

HÄMEENKYRÖN KUNTA

ALI-NISKALAN ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

EHDOTUS 22.6.2005, korjattu 10.10.2005



Vireilletulo:

22. 1. 2002

Kunnanhallitus hyväksynyt:

200

Kunnanvaltuusto hyväksynyt:

31. 10. 2005

Kaavan laatija:



SUUNNITTELUKESKUS OY

Pyhäjärvenkatu 1, 33200 TAMPERE

Projekti nro:

0352 C6054

Tämän asemakaavan on Hämeenkyrön kunnan-
valtuusto hyväksynyt lokakuun 31. päivänä 2005.

Virallisesti

arkistonhoitaja

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 22.6.2003 PÄIVÄTTYÄ JA 10.10.2005 KORJATTUA ASEMAKAAVAKARTTAA

Alueen määrittely:

Asemakaava koskee Hämeenkyrön kunnan
Pappilan kylän kiinteistöjä 1:31, 3:50, 3:69, 3:154
Ja 878:7.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 4
Ja 404, kortteleita 8 ja 9, puisto-, maa- ja metsä-
talous-, liikenne ja katualueita.

Ranta-asemakaavan kumoaminen koskee maa-
ja metsätalousaluetta.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 410-415,
424, 426 ja 427, osat kortteleita 416, 417, 419,
421, 422 ja 425, maa- ja metsätalous-, maise-
mallisesti arvokasta peltoaluetta, virkistys- ja ka-
tualuetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluet-
ta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteli
420 ja osat kortteleita 421-423, maa- ja metsäta-
lousaluetta, virkistys- ja katualuetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat
Korttelit 418 ja osat kortteleita 416 ja 417 ja 419,
katu-, maa- ja metsätalousaluetta ja virkistysalu-
etta.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenkyrön Kyrös-
kosken taajaman itäreunalla, Käpylässä, Pappi-
lanjoen itäpuolella ja Viljakkalantien pohjoispuo-
lella.

Liite 1: Suunnittelualueen sijainti

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS	6
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Kulttuuriperintö	10
3.1.4	Maanomistus	11
3.1.5	Liikenneolot	11
3.1.6	Pirkan latu-ura	12
3.1.7	Rantatonttien vesihuolto	12
3.1.8	Vesitunneli	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	14
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	17
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	17
4.5.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	KAAVAN RAKENNE	19
5.1.1	Mitoitus	19
5.1.2	Palvelut	19
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	19
5.3	ALUEVARAUKSET	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriarvoihin	20
5.4.2	Vaikutukset alue ja yhdyskuntarakenteeseen	20
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.4.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	21
5.4.5	Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset	21
5.4.6	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen	22
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	22
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	22
	NIMISTÖ	26
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	26

Liitteet:

Liite 1	Alueen sijaintikartta
Liite 2	Ote Pirkanmaan 3. seutukaavasta
Liite 3a	Ote Hämeenkyrön keskustaajaman osayleiskaava 1983, oikeusvaikutukseton osayleis- kaava, voimassa tällä asemakaava-alueella
Liite 3b	Ote Hämeenkyrön keskusta 2010 yleiskaavasta, oikeusvaikutteinen osayleiskaava, kunta purki vahvistusalistuksen tältä asemakaava-alueelta
Liite 4a, b, c ja d	Alueen asemakaavatilanne
Liite 5	Maanomistus
Liite 6	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 7	Linnustoselvitys
Liite 8	Viranomaisaloitusneuvottelun MRL § 66 muistio
Liite 9	Ali-Niskalan alueen maaperäselvitys
Liite 10	Käpylän alueen kaavarunkoluonnos vuodelta 1989
Liitteet 11a, b, c ja d	Valokuvia asemakaavoitettavalta alueelta
Liite 12	Hakkuusuunnitelman kommentoiminen 2001, Suunnittelukeskus Oy
Liite 13a	Käpylän alueen liito-oravaselvitys, Suunnittelukeskus Oy
Liite 13b	Käpylän alueen liito-oravahavainnot talvi 2002-2003
Liite 14	Rakennetun kulttuuriympäristön inventointiraportti Käpylän alueelta, arkkite. Mirja Ruik- ka
Liite 15	Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys
Liite 16a ja b	Valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos A ja asemakaavaluonnos B
Liite 17	1. yleisötilaisuuden muistio (tilaisuus 29.1.2002)
Liite 18	Kyröskosken Perinneyhdistys ry:n lausunto kaavoituksen pohjaksi
Liite 19	Yleiskaavallinen tarkastelu asemakaavoituksen pohjaksi
Liite 20	Maakuntamuseon lausunto asemakaavoituksen pohjaksi
Liite 21	Pohjavesialue-rajaukset
Liite 22	Vastineraportti 1, valmisteluvaiheen kuulemisen palaute ja vastineet
Liite 23	Rakentamisen tavan ohjeet
Liite 24	Korkeimman hallinto-oikeuden päätös
Liite 25	Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavaehdotuksesta, maakuntavaltuusto hyväksynyt 9.3.2005
Liite 26	Liittymäalueen maisema- ja luontoarviointi
Liite 27	Seurantalomake
Liite 28	1. ehdotuksena nähtävillä ollut asemakaavakartta
Liite 29	Vastineraportti 2, 1. asemakaavaehdotusvaiheen palaute ja vastineet
Liite 30	2. ehdotuksena nähtävillä ollut asemakaavakartta

Oheismateriaali:

1. asemakaavaehdotuksen kunnallistekniikan rakentamissuunnitelma
Ali-Niskalan asemakaava-alueen liittymämahdollisuuden selvittäminen

kaikkien laatijana Suunnittelukeskus Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti 3.9.2001 Hämeenkyrön keskusta 2010 yleiskaavan alistuksen peruuttamisesta Ali-Niskalan alueen osalta. 24.9.2001 kunnanhallitus antoi ohjeita alueen suunnittelulle ilmoitusasioissa.

Kaavoitusinsinööri on viranhaltijapäätöksellä 18.12.2001 valinnut kaavan laatijaksi Suunnittelukeskus Oy:n. Kaavoitusinsinööri on toimittanut heti työn käynnistyttyä alustavaa materiaalia oheen kirjatuille tahoille ja pyytänyt heitä osallisina vaikuttamaan ja seuraamaan kaavoitusta: ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, Käpylän kyläyhdistys ry, Kyröskosken perinneyhdistys, Kyrön Luonto ry, Hämeenkyrö seura ja Tampereen seudun osuuspankki.

Suunnittelutyön aloituspalaveri pidettiin 16.8.2001, kunnanjohtaja Esa Niiniharju, toimistopäällikkö Pertti Tamminen ja arkkitehti Auli Heinävä Suunnittelukeskus Oy:stä.

Kunta on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä 6. Kaavoituksen vireilletulo on kuulutettu 22.1.2002, samassa kuulutuksessa on ilmoitettu suunnittelun pohjaksi pidettävästä yleisötilaisuudesta (29.1.2002) ja ilmoitettu, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on luettavissa kunnan kotisivuilla

Maakäyttö ja rakennuslain 66 § mukainen kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 21.11.2001, ks. liite 8.

Liite 8 Viranomaisaloitusneuvottelun MRL § 66 muistio

Viranomaisaloitusneuvottelussa käytiin läpi alueen suunnittelutilanne, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja keskusteltiin kaavasunnittelun pohjaksi tarvittavista selvityksistä. Neuvottelussa nousi esiin, että oleellista on ottaa tarkasteluissa ja kaavoituksessa huomioon seutukaavan mukainen rannan virkistysaluevaraus, rannan suuntainen virkistysellinen yhteys sekä ulkoilureitin vienti alueen läpi. Asemakaavaa laadittaessa tulee tarkasteltavaksi maankäyttö yleiskaavatasolla, koska alueelle ei ole voimassa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa (MRL § 54). Oleellista on ottaa mukaan tarkasteluihin aluetta niin laajasti, kuin vaikutukset ulottuvat. Esimerkiksi liikenteelliset tarkastelut tulee tehdä Viljakkalan rajaan ja mahdollisesti sen ylikin, samoin virkistysreitistön tarkastelut ovat keskeisiä. Uuden asutuksen kannalta alueen todettiin olevan edullinen. Palveluiden saatavuus, historialliset lähtökohdat, luontoarvot ja lähi-alueen asukkaiden elinolosuhteiden arviointi ovat myös keskeisiä tarkasteluissa. Viljakkalan puolen maankäytön kehittämissuunnitelmat tulee ottaa tarkasteluissa huomioon. Rannan loma-asutuksen ja pysyvän asutuksen osalta tulee tässä yhteydessä selvittää kytkeytyminen kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Neuvottelussa ohjeistettiin alueelle laadittavat erillisselvitykset; rakennuskulttuuriselvitys, luonnon arvojen inventointi, maaperä ja liikennejärjestelyt. Sovittiin, että ympäristökeskuksen kanssa ollaan yhteydessä asemakaavaluonnosvaiheessa, yhteydet tuossa vaiheessa tulee hoitaa laajasti.

Yleisötilaisuus alueen kaavaluonnoksesta pidettiin kunnantalolla 16.1.2003. Valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtui 2.1.-24.1.2003. Kaavaluonnoksesta esitetyt lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan antamat vastineet ovat raportin liitteenä (liite 22). Palautteen pohjalta kehitettiin asemakaavaluonnos asemakaavaehdotukseksi. Kunnanhallitus käsitteli 17.11.2003 valmisteluvaiheen kuulemisessa saadun palautteen ja kaavoittajan vastineet sekä antoi ohjeet jatkosuunnittelulle.

Liite 22 Vastineraportti 1, valmisteluvaiheen kuulemisen palaute ja vastineet

Hämeenkyrön kunnanhallitus päätti 9.2.2004 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää lausunnot. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.2.-15.3.2004. Saadut palautteet ja niiden vastineet ovat tämän kaavaselostuksen **liitteenä 29 1. asemakaavaehdotusvaiheen palaute ja vastineet**. Kunnanhallitus päätti liitteessä 29 kuvatun mukaisesti, että asemakaavaehdotuksen jälkeen tehdään niin runsaasti muutoksia, että asemakaavaehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville ja vielä tarpeellisille tahoille lausunnoille. Kunta ideoi Viljakkalantien liittymästä Ali-Niskalan asemakaava-alueelle uudenlaiset tie- ja liittymäjärjestelyt ja Suunnittelukeskus Oy tutki em. ideat ja työsti niiden pohjalta 2. asemakaavaehdotuksen tieratkaisut. 2. asemakaavaehdotus on hyvin paljon erilainen kuin edeltäjänsä. Ehdotukseen tehtiin kunnanhallituksessa 30.6.2004 päätetyt muutokset.

