

RANTA-NISKALAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

14.3.2025



Kaava- alueen sijainti lounaasta, taustalla Kyrösjärvi

Kaavatunnus:	108-154
Vireilletulo:	KH 03.04.2023, kuulutus 27.04.2023
Luonnos:	KH 20.05.2024
Ehdotus:	KH 09.12.2024
Hyväksyminen:	KV 28.04.2025
Voimaantulo:	kuulutus 18.06.2025



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus koskee kiinteistöjä 108-421-1-39, 108-421-3-136 Niskanniemi ja 108-421-3-205 Käpylä.

Asemakaavan muutos koskee Käpylän asemakaavan (19.6.2000) maa- ja metsätalous- sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueutta. Ranta-asemakaavan muutos koskee Yliniskalan rantakaavan (25.9.1971) osaa korttelista 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavalla muodostuu Hämeenkyrön kunnan Kyröskosken itäpuolen AP- ja AO-korttelit 428-432 sekä lähivirkistysaluetta, liikennealuetta ja energiahuollon aluetta. Asemakaavakadun nimi on Ranta-Niskalan raitti.



Asemakaava-alue, vasemmalla punainen ympyrä ja oikealla sininen raja.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kyröskosken itäpuolella Yli-Niskalan alueella, noin 1,5 km keskustasta koilliseen. Alue rajautuu lännessä Pappilanjokeen, pohjoisessa Kyrösjärveen, idässä Laivataival -tiehen ja Yli-Niskalan talouskeskukseen ja etelässä Suvantopolun omakotialueeseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-Niskalan asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa noin 6,1 ha alueelle uuden asuinalueen rakentaminen Kyröskosken keskustan tuntumaan Pappilanjoen rantamaisemiin sekä rannan virkistyskäytön ja veneilymahdollisuuksien kehittäminen. Alueen maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnon arvot ovat lähtökohta viihtyisälle elinympäristölle.

1.4 Luettelo asemakaavan aineistoista

1. Kaavakartta, merkinnät ja määräykset 14.3.2025
2. Kaavaselostus 14.3.2025
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
5. Yli-Niskalan liito-oravaselvitys 2019
6. Luontoselvitys 2019: Heiskan, Yli-Niskalan ja Hanhijärven rajaukset
7. Ali-Niskalan alueen luontoselvitykset 2014
8. Arkeologinen inventointi 2023
9. Ote Keskustan yleiskaava-alueen muinaisjäännösinventoinnista 2017
10. Rakennettu ympäristö ja maisema 2023
11. Ote Hämeenkyrön rakennetun ympäristön inventoinnista 2017
12. Kyröskosken puutermiinali, meluselvitys 2022
13. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista-KILVA-lomake
14. Kuvakooste alueelta
15. Havainnekuvat
16. Rakennettavuusselvitys 2024
17. Hulevesiselvitys 2024

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

1. Keskusta 2010 yleiskaava (hyv.1996, vahv.2001) ja yleiskaavan pohjaselvitykset soveltuvin osin
2. Vireillä olevan Keskustan osayleiskaava 2040 aineisto ja sen pohjaselvitykset, erityisesti Hämeenkyrön rakennetun ympäristön inventointi, 2017 (Heiskanen & Luoto Oy).

1.6 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Luettelo asemakaavan aineistoista	2
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	3
1.6 Selostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2. Ranta-Niskalan asemakaava ja asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
2.4 Työryhmä	5
3 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.2 Maisema ja rakennettu ympäristö	7
3.3 Luontoarvot	9
3.4 Maaperä, pohjavedet, pintavedet ja tuulisuus	12
3.5 Palvelut	15
3.6 Ympäristöhäiriöt	15
4 SUUNNITTELUUTILANNE	16
4.1 Pirkanmaan maakuntakaava 2040	16
4.2 Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040	17
4.3 Hämeenkyrön keskusta 2010 yleiskaava	17
4.4 Hämeenkyrön keskustan 2040 rakennemallivaihe	18
4.5 Asemakaavutilanne	18
4.6 Asemakaavan vertailu ylempiasteisiin kaavoihin (taulukko)	19
4.7 Yleiskaavallinen tarkastelu	20
4.8 Muut suunnitelmat ja selvitykset	22
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	23
5.2 Osallistuminen ja yhteistyö	23
5.3 Asemakaavoituksen vaiheet	23
5.4 Asemakaavan tavoitteet	32
5.5 Valmisteluvaiheen alustavat luonnokset	33
5.6 Muutokset luonnoksesta ehdotukseen	34
5.7 Tarkistukset kaavaehdotukseen	35
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS	35
6.1 Kaavan rakenne	36
6.2 Aluevaraukset	36
6.3 Kaavan vaikutukset	40
6.4 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	44
6.5 Nimistö	47
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA SEURANTA	47

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus vireilletulo päätös ja OAS:n nähtäville asettaminen	3.4.2023 § 83
OAS-vaiheen nähtävillä olo alkaen 27.4.2023, tiedote naapureille, lausuntopyynnöt, kuulutus	27.4.-29.5.2023
Pohjaselvitysten laatiminen, arkeologinen inventointi sekä rakennettu ympäristö ja maisema	kesä-syksy 2023
Kunnanhallitus asetti valmisteluvaiheen aineiston ja kaavaluonnoksen nähtäville	20.5.2024 § 128
Valmisteluvaiheen nähtävillä olo 30 vrk, tiedote naapureille, lausuntopyynnöt, kuulutus	29.5.-30.6.2024
Lisäselvitykset, liitteet 15,16 ja 17	syksy 2024
Kunnanhallitus päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta	9.12.2024 § 306
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 30 vrk, tiedote naapureille, lausuntopyynnöt, kuulutus	18.12.2024-31.1.2025
Ehdotusvaiheen nähtävilläolon yleisötilaisuus Tippavaaran Helmessä	15.1.2025
Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen käsittely ja toimenpiteet	talvi 2025
Kunnanhallitus hyväksyy ja esittää asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi	24.3.2025 § 61
Valtuusto hyväksyy asemakaavan	28.4.2025 § 9
Asemakaavan voimaantulokuulutus	18.6.2025

2.2.Ranta-Niskalan asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla muodostuu asuin- ja erillispientalojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta, katualuetta (Ranta-Niskalan raitti ja Torpanpolku), venesatama- ja venevalkama-aluetta sekä energiahuollon aluetta. Kaavassa osoitetaan lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (rantametsä), muu kulttuuriperintökohde (historiallinen asuinpaikka), ajoyhteys ja johtoa varten varattu alueen osa. Ohjeellisina merkintöinä osoitetaan lähivirkistysalueelle ulkoilureittejä, uima- ja grillipaikka, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennelman alue sekä hulevesien viivytysalue.

Kaava-alueen pinta-ala on 6,1 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeus 4340 kem². Alueelle tulee arviolta 17 uutta asuntoa ja 50 asukasta sekä yksittäisiä työpaikkoja (asuntojen yhteyteen saa sijoittaa pienimuotoisia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja).

Erillispientalojen korttelialueilla rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 200-240 kem² sekä talousrakennuksille 60 kem². Asuinpientaloalueiden rakennuspaikoilla rakennusoikeus on 360 kem² sekä talousrakennuksille 60 kem². Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee rinnemaastossa 1/2 k l u 1/2-2/3. Rakennuspaikoille on osoitettu istutettavia alueen osia sekä lähivirkistysalueisiin rajautuvilla alueilla että kadun laitaa. Kortteleissa 428-431 on osoitettu rakennusten harjansuunta ja korttelin 431 rakennuspaikoilla rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kaavamääräyksiä on annettu myös julkisivuvarityksestä ja -materiaaleista.

Kaavan yleismääräyksillä ohjataan muun muassa rakennuspaikkojen hulevesien käsittelyä, piha-alueita ja pinnoitteita, ilmastokestävää rakentamista sekä autopaikkojen lukumäärää.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun se on hyväksytty valtuustossa ja se on saanut lainvoiman. Ensin kunta laatii katu- ja kunnallistekniikan suunnitelman. Alueen vesihuoltoverkko ja kadut toteutetaan ennen asuinrakentamista. Kunta rakentaa vesihuoltoverkon rakennuspaikan rajalle, josta rakennuspaikan omistaja rakentaa johdot rakennuksiinsa. Rakennuspaikkojen rakennusten rakentamiseen tulee hakea rakennusluvat.

2.4 Työryhmä

Asemakaavan suunnittelusta ja aineistojen laatimisesta vastaavat Hämeenkyrön kunnan kaavoituspäällikkö Leena Lahtinen, kaavasuunnittelija Anna-Maria Niilo-Rämä sekä havainnekuvien osalta harjoittelija, ark.yo Perttu Moilanen. Kaavakartta on tehty Nosto Consulting Oy:ssä.

Yhteyshenkilöt:

Leena Lahtinen
kaavoituspäällikkö
puh. 050 3100 899
etunimi.sukunimi@hameenkyro.fi
käyntiosoite: Härkikuja 7
39100 HÄMEENKYRÖ

Anna-Maria Niilo-Rämä
kaavasuunnittelija
puh. 044 486 0028
etunimi.sukunimi@hameenkyro.fi
käyntiosoite: Härkikuja 7
39100 HÄMEENKYRÖ

3 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee 1,5 km Kyröskosken keskustasta koilliseen Pappilanjoen ja Kyrösjärven läheisyydessä. Ajoneuvoliikenne alueelle tapahtuu Niskalantien kautta, kevyt liikenne myös Laivataival -tien kautta. Alue on maakuntakaavan ja kunnan strategisen yleiskaavan mukaista taajamaa sekä Pappilanjoen varressa virkistys-/maisema-alueita. Keskustan 2010 yleiskaavassa (vahvistettu 2001) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, maa- ja metsätalousalueeksi sekä venesatama-alueeksi. Alueen eteläosassa on voimassa Käpylän asemakaava (2000), jossa alueita on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi. Alueen itäosassa on voimassa Yliniskalan rantakaava (1971), jossa alue on osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi ja maa- ja metsätalousalueeksi.



Viistokuva kaakosta, kuvassa punaisella suunnittelualue, keskellä Niskalantie, taustalla Kyrösjärvi.

Alueen pinta-ala on noin 6,1 ha. Alueen maasto viettää Yliniskalan tilalta kohti lännen ja pohjoisen vesistöjä, maaperä on pohjoisosassa hiekkamoreenia ja eteläosassa hienoa hietaa. Alue on rakentamaton. Pappilanjoen ja Kyrösjärven ranta on puustoista, aluskasvillisuudeltaan rehevää rantalehtoa. Pohjoisrannalla on liito-oravien elinympäristön ydinalue, joka tulee säilyttää. Kyrösjärven rannassa Laivataival -tien päässä on venesatama. Muutoin rakentamaton alue on vanhaa peltoa ja eteläosasta vanhaa metsälaidunta. Yli-Niskalan talouskeskuksen länsipuolella on historiallinen asuinpaikka, joka on luokiteltu muuksi kulttuuriperintökohteeksi.

Alueen laidoilla on sekä Kyröskosken vesihuolto Oy:n että kunnan vesihuoltolaitoksen verkostoa. Alueen eteläosassa on Elenia Oy:n sähkölinjoja ja sähkökaappeja. Teknisen huollon verkostojen siirron tarpeesta pyydetään lausunnot.

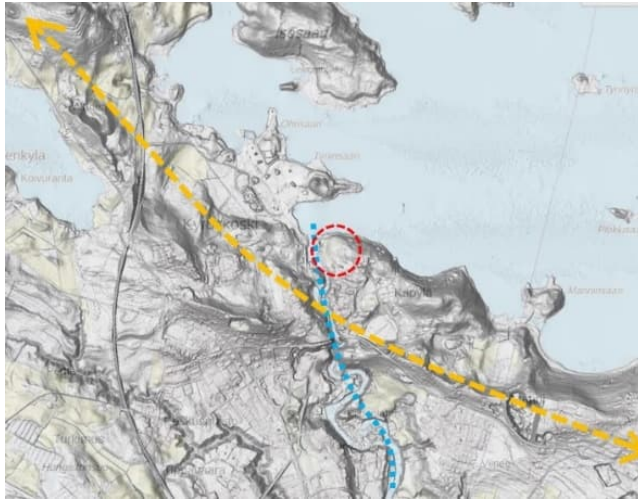
Alueen pohjoispuolella Kyrösjärven vastarannalla Timinsaareissa sijaitsee puutermiinali-alue, josta saattaa kantautua ajoittaista meluhäiriötä alueelle. Timinsaaren rantaan on rakennettu meluvalli ja vuonna 2022 laaditun meluselvityksen mukaan haketuksen aikainen melu ei ylitä melulle asetettuja ohjearvoja.



Maanmittauslaitoksen ortokuva, jossa kaava-alueen raja on osoitettu sinisellä.

3.2 Maisema ja rakennettu ympäristö

Kaava-alueelle on laadittu laajempi Hämeenkyrön rakennetun ympäristön inventointi 2017 ja erillinen rakennetun ympäristön ja maiseman selvitys 2023. Ranta-Niskalan alue sijoittuu maisemallisesti merkittävään kohtaan, jossa pohjois-eteläsuuntainen Pappilanjoen vesireitti halkaisee luode-kaakkosuuntaisen harjujakson. Joen niskalla Yli-Niskalan niemen pohjoispuolella on Kyrösjärvi ja länsipuolella Pappilanjoki. Kyrösjärven keskimääräinen vedenkorkeus on 83,04 mmpy. Maasto nousee Yli-Niskalan tilan itäpuolella Aarretaival -tiellä tasoon 105 mmpy, Kyrösjärven puoleinen pohjoisrinne on jyrkempi kuin Pappilanjoen puoleinen länsirinne. Ranta-alue on puustoinen ja rehevä. Yli-Niskalan tilan luoteispuolinen vanha peltoalue on osin vesakoitunut ja peittää kesäaikaan näkymät tilalta vesistöön. Peltotoalueen eteläpuolella on vanha rehevöitynyt metsälaidun metsäsaarekkeineen ja tiheikköineen. Maaperältään alueen pohjoisosassa on hiekkamoreenia ja eteläosa hienoa hietaa. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävä Yli-Niskalan talouskeskuksen pihapiiri on alueen dominantti, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa niin asutushistorian, rakennusperinteen kuin taajamakuvankin osalta. Pohjoisessa Kyrösjärven vastarannalla maisemassa korostuu Timinsaaren vanha teollisuus- ja varastoalue.



GTK:n maankamarakartta, jossa osoitettu suunnittelualue punaisella ympyrällä, harjujakso keltaisella viivalla ja Pappilanjoki sinisellä viivalla.

Kaava-alue on pääosin rakentamaton, Kyrösjärven rannassa on vanha venevaja. Näin ollen itse kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Alueella itäpuolella on Yli-Niskalan talouskeskus, jonka rakennukset on siirretty nykyiselle paikalleen vuonna 1910. Avoimeen neliöpihan muotoiseen pihapiiriin kuuluu vuoden 1995 jälkeen uudistettu päärakennus sekä pitkänurkkaiset, maalaamattomat luhti, varastorakennus/lato/puucee ja navetta. Yli-Niskala on nykyisin omakotikäytössä ja pihapiiri ympäristöineen on osoitettu Hämeenkyrön keskustan 2010 yleiskaavassa rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä sisältäväksi alueeksi. Alueen itäpuolella Kyrösjärven rannassa on alun perin 1940-50 -luvulla rakennettu, peruskorjattu omakotitalon pihapiiri (Laivataival 74). Alueen kaakkoispuolella Laivataival ja Suvantopolku -teiden varrella on 2000-luvun alkuvuosina rakennettuja, I – I½ -kerroksisia, pääosin lautaverhottuja omakotitaloja.

Laivataival -tie kulkee Kyrösjärven rantaan venesatama-alueelle asti. Tie on saneerattu ja asfaltoitu 2000-luvun alussa Aarretaival -tien liittymään asti. Kyrösjärven rannassa on venelaituri sekä soutuvenepaikkoja. Rannassa on metsäpolku Laivataival -tien päästä Pappilanjokea myötäillen.

Maisemallisesti rakentamisen kannalta arimmat alueet ovat Kyrösjärven ja Pappilanjoen rantametsät sekä Yli-Niskalan talouskeskuksen lähiympäristö. Peltojen pusikoitumisen myötä näkymät Yli-Niskalan päärakennukselta pelloille ja vesistöön ovat suurelta osin hävinneet, mutta talouskeskus on selkeä alueen dominantti, jonka asema maisemassa tulee huomioida. Ranta-alue on luonteeltaan moninainen ja sen luonnonmukainen puustoisuus vesistöä ja entistä peltoa rajaavana tekijänä tulee säilyttää maisemassa.



Vasemmalla näkymä luoteesta Yli-Niskalan suuntaan ja oikealla Pappilanjoen rantapolku

Arkeologinen kulttuuriperintö

Yli-Niskalan talouskeskuksen länsipuolella on muu kulttuuriperintökohde, historiallinen asuinpaikka, vanha talotontti, 1000034301 Pappila Yli-Niskala. Vanha talotontti on paikannettu 1797 laaditun isojakokartan sekä rakennuksenpohjahavainnon perusteella. Alueelta on havaittu 4x3 metrin kokoinen lohkokivinen rakennuksen perusta. Isojakokartan talonpaikka vaikuttaisi paikantuvan hivenen länнемmäksi kuin rakennuksen perusta. Lähde: Hämeenkyrö, Keskustan yleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2017 (Mikroliitti Oy).



