

SELOSTUS

30.1.2017



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

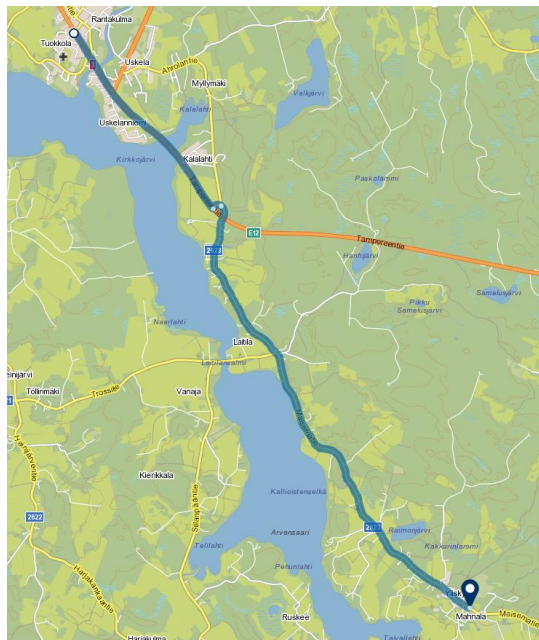
1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Hämeenkyrön, Mahnalan kylän (416) kiinteistöjä Santamäki 3:45 ja Rautianharju 5:79. Valtaosa suunnittelualueesta on pinnanmuodoltaan tasaista hiekkamaata, entistä soranottoaluetta.

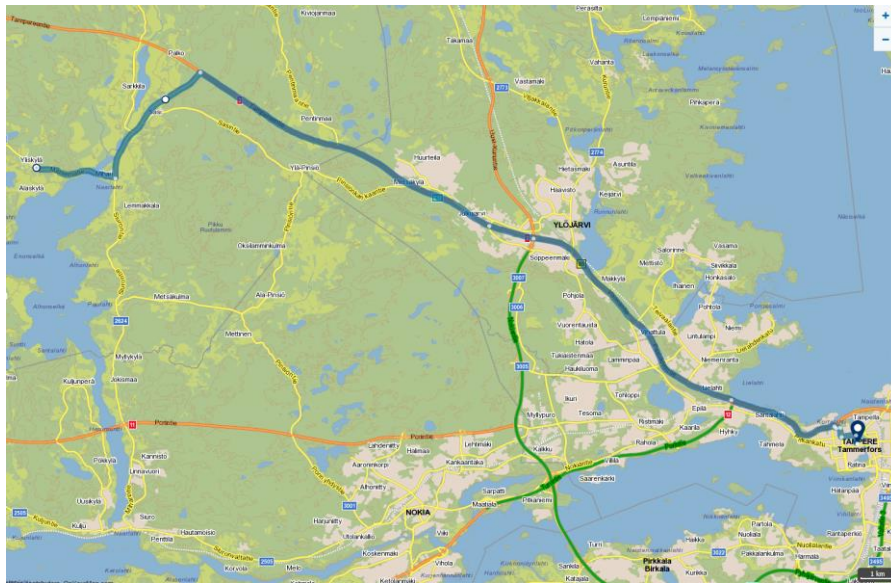


1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mahnalan harjulla, Maisematien (mt 2623) pohjoispuolella, osoitteessa Maisematie 629. Kirkonkylään luoteen suuntaan on matkaa 9,3 km ja Kyröskoskelle 11 km.



Lännen ja kaakon suuntiin Mahnalan Ympäristökoululle on 1,4 km (Maisematie 761), Sasin päiväkotiiin on 5,3 km (Sasintie 81) ja Tampereen keskusta on 31 km (Miharintie-VT3-Keskustori).



1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Mahnalan asemakaava. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa asuinpienalojen rakentaminen Mahnalan ja Sasin hyvien koulu- ja päivähoitopalvelujen ääreen sekä samalla maisemoida ja hyödyntää entinen soranottoalue.



1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1.	Tunnistetiedot	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti	2
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4.	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2.	Mahnanalan asemakaava.....	6
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2.	Luonnonympäristö	8
3.1.3.	Maanomistus	11
3.1.4.	Rakennettu ympäristö.....	12
3.1.5.	Palvelut.....	14
3.1.6.	Karjatalouden suojavyöhyke	15
3.1.7.	Yleiskaavan uimarannat ja venevalkammat	15
3.2.	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	16
3.2.1.	Pirkanmaan 1. maakuntakaava	16
3.2.2.	Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotus.....	17
3.2.3.	Strateginen yleiskaava.....	20
3.2.4.	Sasi-Laitila-Mahnala -osayleiskaava.....	21
3.2.5.	Kaava verrattuna yleiskaavan sisältövaatimuksiin	22
3.3.	Muut suunnitelmat ja selvitykset	23
3.3.1.	Asemakaava	23
3.3.2.	Rakennusjärjestys.....	23
3.3.3.	Aiempiä suunnitelmia ja selvityksiä.....	23
3.3.4.	Kaavatyön aikana laaditut suunnitelmat ja selvitykset	24
3.3.5.	Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 varten laaditut selvitykset	24
3.3.6.	Mahnanalan kevyen liikenteen väylän suunnitelma.....	24
3.3.7.	Mahnanalan Ympäristökoulun laajennus	25
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1.	Osalliset.....	25
4.3.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.3.3.	Viranomaisyhteistyö.....	27
4.3.4.	Yhteistyö kunnan organisaatiossa	27
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	28
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	28
4.5.	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	29
4.5.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	29
4.5.2.	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	29
4.6.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	32
4.7.	Asemakaavaratkaisun valinta ja valmis kaava	35
4.7.1.	Kaavaehdotus	35
4.7.2.	Valmis kaava	35
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	36
5.1.	Kaavan rakenne	36
5.1.1.	Mitoitus	36
5.1.2.	Palvelut.....	37
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	37
5.2.1.	Lämmitysratkaisut ovat tonttikohtaisia	39
5.3.	Aluevaraukset	40

5.4.	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	41
5.5.	Kaavan vaikutukset.....	43
5.6.	Nimistö.....	46
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	46
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	46
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	49
6.3.	Toteutuksen seuranta	49
7.	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE JA TYVI-LOMAKE.....	50
8.	YHTEYSTIEDOT.....	52

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.1.2017
Valmisteluvaiheen palauteraportti 3.10.2016
Ehdotusvaiheen palauteraportti 30.1.2017

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Kaavakartta, merkinnät ja määräykset 30.1.2017
Selostuksen 3D-havainnekuvat 30.1.2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus hyväksyi vireilletulon ja OAS:n nähtäville	19.10.2015
Kuulutus vireilletulosta ja OAS:n nähtäville tulosta	3.11.2015
Ympäristölautakunta hyväksyi valmisteluvaiheen nähtäville	19.5.2016
Valmisteluvaiheen nähtävillä olo	26.5. - 18.7.2016
Yleisötilaisuus	8.6.2016
Kunnanhallitus hyväksyi valmisteluvaiheen palauteraportin	3.10.2016
Kunnanhallitus hyväksyi ehdotusvaiheen nähtäville	21.11.2016
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	1.12.2016 - 5.1.2017
Yleisötilaisuus	12.12.2016
Kaava esitetään kunnanhallituksen hyväksyttäväksi	30.1.2017
Kaava esitetään kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi	13.2.2017
Kunnanvaltuuston hyväksymispäätös kuulutetaan	2/2017
Asemakaava saa lainvoiman kuulutuksella 30 pv kuluttua kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen kuulutuksesta, mikäli valituksia ei ole saatu. Toteuttaminen alkaa.	3/2017

2.2. Mahnalan asemakaava

Asemakaavalla muodostuu asuinpientalojen, erillispientalojen ja liityntäpysäköinnin korttelialuetta, katualuetta, yhdyskuntateknisen ja energiahuollon aluetta (jäteveden pumpppaamo, puistomuuntamo), luo-aluetta (paikallisesti arvokas luontokohde), leikki-aluetta ja lähivirkistysaluetta. Kaavassa osoitetaan lisäksi ohjeelliset ulkoilureittiyhteydet, ajoyhteys, sekä vesihuollon runkolinjan, kierrätysjätepisteen ja sähkölinjan sijainti.

Mahnalan asemakaava-alue on elävää maaseutua. Tontit sijoittuvat keskelle vilkasta maaseutua ja maisemaan, jonka arvot ovat valtakunnallisesti tunnustettuja.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman.

Rakentamiseen tulee hakea rakennuslupa.

Alueen vesihuoltoverkko ja kadut toteutetaan ennen asuinrakentamista. Kunta rakentaa vesihuoltoverkon tontin rajalle, josta tontinomistaja rakentaa johdot rakennuksiinsa.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10,68 hehtaaria. Alue on maastoltaan tasaista entistä soranottoaluetta, jota ympäröi metsä. Soranottoalue näkyy Maisematielle vain vähän.

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Hämeenkyrön kulttuurimaisemat. Aluetta käytetään nykyisellään ulkoiluun.

Alueen länsi- ja pohjoispuolella on metsää. Alueen eteläreunassa Maisematien varrella lähimpinä naapureina on yksi asuinpienalo ja yksi loma-asuntona käytettävä asuinpienalo. Alueen itäosa rajautuu aktiivisesti toimivan tilakeskuksen maatalous-alueeseen.



3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sen kaakkoisosassa on metsäinen harjanne (noin 1 ha), jolla on kaunista puustoa. Alueen eteläosan sisääntulossa on myös kaunista suurikokoista puustoa. Vanhan soranottoalueen pinta-ala on noin 7,5 ha. Alueella vallitseva tuulen-suunta on lounaasta.



Alueen ulkopuolella koillisessa on kosteikko, Liinalammi (noin 0,64 ha, valokuva seuraavassa).



Liinalammen ja suunnittelualueen välissä on pienehkö roskaantunut alue, arviolta 1980-luvulta. Maanomistajaa on kehoitettu siivoamaan alue.

Entinen soranottoalue on melko tasainen, avoin ja hiekkapintainen. Soranotto alueella on aloitettu jo ennen maa-aineslain voimaantuloa ja viimeisin alueelle myönnetty lupa on päättynyt vuonna 2014. Pohjoisreunat kohoavat noin kolme metriä suunnittelualueen maanpinnan yläpuolelle (kuva seuraavassa). Maasto laskee loivasti Maisematien suuntaan, joten reunamia ei muodostu muulle alueelle.



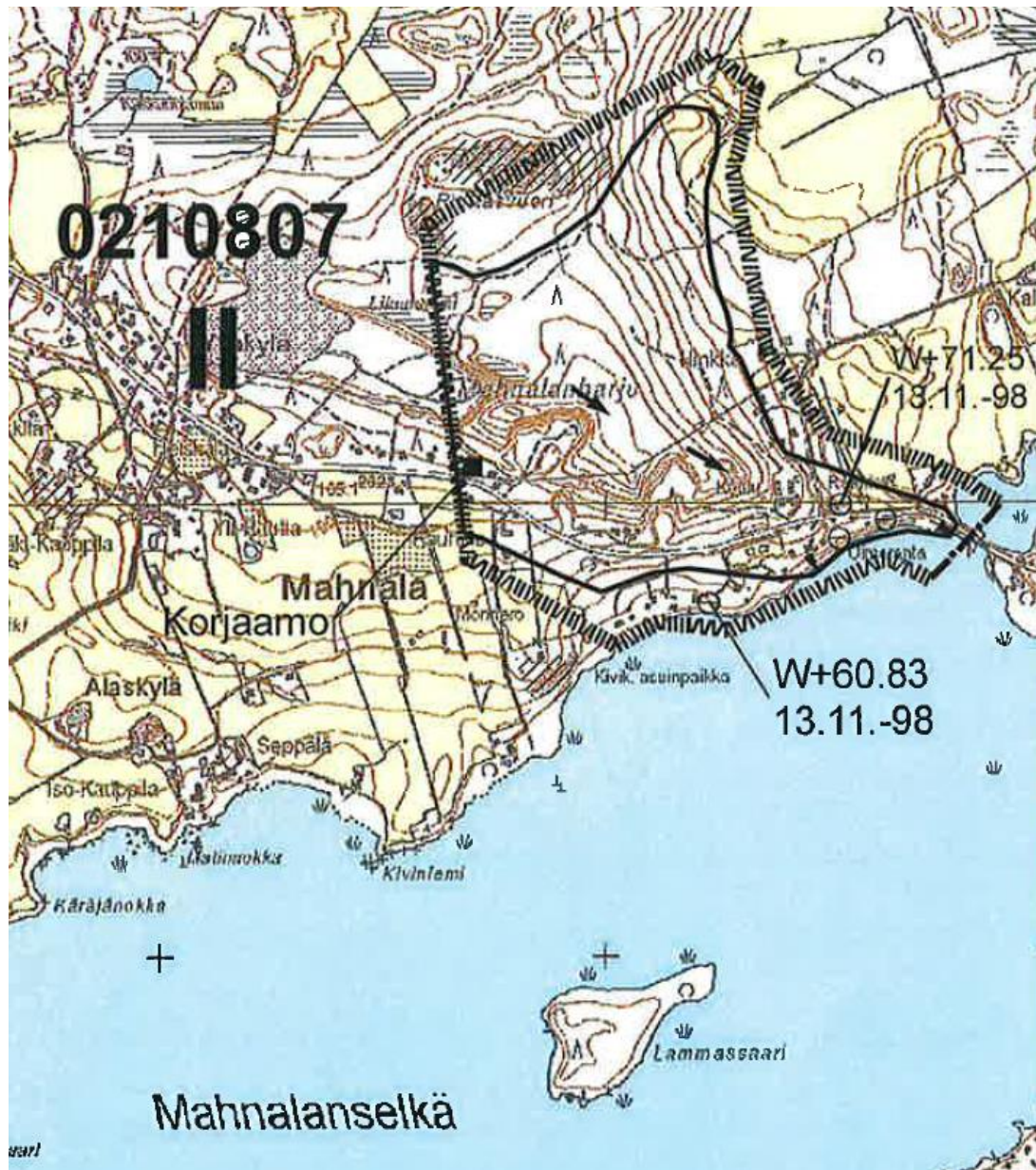
Luonnon arvokohteet

Alueella ei ole tiedossa lakiperustaisia luonnon arvokohteita tai -alueita. Soranottoalueen kasvillisuus on niukkaa, paikoitellen on nuoria koivuja ja mäntyjä.

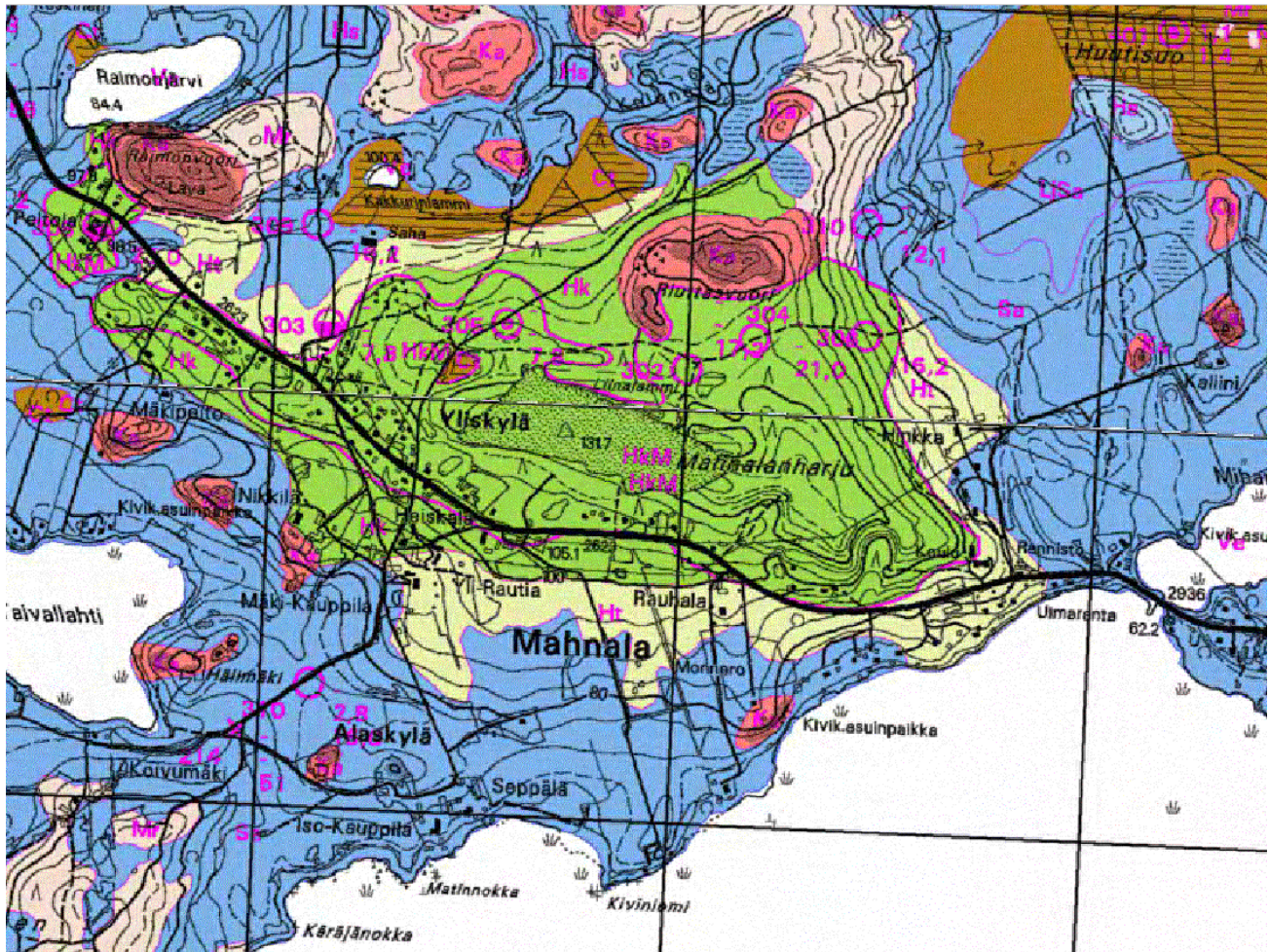
Alueen eteläosassa on kaunis maisemaa rajaava metsäharjanne.

