399-AK2214

HÄMEENKYRÖN KUNTA

SEULOONTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2

~~10.10.2022~~ 6.4.2023 (22.6.2023)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot ... 5
1.1. Tunnistetiedot ... 5
1.2. Kaava-alueen sijainti ... 5
1.3. Kaavan tarkoitus ... 5
2. Lähtökohdat ... 7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista ... 7
Alueen yleiskuvaus ... 7
Luonnonympäristö ja maisema ... 7
Rakennettu ympäristö ... 8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot ... 11
Maanomistus ... 15
2.2. Suunnittelutilanne ... 15
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 15
Maakuntakaava ... 15
Yleiskaava ... 17
Asemakaava ... 19
Rakennusjärjestys ... 20
Pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys ... 20
Muinaisjäännösinventointi ... 21
Kaavan pohjakartta ... 22
3. Suunnittelun vaiheet ... 23
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen ... 23
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö ... 23
Viranomaisyhteistyö ... 23
Osalliset ja vireilletulo ... 23
Kaavaluonnos ... 23
Kaavaehdotus ... 23
Kaavan hyväksyminen ... 25
4. Asemakaavan kuvaus ... 26
4.1. Kaavan rakenne ... 26
Mitoitus ... 26
Palvelut ... 27

4.2. Aluevaraukset ... 27
Korttelialueet ... 27
Virkistysalueet ... 27
Maa- ja metsätalousalueet ... 27
Liikennealueet ... 27
4.3. Asemakaavan vaikutukset ... 28
Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 28
Vaikutukset maakuntakaavaan ... 28
Yleiskaavallinen tarkastelu ... 28
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 29
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 31
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen ... 32
Vaikutukset yritystoimintaan ... 33
5. Asemakaavan toteutus ... 34
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 34
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus ... 34
5.3. Toteutuksen seuranta ... 34

LIITTEET
1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
4) Muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy 2010)
5) Pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys (Taratest Oy 2009)
6) Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta
7) Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin kaavaehdotuksesta

VERSIOHISTORIA

	Vireilletulo (OAS)	15.12.2014	Käsitelty kunnanhallituksessa 15.12.2014 § 140
	Kaavaluonnos	1.12.2014	Asetettu nähtäville 26.5. - 12.6.2015
1.0	Kaavaehdotus	10.10.2022	Käsitelty Hämeenkyrön kunnanhallituksessa 19.12.2022 § 292
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	6.4.2023	Hyväksytty Hämeenkyrön kunnanvaltuustossa 12.6.2023 § 21
1.2	Arkistoversio	(22.6.2023)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

HÄMEENKYRÖ
SEULOONTIEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee:
Kiinteistöjä 108-436-8-23 Hietala, 108-436-8-16 Kotipirtti, 108-436-8-24 Hietaniitty sekä 108-436-8-18 Ojapelto II (osa).

Asemakaavan muutos koskee:
Voimassa olevan asemakaavan maatalousaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:
Korttelit 497-499 ja 520-521 sekä virkistys- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio
Asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	23.12.2014
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	23.12.2014 lähtien
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	26.5. – 12.6.2015
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	20.1. – 22.2.2023
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	12.6.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenkyrön Kirkonseudun asemakaava-alueella, Ahrolantiestä erkanevan Seuloontien pohjoispuolella, reilun kilometrin päässä Kirkkojärvestä ja alle kilometrin päässä valtatiestä 3 koilliseen. Hämeenkyrön kuntapalvelut sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu etelässä erillispientalojen korttelialueisiin ja lounaassa ja lännessä maatalousalueeseen. Muilta osin suunnittelualue rajautuu asemakaavoittamattomiin peltoalueisiin.

1.3. Kaavan tarkoitus

Seuloontien asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 26.5. – 12.6.2015, jonka jälkeen kaavan tavoitteet ovat hieman

tarkentuneet. Asemakaavan lähtökohtana on tarkoituksenmukaisesti laajentaa Kirkonseudun asemakaava-aluetta jatkamalla Ahrolantien varren asuinaluetta pohjoiseen. Kaavan tarkennettuna tavoitteena on osoittaa uutta katualuetta suunnittelualueen eteläpuolella voimassa olevan Ahrolantien asemakaavassa osoitetun Seuloontien jatkeeksi sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO) Seuloontien jatkeen varrelle. Suunnittelualueen länsiosaan on tarkoitus osoittaa maatalousaluetta suunnittelualueeseen rajautuvien voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Asemakaavan muutoksen tavoitteena osoittaa vesihuoltoverkosto maatalousalueelle Ahrolantien asemakaavassa osoitettuun verkostoon tukeutuen.

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

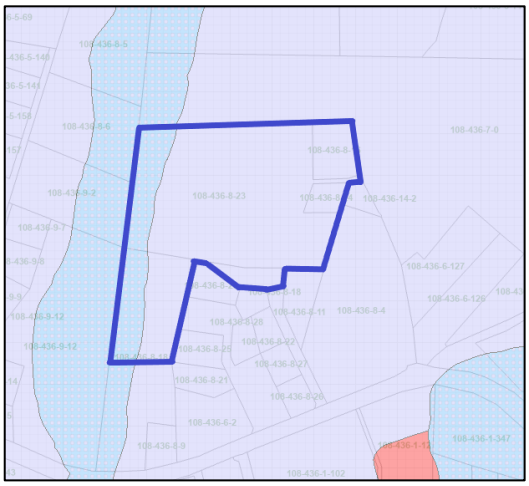
Asemakaava koskee asemakaavoittamattomia kiinteistöjä 108-436-8-23 Hietala, 108-436-8-16 Kotipirtti, 108-436-8-24 Hieta-niitty sekä 108-436-8-18 Ojapelto II (osa). Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan maatalousaluetta.

Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 5,4 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin peltovaltaista taajaman haja-astutus-aluetta. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja. Maastonmuodoiltaan alue viettää enimmäkseen luoteeseen.