Kartta: Hämeenkyrö, Keskustan yleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2017 (Mikroliitti Oy)

Alueelle tehtiin vuonna 2023 asemakaavatasoinen arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy). Inventoinnin tuloksena on, että kaava-alueella ei havaittu uusia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muitakaan suojeltavaksi katsottavia arkeologisia jäännöksiä. Ennestään tunnettu muu kulttuuriperintökohde tarkastettiin. Siitä ei tehty uusia havaintoja ja sen rajaukseen ei ehdoteta muutoksia.

3.3 Luontoarvot

Alueella on laadittu muun muassa seuraavat luontoselvitykset; Ali-Niskalan alueen luontoselvitykset 2014 (Biologitoimisto Vihervaara), Luontoselvitys 2019: Heiskan, Yli-Niskalan ja Hanhijärven rajaukset (Anne Hirvonen), Yli-Niskalan liito-oravaselvitys 2019 (Anne Hirvonen).

Kasvillisuuden osalta teksti perustuu vuonna 2019 tehtyyn luontoselvitykseen.

Yli-Niskalan rantakaistale (11) on luontotyyppiltään tuoretta lehtoa ja rantatörmän kuivimilla osilla lähinnä lehtomaista kangasta. Pensaskerros on kehittyntä erityisesti vähemmän kuluneella alueella pellon ja rantaa kiertävän polun väliin jäävällä kaistaleella. Pohjakerroksessa tavataan lehtosammalia. Puista pihlaja, koivut ja harmaaleppä esiintyvät valtalajejoina, kapealla lehtomaisella rantavyöhykkeellä valtalajina on kuusi, joukossaan koivu ja harvakseltaan mänty. Alueella on myös lahoppuuta. Rantakaistale lehtoineen on paikallisesti arvokas elinympäristö monille lajeille ja kaistale toimii myös kulkuyhteytenä. Alue suositellaan huomioimaan maankäytössä niin, etteivät sen ominaispiirteet vaarannu. Järeät puut sekä lahot ja vanhat puut suositellaan säästämään monimuotoisuudelle arvokaina. Alueelta on myös liito-oravahavaintoja.

Rantalehto päättyy ilmeisesti venevalkamaksi kaivettuun syvennykseen, jossa esiintyy nyt rehevää ruoho- ja saraluhtaa (12).

Pellon eteläpuolella ennen sähkölinjaa on rehevöityntä, suurruohoista tuoretta niittyä, jossa vadelma, mesiangervo, niittypuntarpää, maitohorsma ja isonokkonen esiintyvät runsaina. Sähkölinjan pohjoispuolelle jää ilmeisesti vanhaa rehevää metsälaidunta (13), jossa varttuneiden lehtipuiden joukossa on avointa niittyä ja nuorta taimikkoa. Puustossa lehtipuut, raita, koivut, pihlaja, harmaaleppä, vaahterat, tuomi ja pajut vallitsevat, joukossaan yksittäisiä nuoria kuusia. Perinnebiotooppeina pidetään vain alueita, jotka ovat säilyneet perinteisen maankäytön piirissä. Tältä alueelta laidunnus on loppunut, ja alue on kasvamassa umpeen ja vesakoitumassa. Puusto on pääosin nuorta ja matalaa, eikä se siten ole esimerkiksi liito-oravalle otollista. Tiheiköt tarjoavat kuitenkin monille linnuille sopivia pesäpaikkoja, ja paikallisesti tiheiköt lisäävät siten monimuotoisuutta. Tiheiköitä suositellaan säästämään mahdollisuuksien mukaan.

Rantaan kulkevan tien ja pellon väliin jää lehtomainen kaistale (14), jossa kasvaa harvakseltaan lukuisia järeitä haapoja ja kuusia. Kaikki järeät puut suositellaan säästämään monimuotoisuudelle arvokkaina. Alueelta on myös liito-oravahavaintoja.



Kartta ja taulukko: Luontoselvitys 2019: Heiskan, Yli-Niskalan ja Hanhijärven rajaukset (Anne Hirvonen)

Täydennyskohteet 11-14						
kohdenro	tyyppi	luontotyyppi	ravinteisuus	uh. luokka	luonnontilaisuus	arvo
11	rantalehto	OMaT (OMT)	2	VU, (NT)	Rannassa polku ja kuluneisuutta. Harvennuksesta aikaa. Lahopuuta eri lahoasteilla, kehittynyt pensaskerros. (alueelta liito-oravahavaintoja)	p+
12	rantaluhtaa	RSLu	2	DD	ilmeisesti osin kaivettu venevalkama	p
13	vanhaa metsälaidunta	tuoretta suurruoho- ja heinäniittyä, lehtopohjaisia metsäsaarekkeita ja tiheikköjä	2	-	niittyalueet rehevöityneet, umpeenkasvua, vesakoitumista	p-
14	järeitä puita, kuusia ja haapoja	(OMaT-OMT)	2	-	harvennettu kaistale pellon ja tien välissä	p

Liito-oravat

Alueella on tehty liito-oravaselvityksiä vuosina 2014 ja 2019. Seuraava tekstiosuus perustuu vuoden 2019 selvitykseen. Maastokäynnillä alueen pohjoisosan rantakaistaleelta löydettiin kymmenittäin papanapuita ja lukuisia pesä- ja levähdyspaikaksi sopivia kolopuita, lukuisia järeitä haapoja ja kuusia sekä ruokailupuiksi sopivia lehtipuita. Papanoiden määrän perusteella alueella on talvehtinut useampia liito-oravia. Naaraat eivät yleensä siedä toisia naaraita reviirillään, mutta koiraita voi olla alueella useampia. Poikaspesään ei ole koiraillekaan ole kuitenkaan asiaa. Hyvälaatuinen reviiri voi olla myös melko pieni. Reviirin ydinalueen tulee olla vähintään 4ha, sillä tätä pienemmillä alueilla ei ole havaittu lisääntymistä. Alueelta rajattu alue on noin 6 ha, joten on mahdollista, että alueella on vain yksi lisääntyvä naaras, mutta alue voi mahdollistaa myös kahden naaraan osin päällekkäisen reviirin, etenkin kun havaintojen perusteella liito-orava on liikkunut myös laadukkaan ydinalueeksi rajatun alueen ulkopuolella alueen kaakkoiskulmalla. Myös selvitysalueen kaakkoispuolella voi olla liito-oravalle sopivaa elinympäristöä.

Niskalan alueen liito-oravan elinympäristön ydinaluetta rajaa pohjoispuolelta Kyrösjärvi ja eteläpuolelta peltoalue ja Niskalantien pohjoispuolen laajat avonaiset tonttialueet: kulkuyhteys etelään on katkennut. Siten olemassa olevat kulkuyhteydet kaakkoon ja luoteeseen on erittäin tärkeää säilyttää. On todennäköistä, että Pappilanjoki rantametsineen toimii ekologisenä käytävänä myös liito-oraville. Elinympäristön ydinalueeksi rajatun alueen luoteiskulman eteläpuolella joen ja pellon väliin jäävällä rantakaistaleella on lähinnä nuoria, alle 10-metrisiä puita, joita aikuiset liito-oravat eivät suosi kulkuyhteytenään. Vastarannalla kasvaa myös varttuneempia puita, ja rajauksen sisäpuolella rannassa on myös kookkaita puita, jotka mahdollistavat helposti alle 30 metriä leveän joen ylittämisen. Kulkuyhteydet rajausalueen kaakkoispuolelle ovat tällä hetkellä hyvät metsäalueita pitkin. Liito-oravan todettiin myös liikkuneen rajauksen eteläpuolella koilliskulmalla, sillä alueelta löytyi papanoita kahden kuusen juurelta. Toimiva kulkuyhteys voi kulkea myös asutuksen läpi, etenkin vanhemmilla asuinalueilla, joilla pihapuut ovat varttuneita, tai muilla sellaisilla tonteilla, joilla kasvaa järeämpiä puita.

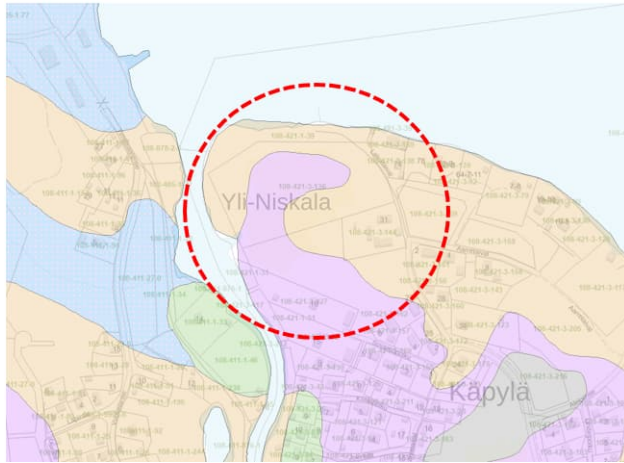
Karttaliitteeseen rajattu elinympäristön ydinalue suositellaan säästämään I-luokan ehdottomasti säästettävänä alueena. Rajattu ydinalue on pinta-alaltaan 6,2 hehtaaria. Joitakin papanoita löytyi myös rajauksen itäosan eteläpuolisesta metsäsaarekkeesta kahden kuusen juurelta, joten liito-oravat olivat liikkuneet myös tällä alueella. Elinympäristöjen välisten yhteyksien tulisi perustua puille, jotka ovat vähintään 10-metrisiä. Pidemmällä etenemällä puujonon sijaan toimivammilla yhteyksillä puita on rinnakkain, ja puut ovat enintään korkeutensa päässä toisistaan. Maksimietäisyytenä molempiin suuntiin toimivassa yhteydessä voidaan pitää matkaa, joka on alle kolme kertaa matalamman puun korkeus. Kulkuyhteydet rajausalueen kaakkoispuolelle ovat tällä hetkellä hyvät metsäalueita pitkin. Puustoinen kulkuyhteys kaakkoispuolisille metsäalueille tulee turvata myös jatkossa. Lounaispuolella rantakaistaleen kulkuyhteys etelän suuntaan on sen sijaan heikko ja kaistaleella suositellaan jättämään puustoa varttumaan kulkuyhteyden paranemiseksi. Tällä hetkellä vastarannalla Pappilanjoen länsipuolella on kulkuyhteyden mahdollistavia puustoisia alueita. Pappilanjoen rannat suositellaan säilyttämään molemmiin puolin puustoisina, sillä vesiuomat ja niiden rantavyöhykkeet toimivat luonnollisena ekologisenä käytävänä monille lajeille, myös liito-oravalle. Tällä hetkellä joki rantavyöhykkeineen mahdollistaa liito-oravan kulkuyhteyden, sillä joki on monin paikoin alle 30 metriä leveä, ja heikoimmin puustoisilla rannoilla liito-oravat voivat käyttää vastarannan puita. Jos molemmille rannoille tulee aukko, joka on 3-kertaa leveämpi kuin matalamman aukonreunapuun pituus, kulkuyhteys katkeaa.



Kartta: Yli-Niskalan liito-orava-selvitys 2019 (Anne Hirvonen)

3.4 Maaperä, pohjavedet, pintavedet ja tuulisuus

Suunnittelualueen maaperä on pohjoisosassa hiekkamoreenia ja eteläosassa hienoa hietaa. Alueella tulee tehdä tarkempi maaperä- ja rakennettavuusselvitys ennen katusuunnitelmien ja rakennusten rakennesuunnitelmien laatimista. Rakentajan tulee tarvittaessa tarkistaa maaperän rakennettavuus rakennusluvituksen yhteydessä. Koko Hämeenkyrön kunta on rakennusjärjestyksen mukaan aluetta, jossa radon tulee ottaa rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioon. Uudet asuin- ja työtilat tulee toteuttaa siten, ettei radonpitoisuus ylitä sallittua ohjearvoa (Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestys § 40).



GTK:n maaperäkarta, jossa osoitettuna suunnittelualue punaisella ympyrällä. Alueen pohjoisosa on hiekkamoreenia (vaaleanruskea), eteläosa hienoa hietaa (vaaleanvioletti).

Kaavan ehdotusvaiheessa 2024 on laadittu alueen rakennettavuusselvitys (Taratest Oy). Tehtyjen tutkimusten perusteella pinnan humuskerroksen alla on arviolta 0-1 m löyhähkö koheesiomaakerros, jonka alla on noin 2-10 m hiekka- /moreenikerros, joka rajoittuu alapinnastaan kallioon. Puristinheijarikairaukset ovat päättyneet 2.4-11.9 m (taso +79.5-+91.9) syvyyteen vallitsevasta maanpinnasta mitattuna pysähtyen tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon. Kalliopinnan sijaintia ei tutkimuksissa selvitetty. Tutkimusten mukaan alueelle suunnitellut 1-3 kerroksiset pientalot voidaan perustaa maanvaraisesti tiiviin kittamaakerroksen varaan. Alapohjat voidaan rakentaa maanvaraisina ja pohjanvahvistukseen ei ole tarvetta. Perusmaa alueella on oletettava routivaksi ja rakennukset on salaojitettava.

Laadittu rakennettavuusselvitys ei riitä lopulliseksi pohjarakennussuunnitelmaksi.

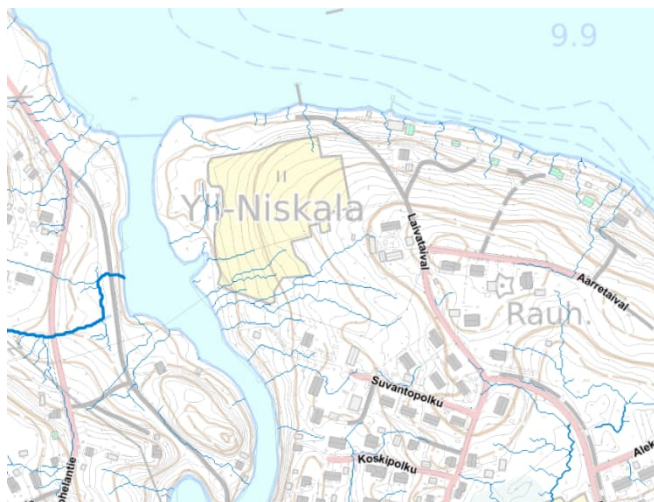


Rakennettavuusselvitys, pohjatutkimusasetapiirros. Taratest Oy.

Kyrösjärven keskimääräinen vedenkorkeus on 83,04 mmpy ja maasto nousee Aarretaival- ja Laivataival- teiden liittymässä noin tasoon 104 mmpy. Kaava-alue on pääosin rinne- maastoa, Kyrösjärven puoleinen pohjoisrinne on jyrkempi kuin Pappilanjoen puoleinen län- sirinne. Pappilanjoen rantametsä on kaava-alueen ainoa tasainen alue.

Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Pintavesien osalta alue kuuluu Kyrösjärven valuma-alueeseen. Alueen eteläosan pintave- det valuvat länteen Pappilanjokeen ja pohjoisosan pintavedet pohjoiseen Kyrösjärveen. Pintavesiä ei juurikaan kulkeudu alueelle ulkopuolisilta alueilta, sillä alue sijoittuu vedenja- kaja-alueelle.



Karttaote Sweco Oy:n karttapalvelusta, jossa pohjakartalla pintavaluntareitit.

Kaavan ehdotusvaiheessa 2024 on laadittu alueen hulevesiselvitys (Destia Oy).

Selvityksen mukaan alueen erityispiirteitä ovat sijainti Kyrösjärven ja Pappilanjoen rannan välittömässä läheisyydessä, alueen kohtalaisen suuret korkeuserot sekä osittain hienoi- nesta oleva maaperä, jossa hulevesien imeytyminen voi olla melko hyvää mutta joka toi- saalta on herkkä eroosiolle.

Muodostuvien hulevesien määrä lisääntyy kaavan toteutumisen myötä vettä läpäisemättö- män pinnan lisääntyessä, kerran 5 vuodessa tapahtuvan sadetapahtuman aikana noin 132 m³ nykytilanteeseen verrattuna, ja tätä vesimäärää voidaan pitää kaava-alueella viivytettä- vien hulevesien vähimmäismääränä. Hulevesiä voidaan viivyttaa joko tonteilla tai/ja ylei- sillä alueilla. Jos sekä tonttien että katu- ja muilla yleisillä alueilla muodostuvat hulevedet viivytetään yhdessä altaassa, ellipsinmuotoisen altaan tilavaraus on n. 10 x 30 m, kun ve- denpinnan korkeus altaassa on keskimäärin 0,5 m.

Alustavien suunnitelmien mukaan kaava-alueen uusille katualueille toteutetaan huleve- siviemäröinti. Suuri osa tonteista voidaan liittää katualueiden hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan toteuttamiseksi hulevesiä ei voida suoraan purkaa hulevesiviemäreistä vastaanottavaan vesistöön, vaan hulevedet tulee ohjata esi- merkiksi VL-alueelle toteutettavaan alueelliseen hulevesien käsittelyyn (esim. biosuodatus- altaaseen tai kosteikkoon), josta ne voidaan purkaa käsittelyn jälkeen vesistöön.

Hulevesille on tärkeää olla käsittelyjärjestelmä ennen kiinteistöjen rakentamista, jotta ra- kennusaikaisia runsaasti kiintoainesta sisältäviä hulevesiä voidaan käsitellä ennen niiden johtamista vesistöön.

