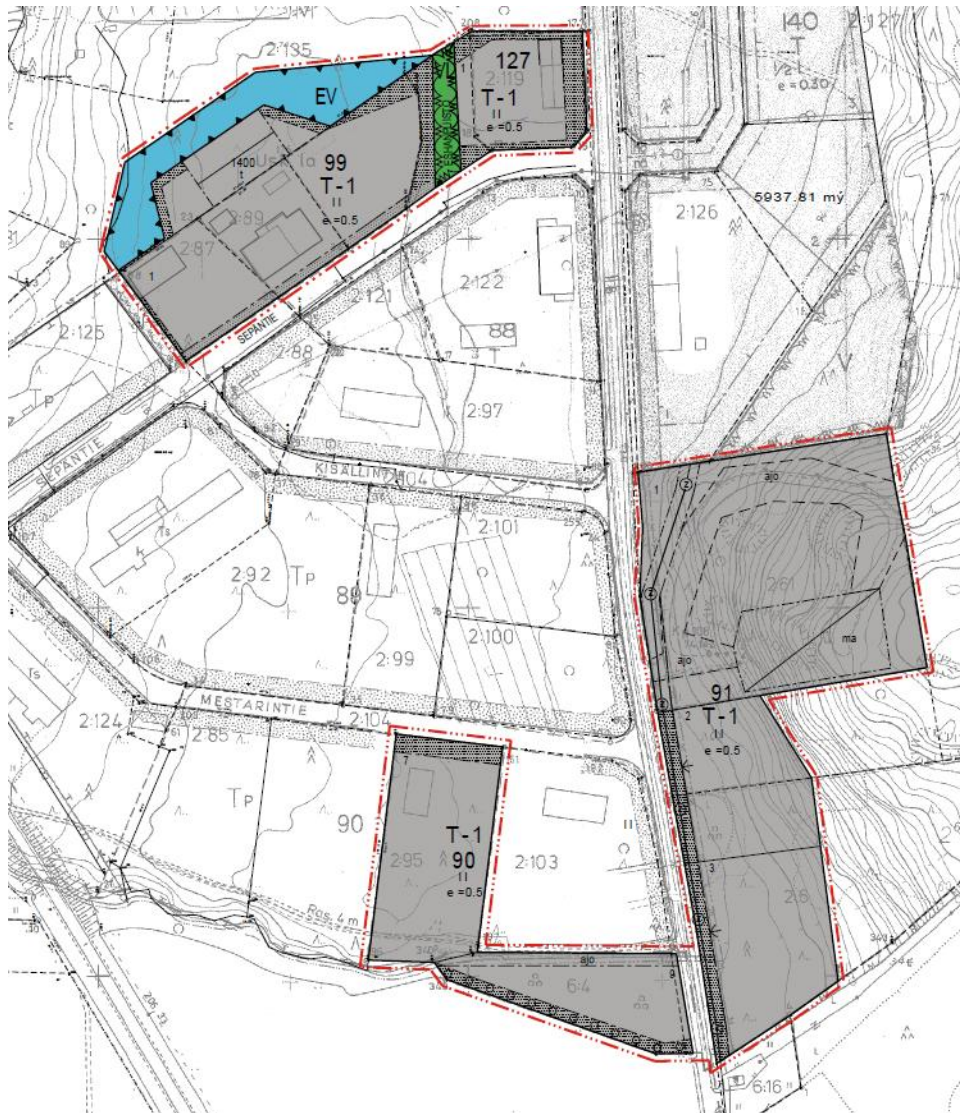


HÄMEENKYRÖN KUNTA

KALALAHDEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS



KUNTA:	HÄMEENKYRÖ
ALUE:	KALALAHTI, KORTTELIT 89, 90 126 ja 143
Vireille	18.5.2010
Oas	18.5.2010
Luonnos	13.7.-13.8.2010
Ehdotus	21.8.-21.9.2012
Hyväksyminen	Khall 5.11., Kvalt

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

4.4 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 Meluselvitys

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

LIITTEET

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Tilastolomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavan vireilletulo, khall päätös 7.7.2008 §115 kaavamuutoksen laatimisesta
- Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuultu 18.5.2010.
- Valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläolo 13.7.-13.8.2010 (MRA 30§)
- Asemakaavaehdotus nähtävillä 21.8.-21.9.2012(MRA 27§)
- Hämeenkyrön kunnanhallitus esittää kaavan hyväksyttäväksi kunnanvaltuustolle.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa teollisuustoiminnan vahvistuminen alueella.

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

Kaavoitettava alue on Sepäntien varren osalta asemakaavoitettua teollisuusaluetta, jossa on toimivia teollisuusyrityksiä. Maastomuodoiltaan alue viettää loivasti kohti Kalalahtea.

