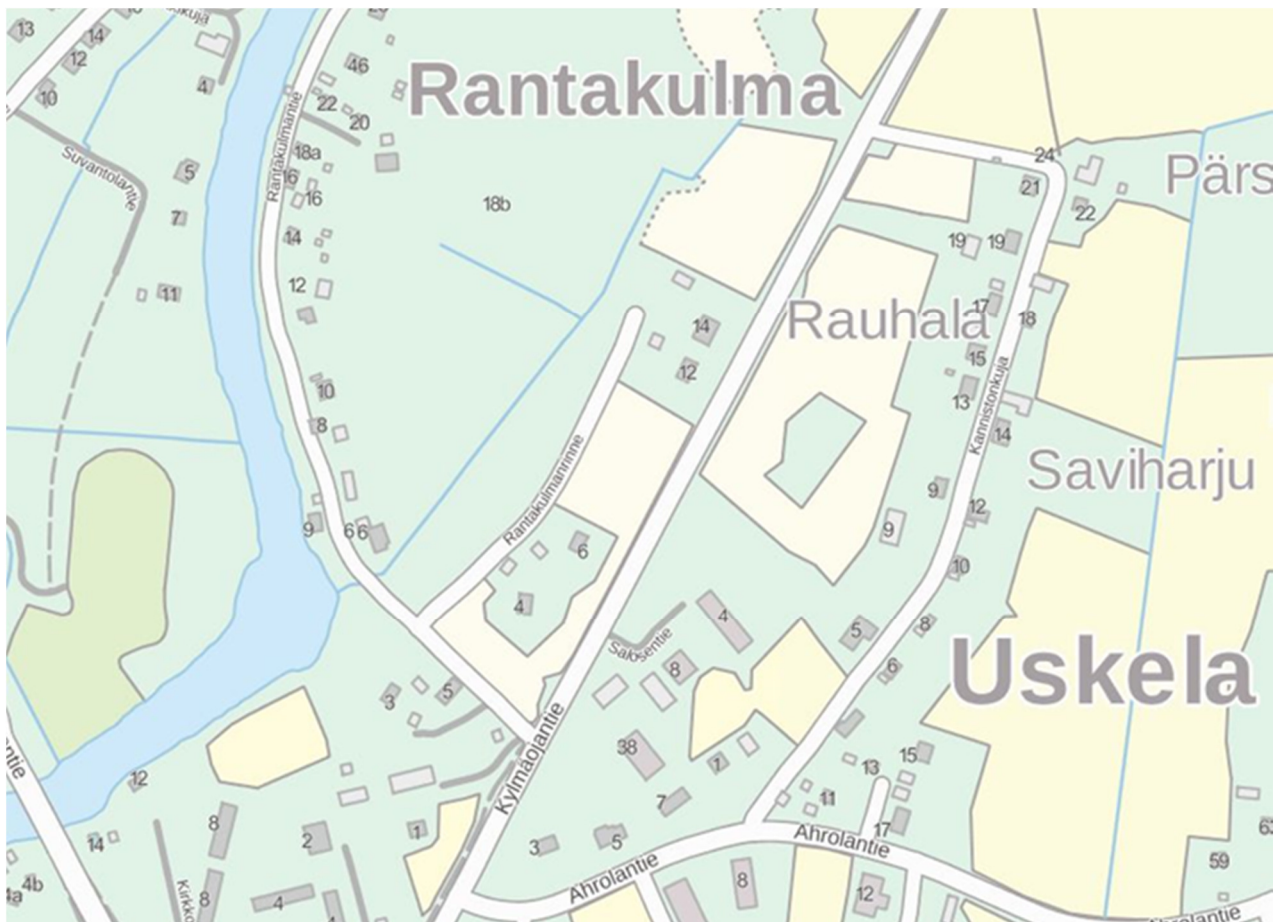


**USKELA 504-20, RANTAKULMANTIE 6
Asemakaava nro PISA/157/423/2003**

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

11.9.2017



Päätös asemakaavamuutoksesta, kunnanhallitus 19.12.2016, § 134
Vireilletulosta ilmoittaminen 1.6.2017
Kaavaehdotus nähtävillä 1.6.-3.7.2017
Kunnanhallitus hyväksynyt 11.9.2017, § 137

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin nro 504-20 omistaja jättämällä kaavoituspyynnön kunnanhallitukselle 8.12.2016.