3.5 Palvelut

Julkisista palveluista mm. koulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 2,2 km etäisyydellä Kyröskosken keskustassa, johon on kevyen liikenteen väylä. Keskustassa on myös mm. tori, kaupallisia palveluita sekä liikuntahalli. Lukio, kirjasto ja terveystalvelut sijaitsevat kirkonkylässä, johon matkaa on noin 5 km. Lähin leikkikenttä sijaitsee Aleksintien varressa vajaan 0,5 km etäisyydellä.

Joukkoliikenne

Hämeenkyrössä ei ole kattavaa kunnan sisäistä joukkoliikennettä. Kyröskosken keskustassa on matkahuolto ja pysäkit, joilta pääsee mm. Tampereen ja Ikaalisten suuntaan.

Virkistys

Kaava-alueella Kyrösjärven rannassa on venesatama ja soutuvenepaikkoja. Tällä hetkellä alueella on 18 laituripaikkaa ja soutuveneille 28 rantapaikkaa. Lähin veneiden vesilelaskupaikka on Kauhtuan rannassa vesitse noin 2 km etäisyydellä ja autolla noin 4,5 km etäisyydellä.

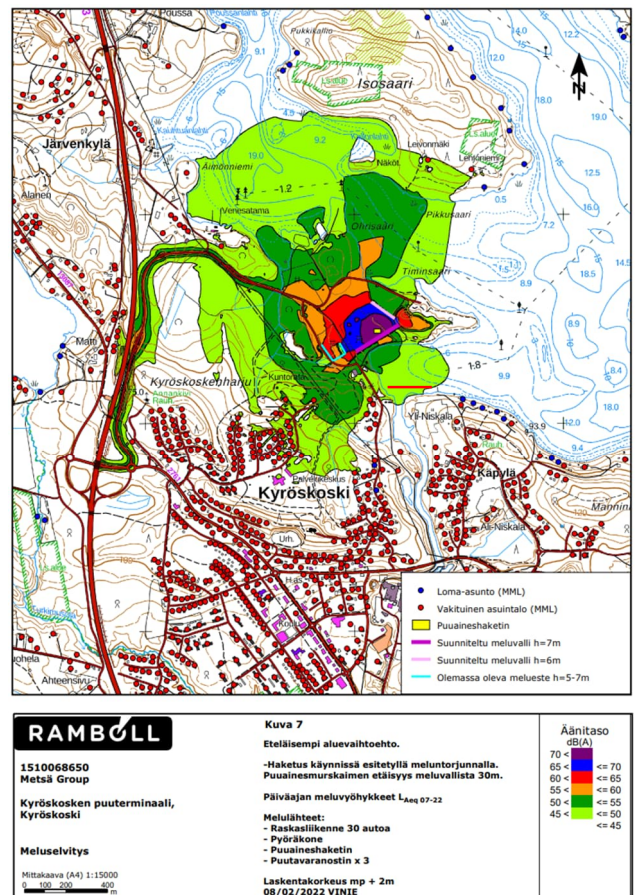
Rantametsässä on rantaa seuraileva polku, jonka varrella on kaksi epävirallista nuotiopaikkaa. Kyrösjärven rannassa käydään myös uimassa, vaikka virallista uima-aluetta ei olekaan. Lähin uimaranta sijaitsee Ylöjärven Manninrannassa ulkoilureittejä pitkin noin 2,5 km etäisyydellä kaava-alueesta. Hämeenkyrön Järvenkylän uimarannalle on matkaa noin 5,5 km. Poussanharjun valaistulle ulkoilureitille matkaa on noin 1,5 km.

3.6 Ympäristöhäiriöt

Alueen pohjoispuolella Kyrösjärven vastarannalla Timinsaassa sijaitsee puutermiinali-alue, josta saattaa kantautua ajoittaista meluhäiriötä alueelle. Alueella on puutavaran murskaus-, haketus- ja varastointitoimintaa. Haketusta ja murskausta saa tehdä arkisin klo 7-18 välisenä aikana enintään 45 päivänä vuodessa. Toiminta ajoittuu pääsääntöisesti lämmityskaudelle ja sitä tehdään tyypillisesti noin viikon mittaisina jaksoina.

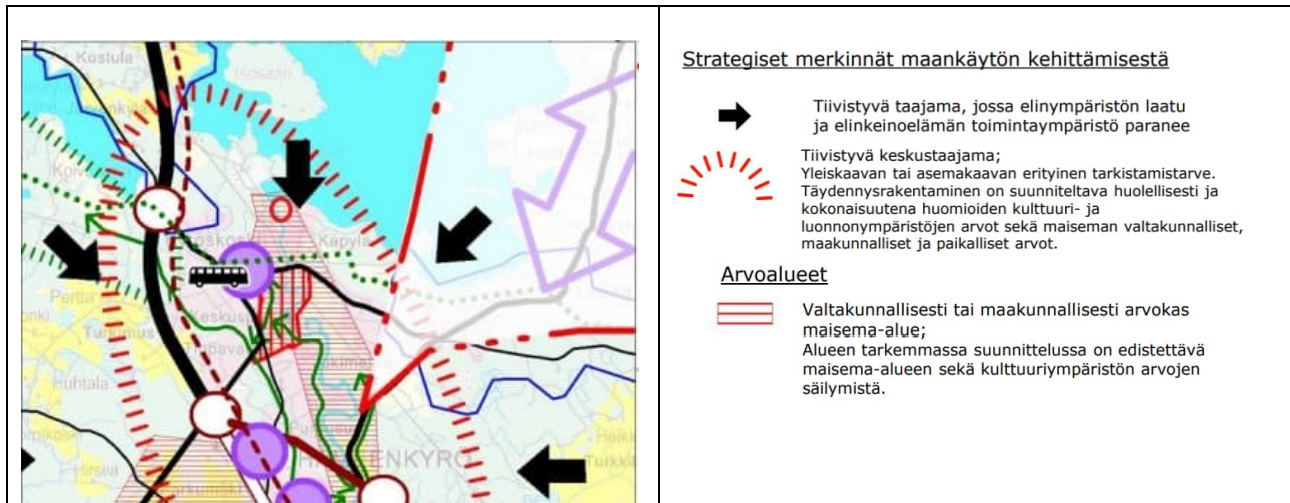
Timinsaaren rantaan on rakennettu 7 m korkea meluvalli ja vuonna 2022 laaditun meluselvityksen mukaan haketuksen aikainen melu ei ylitä melulle asetettuja ohje-arvoja. Selvityksen mukaan 45 dB(A) äänitaso ulottuu Kyrösjärven rantaan, mutta ei kaavan maa-alueelle. Uuden ympäristöluvan mukaan meluselvitystä tulee päivittää säännöllisesti viiden vuoden välein tai meluun vaikuttavien merkittävien muutosten yhteydessä.

Alueella on toistaiseksi voimassa ympäristölautakunnan 16.11.2011 myöntämä ympäristölupa, jota on muutettu Vaasan hallinto-oikeuden 21.6.2012 antamalla päätöksellä. Alueen muuttuneen toiminnan vuoksi alueelle myönnettiin uusi ympäristölupa elinympäristölautakunnan lupajaoksen päätöksellä 28.3.2023. Uudemman päätöksestä valitettiin ja 28.1.2025 Vaasan hallinto-oikeus kumosi päätöksen ja palautti asian lupaviranomaiselle uudelleen käsiteltäväksi. Ennen uutta ympäristölupaa toiminta alueella on mahdollista voimassa olevan aiemman ympäristöluvan (16.11.2011 § 47) mukaan.



4.2 Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040

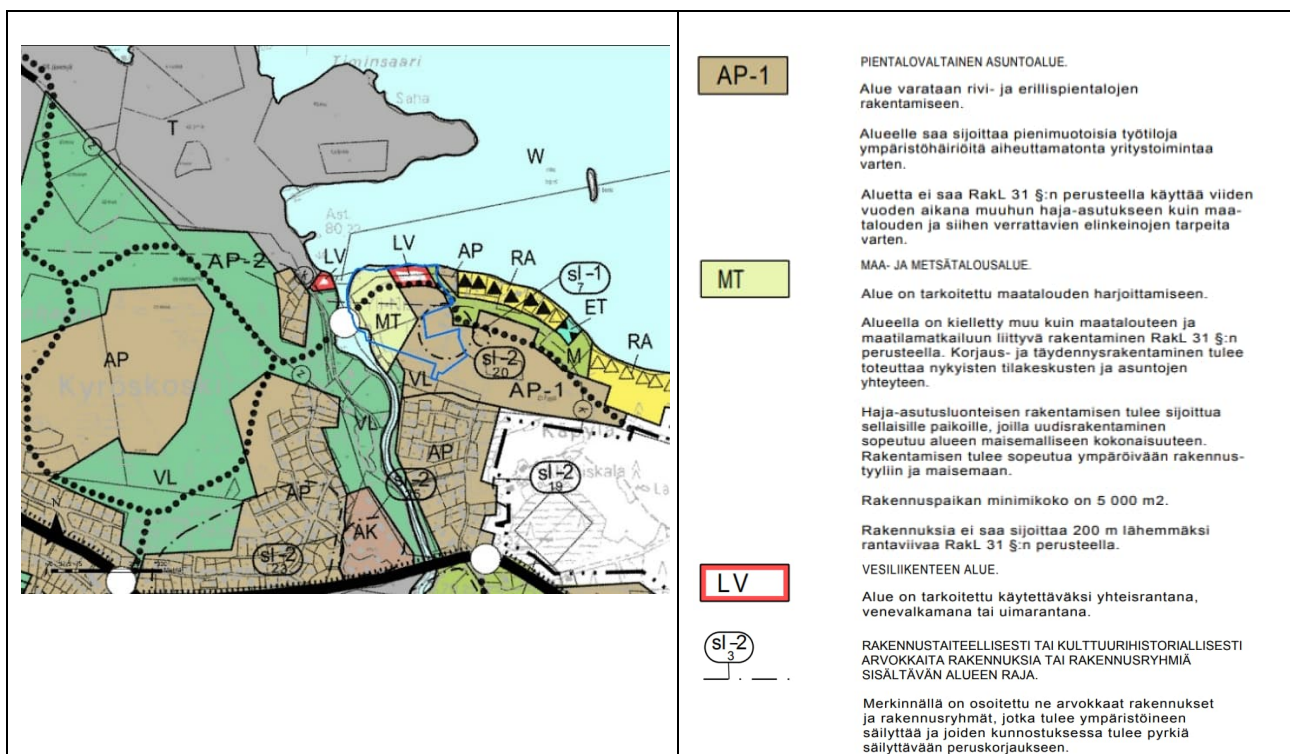
Hämeenkyrön strateginen yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2.11.2015 ja saanut lainvoiman 9.2.2016. Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu tiivistyvänä keskustaajamana ja Pappilanjoen varsi valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena.



Hämeenkyrön strateginen yleiskaava 2040 (ote). Suunnittelualue on osoitettu punaisella ympyrällä.

4.3 Hämeenkyrön keskusta 2010 yleiskaava

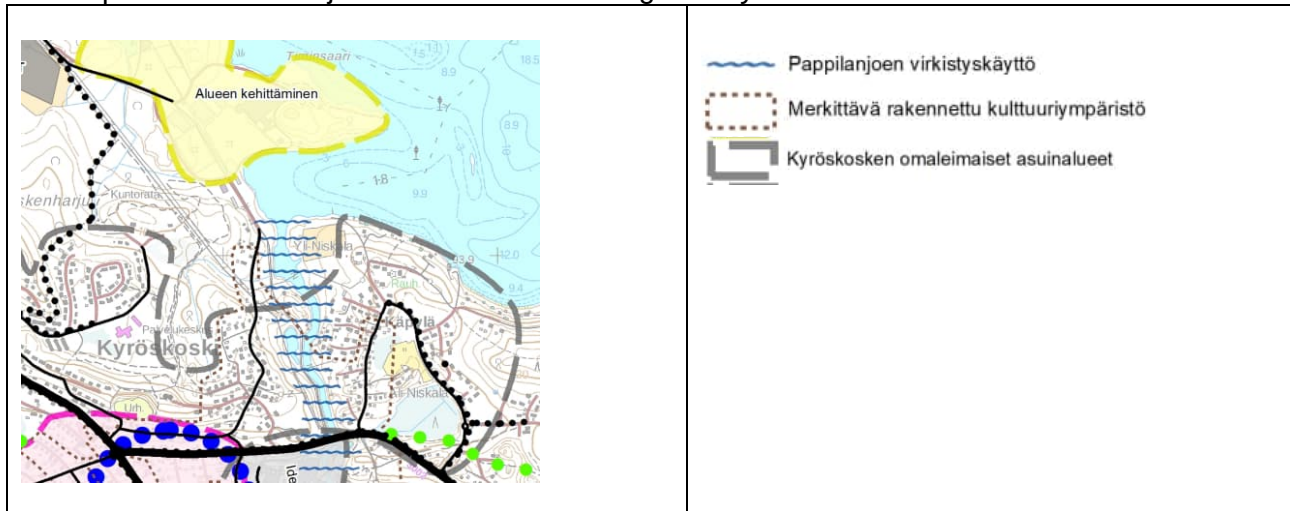
Keskusta 2010 yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.12.1996 ja vahvistettu Pirkanmaan ympäristökeskuksessa 30.11.2001. Keskustan yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, maa- ja metsätalousalueeksi sekä vesiliikenteen alueeksi. Alueen läpi on osoitettu itä-länsi-suuntaiset ulkoilureitti sekä suunniteltu maakaasujohto. Yli-Niskalan tilan pihapiiriin on osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä sisältävän alueen raja (sl-2).



Hämeenkyrön keskusta 2010 yleiskaava 2040 (ote yleispiirteistetyistä kaavasta). Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.

4.4 Hämeenkyrön keskustan 2040 rakennemallivaihe

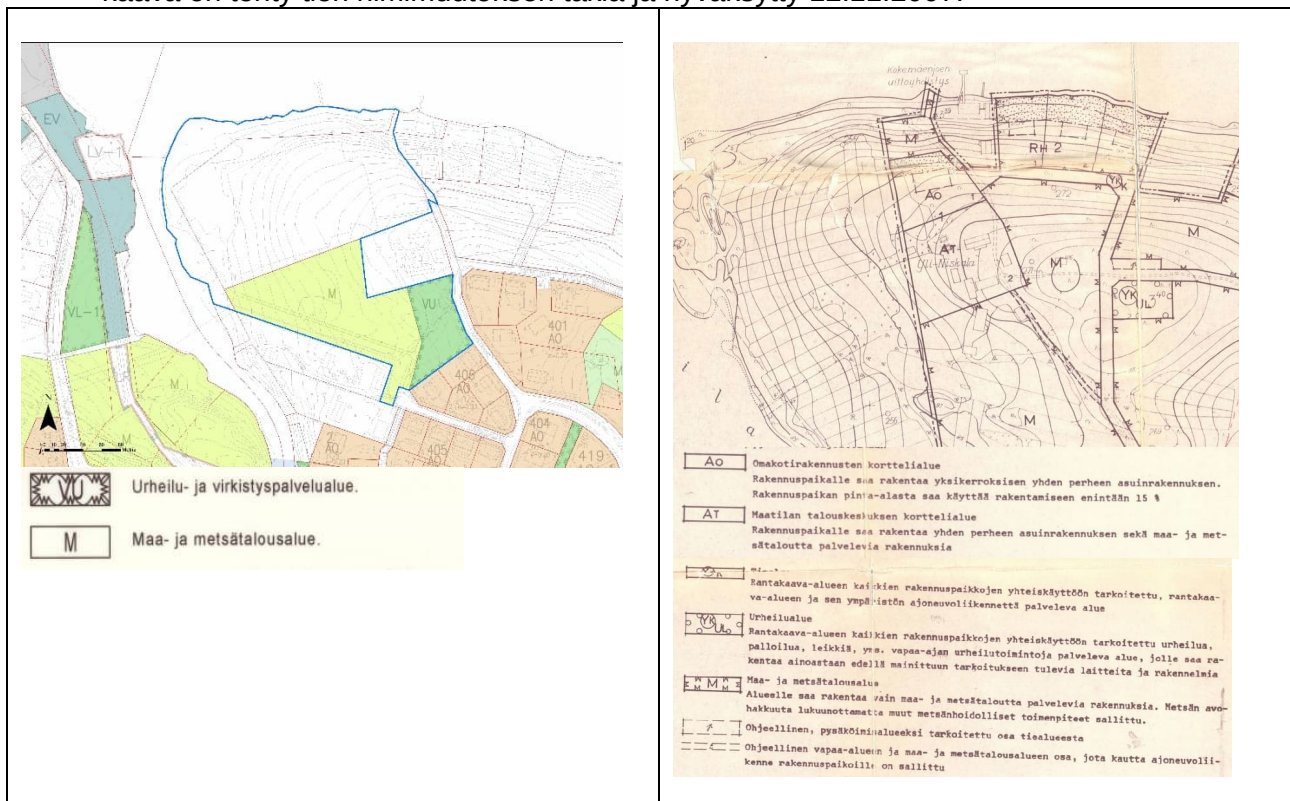
Hämeenkyrön keskustan osayleiskaava on tarkoitus uudistaa. Syksyllä 2019 laadittiin kaksi rakennemalliluonnosta (FCG), joissa Pappilanjoen varsi on esitetty virkistyskäyttöön. Pappilanjoen ja sen rantojen virkistyskäyttömahdollisuuksia tuetaan ja vahvistetaan. Joen ja sen puustoisten rantojen muodostamaa ekologista käytävää vaalitaan.