Ahrolantien (vanhassa kaavassa nimetty Kalalahdentieksi) varrella on kaavoittamaton aluetta joka on yleiskaavassa merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi. Kaavoitettavalla alueella ei ole asutusta eikä sitä sinne osoiteta.



Kuva 1. Näkymä kaava-alueen etelärajalta kohti pohjoista Ahrolantieltä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakentumatonta nuorehkoa metsikköä, jossa ei ole erityisiä luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

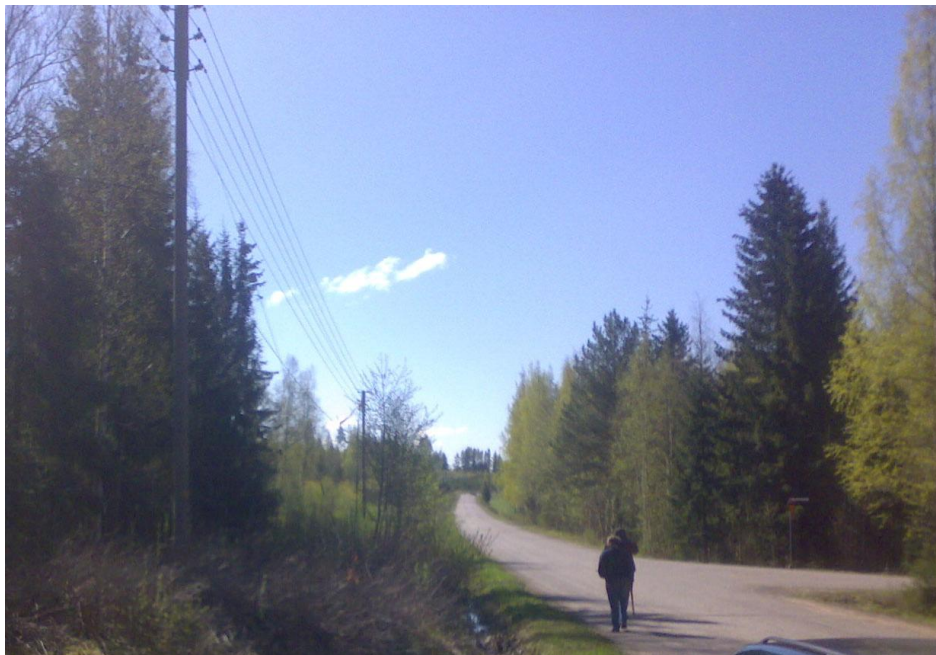
Sepäntien varrella on toimiva automaalaamo, ja pienteollisuusyhtiöitä. Ahrolantien varrella sijaitsee tielaitoksen vanha suolasilo, joka on kunnan omistuksessa.



Kuva 2. Sepäntien varren automaalaamo.



Kuva 3. Näkymä Sepäntieltä ES-HA tuotteen tontille.



Kuva 4. Näkymä Ahrolantietä etelään

Lähiympäristö

Kaava-alue rajautuu haja-asutusalueeseen, joka on rakentumatonta Kalalahden ranta-alueita ja nuorehkoa metsikköä.

3.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle pääsee nykyiseltä kolmostieltä sekä Viljakkalantien kautta. Kolmostie tulee muuttumaan ohikulkutien valmistuttua paikallistieksi. Teillä ei ole merkittävää meluvaikutusta. Ahrolantien liikenne tulee jatkossa lisääntymään jossain määrin asutuksen levittäytyessä Ahrolantien vartta pitkin.

3.1.5 Maanomistus

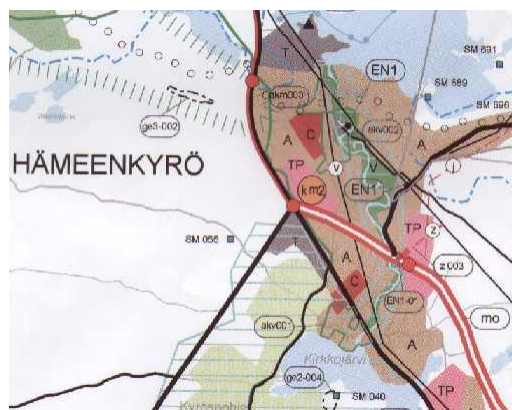
Alue on pääosin kunnan omistuksessa, Ahrolantien varren kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