Alueen länsiosassa on suolämpäre (valokuva seuraavassa), paikallisesti arvokas luontokohde.





Alue ei ole pohjavesialuetta. Alue on eteläosaltaan aiemmin luettu Mahnalanharjun pohjavesialueeseen. Pirkanmaan ELY-keskuksen tekemän tarkistuksen (26.1.2010) mukaan pohjavesialueen reuna sijaitsee noin 150 metriä suunnittelualueesta idän suuntaan (rajaus oheisessa kuvassa).



Pohjamaalajit

Kallioma, maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka) Bedrock, at or near surface (less than 1 m, generally till) (Ka)	karkea Hietä (KHt) Coarser fine sand (KHt)
Rapakallio (RpKa) Weathered bedrock (RpKa)	liejuinen Hietä (karkea), humuspitoisuus 2-6 % (LjHt) Coarser fine sand, humus content 2-6 % (LjHt)
Rakka (RaKa) Frost-shattered bedrock (RaKa)	hieno Hietä (HHt) Finer fine sand (HHt)
Lohkareita (Lo) Boulders (Lo)	liejuinen hieno Hietä, humuspitoisuus 2-6 % (LjHHt) Finer fine sand, humus content 2-6 % (LjHHt)
Kiviä (Ki) Stones or Big stones (Ki)	Hiesu (Hs) Silt (Hs)
Hiekkamoreeni (Mr), Soramoreeni (SrMr) Sandy till (Mr), Gravelly till (SrMr)	Liejuhiesu, humuspitoisuus 2-6 % (LjHs) Silt, humus content 2-6 % (LjHs)
Hienoainesmoreeni (HMr) Fine-grained till (HMr)	Savi (Sa) Clay (Sa)
Sora (Sr) Gravel (Sr)	Liejusavi, humuspitoisuus 2-6 % (LjSa) Clay, humus content 2-6 % (LjSa)
Hiekka (Hk) Sand (Hk)	Lieju, humuspitoisuus yli 6 % (Lj) Gyttja, humus content over 6 % (Lj)
liejuinen Hiekka, humuspitoisuus 2-6 % (LjHk) Sand, humus content 2-6 % (LjHk)	Rahkaturve (St) Sphagnum peat (St)

Alueen maaperän pohjamaalaji on hiekka, jonka esiintymä on kartalla osoitettu vihreällä värillä. (GTK:n maaperäkartta, ote Hämeenkyrö 212210, Maaperäkartta 1:20 000, ei mittakaavassa). Koko Hämeenkyrön kunta on rakennusjärjestyksen mukaan aluetta, jossa radon tulee ottaa rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioon.

3.1.3. Maanomistus

Maa-alueen omistaa Hämeenkyrön kunta.

3.1.4. Rakennettu ympäristö



Aluetta rajaavat Maisematie sekä Mahnalan kylän tilat Männistö 2:135, Heiskala 2:172, Innala 3:37, Mäki-Nikkilä 5:17, Kauppa 5:42, Lisäalue 5:73 ja Ylirautia 5:74. Näillä sijaitsevat Yrjölän, Nikkilän, Ylirautian ja Mäkikauppilan tilat, joilla harjoitetaan maa- ja metsätaloutta.

Maisematien varressa kirkonkylän suunnasta tultaessa rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä ja -kokoista. Maisematien nauhamainen kylänraitti on tunnettu vesistö- ja peltomaisemistaan sekä marjataloistaan. Maatilojen ja tienvarren rakennuksista useat ovat kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaita.

Suunnittelualueelle saavuttaessa Maisematieltä sen välittöminä naapureina (valokuvia seuraavassa) ovat asuntona toimiva entinen kauppa ja loma-asuntona toimiva vanha pientila. Vastapäinen naapuri on omakotikiinteistö.

Alueen itäisenä rajanaapurina on aktiivisesti toimiva marjatila, jolla on suunnittelualueeseen rajautuen mm. puutarhaviljelmiä (putkikasvihuoneet), lampaita, nautoja ja muita kotieläimiä. Maisematieltä tilan peltojen ylitse aukeaa vaikuttavan kaunis vesistömaisema peltojen yli etelään Mahnalanselälle.

Alueen välittömässä läheisyydessä on orsivesikaivoja.

Mahnalan vesi- ja jätevesilinja rakennettiin valmiiksi vuonna 2015. Se sijaitsee kaava-alueen eteläosassa luode-kaakko-suuntaisena. Alueella sijaitsee sähköjohto.

Itäpuolinen loma-asunto, entinen pientila, Maisematie. Lähinnä uusia asuntoja sijaitsee tyhjiällä oleva entinen kanala.



Bussipysäkki keskustan suuntaan, kirjastoauton pysäkki. Länsipuolinen asunto, entinen kauppa, Maisematie.



Vastapäinen asunto, Maisematie. Bussipysäkki Ympäristökoulun suuntaan, postilaatikko.



Itäpuolen marja- ja kotieläintila. Tuotantopihan suojaksi on rakennettu katoksia ja istutettu kuusialta.



3.1.5. Palvelut

Mahnalan Ympäristökoulu sijaitsee 1,4 km suunnittelualueesta itään. Koulussa on alakoulun 1-6 -luokkien opetus. Koulun laajennus rakennetaan 2017 - 2018. Nykyisen vanhan puukoulurakennuksen taakse rakennetaan uusi koulurakennus, johon saadaan myös esiopetuksen tilat. Puukoulurakennus säilytetään osana pihapiiriä ja koulutoimintaa.

Lähin kunnan päiväkoti ja esiopetus ovat 5,3 km suunnittelualueesta itään ja Tampereen suuntaan Sasissa (valmistui syksyllä 2015). Koulun laajennuksen jälkeen sekä koululla että päiväkodilla on kapasiteettia ottaa vastaa uusia lapsia.

Suunnittelualueen kohdalla Maisematiellä on joukkoliikenteen pysäkki kumpaankin suuntaan. Linja-autoliikenne välillä Hämeenkyrö (Härkikuja 4) Tampere (linja-autopysäkki) kulkee maanantaista perjantaihin asemakaava-alueen lähipysäkillä (Arostentie) seuraavasti:

- Tampere 8:00 - Arostentie n. 8:57 - Hämeenkyrö 9:10
- Tampere 16:15 - Arostentie n. 17:12 - Hämeenkyrö 17:25
- Hämeenkyrö 6:40 - Arostentie n. 6:49 - Tampere 7:50
- Hämeenkyrö 10:00 - Arostentie n. 10:09 - Tampere 11:10
- Hämeenkyrö 17:40 - Arostentie n. 17:49 - Tampere 18:50

Alueelta on lisäksi koululaiskuljetuksia kirkonkylälle. Yläkoulun osalta Mahnalan oppilaat kuuluvat kaavan laatimisajankohtana koulukuljetusten piiriin. Lukiolaisia ja muita opiskelijoita tuetaan koulumatkoissa alennuksilla.

Yläkoulu Hämeenkyrön Yhteiskoulu ja F.E. Sillanpään lukio sijaitsevat kirkonkylässä osoitteessa Ristamäentie 13. Kaava-alueelta on sinne 10,8 km.

Kirkonkylässä sijaitsee myös ammatti-instituutti lisäkki (Taitokuja 3), jossa on yli 300 opiskelijaa tekniikan, liikenteen, majoituksen ja ravitsemuksen aloilta, ja Osarassa on lisäksi maaseutuopetusyksikkö.

Alueelle Maisematie pohjoisreunaan on suunniteltu kevyen liikenteen väylä (ELY, Destia, Hämeenkyrön kunta), Mahnalan tanssilavan kohdalla Ympäristökoulun ohi Miharinlammentien risteykseen. Väylän rakentaminen käynnistyy kaavan hyväksymisajankohdan tiedon mukaan siten, että ELY korjaa Miharin sillan talvella 2017 - 2018, jolloin kunta samalla toteuttaa kevyen liikenteen väylän sillalle sekä Miharinlammentien risteyksestä Ympäristökoululle. Toisessa vaiheessa toteutetaan väyläosuus koululta asemakaava-alueelle 2018 - 2019 ja kolmannessa vaiheessa osuus asemakaava-alueelta tanssilavalle, arviolta vuonna 2020.

Kunnan kirjastoauto palvelee suunnittelualueen kohdalla joka toinen viikko. Lähialueen yksityisiä ja yhteisöjen palveluita ovat mm. maatilojen suoramyynti, kesäkahvila ja elämyspalvelut, eläinlääkäri, kesätanssilava, maamiesseuran talo Jyväpirtti ja Miharin uimaranta, jossa Miharin Rantakioskiosuuskunta pitää kesäkioskia ja järjestää tapahtumia. Lähialueella on lisäksi hienot virkistysmahdollisuudet metsissä ja vesillä. Miharin uimarannan yhteydessä on veneiden vesillelaskupaikka.

Hämeenkyrön kunnan keskustan kahdessa taajamassa, kirkonkylässä ja Kyröskoskella, on kattavasti palveluita. Kirkonkylässä, 9 km suunnittelualueelta, on mm. terveyskeskus, kirjasto, kirkko, kunnan virastoja, ammattikoulu, yläkoulu, lukio, kansalaisopisto ja alko. Kyröskosken palveluihin, torille, matkahuoltoon, kulttuuritalo Koskilinnaan, jäähalliin ja urheiluhalliin on 11 km. Kummassakin taajamassa on lisäksi mm. alakoulu, lounaspaikkoja, kaupan palveluita, huoltoasemia ja pankkipalveluita.

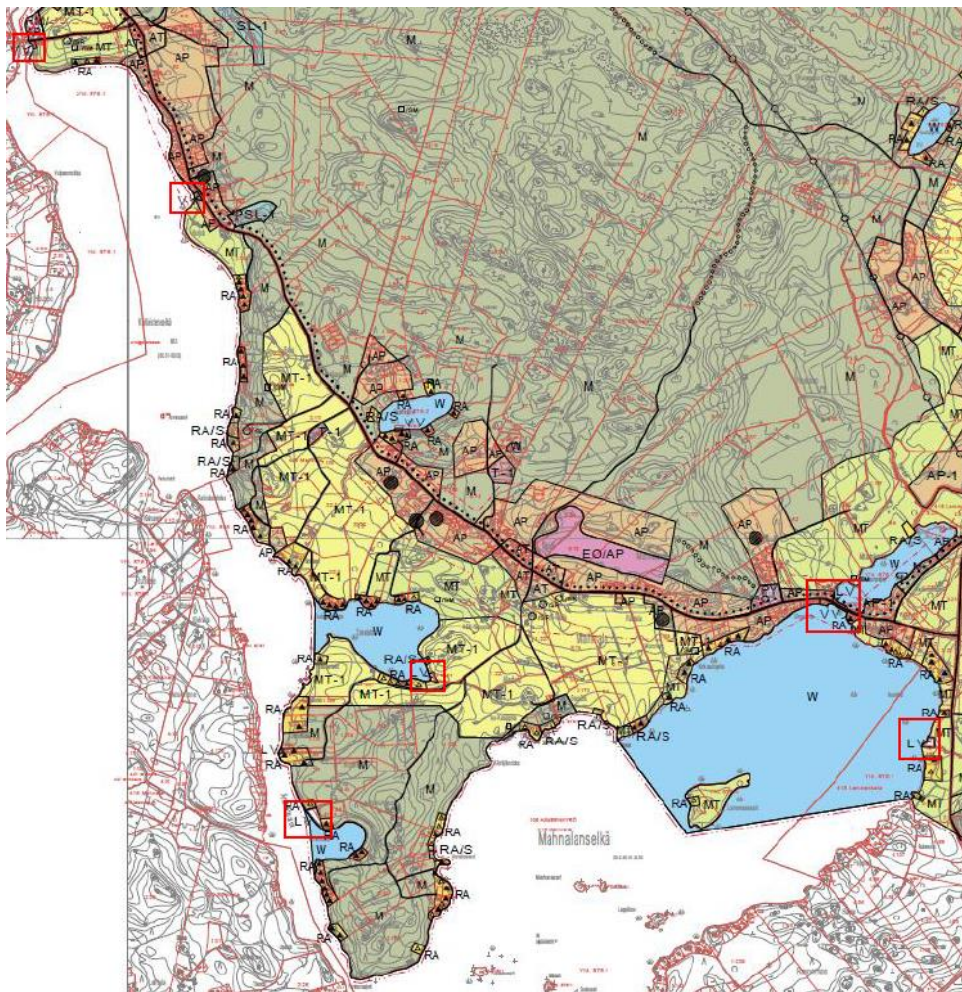
3.1.6. Karjatalouden suojavyöhyke

Asemakaavassa huomioidaan tarvittava karjatalouden suojavyöhyke. Kaava-alueelle varataan kaavan itäosaan viheralue, jonka leveys on vähintään 60 metriä asema-kaava-alueen ja tilakeskuksen (kiinteistö Heiskala 2:172) rajasta. Etäisyys on määriteltä soveltaen Kotieläintalouden ympäristönsuojeluohjetta (Ympäristöministeriö, Ympäristöhallinnon ohjeita I/2010). Alueella vallitseva tuulensuunta on lounaasta koilliseen eli pois päin kaava-alueen suunnasta maatalousalueen suuntaan (Lähde: Tuuliatlas, Ilmatieteen laitos).

3.1.7. Yleiskaavan uimarannat ja venevalkamat

Voimassa olevassa Sasi-Laitila-Mahnala -yleiskaavassa on suunnittelualueen lähialueella osoitettu seitsemän aluetta, joissa on joko varaus uimarannalle (VV) tai venevalkamalle (LV). Alueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Suunnittelun edetessä pyritään selvittämään voitaisiinko joitain näistä alueista laajentaa venevalkamoina tai rantautumispaikkoina. Alueet ovat Mihari (VV ja LV), Naarlahti (LV), Taivallahti (LV), Korvurinlahti (LV), Harjula (VV), Laitilansalmi (VV). Alueet on osoitettu alla punaisilla rajauksilla.

Kun ELY ja kunta toteuttavat Miharin sillan korjauksen ja sillan kevyen liikenteen väylän rakentamisen arviolta talvella 2017 - 2018, joudutaan Miharin sillan pohjoispuolisista nykyisistä venepaikoista luiskausten tilantarpeen vuoksi luopumaan. Tavoitteena on osoittaa korvaavia venepaikkoja Miharin uimarannan veneiden vesillelaskupaikan yhteyteen. Myös muita soveltuvia paikkoja tulisi veneilymahdollisuuksien tukemiseksi löytää.