Ote rakennemalliluonnoksesta 2.

4.5 Asemakaavatilanne

Alueen eteläosan rakentamattomilla alueilla on voimassa 19.6.2000 hyväksytty Käpylän asemakaava. Asemakaavassa Laivataival -tien laitaan on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue ja länsiosaan maa- ja metsätalousalue. Niskalantie (osa) -Laivataival asemakaava on tehty tien nimimuutoksen takia ja hyväksytty 12.11.2007.



Oikealla ote asemakaavayhdistelmästä ja vasemmalla rantakaavasta.

Alueen itäosassa on voimassa 25.9.1971 hyväksytty Yliniskalan rantakaava. Rantakaavassa Yliniskalan tilan pohjoispuolelle on osoitettu omakotirakennusten korttelialue. Muutoin asemakaavoitettava alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Asemakaavojen ajantasaisuuden osalta alueelle ei ole toteutettu asemakaavan mukaisia urheilu- ja virkistyspalveluita eikä niille katsota olevan tässä sijainnissa tarvetta. Alueen

maa- ja metsätaloustoiminta on loppunut. Rantakaavan mukaista omakotirakennusten korttelialuetta ei ole toteutettu ja alueen luontoarvojen vuoksi toteuttaminen ei ole jatkossakaan mahdollista. Rantakaavan maatalan talouskeskuksen korttelialueen rajausta poikkeaa alueen nykyisistä kiinteistörajoista.

4.6 Asemakaavan vertailu ylempiasteisiin kaavoihin (taulukko)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen maakuntakaavan ja yleiskaavojen kautta. Seuraavassa on vertailtu näitä kaavoja laadittavaan asemakaavaan. Vertailu on samalla osa asemakaavan vaikutusten arviointia (ks. tarkemmin tämän selostuksen luku 6.3, kaavan vaikutukset).

Hämeenkyrön keskusta 2010 yleiskaava (voimaan 2001)	Ranta-Niskalan asemakaava
AP-1, pientalovaltainen asuntoalue	o Pientaloasumiseen käytettävän alueen rajausta muuttuu alueen luonto- ja kulttuuriarvojen, loppuneen maataloustoiminnan ja asemakaavan asuintavoitteiden vuoksi. Asemakaava toteuttaa osin yleiskaavaa.
MT, maa- ja metsätalousalue	- Maa- ja metsätaloustoiminta alueella on loppunut. Rannan puustoisilla alueilla on luontoarvoja ja aiemmin avoin pelto on pusikoitunut. Asemakaava ei toteuta yleiskaavaa.
LV, vesiliikenteen alue	+ Venesatama-alue osoitetaan kaavassa ja nykyisen toiminta-alueen perusteella alue osoitetaan yleiskaavaa laajempaan.
sl-2, Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä sisältävän alueen raja	o Yli-Niskalan tila on kaava-alueen ulkopuolella. Tila ympäristöineen on huomioitu alueelle laaditussa rakennetun ympäristön ja maiseman selvityksessä sekä kaavasuunnittelussa.
ulkoilureitti ja eritasoristeys	+ kaavaratkaisu mahdollistaa ulkoilureitin. - Pappilanjoen ylittävä kevyen liikenteen silta ei ole asemakaavan tavoitteena, mutta kaavaratkaisu ei estä sen toteuttamista myöhemmin
suunniteltu maakaasujohto	- maakaasujohto alueelle ei ole enää ajankohtainen
Strateginen yleiskaava (lainvoima 2016)	Ranta-Niskalan asemakaava
Tiivistyvä taajama, jossa elinympäristön laatu ja elinkeinoelämän toimintaympäristö paranee	+ asemakaavassa osoitetaan alueelle elinympäristön laatua parantavia virkistyspalveluja + Kyröskosken taajaman palvelut saatavilla ja parantaa niiden kysyntää
Tiivistyvä keskustaajama; Yleiskaavan tai asemakaavan erityinen tarkistamistarve. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristön arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot.	+ kaavan laadinnassa on huomioitu em. arvot. + Kyröskosken täydennysrakentamista toteutetaan - Avoimelle, entiselle peltoalueelle on osoitettu rakentamista.
Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue; Alueen tarkemmassa suunnittelussa on edistettävä maisema-alueen sekä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.	+ Alueelle on laadittu luonto- ja kulttuuriympäristön selvityksiä, joiden tulokset on huomioitu kaavan laadinnassa. Alueesta on laadittu havainnekuvat ja arvioitu maisema-arvojen vaikutukset. Asemakaava ei uhkaa kulttuuriympäristön tai maiseman arvojen säilymistä.
Keskustan alueittaiset tavoitteet	
Vuoteen 2040 mennessä keskustan alueen väestönkasvun tavoitteena on 1200 – 1500 asukasta.	+ Asemakaava vastaa osaltaan asukasmäärän kasvutavoitteeseen.
Rakennettujen kulttuuriympäristöjen vaaliminen vahvistaa alueen identiteettiä.	+ Alueen historiallinen kylätontti ja kaava-alueen ulkopuolella oleva Yli-Niskalan tila säilyvät
Uusia alueita otetaan taajaman laidoilta ja keskeltä käyttöön, samalla parannetaan rantavyöhykkeen viihtyisyyttä.	+ kaavaratkaisu täydentää Kyröskosken taajamarakennetta. Ranta-alueen virkistystoimintoja kehitetään.
Maakuntakaava 2040 (lainvoima 2017) ote kaavamääräyksestä	Ranta-Niskalan asemakaava
Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.	+ Kaavaratkaisussa säilytetään alueen vapaat rannat virkistyskäytössä.

	-uudet asuinrakennuspaikat ulottuvat lähimmillään noin 40 metrin etäisyydelle rannasta. Rannan virkistystoiminnoille jää kuitenkin hyvin tilaa ja yhtenäinen rannan ulkoilureitti säilyy.
Taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan asuminen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmat liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asuminen, 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 kykevyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.	+ Kaava-alue liittyy kiinteästi Kyröskosken taajamaan. Kaavaratkaisussa on huomioitu kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilyminen sekä ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitit alueella ja ympäristöön.
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 hajarakentamis-painetta.	+ vanha peltoalue muuttuu asuinalueeksi.
Virkistysalue (Pappilanjoen varsi). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeitä alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituksia tai lomarakennuspaikkoja. Suunnittelumääräys: Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäytöedellytysten säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.	+ kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen. -virkistysalueen jatkuvuutta kaava-alueen eteläpuolen ranta-alueelle ei voida yksityisen maanomistuksen vuoksi muodostaa.

4.7 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon MRL 54§. Mikäli yleiskaavasta poiketaan, tulee poikkeamiselle esittää perusteltu syy ja laatia yleiskaavallinen tarkastelu Yleiskaavan sisältövaatimuksiin MRL 39§ verraten. Yleiskaavallinen vertailu tehdään sekä strategiseen yleiskaavaan (2016) että keskustan yleiskaavaan (1996).

Asemakaavaratkaisu on kunnan strategisen yleiskaavan mukainen. Hämeenkyrön keskustan 2010 yleiskaava on laadittu 1990-luvulla ja vahvistettu 2001. Suurin muutos alueen maankäytössä on maa- ja metsätaloustoiminnan loppuminen. Myöskään alueelle suunniteltu maakaasujohto on ei ole enää ajankohtainen. Uudemmissa luonto- ja arkeologisissa selvityksissä esiin tulleet arvoalueet edellyttävät niin ikään yleiskaavan 2010 perusteiden uudelleenarviointia.

Yleiskaavallinen tarkastelu on samalla osa asemakaavan vaikutusten arviointia (ks. tarkemmin tämän selostuksen luku 6.3, kaavan vaikutukset). Näin varmistetaan, että alueen tai sen lähiympäristön laajempien tavoitteiden toteuttaminen ei vaikeudu tarpeettomasti asemakaavoituksen seurauksena.

Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL § 39	Ranta-Niskalan asemakaava
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	+ Asemakaava on strategisen yleiskaavan mukainen: tiivistävässä keskustajassa on yleiskaavan tai asemakaavan tarkistamistarve. Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena. + Asemakaava-alue on toimiva, taloudellinen ja ekologisesti kestävä, koska se sijoittuu yhdyskuntarakenteessa nykyiseen Kyröskosken taajamarakenteeseen - Alueen ajoneuvoliikenne perustuu yksityisautoiluun eikä alue ole tästä näkökulmasta ekologisesti kestävä. Autojen energialähteitä kehitetään kuitenkin koko ajan ekologisempaan suuntaan. + Kyröskosken palvelut sijaitsevat lähellä kevyen liikenteen saavutettavissa. + Luontoarvoille ei ole odotettavissa merkittävää heikennystä, koska rannan puustoiset alueet säilytetään, rakennuspaikat liitetään vesi- ja viemäriverkkoon, hulevesien hallinta suunnitellaan kaavoituksessa ja sitä tarkennetaan kadunrakentamisen yhteydessä ja ulkoilu ohjataan tarkoitukseen varatuille reiteille.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	+ Asemakaava liittyy luontevasti ja täydentäen Kyröskosken nykyiseen taajamarakenteeseen.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	+ Asuinalue tukeutuu palveluiltaan Kyröskosken keskustan julkisiin ja yksityisiin palveluihin, joihin etäisyyttä on noin 2 km mm. koulu, kauppa ym. + lähin leikkikenttä sijaitsee Aleksintien varressa vajaan 0,5 km etäisyydellä + virkistyspalvelujen osalta Kyrösjärven ja Pappilanjoen vesistöt ovat helposti saavutettavissa + Poussanharjun kuntorata, kuntoportaat ja ulkokuntosali sijaitsevat noin 1,5 km etäisyydellä
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla	+ Asemakaava liittyy nykyiseen taajamarakenteeseen. Alueelle saavutaan Niskalantien ja Laivataival -tien kautta. Uutta tonttikatua rakennetaan noin 440 m. Alue liitetään kaava-alueen laidalla olevaan vesihuoltoverkostoon. -alueella ei ole joukkoliikennettä. Kyröskosken keskustassa on pysäkit pitkän matkan liikenteelle. + alueelta on turvallinen kevyen liikenteen yhteys Kyröskosken keskustaan o Jätehuolto ja lämmitys tulee hoitaa rakennuspaikkakohtaisesti. + Rakennuspaikkakohtaisia lämmitysratkaisuja voivat olla esimerkiksi aurinkosähkö, aurinkolämpö, ilmalämpöpumppu, maalämpö, puu eri muodoissaan ja näiden yhdistelmät. + Kunnan jäteasema sijaitsee Tippavaarassa noin 3 km etäisyydellä ja lähin ekopiste Kyröskoskella.
Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	+ Toteutuessaan asemakaava lisää ja monipuolistaa Hämeenkyrön asumismahdollisuuksia. - Kyrösjärven vastarannalla (lyhimmillään noin 300 m) sijaitsevalta Timinsaa-ren puutermiinalialueelta saattaa tulla ajoittaista melua alueelle. - Asemakaavan toteutuminen ei olennaisesti muuta lähialueen asukkaiden olosuhteita, lisääntyvä liikennemäärä on pieni ja alueen ulkoilupolut säilyvät. + Rakentamisella on palvelujen kysyntää kasvattava vaikutus ja siten vilkastuttaa Kyröskosken elinkeinoelämää.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	
Ympäristöhaittojen vähentäminen	+ Alueella ei ole tiedossa ympäristöhaittoja. - Timinsaa-ren puutermiinalialueelta saattaa tulla ajoittaista melua alueelle, mutta äänitaso ei ylitä melulle asetettuja ohjearvoja.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	+ Asemakaava on strategisen yleiskaavan mukainen: Täydennysrakentaminen on suunniteltava huolellisesti ja kokonaisuutena huomioiden kulttuuri- ja luonnonympäristön arvot sekä maiseman valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset arvot. Alueelle on laadittu em. arvojen osalta selvityksiä ja havainnekuvia, joiden tulokset on huomioitu kaavaa laadittaessa ja tarvittaessa osoitettu kaavamerkinnöin ja määräyksin. + historiallisen ajan asuinpaikka (muu kulttuuriperintökohde) säilyy -avoin pelto Yli-Niskalan tilan ympärillä muuttuu suurelta osin asuinalueeksi. Uudisrakentaminen sijoittuu alarinteeseen, joten tila asema alueen dominanttina säilyy. + ranta-alueen luonnonarvot säilyvät, vaikka virkistyskäyttö jossain määrin lisääntyy. Vaikutuksia luonnonarvoihin on mahdollista lieventää selkeyttämällä alueen toimintoja ja kulkuyhteyksiä.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	+ kaava parantaa lähialueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia (mm. kunnostettavat ulkoilupolut, laiturit) + Kyröskosken rantaa ei ole tarkoitus rakentaa puistoksi vaan alue säilyy pääosin luonnonmukaisena. + Vanhan kylätontin aluetta tulee hoitaa niittynä ja tämä lisää alueen luonnon monimuotoisuutta ja virkistyskäyttöä.

4.8 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Hämeenkyrön rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2012 ja astunut voimaan 1.1.2013. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 16.9.2024 § 209. Rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä 12.2.-17.3.2025.

Pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta 20.6.2023 (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK23, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 54 a-c §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 21.6.2023.

Hämeenkyrön kuntastrategia 2030: Vakaa ja verraton

Hämeenkyrön uusi kuntastrategia hyväksyttiin kunnanvaltuustossa alkuvuonna 2023 (ks. tarkemmin www.hameenkyro.fi). Strategia koostuu kolmesta päämäärästä:

- Hyvä kasvun ja oppimisen ympäristö
- Toimiva ympäristö elämiselle
- Kestävyys- ja talousvastuun tiedostava kunta

Suunnittelussa hyödynnettäviä aiempia suunnitelmia ja selvityksiä

- Hämeenkyrön rakennetun ympäristön inventointi 2017 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy)
- Hämeenkyrö, Keskustan yleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2017 (Mikroliitti Oy)
- Ali-Niskalan alueen luontoselvitykset 2014 (Biologitoimisto Vihervaara)
- Luontoselvitys 2019: Heiskan, Yli-Niskalan ja Hanhijärven rajaukset (Anne Hirvonen)
- Yli-Niskalan liito-oravaselvitys 2019 (Anne Hirvonen)
- Kyröskosken puutermiinalin meluselvitys 2022 (Ramboll Finland Oy)



Alueen viistokuva pohjoisesta, nykytilanne. Hämeenkyrön kunta 2023.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kunta on hankkinut suunnittelualueen maat asuntorakentamisen tarpeisiin vuonna 2014 ja 2019. Kunnanhallitus on päättänyt kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta 3.4.2023 § 83.

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavalla saattaa olla huomattavaa vaikutusta sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisten luetteloa voidaan työn edetessä täydentää.

Osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Kaava-alueen mahdolliset tulevat toimijat
- Kunnan eri toimialat (mm. elinympäristölautakunta, sivistyslautakunta, elinympäristölautakunnan lupajaosto)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Kyröskosken vesihuolto Oy
- Kunnan vesihuoltolaitos
- Pirkanmaan jätehuolto Oy
- Elenia Oy ja muut alueella toimivat verkkoyhtiöt
- Kyrön luonto ry
- Muut osalliset ja yhdistykset oma-aloitteisesti ilmoittautuen

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kaavasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä koko kaavaproessin ajan.

Asemakaava asetetaan 30 vuorokaudeksi nähtäville kaksi kertaa, valmisteluvaiheessa kaavaluonnos ja ehdotusvaiheessa kaavaehdotus, jolloin osallisilla oli mahdollisuus antaa kirjallista palautetta kaavasta.

Osalliset voivat valittaa valtuuston hyväksymästä asemakaavasta Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

5.3 Asemakaavoituksen vaiheet

Vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kevät 2023

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 3.4.2023 § 83 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (oas) nähtäville asettamisesta MRL 63 § mukaisesti.

Vireilletulosta ja OASin nähtävilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella paikallislehdessä (Uutis-Oiva), kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla ja kirjeellä lähialueen maanomistajille. Samalla asetettiin nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on ollut nähtävänä kunnan verkkosivuilla ja kunnanviraston asiointipisteessä. OAS lähetettiin tiedoksi viranomaisille mahdollisia kommentteja varten. Nähtävilläolon aikana osalliset saivat esittää OAS:aa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Oas oli nähtävillä 27.4.-29.5.2023 välisen ajan, jolloin siitä saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Seuraavassa oas-vaiheen palaute tiivistettynä sekä kaavan laatijan vastine asiaan.