Asemakaavan muutos tuli vireille 19.12.2016 kunnanhallituksen hyväksyttyä kaavoituspyynnön.

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaavan muutos 11.9.2017

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista / Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Uskelan kylässä Rantakulmantien ja Rantakulmanrinteen risteyksessä. Pohjoispuoleltaan se rajautuu maatalousalueeseen, muilta osin omakotitontteihin ja virkistysalueeseen. Uskelan kylä on pientalovaltaista, eri aikakausien rakennuskantaa edustavaa vehreää pientaloaluetta. Lähiympäristössä on rakennuskantaa 1850-luvulta 2000-luvulle. Tonttijaot sekä etenkin vanhojen rakennusten purkaminen ja niitä seurannut uudisrakentaminen on hajauttanut alueen yleisilmettä melko paljon. Suunnittelualueen korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,06-0,22$

Alueen lähiympäristössä on Pappilanjoen rantaraitti virkistys- ja uimaranta-alueineen. Alue sijaitsee n. 0,6 km kaakkoon kunnan keskustasta. Lähin bussipysäkki on 200 metrin päässä. Monitoimikeskus Sillassa sijaitsevaan kouluun ja päiväkotiin on matkaa noin 1,0 km.



Valokuva: Näkymä Rantakulmantien raikkaa kaakkoon

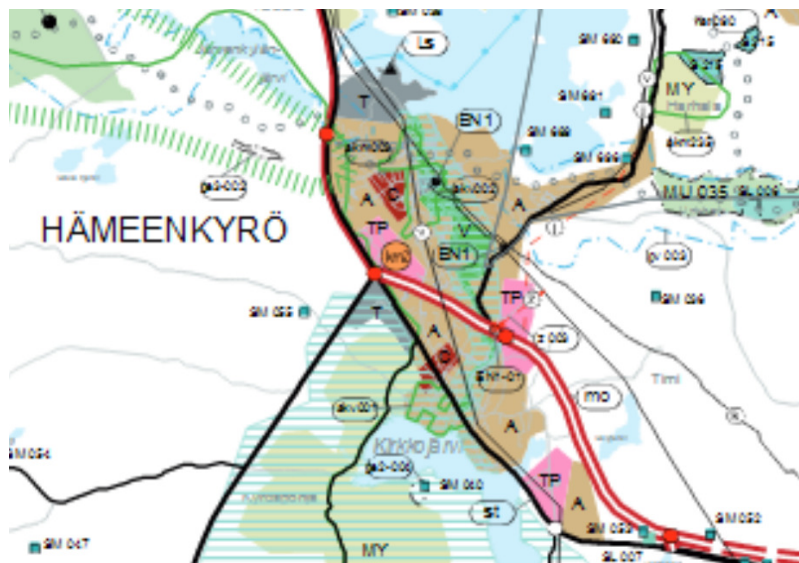
Tontin 504-20 piha-alueet rajautuvat naapuritonteista ja tiestä osittain istutuksin. Osittain tontti on puistomaista vanhaa peltoa. Piha-alueet ovat kulkureittejä lukuun ottamatta pääosin nurmipintaisia. Tontti nousee loivasti kohti Rantakulmanrinnettä ja korkeuseroa on enimmillään noin metri. Tontin maaperä on laaditun maaperäselvityksen mukaan osittain savi- osittain silttialuetta. Maaperä muodostuu kuivakuorikerroksesta ja pehmeästä savikerroksesta. Maaperän rakenteen vuoksi tulee aina rakentamista suunniteltaessa tehdä tarkempi pohjatutkimus. Ympäristö on hyvin vehreää ja vanhoja puita on paljon.