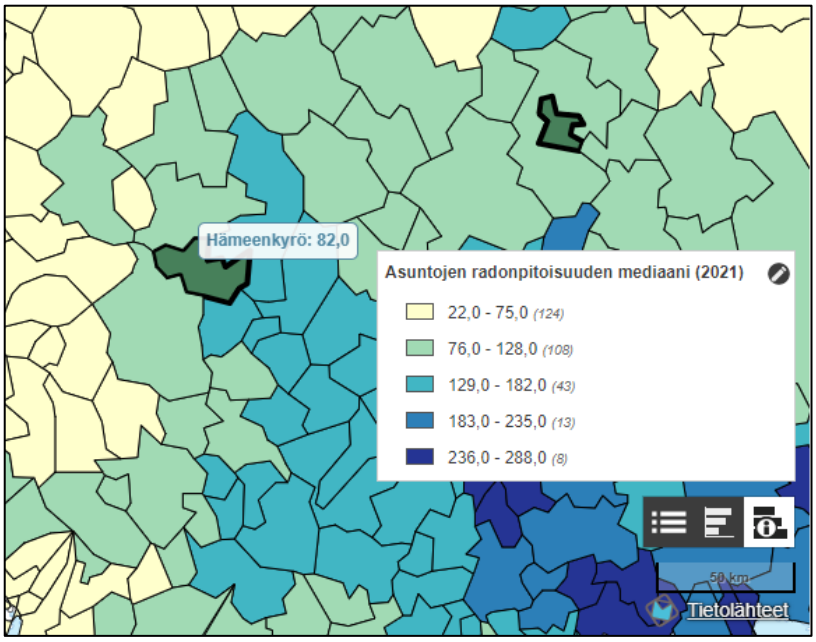
Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiesua. Aivan alueen länsi-osassa pohjamaalajina on savi (GTK, maankamara). Alue ei sijaitse pohjavesialueella.



Radon

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa radonpitoisuuden vuosi-keskiarvo on Säteilyturvakeskuksen (STUK) mittausten (1990-2020) mukaan 76,00-128,00 Bq/m³. Suunnittelualueen eteläpuo-lella Nokialla ja pohjoispuolen Ylöjärvellä pitoisuudet ovat välillä 129,00-182,00 Bq/m³. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että ra-kennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen sisäilma on terveellinen ja turvallinen. Säteilylain (859/2018) nojalla

annettavassa sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa (1044/2018) uusien rakennusten viitearvoksi asetetaan 200 Bq/m^3 (21 §).



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin taajaman haja-asutusaluetta sekä rakentumatonta peltoaluetta. Suunnittelualueen koillisosan kiinteistö 108-436-8-16 on rakennettu, muu suunnittelualue on rakentamaton.

Ahrolantien pohjoispuolella on haja-asutuksena muodostuneita yksittäisiä omakotitaloja, joista vanhin on kaavaluonnosselostuksen (päivätty 11.5.2015) mukaan Knuuttilan tilan vanha torppa. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee kaavaluonnosselostuksen mukaan lisäksi kaksi vanhempaa kiinteistöä, joiden rakennukset ovat sotien ajan jälleenrakennuskaudelta. Suunnittelualueen eteläpuolelle on rakentunut Ahrolantien asemakaavan mukaisesti erillispientaloja Kullanpolun ja Seuloontien varrelle.

Rakennuksia suunnittelualueen koillisosan kiinteistöllä 108-436-8-16 Kotipirtti.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Huuhkan yksityistie.

Suunnittelualueen peltoa, johon on tarkoitus osoittaa erillispientalojen rakennuspaikkoja sekä virkistys- ja katualuetta. Kuva etelään kohti olemassa olevaa Seuloontietä.

Suunnittelualueen peltoa, jossa maasto viettää länteen. Suunnittelualueen länsiosa on tarkoitus kaavassa osoittaa maatalousalueeksi.

Näkymä suunnittelualueen peltojen yli kohti lounasta ja länttä. Taustalla kaava-alueen länsipuolella Kannistonkujan varrella sijaitsevia sekä kunnan keskustan rakennuksia.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsevia asuinrakennuksia.

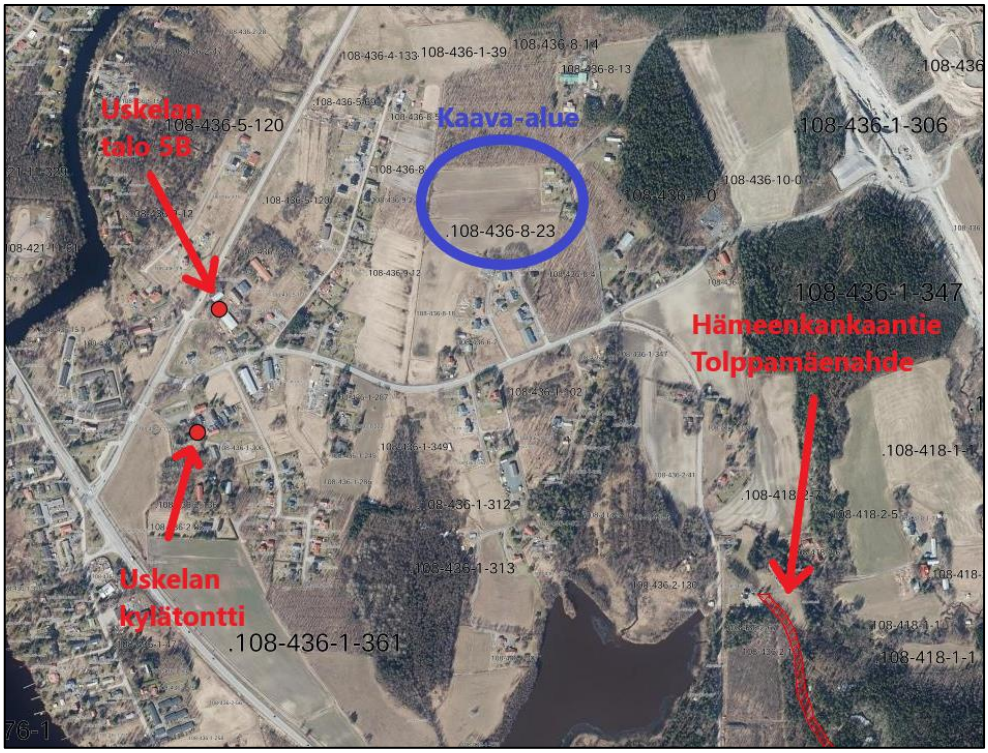
Rakennuksia suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Seuloontien varrella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta on vireillä olevan Keskustan osayleiskaavatyön 2040 osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan laadittu kulttuuriympäristö- (Heilu Oy 2017) ja muinaisjäännösinventoinnit (Mikroliitti Oy 2017). Suunnittelualueella ei selvitysten perusteella sijaitse muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Suunnittelualueelta on laadittu kaava-alueen eteläpuolella voimassa olevan Ahrolantien asemakaavatyön yhteydessä muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy 2010), joka on selostuksen liitteenä 4. Suunnittelualueella ei selvityksen perusteella sijaitse muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

Lähin *kiinteä muinaisjäännös* (Hämeenkankaantie Tolppamäenahde kulkuväylä: historiallisen Kyrönkankaantien osa) sijaitsee suunnittelualueesta noin 1 kilometri kaakkoon. Suunnittelualueesta noin 500 metriä lounaaseen sijaitsee kaksi kohdetta, jotka on luokiteltu *muuksi kulttuuriperintökohteeksi*. Toinen on Uskelan kylätontti, jossa on useita vuoden 1784 isojakokartalta paikannettuja Uskelan kylän talojen tonttimaita, ja jotka sijaitsevat pääosin rakennetulla alueella. Toinen kohde on Uskelan talo 5B, joka on Uskelan Salosen talon toinen tonttimaa paikannettuna vuoden 1784 kartalta. Alue on nykyisin rakennettu. (Paikkatietoikkuna, MML.)



