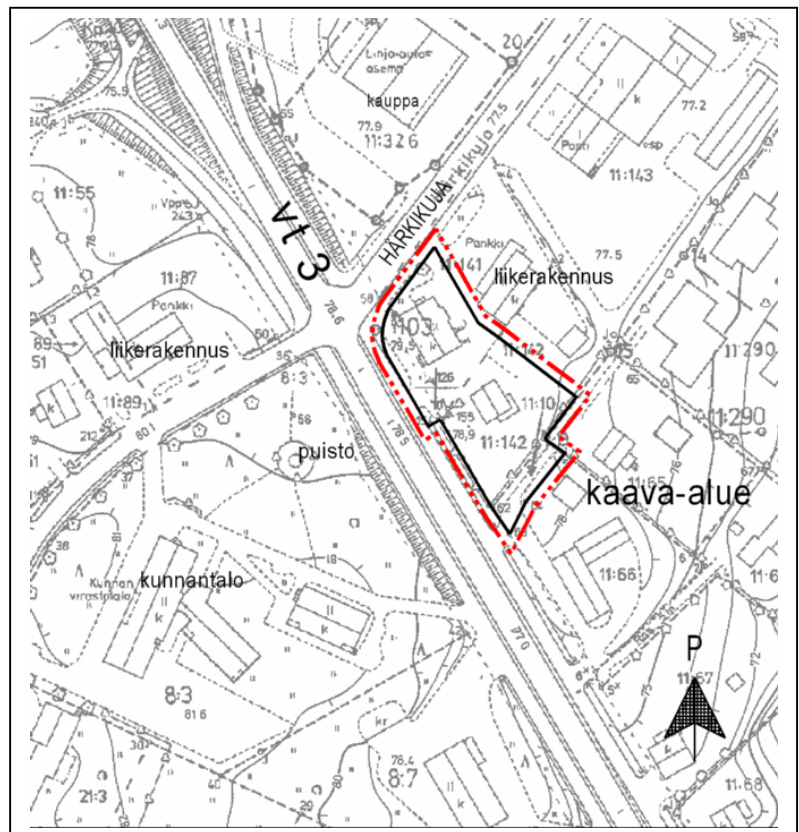
Asemakaavan muutos koskee Hämeenkyrön kunnan Kirkonseudun osaa korttelista 64.

Asemakaavan muutoksella ja muodostuu Hämeenkyrön kunnan Kirkonkylän korttelin 64 tontti 2.

Asemakaavan selostus koskee 24.1.2007 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kirkonseudulla VT 3:een ja Härkikujaan rajoittuen. Alueella sijaitsee kaksi asuin- ja liikerakennusta. Alueen pinta-ala on noin 2140 m².



Kartta 1. Alueen sijainti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite Rakennustoimisto Pekka Kynnös Oy
- Kunnanhallituksen päätös 3.7.2006 kaavamuutoksen laatimisesta.
- Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuultu 19.10.2006.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 13.10.2006.
- Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 30.1.-16.2.2007.
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 19.4.-7.5.2007 (MRA 27§)
- Hämeenkyrön kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan 4.6.2007 § 78 (MRL 52§).

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on korvata nykyiset rakennukset uudella asuin- ja liikerakennuksella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava tulee voimaan kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on risteysalueen (liikenneympyrän) välittömässä läheisyydessä, rajoittuen vt 3:een lännessä ja Härkikujaan pohjoisessa. Tontilla on kaksi asuin- ja liikerakennusta. Maastomuodoiltaan tontti on melko tasaista, viettäen loivasti koilliseen.

Kulku tontille on Härkikujan kautta. Alue on liitetty Kirkonseudun kunnallistekniseen verkostoon.



Kuva 1. Näkymä kaava-alueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Rakentamaton aluetta on vähän. Piha on päällystetty. Valtatien puoleinen reuna on apteekin kohdalta pengerretty. Rakentamattomalla alueella kasvaa nurmikkoa sekä joitakin puita. Nurmikenttää ympäröi pensasaita. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä jäljellä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla on kaksi rakennusta noin 1950-60 luvulta. Pohjoisempana on 2 1/2 kerroksinen asuin- ja liikerakennus. Rakennuksessa toimii apteekki. Eteläinen rakennus on 1 1/2 kerroksinen. Rakennuksessa toimii parturi.

Kuva 2. Aivan risteysalueen viereinen rakennus on pinnaltaan rapattu. Liikehuoneistojen kohdalla on kivipinta. Katteena on tiili.