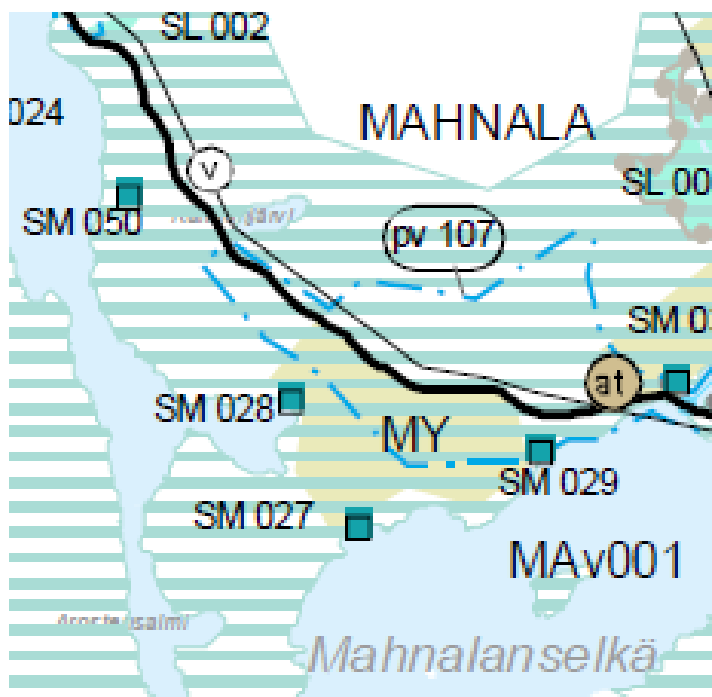
3.2. Yleiskaavallinen tarkastelu

Mahnalan asemakaavan alueella ovat voimassa Pirkanmaan 1. maakuntakaava (2007), Hämeenkyrön strateginen yleiskaava (lainvoima 9.2.2016) ja Sasi-Mahnalan-Laitilan osayleiskaava (1992), joka on laadittu 1980- ja 1990-luvun vaihteessa ja sisällöltään vanhentunut. Yleiskaavan vanhentuneisuudesta johtuen asemakaavaa var-
ten tarvitaan yleiskaavallinen tarkastelu, jossa käydään läpi alueen ominaisuudet sekä kaava-alueen koskevat suunnitelmat ja päätökset peilattuina MRL:n mukaisiin yleiskaavan laatuvaatimuksiin.

Yleiskaavalla määritetään alueen pitkän aikavälin yhdyskuntarakenteelliset ja maan-
käyttöiset tavoitteet, jotka ovat osa laajempia seudullisia tavoitteita, sovitetaan niiden
pohjalta yleispiirteisesti eri toiminnot yhteen ja arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia.
Yleiskaavallinen tarkastelu on siten myös osa asemakaavan vaikutusten arviointia.
Näin varmistetaan, että alueen tai sen lähiympäristön laajempien tavoitteiden toteutta-
minen ei vaikeudu tarpeettomasti asemakaavoituksen seurauksena.

3.2.1. Pirkanmaan 1. maakuntakaava

Voimassa oleva Pirkanmaan 1. maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa
9.3.2005 ja vahvistettu valtioneuvostossa 29.3.2007.



Maakuntakaava	Asemakaava
Mav 001, valtakunnallisesti arvo- kas maisema-alue. Maakuntakaa- vassa suunnittelualue on osa val- takunnallisesti arvokasta mai- sema-alueen (Mav 001, Hämeen- kyrön kulttuurimaisemat). Valta- kunnallisesti arvokkaisiin maise- miin kohdistuvissa toimenpiteissä noudatetaan valtioneuvoston peri- atepäätöstä 1/500/95.	+++Kaunis maisema tarjoaa viihtyisän elinympäristön. ++Alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle Mahna- lan maisema-alueelle, mutta asuinkorttelit sijaitsevat kuitenkin erillään noin 100 m etäisyydellä Maisema- tiestä, osin metsäharjanteen rajaamana. ++Alueen rakentuminen hyödyntää ja maisemoi enti- sen soranottoalueen.

Merkintä at osoittaa lähialueen olevan kehitettävää kyläaluetta.	++Asemakaava toteuttaa tätä tavoitetta.
MY, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.	o Arvoalue sijaitsee Maisematien eteläpuolella, ei vaikutusta. ++Arvoalueen status nostaa myös asuinalueen statusta. o Ulkoilijoiden määrä alueella kasvaa.
pv-107, vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjaveden muodostumis-alue	o Alue ei ole enää pohjavesialuetta. 16.3.2010 ELY:n päätöksellä 2. luokan pohjavesialueen rajausta supistettiin siten, että se koskee vain itäistä harjunosaa.
v, vesihuollon runkolinja	+ Vesihuollon runkolinja on toteutettu kaavassa esitetyn mukaan vuonna 2015, Maisematien suuntaisesti. Asemakaava tehostaa tämän käyttöä.

Arvokas maisema-alue.

MAv

MAm

MAnv

■ MAnv

■ MAnm

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Merkintä on alueen päämaankäyttöä täydentävä, usein eri aluevarauksia ja maankäyttömuotoja sisältävä alue.

Valtakunnallisten maisema-alueiden tunnuksena on MAv, maakunnallisten maisema-alueiden MAm ja valtakunnallisten maisemanähtävyyksien tunnuksena on MAnv ja maakunnallisten maisemanähtävyyksien MAnm.

Suunnittelumääräys:

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee vaalia maisema-alueen tai maisemanähtävyyden kokonaisuuden, erityispiirteiden ja luonnon- ja kulttuuriperinnön säilymistä.

Alueiden käytön on sovellettava arvokkaiden maisema-alueiden historialliseen kerrokselliseen kehitykseen.

Suunnittelusuositus:

Valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin ja maisemanähtävyyksiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto mu-seoviranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

3.2.2. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotus

Valmisteilla olevan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotus oli nähtävillä 10.10.–11.11.2016.

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotuksessa asemakaavan alueella on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (MAv, sininen vaakarasteri). Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealueen Jumesniemi-Mahnala (mk1, ruskea katkoviivarajaus). Alueen suunnittelussa tulee edistää maakunnallisesti merkittäviä maito- ja marjatuotannon aluekokonaisuuden kehittämisedellytyksiä. Suunnittelulla tulee edistää eläintuotannon ja biotalouden toimintaedellytyksiä.

Maisematie, joka on historiallinen tieyhteys Hämeestä Pohjanmaan suuntaan, on merkitty sinisellä viivalla (vht), valtakunnallisesti merkittävä historiallinen tielinjaus. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Ruskealla yhtenäisellä viivalla (em3) on osoitettu teknisen huollon kehittämisen kohdealue, Miharin pohjavesialue. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Huutisuo-Sasin (FI0309008) Natura-alueen läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.

Kohdemerkinnällä (a) osoitetaan maakunnallisesti merkittävät ja aluerakenteen kannalta keskeiset kylät ja muut maaseutuasumisen keskittymät, joihin on tarkoituksenmukaista ohjata asumista, palveluita ja työpaikkoja. Kylän tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kylän suunnittelussa on pyrittävä ympäröivää maaseutua tiiviimpään rakentamiseen sekä otettava huomioon yhdyskuntatekniikan järjestäminen ja lähipalveluiden saavutettavuus. Alueen suunnittelussa on huomioitava kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä.

Mustalla yhtenäisellä viivalla on osoitettu Yhdysvesijohto, ohjeellinen linjaus (v). Johto on rakennettu valmiiksi Maisematien varressa vuonna 2015 välillä Mihari-Ahrola (vt3).

Asemakaavaa tukevia maakuntakaavaehdotuksen merkintöjä:	
+ Merkintä a osoittaa lähialueen olevan kehitettävää kyläaluetta. + Yhdysvesijohto v, vesi- ja jätevesijohdon runkolinja, on rakennettu valmiiksi Maisematien varressa v. 2015 välillä Mihari - Ahrola (vt 3). + Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, jossa uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asemakaava osoittaa kehitettävälle alueelle hallitusti uusia rakennuspaikkoja. + Asemakaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue, jonka maito- ja marjatuotannon aluekokonaisuuden kehittämisedellytyksiä ja eläintuotannon ja biotalouden toimintaedellytyksiä tulee tukea. Uudet asukkaat mahdollistavat elinkeinotoiminnan tuotteiden kysynnän kasvua ja asemakaava lisää alueen tunnettuutta Pirkanmaalla.	
Maakuntakaavaehdotus 2040	Asemakaava
Mav, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.	o Asemakaava sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle Mahnalan maisema-alueelle, mutta uudet rakennukset sijaitsevat 100 m etäisyydellä tai kauempana Maisematiestä. Kaakkoisosan metsäharjanne säilyy maisemallisena suojana Maisematien ja alueen välissä. ++Alueen rakentuminen hyödyntää ja maisemoi entisen soranottoalueen.
mk-1, Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue Jumesniemi-Mahnala. Alueen suunnittelussa tulee edistää maakunnallisesti merkittäviä maito- ja marjatuotannon aluekokonaisuuden kehittämisedellytyksiä. Suunnittelulla edistetään eläintuotannon ja biotalouden toimintaedellytyksiä.	+ Asemakaava voi lisätä maakunnallisesti merkittävän maito- ja marjatuotannon aluekokonaisuuden tunnettuutta ja mahdollisuuksia suoramyyntin kasvuun. - Asuinalueasemakaava voi vaikeuttaa lähialueen eläintuotannon ja biotalouden lupaprosesseja.
vht, valtakunnallisesti merkittävä historiallinen tielinjaus. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.	o Kaavan asuinkorttelialueet sijaitsevat erillään yli 100 m etäisyydellä Maisematiestä. - Ajoneuvoliikenne ja kevyt liikenne Maisematiellä lisääntyvät. Rakennettava kevyen liikenteen väylä (ei lukeudu tähän asemakaavaan) parantaa Maisematien kapasiteettia ja turvallisuutta, mutta voi jonkin verran heikentää sen historiallista henkeä. + Uudet asukkaat tuovat historiallisen tien käyttöön uutta elävyyttä ja uuden ajallisen kerroksen.
em-3, teknisen huollon kehittämisen kohdealue, Miharin pohjavesialue. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Huutisuo-Sasin (FI0309008) Natura-alueen läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.	o Kaavan yleismääräyksenä esitetään, että rakentamisella ja toiminnalla ei saa aiheuttaa vaaraa läheiselle pohjavesialueelle. Miharin pohjavedenotto sijaitsee noin 2 km kaava-alueesta itään. o Pohjavesialueen rajausta on noin 150 m kaava-alueesta itään.

3.2.3. Strateginen yleiskaava



Kaavamerkinnot ja määräykset:



Kehittämisen painopistealueet haja-asutusalueilla; Ensisijaisesti toteutettavat tai päivitettävät yleiskaava-alueet. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen, erityisesti Natura 2000 -alueiden, arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot sekä maatalouselinkeinojen tarpeet.



Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue; Alueen tarkemmassa suunnittelussa on edistettävä maisema-alueen sekä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.



Koulu



Tavoiteltavat täydennykset kevyen liikenteen verkostoon

Ote Hämeenkyrön strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

Hämeenkyrön strateginen yleiskaava on kunnanvaltuuston hyväksymä 2.11.2015. Yleiskaava noudattaa maakuntakaavaluonnoksen taustaksi tehtyjen selvitysten ja inventointien mukaisia ratkaisuja. Strategisessa yleiskaavassa Sasi-Mahnala on haja-asutusalueen kehittämisen painopistealuetta (täydennysrakentaminen). Toisaalta strateginen yleiskaava määrittää itäiselle alueelle tavoitteeksi maatalouden elinvoimaisuuden tukemisen (ks. taulukko seuraavassa).

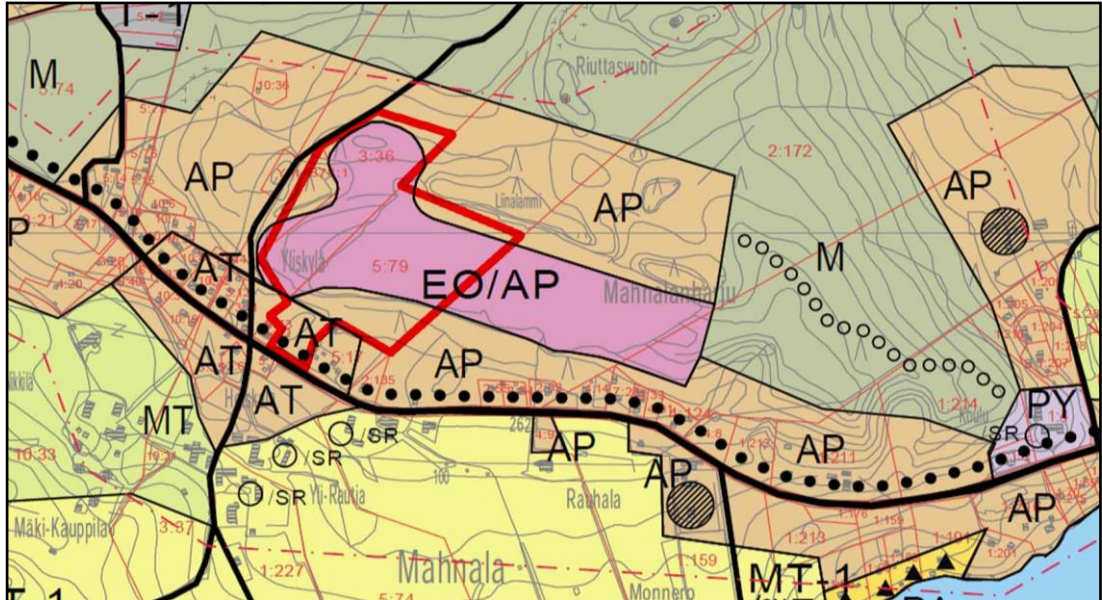
Mahnalan asemakaavan kannalta merkityksellinen bussiliikenteen vaihto- ja liityntä-pysäköintipaikka on Sasissa valtatie 3 varressa. Kaukoliikenteen pysäkkien säilyminen ja sijainti nykyisessä valtatielinjauksessa sekä saavutettavuus liityntäliikenteellä vahvistavat joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia ja kilpailukykyä.

Strateginen yleiskaava	Asemakaava
Mav, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue	(++ kuten aiempana)
Kehittämisen painopistealue haja-asutusalueella; ensisijaisesti toteutettavat tai päivitettävät yleiskaava-alueet. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen, erityisesti Natura 2000 -alueiden arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot sekä maatalouselinkeinojen tarpeet.	++ Kaava toteuttaa täydennysrakentamisen tavoitetta. Alueen yleiskaavan uudistamistyö on tavoitteena käynnistää vuonna 2017. + Asemakaava voi tuoda uutta kysyntää maatalouselinkeinojen suoramyyntille. - Asemakaava-alue voi vaikeuttaa eläintuotannon lupaprosesseja. - Asemakaava heikentää karjatalouden kehittämismahdollisuuksia, koska karjatalouden tarpeeseen soveltuva, käytettävissä oleva rakennusala pienenee.
Tavoiteltavat täydennykset kevyen liikenteen verkostoon. Nyt suunniteltu 3,2 km Maisematien varteen toteutetaan arviolta 2017-2020.	+ Mahnalan kevyen liikenteen väylän toteutus alkaa 2017 - 2018 Ympäristökoulun kohdalta Miharin sillalle.
Bussiliikenteen vaihto- ja liityntäpysäköinti VT3 Sasissa	+ Alueen rakentuminen voimistaa tätä tarvetta.

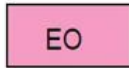
3.2.4. Sasi-Laitila-Mahnala -osayleiskaava

Osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.8.1992 ja vahvistettu Lääninhalituksessa 30.12.1992. Osayleiskaava on tiedoiltaan vanhentunut ja sen uudistaminen pyritään käynnistämään vuonna 2017.

Kaavassa suunnitteluala sijaitsee maankamaran ainesten ottoalueella (EO/AP). Alue on tarkoitettu soranottoon, jonka päätyttyä alueen käyttötarkoitus on pientalovaltainen asuntoalue.



Ote Sasi-Mahnala-Laitila -osayleiskaavasta. Suunnitteluala punaisella rajattuna.

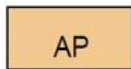


MAANKAMARAN AINESTEN OTTOALUE.

ALUE ON TARKOITETTU SORANOTTOON, JONKA PÄÄTTYNYÄ ALUE ON POHJAN TASAUKSELLA SEKÄ KUOPAN REUNOJA JA LUISKIA MUOTOILEMALLA JA ISTUTUKSILLA MAISEMOITAVA TAI KUNNOSTETTAVA ALUEEN TULEVAAN KÄYTTÖÖN SOVELTUVAKSI.