Hämeenkyrön kunnan laatimassa Seuloontien asemakaavan luonnosvaiheen kaavaselostuksessa (11.5.2015) todetaan laajemmin Uskelan alueen rakennuksista seuraavasti:

”Kaavoitettavan alueen länsipuolella on sijainnut 3 tilaa: Uskelan kylän Mattila, Käkelä ja Heiska. Näistä Heiskan ja Mattilan tilat ovat aiemmilla asemakaavoilla suojeltuja. Selostuksen mukaan Hämeenkyrön historia -kirjan mukaan Uskelan kylän Knuuttilan pappila on omistanut suuren osan nyt kaavoitettavista alueista. Kappalaispappila paloi Isonvihan aikana ja jäi autioksi kappalaisen asuessa Kalkunmäessä. Rauhan tultua Johan Taulerus ryhtyi viljelemään pappilan maita. Kappalaiset (mm. Rönnbäck ja Enckel) huolehtivat peltojen ojittamisesta. Isojaon yhteydessä maita jaettiin uudestaan. Knuuttilasta muodostettiin kolme torppaa, joista ainakin Kulla sijaitsi kaava-alueella. Torppien nimet olivat Isosuo (eli Kulla), Niinenmaa (eli Rantala) ja Riihioja sekä Uskelan kylän kanssa yhteinen Saarijärvi. 1900-luvun alussa perustettiin uusi maatorppa Niemi. Isosuon eli Kullan torppa sijaitsee Ahrolantien asemakaava-alueen keskellä ja se on merkitty vuoden 1929 karttoihin Kullaa- nimisenä. Kappalainen Vilho Laine vuokrasi maat 1910 seurakunnalle (n.30 ha) mutta pidätti Knuuttilalle 4,7 ha alueen, jota rajasivat Pappilanjoki, Viljakkalan ja Tampereen maantiet sekä Salosen talon raja. Oletettavasti siis ainakin nyt kaavoitettavan alueen. Kullan tilan nimestä on johdettu kaava-alueella olemassa oleva Kullanmäentie (Ahrolantien asemakaava). Paikalliset asukkaat ovat kertoneet aiemmin Ahrolantien varren asuinalueen kaavoituksen aikana, että aluetta on myös kutsuttu sen epävirallisella kylänimellä Seulooksi, joka jakautui neljään osaan, Etu-Seulooksi, Seulooksi, Keski-Seulooksi sekä Perä-Seulooksi. Seuloon länsiraja on ollut kaavoitettavan alueen reunassa kulkeva oja, ns. jokipellon pohja. Seuloo- sanasta on johdettu

alueen muut nimet. Hienoon hiekkaan viittaava Hieta on johdettu maitaan kunnalle myyneestä Hietalan tilasta, josta on myös johdettu alueelle katunimiksi Hietakuja ja Hietapolku.”

Tekninen huolto

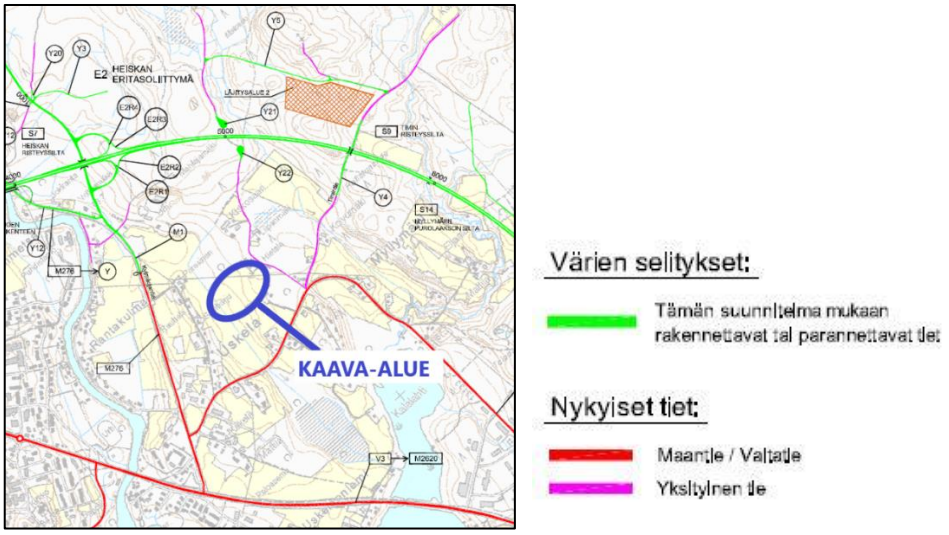
Suunnittelualue kuuluu kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Suunnittelualue tullaan liittämään kunnalliseen vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkostoon.

Liikenne

Täydennetty 6.4.2023:

Suunnittelualueen rakennetulle kiinteistölle 108-436-8-16 Kotipirtti kuljetaan koillisesta ja kaakosta Huuhkan yksityistien (K294) kautta, joka kaakossa erkanee Ahrolantiestä. Myös kiinteistölle 108-436-8-24 Hietaniitty on osoitettu tieoikeus Huuhkan yksityistieltä (toimitusnumero 2015-497471). Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseville Ahrolantien asemakaavan (hyväksytty 15.11.2010) korttelialueille kuljetaan pohjoisesta nykyisen valtatien 3, Kylmäojantien ja Ahrolantien kautta Seuloontielle, etelästä Ahrolantien ja idästä Timintien kautta Seuloontielle. Seuloontietä on käsillä olevassa asemakaavassa tarkoitus jatkaa kiinteistön 108-436-8-23 Hietala alueelle siten, että Seuloontieltä on mahdollisuus osoittaa tonttiliittymät asemakaavassa osoitettaville AO-rakennuspaikoille.