Tontti 540-20 on pinta-alaltaan 6169 m². Rakennusoikeutta tontilla on 200 + t200 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1991 valmistunut kaksikerroksinen ja harjakattoinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 210 m² sekä kaksi yksikerroksista talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 44 m². Tonttia voi luonnehtia rakennetuilta osiltaan perinteiseksi pientalotontiksi, jolla kasvaa puita ja pensaita. Pinta on pääosin nurmikkoja ja kulkureitit ovat sorapintaisia. Tontti 504-20 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Tontilla on valmiina myös toiset kunnallistekniset liittymät. Ne sijaitsevat kaava-muutoksessa muodostuvan uuden tontin alueella.

1.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.2.1 Pirkanmaan maakuntakaava

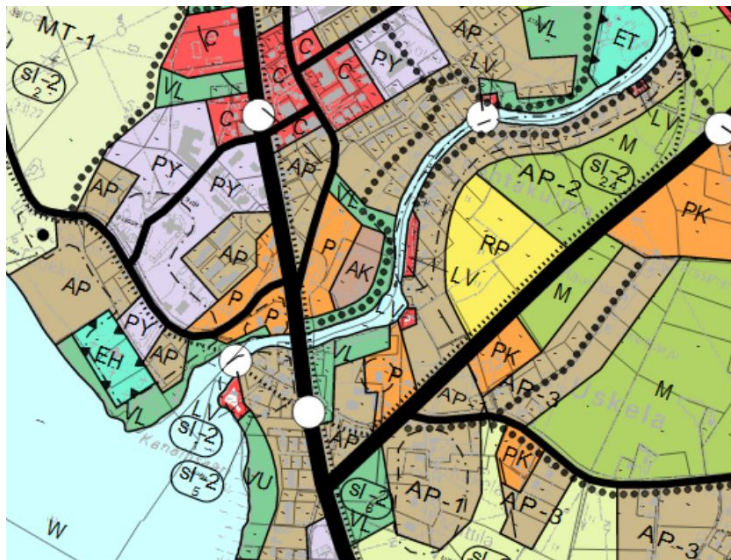
Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.



Kuva: Ote maakuntakaavasta

1.2.2 Hämeenkyrön keskustan yleiskaava

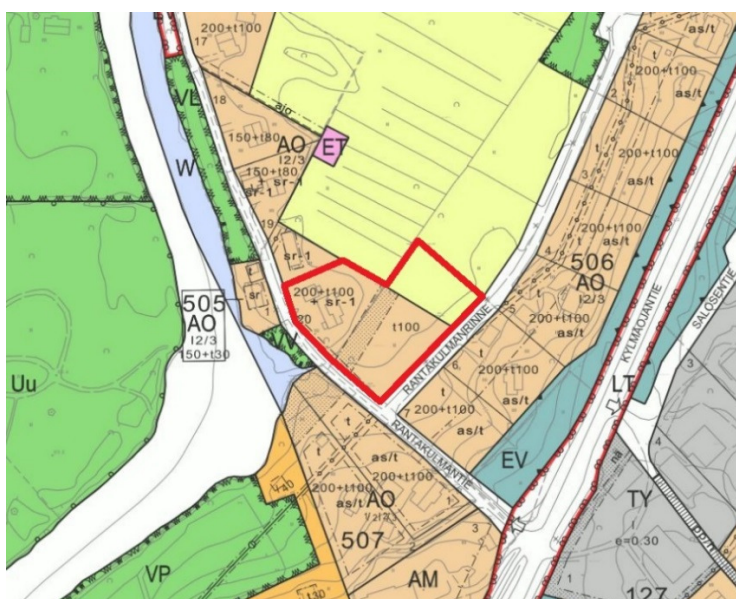
Hämeenkyrön keskustan Pirkanmaan ympäristökeskuksen 30.11.2001 vahvistaman yleiskaavan mukaan alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle saa lisäksi sijoittaa pienimuotoisia työtiloja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa varten.