EO/AP

MERKINTÄ ENNEN POIKKIVIIVAA OSOITTA ALUEEN NYKYISEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN. MERKINTÄ POIKKIVIIVAN JÄLKEEN OSOITTA MAA-AINESTEN OTON JÄLKEISEN ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN. RAKENTAMINEN ALUEELLA ENNEN SORANOTON LOPPUMISTA JA ALUEEN MAISEMOINTIA ON KIELLETTY RAKL:N 31 PYKÄLÄN PERUSTEELLA. MAA-AINESTEN OTON JÄLKEISTÄ KÄYTTÖTARKOITUSTA KOSKEVAT SAMAT RAKENTAMISMAÄRÄYKSET KUIN ERILLISESSÄ KAAVAMERKINNÄSSÄ ON MAINITTU.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

ALUE ON VARATTU PÄÄASIASSA PIENTALOMAISILLE ASUINRAKENNUKSILLE. RAKENNUKSET SAAVAT OLLA ENINTÄÄN KAKSIKERROKSISIA. ALUEELLE SAA RAKENTAA ASUMISELLE TARPEELLISIA JULKISEN JA YKSITYISEN PALVELUT, ALUEEN SISÄISET LIIKENNEVÄYLÄT, PYSÄKÖINTIALUEET, ALUEEN ASUKKAITA PALVELEVAT VIRKISTYS- JA PUISTOALUEET SEKÄ YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET. RAKENNUSPAIKAN MINIMIKOKO ON 2500 M² JA RAKENNUSALA ENINTÄÄN 360 KRSM². ALUEEN KÄYMÄLÄJÄTEVEDET TULEE JOHTAA UMPIKAIVOON JA MUUT JÄTEVEDET VOIDAAN IMEYTTÄÄ MAASTOON.

Yleiskaava	Asemakaava
EO/AP	+ Toteuttaa yleiskaavaa, koska soranotto on päättynyt.
LV ja VV (ks. kohta 3.1.7.)	+ Vahvistaa tarvetta yleiskaavassa osoitettujen uimaranta- ja venevalkama-alueiden käytön laajentamiselle.
Kevyen liikenteen yhteistarve (musta palloviiva)	+ Rakentaminen käynnistyy vuonna 2018.
Kyläalueita AT ja pientaloalueita AP	+ Aluevaraukset tarkistetaan osayleiskaavan uudistamistyön yhteydessä.

3.2.5. Kaava verrattuna yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavaa laadittaessa on selvitettävä ja otettava huomioon seuraavat seikat, siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Tässä tapauksessa yleiskaavallisen tarkastelun ohjaustavoitteena on mahdollistaa asemakaavan laatiminen alueelle.

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Toteutuessaan asemakaava lisää ja monipuolistaa Hämeenkyrön asumismahdollisuuksia. Tuleva yhdyskuntarakenteen kokonaisuus ei ole tarkasti määritelty ajantasaisen osayleiskaavan puuttuessa. Luontoarvoille ei ole odotettavissa merkittävää heikennystä, lukuun ottamatta lisääntyvän ulkoilukäytön mahdollisia vaikutuksia. Paikallisesti arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavassa.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Mikäli asemakaavaa ympäröiviä alueita ei jatkossa kaavoiteta asumiselle, jää asemakaava-alue erilliseksi saarekkeeksi nykyiseen taajamarakenteeseen. Alue kuitenkin tukeutuu nauhamaiseen kylärakenteeseen, laajennettavaan Ympäristökouluun, kevyen liikenteen väylään ja jo käytössä olevaan vesihuollon verkkoon.

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asuinalueen välittömässä läheisyydessä on alakoulu, virkistysmahdollisuuksia ja maatilojen suoramyntipalveluita. Kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin kahdeksan kilometrin päässä.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.

Alueen kokoojakadun liittymässä on joukkoliikenteen pysäkit, joista pääsee arkipäivisin muutamille vuoroilla kuntakeskukseen ja Tampereelle.

Kevyen liikenteen väylä Ympäristökoululle on tavoitteena rakentaa vuonna 2018.

Alueella on vesihuollon verkko, joka rakennetaan tonttien rajoille.

Jätehuolto tulee hoitaa tonttikohtaisesti. Yhteinen kierrätyspiste varataan Maisematien liittymään.

Tonttikohtaisia lämmitysmuotoja voivat olla esimerkiksi aurinkopaneelit, puu eri muodoissaan, sähkö, öljy ja näiden yhdistelmät. Maalämpöputkitus ei alueen maaperän hiekan vuoksi ole toimiva energialähde. Maalämpökaivojen rakentaminen alueella ei ole suositeltavaa alueen orsivesikerrostumien suojelemiseksi.

5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

Maisematien liikenne ja alueen sivuitse metsäautoteitä pitkin kulkeva maatalousliikenne saattavat jonkin verran häiritä asuinaluetta, erityisesti maatalouden kevät- ja syystöiden sekä suoramyynnin ja kesämatkailun sesonkikausilla.

Asuinalue tuo lisää liikennettä Maisematielle.

Maisematien kevyen liikenteen väylän rakentaminen arviolta vuonna 2018 parantaa kaikkien tiellä liikkujien liikenneturvallisuutta ja parantaa Maisematien virkistyskäyttömahdollisuuksia mm. pyöräilyyn.

Keskustan runsas palvelutarjonta on tällä hetkellä saavutettavissa lähinnä yksityisautolla, mikä ei ole tasapuolista eri väestöryhmien kannalta.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Uudet asukkaat tukevat lähialueen palvelujen elinvoimaisuutta ja kysyntää. Uuden asutuksen sijoittuminen alueelle tukee alueen mahdollisten uusien pienimuotoisten palvelujen syntymistä pitkällä aikavälillä.

Asemakaava rajoittaa lähialueellaan jo olemassa olevien maatilayritysten kehittämismahdollisuuksia siten, että niiden eläintuotannon käytettävissä oleva rakennusala pienenee nykyisestä.

Asuntojen yhteydessä voi olla tiloja pienimuotoiselle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Asia tarkistetaan rakennusluvituksen yhteydessä.

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaava-alueelta varataan riittävä suojaetäisyys itäpuolisen tilakeskuksen suuntaan.

Suojautuminen maaperän radonilta tulee huomioida rakennussuunnittelu- ja lupavaiheessa.

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavan toteuttamisessa on huomioitava alueen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Alueen asutus lisää alueen ja lähialueen virkistyskäyttöä. Vaikutuksia on mahdollista lieventää ohjaamalla alueen käyttöä ja kulkuyhteyksiä.

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 10 ha, josta riittävä osa eli yli kolmannes on varattu lähivirkistysalueiksi. Lähivuosina ajankohtaistuvassa yleiskaavoituksen päivityksessä tarkastellaan Mahnalan virkistysalueet kokonaisuutena.

3.3. Muut suunnitelmat ja selvitykset

3.3.1. Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

3.3.2. Rakennusjärjestys

Hämeenkyrön rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2012 ja astunut voimaan 1.1.2013.

3.3.3. Aiempia suunnitelmia ja selvityksiä

Suunnittelussa hyödynnetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia, mm:

- Hämeenkyrön kansallismaiseman hoitosuunnitelma (Lehto-Peltonen-Valkama, Vammalan Kirjapaino 1997, 2. painos, 2009).
- Mahnalan kyläsuunnitelma 2012

3.3.4. Kaavatyön aikana laaditut suunnitelmat ja selvitykset

- Asemakaava-alueen kokoojakadun eteläpään kustannusarvio kahden eri vaihtoehdon välillä (rinneleikkaus-/ tasamaavaihtoehto). Vertailulaskelma osoitti rinneleikkausvaihtoehdon tasamaavaihtoehtoa kalliimmaksi (Teemu Oravainen, Sweco 7.11.2016).
- Maisematien kevyen liikenteen väylän suunnitelma (ELY, Destia, Hämeenkyrön kunta) alkaen Mahnalan tanssilavan kohdalta, asemakaava-alueen ja Ympäristökoulun ohi Miharilammentien risteykseen. Mt 2623 kevyen liikenteen väylä välillä Mahnalan tanssilava - Miharilammentie, Hämeenkyrö. Tiesuunnitelma 2016.

3.3.5. Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 varten laaditut selvitykset

- Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013–14, Katriina Koski.
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013.
- Historiallisten kylätonttien sijainti Pirkanmaan taajama-alueilla (Pirkanmaan liitto 2014)
- Pirkanmaan arkeologisen perinnön ominais- ja erityispiirteiden yleiskuvaus (Pirkanmaan liitto 2015, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy)
- Merkittävät kiinteiden muinaisjäännösten keskittymät Pirkanmaalla (Pirkanmaan liitto 2016)
- Hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Pirkanmaalla (Pirkanmaan liitto 2014)
- Kulttuurimaisemat 2016. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet (Pirkanmaan liitto 2016, Lasse Majuri)
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 (Pirkanmaan liitto, Lasse Majuri)

3.3.6. Mahnalan kevyen liikenteen väylän suunnitelma

Maisematien pohjoisreunaan on parhaillaan suunnitteilla 3,2 km kevyen liikenteen väylää, Mahnalan tanssilavan risteyksestä Miharilammentien risteykseen, sekä Miharisiin uusi silta (ELY, Destia, Hämeenkyrön kunta). Maisematien pinnoitetta ei ole tähän hankkeeseen sisältyen tarkoitus uusida. Kevyen liikenteen väylä on suunniteltu toteutettavaksi 3 m leveänä osin reunakiveyksellisenä ja soveltuviissa kohdin välikaistallisenä. Maisematien leveys pysyy pääosin nykyisenä, mutta kapenee jonkin verran ahtaimmissa kohdissa. Ympäristökoulun läheisyyteen ja Yrjölän marjatilankohdalle on suunnitteilla korotetut liittymät tai suojatiet. Uusi silta on nykyistä leveämpi siten että siihenkin saadaan 3 m leveä kevyen liikenteen väylä. Tavoitteena on että vesistöissä sillan kulkuaukko pysyy samana kuin nykyisin. Siltojen nykyisistä rakennevaatimuksista johtuen sillan kannen paksuus kasvaa noin 30 cm, mikä korotus voidaan helposti luiskata tielinjaukseen.

Hankkeen tämänhetkinen karkea kustannusarvio Destian mukaan on noin 2 M€, josta sillan osuus on arviolta 0,5 M€ ja kevyen liikenteen väylän osuus on arviolta 1,5 M€. Sillan rakentamisesta vastaa ELY ja kevyen liikenteen väylästä kunta. Kustannusarvio tarkentuu suunnittelun edetessä.

Kevyen liikenteen väylän toteutus vaiheistetaan useammalle vuodelle mahdollisesti siten, että ensin toteutetaan koulua lähimpänä olevat osuudet. Toteutus voitaisiin vai-

heistaa esimerkiksi kolmeen osaan: sillan lähialueet Ympäristökoulun ja Miharinlammentien välillä (noin 0,6 km), osuus koululta Mahnalan asemakaava-alueelle (noin 1,4 km) ja osuus Mahnalan asemakaava-alueelta tanssilavalle (noin 1,2 km).

Sillan rakentaminen on tarkoitus toteuttaa niin, ettei liikennettä alueelta suljeta vaan rakennetaan työn ajaksi väliaikainen silta. ELY:n tavoitteena on toteuttaa hanke talvella 2017 - 2018, mikä olisi paras ajankohta myös maatalouden sesonkien liikenteen kannalta. Siltaa lähinnä olevat kevyen liikenteen väylän osuudet tulee rakentaa samanaikaisesti sillan kanssa, joten tämän osuuden aikataulutus kunnassa on sidoksissa ELY:n aikatauluihin.

Väylän suunnittelun yleissuunnitelmasta pidettiin yleisötilaisuus Maamiesseuran talolla Jyväpirtissä 17.5.2016. Osalliset voivat antaa suunnitelmasta mielipiteensä toukokuun loppuun mennessä. Yleissuunnitelman valmistui lokakuussa 2016. Rakennussuunnitelman on tarkoitus valmistua keväällä 2017.

3.3.7. Mahnalan Ympäristökoulun laajennus

Suunnittelualueesta 1,4 km etäisyydellä sijaitsee Mahnalan Ympäristökoulu, jonka laajennuksen on tarkoitus valmistua kesällä 2018.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sijaitseva entinen soranottoalue on tarpeen maisemoida. Sasi-Mahnalan alue on strategisessa yleiskaavassa määriteltyä kehittämisen painopistealuetta ja kysyttyä ja tavoiteltua asuinalueita, jonka rakentamisen hallittu määrittely ja osoittaminen asemakaavalla turvaavat maisema-alueen arvoja.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vireilletulokuulutus julkaistiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.11.2015, kunnanhallituksen päätöksellä 19.10.2015. Alueen asemakaavoitus on esitetty tavoitteena kunnan kaavoituskatsauksessa vuodesta 2012 lähtien.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kyseinen kaavoitus koskee.

Osallisia ovat mm.:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat
- kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaat sekä elinkeinonharjoittajat
- Hämeenkyrön kunta:
 - Perusturvalautakunta
 - Sivistyslautakunta
 - Ympäristölautakunta
 - Tekninen lautakunta
 - Vesihuoltolaitos
- Hämeenkyrön kunnan eri toimialat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo

- PirTeva
- Mahnalan maamiesseura ry
- Sisä-Suomen poliisilaitos
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan jätehuolto Oy
- Pirkan kylät ry
- Elisa Oyj
- Leppäkosken sähkö

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten luetteloa voidaan työn edetessä täydentää.

4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulo (aloitusvaihe)

- Kaavoituspäätös vietiin kunnanhallituksen hyväksyttäväksi (vireille asettaminen) samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen kanssa.
- Vireille tulosta ilmoitettiin Hämeenkyrön Sanomissa, kunnan ilmoitustauluilla sekä kunnan internet-sivuilla www.hameenkyro.fi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävänä Hämeenkyrön kunnantalolla ja kunnan www-sivuilla 3.11.2015 alkaen.
- Osalliset ja kuntalaiset voivat esittää nähtävänä olevasta aineistosta mielipiteitä.

Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

- Ympäristölautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston nähtäville kokouksessaan 19.5.2016.
- Valmisteluaineisto (luonnokset) pidettiin nähtävänä Hämeenkyrön kunnantalolla ja kunnan www-sivuilla 26.5. - 18.7.2016
- Nähtävänä pidosta ilmoitettiin paikallislehti UutisOivassa 26.5., kunnan ilmoitustauluilla sekä kunnan internet-sivuilla.
- Osalliset ja kuntalaiset voivat esittää nähtävänä olevasta aineistosta mielipiteitä, jotka tuli toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
- Järjestettiin avoin yleisötilaisuus 8.6.2016 kello 17 Jyväpirtissä. Tilaisuudesta ilmoitettiin paikallislehti UutisOivassa.
- Todettiin, että viranomaisaloitusneuvottelua (kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi (MRL 66 §:n 2 mom.)) ei ole tarpeen käydä.
- Pyydettiin viranomaislausunnot.

Kaavaehdotus

- Kunnanhallitus hyväksyi valmisteluvaiheen palauteraportin.
- Tehtiin laaja maastokäynti kunnan eri teknisten toimialojen edustajien kanssa 28.10.2016.
- Tehtiin maasto- ja mittauskäynnit kokoojakatulinjausten kustannusvertailua varten.
- Järjestettiin osallispalavereita maataloustuotannosta mielipiteen jättäneille.
- Valmisteluvaiheen aineiston pohjalta muokattiin kaavaehdotus.
- Kunnanhallitus päätti kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 21.11.2016.
- Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin paikallislehti UutisOivassa, kunnan ilmoitustauluilla sekä kunnan internet-sivuilla www.hameenkyro.fi. Ulkopaikkakuntalaiseen lähi-kiinteistön omistajaan oltiin yhteydessä puhelimitse.
- Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävänä 30 päivää Hämeenkyrön kunnantalolla ja kunnan www-sivuilla.
- Järjestettiin avoin yleisötilaisuus maanantaina 12.12.2016 kello 18 - 20 Jyväpirtissä.

- Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tuli toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
- Pyydettiin viranomaislausunnot.
- Todettiin, että viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.
- Käsiteltiin muistutukset ja lausunnot ja tehtiin kaavaan vähäisiä muutoksia, joista ei aiheutunut kaavaehdotukseen uutta nähtäville asettamista.

Kaavan hyväksyminen

- Kunnanhallitukselle kaava esitetään hyväksyttäväksi 30.1.2017.
- Kunnanvaltuustolle kaava esitetään hyväksyttäväksi 13.2.2017.
- Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan paikallislehti UutisOivassa, kunnan ilmoitustauluilla sekä kunnan internet-sivuilla
- Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kirjeitse sitä ehdotusvaiheessa erikseen pyytäneille (ei saatu pyyntöjä).
- Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitus hallinto-oikeudelle on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista. Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville, tässä tapauksessa 30 pv kuluessa valtuuston hyväksymispäätöksen kuulutuksesta.
- Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan voimaantulo

- Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella, joka julkaistaan paikallislehti UutisOivassa, kunnan ilmoitustauluilla sekä kunnan internet-sivuilla www.hameenkyro.fi

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaihetta laadittaessa todettiin viranomaisten kanssa, että erillinen aloitusviranomaisneuvottelu ei ole tarpeen, kun kaavasta oli keskusteltu muiden tapaamisten yhteydessä.

Valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa aineistot lähetettiin viranomaisille lausuntoja varten. Lausuntojen ja kommenttien sisällöt ja niiden perusteella kaavaan tehdyt tarkistukset on kirjattu kahteen palauteraporttiin, jotka ovat selostuksen liitteinä.

Viranomaiset totesivat lausunnoissaan ja kommentteissaan, että ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeistä viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

4.3.4. Yhteistyö kunnan organisaatiossa

Kaava-aineistoa laatimassa ja kommentoimassa vuosina 2016 - 2017 ovat olleet mm. kaavasuunnittelija Anna-Kaisa Anttila, maankäyttöinsinööri Pasi Kamppari, ympäristötarkastaja Kaisa Pieniluoma, kunnallistekniikan rakennuspäällikkö Jari Luoma, rakennustarkastaja Timo Mäkelä, tarkastusinsinööri Tero Ojala, maanrakennusmestari Antti Myllymaa, Yrityspalvelut Oy:n toimitusjohtaja Tiina Laakkonen ja kunnanjohtaja Antero Alenius. Kaavakartan ja 3D-havainnollistamiskuvat toteutti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n kaavasuunnittelija YKS-582 Pekka Seppänen.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa tontteja tavoitellulle Mahnalan alueelle, ja samalla saada maisemoiduksi entinen soranottoalue, joka muodostaa maisemavaurion arvokkaalle alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alue sijaitsee Hämeenkyrön strategisessa yleiskaavassa kehittämisen painopistealueella, jossa tavoitteena on turvata palveluiden saatavuus ja kunnallisteknisten verkostojen ylläpito.

Tavoitteena on sovittaa Mahnalan kevyenliikenteen väylän toteutus kaava-alueen käyttöönoton kanssa siten, että se jo alkuvaiheessa tarjoaisi turvallisen koulumatkan lapsille sekä odotetun virkistysyhteyden.

Tavoitteena on myös että Ympäristökoulun alakoulun laajennus ja esiopetus valmistuvat koko kylän ja uusien asukkaiden käyttöön vuonna 2018.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue on elävää maaseutua, jonka toiminnan rinnalle uusi asuinalue asettuu. Uusien asukkaiden on lähtökohtaisesti huomioitava alueen maatalouselinkeinojen toiminta.

Tavoitteena on mahdollistaa pientalotonteillakin omassa pihapiirissä osin maaseutumainen elämäntapa. Tähän pyritään mm. varaamalla tonteille väljät piha-alueet ja sallimalla erikokoisten talousrakennusten rakentaminen ja pienimuotoinen ympäristöhäiriötä aiheuttamaton yritystoiminta.

Soranottoalueen reuna huomioidaan tonttien osana suunnittelussa ratkaistavalla tavalla, esimerkiksi istutusalueena.

Pohjavesialueen läheisyys otetaan huomioon suunnittelussa. Orsivesien kertymiskeroja tulee suojella.

Alueen länsiosan lähteikkö huomioidaan paikallisesti arvokkaana luontokohteena, joka säilytetään lähimetsän yhteydessä.

Sähköjohdon siirron tarpeesta pyydetään kaavan ehdotusvaiheessa lausunto sähköyhtiöltä.

Asemakaavassa asetetaan riittävä suojaetäisyys itäpuolen tilakeskuksen toimintojen ja uusien asuinrakennusten välille. Tilakeskuksen alueella on mm. puutarhatuotannon tuubikasvihuoneita, lampola, nautaeläinten kasvattamo ja lantala.

Koko Hämeenkyrön kunnan alueella maaperän radon tulee ottaa huomioon. Uudet asuin- ja työtilat tulee toteuttaa siten, ettei radonpitoisuus ylitä sallittua ohjearvoa (Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys § 40).

4.5. Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Keväällä 2016 vaihtoehtojen laatiminen käynnistettiin aiemmin vuosina 2014 - 2015 tehtyjä luonnoksia kehitellen. Tarkastelussa oli neljä alustavaa vaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan lähinnä katuverkon ja tonttimäärien osalta. Valmisteluvaiheessa tarkasteltavina oli kaksi vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan tonttimäärän, tonttikoon, leikkialueen sijainnin ja katuverkon yksityiskohtien osalta. Kummassakin vaihtoehdossa tontille sallittiin päärakennuksen lisäksi vähintään kaksi talousrakennusta, jotka voivat olla esimerkiksi autotalli/varasto ja pihasauna/vierasmaja. Suuremmille tonteille sallittiin myös kolmas talousrakennus, joka voi olla esimerkiksi venevaja. Tonteilla sallittiin myös pienimuotoisen ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan harjoittaminen. Pää- ja talousrakennusten rakennusalat ja tonttien liittymäsuunnat katuverkosta osoitettiin ohjeellisina kaavakartalla. Vaihtoehdot mahdollistivat alueelle arviolta 50 - 80 asukasta.

4.5.2. Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

- + positiivinen vaikutus
- negatiivinen vaikutus
- o ei vaikutusta

Vaikutus	Vaihtoehto 21 tonttia	Vaihtoehto 28 tonttia
Yhdyskuntata- lous	<u>VE 21 tonttia:</u> ++ Kunta saa myytäväkseen 21 uutta vetovoimaista tonttia. o Tonttikoko vaihtelee välillä 2 000 - 4 000 m ² . ++ Saattaa olla, että väljempitä tontteja ja aluetta on helpompi myydä.	<u>VE 28 tonttia:</u> +++ Kunta saa myytäväkseen 28 uutta vetovoimaista tonttia. o Tonttikoko vaihtelee välillä 1 300 - 4 000 m ² . ++ Kysyntää saattaa olla monen kokoisille tonteille.
Maisema	++ Alueen yleisilme ja tontit ovat väljiä.	+ Alueen yleisilme ja tontit ovat melko väljiä.
	++Asuinrakennukset on sijoitettu siten, että tonteilla on eteläpihat.	++Asuinrakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat viihtyisät maisemalliset päätteet tonttika- duille.

Vaihtoehto 21 tonttia



- Maisematien liittymässä on liityntäpysäköintialue ja jätepiste.
- Lasten leikkialue on kaakkoisrinteessä Maisematien varren sisääntulossa.
- Soranottoalueen reuna osoitetaan istutusalueeksi alueen pohjoisreunoilla.
- Katu- ja vesihuollon verkon pituus yhteensä noin 710 m (sininen väri), kustannus arviolta 570 000 €.
- Tonttien koko vaihtelee välillä 2 000 - 4 000 m² (suurimpiin tontteihin sisältyy soranottoalueen reunan istutusaluetta).
- Tonteille saa rakentaa 2-3 talousrakennusta.
- Uusien asuinrakennusten ja viereisen maatilan eläinsuojien välinen etäisyys on riittävä.
- Em. suojavyöhykkeellä on palstaviljelyaluetta ja viheraluetta.
- Alueen eteläosan metsäharjanteen puusto säilytetään maisemallisena rajana lukuun ottamatta yhden tontin osoittamista kokoojakadun reunaan.
- Alueen länsiosan lähteikkö säilyy ympärille jätettävän viheralueen osana.
- Itä-länsisuuntainen ulkoilumahdollisuus alueen läpi säilyy eteläosassa viheraluetta ja vesihuoltolinjaa pitkin sekä alueen keskeltä palstaviljelyalueen, tonttikadun ja viheralueen kautta.



- Maisematien liittymässä on liityntäpysäköintialue ja jätepiste.
- Leikkialue on metsäharjanteella etelärinteessä.
- Soranottoalueen reuna osoitetaan istutusalueeksi alueen pohjoisreunoilla.
- Katu- ja vesihuollon verkon pituus yhteensä noin 800 m (sininen väri), kustannus arviolta 640 000 €.
- Tonttien koko vaihtelee välillä 1 300 - 4 000 m² (suurimpiin tontteihin sisältyy soranottoalueen reunan istutusalueetta).
- Tonteille saa rakentaa 2-3 talousrakennusta.
- Uusien asuinrakennusten ja viereisen maatilan eläinsuojien välinen etäisyys on riittävä.
- Em. suojavyöhykkeellä on palstaviljelyaluetta ja viheraluetta.
- Alueen eteläosan metsäharjanteen puusto säilytetään maisemallisena rajana.
- Alueen länsiosan lähteikkö säilyy ympärille jätettävän viheralueen osana.
- Itä-länsisuuntainen ulkoilumahdollisuus alueen läpi säilyy eteläosassa viheraluetta ja vesihuoltolinjaa pitkin sekä alueen keskeltä palstaviljelyalueen, tonttikadun ja viheralueen kautta.

4.6. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävillä olojen palauteraportit ovat selostuksen liitteenä. Niissä on esitelty saadut lausunnot, mielipiteet ja muistutukset ja niiden perusteella kaava-aineistoon tehdyt toimenpiteet.

Osallisten tavoitteet

Valmisteluvaiheen yleisötilaisuudessa 8.6.2016 keskusteltiin mm. siitä, miten kaavassa saataisiin varmistettua, että uudet asukkaat tietävät lähtökohtaisesti tulevansa elävälle maaseudulle. Kysyttiin myös mm. mihin alueen nykyinen virkistyskäyttö, kuten ratsastus siirtyy, kun alue valmistuu.

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon aikana saadussa palautteessa maataloustuottajat edellyttivät kaavassa huomioon otettaviksi elinkeinotoiminnan edellytysten tukemisen ja laajenemistarpeet. Kaavan valmisteluvaiheeseen saatiin neljä mielipidettä. Yhteisen mielipiteen jättäneiden maataloustuottajien kanssa järjestettiin osallispalaveri 14.11.2016. Yksittäisen mielipiteen jättäneiden osallisten kanssa pidettiin palavereja 9.12.2016 ja 21.12.2016.

Ehdotusvaiheen yleisötilaisuudessa 12.12.2016 keskusteltiin mm. siitä mahtuisiko alueelle enemmän tontteja, tuleeko kokoojakadusta meluhaittaa vastapäätä olevalle kiinteistölle, voitaisiinko Maisematien nopeusrajoituksia alentaa ja valvoa, tuleeko jätevedenpumppaamosta hajuhaittaa, milloin puita kaadetaan ja milloin rakentaminen alkaa. Tuotiin esiin tavoite paritalorakentamisen ja yksikerroksisen rakentamisen sallimisen tarpeesta.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saaduissa neljässä muistutuksessa edellytettiin mm. kokoojakadun liittymän siirtoa mahdollisuuksien mukaan idemmäs ja selostuksen maaseutuelinkeinojen turvaamiseen ja kotieläintalouteen liittyvien kuvausten tarkistuksia. Osallispalaveri pidettiin 23.1.2017.

Ehdotusvaiheen kaavakartalle (Khall hyv. 21.11.2016, kuva seuraavassa) alueen itä-osaan sijoittui varaus aluelämpölaitokselle. Varaus päätettiin kuitenkin kaavan hyväksymiseen edettäessä poistaa, koska laitoksen toteuttamismahdollisuudet näyttivät epätodennäköiseltä ja osalliset vastustivat hanketta. Taloudellista kannattavuutta olisi voinut olla vaikea saavuttaa, mikäli kaava-alue rakentuisi hitaasti ja mikäli liittyjien lukumäärä olisi epävarma tai pieni.

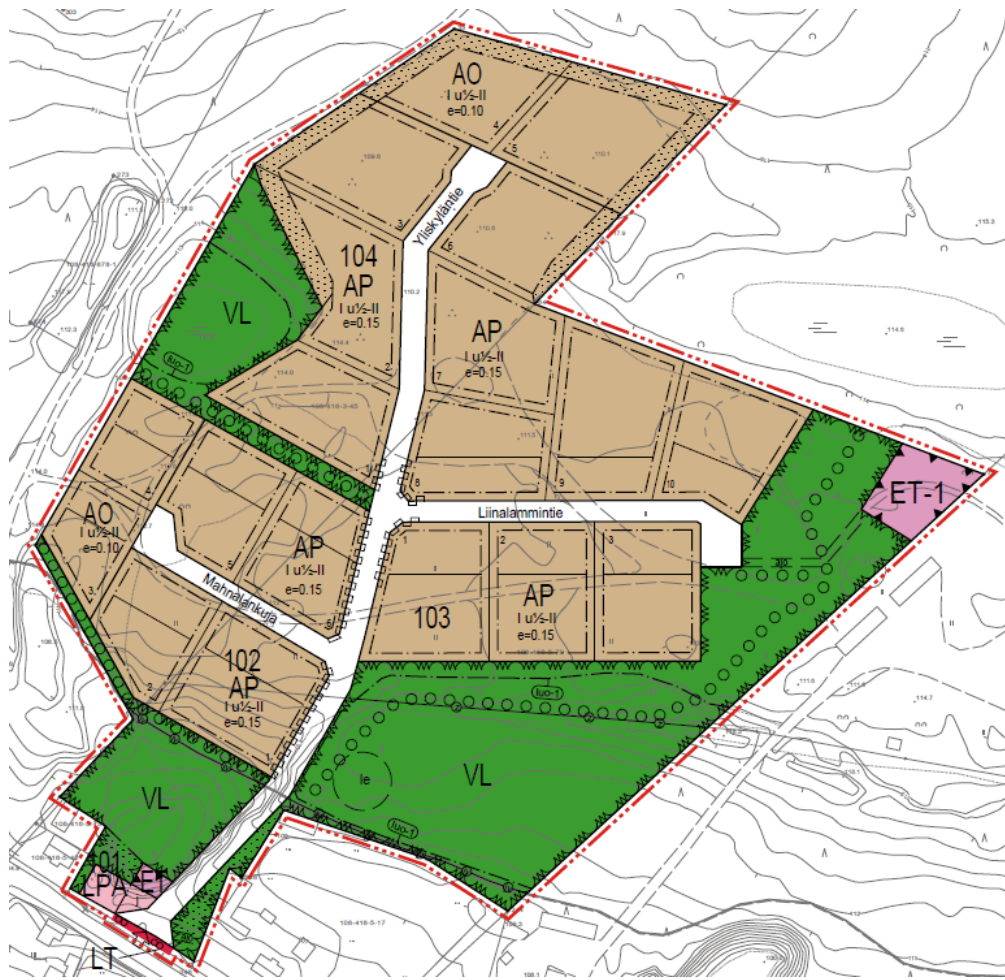
Viranomaisten tavoitteet mm.

Valmisteluvaiheen viranomaislausunnoissa ja kommentaareissa edellytettiin mm. seuraavaa:

- kaavaan tulee laatia yleiskaavallinen tarkastelu, jossa painopisteeksi asetetaan uuden asumisen yhteensovittaminen olemassa olevan maaseutuelinkeinon kanssa
- maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten arviointia lisätään
- tarkennetaan arvoalueen nimi ”valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Hämeenkyrön kulttuurimaisema”
- sammutusveden saatavuus tulee turvata

Ehdotusvaiheen viranomaislausunnoissa ja kommentaareissa edellytettiin mm. seuraavaa:

- kokoojakatua varten tulee hakea ELY:ltä liittymälupa
- lisätään LPA-alueelle liittymäkielto Maisematieltä
- lisätään kaavakartalle sähköyhtiön varaus puistomuuntamolle
- huomioidaan pohjaveden korkeusolosuhteet rakentamisessa



Ehdotusvaiheen kaavakartta, Khall hyv. 21.11.2016. Hyväksymisvaiheeseen edettäessä mm. varaus aluelämpölaitokselle poistettiin (ET-1), itäosan lähivirkistysaluetta laajennettiin ja yksi tontti muutettiin AP-tontista AO-tontiksi, puistomuuntamo ja liittymäkieltoja lisättiin, ulkoiluyhteyden sijaintia tarkennettiin ja Maisematien liittymää siirrettiin idemmäs (ks. kohta 4.7).

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan laadullisena tavoitteena on luoda edellytykset MRL:n mukaiselle viihtyisälle, turvalliselle ja terveelliselle asuinympäristölle, ottaen huomioon alueen valtakunnalliset arvot ja lähiympäristön toiminnalliset tavoitteet.

Yhdyskuntataloudellisten kustannusten minimoimiseksi alueen katu- ja vesihuoltoverkko pyritään suunnittelemaan mahdollisimman tehokkaaksi.