Laajemmin Hämeenkyrön alueella liikennöintiä uudistetaan, kun Liikennevirasto, nykyinen Väylävirasto, on hyväksynyt Hämeenkyrönväylän tiesuunnitelman 27.5.2016. Uusi kolmostie tulee erkanemaan nykyisestä valtatiestä Hanhijärven-kohdalla Hämeenkyrön eteläpuolella, ja palaa takaisin Hämeenkyrön keskustan pohjoispuolella Tippavaarassa. Valtatie 3:een liittyvän tiehankkeen tavoitteena on liikenteen ja kuljetusten sujuvuuden sekä turvallisuuden parantaminen ja uusi tielinjaus tulee sijaitsemaan suunnittelualueen kohdalla nykyistä tielinjausta pohjoisempana. Suunnittelualue ei sijaitse melualueella.



Valtatien 3 tiesuunnitelma, yleiskartta.

Uuden VT 3:n Hämeenkyrön linjauksen yhteydessä VT 3:lta rakennetaan uusi liittymä sekä tieosuus korvaamaan osat Kylmäojantiestä ja Kylmäojantien pohjoisosa sekä Ahrolantie kaavoitetaan muutoksessa kaduksi. Laadinnassa olevan Ahrolantien ja Kylmänojantien asemakaavojen muutos on kaavaehdotuksena nähtävillä 30.3.–2.5.2023. Asemakaavatyön yhteydessä Ahrolantien katualueen mitoituksessa tarkastellaan myös kevyen liikenteen tilavarauksia. Mahdollinen uusi kevyenliikenteenväylä sijoittuisi Ahrolantien pohjoispuolelle ja kulkisi Kylmäojantien risteyksestä Untolantien risteykseen asti.

Havainnekuva kevyenliikenteenväylästä Ahrolantien pohjoispuolella. Kevyenliikenteenväylän mahdollinen sijainti osoitettu sinisellä värillä. (Ilmakuva MML)

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa suojelu- tai häiriöalueita tai -kohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat Hämeenkyrön kunnan sekä yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Suunnittelualuetta koskee alueidenkäyttötavoitteista ainakin:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

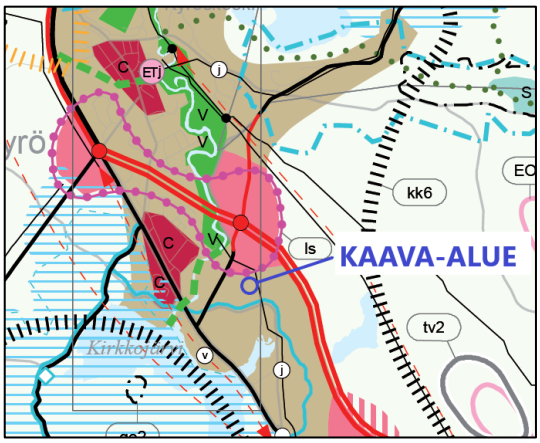
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualue on 27.3.2017 hyväksytyssä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi (kk6). Suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu siirtoviemäri (j).

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040:



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistyksen ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

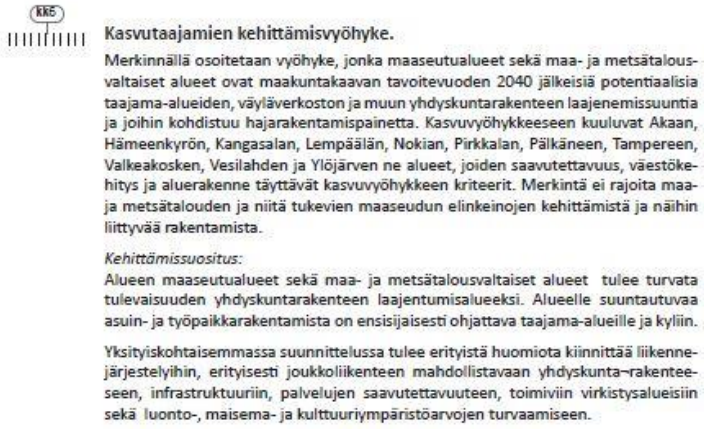
Suunnittelumääräys:
Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus:
Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskunta-rakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

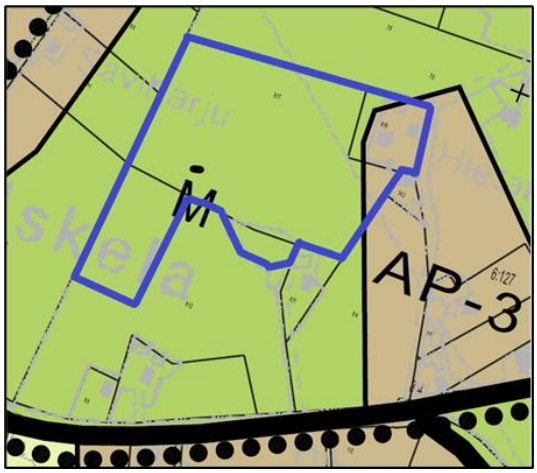
Vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 6.9.2021 päättänyt käynnistää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maakuntakaavan laatimisen. Maakuntakaava laaditaan kaikki Pirkanmaan kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana. Kaavatyön tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistaa edellytyksiä kestävälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.5. – 23.6.2022.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.12.1996 hyväksytty ja 30.11.2001 voimaan tullut Keskustan yleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti (sinisellä) Keskustan yleiskaavassa 2010:



AP-3

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan 1-2 asuntoisten pientalojen rakentamiseen.

Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisia työtiloja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa varten.

Alueen vesi- ja jätevesihuolto on hoidettava kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti.

Alueelle muodostettavien uusien rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 3 000 m2.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

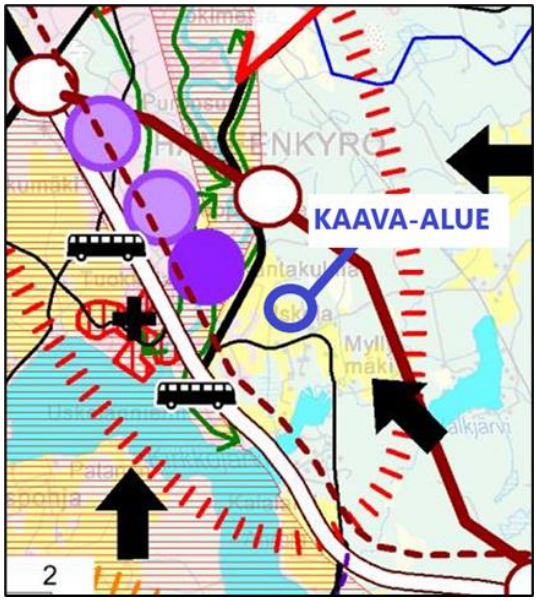
Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen sekä maatilamatkailuun liittyvä rakentaminen, korjaus- ja täydennysrakentaminen, sekä pysyvän asutuksen muodostaminen haja-asutuksena. Täydennysrakentaminen sallitaan nykyisten teiden varsille maisemallisesti kestäville metsäisille vyöhykkeille. Rakennuspaikan minimikoko on 5 000 m2.

Rakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa RakL 31 §:n perusteella.

Metsät tulisi hoitaa ulkoilukäyttö huomioonottaen ja välttää laajoja yhtenäisiä avohakkuita maisemallisesti aroilla reunavyöhykkeillä tai ulkoilureittien varsilla.

Suunnittelualueella on voimassa myös Hämeenkyrön kunnanvaltuuston 2.11.2015 hyväksymä *Strateginen yleiskaava 2040*, joka linjaa yhdyskuntarakenteen, palvelut ja kehityssuunnat maankäytön suunnittelun, strategisen suunnittelun ja päätöksenteon tueksi. Kaava on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Suunnittelualuetta koskevat Strategisessa yleiskaavassa tiivistyvän taajaman sekä tiivistyvän keskustaajaman kaavamerkinnät.

Ote strategisesta yleiskaavasta 2040:



Tiivistyvä taajama, jossa elinympäristön laatu ja elinkeinoelämän toimintaympäristö paranee

Tiivistyvä keskustaajama;
Yleiskaavan tai asemakaavan erityinen tarkistamistarve. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot.

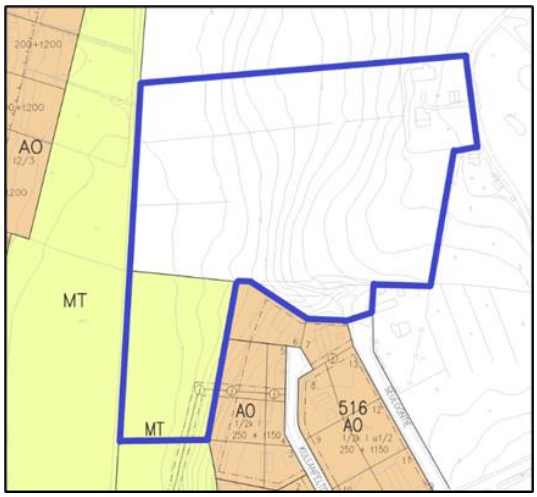
Suunnittelualue sisältyy parhaillaan uudistettavana olevaan Hämeenkyrön Keskustan yleiskaavan alueeseen ja tukeutuu sen valmisteluun. Yleiskaavan uudistamistyö on käynnistetty uudelleen 2016 ja uuden osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040. Yleiskaavan uudistamisen tarkoituksena on luoda pohja asemakaavoitukselle, joka mahdollistaa uudet työpaikkojen, asumisen, palveluiden ja virkistyksen alueet sekä täydennysrakentamisen ja uuden liikenneverkon tilanteessa, jossa valtatien 3 uusi linjaus, Hämeenkyrön ohitustie, on rakennettu. Suunnittelualueelle on Keskustan yleiskaavan 2040 rakennemalliluonnoksessa hahmoteltu/osoitettu AP-teema, jonka mukaan Uskelan aluetta kehitetään väljänä ja erillispientalovaltaisena maaseutumaiseen miljööseen sopivana teema-asumisen alueena.

Suunnittelualue FCG:n 2019 laatimassa keskustan rakennemalliluonnoksessa:

Asemakaava

Suunnittelualueen lounaisosassa on voimassa kunnanvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä Ahrolantien asemakaava. Muu suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Lännessä kaava-alue rajautuu 16.6.2003 hyväksyttyyn Rantakulma-Heiskan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen.

Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Rakennusjärjestys

Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2013.

Pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys

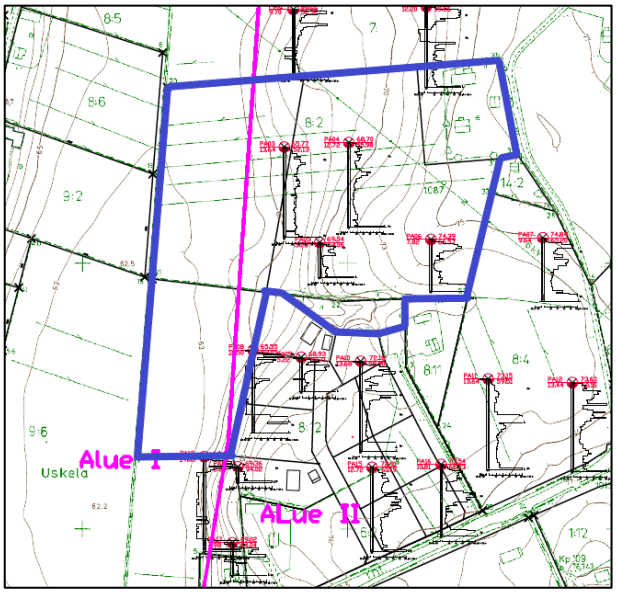
Suunnittelualueelta on laadittu pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys 2009 (Taratest Oy), joka on selostuksen liitteenä 5.

Selvityksen mukaan rakennusalueella suoritettujen vaaitusten vertailukorkeutena on käytetty Hämeenkyrön kunnan korkeuspistettä nro 109, H= +78.343, taso N-43 ja selvityksen maastotyöt on tehty viikolla 43/2009. Maanäytteistä on laboratoriossa määritelty luonnontilainen vesipitoisuus sekä maalaji rakeisuuden perusteella. Selvitysalue sijaitsee Hämeenkyrön Uskelan alueella Vt 3 koillispuolella Kalalahden vesistön luoteispuolella. Alue on vanhaa maa- ja metsätalousmaata ja rakennusalueella maanpinta vaihteli tasovälillä +61.0…+74.8 viettäen koillisesta lounaaseen.

Rakennuspaikalla oli selvityksen mukaan pintahumuskerroksen alla 2…16 m savinen siltti-/laiha savikerros, mikä rajoittui alapinnastaan moreenikerrokseen. Maanäytteiden vesipitoisuudeksi määritettiin laboratoriossa 17.7…47.7 % kuivapainosta laskettuna. Kairaukset päättyivät 5…17 m syvyyteen vallitsevasta maapinnasta mitattuna (taso +66.6…+44.6) pysähtyen määräsyvyyteen, tiiviiseen maakerrokseen tai kiveen. Pohjavesipintaa ei kairaustöiden yhteydessä havaittu, mutta se on todennäköisesti yli 1.5 m syvyydellä vallitsevasta maanpinnan tasosta mitattuna. Täsmällinen pohjavesipinnan määritys edellyttää pitkäaikaista havainnointia ja erillisten pohjavesiputkien asentamista.