2. asemakaavaehdotus oli nähtävillä 7.7.-6.8.2005 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Lausunnot pyydettiin Hämeenkyrön tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta. Teknisellä lautakunnalla ei ollut korjausesityksiä kaavaan. Ympäristölautakunta esitti korjattaviksi kaavaselostuksessa Yli-Niskalan torpan kirjoitusasuun Alaniskalan torppa.

Alaniskalan RN:O 3:69 tilan omistajien kanssa on tehty kaavoitussopimus. Kunnanhallitus hyväksyi kaavoitussopimuksen 26.9.2005.

Hämeenkyrön kunta päättänyt tehdä 2. ehdotuksena nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen joitakin korjauksia. Korjaukset ovat luonteeltaan vähäisiä eivätkä aiheuta tarvetta asettaa kaavaa uudestaan nähtäville. Seuraavassa on lueteltu kaikki kaavakarttaan 10.10.2005 tehdyt korjaukset:

Kortteli 421:

- Tontti 3 on jaettu kahdeksi tontiksi, tonttien numerot ovat 3 ja 4. Kaavaehdotuksen 22.6.2005 mukainen rakennusoikeus on jaettu seuraavasti: tontille 3 on osoitettu 275 k-m², tontille 4 on osoitettu 275 k-m² sekä torpalle 100 k-m² ja talousrakennukselle 35 k-m². Molempien tonttien kulkuyhteydet on järjestetty Niskalantieltä uutta ajoyhteyttä pitkin.
- Tontista 3 on liitetty osat tontteihin 1, 2 ja 5(4). Suluissa 22.6.2005 ehdotuksessa ollut numero. Tonttinumeroita on muutettu seuraavasti: tontin 4 uusi numero on 5, tontin 5 uusi numero on 6 ja tontin 6 uusi numero on 7.

Kortteli 422:

- Käpylän polkua on linjattu siten, että se ei vie palaa korttelin 422 tontista 4. Tontti 4 suureni siten hieman.
- Tontti 5 on laajennettu hieman M-alueen suuntaan.

Kortteli 411:

- Tontin 1 rajaa on oikaistu hieman ja lisätty ajoyhteys MY-1 puolelle helpottamaan tontille 1 ajon järjestämistä rinnemaatossa.

Kortteli 424: lisätty karttaan puuttuvat rakennusoikeudet (300 k-m²/tontti)

VP-, M- ja MA-1-alueet:

- Käpylänpolun päätteenä olevaa VP-aluetta on kavennettu ja pidentetty.
- MA-1-alue on pienentynyt hieman, alue on rajattu ulottumaan Alaniskalan torpalle ja korttelin 421 tontille vievän ajoyhteyden reunaan.
- Tontteihin ja ajoyhteyteen liittyvät muutokset ovat aiheuttaneet pieniä korjauksia myös M-alueeseen.

Määräyspalsta

- Kaavakarttaan on lisätty korjausten päiväys 10.10.2005 otsikkoon, allekirjoituksen yhteyteen ja nimiöön.
- Nimiöön on lisätty 2. ehdotuksen nähtävilläoloaika.
- Määräyspalstalta puuttunut *Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen*, on lisätty.

Tilastolomake

- Tilastolomake on korjattu muutoksia vastaavaksi.

Kaavaselostus

- Kanteen on lisätty korjausten päiväys, 10.10.2005.
- Lisätty liiteluetteloon 2. ehdotuksena nähtävillä ollut asemakaavakartta (liite 30)
- Sivü 5: lisätty tiivistelmään 2. ehdotuksen nähtävilläoloaika, laadittu kaavoitussopimus ja kaavaan 10.10.2005 tehtyjen korjausten luettelo.
- Korjaus kohtaan 2.2 sivulla 6: *Asemakaava, asemakaavan muutos ja ranta-asemakaavan muutos* ja kohtaan 5.1.1 *Mitoitus* sivulla 19: Uusien ennestään asumiseen asemakaavoittamattomien ja rakentamattomien tonttien lukumäärä on 44 kpl.
- Korjattu torpan kirjoitustapaa kautta linjan, torpan nimi on Alaniskalan torppa, ei Ali-Niskala tai Yli-Niskala. Kun viitataan alueeseen tai asemakaavan käytetään kuitenkin Ali-Niskala-nimeä.
- Täydennetty kohdan 4.3.3. *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt* loppuun sivulle 16 kaavaprosessin vaiheet 2. ehdotuksen osalta ja lisätty viittaus liitteeseen 30: 2. ehdotuksena ollut asemakaavakartta.
- Päivitetty kohta 4.3.4 *Viranomaisyhteistyö* sivulla 16: lausuntoja ei pyydetty viranomaisilta 2. ehdotuksesta vaan Hämeenkyrön tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta.
- Päivitetty kohdasta 4.5.1 sivulta 18 osuus *Mielipiteet ja niiden huomioiminen* koskien 2 ehdotuksesta saatua palautetta.
- Päivitetty kohta 4.5.2 sivulta 18: *Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset*
- Lisätty selostuksen loppuun 2. ehdotuksen korjauspäivämäärä 10.10.2005.

2.2 Asemakaava, asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutos

Asemakaava-alue sijoittuu Hämeenkyrön Kyröskosken taajaman itäreunaan, Käpylän Ali-Niskalan alueelle, Pappilanjoen itäpuolelle ja Viljakkalantien pohjoispuolelle. Alueelle on varattu 44 uutta (=ennestään asumiseen asemakaavoittamatonta ja rakentamatonta) erillispientalojen tonttia sekä kaksi asuinpienalojen korttelialuetta. Laivataipaleen voimassa oleva asemakaava-alue on otettu mukaan kaavaan, jotta osin pienille tonteille saadaan liitettyä lisää tonttimaata. Kumpuileva maasto, järven läheisyys, kaunis luonnonympäristö ja hyvät virkistysreitit tarjoavat hyvät puitteet asumiselle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan uudisrakentamisen alueet ovat Hämeenkyrön kunnan, Tampereen Seudun Osuuspankin ja yksityisessä omistuksessa. Alueiden toteuttaminen voi alkaa heti asemakaavatyön valmistuttua ja alueen kokoojatien ja vesija viemäriinjojen rakennuttua ensimmäiselle toteutusosalle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijoittuu Hämeenkyrön Käpylän Ali-Niskalan alueelle, Pappilanjoen itäpuolelle ja Viljakkalantien pohjoispuolelle. Alue on lähes laajalta osaltaan rakentamaton, länsi- ja eteläsivuilla on muutamia pientaloja. Alueen pohjoispuolella, Kyrösjärven rannalla on rakennettuja kesämökkkitontteja. Alueen länsipuolella sijaitsee Käpylän vanha omakotiasutus. Kumpuileva maasto, järven läheisyys, kaunis luonnonympäristö ja hyvät virkistysreitit tarjoavat hyvät puitteet asumiselle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualueen maisema koostuu länsisivun rakennetusta maisemasta, Alaniskalan tilan pihapiiristä viereisine peltoalueineen, soistuneista laikuista sekä kumpuilevasta metsämaasta. Yhtä näkymäväylää lukuun ottamatta alueen pohjoissivulla maastonmuodot, kuten Manninmäen kukkula estävät näkymän läheiselle Kyrösjärvelle.

Liite 11a-11d

Valokuvia suunnittelualueelta

Luonnonolot

Viranomaisaloitusneuvottelussa MRL § 66 21.12.2001 ympäristökeskus korosti (liite 8), että alueella on merkittäviä luontoarvoja. Olevan tiedon pohjalta alueella tiedettiin olevan ainakin liito-oravia ja lehtoalueita. Alueen kaavoituksessa keskeistä on myös ekologisten käytävien ja virkistysreittien suunnittelu.

Suunnittelukeskus Oy:n biologi Jari Kärkkäinen tutustui suunnittelualueeseen heinäkuussa 2002. Hänellä oli tuolloin mukanaan vaihtoehtoisia alustavia asemakaavaluonnoksia alueelle. Suunnittelualueen maasto on kumpuilevaa. Korkein kohta on Manninmäellä. Alue sijaitsee harjumuodostelman pohjoisreunalla. Alueen maaperä jakaantuu soistuneeseen alueeseen, peltoalueisiin ja muihin alueisiin. Alueen rakentamisen kannalta soistunut alue on soveltumattominta. Peltoalueille rakentaminen onnistuu osittain, muut alueet, soistuneen alueen ja peltoalueen ulkopuoliset alueet, ovat kitkamaa-alueita ja maaperän rakenne on tiivis. Ne sopivat rakentamiseen hyvin. Ainoastaan alueen topografia aiheuttaa paikoin ongelmia rakentamiselle rinteiden jyrkkyyden vuoksi.

Kaavoitusalueen koillisosassa, Manninmäen lounaisrinteellä, metsäpohja on tuoretta lehtoa ja lehtomaista kangasmaata. Peltojen ja teiden reunamilla kasvaa sekapuustoa, jossa valtapuina ovat mänty, kuusi ja koivu. Kaava-alueen lounaisosassa sijaitsevalla pienellä rämesuolla kasvaa kitukasvuista männikköä, suon laiteilla myös runsaasti koivua ja kuusta. Alueen kasvillisuus on runsaspeitteistä sekametsää, jossa on lehtolaikkuja. Alue ei ole pohjavesialuetta ja soveltuu rakentamiseen.