LAUSUNNOT		
Pirkanmaan Liitto 22.5.2023		
- ei anna virallista lausuntoa - oasiin teknisenä tarkistuksena maakuntakaavan yleismääräys <i>Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.</i>		<i>Oas täydennetään esitetysti.</i>
Pirkanmaan ELY-keskus 26.5.2023		
- asemakaavan tulee sopeutua yleiskaavan kokonaisuuteen, mikäli yleiskaava on vanhentunut. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitava kaavaratkaisun sopeutuminen yleiskaavan kokonaisuuteen ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin. Alueen maisemalliset arvot, luontoarvot, ekologiset yhteydet ja virkistyskäyttömahdollisuuksien parantaminen tulee erityisesti ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Uuden asuinalueen sijoittamisessa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa on hyvä ottaa huomioon myös Timinsaaren teollisuus- ja varastoalueen kehittämisen edellytykset. - luontoselvitysten riittävyyteen ELY ottaa tarkemmin kantaa luonnosvaiheessa.		<i>Kaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan sopeutuminen yleiskaavaan. Kaavan laadinnassa on huomioitu muut lausunnossa esitetyt asiat.</i>
Maakuntamuseo 29.5.2023		
- Yli-Niskalan talouskeskuksen yleiskaavamääräys sl-2 tulee lisätä kaavamääräyksiin - strategisen yleiskaavan kaavamääräykset kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilyttämisestä lisättävä (tiivistyvä keskustajama ja Pappilanjoen varsi) - Yli-Niskalan rantakaavasta puuttuu nykyisen lain edellyttämät kulttuuriympäristön arvojen suojeluun tähtäävät merkinnät - Yli-Niskala tulisi sisällyttää kaava-alueeseen - Yli-Niskalan pihapiiristä tulee laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön ja maiseman selvitys - Pappilan Niskalan historiallinen torpanpaikka tulee merkitä kaavaan S -osa-aluemerkinnällä, muu kulttuuriperintökohde alueella tulee suorittaa asemakaavataso suunnittelua vastaava arkeologinen inventointi - oas tulee päivittää em. selvitys- ja tutkimustarpeiden osalta - kaavaluonnos selvityksineen maakuntamuseoon lausunnolle		<i>Oas täydennetään esitetysti. Yksityistä Yli-Niskalan kiinteistöä ei liitetä kaava-alueeseen. Pihapiiri on huomioitu kaavasuunnittelussa sekä rakennettu ympäristö ja maisema -selvityksessä. Torpan paikka on osoitettu kaavaluonnoksessa s-osa-aluemerkinnällä. Alue tullaan määräämään hoidettavaksi niittynä. Kaava-alueen ympäristöstä on laadittu rakennetun ympäristön ja maiseman selvitys (kunta). Kaava-alueesta on laadittu asemakaavataso arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy).</i>
Sivistyslautakunta 24.5.2023		
- Alueelta on matkaa noin 2,2 km Kyröskosken kouluun ja sen vieressä olevaan yksityiseen päiväkotiin. Sivistyspalvelut voidaan tarjota nykyisten yksiköiden toimesta alueelle - lautakunta näkee hyvänä sen, että kaavoituksella mahdollistetaan lisäasukkaiden muuttaminen Kyröskoskelle Hämeenkyrön kuntaan.		<i>Merkitään tiedoksi.</i>

MIELIPIDE	
Mielipide 1	
- Laivataipaleen pihakadun kautta ei tule ohjata liikennettä, vaan johtaa se uuden Niskalantien kautta - Vanhan Laivataipaleen katkaisu autoliikenteeltä talonumeroiden 18 ja 19 jälkeen olisi todella toivottavaa	<i>Merkitään tiedoksi. Asiaa ei voida kaavallisesti ratkaista, koska tieosuus ei kuulu kaava-alueeseen. Kaavaselostuksessa esitetään alueen ajoneuvoliikenne Niskalantien kautta. Laivataival -tie on tärkeä kevyen liikenteen yhteys Kyröskosken keskustaan.</i>

Luonnosvaihe, kesä 2024

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 20.5.2024 § 128 luonnoksen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti.

Luonnoksen nähtävilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella paikallislehdessä (Uutis-Oiva), kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla ja kirjeellä lähialueen maanomistajille. Luonnos on ollut nähtävänä kunnan verkkosivuilla ja kunnanviraston asiointipisteessä. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta. Nähtävilläolon aikana osalliset saivat esittää luonnosta koskevia mielipiteitä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.5.-30.6.2024 välisen ajan, jolloin siitä saatiin kuusi lausuntoa ja yksi kommentti. Mielipiteitä ei jätetty.

Seuraavassa luonnosvaiheen palaute tiivistettynä sekä kaavan laatijan vastine asiaan.

LAUSUNNOT	
Pirkanmaan Liitto 19.6.2024 (kommentti)	
- ei anna varsinaista lausuntoa - Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 osalta pyydämme otta- maan suunnittelussa huomioon, että maakuntakaavan kas- vutaajamien kehittämisvyöhykkeen kehittämissuositus kos- kee maakuntakaavan maaseutualueita sekä maa- ja metsä- talousvaltaisia alueita. Suositukset eivät siten koske maa- kuntakaavassa taajamatoimintoihin tai virkistykseen osoitet- tuja alueita.	<i>Merkitään tiedoksi.</i>
Pirkanmaan ELY-keskus 4.7.2024	
Alueidenkäyttö: - Koska asemakaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta, on ELY-keskus aiemmassa lausunnossaan esittänyt tarpeen MRL 42.4 § mukaiselle yleiskaavalliselle tarkastelulle. Yleiskaavallinen tarkastelu on sisällytetty kaavaselostukseen. ELY-keskus pitää poikkeamista perusteltuna ja asemakaavan perusratkaisua toimivana. - Asemakaavan asuinpienalojen korttelialueille on osoitettu kullekin tontille rakennusoikeutta 240 kem2 + talousrakennuksille 60 kem2. Erillispientalojen korttelialueille rakennusoikeutta on osoitettu 300 kem2 + talousrakennuksille 60 kem2. Näillä rakennusoikeuksilla tonttitehokkuus on suurimmillaan 0,28 paikkeilla. Rakennusoikeuden määrää on syytä arvioida kaavan kehitystyössä. Kaavaselostuksessa mainitaan, että hankkeesta on tarkoitus laatia havainneku- via ja 3D malli ehdotusvaiheessa. ELY-keskus painottaa,	<i>Alueidenkäyttö: Kaavan kokonaisraken- nusoikeutta on vähen- netty 280 m2, ehdotuk- sessa tonttitehokkuus on suurimmillaan noin 0,24. Kaava-aineistoon on lisätty havainneku- via ja 3D-kuvasovitteita alueelta, joissa on esi- tetty kaavan enimmäis- rakennusoikeus. Kaa- vaehdotukseen on li- sätty rakentamistapaan</i>

että materiaaleissa tulee esittää ratkaisu, jossa kaava on toteutettu täydessä laajuudessaan. - Kaavaluonnoksen määräykset ovat varsin suppeat. Mikäli alueelle halutaan kehittää yhtenäistä ilmettä, on hyvä harkita laajempia määräyksiä, jotka ohjaavat rakentamistapaa. Joka tapauksessa kaavamääräyksiä on syytä täydentää siten, että ne ohjaavat rakentamista sopeutumaan ympäristöönsä. Luonto: - Selvitysalueelta on löytynyt liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, ja selvitykseen on rajattu liito-oravan ydinalue. Asuinpientalojen korttelialue on paikoin tulossa hyvin lähelle liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Asuinpientalojen korttelialueelle on alueen laitoihin kaavaan merkitty istutettava alueen osa, mikä osaltaan suojelee lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisääntymis- tai levähdysalueiden ja uuden asutuksen/rakentamisen väliin olisi hyvä kuitenkin varata vielä enemmän suojaetäisyyttä. Liian lähelle asutusta rajautuvat lisääntymis- tai levähdyspaikat voivat aiheuttaa ongelmia myöhemmin, sillä huonokuntoinen puu saattaa aiheuttaa riskin asutukselle, mutta pesäpuita ei kuitenkaan saa kaataa. Tulisikin pohtia olisiko tarpeen pienentää AO-alueen kokoa AO-alueen luoteis- ja koillisreunoilla, missä lisääntymis- tai levähdyspaikat tulisivat ihan erillispientalojen korttelialueen viereen, sillä lisääntymis- tai levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty. - Liito-oravan ydinalueelle on merkitty kaavaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. Tie tulee toteuttaa siten, ettei liito oravan kulkuyhteyttä katkaista. Kaavassa tulee määrätä myös enimmäisleveys kyseiselle reitille, jotta negatiiviset vaikutukset liito-oravan kulkureittiin voidaan minimoida rakentamisvaiheessa. - Liito-oravan elinalueita tulee suojella myös rakennusvaiheessa. Raskaiden työkoneiden liikkuminen alueella voi johtaa puiden juuriston vaurioitumiseen. Rakentamisen aikana rakennuttajan tulee tilapäisellä aidalla suojata puustoa AO-tontin niillä reunoilla, jotka rajautuvat liito-oravan ydinalueeseen. Hulevedet: - Suunnittelualueelle on syytä laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään hulevesien määrällinen ja laadullinen käsittelytarve, jonka pohjalta määritetään muun muassa maanpäällisten menetelmien ja johtamisreittien tilantarve, sijoitus ja mitoitus, tonttikohtaisen hulevesien viivytyksen ja käsittelyn tarve sekä annetaan tarvittavat kaavamääräykset.	sekä ympäristön käsittelyyn kohdistuvia määräyksiä. Luonto: <i>Uudet rakennuspaikat sijoittuvat avoimelle vanhalle peltoalueelle. Nykyinen metsän laita on suunnittelun yhteydessä todettu luontevaksi rakennuspaikkojen rajaksi, jotta välialueesta ei muodostu puskioituvaa 'ei kenenkään maata'. Luontselvityksen mukaiset papana- ja pesäpuut eivät sijaitse kaavassa esitetyn luo-1 -alueen rajalla, joten suojaetäisyyden katsotaan riittävän (Etäisyyttä lähimmältä papanapuilta rakennusalan rajalle on 13-19 metriä ja lähimmältä asuuiltalo kolo-/pönttöpuilta 22-24 metriä. Kuva selostuksen kohdassa 6.3 Kaavan vaikutukset). Ydinalueen läpi kulkevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun väylän leveys on kaavassa 6 metriä, johon toteutettava 2,5-3 metriä leveä väylä luiskineen mahtuu. Rakentamisen aikainen puiden suojaus merkitään tiedoksi ja huomioidaan jatko-suunnittelussa.</i> Hulevedet: <i>Kaavan yleismääräyksiä on hulevesien käsittelyn osalta täydennetty. Alueelle on laadittu hulevesiselvitys, jonka perusteella kaavamääräyksiä on tarkistettu sekä osoitettu ohjeellinen hulevesialtaan sijainti. Hulevesien ohjaaminen tarkentuu alueen tasaus- ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä.</i>
--	--

Pirkanmaan maakuntamuseo 1.7.2024	
- Esitetty kaavaratkaisu on hyväksyttävissä. Uudisrakentamisen sopeutumiseen ympäröivien alueiden ja etenkin Yli-Niskalan pihapiiriin rakentamiseen tulisi vielä kiinnittää huomiota. Korttelialueille osoitettua rakennusoikeutta (240-230 kem2 + talousrakennukset 60 kem2) voi olla tarpeen vähentää ja tonttien tasaamista, kattomuotoja, julkisivumateriaaleja sekä väritystä ohjata yleismääräyksellä ympäristöön soveltuviksi. Kaavan ehdotusvaiheessa kerrotaan laadittavan havainnekuvia uudisrakentamisen maisemavaikutusten arvioimiseksi, mitä maakuntamuseo pitää tärkeänä. - Myös arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueella vuonna 2023 tehty tarkkuusinventointi, jonka raportti on aiemmin toimitettu museolle arviointia varten, on riittävä. Inventoinnissa alueella ei todettu uusia arkeologisia suojelukohteita. - Ennestään tunnettu arkeologinen kulttuuriperintökohde, Pappilan Niskalan historiallinen torpanpaikka (mj-tunnus 1000034301), on merkitty kaavakartalle asianmukaisella tavalla osa-aluemerkinnällä s. Kaavaselistuksessa kohteen suojelustatus tulee korjata muuksi kulttuuriperintökohteeksi (ei kiinteä muinaisjäänös). Muutoin selostuksessa on riittävät tiedot kohteesta ja arkeologisista selvityksistä. Kaavaluonnoksessa s-alueen päämaankäyttö on hyvällä tavalla osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), missä historiallinen asuinpaikka säilytetään luonnonniittynä. Maakuntamuseosta saa tarvittaessa tarkempia ohjeita niityn hoitamisesta. - Kaavaratkaisua ja -aineistoja tulisi vielä kehittää edellä kuvatuilla tavoilla. Kaavaehdotus aineistoiheen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.	<i>Kaavaehdotusta on tarkistettu rakennusoikeuksien osalta ja lisätty rakentamistapaan sekä ympäristön käsittelyyn kohdistuvia määräyksiä. Kaava-aineistoon on lisätty havainnekuvia ja kuvasovitteita alueelta. Mallinnuksen avulla on voitu arvioida rakentamisen maisema- ja kulttuuriympäristövaikutukset. Kaavaselistusta on tarkistettu muun kulttuuriperintökohteen osalta.</i>
Pirkanmaan pelastuslaitos 11.6.2024	
- Hämeenkyrön kunnan tulee järjestää alueelle riittävästi sammutusvettä. Ensisijaisesti sammutusvesi tulisi järjestää palovesiasemista, joiden tuotto olisi vähintään 45 l/s	<i>Merkitään tiedoksi. Alueelle tulee kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä paloposti.</i>
Elinympäristölautakunta 4.6.2024	
- Elinympäristölautakunnalla ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa kaavaluonnoksesta.	<i>Merkitään tiedoksi.</i>
Elinympäristölautakunnan lupajaosto 5.6.2024	
Rakennustarkastajan lausunto: - Kaavaluonnos on hyvin sopeutettu arvokkaaseen järvimaisemaan liito-oravien asuinalueen reunalle ja arkeologisten löydösten viereen. - Rakennusten sijainti on mietitty hyvin ottaen huomioon paikan omaleimaisuus. - Liikenteellinen ratkaisu on hyvä pussinperä, kuitenkin mahdollistaen hälytysajon myös kevyen liikenteen väylän pp/h kautta ympäri Laivataipaleelle. - Kävely ja kevytliikenne voisi olla eriytetty tulevalle Ranta-Niskalan raitilla reunakivellä korotetulla "kevarilla" mikä varmaankin otetaan katusuunnitelmassa huomioon myöhemmin. - Hyvä asia on myös että paritalojen rakentaminen ei ole kielletty kaavassa. Ympäristötarkastajan lausunto: - Kaava-alueella on tehty asianmukaiset luontoselvitykset sekä liito-oravaselvitys.	<i>Merkitään tiedoksi ja huomioidaan jatko-suunnittelussa.</i>

- Selvityksissä todetut suositukset on otettu kaavakartassa asianmukaisesti huomioon rajaamalla liito-oravareviirin ydin-alue luo-1-merkinnällä. Maankäyttöinsinööriellä ei ollut tässä vaiheessa lausuttavaa kaavaluonnoksesta.	
Sivistyslautakunta 12.6.2024	
- Sivistyslautakunnalla ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa kaavaluonnoksesta.	<i>Merkitään tiedoksi.</i>
MIELIPITEITÄ KAAVALUONNOKSESTA EI JÄTETTY	

Ehdotusvaihe, talvi 2024-2025

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa on arvioitu luonnosvaiheessa esitettyjen lausuntojen vaikutus kaavaratkaisuun. Alueelle on laadittu aiemmin suunnitellusti uusina selvityksinä rakennettavuusselvitys, hulevesiselvitys sekä havainnekuvia.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 9.12.2024 § 306 ehdotuksen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 § mukaisesti.

Ehdotuksen nähtävilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella paikallislehdessä (Uutis-Oiva), kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla ja kirjeellä lähialueen maanomistajille. Ehdotus on ollut nähtävänä kunnan verkkosivuilla, kunnanviraston asiointipisteessä sekä Tippavaaran Helmessä. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta. Nähtävilläolon aikana osalliset saivat esittää ehdotusta koskevia muistutuksia. Ehdotusta esiteltiin avoimessa asukastilaisuudessa 15.1.2025 Tippavaaran Helmessä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.12.2024 - 31.1.2025 välisen ajan, jolloin siitä saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Seuraavassa ehdotusvaiheen palaute tiivistettynä sekä kaavan laatijan vastine asiaan.