Tarkasteltava alue on jaettu pohjasuhteiden perusteella kahteen osa-alueeseen: **alue I** ja **alue II**. Alueelle I rakennettavat rakennukset ja rakennukset suositellaan selvityksen mukaan rakennettavaksi teräsbetonisten lyöntipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Kunnallisteknisessä rakentamisessa rakenteet voidaan perustaa myös puupaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Teräsbetonisten lyöntipaalujen pituus tulee olemaan n. 10 … 17 m paalukuorman ollessa kärkitasolla 7 MN/m2. Puupaalujen (ja teräsbetonipaalujen) pituus kunnallisteknisessä rakentamisessa tulee olemaan n. 9 m. Katurakenteet ja kunnallistekniset rakenteet suositellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi alueelle II. Kaivantojen kaivu ja tuenta tulee määrittää erikseen suunnittelun edistymisen mukaan.

Alue II soveltuu selvityksen mukaan pientalorakentamiseen ja kunnallisteknisten rakenteiden/rakennelmien sijoittamiseen. Alueelle rakennettavat rakennukset ja rakenteet voidaan rakentaa maanvaraisesti luonnontilaisen pohjamaan varaan. Yli 2-kerroksisten rakennusten osalta perustamistapa tulee määrittää erikseen. Sallittuna mitoituspohjapaineena voidaan käyttää 50 …150 kN/m2. Kaivu rakennusalueella tulee suorittaa siten, että kaikki eloperäiset ja/tai löyhtyneet pintamaat sekä täyttöihin kelpaamattomat täytemaat poistetaan rakennuspaikan osalta. Perustamistapa tulee tarkistaa muun suunnittelun edistymisen mukaisesti sekä täydentää tontti/aluekohtaisesti erikseen tehtävillä lisäkairauksilla.



Muinaisjäännösinventointi

Suunnittelualueelta on laadittu kaava-alueen eteläpuolella voimassa olevan Ahrolantien asemakaavatyön yhteydessä

muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy 2010), joka on selostuksen liitteenä 4. Suunnittelualueella ei selvitysten perusteella sijaitse muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueesta kaakkoon sijaitsee muinaisjäännösinventoinnin mukaan vanha päätie Hämeenkyröstä Mahnalaan/Sarkkilaan. Tielinjaus paikannettiin em. Myllymäen isojakokartalta ja pääosin (Myllymäen puron suusta pohjoiseen) pitäjän ja senaatinkartoilta (missä sama linjaus kuin em. Myllymäen isojakokartalla). Tie on Myllymäen puronsuusta etelään poistunut käytöstä ja jäljellä traktoriurana metsässä. Em. puron sillasta pohjoiseen tie on edelleen käytössä, asfaltoituna. Tielinjausta ja erikseen vanhaa tiepohjaa Myllymäen purosta etelään Tolppamäenahteelle ja siitä edelleen etelään (kaava-alueen ulkopuolella) on selvityksen mukaan pidettävä muinaisjäännöksenä.

Inventointia on kaavaluonnosselostuksen (11.5.2015) mukaan täydennetty Isojakokartalla Pirkanmaan maakuntamuseon vaatimuksesta, jonka mukaan kaava-alueella ei ole sijainnut asutusta.

Muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti 2010).

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava laaditaan Hämeenkyrön kunnan aloitteesta. Tavoitteena on vastata omakotitalojen rakennuspaikkojen kysyntään.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.12.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavaehdotusvaiheessa 10.10.2022.

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireilletulo

Osalliset on lueteltu alustavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (liite 2).

Hämeenkyrön kunnanhallitus on päättänyt kaavatyön vireilletulosta 15.12.2014 § 140. Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla 23.12.2014 sekä 30.12.2014 Uutis-Oiva -nimisessä lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.12.2014 alkaen Hämeenkyrön kunnan kaavoitusyksikössä sekä kunnan internet-sivuilla (www.hameenkyro.fi).

Kaavaluonnos

Hämeenkyrön kunnan laatima 1.12.2014 päivätty kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 26.5.–12.6.2015.

Kaavaehdotus

Täydennetty 6.4.2023:

1.12.2014 päivättyyn kaavaluonnokseen on tarkentuneiden kaavallisten tavoitteiden perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- Kaava-aluetta on kokonaisuudessaan laajennettu ja kaavan nimi on muutettu Seuloontien asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

- Maatalousalueelle kaava-alueen länsiosaan on osoitettu vesihuoltoverkostoa varten varattu alueen osa
- Seuloontien katualuetta on levennetty kaava-alueella 12 metriin
- Hietakujan katualue on nimetty uudestaan Tähkäkujaksi ja Seuloonkujan katualue Aurakujaksi
- Tähkäkujan ja Aurakujan katualueita on levennetty 10 metriin. Lisäksi katualueiden kääntöpaikkoja on korjattu ja tarkistettu.
- Tähkäkujan ja Aurakujan länsipuolelle sekä Seuloontien pohjoispuolelle on osoitettu viherkäytävät (VL)
- Hietapolku on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp) asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin
- Erillispientalojen kortteli- ja rakennusalarajauksia, kortteli- ja rakennuspaikkanumerointia, kerroslukumerkintöjä sekä katualueiden liittymäkieltomerkintöjä on tarkistettu koko kaava-alueella ja samalla korttelinumerointia on muutettu siten, että asemakaavan myötä muodostuvat korttelit 497-499 ja 520-521
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty autopaikkoja koskeva määräys
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty maaperän radoniin liittyvä määräys

Hämeenkyrön kunnanhallitus on käsitellyt 10.10.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 19.12.2022 § 292.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 20.1.–22.2.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävillä olon aikana kaksi muistutusta osallisilta sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, elinympäristölautakunnan, elinympäristölautakunnan lupajaoston sekä sivistyslautakunnan lausunnot. Pirkanmaan liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot ja muistutukset ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin liitteenä 7.

10.10.2022 päivättyyn kaavaehdotukseen on ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä tehty lausuntojen perusteella vähäisiä muutoksia:

- erillispientalojen korttelin 497 aluevarausmerkintä on muutettu AO → AO-1 ja kaavamääräykseen on lisätty määräys ”Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta.”

- korttelin 497 kerroslukumerkintä on muutettu I u ½ → ½k I u½
- korttelin 521 rakennuspaikkoja on hieman laajennettu etelään lähivirkistysalueelle (VL)
- virkistysaluetta (VL) on hieman kavennettu Seuloontien pohjoisosassa
- rakennusalarajauksia on kaava-alueella kauttaaltaan tarkistettu
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Katon väri tulee olla tumman harmaa tai musta.”
- kaavamerkinnän 250 + t150 kaavamääräystä on täydennetty muotoon ” Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennuspaikan asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku talousrakennuksille varattavan kerrosalan neliömäärän.”