Liito-oravien osalta alueella on tehty tarkkailuja useaan otteeseen. Tämän asemakaavan suunnittelun pohjaksi kunta tilasi Suunnittelukeskus Oy:ltä Käpylän alueen liito-oravaselvityksen (biologi Minna Eskelinen), joka on liitteenä 13, ja hakkuusuunnitelman kommentoimisen (biologi Jari Kärkkäinen), joka on liitteenä 12. Näissä molemmissa on käsitelty liito-oravien esiintymistä alueella. Luonnosvaiheen jälkeen ympäristökeskuksen kautta saatiin tieto myös aikai-

sempaa laajemmista Heikki Myllymäen tekemistä jätöshavainnoista talvella 2002-2003.

Ohessa biologi Marja Nuottajärvi:

*Lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisellä tarkoitetaan toimenpiteitä, joiden jälkeen esiintymän liito-oravat häviävät, eikä alue enää ole liito-oravalle asu-
miskelpoinen. Hävittämisessä suurin osa sopivan lisääntymis- ja ruokailumet-
sikön pinta-alasta sekä suurin osa pesäpuista häviää. Käytännössä liito-oravan
lisääntymispaikka hävitetään, jos kaikki latvusyhteydet sinne hävitetään.*

*Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämisellä tarkoitetaan tilannetta, jossa
osa esiintymän ydinalueesta, osia ruokailu- ja lisääntymisalueista hakataan tai
esiintymää pilkkomalla ja osa-alueita eristämällä vaikeutetaan tai estetään liito-
oravien liikkuminen alueella. Heikentämistä ei tapahdu mikäli toimenpiteet ovat
niin vähäisiä, että niiden jälkeenkin alueen voidaan olettaa pitkällä aikavälillä
pysyvän liito-oravalle elinkelpoisena. Alue ei välttämättä heikenny, jos joitain
papanapuita (joissa ei ole koloja), esim. kuusia, jää hakkuun tai rakentamisen
alle.*

Asemakaavasuunnittelun pohjaksi kunta tilasi linnustoselvityksen, laatijana Vesa Salonen, liite 7. Alueen pesimälinnusto on melko monipuolista ja runsasta, mikä johtuu alueen elinympäristöjen monipuolisuudesta ja näiden välisten raja-
vyöhykkeiden runsaudesta. Kaikki alueella pesivät linnut ovat tavallisia lajeja
eivätkä siten ansaitse toisistaan poikkeavaa kohtelua kaavaa laadittaessa.
Alueen linnuston säilymiseen vaikuttavat ensisijaisesti rakennusten määrä ja
rakennetun ympäristön osuus koko alueen pinta-alasta. Linnuston säilymisen
kannalta edullisinta olisi, että rakentamista ei suunniteltaisi puustoisille alueille
vaan pelloille, joissa lintuja ei pesi. Alueen puustoisista osista on vaikea erottaa
yhtä tai muutamaa metsikköä linnustoltaan muita arvokkaammaksi tai vähäpä-
töisemmäksi. Kaavoituksessa olisi linnuston kannalta edullisinta saada alueen
monenlaiset elinympäristöt säilymään luonnonolojen ominaispiirteineen.

Viereiselle Käpylän asemakaava-alueelle on laadittu luontoselvitys 1999, laati-
jana Hämeenkyrön kunnalle Vesa Salonen. Ko. kaava on ollut alueella tehtyjen
liito-oravahavaintojen takia ensiksi hallinto-oikeuden ja sen jälkeen korkeim-
man hallinto-oikeuden käsiteltävänä. Korkein hallinto-oikeus poisti asemakaa-
vasta neljä erillispientalojen tonttia lähialueineen (ks. liite 4a) niiden kohdalla
tehtyjen liito-oravahavaintojen vuoksi. Ympäristösihteeri Kaisa Multasen mu-
kaan vuonna 2001 viereisen valituskaavan alueelta on valituskaavan korttelin
403 alueelta löydetty hyvin harvinaista viitakääpää.

Manninmäen rinteessä on lähde.

Kunta halusi asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen selvittää uuden
kokoojatien sijaintipaikan. Suunnittelukeskus Oy, biologi Marja Nuottajärvi, teki
maastokäynnin liittymäalueella syyskuun lopussa 2003, ks. liite 26.

Liite 7 Linnustoselvitys

Liite 12 Hakkuusuunnitelmien kommentoiminen 2001

Liite 13 Käpylän liito-oravaselvitys

*Liite 4a Käpylän asemakaava ja asemakaavan muutos (=korkeimmassa
hallinto-oikeudessa ollut viereinen asemakaava)*

*Liite 26 Luonto-osuus raportista: Ali-Niskalan asemakaava-alueen liittymä-
mahdollisuuden selvittäminen, Suunnittelukeskus Oy*

*Ali-Niskalan asemakaava-alueen liittymämahdollisuuden selvittä-
minen on erillisenä liiteaineistona kunnassa tutustuttavissa.*

Maaperä ja pohjavesi

Alueen maaperä vaihtelee entisen mudankaivualueen laajasta pehmeästä alueesta, peltojen savikoiden kautta harjunrinteen moreenimaaperään. Asutus on pääosin sijoitettu kaavaluonnoksessa maaperältään kantavalle alueelle. Suunnittelukeskus Oy laati alueelle maaperätutkimuksen (liite 9).

Maaperäselvityksen yhteydessä on suunnittelualueelta tutkittu muutamasta kohdasta pohjaveden korkeus. Paikoin pohjavesi on lähellä maanpintaa ja siihen tulee jatkosuunnittelussa varautua. Alue ei ole veden hankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

Alueella esiintyy runsaasti radon-säteilyä, mikä edellyttää asuinrakennuksilta radon-turvallista perustamistapaa.

Suunnittelukeskus Oy on kairannut lokakuun alussa 2003 uuden liittymän kohdan. Kohta on maaperältään hyvin kantavaa. Kairauksissa ei tavattu kalliopintaa leikattavan harjun korkeusaseman yläpuolella. Pohjaveden korkeus jää leikattavan harjun korkeusaseman alapuolelle. Liittymäselvitys on erillisenä aineistona tutustuttavissa kunnassa.

Liitteen 21 mukaisessa vanhassa pohjavesialuerajauksessa tämä asemakaava-alue kuuluu pv3-alueeseen. Hämeenkyrön kuntaan on valmistumassa pohjavesien suojelusuunnitelma. Siinä tämä asemakaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Liite 9

Maaperäselvitys

Liitteet 11a-11d

Valokuvia asemakaavoitettavalta alueelta

Liite 21

Pohjavesialuerajaukset

Eläimistö

Alueen luoteisnurkka on liito-oravan elinaluetta. Alueen lounaisnurkan soistuneella alueella on runsas linnusto. Asemakaava-alueelta on tehty linnusto- ja liito-oravaselvitykset kaavoituksen pohjaksi. Nyt Suunnittelukeskus Oy:n tekemien maastokäyntien pohjalta minkään puun ei voitu todeta ehdottomasti olleen liito-oravan pesäpuu. Ulostepapanoita löytyi molemmilla maastokäynneillä: sekä hakkuusuunnitelman kommentoinnista että liito-oravaselvityksen yhteydessä runsaasti (liitteet 12 ja 13). Ympäristökeskuksen kautta on saatu tietoa talven 2002–2003 jätöshavainnoista. Biologit Minna Eskelinen ja Jari Kärkäinen totesivat, että alueen tonttien tulee olla puustoisia, jotta liito-oravien elinmahdollisuudet alueella säilyisivät. Metsätalous- ja lähivirkistysalueita tulee säilyttää puustoisina, puuston tulee olla monipuolista, varsinkin vanhat puut tulee pyrkiä säilyttämään. Liito-oravien ruokailupuut ja niiden välitön ympäristö tulee säilyttää puustoisena. Oleellista on säilyttää puustoinen "liitoreitti", kulkuyhteys liito-oravien esiintymisalueelta laajemmille metsäalueille. Liito-oravat viihtyvät monesti asutuksen läheisyydessä, kunhan erityisesti laajan kulkurevii- rin vaativilla koirasliito-oravilla on kulkureittinsä.

Biologi Marja Nuottajärvi ohessa:

Lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisellä tarkoitetaan toimenpiteitä, joiden jälkeen esiintymän liito-oravat häviävät, eikä alue enää ole liito-oravalle asu- miskelpoinen. Hävittämisessä suurin osa sopivan lisääntymis- ja ruokailumet- sikön pinta-alasta sekä suurin osa pesäpuista häviää. Käytännössä liito-oravan lisääntymispaikka hävitetään, jos kaikki latvusyhteydet sinne hävitetään.

Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämisellä tarkoitetaan tilannetta, jossa osa esiintymän ydinalueesta, osia ruokailu- ja lisääntymisalueista hakataan tai

esiintymää pilkkomalla ja osa-alueita eristämällä vaikeutetaan tai estetään liito-oravien liikkuminen alueella. Heikentämistä ei tapahdu mikäli toimenpiteet ovat niin vähäisiä, että niiden jälkeenkin alueen voidaan olettaa pitkällä aikavälillä pysyvän liito-oravalle elinkelpoisena. Alue ei välttämättä heikenny, jos joitain papanapuita (joissa ei ole koloja), esim. kuusia, jää hakkuun tai rakentamisen alle.

Liite 7 Linnustoselvitys

Liite 12 Hakkuusuunnitelmien kommentoiminen 2001

Liite 13 Käpylän liito-oravaselvitys

Liite 23 Rakentamisen tavan ohjeet

Vesistö ja vesitalous

Alueen pohjoispuolella on Kyrösjärvi, jonne ei juuri ole näkymiä asemakaava-alueelta. Alueen länsipuolella sijaitsevan pientaloalueen takana on virtaa Pappilanjoki. Pohjavesi on alueella paikoin hyvinkin korkealla; Manninmäen lounaisrinteestä löytyy lähde.

Liite 21 Pohjavesialuerajaukset

Maa- ja metsätalous

Alue on nykyisellään valtasoin maa- ja metsätalouskäytössä.

Luonnonsuojelu

Asemakaava-alueella esiintyvä liito-orava on EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) laji, jonka selvästi havaittavan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty. Asemakaavatyön erillistointeiksi on laadittu liito-oravaselvitys, jossa on rajattu maastossa todetut sekä mahdolliset liito-oravan reviirit.