Kuva 3. Eteläpuoleisen rakennuksen ulkokuorauksena on rimalaudoitus. Sisäänkäyntierikseen kohdalla on katos. Rakennuksen katteena on tiili.



Lähiympäristö

Härkikujan varrella kaava-alueen vieressä on liike- ja toimistorakentamista. Valtatien länsipuolella on liikerakennus sekä puistoalue, jonka takana on kunnanvirasto.

3.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Valtatie 3 aiheuttaa alueelle liikennemelua. Vuonna 2003 keskimääräinen vuorokausiliikenne (kvl) on ollut 10300 ajoneuvoa/vrk ja ennusteen mukaan vuonna 2030 se olisi 13600 ajoneuvoa/vrk. Mikäli Hämeenkyrön uusi ohikulkutie rakennettaisiin ennustetaan liikennemäärän vanhalla valtatiellä olevan 5100 ajoneuvoa/vrk.

(Lähde: Tiehallinto, Hämeen tiepiiri, VT:n 3 rakentaminen moottoriliikennetienä Hämeenkyrön kohdalla, yleissuunnitelma)

LIITE 3

Alueelta on laadittu erillinen meluselvitys. Tässä on valtatie 3 osalta käytetty Tiehallinnon teettämän Hämeenkyrön ohikulkutien selvityksen vuoden 2040 liikennemääräennustetta (ohikulkutie toteutettu) sekä Tiehallinnolta saatuja valtatie 3 nykytilanteen osalta vuoden 2005 liikennemääriä kuvaavia arvoja. Erillinen Tieliikelaitoksen liikennemäärämittaus (v.12/2006) koskee Härkikujaa, Kyrönsarventietä ja Piikainniityntietä, koska näitä arvoja ei ollut saatavilla. Kyseisten paikallisteiden ennustearvoina on käytetty nykyarvoja mikä on karkea arvio vuodelle 2040.

		Ajoneuvoa /vrk 2005 (2006*)	Ajoneuvoa /vrk ennuste 2040
Valtatie 3		11204	6500
Härkikuja	Kiertoliittymän pohj. tieosuus	2951*	2951
	Kiertoliittymän et. tieosuus	2031*	2031
Kyrönsarventie		630*	630
Piikainniityntie		514*	514

Valtatie 3 nopeusrajoitus vaihtelee korttelin 64 lähialueella välillä 50-60 km/h. Härkikujalla, Kyrönsarventiellä ja Piikainniityntiellä on 40 km/h nopeusrajoitus. Valtatiellä kaava-alueen kohdalla on liikenneympyrä, mikä osaltaan vaikuttaa liikennenopeuksiin.

Melumallinnuskarttaan on sijoitettu tontille suunniteltu asuin- ja liikerakennus. Rakennuksen kohdalla nykyinen melumäärä on päivällä yli 65 dB (maksimiarvo on 66,7dB) ja yöllä yli 55 dB. Selvityksestä näkyy rakennuksen vaikutus melun leviämiseen mm. ulkotilojen osalta. Mallinnuksen perusteella voidaan todeta, että nykyisellä liikennemäärällä valtioneuvoston melulle asettamat päivä- ja yöohjearvot (55 ja 50 dB) ylittyvät piha-alueilla (koskee myös avonaisia parvekkeita). Poikkeuksena aivan rakennuksen takana olevat alueet. Ennustevuoden 2040 (Hämeenkyrön ohikulkutien suunnitelman toteutuessa) keskiäänitasot korttelin 64 alueelle suunnitellun rakennuksen julkisivun läheisyydessä ovat osittain (paremmin) sallituissa arvoissa.

Valtioneuvoston antama melutason ohjearvo asuinhuoneistoissa on 35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä. Ulko-oleskelualueilla vastaavat arvot ovat 55 dBA päivällä ja yöllä 50 dBA nykyisillä alueilla sekä 45 dBA uusilla alueilla.