Lähivirkistysalueet

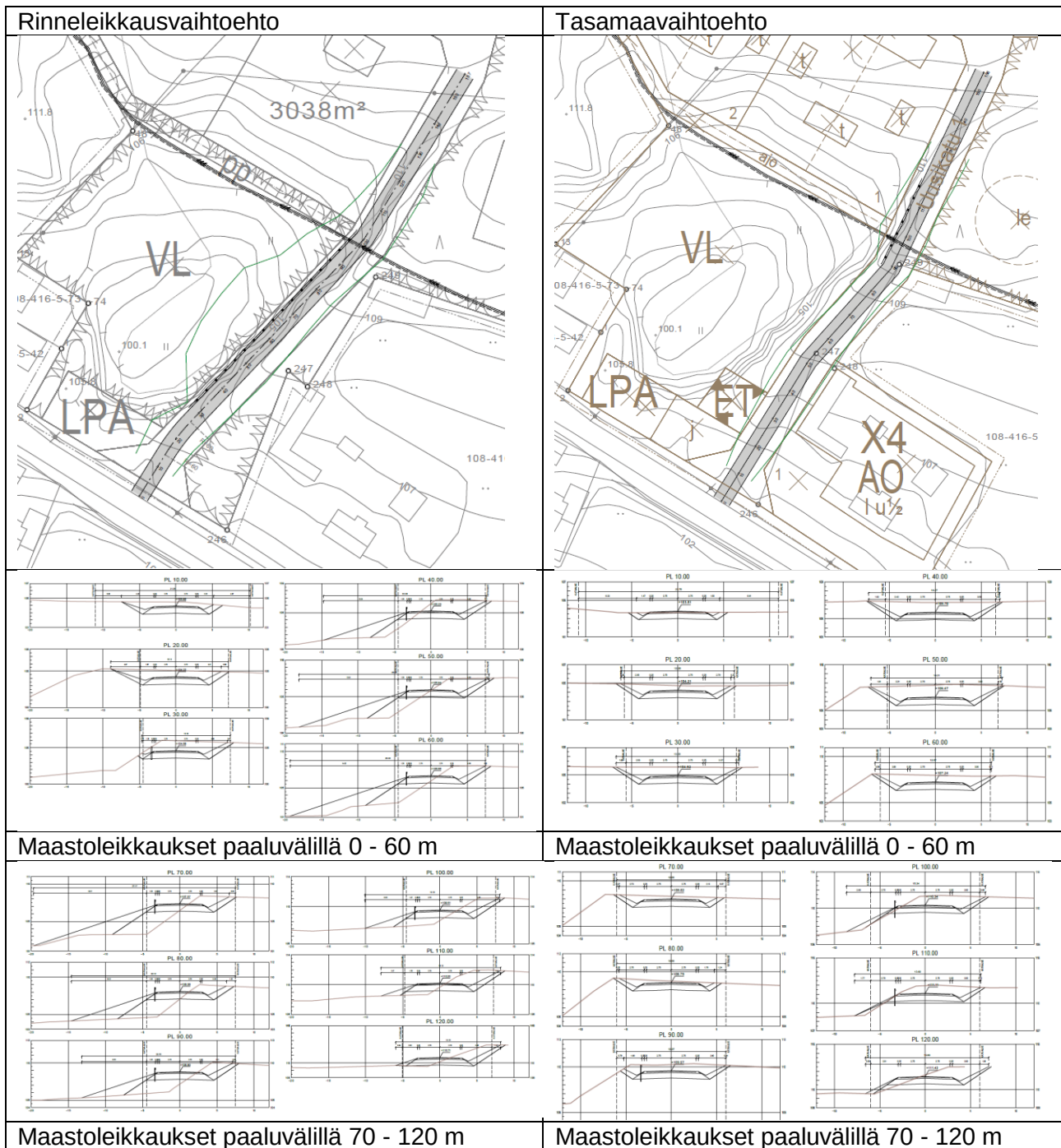
Tavoitteena on osoittaa alueen nykyiset metsäsaarekkeet säilytettäväksi nykyisen kaltaisina metsäisinä lähivirkistysalueina, joita käsiteltäisiin vain pienin tarvittavin metshoidollisin toimenpitein. Tavoitteena on lisäksi säilyttää ohjeelliset ulkoiluyhteydet alueen läpi lähimetsiin virkistysalueiden ja katuverkon läpi. Alueelle ei osoiteta ratsastusreittejä.

Leikkialue

Tavoitteena on osoittaa alueen kaakkoisosan harjanteelle pieni metsäinen leikkialue, jossa voisi olla esimerkiksi keinu ja ”makkarakota”.

Vertailu kokoojakadun eteläpään kahdesta linjausvaihtoehdosta

Kaavaehdotusta laadittaessa tehtiin yleispiirteinen kustannusvertailu uuden kokoojakadun liittämistä Maisematiehen rinneleikkaukseen tai tasamaalle rakentamisen kautta (Sweco 7.11.2016). Kustannusvertailussa laskettiin kokoojakadun eteläpään 120 metrin matkalta ne kadunrakennuksen kustannukset, jotka eroavat kahden eri vaihtoehdon välillä. Koko kadun rakentamisen kustannusarviota ei siis laskettu. Katualueen leveydeksi varattiin vertailussa 12 m. Lähtöoletus oli, että kokoojakadun eteläpään rakentaminen tasamaalle olisi kustannuksiltaan huomattavasti edullisempaa kuin rinneleikkausvaihtoehto. Tasamaavaihtoehdossa luiskaustarvetta on ainoastaan paaluvälillä 100 - 120 m. Rinneleikkausvaihtoehdossa tarvitaan louhetta pohjarakentamiseen arviolta 800 kuutiometriä ja lisäksi luiskausta lähes koko tarkastellulla matkalla, paaluvälillä 30 - 120 m.



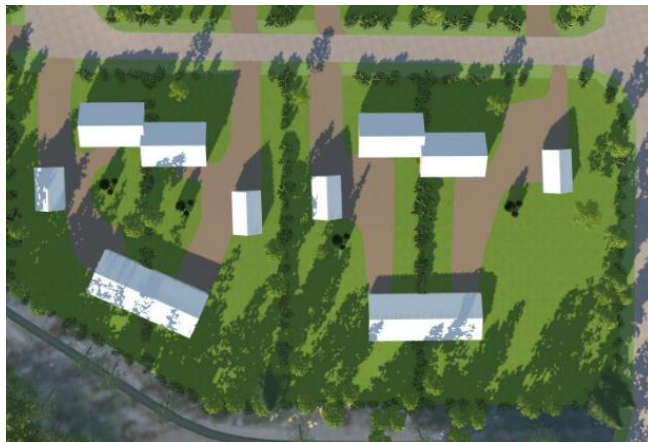
Vertailulaskelma osoitti, että rinneleikkausvaihtoehdon kadunrakennus tarkastellulla 120 metrin matkalla olisi enintään noin 15 000 euroa kalliimpi kuin tasamaavaihtoehto. Lisäksi mikäli valittaisiin tasamaavaihtoehto, pitäisi varautua pienehkön maa-alueen sekä kahden purettavan rakennuksen lunastamiseen naapurikiinteistöltä.

Todettiin naapurikiinteistön edustajan kanssa, että pysyttäytyminen kunnan maa-alueella on sekä heidän että kunnan näkökulmasta parempi vaihtoehto. Lisäksi lunastus- ja purkamisvaihtoehto tulisi kunnalle kalliimmaksi.

4.7. Asemakaavaratkaisun valinta ja valmis kaava

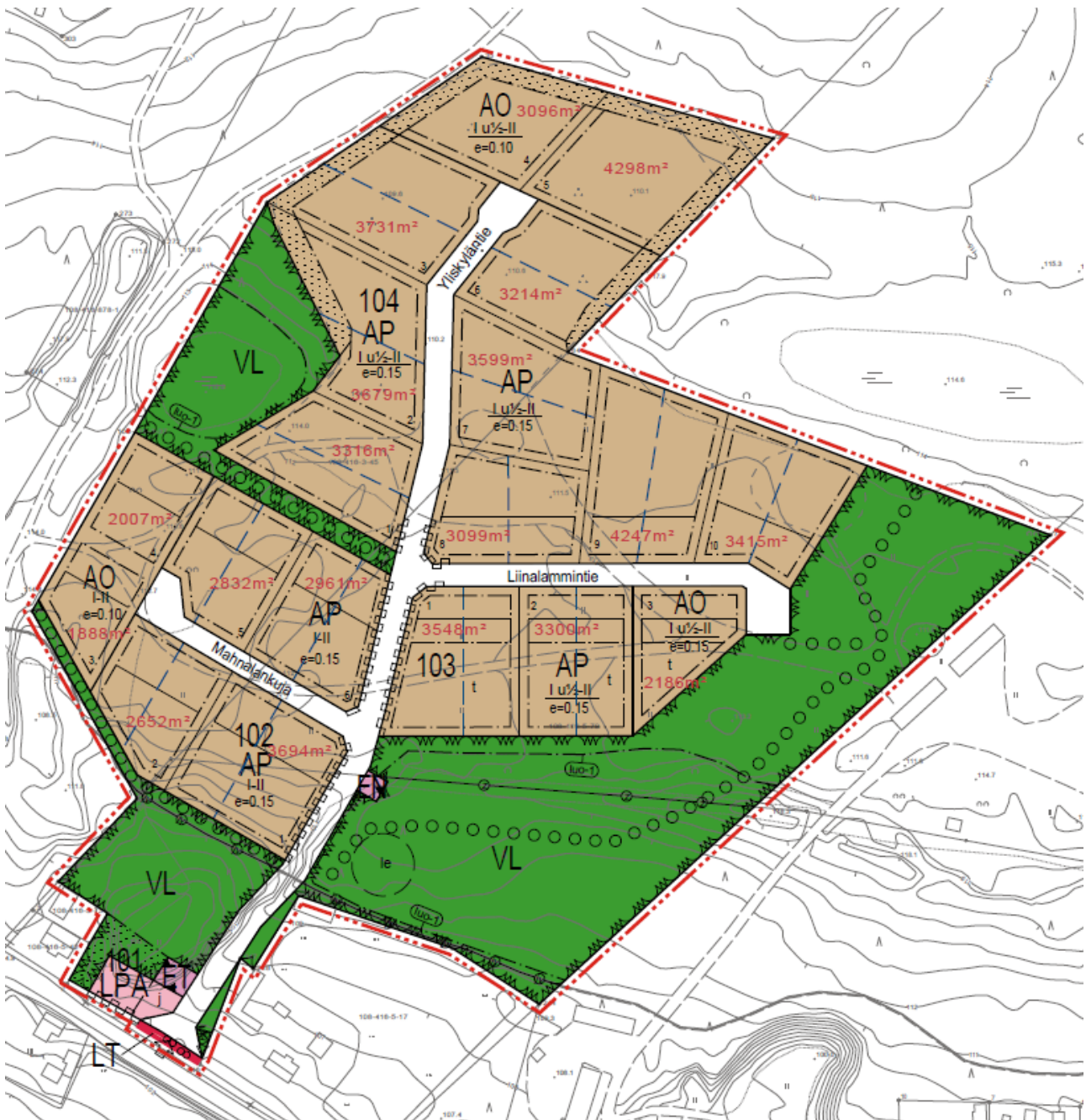
4.7.1. Kaavaehdotus

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen kahdesta luonnosvaihtoehdosta valmistettiin yksi kaavaehdotus, josta esitettiin kaavakartta, merkinnät ja määräykset, käsivertainen havainnekuva, selostus ja palauteraportti. Kaavaehdotuksen kehittelyn lähtökohdaksi otettiin tonttimäärältään maltillisempi 21 tontin luonnosvaihtoehto. Perusteina olivat mm. lähialueen luonteeseen sopivat väljemmät tontit, helpommin järjestettävissä olevat eteläpihat ja selkeämpi ja kustannustehokkaampi katuverkko. Saadun viranomaispalautteen perusteella jätettiin pois tontti 1, joka olisi rikkonut yhtenäisenä säilytettäväksi katsotun metsäharjanteen. Tämän paikalle osoitettiin yhteiseen käyttöön pieni leikkialue, joka on tarkoitus toteuttaa metsäisenä siten, ettei puustoa kaadeta. Saadun palautteen perusteella ja monipuolisen rakentamisen mahdollistamiseksi lisättiin soveltuville tonteille mahdollisuus paritalon toteuttamiseen. Soveltuvuuden kriteereinä olivat mahdollisuus järjestää kummallekin paritaloasunnolle oma tonttiliittymä ja riittävä piha-alue (esimerkkikuva Mahnalankujalta seuraavassa).



4.7.2. Valmis kaava

Ehdotusvaiheen suunnittelun ja palautteen perusteella hyväksymisvaiheeseen edettäessä kaava-aineistoon tehtiin vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät aiheuttaneet ehdotuksen uutta nähtäville asettamista. Viranomaiset katsoivat lausunnoissaan ja kommentissaan, että ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeistä viranomaisneuvottelua MRL ei ole tarpeen järjestää. Kaavakartan muutoksia olivat: varaus aluelämpölaitokselle poistettiin (ET-1), itäosan lähivirkistysaluetta laajennettiin ja yksi tontti muutettiin AP-tontista AO-tontiksi, puistomuuntamo ja liittymäkieltoa lisättiin Yliskyläntien varteen, ulkoiluyhteyden sijaintia tarkennettiin, Mahnalankujan varressa sallittiin 1-kerroksiset asuinrakennukset ja Liinalammintien eteläpuolen asuinrakennukset osoitettiin sijoitettaviksi kadun varteen, liittymäkieltoa lisättiin LPA-alueen reunaan ja Maisematien liittymää siirrettiin idemmäs. Kaavaselistusta täydennettiin erityisesti eläintuotannon näkökulmaan liittyvin tarkistuksin ja lisäämällä laadittuja 3D-havainnollistamiskuvia.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Uutta asuinkorttelialuetta muodostuu noin 6 ha, jolle on mahdollista rakentaa noin 8 550 kem². Alueelle on osoitettu 5 erillispientalotonttia (tehokkuus 0,10) ja 14 asuinpientalotonttia (tehokkuus 0,15), jotka mahdollistavat erillispientalon tai paritalon toteuttamisen. Tonttien koot vaihtelevat välillä noin 2 000 m² - 4 000 m². Paritalon puolikkaalle mitoitetun tontin koko on keskimäärin 1 600 m² ja kerrosala 240 kem². Kaavakartalla yllä on esitetty ohjeellisten tonttien pinta-alat ja jakomahdollisuus paritalotonteiksi (sininen katkoviiva). Kun alue on rakentunut valmiiksi, siellä on vähintään 19 ja enintään 33 uutta taloutta. Laskennallisella luvulla 3 asukasta taloutta kohti, uusien asukkaiden määrä on näin ollen noin 60 - 100 asukasta.

5.1.2. Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu palvelujen aluetta. Alueelle sijoittuu lähivirkistysaluetta, jossa on ohjeellisia ulkoiluyhteyksiä ja pieni leikkialue. Vesihuoltoverkosto tuodaan katuja pitkin tonttien reunoille, joista tontinomistajien tulee rakentaa liittymät rakennuksiinsa.

Lähialueen julkisia palveluita ovat alakoulu Mahnalan Ympäristökoulu ja Sasin päiväkoti ja esiopetus. Alakouluun on kävelymatka, 1,4 km ja Maisematien varteen ko. reitille on suunnitteilla kevyen liikenteen väylä, jonka rakentaminen ajoittunee loppuvuoteen 2018. Ympäristökoulun (alakoulu) laajennus on valmistumassa arviolta vuonna 2018, jolloin siellä avataan myös esiopetus.

Lähialueen yksityisiä palveluita ovat mm. maatilojen suoramyynä, kesäkahvila ja elämyspalvelut, eläinlääkäri, kesätanssilava ja maamiesseuran talo Jyväpirtti sekä Miha-rin uimaranta ja veneiden vesillelaskupaikka.

Hämeenkyrön keskustassa on kattavat palvelut (ks. kohta 3.1.5). Lähin elintarvike-kauppa, terveyskeskus, kirjasto ja kirkonkylän muut palvelut sijaitsevat 9 km päässä. Kyröskosken palveluihin on 11 km. Yläkoulu Hämeenkyrön Yhteiskoulu ja F.E. Sillan-pään lukio sijaitsevat osoitteessa Ristämäentie 13. Kaava-alueelta on sinne 10,8 km. Yläkoulun osalta Mahnalan oppilaat kuuluvat kaavan laatimisajankohtana koulukuljetusten piiriin.



5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Alue on nykyisellään rakentamaton eikä siellä sijaitse kulttuuriympäristön arvokohteita. Uudet asuinkorttelialueet sijaitsevat noin 100 metrin etäisyydellä tai kauempana Maisematiestä siten, että osa jää kaakkoisosan metsäharjanteen taakse. Maisematien varresta joudutaan kaatamaan puustoa kun kokoojakadun liittymä, liityntäpysäköintipaikka ja Maisematien kevyen liikenteen väylä rakennetaan. Tällöin osa uudesta korttelialueesta aukeaa Maisematien näkymään nykyistä paremmin.