Liite 13 Käpylän liito-oravaselvitys

Liite 12 Hakkuusuunnitelman kommentoiminen 2001, Suunnittelukeskus Oy

3.1.3 Kulttuuriperintö

Muinaisjäännökset

Asemakaavasuunnittelun pohjaksi on pyydetty maakuntamuseolta lausunto. Maakuntamuseo sanoo, ettei suunnittelualueelta tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue on inventoitu vuonna 1985, jolloin on keskitytty kiviröykkiöiden etsimiseen. Topografialtaan maasto ei viittaa siihen, että alueella olisi esimerkiksi kivikautista asutusta. Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa muinaisjäännösten osalta.

Liite 20 Maakuntamuseon lausunto asemakaavoituksen pohjaksi

Rakennettu ympäristö

Viranomaisaloitusneuvottelussa sovittiin, että kunta teettää suunnittelualueelta maakuntamuseon ohjeistaman kulttuuriympäristöselvityksen. Oleellista on maiseman historian selvitys, Alaniskalan talouskeskuksen tarkempi inventointi ja suunnittelualueen viereisten, Manninsaarentien varren rintamamiestyyppisen alueen sekä Laivataival-tien varren vanhan Käpylän asutuksen yleispiirteisempi kuvaus mm. valokuvin. Selvityksen laati arkkitehti Mirja Ruikka kunnan omalla työnsä.

Rakentamaton osa alueesta on nykyisellään pääosin metsää ja soistunutta maata. Alueella on 12 asuinrakennusta, joista kaksi on asumatonta. Rakennetut tontit sijoittuvat kaava-alueen länsireunalle Laivataipaleen varteen ja alueen eteläsivulle Manninsaarentien varteen.

Käpylän rakennuskanta on inventoitu. Alueen varhaisinta asutusta edustaa Niskalan tilasta vuonna 1860 lohkottu Alaniskalan torppa, jossa on päärakennus ja viisi ulkorakennusta. Pihapiiri rakennuksineen on arvokasta kulttuuriympäristöä.

Käpylän vanhin rakennuskanta sijoittuu Laivataipaleen molemmin puolin Alaniskalan tilakeskuksen ja Pappilanjoen väliselle alueelle. Rakennuskanta on pääosin 1930-luvulla rakennettuja puurunkoisia ja puisella ulkoverhouksella varustettuja, pieniä ja kapearunkoisia rakennuksia. Asemakaava-alueelle sijoittuva Laivataipaleen varren rakennuskanta on pääasiassa 1930-luvulta, joukossa on myös yksi 1940- ja yksi 1950-luvun rakennus.

Manninsaarentien varteen sijoittuvat asemakaava-alueella sijaitsevat kaksi rakennusta ovat vuosilta 1948 ja 1958. Kyseisten rakennusten tontit jäivät irralliseksi ja epämääräisiksi vuoden 1956 Viljakkalantien linjauksen muutoksen takia.

Asemakaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Harjunselkätien 1950-luvulla rakennettu rintamamiestaloalue. Alueen rakennukset ovat muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta tyypillisiä 1½ -kerroksisia rintamamiestaloja, joiden pihapiireihin liittyy runsaasti ulkorakennuksia. Tontit ovat runsaspuustoisia. Alue on säilyttänyt pääpiirteissään yhtenäisyytensä. Vanhojen rintamamiestalojen rinnalle on rakennettu vain muutama uudempi omakotitalo.

Asemakaava-alueella on noin 25 asukasta.

Liite 14 Rakennetun ympäristön inventointiraportti Käpylän alueelta

3.1.4 Maanomistus

Alueen rakentamaton eteläosa on suurimmaksi osaksi Hämeenkyrön kunnan omistuksessa, pohjoisosa on Tampereen Seudun Osuuspankin omistuksessa. Alueen länsi- ja eteläsivulla sekä lounaiskulmassa on pienehköjä yksityisomistuksessa olevia alueita.

Liite 5 Maanomistus.

3.1.5 Liikenneolot

Suunnittelualueelle kuljetaan nykyisin Laivataival-kujan ja Manninsaarentien liittymän kautta. Olemassa olevat liittymät sijoittuvat liikenneturvallisuuden kannalta epäedullisesti, näkemät ovat huonohkot. Viranomaisaloitusneuvottelussa sovittiin, että kulkuyhteydet tulee selvittää Viljakkalan rajaan asti. Tiehallinto esitti, että Viljakkalantielle suunniteltavan uuden liittymän kohta tulee tutkia tarkkaan. Viljakkalantie on muuttumassa aikanaan kaduksi.

Tällä hetkellä ei kuitenkaan Viljakkalantien eteläpuolella ole voimassa asemakaavaa, joten Viljakkalantien voidaan tässä asemakaavassa käsitellä liikennealueena (puhelin keskustelu 30.10.2002 Tiehallinto/Minna Huttunen ja Suunnittelukeskus Oy/Sini Karjalainen). Viljakkalantie- maantien keskimääräinen liikennemäärä on 3600 ajoneuvoa vuorokaudessa, nopeusrajoituksena on nykyisin sillalta päin tullessa 40 km/h, joka Laivataipaleen tienhaaran jälkeen vaihtuu 60 km/h. Tiehallinto suhtautuu myönteisesti uuden liittymän rakentamiseen nyt suunniteltavalle alueelle, kunhan liittymän paikka täyttää vaatimukset.

Suunnittelukeskus Oy on syksyllä 2003 tehnyt selvityksen kaavaehdotuksen mukaisen liittymäpaikan soveltuvuudesta. Ko. kohta nousi kunnassa esiin

asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Selvitykseen on kuulunut tie-
linjauksen ja aluevarauksen tutkiminen, maaperän rakennettavuuden tutkimi-
nen sekä maisema- ja luontoselvitys. Selvitys on erillisenä aineistona tutustut-
tavissa kunnassa, laatijana Suunnittelukeskus Oy. Uuden liittymän myötä Vil-
jakkalantielle suositellaan 40 km/h nopeutta koko kaava-alueen matkalle. Liit-
tymään tulee myös pakollinen pysähtyminen näkemäsyistä.

Asemakaavaehdotuksen oltua ensimmäistä kertaa nähtävillä kunta esitti alu-
een sisäisen tieverkon muuttamista. Suunnittelukeskus Oy tutki kunnan tie-
verkkoluonnosten pohjalta 2. asemakaavaehdotuksen tieverkon poikki-
leikkausten ja pituusleikkausten avulla.

Hämeenkyrössä on valtatiellä 3 ohikulkutievaraus voimassa vuoden 1995
yleissuunnitelman mukaisesti. Tievaraukset eivät vaikuta nyt asemakaavoitet-
tavalla alueella tieoloja muuttavasti. Jos valtatievarauksen mukainen tilanne
toteutuisi, etelään suunnittelualueelta matkaavat kulkisivat todennäköisesti ny-
kyistä useammin nopeampaa reittiä Vilpeen kautta.

*Ali-Niskalan asemakaava-alueen liittymämahdollisuuden selvittäminen, raportti
on erillisenä tutustuttavissa kunnassa, laatijana Suunnittelukeskus Oy*

3.1.6 Pirkan latu-ura

Suunnittelualueen eteläosan läpi kulkee Pirkan latu-ura, joka säilyy uudessa
kaavassa.

3.1.7 Rantatonttien vesihuolto

Tämä asemakaava ei ulotu rantaan asti, mutta asemakaavatyöhön liittyvän
kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä suunniteltiin myös rannan tonttien
vesihuollon periaatteet. Tämä on sovittu viranomaisaloitusneuvottelussa. Ran-
nan kiinteistöt pääsevät jo nykyisellään liittymään kunnalliseen vesilinjaan, joka
kulkee rannassa. Tonttien viemäriverdet joudutaan pumppaamaan kiinteistö-
kohtaisilla pumppaamoilla ylös asemakaava-alueen viemäriverkostoon.

*Alueen kunnallistekniikan rakentamissuunnitelma on tutustuttavissa erillisenä
kunnassa, laatijana Suunnittelukeskus Oy. Kunnallistekniikan suunnitelma on
laadittu 1. asemakaavaehdotuksen mukaiseen tilanteeseen.*

3.1.8 Vesitunneli

Suunnittelualueen alla kulkee noin 60 metrin syvyydessä Kyro Power Oy:n ve-
situnneli. Saatujen tietojen mukaan (Arto Juusela, Kyro Power Oy/Outi Leppä-
nen, Suunnittelukeskus Oy, puhelinkeskustelu 19.8.2003) tunneli ei vaikuta
maanpäälliseen rakentamiseen, jos maanpäällisellä alueella ei tarvitse tehdä
räjäytyksiä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava

Hämeenkyrön kunta kuuluu Pirkanmaan liiton toimialueeseen. Pirkanmaan 3.
seutukaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen ja lähivirkistystyksen alueiksi.
Alueen eteläosassa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Pirkanmaan maakuntakaavan on maakuntavaltuusto hyväksynyt keväällä 2005, maakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen. Siinä tämä alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, ks. liite 25.

Liite 2 Ote Pirkanmaan 3. seutukaavasta.

Liite 25 Ote Pirkanmaan hyväksytystä maakuntakaavasta

Yleiskaava

Suunnittelualueelle on merkitty Hämeenkyrön keskustaajaman osayleiskaavassa (päivätty 21.2.1983): pientalovaltainen asuntoalue, lähivirkistysaluetta ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Ko. yleiskaava on oikeusvaikutukseton, kunnanvaltuuston hyväksymä yleiskaava.

Hämeenkyrön keskusta 2010 yleiskaavan on kunnanvaltuusto hyväksynyt 16.12.1996. Kunta on alistanut yleiskaavan Hämeen ympäristökeskuksen vahvistettavaksi. Pirkanmaan ympäristökeskus on vahvistanut yleiskaavan 30.11.2001. Kunta on purkanut vahvistusalistuksen nyt suunniteltavan asemakaavan alueelta. Tälle alueelle jää voimaan edellinen Hämeenkyrön yleiskaava (21.2.1983, oikeusvaikutukseton yleiskaava).