3.1.5 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset tavoitteet

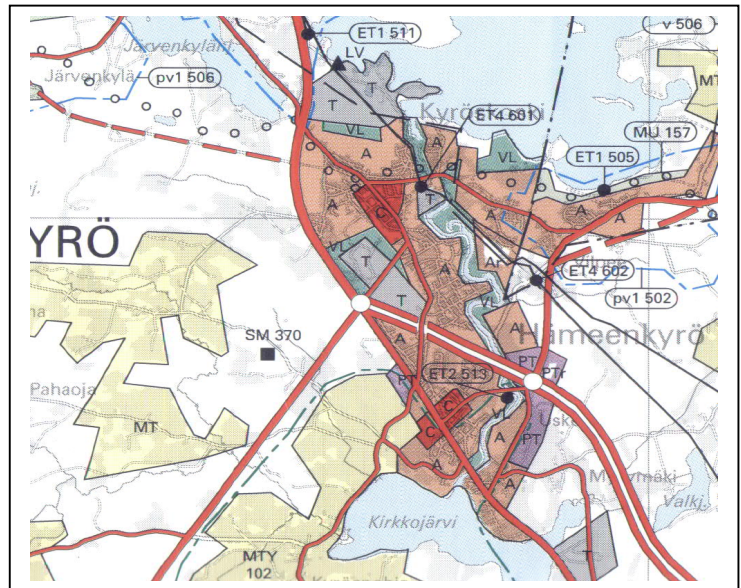
Alue kuuluu Pappilanjoen-Kirkkojärven kulttuurimaisemaan, joka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. (Rakennettu kulttuuriympäristö 1993)

Seutukaava

Hämeenkyrön kunta kuuluu Pirkanmaan liiton alueeseen. Pirkanmaan 3. seutukaava on vahvistettu 6.6.1997.

Seutukaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C.

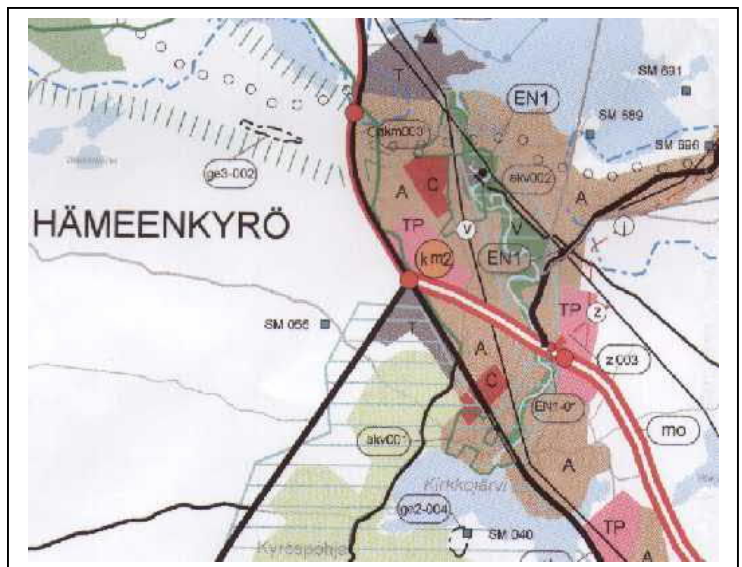
Alue kuuluu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, ak 702 (Pappilanjoen-Kirkkojärven kulttuurimaisema) .



Kartta 2. Ote seutukaavasta.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 9.3.2005 hyväksymässä, vahvistamisvaiheessa olevassa maakuntakaavassa on alue osoitettu keskustatoimintojen alueena **C**.

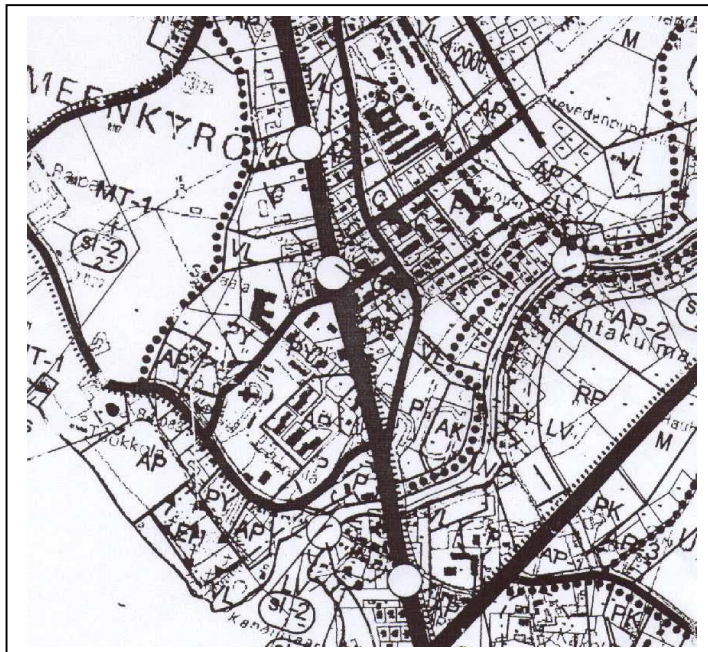


Kartta 3. Ote maakuntakaavasta

Osayleiskaava

Alueella on voimassa Hämeenkyrön keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.12.1996 ja vahvistettu Pirkanmaan ympäristökeskuksessa 30.11.2001.