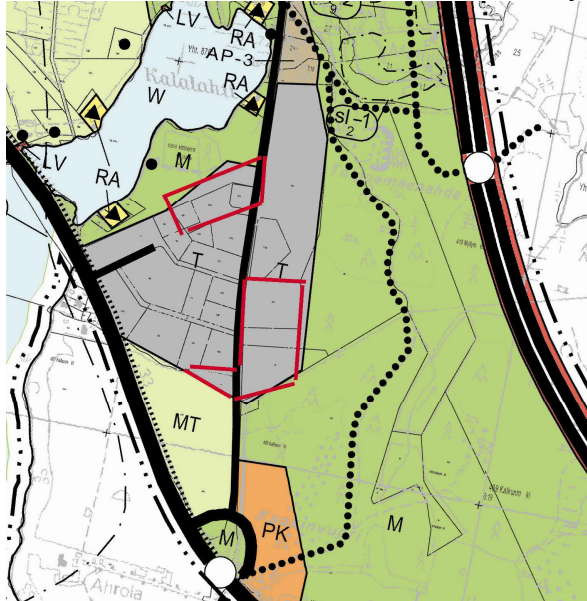
Hämeenkyrön kunta kuuluu Pirkanmaan liiton alueeseen. Maakuntakaava on vahvistettu 29.3.2007. Maakuntakaavassa alue on pääosin työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Vaihemaakuntakaavoissa ei ole merkintöjä jotka koskisivat tätä aluetta.



Kartta 3. Ote maakuntakaavasta

Osayleiskaava

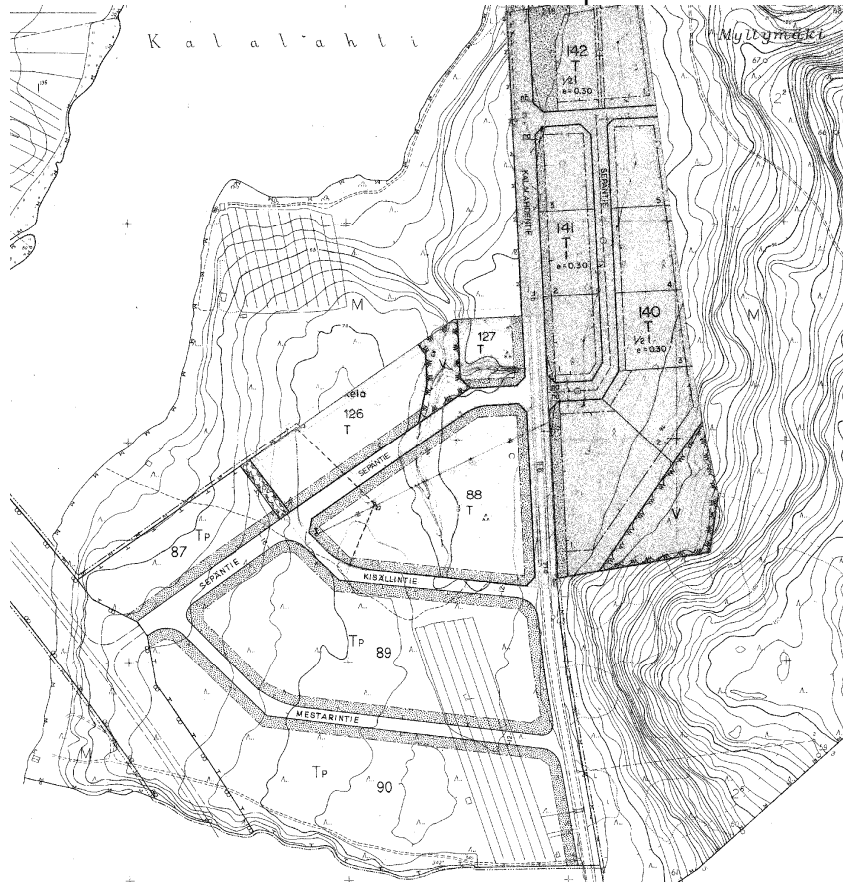
Alueella on voimassa keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 16.12.1996 ja Pirkanmaan ympäristökeskus 30.11.2001 vahvistanut. Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).



Kartta 4. Ote Keskustan yleiskaavasta

Asemakaava

Alue rajautuu 1984 ja 1981 voimaan tulleeseen Kalalahden asemakaavoihin, osalla kaava-alueesta on voimassa vuodelta 1967 peräisin oleva rakennuskaava.



Kuva 5. Ajantasa-asemakaavaote

Rakennusjärjestys

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2001 ja se on astunut voimaan vuoden 2002 alusta. Uusi rakennusjärjestys on ollut ehdotuksena nähtävillä vuoden 2012 lopussa.

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 maankäytön yksiköltä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimisen tarve on tullut yksityiseltä taholta sekä Hämeenkyrön kunnan etelään teollisuustonttien tarjonnan lisäämiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen laatimisesta 14.9.2009.

Hämeenkyrön kunnassa suunnittelusta on vastannut Jurkka Pöntys Arkkitehti SAFA.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (26.4.2010).

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu Hämeenkyrön Sanomissa 18.5.2010.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä **16.2.-2.3.2010** välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi mielipide, jossa Auto ja teollisuusmaalaamon omistaja toivoi 30m leveää laajennusaluetta tonttiinsa.