Liite 3a Ote Hämeenkyrön keskustaajaman osayleiskaava 1983, oikeusvaikutukseton osayleiskaava

Liite 3b Ote Hämeenkyrön keskusta 2010 yleiskaavasta

Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Käpylään on vuosien saatossa laadittu kaksi asemakaavaa ja yksi ranta-asemakaava.

Asemakaava vuodelta 1968 käsitti Viljakkalantien pohjoispuolella taajaan rakennetun Käpylän osan Alaniskalan ja Pappilanjoen välisellä alueella, Harjunselkätien alueen sekä Viljakkalantien eteläpuolisen nk. Hiidenlahden alueen. Kaavassa Käpylän alue kaavoitettiin yksikerroksisten asuinpientalojen alueeksi (AO I). Harjunselkätie kaavoitettiin osin yksikerroksisten, osin puolitoistakerroksisten asuinpientalojen alueeksi.

Kyrösjärven ranta-alueelle on laadittu Yli-Niskalan maille ranta-asemakaava, joka on vahvistettu vuonna 1971. Edellä mainittuun ranta-asemakaavaan tehtiin muutos vuonna 1983 hyväksytyllä ranta-asemakaavan muutoksella.

Liite 4c Kyröskoski ranta-asemakaava

Käpylän alueen asemakaavaa laajennettiin asemakaavalla vanhan kaava-alueen ja rantakaava-alueen väliselle alueelle. Hämeenkyrön kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 19.6.2000. Liito-oravien osalta valitus vei kaavan hallinto-oikeuteen, hallinto-oikeus poisti kaavasta neljä erillispientalotonttia. Kunta valitti päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka 12.8.2003 päätti olla muuttamatta hallinto-oikeuden päätöstä ja jättää sen voimaan.

Liite 4a Alueen asemakaavatilanne, Kyröskosken itäpuoli, Käpylä asemakaava ja -muutos

Liite 4b Alueen asemakaavatilanne, Yliniskalan tila R:no 3:93, rantakaava

Liite 4c Alueen asemakaavatilanne, Kyröskoski rantakaava

Liite 4d Alueen asemakaavatilanne, Hämeenkyrö Kyröskoski ote kaavayhdistelmästä

Liite 24 Korkeimman hallinto-oikeuden päätös

Viljakkalantien eteläpuolella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2002.

Liite 15 Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartan on laatinut Oy Kunnallistekniikka Ab. Kartta on hyväksytty 30.1.1978. Hämeenkyrön kunta on tehnyt karttaan päivityksiä. Tämä asemakaava, asemakaavan ja ranta-asemakaavanmuutos perustuu pohjakarttaan, joka täyttää 1.1.2000 voimaan tulleen kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue oli Sirenin perikunnan omistuksessa juuri vahvistuneen Hämeenkyrön keskusta 2010 osayleiskaavan laadinnan aikana. Perikunta halusi tuolloin säilyttää alueen kaavamerkintänä maatalouskäytön eikä ollut kiinnostunut alueen myymisestä. Sittenkin Hämeenkyrön kunta osti alueen. Alueelle oli jo 1980-luvun lopussa Osuuspankin alueiden suunnitteluun kytkeytyen laadittu maankäytön ideasuunnittelua, ks. liite 10. Kunta purki ko. alueelta osayleiskaavan vahvistusalistuksen ja Pirkanmaan ympäristökeskus jätti ko. kohdan vahvistamatta. Näin nyt asemakaavoitettavalla alueella on voimassa vanha Hämeenkyrön keskustaaajaman osayleiskaava, ks. liite 3a. Siinä asemakaavoitettava alue on merkitty pääosin asumiselle. Hämeenkyrön kunnalla on tavoitteena kaavoittaa alueelle erillispientalojen tontteja ja muodostaa alueelle uusi asuinalue, joka tulisi rakentumaan sitä myöten, kun kunta laittaisi tontteja myyntiin.

Liite 10 Käpylän alueen kaavarunkoluonnos vuodelta 1989

Liite 3a Ote Hämeenkyrön keskustaaajaman osayleiskaavasta 1983

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maakaupan jälkeen kunta käynnisti alueen asemakaavoituksen. Kunnanhallitus päätti asemakaavoitukseen ryhtymisestä 24.9.2001.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, ks. liite 6. Kaavatyö on edennyt huomattavasti alun perin suunniteltua aikataulua hitaammin.

Liite 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulo on kuulutettu 22.1.2002. Samassa kuulutuksessa kunta on ilmoittanut suunnittelun pohjaksi pidettävästä yleisötilaisuudesta (29.1.2002) ja siitä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on luettavissa kunnan kotisivuilta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitusinsinööri on toimittanut heti työn käynnistyttyä alustavaa materiaalia oheen kirjatuille tahoille ja pyytänyt heitä osallisina vaikuttamaan ja seuraamaan kaavoitusta: ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, Käpylän kyläyhdistys ry, Kyröskosken perinneyhdistys, Kyrön Luonto ry, Hämeenkyrö seura ja Tampereen seudun osuuspankki.

Maakäyttö ja rakennuslain 66 § mukainen kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 21.11.2001, ks. liite 8.

Viranomaisaloitusneuvottelussa käytiin läpi alueen suunnittelutilanne, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja keskusteltiin kaavasuunnittelun pohjaksi tarvittavista selvityksistä. Neuvottelussa nousi esiin, että on oleellista ottaa tarkasteluissa ja kaavoituksessa huomioon seutukaavan mukainen rannan virkistysaluevaraus, rannan suuntainen virkistysellinen yhteys sekä ulkoilureitin läpivienti. Asemakaavaa laadittaessa tulee tarkasteltavaksi maankäyttö yleiskaavatasolla, koska alueelle ei ole voimassa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. On myös oleellista ottaa mukaan tarkasteluihin aluetta niin laajasti, kuin vaikutukset ulottuvat. Esimerkiksi liikenteelliset tarkastelut tulee tehdä Viljakkalan rajalle ja mahdollisesti sen ylikin, samoin virkistysreitistön tarkastelut ovat keskeisiä. Uuden asutuksen kannalta alueen todettiin olevan edullinen. Palveluiden saatavuus, historialliset lähtökohdat, luontoarvot ja lähialueen asukkaiden elinolosuhteiden arviointi ovat myös tarkasteluissa keskeisiä. Viljakkalan puolen maankäytön kehittämissuunnitelmat tulee ottaa tarkasteluissa huomioon. Rannan loma-asutuksen ja pysyvän asutuksen osalta tulee tässä yhteydessä selvittää kytkeytyminen kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Neuvottelussa ohjeistettiin alueelle laadittavat erillisselvitykset; rakennuskulttuuriselvitys, luonnon arvojen inventointi, maaperä ja liikennejärjestelyt. Sovittiin, että ympäristökeskuksen kanssa ollaan yhteydessä asemakaavaluonnosvaiheessa, yhteydet tuossa vaiheessa tulee hoitaa laajasti.

Yleisötilaisuus valmisteluvaiheen kuulemiseen liittyen pidettiin 29.1.2002, ks. muistio liitteessä 17. Yleisötilaisuudessa saatiin asemakaavasuunnittelun pohjaksi kommentteja erityisesti Kyrön Luonto ry:ltä ja Kyröskosken perinneyhdistykseltä. Ko. yleisötilaisuudessa keskusteltiin laajasti asukkaiden ja yhdistysten tiedottamisesta.

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä kaikki asemakaavasuunnittelun pohjaksi koottu ja laadittu aineisto sekä asemakaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 2.1.–24.1.2003 ja niistä on pyydetty viranomaislausunnot. Luonnoksesta on pidetty yleisötilaisuus 16.1.2003. Kaavaluonnoksesta esitetyt lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan antamat vastineet ovat raportin liitteenä (liite 22).

Palautteen pohjalta kehitettiin asemakaavaluonnos asemakaavaehdotukseksi. Kunnanhallitus käsitteli 17.11.2003 valmisteluvaiheen kuulemisessa saadun palautteen ja kaavoittajan vastineet sekä antoi ohjeet jatkosuunnittelulle.

Liite 22 Vastineraportti 1, valmisteluvaiheen kuulemisen palaute ja vastineet

Hämeenkyrön kunnanhallitus päätti 9.2.2004 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää lausunnot. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.2.–15.3.2004. Saadut palautteet ja niiden vastineet ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä 30 1. asemakaavaehdotusvaiheen palaute ja vastineet. Kunnanhallitus päätti liitteessä 29 kuvatun mukaisesti, että asemakaavaehdotuksen jälkeen tehdään niin runsaasti muutoksia, että asemakaavaehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville ja vielä tarpeellisille tahoille lausunnoille. Kunta ideoi Viljakkalantien liittymästä Ali-Niskalan asemakaava-alueelle uudenlaiset tie- ja liittymäjärjestelyt ja Suunnittelukeskus Oy tutki em. ideat ja työsti niiden pohjalta 2. asemakaavaehdotuksen tieratkaisut. 2. asemakaavaehdotus on hyvin paljon erilainen

kuin edeltäjänsä. ". Ehdotukseen tehtiin kunnanhallituksessa 30.6.2004 pääte-
tyt muutokset.

2. ehdotus oli nähtävillä 7.7- 6.8.2005 välisen ajan. Hämeenkyrön kunta päätti
tehdä ehdotukseen vähäisiä korjauksia. Korjaukset on lisätty 22.6.2005 päivät-
tyyn ehdotukseen 10.10.2005.

- Liite 8 Viranomaisaloitusneuvottelun MRL § 66 muistio*
Liite 17 1. yleisötilaisuuden muistio (tilaisuus 29.1.2002)
Liite 18 Kyröskosken Perinneyhdistys ry:n lausunto kaavoituksen pohjaksi
*Liite 22 Vastineraportti 1, valmisteluvaiheen kuulemisen palaute ja vasti-
neet*
- Liite 29 Vastineraportti 2, 1. asemakaavaehdotusvaiheen palaute ja
vastineet*
Liite 30: 2. ehdotuksena nähtävillä ollut asemakaavakartta

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot tiehallinnolta, Pirkanmaan ympäris-
tökeskukselta, Museovirastolta ja Pirkanmaan liitolta. Kaavoittaja on laatinut
lausunnoille vastineet, jotka on kirjattu vastineraporttiin (kts. liite 22).