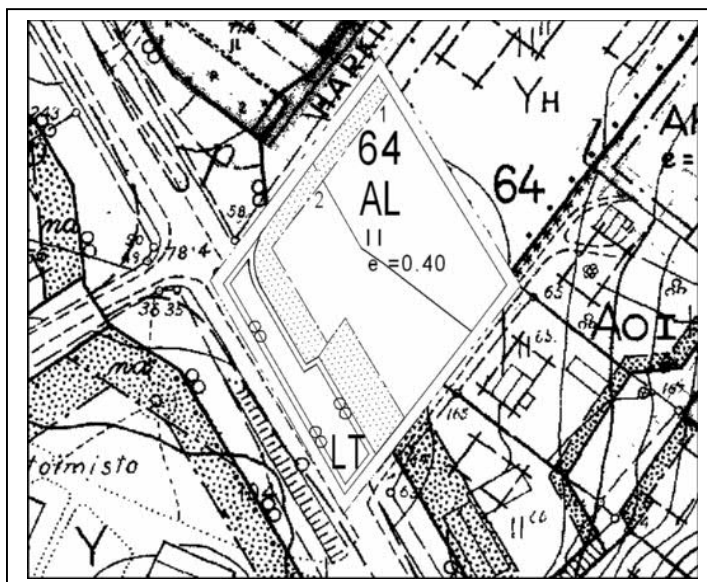
Yleiskaavassa alue on osoitettu keskustoimintojen alueena **C** sekä pientalovaltaisena asuinalueena **AP**.



Kartta 4. Ote osayleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa kunnanhallituksen 14.2.2000 hyväksymä asemakaava. Alue on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0,4$.



Kartta 5. Ote asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2001 ja se on astunut voimaan vuoden 2002 alusta.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään 1:2000 mittakaavassa laadittua rasterikarttaa, jota on täydennetty kunnan toimesta. Kaavan piirroksessa on käytetty hyväksi alueen vektorimuotoista raja-aineistoa.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Johtolinjat on selvitetty Hämeenkyrön kunnan ja Leppäkosken Sähkö Oy:n arkistoista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen kaavan laatimiseen on tehnyt Rakennustoimisto Pekka Kynnös Oy.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen laatimisesta 3.7.2006.

Aloituskokous asemakaavasuunnittelun käynnistämisestä pidettiin 13.10.2006. Hämeenkyrön kunnan puolesta suunnittelua on ohjannut kaavoitusinsinööri Jorma Anttila. Suunnittelu tehdään Air-lx Ympäristö Oy:n Tampereen toimistossa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (6.10.2004)

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 19.10.2006.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu samanaikaisesti.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.1.-16.2.2007 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi mielipide. (LIITE 4)

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä (MRA 27§) 19.4.-7.5.2007 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia.

Hämeenkyrön kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan 4.6.2007 § 78 (MRL 52§).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Pirkanmaan ympäristökeskukselle, Hämeen tiepiiriin, Pirkanmaan museolle sekä kunnan hallintokunnille. Luonnosvaiheessa kommentin jättivät Hämeen tiepiiri sekä Hämeenkyrön ympäristölautakunta. (LIITE 4)

Hämeen tiepiiri jätti ehdotuksesta lausunnon. (LIITE 5)

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa keskusta-alueelle soveltuvan asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen alueelle.

Tavoitteiden tarkentuminen

Ehdotusvaihe: Kohteen keskeisen sijainnin vuoksi julkisivusuunnitelmia tarkennettiin.

4.5 Asemakaavan perustelu

Asemakaavan muutos luonnosvaihe

Arkkitehtitoimisto on laatinut vaihtoehtoisia toteutussuunnitelmia, joissa on tutkittu 4-5 kerroksisen asuin- ja liikerakennuksen soveltuvuutta kapealle ja pitkälle tontille. Samassa yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoisia kattotyyppisiä sekä julkisivuratkaisuja. Näistä on valittu yksi luonnos jatkosuunnittelua varten.

Kaavaluonnos perustui 27.11.2006 laadittuun suunnitelmaan.

Asemakaavan muutos ehdotusvaihe

Kaavamuuutosalue sijoittuu tärkeälle ja aralle alueelle. Ehdotukseen asuin – ja liikerakennuksen julkisivua muutettiin paremmin ympäristöön sopivaksi. Kaavakarttaa tai rakentamisen määrää ei ehdotukseen muutettu.

Kaava perustuu 4.4.2007 laadittuun suunnitelmaan.