Asuinrakennusten kerrosluku alueen länsiosassa Mahnalankujan varressa on 1-2 ja muualla 1 ½ - 2. Kaksikerroksisuuden tavoitteella on pyritty sopeuttamaan alueen rakennuskanta ympäröivän alueen perinnerakentamiseen, jossa matalia yksikerroksisia asuinrakennuksia ei esiinny. Erityisesti kaava-alueen pohjoisosassa kaksikerroksisuus lisäksi nostaa asuinrakennukset tasavertaisiksi ryhdikkäiksi maisemaelementeiksi soranottoalueen reunaa vasten.

Liinalammintien eteläpuolen tonteilla asuinrakennusten rakennusalat on osoitettu kadun varteen. Erillispientalotonttien tehokkuus on 0,10, jolloin esim. 3 000 neliön tontin kokonaiskerrosala on 300 kem². Asuinpientalotonttien, jotka mahdollistavat erillispientalon tai paritalon, tehokkuus on 0,15. Tällöin esim. 3 000 neliön tontin kerrosala on 450 kem².

Rakennuslupavaiheessa tavoitellaan sopusointuista aluekokonaisuutta siten, että arvioidaan myös maisemakuvallisesta näkökulmasta vierekkäisten ja osa-alueittaisten asuinrakennusten koon ja tyylin sopivuutta toisiinsa. Rakennuslupamenettelyn tueksi on tarkoitus laatia yleispiirteiset rakennustapaohjeet.

Tonteille saa kokonaiskerrosalan puitteissa rakentaa yhden tai useampia talousrakennuksia, kuten autotalli, varasto, pihasauna, vierasmaja, työhuone tai venevaja. Tonteilla sallitaan pienimuotoisen ympäristöhaiiriotä aiheuttamattoman yritystoiminnan harjoittaminen.

Talousrakennusten kerrosluku on 1. Talousrakennuksen kerroskorkeus voidaan tarvittaessa sallia asuinrakennuksen yhden tavanomaisen kerroksen korkeutta hieman suurempana, mikäli talousrakennuksen sijainti ja maisemalliset seikat sen sallivat. Asia varmistetaan rakennusluvan yhteydessä huomioiden maisemakuva ja naapuritonttien näkymät.

Valtaosa alueen nykyisestä puustosta säilyy kaavaratkaisussa lähivirkistysalueina ja maisemallisena suojana Maisematien suuntaan. Lähivirkistysaluetta on yli kolmannes kaava-alueen pinta-alasta.

Kaavan itäosaan varattu lähivirkistysalue on samalla karjatalouden suojavyöhyke. Suojavyöhykkeen toimivuutta tukee se, että vallitseva tuulensuunta alueella on asuinalueen suunnasta lounaasta eläinsuojille päin, eli pois päin kaava-alueelta.

Kokoojakatu Yliskyläntien pituus on runsaat 500 m ja sen katualueen leveydeksi on varattu 12 m. Kokoojakadun liittymälle Maisematiehen haetaan Pirkanmaan ELY-keskuksesta liittymälupa.

Tonttikatujen yhteen laskettu pituus on arviolta 270 m ja niiden katualueen leveydeksi on varattu 10 m. Katuverkon pituus on näin ollen yhteensä arviolta 770 metriä. Alueen sisäiseen katuverkkoon ei rakenneta erillisiä kevyen liikenteen väyliä.

Ajo-merkinnällä rasisiteena lähivirkistysalueen läpi on osoitettu liittymä alueen sisään-tulon itäpuoliselle kiinteistölle 5:17, jolle ei voida osoittaa liittymää suoraan Maisematieltä.

Kadut on tarkoitus kestopäällystää, kun kadunrakennuksesta on kulunut noin vuosi. Kestopäällystetyn katualueen leveys on noin 5,5 m - 6 m.

Alueelle on tarkoitus rakentaa katuvalaistus.

Läheisen tilakeskuksen kotieläinten stressaantumisen välttämiseksi katuvalaistuksen tulisi olla sammutettuna aikavälillä kello 22 - 06. Myös mahdollinen asuin- ja piharakennusten ulkovalaistus tulisi toteuttaa siten, ettei hajavaloa leviä tilakeskuksen suuntaan.

Mahdollisia läheiselle pohjavesialueelle uhkaa aiheuttavia toimintoja tulee välttää ja mahdolliset riskejä sisältävät toiminnot suojata rakenteellisesti.

Kaava-alueen ympäristössä on useita orsivesikaivoja. Kaava-alueella ei tulisi suorittaa sellaisia maanrakennustoimenpiteitä, jotka vaikuttavat orsivesien muodostumiseen.

Korttelin 102 tontin 1 eteläosassa on havaittu lähde.

Hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään tonttikohtaisesti. Tonteilla tulee suosia läpäiseviä pintamateriaaleja. Tontin pinta-alasta saa asfaltoida enintään 100 m² ja tarvittaessa voi lisäksi käyttää reikäkivettyjä pintoja.

Katuverkon lumet aurataan talviaikaan soveltuviin kohtiin alueen sisäisille lähivirkistysalueille.

Asemakaava-alueen tonttien tulee liittyä kunnan vesi- ja jätevesiverkkoon, jotka kunta rakentaa tonttien rajoille saakka. Jätehuollon kukin tontti järjestää omatoimisesti. Alueen sisääntuloon järjestetään kierrätysjätteelle yhteinen keräyspiste.

5.2.1. Lämmitysratkaisut ovat tonttikohtaisia

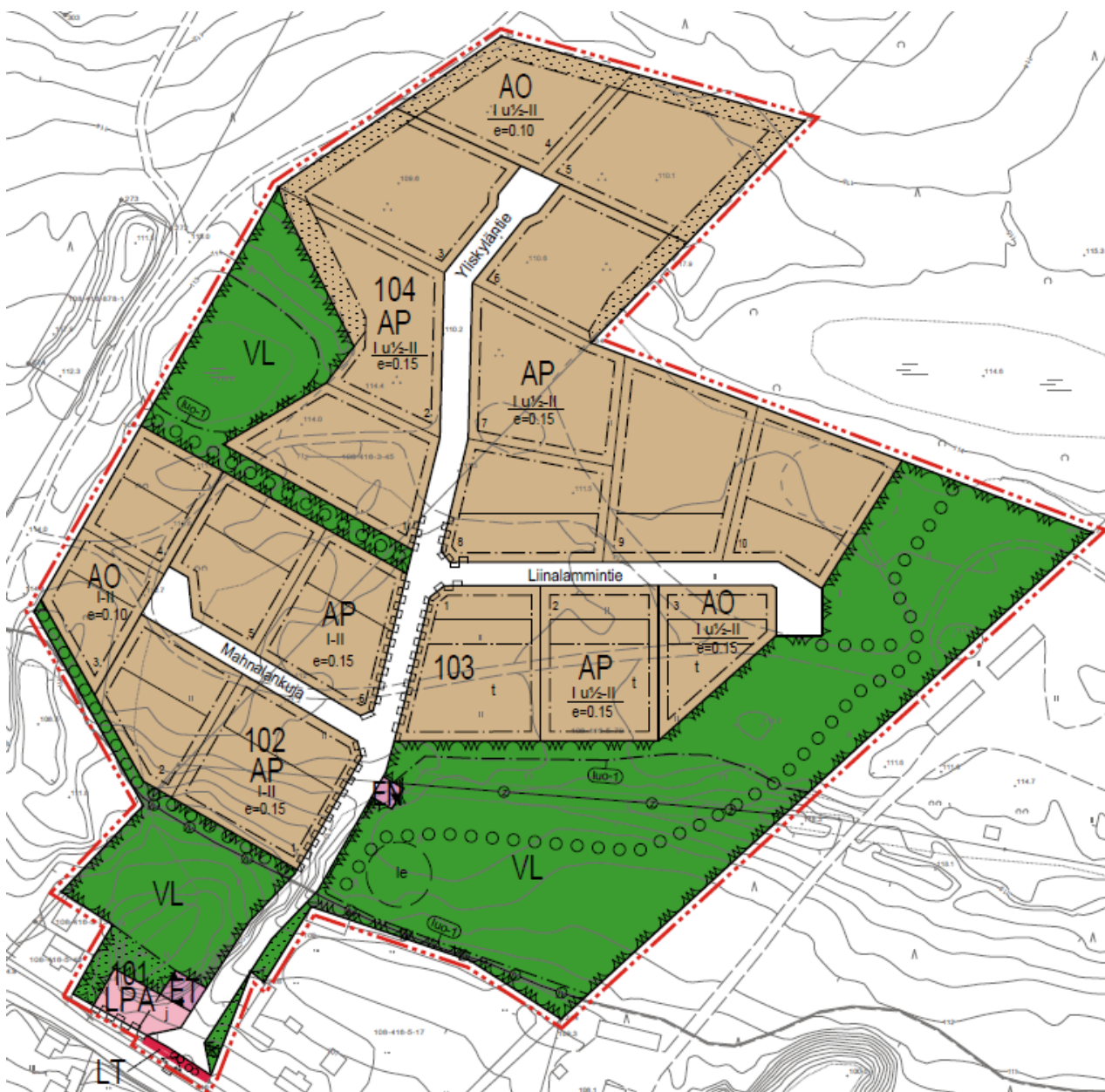
Lämmitysratkaisut ovat tonttikohtaisia. Energiavaihtoehtoja voivat olla esimerkiksi puu eri muodoissaan, sähkö, aurinkopaneelit, öljy ja näiden yhdistelmät.

Maalämpöputkitus ei hyvin sovellu alueen lämmitysmuodoksi, koska maaperä on hiekkaa, jonka lämmönsitomiskapasiteetti on heikko.

Maalämpökaivojen poraaminen alueella ei ole suositeltavaa alueen mahdollisten orsivesikerrostumien suojelun näkökulmasta.

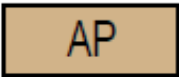
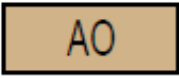
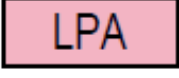
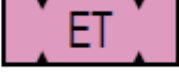
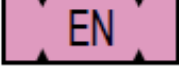
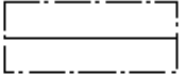
Alueella tehdyn yleispiirteisen tutkimuksen perusteella maanpeitepaksuus kaava-alueella on arviolta alle 50 m (Suomen ympäristö 7, 2010, Selvitys pohjavesialueiden rajaamisen menettelystä).

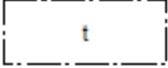
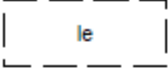
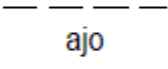
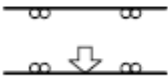
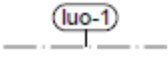
5.3. Aluevaraukset



Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,6846	100,0	8550	0,08	10,6846	8550
A yhteensä	6,0765	56,9	8550	0,14	6,0765	8550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,6600	34,3			3,6600	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9201	8,6			0,9201	0
E yhteensä	0,0280	0,3			0,0280	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

5.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset

	ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Merkinnällä on osoitettu erillispientalotontit, jotka voidaan jakaa myös paritalotonteiksi.
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	YLEISEN TIEN ALUE.
	AUTOPAikkojen korttelialue. Merkinnällä on osoitettu joukkoliikenteen liityntäpysäköintialue.
	YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
	ENERGIAHUOLTOA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN ALUE. Merkinnällä on osoitettu puistomuuntamo.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.
101	KORTTELIN NUMERO.
1	OHJEELLISEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
Mahnalankuja	KADUN NIMI.
<u>I u½ - II</u>	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI. ALUEELLA EI SALLITA YKSIKERROKSISIA ASUINRAKENNUKSIA. ALLEVIIVATTU LUKU OSOITTAA EHDOTTOMASTI KÄYTETTÄVÄN RAKENNUSOIKEUDEN, RAKENNUKSEN KORKEUDEN.
	RAKENNUSALA. Päärakennuksen rakennusala, johon saa sijoittaa myös talousrakennuksia.
	RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.

	RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIOITTA A TALOUSRAKENNUKSEN.
	OHJEELLINEN LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.
	JÄTEHUOLLOLLE TARKOITETTU ALUEEN OSA. Merkinnällä on osoitettu alueen kierrätyspiste.
	ISTUTETTAVA TAI PUUSTOISENA SÄILYTETTÄVÄ ALUEEN OSA.
	KATU.
	OHJEELLINEN ULKOILUYHTEYS.
	AJOYHTEYS. Merkinnällä on osoitettu tonttien ajoyhteyksiä lähivirkistysalueen läpi.
	JOHTOLINJA. Z = sähköjohto, jv = jäteveden runkolinja.
	AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	PAIKALLISESTI ARVOKAS LUONTOKOHDE. Merkinnällä on osoitettu lähivirkistysalueille sijoittuvat alueen länsiosan lähteikkö ja alueen eteläosan metsäharjanne. Alueen ominaispiirteet tulee turvata. Alueella saa suorittaa metsänhoidollisia toimenpiteitä.

Yleismääräykset:

Asemakaava-alue lukeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Hämeenkyrön kulttuurimaisemat. Valtakunnallisesti arvokkaisiin maisemiin kohdistuvissa toimenpiteissä noudatetaan valtioneuvoston periaatepäätöksiä 1/500/95.

Alueen rakentamisessa ja toiminnassa ei tule vaarantaa läheisen Mahnalanharjun pohjavesialueen olosuhteita.

Hulevedet tulee hallita tontilla. Tontin pinta-alasta saa asfaltoida enintään 100 m². Mikäli kestopäällystettä tarvitaan lisää, tulee käyttää esimerkiksi reikäkiveystä.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon Hämeenkyrön maaperän mahdollinen radon.

Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

5.5. Kaavan vaikutukset

+ positiivinen vaikutus - negatiivinen vaikutus o ei vaikutusta

Vaikutus	Asemakaava: 19 - 33 taloutta, arviolta 60 - 100 asukasta
Yhdyskuntarakenne	+++ Alueen rakentuminen toteuttaa maakuntakaavassa ja strategisessa yleiskaavassa osoitetun mukaista Sasi-Mahnalan täydentymistä kyläalueena. ++ Kaava osoittaa hallittua kasvua kysytylle maisemallisesti arvokkaalle alueelle. + Uusi asujaimisto luo uusia joukkoliikenteen tarpeita ja kehittämismahdollisuuksia. - Alueen liikenne perustuu pääasiassa yksityisautoiluun, mikä ei ole nykyisten ekologisten tavoitteiden mukaista eikä tasapuolista eri ikäryhmien ja keskustan palveluiden saavutettavuuden kannalta. - Kaava-alue sijoittuu etäälle 9-11 kilometrin päähän kirkonkylän ja Kyröskosken palveluista ja työpaikoista. Etäisyys on kuitenkin kaupunkiyhdyskunnissa normaali asuinalueen etäisyys keskustasta. + Alueen yleiskaavataso vaikutukset on esitelty selostuksen kohdassa 3.2., yleiskaavallinen tarkastelu.
Yhdyskuntatalous	+++ Alueen rakentuminen tukeutuu uuteen vesihuollon verkkoon ja tehostaa näin ollen sen käyttöä. +++ Alueen rakentuminen tukeutuu tulevaan alakoululle ulottuvaan kevyen liikenteen väylään ja tehostaa sen käyttöä koulu- ja työmatkoihin sekä virkistykseen. ++ Alue tukeutuu laajennettavaan Mahnalan Ympäristökouluun ja uuteen Sasin päiväkotiin. - Yläkoulun oppilaiden koulukuljetukset kuntakeskukseen aiheuttavat kunnalle kuluja. - Alueen katu- ja vesihuoltoverkon toteuttaminen ja ylläpito aiheuttavat kunnalle kuluja. +++ Kunta saa myytäväkseen 19 uutta vetovoimaista tonttia, ja alueelle 19 - 33 uutta taloutta. ++ Tonttikoko vaihtelee välillä 2 000 - 4 000 m². ++ Kysyntää saattaa olla monen kokoisille tonteille. ++ Paritalomahdollisuus lisää ratkaisujen joustavuutta ja luo tilaisuuksia yhtiömuotoiselle rakennuttamiselle. o Katu- ja vesihuoltoverkon pituus on arviolta 770 m. ++ Alueen maaperän rakennettavuus on hyvä, mikä voi vähentää katu- ja vesihuoltoverkon toteuttamisen kustannuksia tavanomaiseen verrattuna (tavanomaisissa ja vaativissa kohteissa esim. 1000 €/m). + Mikäli toteutuksen hinta olisi esim. 800 €/m, vesihuollon ja kadunrakentamisen kustannus voisi olla arviolta 616 000 €. o Kokoojakadun toteutus rinneleikkaukseen arvioitiin kokonaiskustannuksiltaan edullisemmaksi kuin tasamaalle, mikä olisi edellyttänyt lunastuksia ja rakennusten purkua.
Maisema	++ Kaava-alue sopeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Korttelialueet sijaitsevat noin 100 m etäisyydellä tai kauempana Maisematiestä ja kaakkoinen metsäharjanne jää maisemaa jäsentäväksi viheralueeksi. +++ Avoin entinen soranottoalue rakentuu viihtyisäksi asuinpientaloalueeksi. + Alueen yleisilme ja tontit ovat melko väljiä. ++ Asuinrakennukset voidaan sijoittaa siten, että useilla tonteilla on eteläpihat. ++ Asuinrakennukset voidaan sijoittaa siten, että ne muodostavat viihtyisät katumaisemat. - Maisematien varren vanhaa puustoa joudutaan kaatamaan kokoojakadun liittymän ja kevyen liikenteen väylän rakentamisen myötä, mikä