Lausuntojen perusteella on tarkennettu mm. Alaniskalan tilaa koskevia suoje-
lumääräyksiä sekä liito-oravan elinaluetta koskevia määräyksiä. Lisäksi kaavan
toteutusta ohjaamaan on laadittu erillinen rakentamisen tapaa ja ympäristön
hoitoa koskeva ohje.

Ensimmäisestä asemakaavaehdotuksesta on pyydetty ja saatu lausunnot liit-
teessä 29 kuvatun mukaisesti. Ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta pois-
tettiin yksi erillispientalojen tontti liito-oravaesiintymän vierestä.

2. kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeenkyrön tekniseltä lautakun-
nalta ja ympäristölautakunnalta.

- Liite 22 Vastineraportti 1, valmisteluvaiheen kuulemisen palaute ja vasti-
neet*
- Liite 23 Rakentamisen tavan ohjeet*
*Liite 29 Vastineraportti 2, 1. asemakaavaehdotusvaiheen palaute ja
vastineet*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

- Kunnan tavoitteena on suunnitella alueelle maisemaan ja alueen luon-
nonoloihin sopeutuva miellyttävä ja yhdyskuntataloudellisesti edullinen
asuntoalue.
- Tampereen Seudun Osuuspankin tavoitteena on kaavoituttaa alueelleen
omakotitontteja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- Alueen liito-oravaesiintymästä aiheutuu erityinen tavoite alueen liito-oravien elinympäristöjen olennaisten piirteiden säilyttämiselle.
- Luonnon ja maiseman arvoja tulee säilyttää sekä hyödyntää alueen virkistyskäytössä ja viihtyisyyden lisääjänä mahdollisimman laajasti.
- Alueen kulttuurihistoriallisten arvot tulee ottaa huomioon; Alaniskalan vanha torppa miljöineen, Manninsaarentien rintamamiesalue, Käpylän vanha asutus.
- Alueen virkistyksellinen asema; rannan virkistysyhteys, olevan ja tulevan asutuksen virkistysalueet ja -yhteydet.
- Maaperän paikoittaisen pehmeiden ja paikoitellen korkealla olevan pohjaveden aiheuttamat haitat tulee minimoida rakentamisen oikealla sijoittamisella ja perustamistavalla.
- Alueen liikenteen tulee toisaalta olla sujuvaa ja toisaalta asukkaille liikenteestä koituvat haitat tulee minimoida.
- Tiedottamiseen ja osallistuvaan suunnitteluun tulee panostaa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

- Luontoarvojen kunnioittaminen
- Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen kunnioittaminen
- Laivataipaleen varren olevan Käpylän vanhan asutuksen liikenteellinen rauhoittaminen
- Sujuva, oleva läpikulkumahdollisuus rannasta Laivataipaleen kautta Viljakalantielle
- Kaksi viimeistä tavoitetta ovat keskenään ristiriidassa, molemmilla tavoitteilla ovat omat kannattajansa nyt kaavoitettavan alueen itäpuolisella jo rakennetulla alueella.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

- Virkistysmahdollisuuksien kehittäminen
- Monimuotoinen mutta tasapainoinen taajamakuva
- Luonnonläheisyys
- Monipuolinen valikoima erilaisia rakennuspaikkoja

Muut tavoitteet

- Uusien asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin vastaaminen ja vanhojen asukkaiden elintilan kunnioittaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelua vietiin eteenpäin kahdella vaihtoehtoisella asemakaavaluonnoksella, näistä kehiteltiin yksi valmisteluvaiheen kuulemisluonnos. Kaikki em. luonnokset olivat valmisteluvaiheen kuulemisasiakirjoissa mukana. Kaavan vaihtoehtoiset luonnokset poikkeavat toisistaan merkittävimmin uuden kokoo-

jakadun linjauksen osalta. Vaihtoehtoissa on esitetty linjaukset, joissa kokoojakadun ja Viljakkalantien liittymä sijaitsee Laivataipaleen liittymän ja Manninsaarentien liittymän välissä. Toisessa luonnoksessa tie on linjattu rakentamattoman alueen pohjoisreunaa ja toisessa alueen eteläreunaa.

Asemakaavaehdotuksen suunnitteluvaiheessa kunta halusi selvitettävän noin 300 metriä em. liittymäpaikasta itään sijoittuva liittymäpaikka. Asemakaavaehdotus tukeutuu em. itäiseen liittymäpaikkaan.

Ensimmäisen asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä kunta halusi tutkittavan ensimmäisestä ehdotuksesta poikkeava alueen sisäisen tieverkon. Toisen asemakaavaehdotuksen sisäinen tieverkko poikkeaa huomattavasti ensimmäisen ehdotuksen mukaisesta tieverkosta ja samoin sitä myöten myös asumisen alueet sijoittuvat eri lailla.

Liite 10 Käpylän alueen kaavarunkoluonnos vuodelta 1989

Liite 16a ja b Valmisteluvaiheen asemakaavaluonnokset

Liite 28 1. ehdotuksena nähtävillä ollut asemakaavakartta

Erillisenä liitemateriaalina on kunnassa tutustuttavissa liittymämahdollisuuden selvitysraportti.

Asemakaavan ja asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen vaikutukset

- Vaikutusarvioinnin oleelliset osat kuvattiin valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä yleiskaavallisen tarkastelun osana.
- Asemakaavaehdotusvaiheessa kaavan vaikutukset kuvattiin tarkemmin kaavaselostuksessa.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

2. kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Lausunnot pyydettiin Hämeenkyrön tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta. Teknisellä lautakunnalla ei ollut korjausesityksiä kaavaan. Ympäristölautakunta esitti korjattaviksi kaavaselostuksessa Yli-Niskalan torpan kirjoitusasuun Alaniskalan torppa, mikä on huomioitu 10.10.2005 korjatussa 2. kaavaehdotuksessa.

Liite 22 Vastineraportti 1, valmisteluvaiheen kuulemisen palaute ja vastineet

Liite 29 Vastineraportti 2, 1. asemakaavaehdotusvaiheen palaute ja vastineet

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus on käsitellyt liitteiden 16a ja 16b mukaiset alustavat asemakaavaluonnosvaihtoehdot, liitteen 16 c mukaisen valmisteluvaiheen asemakaavaluonnoksen, ensimmäisen asemakaavaehdotuksen sekä ensimmäisestä asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen, vastine-esitykset sekä päättänyt ohjeet toisen asemakaavaehdotuksen laatimiselle.

Alaniskalan RN:O 3:69 tilan omistajien kanssa on tehty kaavoitussopimus. Kunnanhallitus hyväksyi kaavoitussopimuksen 26.9.2005.

Kunnanhallitus on käsitellyt liitteen 30 mukaisen 2. ehdotuksen sekä siitä saadut lausunnot tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta sekä päättänyt tehdä vähäiset korjaukset kaavaehdotukseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueelle on varattu 44 uutta (=ennestään asumiseen asemakaavoittamatonta ja rakentamatonta) erillispientalojen tonttia sekä kaksi asuinpientalojen kortteli-alueetta. Tonteista 15 sijoittuu alueelle, joilla oli ennestään asemakaava tai olevia rakennuksia.

Rakennusoikeutta on uudella alueella tilavilla tonteilla 300 k-m² tonttia kohden. Lisäksi kullekin tontille saa rakentaa 25 k-m² suuruisen talousrakennuksen ilman, että kaavan rakennusala tai rakennusoikeus asettaa sille esteitä. Kaavaehdotus osoittaa asuinrakennukset pääosin puolitoistakerroksisiksi. Tarkemmat tiedon mitoituksesta ilmenevät seurantalomakkeista.

Liite 27 Seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Alue sijaitsee noin 1,7 kilometrin päässä Kyröskoskesta, josta löytyvät kunnalliset ja yksityiset palvelut. Hämeenkyrön keskustaan on matkaa noin viisi kilometriä. Kaava-alueelle ei ole osoitettu palveluja. Päiväkodin rakentamistarve tulee selvittää kaava-alueen laajennuksen yhteydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan tavoitteena on saada Alaniskalan alue asumisen käyttöön alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Asemakaavan toteuttaminen muuttaa nykyisen metsän rakennetuksi maisemaksi. Alueen luoteisosa on osoitettu kaavassa metsätalousalueeksi. Liito-oravien havaittu elinympäristö on merkitty suojeltaviksi luonnonsuojelulain nojalla. Liito-oravien kulkuyhteydet, ekologiset käytävät, on osoitettu erityistä ympäristöarvoa omaaviksi maa- ja metsätalousalueiksi. Linnustoltaan runsas, asemakaava-alueen lounaisnurkassa sijaitseva soistunut alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Alaniskalan kulttuurihistoriallisesti arvokas tila ja sen pihapiiri merkitään säilytettäväksi kokonaisuudeksi. Tilan pohjoisen puoleinen pelto osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi, avoimena säilytettäväksi peltoalueeksi. Alueen rakentamista on ohjattu niin, että syntyvät katunäkymät olisivat vaihtelevia ja rakennusmassat istuisivat rinnemaastoon. Tavoitteena on, että tontit olisivat mahdollisimman hyvin rakennettavissa (riittävän suuret ja tonteilla suunnitteluvaihtoehtoja mahdollistavat) ja pihapiireistä olisi rajattavissa suojaisia mutta aurinkoisia. Lisäksi tavoitteena on yhtenäinen asuinalue, jolle on mahdollisuus suunnitella monipuolisesti erilaisia pientaloja.

Rakentamisen tavasta ja ympäristön hoidosta on laadittu erilliset ohjeet (ks. liite 23). Rakentamista on ohjattu mm. kattokulman, rakennuksen sijoituksen, tontinsuunnittelun (pengerrykset, leikkaukset) sekä julkisivumateriaalien osalta. Kunta päättää jatkossa, hyväksytäänkö em. ohjeet sitovina vai ohjeellisina.

Viljakkalantien liittymän vaikutuksista luontoon ja maisemaan on tehty erillinen selvitys (kts. liite 23)

Ali-Niskalan asemakaava-alueen liittymämahdollisuuden selvittäminen, raportti on erikseen tutustuttavissa kunnassa.