LIITE 2 Havainnepiirustus (Arkkitehdit von Bagh – TaviLampi Oy)

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuin- ja liikerakentamisen korttelialue. Kerroslukumäärää ja tehokkuutta on korotettu laadittujen suunnitelmien mukaiseksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 2140.9 m². Alue on osoitettu asuin- ja liikerakentamisen korttelialueena.

LIITE 6 Tilastolomake

5.1.2 Palvelut

Tontille on mahdollista sijoittaa liiketiloja. Muilta osin alue tukeutuu Hämeenkyrön Kirkonseudun palveluihin.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Koko aluetta koskevat yleiset määräykset

Valtioneuvoston melulle asettamat ohjearvot eivät saa ylittyä leikki- ja ulko-oleskelualueilla.

(ulko-ohjearvo 55 dBA päivällä ja 50/45 dBA yöllä).

Asuin- ja liikerakentamisen korttelialue AL. Tontin pinta-ala on 2140.9 m². Suurin sallittu kerrosluku on IV. Rakennusoikeuden määrä on 1284,5 k-m² (tehokkuusluku e=0,6). Kerrosmäärä kasvaa kahdella kerroksella ja rakennusoikeus kasvaa noin 428 k-m² :lla.

Korttelia koskevan **me** –merkinnän määräykset:

Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on rakennettava niin, etteivät valtioneuvoston meluohjearvot rakennuksen sisätiloissa ylitä.

5.2.2 Muut alueet

Kaavalla ei osoiteta muita alueita.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa rakennusoikeuden sekä kerroslukumäärän lisäyksen. Suunniteltu rakentaminen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista. Rakentaminen muuttaa maisemaa ko. tontin osalla. Tontti on nykyisessäkin asemakaavassa asuin ja liikerakentamisen korttelialueena, eikä käyttötarkoitukseen tule muutoksia. Uuden rakennuksen soveltuvuutta tontille sekä ympäristöön on tutkittu vaihtoehtoisin havainnepiirustuksin. Ehdotukseen julkisivusuunnitelmia on vielä tarkennettu.

Tontti liittyy olemassa olevaa vesi- ja viemäriverkostoon.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on nykyisinkin pääosin rakennettua. Luonnontilaista ympäristöä ei ole jäljellä. Kaava ei muuta tilannetta luonnonympäristön osalta.

5.3.3 Muut vaikutukset

Asemakaava lisää asuntojen ja asukkaiden määrää keskustassa. Rakennukseen on kaavailtu 12-15 asuntoa. Arvioitu asukasmäärä olisi noin 35 asukasta. Palvelujen suhteen ei tule merkittäviä muutoksia. Tontilla on nykyisin apteekki sekä parturi. Lisääntyvä asutus tukee lähialueen palveluja.

Toteutumisen myötä liikenne tontilla tulee jonkin verran lisääntymään. Tontilta liikenne ohjautuu Härkikujalle. Lähiympäristön liikennemäärään ei kaavalla ole oleellisia vaikutuksia.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne aiheuttaa melua ja vaikuttaa osaltaan ilman laatuun. Tontti sijaitsee vilkasliikenteisen valtatie 3:n vieressä. Ennusteiden perusteella liikenteen määrä kasvaa valtatiellä. Mikäli Hämeenkyrön uusi ohikulkutie rakennetaan vähentää se liikenteen vaikutuksia alueella. Meluselvityksen perusteella (nykyinen liikennemäärä) melun ohjearvot ylittyvät alueella.

Alueen radonselvitystä ei ole tehty.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on osoitettu kaavakartassa. Merkinnät ovat asetuksen mukaisia (2000).

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava tulee voimaan kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen.

Toteutuksessa tulee huomioida melun vaikutukset niin, että melulle asetetut ohjearvot eivät ylity rakennuksessa (rakenteellinen suojaus) eikä ulko-oleskelualueella (oleskelualueen sijoittuminen, aitaukset). Mahdollisten melusuojausten rakentaminen kuuluu alueen maankäytön toteuttajalle.

Kaava-alueen kuivatus on hoidettava valtatie 3 kuivatusjärjestelmästä irrallisella järjestelmällä. Alueen rakentaminen ja kuivatus eivät saa vahingoittaa valtatie 3:n kuivatus- ja rakenteita.

Alueen käyttö mm. liikennejärjestelyt, mainokset ja valaistus eivät saa aiheuttaa häiriötä valtatie 3:n liikenteelle.

Maanteiden varteen sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä Hämeen tiepiirin lausunto.

Tampereella 24.1.2007.

Täydennetty 5.4.2007.
22.5.2007.