LAUSUNNOT	
Pirkanmaan Liitto 28.1.2025	
- ei anna lausuntoa	<i>Merkitään tiedoksi.</i>
Pirkanmaan ELY-keskus 31.1.2025	
- Asemakaavan erillispientalojen korttelialueille on osoitettu kullekin tontille rakennusoikeutta 200-240 kem2 + talousrakennuksille 60 kem2. Asuinpientalojen korttelialueille rakennusoikeutta on osoitettu 360 kem2 + talousrakennuksille 60 kem2. Aikaisemmassa lausunnossaan ELY-keskus on kehottanut kiinnittämään huomiota rakennusoikeuden määriin suunnittelualueella. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuksien määrää on muokattu niin, että AP-rakennuspaikkojen keskimääräinen tehokkuus on $e=0.17$ ja AO-rakennuspaikkojen $e=0.21$. ELY-keskus pitää mitoitusta alueelle sopivana. - Kaavamääräyksiin on lisätty luonnosvaiheen jälkeen rakentamistapamääräyksiä. ELY-keskus toteaa, että määräyksiin kirjatut maanläheiset julkisivuvärit ovat alueen luonteeseen sopivia ja mahdollistavat alueen kehittymisen yhtenäiseksi ja omaleimaiseksi. - Kaava-alue sijaitsee Kyrösjärven rannalla, ja tulvariskit on syytä huomioida sijoittaessa alueelle rakentamista ja muita toimintoja. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Mikäli alueelle sijoitetaan kriittisiä toimintoja, riskikohteita tai vaikeasti evakuoitavia rakennuksia, on syytä harkita näiden sijoittamista vielä edellä mainittua korkeammalle tai näiden suojaamista	<i>Merkitään tiedoksi.</i>

muilla tavoin. Alin suositeltava rakentamiskorkeus Kyrösjärvellä on N2000+85,53 m, johon tulee lisätä paikkakohtainen aaltoiluvara, joka riippuu mm. rannan muodosta ja tuulen pyyhkäisymatkasta. Aaltoiluvaraa voi arvioida esimerkiksi "Tulviin varautuminen rakentamisessa -oppaan (2014) avulla. - Luonnosvaiheessa ELY-keskus oli huolissaan suojaetäisyyksien riittävydestä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen osalta. Asuinpientalojen korttelialue sijoittuu paikoin lähelle näitä paikkoja. Liito-oravan ydinalueelle on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla huoltoajo on sallittu. ELY-keskus toi esiin, että liito-oravan kulkuyhteys tulee turvata ja että reitille tulee määrätä enimmäisleveys. Lisäksi ELY-keskus totesi, että suunnittelualueelle on syytä laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Vastineessaan Hämeenkyrön kunta kertoo, että uudet rakennuspaikat sijoittuvat avoimelle, vanhalle peltoalueelle. Luontoselvityksen mukaan papana- ja pesäpuut eivät sijaitse kaavassa esitetyn luo-1-alueen rajalla, joten suojaetäisyyden katsotaan olevan riittävä. Etäisyys lähimmiltä papanapuilta rakennusalan rajalle on 13–19 metriä ja lähimmiltä asutuilta kolo-/pönttöpuilta 22–24 metriä. Torpanpolun jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie on linjattu papanapuiden välistä, ja tie luiskineen mahtuu kaavassa osoitetulle 6 metrin levyiselle alueelle. Kaavan yleismääräyksiä on täydennetty hulevesien käsittelyn osalta. Alueelle on laadittu hulevesiselvitys, jonka perusteella kaavamääräyksiä on tarkistettu sekä osoitettu ohjeellinen hulevesialtaan sijainti. ELY-keskus katsoo, että luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Suojaetäisyydet pesäpuihin ovat riittävät, ottaen huomioon, että uudet rakennuspaikat sijoittuvat avoimelle, vanhalle peltoalueelle. Liito-oravan elinalueet tulee suojella myös rakennusvaiheessa. Raskaiden työkoneiden liikkuminen alueella voi johtaa puiden juuriston vaurioitumiseen. Tarvittaessa rakentamisen aikana tulee puustoa suojella tilapäisellä aidalla, jotta liito-oravien käytössä olevat puut eivät vaurioidu.	
Pirkanmaan maakuntamuseo 28.1.2025	
- Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on pienennetty erillispientalojen korttelialueilla 429-431. Korttelissa 432 rakennusoikeus on pysynyt samana ja asuinpientalojen korttelialueella 428 rakennusoikeutta on kasvatettu luonnosvaiheesta. Maakuntamuseo kyseenalaistaa rakennusoikeuden lisäämisen, sillä kyseinen kortteli sijaitsee välittömästi Yli-Niskalan talouskeskuksen pihapiirin eteläpuolella. - Luonnosvaiheen lausunnossaan maakuntamuseo esitti, että asemakaavassa voitaisiin ohjata uudisrakentamista yleismääräyksellä ympäristöön soveltuvaksi esim. tonttien tasaamisen, kattomuotojen, julkisivumateriaalien sekä väri-tyksen osalta. Tässä asemakaavaehdotus on maakuntamuseon näkemyksen mukaan kehittynyt oikeaan suuntaan. Kaavaan on lisätty yleismääräys rakennuspaikkojen pihalueiden säilyttämisestä pääosin luonnonmukaisissa korkeusasemissaan. Lisäksi ehdotusvaiheessa kaavakartalla on tarkennettu korttelialueiden rakennusaloja, kerroslukuja,	<i>Asuinpientalojen korttelialueen keskimääräinen tehokkuus $e=0.17$ on ympäröiviä nykyisiä asuinkortteleita ($e=0.20$) sekä kaavan erillispientaloalueita (keskimääräinen $e=0.21$) alhaisempi, joten rakennusoikeuden määrää pidetään varsin maltillisena. Korttelissa 432 ei ole haluttu antaa yhtä tarkkoja rakentamistapaa koskevia määräyksiä kuin rannan puoleisilla</i>

harjansuuntia ja istutettavia alueen osia. Kaavaan on myös lisätty julkisivu- ja vesikattoväriytyksiä koskevia määräyksiä, joita maakuntamuseo pitää kannatettavina. Luonnonmukaisia, hillittyjä maavärejä määrätään käytettäväksi kaava-alueen eteläosassa ja valkoisen, harmaan, ruskean tai mustan taitettuja sävyjä kaava-alueen pohjoisosassa, mikä luo vaihtelevan, mutta korttelialueittain yhtenäisen ilmeen pientaloalueelle. Tarkemmat määräykset puujulkisivuista ja julkisivupituuksista Yli-Niskalan pihapiirin eteläpuolella korttelissa 428 ovat perusteltuja ja kannatettavia. Kaava-alueen yhtenäisyyden vuoksi myös korttelin 432 osalta rakennusten harjansuunnat voisi osoittaa kaavakartalla vastaavalla tavalla kuin pohjoispuolisessa korttelissa 431. - Kaava-aineistoa on täydennetty asianmukaisilla havainnekuvilla, joiden perusteella uudisrakentamisen voidaan arvioida sopivan maisemaan. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamista riittävällä tarkkuustasolla ja mahdollistavat uuden, omaleimaisen pientaloalueen syntymisen. Kaava-alueen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun osan nimi Torpanpolku viittaa ilahduttavasti alueen historiaan. Edellä olevia vähäisiä huomioita lukuun ottamatta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole ehdotusvaiheen aineistosta huomautettavaa.	<i>rakennuspaikoilla. Rakennuspaikoilla ei ole yhtä merkittäviä maisemavaikutuksia kuin ns. rantarivissä rakentamisella on.</i>
Hämeenkyrön kunnan vesihuoltolaitos 15.1.2025	
- Uuden asemakaavakadun jätevedet pitää johtaa kunnan vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon jätevedenpumppaamon kautta alueen ja nykyisen viemäriverkoston korkeuserosta johtuen. Jätevedenpumppaamolle olisi hyvä varata ET alue huleveden käsittely- ja viivytysaltaan viereen.	<i>Kaavan VL-alueelle lisätään teknisenä tarkistuksena ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennelman alue.</i>
Elinympäristölautakunta 4.2.2025	
- Elinympäristölautakunnalla ei ole lausuttavaa Ranta-Niskalan asemakaavaehdotuksesta ja merkitsee samalla tiedoksi maanrakennusmestarin lausunnon: <i>Kaavaan on tehty vaaraus viheralueelle polusta, uimapaikasta sekä mahdollisesti grillialueesta. Näiden vaikutus käyttötalouteen pitää ottaa tulevaisuudessa talousarvioissa huomioon.</i>	<i>Merkittään tiedoksi.</i>
Elinympäristölautakunnan lupajaosto 19.2.2025	
Rakennustarkastajan lausunto: - Aurinkopaneelien asentaminen on sallittua tekstiä olisi mielestäni hyvä tarkentaa seuraavasti: Aurinkopaneelien asentaminen on sallittua rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti, maa-asenteiset aurinkopaneelit eivät ole sallittuja. - Mikäli katoksien rakentamista halutaan ohjata, niin siitä olisi hyvä olla määräys. Ympäristötarkastajan lausunto: - Rantakaistale lehtoinen on hyvä ottaa huomioon maankäytössä, koska se on paikallisesti arvokas elinympäristö monille lajeille. Ominaispiirteiden ei tulisi vaarantua. Myös lahoja ja vanhoja puita olisi suositeltavaa säästää luonnon monimuotoisuuden ylläpitämiseksi. - Olisi suositeltavaa, että alueelle jätettäisiin erilaisia kasvillisuusalueita, jotta monimuotoisuutta ylläpidettäisiin. Myös ekologiset käytävät olisi suositeltavaa huomioida, erityisesti liito-oravan kulkemisen kannalta. - Suunnitelma hulevesien hallinnasta on hyvä vesistön tilan	<i>Täydennetään esitetystä aurinkopaneeleja koskeva yleismääräys. Katosten osalta lisätään yleismääräys: Katososat tai erilliset katokset saavat olla enintään 40 m2 kokoisia. Rantakaistale lehtoinen on huomioitu kaavassa. Myös Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Hulevesialtaan sijainti ja laajuus on esitetty kaavassa ohjeellisenä. Jatkosuunnittelussa</i>

suojelemiseksi. Hulevesialtaan olisi hyvä olla riittävän kokoinen, jotta hulevedet eivät valu suoraan vesistöön.	<i>tehdään tarkempi hulevesisuunnitelma, jonka mukaan hulevesialtaan tilavuus määritetään.</i>
Sivistyslautakunta 22.1.2025	
- Sivistyslautakunnalla ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa kaavaehdotuksesta.	<i>Merkitään tiedoksi.</i>
Hyvinvointijaosto 29.1.2025	
- Hyvinvointijaostolla ei ole asiaan tässä vaiheessa lausuttavaa.	<i>Merkitään tiedoksi.</i>
MUISTUTUKSET	
Muistutus 1	
Pappilanjoen lahdelma on joutsenten välilaskupaikka ja muutoinkin rehevässä rannassa lintulajisto on runsas. Suunnitellun hulevesialtaan toteutusta tulee tarkoin harkita niin, että 1. hulevesiallas ei häiritse rannan linnuston elämää, ei siis riko poukaman luontaista olomuotoa ja kasvillisuutta 2. muta ei pääse valumaan jokeen tai täyttämään poukamaa. 3. tulvavesi ei pääse huuhtomaan mutaa hulevesialtaasta esim. kevättulvien aikaan, jolloin myös hulevettä kertyy enemmän 4. ihmisten läsnäolo ei häiritse rannan linnuston ja eliöstön elämää. Pappilanjoen varsi on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Ranta-Niskalan asemakaavassa tontti (430, AO-2) on varsin lähellä rantaa ja lahdelmaa, lähempänä rantaa kuin muut suunnitellut tai vanhat talot yleensä Pappilanjoen varrella. Tontti rikkoo myös rantaa reunustavan viherkaistan ja uhkaa häiritä poukaman kosteikon linnustoa. Pappilanjoen varsi on varmasti yhtä lailla arvokas maisemallinen kulttuuri- ja perinnekohde/maisema kuin Yli-Niskalan tilakin. Siksi suosittelemme harkittavaksi ko. tontin karsimista pois. Suositeltavaa olisi istuttaa rannan tuntumaan 2-3 koivuntainta kaatuneiden vanhojen koivujen tilalle. Myös biojätteen keräyksestä on syytä huolehtia tarkoin, kun lehto-/ja rantamaisemia halutaan suojella: tunnetusti asukkaat helposti vievät erityisesti puutarhajätettä metsänreunaan, mistä vieraslajit sitten leviävät.	<i>Merkitään tiedoksi. Alueelle tehdyn hulevesiselvityksen perusteella hulevesialtaan sijainti ja laajuus on esitetty kaavassa ohjeellisenä rannan läheisyydessä olevan pellon puolelle. Kosteikko tai biosuodatusallas voi myös parantaa linnuston olosuhteita. Jatko-suunnittelussa tehdään tarkempi hulevesisuunnitelma, jossa muistutuksessa esitetyt asiat huomioidaan. Kortteli 430 sijoittuu pääosin rannan läheisyydessä olevalle entiselle pellolle. Korttelin ja rannan väliin jää puustoinen viherkaistale ja lisäksi korttelin länsiosaan on osoitettu 7 metriä leveä istutettava alueen osa. Pappilanjoen itärannalla Koskipolun ja Jokireitin länsipäässä on vanhoja rakennuksia vastavalla etäisyydellä rannasta.</i>
Muistutus 2	
Alueen nimistössä voitaisiin huomioida Niskalan viimeinen viljelijäisäntä Ahti Niskala (Alpo Ahti Lauri) ja hänen sisarensa Kyröskosken postinhoitaja Anja Niskala samaan tapaan kuin on huomioitu Ala-Niskalan kaavan katujen nimissä tilan aiempia asukkaita.	<i>Merkitään tiedoksi. Kaavassa nimetty Ranta-Niskalan raitti kuvaa uuden asuinalueen nimeä.</i>

Hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hallituskäsittelystä ja laadituista vastineista annettiin kirjallinen vastine. Vastine postitettiin muistutuksen jättäneille. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 28.4.2025 § 9. Valtuuston hyväksymispäätöksestä ei valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Asemakaava kuulutettiin voimaan 18.6.2025.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on pientalotonttivarannon turvaaminen ja uusien asuinrakennuspaikkojen muodostaminen Pappilanjoen rantamaisemiin sekä ranta-alueen virkistyskäytön ja veneilymahdollisuuksien kehittäminen.

Kaavatoimikunta keskusteli asiasta kokouksessaan 22.3.2023. Ohjeistuksena jatkosuunnitteluun oli mm. 1100-1200 m² tonttikoko ja vesistönäkymien hyödyntäminen. Virkistysarpeista tuotiin esille rannan ulkoilureitin säilyttäminen, uimapaikka, kalastuspaikka ja venepaikat. Alustavaa kaavaluonnosta käsiteltiin kaavatoimikunnassa 8.2.2024.

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

Suunnittelussa huomioidaan alueelle laaditut maiseman, kulttuuriympäristön ja luontoarvojen selvitykset. Yhdyskuntataloudellisten kustannusten minimoimiseksi alueen katu- ja vesihuoltoverkko pyritään suunnittelemaan mahdollisimman tehokkaaksi.

Osallisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa lausunnoissa:

- ELY-keskus esitti, että alueen maisemalliset arvot, luontoarvot, ekologiset yhteydet ja virkistyskäyttömahdollisuuksien parantaminen tulee erityisesti ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa
- ja että uuden asuinalueen sijoittamisessa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa on hyvä ottaa huomioon myös Timinsaaren teollisuus- ja varastoalueen kehittämisen edellytykset.
- Maakuntamuseo nosti esille Yli-Niskalan kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa mielipiteessä tuotiin esille, että ajoneuvoliikenne alueelle tulee ohjata Niskalantien kautta eikä läpikulkuna Laitavaival -tien eteläosan kautta.

Kaavaluonnoksesta saaduissa lausunnoissa:

- ELY-keskus esitti mm., että luonnosvaiheen rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä tarkennetaan ja että alueelle laaditaan asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma
- Pirkanmaan pelastuslaitos toi esille, että alueelle tulee järjestää riittävästi sammuusvettä

Elenia Verkko Oyj:ltä saadussa erillislausunnossa:

- alueen sähköverkko on täysin kaapeloitu
- olemassa olevaa puistomuuntamoa varten tulee lisätä noin 14x14 m kokoinen energihuollon alue

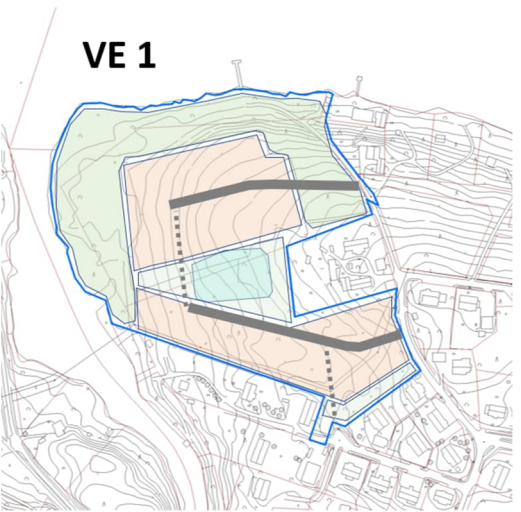
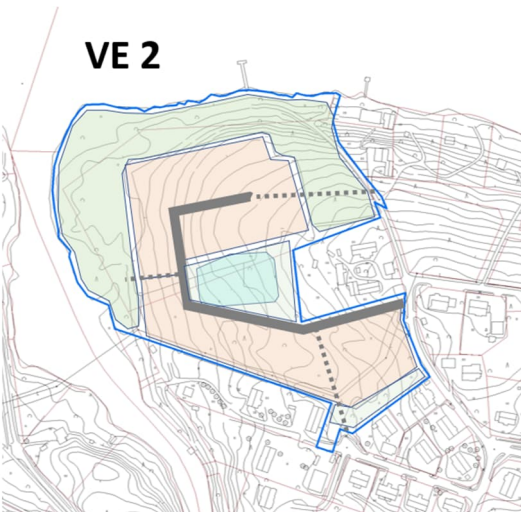
Kaavaehdotuksesta saaduissa lausunnoissa:

- Hämeenkyrön kunnan vesihuoltolaitos esitti jätevedenpumppaamon osoittamista alueelle

5.5 Valmisteluvaiheen alustavat luonnokset

Kaavan valmisteluvaiheessa haettiin eri vaihtoehdoilla parasta ratkaisua kaavaluonnokseksi. Suunnittelua voimakkaasti ohjaavina tekijöinä alueella ovat mm. Yli-Niskalan tilan ja vanhan kylätontin sijainti sekä rantapuuston luontoarvot. Nämä rajoittavat mahdollisuuksia asuinrakennuspaikkojen ja katujen sijoitteluun, jolloin uusien rakennuspaikkojen lukumäärään ei muodostu merkittäviä eroja. Kaikissa vaihtoehdoissa rakennettavan kadun pituus on suuri suhteessa uusien rakennuspaikkojen lukumäärään. Säilytettävien rantapuuston ja kylätontin myötä alueelle jää runsaasti rakentamatonta viher- ja virkistysaluetta, jolloin muuta aluetta voidaan suunnitella tehokkaammin.