Kuva: Ote yleiskaavasta

1.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 16.6.2003 hyväksytty asema-kaava (PISA/157/423/2003). Sen mukaan tontti nro 504-20 on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kerrosluku on 1 ja ullakon pinta-alasta saa asumiseen käyttää 2/3. Rakennuksen kattokaltevuuden tulee olla 1:2. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalana. Rakennusoikeus asuinrakennuksella on 200 kem² ja talousrakennuksella 200 kem². Tonttitehokkuus $e=0,06$.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta, kaavamuutos-alue rajattu punaisella

1.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on Hämeenkyrön kunnan laatima ja se on tarkastettu 2013.

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Osallistuminen ja yhteistyö

2.1.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kunnan eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut ilmoituksensa mukaan

2.1.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ehdotus kuultettiin nähtäville UutisOivassa, kunnan virallisella ilmoitustaululla (kunnantalo, Härkikuja 7, 39100 Hämeenkyrö) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa www.hameenkyro.fi.

Koska kaava on merkitykseltään vähäinen, se asetettiin suoraan ehdotuksena nähtäville. Kaavasta ei järjestetty yleisötilaisuutta.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on muodostaa uusi pientalotontti Rantakulmanrinteen puoleiselle tontinosalle jakamalla nykyinen tontti 504-20. Kaavan laatijan tavoitteena oli suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuutosalueella. Suunnittelussa otettiin huomioon alueen sijainti rakennetussa ympäristössä ja sen luonne Rantakulmantien alkupään raitilla. Täydennysrakentaminen sovitettiin ympäröivään rakennuskantaan. Suunnitelma tukee kunnan täydennysrakentamistavoitteita.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tonttitiedot

Jaettava tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
504-20	6169	200 + t200	0,06
Muodostuvat uudet tontit			
504-21	4669	250 + t100	0,07
504-22	1500	200 + t100	0,20

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 450 + 200 k-m². Kerrosala lisääntyy yhteensä 250 k-m².

Kaavamerkinnot

Rakennusoi- keus	200 + t100	Ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan taloustilaksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerrosuku	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	2/3	ullakon pinta-alasta saa asumiseen käyttää 2/3
Rakennusala	as/t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa sekä asuinrakennuksen, että talousrakennuksen.
Kattokalte- vuus	Vähintään 1:2	Asuinrakennuksen kattokaltevuus. Kattomuotona on käytettävä satu:lakattoa.
Kattomuoto		Harjakatto
Radon		Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonesiintyminen maaperässä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee joko voida osoittaa, että rakennuspaikalla ei esiinny radonia tai rakennusteknisesti tulee osoittaa toimenpiteet radonin pääsyn estämiseksi sisätilaan.
Perustaminen		Alueella tulee vaatia rakennuslupahakemuksen yhteydessä perustamistapalautus tai muu vastaava selvitys, jolla varmistetaan maaperän kantavuus rakentamista varten.

3.1 Kaavan vaikutukset

3.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen täydentää Rantakulmantien historiallista rantaraittia.

Rakennus tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

3.1.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen kohdistuu jo asuinkäytössä olevalle tontille, joten sillä ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

3.1.3 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yritystalouteen.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavasta on tehty muutossuunnitelma.

4.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Rakentamista varten tulee hakea rakennuslupa.

4.3 Toteutuksen tavoitteet

Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristöön ja sen suunnittelussa tulee huomioida lähialueen rakennuskanta.

Uudisrakennuksen tulee edustaa perinteitä kunnioittavaa, mutta modernia arkkitehtuuria.

Asemakaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 1.6.2017 – 3.7.2017. Asemakaavamuutosehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia eikä huomautuksia määräaikaan mennessä.