Muutokset ovat vähäisiä, ja 6.4.2023 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheeseen.

Kaavan hyväksyminen

Täydennetty 22.6.2023:

Hämeenkyrön kunnanvaltuusto on hyväksynyt 6.4.2023 päivätyn Seuloontien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokouksessaan 12.6.2023 § 21.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatalousaluetta (MT), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Asemakaavassa on huomioitu kaava-alueen liittyminen osaksi kaava-alueen eteläpuolella voimassa olevaa Ahrolantien asemakaava-aluetta ja kaavan tavoitteiden mukaisesti käsillä olevassa asemakaavassa on osoitettu uutta katualuetta voimassa olevan Ahrolantien asemakaavassa osoitetun Seuloontien jatkeeksi sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO) Seuloontien jatkeen varrelle. Seuloontieltä on osoitettu Tähkäkujan ja Aurakujan tonttikadut korttelien 498 ja 520-521 rakennuspaikoille. Korttelin 499 rakennuspaikoille 1 ja 2 on tarkoitus liittyä Seuloontieltä ja kortteliin 497 (kiinteistö 108-436-8-16) sekä korttelin 499 rakennuspaikalle 3 (kiinteistö 108-436-8-24) on liittymismahdollisuus myös kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan Huuhkan yksityistien (K294) kautta.

Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu maatalousaluetta suunnittelualueeseen rajautuvien voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti sekä vesihuoltoverkostoa varten varattu alueen osa Ahrolantien asemakaavassa osoitettuun verkostoon tukeutuen. Tähkäkujan ja Aurakujan katualueiden jatkeeksi on osoitettu viheraluekäytävät (VL). Myös Seuloontien pohjoisosaan korttelien 497 ja 498 väliselle alueelle on osoitettu viheraluetta. Korttelien 497 ja 499 väliselle alueelle on osoitettu Hietapolun jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue (pp).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 5,4 hehtaaria.

Asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta noin 2,2 ha, maatalousaluetta noin 2,5 ha, virkistysaluetta noin 0,3 ha ja katualuetta noin 0,4 ha.

Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 000 k-m².

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 000 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Palvelut

Hämeenkyrön kuntapalvelut sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen.

4.2. Aluevaraukset

Täydennetty 6.4.2023:

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia. Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Korttelit 498-499 ja 520-521

Erillispientalojen korttelialue.

Kortteli 497

Erillispientalojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, autopaikkojen määrää sekä kerroslukua.

Virkistysalueet

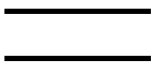
Lähivirkistysalue.

Maa- ja metsätalousalueet

Maatalousalue.

Alueelle on osoitettu vesihuoltoverkostoa varten varattu alueen osa.

Liikennealueet



Katu.

Kaavassa osoitetaan kolme uutta katua Seuloontie, Tähkäkuja ja Aurakuja sekä kevyen liikenteen katu Hietapolku.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava ja asemakaavan muutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tukemalla eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Asemakaavassa on osoitettu 12 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa osana laajempaa Kirkonseudun asemakaava-aluetta sekä tarkoituksenmukaiset katualueet sujuvan liikennöinnin edistämiseksi. Kaava-alue sijoittuu hyvien yhteyksien päähän sekä Hämeenkyrön kuntakeskuksen palveluista että valtatien 3 pääväylän liikennevirroista. Uusi Hämeenkyrönväylä tulee valmistuttuaan siirtämään pääosan Hämeenkyrön ohitusliikenteestä kaava-alueen itä- ja pohjoispuolelle, mikä osaltaan rauhoittaa keskustan ja keskustaajaman asuinalueiden autoliikennettä ja parantaa osaltaan alueen viihtyvyyttä sekä liikenneturvallisuutta.

Lisäksi asemakaavalla luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle osoittamalla uusia erillispientalojen rakennuspaikkoja sekä järkevät liikennöintiyhteydet olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen osana laajempaa Kirkonseudun asemakaava-aluetta. Kaavalla edistetään myös luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä sekä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä osoittamalla kaavassa riittävästi virkistykseen soveltuvaa lähivirkistysaluetta korttelialueiden välille sekä maatalousaluetta kaava-alueen länsiosaan.

Vaikutukset maakuntakaavaan

Suunnittelualue on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jossa suunnittelumääräyksen mukaan mm. määrätään, että aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena ja jossa erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Asemakaava-alue sijoittuu luontevasti osaksi laajempaa kirkonseudun asemakaava-aluetta sekä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaava toteuttaa voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa Hämeenkyrön keskustan yleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja

metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3). Hämeenkyrön kunta on todennut, että keskustan yleiskaava 2010 on ilmeisen vanhentunut monin paikoin, eikä se ohjaa enää asemakaavojen laadintaa (MRL 42 § 4 mom.).

Suunnittelualueelle on oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 2040 kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta osoitettu tiivistyvän taajaman sekä tiivistyvän keskustaajaman kaavamerkinnät, joiden mukaan alueella on mm. täydennysrakentaminen suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena.

Asemakaavoitettava suunnittelualue sisältyy parhaillaan uudistettavana olevaan Hämeenkyrön keskustan osayleiskaavan 2040 alueeseen tukeutuen sen valmisteluun. Yleiskaavan uudistamisen tarkoituksena on luoda pohja asemakaavoitukselle, joka mahdollistaa uudet työpaikkojen, asumisen, palveluiden ja virkistyksen alueet sekä täydennysrakentamisen ja uuden liikenneverkon tilanteessa, jossa valtatien 3 uusi linjaus, Hämeenkyrön ohitustie, on rakennettu. Suunnittelualueelle on Keskustan osayleiskaavan 2040 rakennemalliluonnoksessa hahmoteltu/osoitettu AP-teema, jonka mukaan Uskelan aluetta kehitetään väljänä ja erillispientalovaltaisena maaseutumaiseen miljööseen sopivana teema-asumisen alueena.

Asemakaava toteuttaa strategisen yleiskaavan sekä valmisteilla olevan Keskustan osayleiskaavan 2040 tavoitteita.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Asemakaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestökehitykseen, kun kaavan mukaiset AO-rakennuspaikat tulevat rakennetuiksi. Kaava-alue sijoittuu luontevasti osaksi laajempaa Kirkonkylän asemakaava-aluetta sekä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, ja Hämeenkyrön kuntapalvelut sijaitsevat vain noin kilometrin päässä kaava-alueesta luoteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu luontevasti osaksi laajempaa Kirkonkylän asemakaava-aluetta. Kaavalla ei hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rajautuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin sekä katu- ja tieverkkoon. Kaavalla on vaikutuksia

kuntatalouteen, kun alueen kunnallistekniikka sekä kaavassa osoitetut katualueet tulevat rakennettaviksi. Asemakaavalla voidaan arvioida toteutuessaan olevan kuitenkin positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen, kun kaava-alueen tontit tulevat myyntiin.