Luonnoksesta ei viranomaisilla tai lautakunnilla ollut huomautettavaa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaehdotukseen aluetta laajennettiin toivotulla tavalla alueen maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen.

Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA 27§) **.21.8.-21.9.2012**. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus totesi kommenttina: ”Kaavaa laadittaessa tulee varmistua siitä, ettei sillä aiheuteta häiriötä ympäristön asutukselle: tähän liittyvä kuvaus mahdollisine selvityksineen tulee olla luettavissa kaava-aineistosta. Osoitet-

tua EV-aluetta ELY-keskus pitää liian kapeana suojaamaan asutusta teollisuusalueen häiriöiltä: vyöhykkeen leveyttä ja kattavuutta esitetäänkin vielä uudelleen tarkasteltavaksi. Teollisuusalueella syntyvät hulevedet tulee käsitellä asianmukaisesti niin, ettei niistä aiheudu haittaa ympäristölle. Tähän liittyvä aineisto tulee liittää kaavaan ja tarvittavat hulevesien käsittelyvaateet osaksi kaavamääräyksiä.”

Kaavan laatijan vastine: EV-aluetta laajennetaan kommentin mukaisesti ja kaavaan lisätään hulevesiä koskeva määräys pinnoitettavien alueiden osalta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisuusalueen kehittyminen ja ympäristön siistiytyminen.

4.5 Asemakaavan perustelu

Kaavaluonnos perustui kaavan lähtökohtana olleisiin tietoihin. Kaavaehdotusta tarkistettiin huomautuksen perusteella ja lisäksi kaavaan otettiin mukaan Ahrolantien länsipuolinen osa, joka on myös yleiskaavassa teollisuusaluetta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu pääasiassa teollisuus- ja varastoaluetta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on n.6 ha. Teollisuusaluetta siitä on n. 5 ha.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu pääosin Hämeenkyrön Kirkonseudun palveluihin, jonne on alle kilometrin etäisyys. Uskelan kylässä on myös Kylätoimintakeskus Heiska ja muita palvelun tarjoajia.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaavamerkintä T-1

Rakennusoikeutta on osoitettu tonteille niiden omistajien toivoma määrä, lähtökohtana nykyiset toiminnot ja niiden laajenemistarpeet. Kaavamerkinnän määräyksellä on varmistettu alueen siistiytyminen ja ulkovarastointialueiden aitaaminen. Hulevedet on viivytettävä pinnoitettavilta alueilta.

Kaavamerkintä EV

Suojaviheralue. Alueelle ei ole määriteltä rakennusoikeutta. Alueen on tarkoitus toimia puskurina myöhemmin mahdollisesti levittyvälle asutukselle teollisuusalueen häiriöitä vähentämään.

Kaavamerkintä VL

Lähivirkistysalue joka sijaitsee Sepäntien alitse menevän puron kohdalla.

5.2.2 Muut alueet

Kaavalla ei nimetä tai osoiteta uusia katualueita. Alueella oleva lähivirkistysalue nimetään Eshanpuistoksi.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa teollisuuskiinteistöjen laajentamisen alueella.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on tavanomaista nuorta istutettua metsikköä rakentumattomilta osiltaan. Täysin Luonnontilaista ympäristöä on hyvin vähän. Kaava muuttaa tilannetta vähäisesti luonnonympäristön osalta. Hulevesien osalta kaavaan on sisällytetty hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä Ely-keskuksen kommentin mukaisesti.

5.3.3 Muut vaikutukset

Asemakaava lisää teollisuustonttien määrää alueella. Liikenne alueella lisääntyy määrällisesti vain hieman, mutta prosentuaalisesti paljon kaavan toteutumisen myötä. Teollisuusalueen laajenemisen myötä Kalalahden vesistön ja kaavoitetun laajennetun teollisuusalueen osan väliin osoitetaan suojaviheralue, johon ei osoiteta rakennusoi-keutta ja jonka puusto suojaa mahdollisilta häiriöiltä tulevaa ja olemassa olevaa asu-
tusta.

5.4 Meluselvitys

Kaavoitettavan alueen lävitse kulkee Ahrolantie, joka tulee muuttumaan ohikulkutien valmistuttua yksityistieksi eli paikalliselle liikenteelle. Olemassa oleva valtatie 3 ja sen uusi linjaus ns. Hämeenkyrön ohitustien valmistuttua jäävät meluarvoiltaan alle 50 dB:n.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset on osoitettu kaavakartassa. Merkinnot ovat Ympäris-
töministeriön asetusten mukaisia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava tulee voimaan kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. To-
teuttaminen voidaan aloittaa kuulutuksen jälkeen.

Hämeenkyrössä 5.11.2012

Jurkka Pöntys
Kaavoitusarkkitehti, Arkkitehti SAFA

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2 Tilastolomake