Alla on esitetty tutkittuja vaihtoehtoja. Kaikissa vaihtoehdoissa venesatama ja rantapuuston lomassa nykyisinkin kulkeva ulkoilureitti säilyy. Suvantopolun päästä esitetään kevyen liikenteen yhteyttä kaava-alueelle ja edelleen Pappilanjoen rantaan. Vaihtoehtojen perusteella päädyttiin luonnoksen valmistelua jatkamaan vaihtoehdon 3 pohjalta.

 VE 1	VE 1 Tonttikadut ovat Laivataival -tieltä alas Pappilanjoen suuntaan erkaantuvia kujia samaan tapaan kuin eteläpuolisella asuinalueella. Tonttikatua on yhteensä arviolta 360 m ja niitä yhdistävää kevyen liikenteen yhteyttä arviolta 90 m. Vahvuudet • Eteläisemmän tonttikadun vartta voidaan hyödyntää molemmin puolin asumiseen • Alueelle ei muodostu läpiajoliikennettä • Tonttikaduista muodostuu valaistu ulkoilulenkki Heikkoudet • eteläisemmän tonttikadun varressa olevat rakennuspaikat jäävät kuusiaidan varjoon • Laivataival -tietä tulee peruskorjata pohjoisemman tonttikadun liittymään asti • lisää ajoneuvoliikennettä Yli-Niskalan tilan ohi Vaikutukset luontoon ja kulttuuriympäristöön • Vanha kylätontti ja rantapuusto jäävät viheralueeksi • pohjoisempi tonttikatu kulkee arvokkaan luontoalueen läpi Taloudelliset vaikutukset • Rakennettavan tonttikadun pituus on vaihtoehdoista lyhin, mutta toisaalta Laivataival -tietä tulee kunnostaa ja rakentaa pidempiä kevyen liikenteen yhteyksiä Sosiaaliset vaikutukset • Nykyisen asuinalueen laajentamisella ei ole merkittävää sosiaalista vaikutusta etenkin, koska ranta ja ulkoilureitti säilyvät
 VE 2	VE 2 Tonttikatu kaartaa Yli-Niskalan tilan eteläpuolelta alas rantaan ja edelleen pohjoisosassa ylärinteeseen. Tonttikatua on yhteensä arviolta 370 m. Vahvuudet • Uuden alueen liikenne kulkee samaa tonttikatua pitkin, jolloin Laivataival -tien pohjoisosaan ei tule lisää ajoneuvoliikennettä • rantametsään rajoittuvia rakennuspaikkoja vaihtoehdoista eniten Heikkoudet • etelälaidassa tonttikadun varressa olevat rakennuspaikat jäävät kuusiaidan varjoon • rannan saavutettavuus tonttikadulta on heikompi kuin muissa vaihtoehdoissa Vaikutukset luontoon ja kulttuuriympäristöön • Vanha kylätontti ja rantapuusto jäävät viheralueeksi

	Taloudelliset vaikutukset - Rakennettavan tonttikadun pituus on vaihtoehtoista toiseksi lyhin, mutta toisaalta tulee rakentaa pidempiä kevyen liikenteen yhteyksiä Sosiaaliset vaikutukset - Nykyisen asuinalueen laajentamisella ei ole merkittävää sosiaalista vaikutusta etenkin, mutta rannan saatavuus heikkenee vaihtoehtoista eniten.
VE 3 	VE 3 Tonttikatu kaartaa alueen etelälaitaa alas rantaan ja edelleen pohjoisosassa ylärinteeseen. Tonttikatua on yhteensä arviolta 410 m. Vahvuudet - Uuden alueen liikenne kulkee samaa tonttikatua pitkin, jolloin Laivataival -tien pohjoisosaan ei tule lisää ajoneuvoliikennettä - etelä laidassa kokoojakadun linjaus mahdollistaa vaivattomammat rakennuspaikat kuin muissa vaihtoehtoissa Heikkoudet - etelä laidan kuusi aidan vuoksi kokoojakadulle tulee varata enemmän leveyttä kuin muissa vaihtoehtoissa Vaikutukset luontoon ja kulttuuriympäristöön - Vanha kylätontti ja rantapuusto jäävät viheralueeksi Taloudelliset vaikutukset - Rakennettavan tonttikadun pituus on vaihtoehtoista pisin, mutta toisaalta kevyen liikenteen yhteyksien pituus jää lyhimmäksi. Sosiaaliset vaikutukset - Nykyisen asuinalueen laajentamisella ei ole merkittävää sosiaalista vaikutusta etenkin, koska ranta ja ulkoilureitti säilyvät

5.6 Muutokset luonnoksesta ehdotukseen



Kaavaluonnos KH 20.5.2024 § 128.

Kaavaehdotus säilyi pääpiirteiltään luonnoksen kaltaisena.

Kaavakartalla tarkennettiin korttelialueiden rakennusaloja, rakennusoikeuksia, kerroslukuja, harjansuuntia ja istutettavia alueen osia sekä rakennusalan sivuja, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kyrösjärven rannan ohjeellista uimapaikkaa siirrettiin hieman itään ja hulevesiselvityksen perusteella lisättiin ohjeellinen hulevesien viivytysaltaan sijainti. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla huoltoajo on sallittu, nimettiin Torpanpoluksi.

Kaavamääräyksiä tarkennettiin korttelialueilla julkisivuväriyksen ja -materiaalien, kattomuodon, piha-alueiden, pensasaitojen, liittymäleveyksien, hulevesien käsittelyn sekä ekologisuuden osalta. Lähivirkistysalueen muun kulttuuriperintökohteen määräykseen lisättiin, että alue tulee säilyttää ja hoitaa avoimena niittynä. Laivatien varressa olevan puistomuuntamon alue muutettiin energiahuollon alueeksi ja kortteliin 430 lisättiin ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa (sähkökaapeli). Kyrösjärven rannan LV-aluetta laajennettiin järven suuntaan, koska nykyinen laituri on pidempi kuin pohjakartalle merkitty.

5.7 Tarkistukset kaavaehdotukseen

Kaavaehdotus KH 9.12.2024 § 306.



Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat teknisluonteiset tarkistukset:

- lisättiin ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennelman alue (jätevedenpumpppaamo) VL-alueelle Ranta-Niskalan raitin länsipuolelle
- lisättiin kaavan yleisiin määräyksiin maininta katosten koosta ja aurinkopaneelien sijoittamisesta
- lisättiin ohjeellinen ulkoilureitti VL-et -alueelle Ranta-Niskalan raitilta Suvantopolulle (merkintä oli luonnosvaiheen kaavakartalla, mutta jäänyt pois ehdotusvaiheen kartalta)

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS



6.1 Kaavan rakenne

Kulku alueelle tapahtuu Niskalantien ja Laivataival -tien kautta. Uudet rakennuspaikat sijoituvat rantaan kaartuvan uuden Ranta-Niskalan raitin varteen. Lenkin keskelle jää Yli-Niskalan vanha tila ja historiallinen kyläpaikka. Kyrösjärven ja Pappilanjoen rannat, alueen arvokkaat luontokohteet ja historiallinen kyläpaikka jäävät yleiseksi virkistysalueeksi.

Asemakaavalla muodostuu asuin- ja erillispientalojen korttelialueet 428-432, lähivirkistysaluetta, katualueutta (Ranta-Niskalan raitti ja Torpanpolku), venesatama- ja venevalkamaaluetta sekä energiahuollon aluetta. Kaavassa osoitetaan lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (rantametsä), muu kulttuuriperintökohde (historiallinen asuinpaikka), ajoyhteys ja johtoa varten varattu alueen osa. Ohjeellisina merkintöinä osoitetaan lähivirkistysalueelle ulkoilureittejä, uima- ja grillipaikka, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennelman alue sekä hulevesien viivytysalue.

Erillispientalojen korttelialueilla rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 200-240 kem² sekä talousrakennuksille 60 kem². Asuinpientaloalueiden rakennuspaikoilla rakennusoikeus on 360 kem² sekä talousrakennuksille 60 kem². Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee rinne- ja maastossa 1/2 k l u 1/2-2/3. Rakennuspaikoille on osoitettu istutettavia alueen osia sekä lähivirkistysalueisiin rajautuvilla alueilla että kadun laitaan. Kortteleissa 428-431 on osoitettu rakennusten harjansuunta ja korttelin 431 rakennuspaikoilla rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kaavamääräyksiä on annettu myös julkisivuvarityksestä ja materiaaleista.

Kaavan yleismääräyksillä ohjataan muun muassa rakennuspaikkojen hulevesien käsittelyä, piha-alueita ja pinnoitteita, ilmastokestävää rakentamista sekä autopaikkojen lukumäärää.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6,14 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeus 4340 kem², joka tarkoittaa aluetehtokkuutena noin 0.07 (7 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa). AO-rakennuspaikkojen keskimääräinen tehokkuusluku on e=0.21 ja AP-rakennuspaikkojen e=0.17.

Alueelle tulee arviolta 17 uutta asuntoa ja 50 asukasta sekä yksittäisiä työpaikkoja (asuntojen yhteyteen saa sijoittaa pienimuotoisia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja).

Aluevaraus	Pinta-ala (m ²)	Kerrosala kem ²	tehokkuus
AP	4837	840	e= 0.17
AO	16335	3500	e=0.21
VL	28725	0	0
LV-alueet	4843	0	0
EN	223	0	0
Katualueet	6402	0	0

6.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Alueella on 13 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO-1, AO-2, AO-3) ja kaksi uutta asuinpientalojen rakennuspaikkaa (AP) esimerkiksi paritaloille. AO-rakennuspaikkojen pinta-alat ovat 1087-1444 m² ja AP-rakennuspaikkojen 2275-2563 m². Erillispientalon rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 260-300 kem², josta enintään 200-240 kem² saa sijoittaa asuinrakennukseen. Asuinpientalon rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 420 kem², josta enintään 360 kem² saa sijoittaa asuinrakennuksiin. Asuinrakennusten kerrosluku rinnemaastossa vaihtelee 1/2 k l u 1/2 -2/3. Talousrakennusten kerrosluku on 1. Talousrakennuksen kerroskorkeus sallitaan tarvittaessa asuinrakennuksen yhden tavanomaisen kerroksen korkeutta (noin 2,8 m) hieman suurempana, mikäli talousrakennuksen sijainti ja maisemalliset seikat sen sallivat. Asia varmistetaan rakennusluvan yhteydessä

huomioiden maisemakuva ja naapurirakennuspaikkojen näkymien turvaaminen. Kortte-
leissa 428-431 on osoitettu rakennusten harjansuunta, korttelin 431 rakennuspaikoilla 4-6
rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni sekä kortteleissa 428, 429 ja 432
Ranta-Niskalan raitin sisäkaarteessa liittymäkielto. Korttelin 430 etelälaitaan on osoitettu
ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa (sähkökaapeli). Lisäksi korttelialueiden määrä-
yksissä on ohjeistettu julkisivuväritystä ja -materiaaleja sekä kattomuotoa.

Korttelinumero	Rakennuspaikan numero	Pinta-ala m2
428	1 (AP)	2275
429	1	1230
	2	1101
	3	1274
	4 (AP)	2563
430	1	1444
431	1	1142
	2	1087
	3	1343
	4	1196
	5	1164
	6	1187
432	1	1393
	2	1354
	3	1421

Rakennuspaikkojen pinta-alat neliömetreinä (m2).



Rakentamistapa

Kaavaratkaisun lähtökohtana on tonttikadun varrelle rinteeseen eri korkeustasoille sijoittuvat rakennukset. Rakennuspaikkojen piha-alueet on pääosin säilytettävä luonnonmukaisissa korkeusasemissaan. Jotta mahdollisimman monelta rakennuspaikalta avautuisi näkymiä vesistön suuntaan, on alueen pohjoisosassa rakentamista ohjattu rakennuspaikan itälaitaan sekä määritelty harjansuunta ja kadun puoleisten pensasaitojen enimmäiskorkeus 1,5 m. Korttelissa 432 sallitaan muita korttelialueita enemmän rakentamista ullakkokerrokseen.

Kaava-alueen eteläosassa, Ranta-Niskalan raitin alkupäässä (korttelit 428-430) julkisivuväriyksen tulee olla luonnonmukaisia hillittyjä maavärejä, kuten okran keltainen, saven punainen tai lämmin ruskea. Voimakkaita kirkkaita värejä tulee välttää ja mahdolliset nurkkalaudat tulee maalata julkisivun väriin, valkoisia nurkkalautoja ei sallita. Katon värin tulee olla tumman harmaa, tumman ruskea tai musta. Kortteleissa 428-429 kattokulman tulee olla vähintään 1:2 tai jyrkempi ja AP-kortteleissa julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja rakennusten porrastamaton julkisivupituus saa olla enintään 20 metriä. Näillä määräyksillä pyritään sopeuttamaan uudisrakentaminen ympäröivään rakennuskantaan ja sen mittakaavaan. Alueen pohjoisosassa (korttelit 431-432) julkisivuväriyksen tulee olla valkoisen, harmaan, ruskean tai mustan taitettuja sävyjä. Mahdolliset nurkkalaudat tulee maalata julkisivun väriin. Katon värin tulee olla tumman harmaa, tumman ruskea tai musta.

Esimerkkejä julkisivusävyistä kortteleissa 428-430:



Esimerkkejä julkisivusävyistä kortteleissa 431-432:



Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle tai leikki- ja oleskelualueena. Rakentamatta jäävästä osasta enintään puolet saa päällystää (esim. liikenne- ja oleskelualueiden betonilaatoitus, reikäkiveys, puuterassi, asfaltti). Asfalttoitua pinta-alaa saa olla enintään 60 m². Kattopinnoilla ja vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat hulevedet tulee johtaa hallitusti hulevesijärjestelmään siten, ettei niistä aiheudu vaaraa rakennuksille omalla tai naapurirakennuspaikalla. Rakennuspaikalla on huomioitava myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Katososat tai erilliset katokset saavat olla enintään 40 m² kokoisia.

Rakennuspaikan liittymän leveys kadulle saa olla enintään 6 metriä. Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon Hämeenkyrön maaperän mahdollinen radon. Vähähiilistä rakentamista, kuten puurakentamista, tulee suosia ekologisista syistä. Alueella aurinkopaneelien asentaminen on sallittu rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti. Maaasenteiset aurinkopaneelit eivät ole sallittuja.

Alueelle on suunnittelun yhteydessä laadittu havainnekuvia, joita on hyödynnetty ehdotusvaiheen kaavamääräyksiä laadittaessa sekä kaavan vaikutusten arvioinnissa. Havainnekuville on esitetty ratkaisu, jossa kaava on toteutettu täydessä laajuudessa rakennusten, materiaalien, julkisivuväriyksen, kaavamääräysten ja rakennusoikeuden osalta.



Havainnekuva Ranta-Niskalan raitin pohjoisosasta koilliseen, näkymä kortteleihin 431 ja 432 sekä edelleen Kyrösjärvelle. Rantapuusto peittää osittain ihmisperspektiivissä näkymän Kyrösjärvelle



Havainnekuva pohjoisesta Kyrösjärven suunnasta. Venesatama-alueelle on varattu sijoitusmahdollisuus toiselle laiturille, joka on esitetty kuvassa. Rakennuksissa on tummat katot, mikä luo yhtenäisyyttä alueelle.

Muut alueet

Uutta asemakaavakatua (Ranta-Niskalan raitti) rakennetaan yhteensä noin 440 metriä. Katualueen leveydeksi varataan pääosin 12 m, paitsi eteläosassa kiinteistörajalla sijaitsevan kuusiaidan kohdalla 14 m. Asemakaavakadulle ei rakenneta erillisiä kevyen liikenteen väyliä. Ranta-Niskalan raitin päästä Laivataival- tielle on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tieyhteys, jolla huoltoajo sallitaan (Torpanpolku). Yhteyden leveys kaavassa on 6 m, josta

itse väylä on 2,5-3 metriä leveä. Yhteyttä ympäröivä metsä on liito-oravien ydinaluetta, jossa puusto on pääosin säilytettävä. Liito-oravan kulkuyhteyksiä ei saa katkaista. Vesihuoltoverkosto tuodaan katuja pitkin rakennuspaikkojen reunoille, joista rakennuspaikan omistajien tulee rakentaa liittymät rakennuksiinsa. Suunnitelmassa on toteuttaa alueelle myös hulevesiviemärinti.