Liite 23 Rakentamisen tavan ohjeet

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueen nykyiset korttelit ryhmittyvät Laivataipaleen varrelle. Uudet pientalokorttelit sijoittuvat Laivataipaleen itäisivulle, vanhan rakennuskannan lomaan sekä uuden, rakennettavan Niskalantie-kokoojakadun varrelle. Kulkuyhteys suurimmalle osalle uusista kortteleista järjestetään asuntokatujen kautta.

5.3.2 Muut alueet

Manninmäen eteläsivu ja kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu erityisiä luonnonarvoja omaavaksi maa- ja metsätalousalueeksi. Alueet ovat liito-oravan elinaluetta. Metsätalousalueita on asemakaava-alueen lounaisosassa ja kaakoisnurkassa. Peltoaukeat muodostavat suojaavan alueen Alaniskalan tilan pohjois- ja eteläpuolelle. Asemakaava-alueen keskellä sijaitseva maa- ja metsätalousalue muodostaa rakentamaton viheryhteyden alueen koilliskulman metsätalousalueelta luoteisnurkan virkistysalueelle. Alaniskalan kulttuurihistoriallisesti arvokas tila ja sen pihapiiri on säilytettävä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriarvoihin

Kaava-alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Alaniskalan torppa, joka suojellaan kaavalla. Kaavalla mahdollistetaan arvokkaan pihapiirin kokonaisuuden säilymisen sekä pohjoisen puolen maisemahistoriallisesti arvokkaan peltoaukean säilyminen avoimena maisematilana. Käpylän alueen säilymistä ehjänä kokonaisuutena edistetään alueen rakentamista ja ympäristönhoitoa ohjaavalla kaavamääräyksellä, uudet toimenpiteet tulee sopeuttaa vanhan ympäristön arvoihin. Alueelle osoitetulla neljällä uudella tontilla tulevat rakennukset muistuttamaan mittakaavaltaan ja sijoittelultaan ympäröivää aluetta. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu maisemassa erilleen olevasta rakennetusta ympäristöstä. Huolellisen toteutuksen kautta uuden asutuksen katunäkymistä on muodostettavissa kaunista tämän ajan rakennettua ympäristöä. Kts. liite 19 Yleiskaavallinen tarkastelu asemakaavoituksen pohjaksi.

Harjun poikki ohjattu kokoojaväylän rakentaminen edellyttää huomattavat leikkaukset ja toisaalta paikoin tien pengertämistä. Sekä leikkausten että pengerysten totuttaminen tulee edellyttämään huolellista maisemointia, jotta alueen sisääntulonäkymistä muodostuu edustavat.

5.4.2 Vaikutukset alue ja yhdyskuntarakenteeseen

Kts. liite 19 Yleiskaavallinen tarkastelu asemakaavoituksen pohjaksi.

Alue sijoittuu elimelliseksi jatkeeksi olevalle yhdyskuntarakenteelle ja tuo uusia asuinpientalotontteja kunnalle myyntiin, kunta haluaa tarjota tontteja myyntiin monelta, yhdyskuntarakenteellisesti hyvältä vaihtoehtoiselta alueelta.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen pohjois- ja koillisosa ovat liito-oravien elinaluetta. Elinalueen jättäminen rakentamattomiksi mahdollistaa liito-oravakannan säilymisen nykyisellään. Liito-oravan elinalueet on merkitty suojeltaviksi luonnonsuojelulain mukaan. Rakennukset on osoitettu tiiviiksi ryhmiksi, jolloin rakentamattomista alueista muodostuu mahdollisimman yhtenäisiä ja laajoja. Alue käytetään kuitenkin tehokkaasti rakentamiseen, jolloin kokonaan uusien luonnontilaisten alueiden käyttöönottoa voidaan lykätä. Alueen keskellä tulee säilymään laaja rakentamiseen kelpaamaton metsäalue. Kaavaan on osoitettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueilta puustoinen metsäalue ekologisena käytävänä laajemmille metsäalueilla ja näin turvattu liito-oravien liikkumisreitti. Liito-orava-alueeseen rajautuvilla tonteilla tonttien takareuna on kaavassa määrätty pidettäväksi puustoisena. Alueen linnusto on runsasta mutta ei harvinaista. Alueella säilyy laajoja puustoisia alueita, mikä edistää linnuston säilymistä alueella.

Alue ei ole juuri valmistuvassa pohjavesien suojelusuunnitelmassa pohjavesialuetta.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen rakennusolosuhteet vaihtelevat. Alueen maaperän selvittämiseksi on kaavoituksen pohjaksi laadittu alueellinen maaperäselvitys. Sen pohjalta maaperältään heikot alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Tämän vuoksi asemakaava-alueesta on jouduttu jättämään merkittävä osa rakentamatta. Alueen käyttöönotosta aiheutuu kunnalle merkittävät rakentamiskustannukset tonttia kohden alueellisen kunnallistekniikan ja tiestön rakentamisesta. Maaperän vaihtumisvyöhykkeeltä on muutamille tonteille annettu kaavassa lisävelvoite maaperän tarkemmalle selvittämiseksi rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kunta on halunnut ottaa uuden kokoojatien yhteyden alueelle olevan Manninsaarrentien liittymän kaakkoispuolelta ja kokoojatien linjattavaksi kaavan MA-alueen rajaa luoteeseen. Liittymän sekä alueen sisäisen tieverkon ja teiden keskinäiset korkeusasemat ja liittymiset toisiinsa on tarkistettu asemakaava-suunnittelun ohessa. Tierakentaminen tulee aiheuttamaan harjun leikkaamisen sekä toisaalta kokoojatien pengertämistä. Kokoojatie kulkee kantavan ja pehmeän maaperän reuna-alueella ja tulee edellyttämään huolellista rakentamista.

Alueen omakotitalotontit sijoittuvat Kyrösjärven läheisyyteen houkuttelevalle luonnoltaan kauniille alueelle.

5.4.5 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Kyro Powerin voimalaitokselta aiheutuu asemakaava-alueelle jatkuva meluhaitta sekä hajuhaittaa.

Viljakkalantien liikennemäärät ovat melko vähäiset, joten siitä ei aiheudu merkittävää liikennemelun häiriötä.

Alueen palvelut sijoittuvat noin puolentoista kilometrin päähän Kyröskosken keskustaan. Alueelta ovat hyvät virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet ympäröiville alueille. Alueella on edellytykset muodostua miellyttäväksi, omaleimaiseksi alueeksi.

5.4.6 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Ali-Niskalan asemakaavoituksen yhteydessä pyrittiin ohjaamaan Laivataipa- leen rannan puolen asutus uutta Niskalantie-kokoojatieä pitkin Viljakkalantielle ja näin Laivataival olisi katkaistu ajoneuvoliikenteeltä Niskalantien liittymän ete- läpuolelta. Laivataipaaleen varren vanha asutus tien eteläpäässä on vastustanut tien liikenteen lisääntymistä ja haluaa tien katkaisemista. Rannan uudet kiin- teistöt haluavat jatkossakin kulkea Laivataivalta pitkin, vaikka Niskalantie ra- kennettaisiinkin. Intressiristiriitojen vuoksi Laivataipaaleen jatkuvuusasia on jä- tetty tämän asemakaavan ulkopuolelle. Kunnalle on tärkeää saada tämä uuden asutuksen asemakaava lainvoimaiseksi. Laivataival on hyvin kapea kuja. Ko- koojaväylä toimii lähes puhtaasti kokoojaväylänä, tonteille kuljetaan pääosin asuntokatuja kautta. Niskalantien varteen on mahdollista rakentaa kevyen lii- kenteen väylä, tien tilavaraus kaavassa on riittävän leveä. Kaava-alueen asun- tokadut ovat lyhyitä pussikatuja, joilla nopeudet luontaisesti pysyvät hitaina.

Viljakkalantielle suunniteltu uusi liittymä vaatii pakollisen pysähtymismerkin se-ikä nopeusrajoituksen laskemisen koko kaava-alueen osalla Viljakkalantiella 40 km/h:ssa. Muut vaikutukset

Oheismateriaali: Ali-Niskalan asemakaava-alueen liittymämahdolli- suuden selvittäminen (materiaali kunnassa)

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavoitettava alue sijaitsee lähietäisyydellä M-Realin Kyrön tehtaista. Tehtaan toiminta aiheuttaa alueella melu- ja hajuhaittoja. Tehtaan toimintaa ohjaa ym- päristölupa. Viljakkalantielta kantautuu liikennemelua lähimmille jo rakennetuil- le tonteille – tältä osin kaavaan on annettu rakennusten sijoitusta koskeva me- lumääräys. Tien liikennemäärät eivät ole merkittävän suuret. Kapealla Laiva- taipaaleella on läpikulkuliikennettä, mikä aiheuttaa häiriötä Laivataipaaleen varren asutukselle. Niskalantie on linjaukseltaan juoheva, joten uusi asutus tullee käy- ttämään sitä eikä suuntaudu Laivataipaaleelle. Kunta pohtii jatkossa sitä, käyn- nistäkö asemakaavamuutoksen Laivataipaaleen läpikulun katkaisemiseksi.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AP-1 Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin sekä rakennuksia tai tiloja päivähoi- don ja/tai vanhushuollon käyttöön. Tonttien tulee olla puustoisia ja tonttien reuna-alueiden naapuritonttien ja katujen suuntaan tulee olla istutetut. Jos korttelialue toteutuu rivitaloina tai kytkettyinä pien- taloina: tontilla on rakennettava vähintään 10 m² yhtenäistä leikkiä ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/asunto sekä lisäksi vierasautopaikkoja 1 ap/3 asuntoa.

Alueella saattaa ilmetä tarvetta päivähoitopisteen rakentamiseksi, kaava mah- dollistaa esimerkiksi rivitalon jonkin huoneiston käyttämisen ryhmäperhepäivä- hoitopisteenä.

AO-1 Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusalojen ulkopuolelle saa kerrosalamäärien estämättä rakentaa yhden enintään 25 m²:n suuruisen talousrakennuksen. Tonttien tulee olla puustoisia ja tonttien reuna-alueiden naapuritonttien ja katujen suuntaan tulee olla istutetut.