Taajamakuva

Kaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen taajamakuvaan, kun rakentamattomalle peltoalueelle osoitetaan yhteensä 12 erillispientalojen rakennuspaikkaa, joista yksi on rakennettu. Uusi rakentaminen on mahdollista sopeuttaa kaava-alueen lähiympäristössä olemassa olevaan ja laajemmin Uskelan alueelle luonteenomaiseen taajamakuvaan.

Liikenne

Täydennetty 6.4.2023:

Asemakaavalla arvioidaan olevan vaikutusta liikennemäärien kasvuun erityisesti Ahrolantiellä sekä Seuloontiellä. Kaava-alueen liikennöinti on osoitettu kuitenkin tarkoituksenmukaisella tavalla olemassa olevaa katu- ja tieverkkoa hyödyntäen ja kaava-alueelta on hyvät yhteydet kuntakeskuksen palveluihin sekä valtatielle 3 että uudelle Hämeenkyrönväylälle. Liikennöinti kaava-alueelle on asemakaavassa osoitettu tapahtuvaksi pääosin Seuloontien sekä Tähkäkujan ja Aurakujan tonttikatujen kautta. Kortteliin 497 sekä korttelin 499 rakennuspaikalle 3 on mahdollista kulku myös Huuhkan yksityistien kautta kaava-alueen itäpuolella.

Laadinnassa olevan Ahrolantien ja Kylmänojantien asemakaavojen muutoksen yhteydessä (ehdotus nähtävillä 30.3. – 2.5.2023) Ahrolantien katualueen mitoituksessa tarkastellaan myös kevyen liikenteen tilavarauksia. Mahdollinen uusi kevyenliikenteenväylä sijoittuisi Ahrolantien pohjoispuolelle ja kulkisi Kylmäojantien risteyksestä Untolantien risteykseen asti.

Palvelut ja työpaikat

Kaavalla arvioidaan olevan parhaimmillaan positiivisia vaikutuksia alueen palveluille, kun uudet omakotitalokorttelit tulevat rakennettaviksi. Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen työllisyyteen varsinkin kaavan rakentamisvaiheessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Kaava-alue on pääosin

rakentamatonta peltoaluetta. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Kaavalla arvioidaan olevan vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen, kun alueen teknisen huollon sekä katuverkosto tulee rakennettavaksi. Alueelta laaditun pohjatutkimus ja rakennettavuusselvityksen mukaan alueelle I rakennettavat rakennukset ja rakenteet suositellaan rakennettavaksi teräsbetonisten lyöntipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Kunnallisteknisessä rakentamisessa rakenteet voidaan perustaa myös puupaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Alue II soveltuu pientalorakentamiseen ja kunnallisteknisten rakenteiden/rakennelmien sijoittamiseen. Alueelle rakennettavat rakennukset ja rakenteet voidaan rakentaa maanvaraisesti luonnontilaisen pohjamaan varaan. Yli 2-kerroksisten rakennusten osalta perustamistapa tulee määrittää erikseen.

Kaavassa rakennettavuudeltaan heikompi alue I on osoitettu maatalousalueeksi, johon on mahdollista sijoittaa kuitenkin kunnallisteknistä rakentamista. Kortteli- ja katualueet on asemakaavassa osoitettu rakennettaviksi alueelle II.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavalla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön ja virkistykseen, kun olemassa olevaa ja asemakaavoitettua omakotitaloaluetta laajennetaan pohjoiseen. Kaavassa osoitetaan yhteensä 12 uutta rakennuspaikkaa, joista yksi on rakennettu. Kaavassa on huomioitu alueen viihtyvyyden kannalta tarpeelliset viheralueet korttelialueiden välisillä alueilla ja kaavan lähiympäristössä sijaitsee lisäksi riittävästi yleiseen virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta alueen maisemaan, kun aiemmin rakentamaton peltoalue tulee rakennettavaksi. Kaavassa osoitetaan yhteensä 12 uutta rakennuspaikkaa, joista yksi on rakennettu. Kaava-alue sijoittuu kuitenkin luontevasti osaksi laajempaa Kirkonkylän asemakaava-aluetta sekä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavassa osoitettu rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus sekä kerrosluku ovat maltillisia sekä

kaava-alueen ympäristössä voimassa olevien asemakaavojen mukaisia. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole tiedossa erityisiä maisema-arvoja.

Kaava-alue on pääosin peltoaluetta, jossa luonnontilaista ympäristöä on verrattain vähän. Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä kaavalla arvioida olevan merkittävää vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maaperä on pääosin hiesua ja alueen länsiosassa pohjamaalajina on savi (GTK, maankamara). Alueelta laaditun pohjatutkimus ja rakennettavuusselvityksen mukaan alueelle I kaava-alueen länsiosaan rakennettavat rakennukset ja rakenteet suositellaan rakennettavaksi teräsbetonisten lyöntipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan, kun taas kaava-alueen keski- ja itäosaan alueelle II rakennettavat rakennukset ja rakenteet voidaan rakentaa maanvaraisesti luonnontilaisen pohjamaan varaan.

Kaava-alue ei STUK:n mittausten (Suomen radonkartat) perusteella sijaitse korkean radonpitoisuuden alueella, mutta maaperän radon on kuitenkin syytä huomioida kaava-alueen rakentamisessa. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen sisäilma on terveellinen ja turvallinen. Säteilylain (859/2018) nojalla annettavassa sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa (1044/2018) uusien rakennusten viitearvoksi asetetaan 200 Bq/m^3 (21 §).

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty radonia koskeva määräys ”Asuinrakennukset on toteutettava siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan alapohjarakenteen sekä tiiviiden maanvastaisten seinärakenteiden avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksista huoneilmaan niin, että radonpitoisuus ei ylittäisi arvoa Bq/m^3.”

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavan mukainen rakentaminen lisää jonkin verran alueen liikennettä varsinkin Ahrolantiellä ja Seuloontiellä. Kaavalla ei arvioida kuitenkaan olevan oleellista vaikutusta alueen asukkaiden terveellisyyteen ja turvallisuuteen.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavalla arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen elinkeino- ja yritystoimintaan, kun kaava-alueelle osoitetut kortteli- ja katualueet tulevat rakennettaviksi.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Hämeenkyrön kunta.

Turussa ~~10.10.2022~~ 6.4.2023 (22.6.2023)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.