	avartaa näkymää asuntoalueen suuntaan. Nykyistä puustoa on kaavassa osoitettu säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan, lähivirkistysalueiden luo-1-alueilla ja istutettavilla tai puustoisina säilytettävillä alueen osilla lähellä Maisematietä.
Rakennettu ympäristö	+ Kaava-alueelle saavuttaessa Maisematieltä sen välittöminä naapureina ovat asuntona toimiva entinen kauppa ja loma-asuntona toimiva entinen pientila. Kaava jättää väljyyttä kummankin kiinteistön suuntaan. Loma-asunnon liittymä on osoitettu kaavassa ajoyhteytenä kokoojakadulta suunnilleen nykyiselle paikalleen. + Maisematien maatilojen ja tienvarren rakennuksista useat ovat kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaita. Uusi rakentaminen tuo alueelle uuden ajallisen kerroksen.
Liikenne	- Voidaan arvioida että jokaisessa alueelle muuttavassa taloudessa on ainakin yksi henkilöauto. Näin ollen rakentuessaan valmiiksi kaava tuo arviolta ainakin 19 - 33 henkilöauton liikenteen Maisematien uuteen kokoojakatuliittymään. Tämä voi ajoittain aiheuttaa ko. liittymän vähäistä ruuhkautumista ja liikenteen hidastumista Maisematiellä. - On oletettavaa että osa uusista asukkaista pendelöi töihin Tampereen suuntaan. Tämä lisää liikennettä jonkin verran Maisematien lisäksi myös Miharintielle. Tämä lisää myös joukkoliikenteen ja liityntäpysäköinnin kysyntää valtatie 3 varressa. - Maatalousliikenne kaava-alueen länsi- ja itäpuolella ja Maisematiellä voi ajoittain aiheuttaa melua ja liikenteen hidastumista. - Suoramyyntin sesonkikausi ja turistiliikenne Maisematiellä voivat ajoittain aiheuttaa liikenteen hidastumista.
Liikenneturvallisuus	+++ Kevyen liikenteen väylän toteutuminen lisää Maisematien turvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta. - Alueen kokoojakadun liittymä on uusi vilkasliikenteinen lisä Maisematien liikenteeseen. Liittymän liikenne risteää uuden kevyen liikenteen väylän kanssa muodostaen liikkujille erityishuomiota vaativan kohdan. Liittymisliikenne hidastaa jonkin verran Maisematien muuta liikennettä. - Maisematiellä liikkuu aika ajoin myös eläimiä, kuten ratsukkoja, joiden reaktioiden ennakoimattomuus tulee muiden liikkujien ottaa huomioon.
Ihmisten elin-olot, terveellisyys	+++ Kaava tarjoaa pientaloasumista elävällä maaseudulla ja maisemallisesti upeassa Mahnalassa. ++ Lähialueella on hienot virkistysmahdollisuudet metsissä ja vesillä. - Mahdollinen radon tulee ottaa rakentamisessa huomioon. - Rakentamisaikainen liikenne, melu ja pöly voivat jonkin verran häiritä alueen ja lähialueen asukkaita. o Uusien asukkaiden on lähtökohtaisesti huomioitava alueen maatalouselinkeinojen toiminta.
Sosiaaliset vaikutukset	++ Mahnalan alueella on vireä sosiaalinen yhteisö, jota uudet asukkaat vireyttävät entisestään. + Uudet 60 - 100 asukasta muuttavat lähialueen yhteisöä. Asukkaiden määrä kasvaa ja alkuun ikäjakauma nuorenee. Muutos ajoittuu useiden vuosien ajalle. + Usein pientaloalueilla alkuvaiheessa lapset ovat pieniä ja yhteistoiminta on vilkasta. + Asuinalueen alkumetreillä on paljon kysyntää pienten lasten ja lapsiperheiden palveluille ja toiminnalle. + Lasten varttuessa lisääntyy kysyntä nuorten toiminnalle ja aikuistenkin harrastuksille. + Usein pientaloalueilla vähitellen vuosien kuluessa yhteistoiminnan määrä vähenee. ++ Rakentajille alkuvaiheessa järjestettävä yhteinen pieni taukotupa toimii yhteisöllisyyden kannustajana ja myöhemmin muuten yhteistilana. ++ Aluetta on käytetty mm. ulkoiluun ja koiranulkoilutukseen. Kulkuyhteys lähimetsiin säilyy osin katuverkon ja osin ohjeellisten ulkoiluyhteyksien kautta. - Aluetta on käytetty ratsastukseen ja moottoripyöräilyyn. Nämä toiminnot poistuvat alueelta ja niille tulee löytää uusia sijainteja.

Palvelut	+++ Uudet asukkaat tehostavat lähialueen alakoulun, esiopetuksen ja päivähoidon käyttöä. +++ Uudet asukkaat lisäävät lähialueen yksityisten palvelujen käyttöä. ++ Uusia tilaisuuksia saattaa syntyä yksityiselle päivähoidolle tai esimerkiksi päivittäistavarakioskille. o Tarve veneilyn mahdollisuuksien laajentamiseen kasvaa. - Osa kaupallisten palvelujen hankinnasta voi tapahtua naapuripaikkakunnilla työ- ja koulumatkojen yhteydessä. +++ Kuntakeskuksessa on runsas palvelutarjonta. - Kuntakeskuksen palvelut, kuten julkiset terveystalvelut, harrastukset, kirjasto ja kaupat ovat ensisijaisesti yksityisautolla saavutettavissa.
Elinkeinotoiminta	+ Asemakaavahanke lisää Mahnalan tunnettuutta ja näkyvyyttä. + Uudet asukkaat lisäävät alueen maatilojen suoramyyntin mahdollisuuksia. - Asemakaava-alue voi vaikeuttaa eläintuotannon lupaprosesseja. - Asemakaava heikentää karjatalouden kehittämismahdollisuuksia, koska karjatalouden tarpeeseen soveltuva, käytettävissä oleva rakennusala pienenee.
Luonnonolot	o Alueen lähimetsien ja vesistön virkistyskäyttö lisääntyy uusien asukkaiden myötä. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia, kuten metsänpohjan kulumista ja hallitsematonta pysäköintiä, voidaan vähentää sopimalla mahdollisista ulkoilureiteistä ja järjestämällä veneiden vesillelasku- ja laituripaikkoja ja niihin liittyviä pysäköintipaikkoja. o Pohjavesialueen läheisyys ja pohjaveden turvaaminen huomioidaan alueen suunnittelussa, toteuttamisessa ja käytössä, jotta riskit pohjaveden laadulle olisivat mahdollisimman vähäiset. Miharin pohjavedenotamo sijaitsee noin 2 km kaava-alueesta itään.
Kulttuuriympäristö	+ Alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle Mahnalan maisema-alueelle, mutta sijaitsee kuitenkin erillään Maisematiestä. ++ Alueen rakentuminen korjaa entisen soranottoalueen maisemavaurion. ++ Lähialueella on paikallisesti arvokkaita pihapiirejä, jotka eivät kuitenkaan ole kaavassa mukana. Alueen kulttuuriympäristöä tarkastellaan kokonaisuutena arviolta vuonna 2017 käynnistyvässä yleiskaavan uudistamistyössä.
Rakentamisaika	++ Alueen katu- ja vesihuoltoverkko toteutetaan kokonaisuutena valmiiksi. Katuja ei kestopäällystetä rakentamivuonna. o Rakennusten ja pihojen rakentuminen ajoittuu usealle vuodelle. - Rakentamisesta voi aiheutua alueelle ja lähiympäristöön jonkin verran melua ja pölyä. - Maanrakentamisen ja rakentamisen koneiden ja kuorma-autojen liikenne kuormittaa alueen sisäistä ja alueelle johtavaa liikenneverkkoa. Raskaan ja kevyen liikenteen risteyskohdissa tulee noudattaa erityistä varovaisuutta. o Rakennusmateriaalien ja rakennusjätteen varastointiin ja välivarastointiin tulee kiinnittää huomiota.

Asemakaavaratkaisun suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan, laadittavana olevaan maakuntakaavaan, strategiseen yleiskaavaan ja Sasi-Laitilan-Mahnalan yleiskaavaan on esitetty kohdassa 3.2, yleiskaavallinen tarkastelu.

5.6. Nimistö

Kokoojakadun nimi on Yliskyläntie. Itäisen tonttikadun nimi on Liinalammintie. Läntisen tonttikadun nimi on Mahnalankuja.

Osalliset jättivät nimiehdotuksia suunnittelijoille yleisötilaisuudessa, mielipiteissä ja palaverissa. Saatuja kadunnimiehdotuksia olivat mm. Aarne Tenkasen tie, Mahnalanharju, Mahnalanharjutie, Liinalammintie, Innalankuja, Paavontie, Arvontie, Kallentie, Enonkuja, Yliskyläntie ja Mahnalankuja. Henkilöiden nimistä kadunnimistä päätettiin luopua, koska ehdotettuja henkilöitä oli useita ja valinnasta olisi tullut vaikea. Kadunnimet valittu paikallisesta paikannimistöstä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamisen havainnollistamiseksi ja markkinointia varten on laadittu 3D-kuvia, jotka näyttävät yhden tavan toteuttaa alue (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, Pekka Seppänen).



Yliskyläntie, näkymä kohti pohjoista.



Näkymä alueelle idästä. Maisematie on kuvan vasemmassa reunassa.



Näkymä alueelle pohjoisesta.



Näkymä kohti pohjoista. Maisematie on kuvan alanurkassa.



Esimerkki Mahnalankujan korttelin toteutuksesta, jossa on kaksi pientaloa ja neljä paritaloa.

*Hämeenkyrön kunta
Mahnalan asemakaava*

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Mikäli valituksia ei saada, kaava saa lainvoiman vuoden 2017 maaliskuussa, jolloin sitä voidaan alkaa toteuttaa. Rakentamista määrittelevät asemakaava ja kunnan rakennusjärjestys ja rakennusvalvonta. Rakentamiseen haetaan kunnalta rakennuslupa.

Alueen sisäisen katu- ja vesihuoltoverkon suunnittelu aloitettiin tammikuussa 2017 (Suunnittelutalo PPG Oy). Kaavaprosessin kanssa osittain rinnakkaisen suunnittelun kautta pyritään varmistamaan, että kaavassa on verkkojen toteuttaminen mahdollistettu realistisesti ja että kaduille ja johdoille on varattu asianmukaiset alueet. Suunnittelun yhteydessä ratkaistaan myös mm. maanrakennus, sammutusveden saatavuus, sähköjohdon kaapelointi ja katuvalaistus.

Alueelle sijoittuu lähivirkistysaluetta, jossa on ohjeellisia ulkoiluyhteyksiä ja pieni leikialue. Näiden toteutuksen yksityiskohdat ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa asemakaavan saatua lainvoiman.

Alue toteutuu kysynnän mukaan useiden vuosien kuluessa. Asuinrakentamisen käynnistymisen ajankohta riippuu siitä, milloin kunta saa alueen kadut ja vesihuollon rakennetuiksi. Maisematien kevyen liikenteen väylän osalta tavoitteena on, että väylän jakso asemakaava-alueelta Mahnalan koululle priorisoitaisiin kunnan rakentamiskohteenä (1,4 km). Toteutuminen on sidoksissa kunnan muiden rakentamishankkeiden vaiheistuksiin. Mahnalan Ympäristökoulun laajennuksen (alakoulu ja esiopetus) on tarkoitus valmistua kesällä 2018.

Mahnalan asemakaava-alueen rakentamisen tavoitteellinen vaiheistus:

- asemakaava saisi lainvoiman maaliskuussa 2017
- katujen ja vesihuollon suunnittelu valmistuisi keväällä 2017
- kadut ja vesihuolto rakennettaisiin 2017 - 2018
- tontit saataisiin myyntiin keväällä 2017
- ensimmäiset rakennusluvut haettaisiin syksyllä 2017
- Ympäristökoulun laajennus valmistuisi kesällä 2018
- Miharín silta korjattaisiin talvella 2017 - 2018
- kevyen liikenteen väylä kaava-alueelta koululle valmistuisi 2018 - 2019
- talonrakennus alkaisi alkuvuonna 2018
- ensimmäiset asukkaat muuttaisivat alueelle syksyllä 2018

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa toteutusta lupa- ja tarkastusmenettelyn kautta.

Kaavakartan yleismääräyksissä (selostuksen kohta 5.4) on ohjeistettu mm. tonttien käsittelyä. Rakennuslupamenettelyn tueksi laaditaan yleispiirteiset rakennustapaohjeet keväällä 2017.

Hämeenkyrössä 30.1.2017

Helena Ylinen
kaavoitusarkkitehti SAFA YKS-305

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE JA TYVI-LOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	108 Hämeenkyrö	Täyttämispvm	25.01.2017
Kaavan nimi	Mahnalan asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.11.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,6846	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	10,6846
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,6846	100,0	8550	0,08	10,6846	8550
A yhteensä	6,0765	56,9	8550	0,14	6,0765	8550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,6600	34,3			3,6600	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9201	8,6			0,9201	0
E yhteensä	0,0280	0,3			0,0280	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Yksittäiset alueet :

Korttelialueita 17.

Numero	Aluevaraus	määräys	P-ala[m2]	K-ala[m2]	e
102	AP	e=0.15	6346,8	952,0	0,150
104	AP	e=0.15	10726,0	1608,9	0,150
101	VL		5376,3	0,0	0,000
103	AP	e=0.15	6848,3	1027,3	0,150
	VL		5785,9	0,0	0,000
	AO	e=0.10	3895,4	389,5	0,100
	Katu.		8458,5	0,0	0,000
	AP	e=0.15	17574,7	2636,2	0,150
	AO	e=0.10	7394,6	739,5	0,100
	VL		25260,7	0,0	0,000
	AP	e=0.15	5792,9	868,9	0,150
	LT		132,0	0,0	0,000
	AO	e=0.15	2185,8	327,9	0,150
	LPA		611,3	0,0	0,000
	VL		176,6	0,0	0,000
	ET		180,4	0,0	0,000
	EN		100,0	0,0	0,000

Maanalaisia tiloja 0.

Yhteisalut :

Aluevarausalueet :

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	kerrosala[k-m2]	Tehokkuus[e]
AO	1,3476	1457	0,11
AP	4,7289	7093	0,15
EN	0,0100	0	0,00
ET	0,0180	0	0,00
Katu.	0,8458	0	0,00
LPA	0,0611	0	0,00
LT	0,0132	0	0,00
VL	3,6600	0	0,00
-----	-----	-----	-----
kaikki	10,6846	8550	0,08

Maanalaiset tilat :

-----	-----	-----
kaikki	0,0000	0



8. YHTEYSTIEDOT

TONTTIEN MYYNTI:

Pasi Kamppari

maankäyttöinsinööri

puh. 050 68 248

pasi.kamppari@hameenkyro.fi

käyntiosoite: Härkikuja 7

39100 HÄMEENKYRÖ

RAKENNUSLUPA-ASIAT:

Timo Mäkelä

rakennustarkastaja

puh. 050 512 3827

rakennustarkastaja@hameenkyro.fi

käyntiosoite: Härkikuja 7

39100 HÄMEENKYRÖ

Tero Ojala

tarkastusinsinööri

puh. 050 551 1865

tero.ojala@hameenkyro.fi

käyntiosoite: Härkikuja 7

39100 HÄMEENKYRÖ

KAAVOITUS:

Helena Ylinen

kaavoitusarkkitehti SAFA YKS-305

puh. 050 3100 899

helena.ylinen@hameenkyro.fi

käyntiosoite: Härkikuja 7

39100 HÄMEENKYRÖ

Anna-Kaisa Anttila

kaavasuunnittelija

puh. 050 364 4546

anna-kaisa.anttila@hameenkyro.fi

käyntiosoite: Härkikuja 7

39100 HÄMEENKYRÖ