Suurin osa alueen kortteleista on AO-1 alueita, joille saa rakentaa uusilla alueilla 300 k-m²:tä tonttia kohden sekä yhden enintään 25 kem-suuruisen talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Kerroskorkeus on yleensä 2/3 k l tai l u 2/3, myös näiden yhdistelmiä on osalla tontteja.

Jyrkissä rinteissä on mahdollistettu rakentaminen sekä pääkerroksen ala- että yläpuolelle. Käpylän aluetta täydentävillä rakentamattomilla alueilla myötäilee rakennusoikeus ympäröiviä tontteja. Olemassa olevilla tonteilla rakennusoikeus on lähellä rakennettua.

AO-2 Erillispientalojen korttelialue, jonka vanha rakennuskanta ja ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Alueella sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Uudisrakennukset tulee sopeuttaa sijoitukseltaan, mittakaavaltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja -väreiltään alueen vanhaan rakennuskantaan.

Merkinnällä on osoitettu Alaniskalan torpan pihapiirin rakennuskanta, joka on osoitettu kokonaisuudessaan säilytettäväksi. Rakennusoikeutta on annettu hieman lisää olevaan rakentamiseen nähden. Torpan päärakennus on lisäksi suojeltu rakennussuojelumääräyksellä. Torppa on inventoitu asemakaavan laatimisen pohjaksi, liite 14.

AO-3 Erillispientalojen korttelialue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

Raitin varren rakennukset ja kasvillisuus muodostavat omaleimaisen kokonaisuuden. Alueelle uudisrakennettaessa, olevia rakennuksia korjattaessa ja ympäristöjä hoidettaessa tulee toimenpiteet sopeuttaa alueen vanhaan rakentamisen tapaan ja ympäristönhoidon tapaan. Tonttien tulee olla puustoisia ja tonttien reuna-alueiden naapuritonttien ja katujen suuntaan tulee olla istutetut.

Laivataipaleen varren vanha rakennuskanta on tutkittu asemakaavoituksen pohjaksi, liite 14.

VP Puisto.

Puistoalueet varmistavat kaikille yhteyden rakennetulta alueelta ympäröiviin metsiin.

VL Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysalue sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa vanhan Käpylän alueen ja uusien rakennusryhmien välissä. Alueen pääasiallisina virkistysalueina toimivat aluetta ympäröivät metsät.

LYT Yleisen tien alue.

Vuoden 2010 jälkeen laadittavien asemakaavojen yhteydessä Viljakkalantie tulee merkitä LYT –merkinnällä ja merkinnän selityksenä tulee olla "Katu".

M Maa- ja metsätalousalue.

Rakennusryhmiä ympäröivät monelta suunnalta maa- ja metsätalousalueet. Alueen keskiosassa on soinen maa-alue, joka myös säilytetään maa- ja metsätalousalueena.

MA-1 Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Alueen maiseman avoin luonne on arvokas. Alue tulee säilyttää avoimena maisematilana.

Alaniskalan torppaan liittyvä pohjoinen peltoalue on arvokas osa torpan aluetta ja maiseman historiallista tarinaa ja siksi se on määrätty säilytettäväksi avoimena.

MY-1 Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja sekä ulkoilu-arvoa.

Alue muodostaa ekologisen käytävän, joka tulee säilyttää liito-oravien tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten puustoisena.

Metsäalue sijoittuu liito-oravien pääesiintymisalueen ja väljän metsäalueen väliin, ko. alue tarjoaa siirtymispuuston laajemmille alueille.

2/3 k l ja l u 2/3, kerroskorkeusmerkinnät ja rakennusalat

Alueella maasto vaihtelee huomattavasti. Perinteisesti Kyröskosken seudulla on rakennettu hyvinkin jyrkille alueilla omakotitaloja ja perinteisesti 1 ½-kerroksisella rakennusmassalla, joko kellarillisesti tai ilman kellaria. Asemakaavassa on rinnealueilla mahdollistettu tapauskohtaisesti harkita se, halutaanko asuinrakennus toteuttaa 1 ½-kerroksisena vai rinneratkaisuna tai jopa molempina. Myös osakerroksen korkuiset porrastukset ovat mahdollisia.

Rakennusalat on kaavakartalla merkitty väljinä, jotta rakennussuunnitteluvaiheessa päästään suunnittelemaan ko. tontin jyrkkyys- yms oloihin sopivasti tontin rakentaminen.

Asemakaavan rinnalle on suunniteltu rakentamisen tavan ohjeet, liitteenä 23. Koska alueen tontit ovat osin haasteellisia, on myös rakennustarkastuksen rooli rakentamisen ohjaajana haasteellinen.

s ja pisteytys

Puustoisena säilytettävä tontin osa.

Liito-oravien elinalueisiin rajoittuvien tonttien takaosat on osoitettu pidettäväksi puustoisina, jotta liito-oravien liikkuminen säilyisi mahdollisimman vapaana. Ko. alueet eivät ole varsinaista liito-oravien lisääntymis- ja levähdysaluetta asemakaavoituksen pohjaksi laaditun liito-oravaselvityksen ja muiden saatujen liito-oravahavaintojen perusteella.

Voimalan vesitunnelin sijainti on esitetty johtolinjavarauksena ja annettu linjan kohdalle kielto räjäytyksistä ja suositus siitä, ettei linjan päälle saisi rakentaa. Johtolinja kulkee Kyrö Powerin tietojen mukaan niin syvällä, ettei varsinaisesti ole estettä sen päälle rakentamiselle. Kyrö Power on esittänyt, ettei linjan päällä saa suorittaa räjäytyksiä. Niillekin uusille tonteille, joiden alta linja menee, jää riittävästi tonttia, jota ei ko. linja rasita.

Liittymäkieltoviivalla on estetty tonttiliittymän rakentaminen suoraan kokoojakadulta aina, kun tonttiliittymä on saatu järjestettyä asuntokadun kautta, liikenneturvallisuuden edistämiseksi.

sr-1 Suojeltava rakennus

Kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokas rakennus. MRL:n 57 §:n 2. momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisten lupaa. Museo-toimelle tulee varata tilaisuus antaa lausunto rakennus- ja purkuluvasta.

Alaniskalan päärakennus suojellaan erillisellä rakennukseen kohdistuvalla merkinnällä. Päärakennus sekä sen pihapiiri on inventoitu asemakaavoituksen pohjaksi, liite 1 4.

sl Luonnonsuojelulain 49§ mukaisen lajin elinympäristö.

Suojelun tapa määritellään ko. laissa. Alue tulee säilyttää puustoisena. Aluetta hoidettaessa ja käsiteltäessä tulee huolehtia siitä, ettei alueen luonnonsuojelullista arvoa vaaranneta.

Merkinnällä on osoitettu asemakaavan laadinnan pohjaksi laaditun liito-oravaselvityksen perusteella liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueet.

me-1 Rakennukset tulee sijoittaa siten, että rakennuspaikalle muodostuu liikennemelulta suojattua ulko-oleskelutilaa. Rakennusten liikennemelun puoleisten ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 30 dB(A).

Merkinnällä ohjataan Viljakkalantien tuntuman rakentamista niin, että vältetään liikennemelun aiheuttamia haittoja. Viljakkalantien liikennemäärät ovat kuitenkin vähäiset, joten merkittävästä meluhaitasta ei ole kysymys.

Yleismääräykset:

Alustavaa rakennettavuusselvitystä tarkentavat pohjatutkimukset: maaperän kantavuus ja pohjaveden korkeus, tulee tehdä tonttikohtaisesti rakennuslupaa haettaessa.

Alueelle laadittiin asemakaavoituksen pohjaksi alueellinen maaperäselvitys. Koekairauksia otettiin kaavoituksen yhteydessä ohjelmoidun verkon mukaisesti, mutta koepisteitä ei ole riittävästi, jotta niitä osuisi jokaiselle maaperän pehmeäksi vaihtumisalueen tontille. Näin ollen täydennyskairauksia tullaan tarvitsemaan niillä tonteilla, jotka sijoittuvat pehmeikön vierialueelle.

Rakennuksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon radonin esiintyminen alueella ja estää radonkaasun ohjearvojen ylittyminen asuintiloissa rakenteellisin keinoin.

Alueella esiintyy runsaasti radon-säteilyä, mikä edellyttää asuinrakennuksilta radon-turvallista perustamistapaa.

Nimistö

Nimet johdetaan alueen historiasta.

NISKALANTIE

- Alaniskalan ja Yli-Niskalan torpat muodostettiin **Niskalan** torpasta v. 1860.

HELMINPOLKU

- **Helmi** Siren os. Lind (Yksi alueen kanta-asukkaita ja tilan myyjä).

JUSSINPOLKU

- Helmi Sirenin isä, Johannes Kustaa Mikael Lind, kutsumanimeltään **Jussi**.

ALEKSINTIE

- Johannes Lind osti tilan v. 1931 **Aleksi** Alaniskalta.

MIINANKUJA

- Niskalan vanhaemäntä oli kutsumanimeltään Miina, hänen vanhin poikansa oli Aleksi Niskala.

MANNINSAARENTIE

- Nykyinen tie, joka vie Manninsaareen.

KÄPYLÄNPOLKU

- Nykyinen nimi säilyy

HARJUNSELKÄTIE

- Nykyinen nimi säilyy.

HARJUNSELKÄKUJA

- Uusi lyhyt asuntokatu.

HILJANKUJA

- Uusi lyhyt asuntokatu.

EEVANKUJA

- Uusi lyhyt asuntokatu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kunta harkitsee ennen tonttienluovutusta, ovatko rakentamisen tavan ohjeet ohjeelliset vai sitovat. Tonttienluovutusehtoihin voi kytkeä esim. ehdon siitä, että kadun varren oja-painanteen tms. hoitaminen kuuluu viereiselle tontille. Asemakaavaehdotuksen etenemisen myötä kunta käynnistää alueen kunnallistekniikan rakentamissuunnittelun.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua hyväksytyksi.

Tampereella 22.6.2005, tarkistettu 10.10.2005

p.o. Piiklen Rakentaja

Auli Heinävä
arkkitehti, YKS106