Lähivirkistysalueista (VL) rantametsä säilytetään pääosin nykyisellään ja arvokkaat luontokohteet on osoitettu luo-1 merkinnällä. Olemassa olevaa ulkoilupolkua ja venesatamaan johtavaa ajoyhteyttä voidaan parantaa. Rantaan voidaan toteuttaa pienimuotoisina rakennelmina esimerkiksi uima-, grilli- ja kalastuspaikka. Historiallinen asuinpaikka on osoitettu s-merkinnällä ja säilytetään luonnonniittynä. Hoidettua puistomaisempaa aluetta voidaan rakentaa Pappilanjoen rannan poukaman läheisyyteen, johon sijoittuu myös hulevesien viivytysallas ja jätevedenpumppaamo. Ranta-Niskalan raitin alkupään lähivirkistysalueilla on yhdyskuntateknisen huollon linjoja ja rakenteita, alueelle voi sijoittaa myös esimerkiksi alueellisen jätteen tai lumenkaatoa. Ohjeellisena ulkoilureittinä on osoitettu yhteys Ranta-Niskalan raitilta Suvantopolulle sekä ajoyhteys Suvantopolun päästä sen länsipuoleiselle kiinteistölle.

Kyrösjärven rantaan on osoitettu venesatama (LV) ja venevalkama-alueita (LV-1). Alueelle voidaan rakentaa uusia laitureita ja järjestellä soutuvenepaikkoja.

Laivataival -tien varressa on olemassa olevan puistomuuntamon alue osoitettu energiahuollon alueeksi (EN).

6.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on esitetty koostetusti alla olevassa taulukossa. Vaikutukset jäävät kokonaisuutena vähäisiksi, koska lisärakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, määrä on maltillinen ja rannan viheralueet säilyvät yleisessä virkistyskäytössä. Vaikutuksia on tarkasteltu myös kohdassa 4.6 *Asemakaavan vertailu ylempiasteisiin kaavoihin* ja kohdassa 4.7 *Yleiskaavallinen tarkastelu*.

Vaikutus	Asemakaava
+ positiivinen vaikutus - negatiivinen o ei vaikutusta	• arviolta 17 uutta taloutta • arviolta 50 uutta asukasta • rakennuspaikkojen koko 1087 - 2563 m² • uutta katuja arviolta 440 m
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	+ Asemakaava tarjoaa pientaloasumista vesistön läheisyydessä. + Alueella on yleisesti käytettäviä virkistysmahdollisuuksia; rantaa kiertävä ulkoilupolku toimintoihin sekä venesatama. o Uudet asukkaat muuttavat lähialueen yhteisöä. o Mahdollinen radon tulee ottaa rakentamisessa huomioon. - Rakentamisaikainen liikenne, melu ja pöly tulevat häiritsemään alueen ja lähialueen asukkaita tavanomaisen rakentamistoiminnan tapaan. - Timinsaaren puutermiinalilta saattaa ajoittain kantautua alueelle melua.
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	o Kaavalla ei ole tiedossa olevia vaikutuksia maa- tai kallioperään. Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys. o Alue ei ole pohjavesialuetta. o Piha-alueet on pääosin säilytettävä luonnonmukaisissa korkeusasemissaan. - Rakentaminen lisää hulevesien muodostumista alueella. Kaavan yleismääräyksissä annetaan enimmäismäärä mm. päällystetylle ja asfaltoidulle rakennuspaikan alueelle. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä. Alueelle toteutetaan hulevesien viivytysallas sekä hulevesiviemärinti muun kunnallisteknisen rakentamisen yhteydessä. + Ympäröivä puusto muodostaa ilmastoltaan suojaisen alueen asumiselle.

Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	o Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita. o Rantametsä ja sillä sijaitsevat rantalehto, rantaluhta sekä liito-oravan elinympäristö ja kulkuyhteydet alueen ulkopuolelle säilyvät, koska rakentaminen sijoittuu avoimille vanhoille peltoalueille. - Vanha metsälaidun tiheikköineen alueen eteläosassa häviää pääosin, jolloin linnuille sopivat pesäpaikat vähenevät. Puustoa voi kuitenkin säilyä korttelialueilla. - Rakennuspaikkojen, väylien ja kunnallistekniikan rakentamista tapahtuu liito-oravien elinalueiden läheisyydessä. Rakennusaikana tulee tarvittaessa suojata puustoa tilapäisellä aidalla ja huomioida rakentamisen vaikutus puiden juuristoon. Etäisyyttä lähimmiltä papanapuilta rakennusalan rajalle on 13-19 metriä ja lähimmiltä asutuilta kolo-/pönttöpuilta 22-24 metriä. Torpanpolun jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie on linjattu papanapuiden välistä ja tie luiskineen mahtuu kaavassa osoitetulle 6 metrin levyiselle alueelle.  o Rakennusaikaisella melulla ja lähialueiden lisääntyneellä käytöllä voi olla vaikutuksia esimerkiksi lintujen pesimärauhaan. Rakennusaikaisen häiriön voidaan kuitenkin katsoa olevan tilapäistä. - Rantametsän virkistyskäyttö lisääntyy uusien asukkaiden myötä. + Jotta asutuksen lisääntymisellä ei aiheuteta alueelle jatkuvaa häiriötä esimerkiksi kenttäkerroksen kulumisen kautta, liikkuminen lähialueilla ohjataan nykyiselle rantapolulle.
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous, liikenne	+ Alue täydentää nykyistä Kyröskosken yhdyskuntarakennetta. + Alue on helposti liitettävissä alueen laidalla sijaitseviin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. + Mahdollisesti käytettävät uusiutuvat energialähteet kuten maalämpö ja aurinkoenergia ovat ekologisesti kestäviä. o ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalulla. Alueen vahvuuksina on muun muassa kestävien ratkaisujen mahdollistavien toimintojen ja eletävyyden edistäminen ja ilmatorisille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen, kehitettävänä asioina liikkumisen tarpeen vähentäminen ja energiatehokkuuden huomioiminen. + Kyröskosken julkiset ja yksityiset palvelut ovat sujuvasti kevyen liikenteen saavutettavissa. - Alueen ajoneuvoliikenne perustuu pääasiassa yksityisautoiluun. - Uusien asukkaiden myötä ajoneuvoliikenne Niskalantiellä ja Laivataival -tien pohjoisosassa lisääntyy jonkin verran. Niskalantien kapasiteetti riittää lisääntyvään liikenteeseen ja tien laidassa on erillinen kevyen liikenteen väylä. - Vaikka uuden alueen ajoneuvoliikenne ohjataan käyttämään Niskalantietä, saattaa myös Laivataival -tien läpikulkuliikenne lisääntyä. - Alueen katu- ja vesihuoltoverkon toteuttaminen ja ylläpito aiheuttavat kunnalle kuluja. - Olemassa olevia sähkökaapeleita joudutaan siirtämään. o Katuverkon lumet aurataan talviaikaan soveltuviin kohtiin alueen sisäisille lähivirkistysalueille. + Kunta saa myytäväkseen 15 uutta vetovoimaista rakennuspaikkaa ja alueelle 17 uutta taloutta, mahdollisesti uusia hämeenkyröläisiä.

Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	o Alueen rakentamisella ei ole vaikutusta kaukomaisemaan. Yksi rakennuspaikka rajautuu suoraan Laivataival -tielle. + Ympäröivän puuston ja maaston muotojen vuoksi alueesta muodostuu viihtyisä pieni asuinaluekokonaisuus. + Historiallinen asuinpaikka säilyy rakentamattomana viheralueena. + Pappilanjoen maisema säilyy puustoisena ennallaan. o Yli-Niskalan tilan asema alueen dominanttina säilyy. Tilan pihapiiri on suljettu ja rakennusten ympärillä on puustoa. Uudet rakennukset eivät peitä näkymiä Laivataival-tieltä Yli-Niskalan suuntaan. Päärakennuksen pohjoispuolinen metsä ja länsipuolinen niitty sekä yhteys jokirantaan säilyvät rakentamattomina. Alueen pienimittakaavainen uudisrakentaminen sijoittuu maastossa tilaa alemmaksi. Lähimmäksi tuleva rakentaminen tilan eteläpuolella sijoittuu tilalta katsoen talousrakennusten taakse. - Vanha pelto rakentuu asuinalueeksi, jolloin sen ymmärrettävyys tilan entisenä peltona voi vähentyä. Käyttämättömänä alue kuitenkin pusikoituu nopeasti. o Maisemavaikutuksia on tutkittu mallinnuskuvien avulla. Rakentaminen ei juurikaan näy Kyrösjärvellä. Alueelle on annettu rakennusten sijoittamista ja sopeuttamista ohjaavia kaavamääräyksiä. Korttelit muodostavat ehjän kokonaisuuden, joka täydentää ympäristöään. o Alueen toteuttamisella ei ole välitöntä vaikutusta nykyiseen rakennuskantaan.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	o Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta elinkeinoelämän kilpailun kehittämiseen. + Alueen rakentamisella on myönteisiä vaikutuksia alan yrittäjille ja työllisyyteen. + Alueelle on mahdollista sijoittaa pienimuotoisia, ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomia työtiloja asuinrakennusten yhteyteen. + Uudet rakennuspaikat lisäävät Kyröskosken asukas pohjaa ja lähipalvelujen käyttöä.



Havainnekuva idästä, uudisrakentaminen sijoittuu Ranta-Niskalan raitin varrelle. Edessä keskellä Yli-Niskala. Rakentamisesta vapaaksi jäävä VL-alue muodostaa näkymäakselin Yli-Niskalan tilalta Pappilanjoelle. Yli-Niskalan kokonaisuus säilyttää merkityksensä maisemassa. Rantapuusto kehystää uutta asuinalueetta.



Näkymä pohjoisesta Kyrösjärveltä. Rakentaminen sijoittuu pääosin rantapuuston taakse, rakennuksista pieniä osia voi näkyä järvelle. Kuvassa rakennukset ovat ns. rautalankamallina ja saman kokoisena kuin 3D-mallissa.



Havainnekuva Ranta-Niskalan raitin länsiosasta pohjoiseen, edustalla raitin varren lähivirkistysaluetta ja taustalla korttelit 431 ja 432. Kuvan oikeaan laitaan jäävän kylätontin alue jää avoimeksi niityksi, vasemmalta muodostuu luonteva yhteys rannan ulkoilureitille.



Havainnekuva Laivataival -tieltä pohjoiseen, vasemmalla uusi Ranta-Niskalan raitti, keskellä kortteli 428 ja taustalla oikealla Yli-Niskalan tila. Uudisrakentaminen sijoittuu maastossa alemmas kuin Yli-Niskalan tila, jolloin se ei peitä mahdollista näkymää tilalle. Yli-Niskalan tilan eteläpuolella on puustoa eikä tila juurikaan näy kauemmas Laivataival-tielle. Kaavassa korttelin 428 pohjoisosa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, joten Yli-Niskalan tilan näkyvyyteen Laivataival -tielle ei kaavalla ole vaikutusta.

6.4 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

- | | |
|---|---|
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #f0e68c; padding: 5px; width: 60px; text-align: center; margin-bottom: 10px;">AP</div> | <p>Asuinpientalojen korttelialue.
 Rakennusten porrastamaton julkisivupituus saa olla enintään 20 metriä. Katon värin tulee olla tumman harmaa, tumman ruskea tai musta. Kattokulman tulee olla vähintään 1:2 tai jyrkempi. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Julkisivuväriytyksen tulee olla luonnonmukaisia ja hillittyjä maavärejä, kuten okran keltainen, saven punainen tai lämmin ruskea. Voimakkaita kirkkaita värejä tulee välttää. Mahdolliset nurkkalaudat tulee maalata julkisivun väriin, valkoisia nurkkalautoja ei sallita.</p> |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #f0e68c; padding: 5px; width: 60px; text-align: center; margin-bottom: 10px;">AO-1</div> | <p>Erillispientalojen korttelialue.
 Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja korkeintaan kaksi erillistä talousrakennusta. Katon värin tulee olla tumman harmaa, tumman ruskea tai musta. Julkisivujen pääväriytyksen tulee olla valkoisen, harmaan, ruskean tai mustan taitettuja sävyjä. Mahdolliset nurkkalaudat tulee maalata julkisivun väriin.</p> |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #f0e68c; padding: 5px; width: 60px; text-align: center; margin-bottom: 10px;">AO-2</div> | <p>Erillispientalojen korttelialue.
 Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja korkeintaan kaksi erillistä talousrakennusta. Katon värin tulee olla tumman harmaa, tumman ruskea tai musta. Julkisivuväriytyksen tulee olla luonnonmukaisia hillittyjä maavärejä, kuten okran keltainen, saven punainen tai lämmin ruskea. Voimakkaita kirkkaita värejä tulee välttää. Mahdolliset nurkkalaudat tulee maalata julkisivun väriin, valkoisia nurkkalautoja ei sallita.</p> |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #f0e68c; padding: 5px; width: 60px; text-align: center; margin-bottom: 10px;">AO-3</div> | <p>Erillispientalojen korttelialue.
 Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja korkeintaan kaksi erillistä talousrakennusta. Katon värin tulee olla tumman harmaa, tumman ruskea tai musta. Kattokulman tulee olla vähintään 1:2 tai jyrkempi. Julkisivuväriytyksen tulee olla luonnonmukaisia hillittyjä maavärejä, kuten okran keltainen, saven punainen tai lämmin ruskea. Voimakkaita kirkkaita värejä tulee välttää. Mahdolliset nurkkalaudat tulee maalata julkisivun väriin, valkoisia nurkkalautoja ei sallita.</p> |



Lähivirkistysalue.

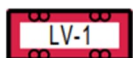


Lähivirkistysalue.

Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia.



Venesatama.



Venevalkama.

Alueelle ei saa sijoittaa laiturirakennelmia.



Energiahuollon alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

428

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

LAIVATAIVAL

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

360

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

160

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1

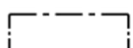
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$\frac{1}{2}$ k 1

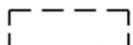
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

1 u $\frac{2}{5}$

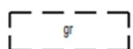
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



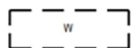
Rakennusala.



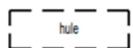
Ohjeellinen rakennusala.



Ohjeellinen grillipaikka.



Ohjeellinen uimapaikka.



Ohjeellinen hulevesien viivytykseen varattu alueen osa.



Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennelman alue.

	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Vesijohtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Muu kulttuuriperintökohde. Alueella sijaitsee historiallinen asuinpaikka. Alueella olevat asutushistorialliset rakenteet on säilytettävä. Alue tulee säilyttää ja hoitaa avoimena niittynä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan museo) kanssa.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla kiellettyä. Alueella tulee säilyttää liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi laajittaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

Yleiset määräykset:

Rakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 4 metriä naapurirakennuspaikan rajasta.

Rakennuspaikoille on tehtävä omat perustamistaselvitykset kohdekohtaisesti.

Rakennuspaikkojen piha-alueet on pääosin säilytettävä luonnonmukaisissa korkeusasemissaan.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon Hämeenkyrön maaperän mahdollinen radon.

Autopaikat:

- autopaikkoja on korttelialueilla varattava vähintään 2 ap / asunto

Rakennuspaikan kadun puoli tulee rajata pensasaidalla. Raja-aitojen korkeus tulee olla enintään 1,5 metriä. Rakennuspaikan liittymän leveys kadulle saa olla enintään 6 metriä.

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle tai leikki- ja oleskelualueena. Rakentamatta jäävästä osasta enintään puolet saa päällystää (esim. liikenne- ja oleskelualueiden betonilaatoitus, reikäkiveys, puuterassi, asfaltti). Asfalttoitua pinta-alaa saa olla enintään 60 m². Kattopinnoilla ja vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat hulevedet tulee johtaa hallitusti hulevesijärjestelmään siten, ettei niistä aiheudu vaaraa rakennuksille omalla tai naapurirakennuspaikalla. Rakennuspaikalla on huomioitava myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta.

Katososat tai erilliset katokset saavat olla enintään 40 m² kokoisia.

Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

Vähähiilistä rakentamista, kuten puurakentamista, tulee suosia ekologisista syistä. Alueella aurinkopaneelien asentaminen on sallittu rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti. Maa-asenteiset aurinkopaneelit eivät ole sallittuja.

Ranta-alue tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena.

6.5 Nimistö

Asemakaava-alueen nimi on *Ranta-Niskala*, koska se sijoittuu Kyrösjärven ja Pappilanjoen rantaan Yli-Niskalan tilan entisille ranta- ja peltoalueille.

Asemakaavakadun nimi *Ranta-Niskalan raitti* tulee alueen nimestä. Yli-Niskala on aiemmin ollut yksi Pappilan torppa, mihin jalankululle ja polkupyöräilylle varatun *Torpanpolun* nimi viittaa.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA SEURANTA

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavan tultua kuulutuksella lainvoimaiseksi. Alueen kunnallistekniikan suunnittelu, vesihuoltoverkko ja kadut toteutetaan ennen asuinrakentamista. Suositeltavaa on toteuttaa alueen LV- ja VL-alueiden kehittäminen samanaikaisesti kunnallistekniikan ja katuverkon suunnittelun ja toteutuksen kanssa.

Rakentamista määrittelevät asemakaava, kunnan rakennusjärjestys sekä rakennusvalvonta. Rakentamiseen haetaan kunnalta rakentamislupa. Rakennusten tulee kooltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan, sijoittelultaan ja väriykseltään sopia ympäristöönsä. Näistä on annettu myös kaavamääräyksiä. Toteuttamisen tueksi on laadittu havainnekuvia.

Rakennusvalvonta seuraa toteutusta lupa- ja tarkastusmenettelyn kautta. Rakentajan tulee tarkistaa maaperän rakennettavuus rakennusten luvituksen yhteydessä.