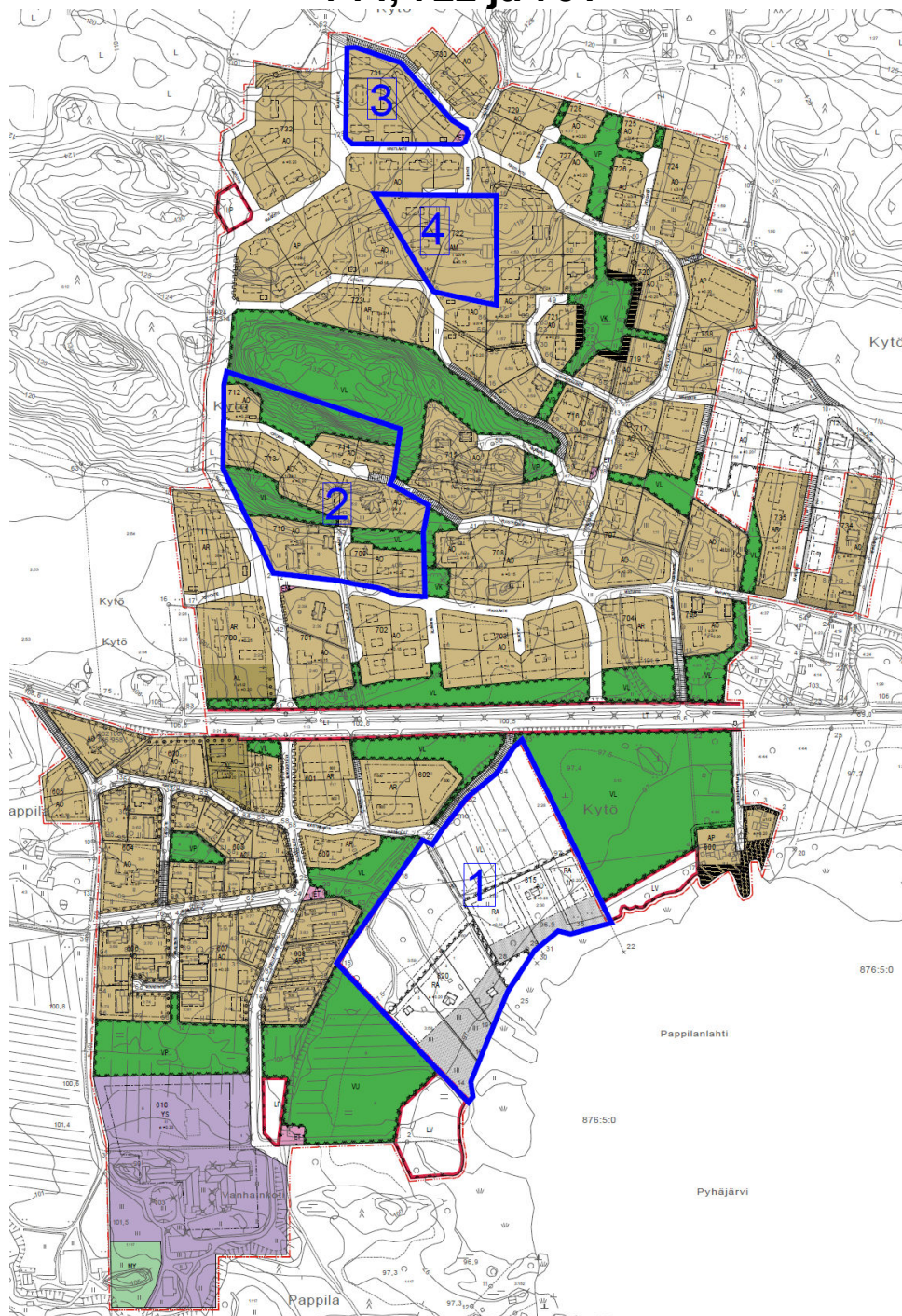


# Tammelan kunta

## Kydön asemakaavamuutos, korttelit 815, 820, 709, 710, 712, 713, 714, 722 ja 731



**Kaavaselostus 15.9.2022**

# Tammelan kunta

## TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Kydön asemakaavamuutos, korttelit 815, 820, 709, 710, 712, 713, 714, 722 ja 731

Kunta: Tammela

Korttelit: 815, 820, 709, 710, 712, 713, 714, 722 ja 731

Kaavan laadittaja: Tammelan kunta

Kaavan laatija: Tammelan kunta  
kaavoittaja Miika Tuki  
Hakkapeliitantie 2  
31300 Tammela  
puh 050 4643274  
miika.tuki@tammela.fi

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan x.x.2022 § xx asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 15.9.2022 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuilla x.x-x.x.2022 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen materiaali oli julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoimiston teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuilla välisenä aikana.

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan § ja kaava tuli lainvoimaiseksi .

# Tammelan kunta

## Selostuksen sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.2	Asemakaava.....	4
1.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
2	LÄHTÖKOHDAT.....	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2	Alueen kaavatilanne.....	8
2.1.3	Yhdyskuntarakenne.....	12
2.1.4	Luonnonympäristö.....	12
2.1.5	Pohjavesi.....	13
2.1.5	Kiinteät muinaisjäännökset.....	13
2.1.6	Rakennettu ympäristö.....	13
2.1.7	Liikenne.....	14
2.1.8	Kunnallistekniikka.....	14
2.1.9	Maanomistus.....	15
2.2	Suunnittelutilanne.....	15
2.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve / tavoitteet.....	15
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.2.1	Osalliset.....	16
3.2.2	Vireilletulo.....	16
3.2.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
3.2.4	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	16
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
4.1	Kaavan rakenne.....	19
4.1.1	Mitoitus.....	19
4.1.2	Palvelut.....	19
4.3	Aluevaraukset.....	19
4.3.1	Korttelialueet.....	19
4.3.2	Viheralueet.....	23
4.3.3	Liikennealueet.....	24
4.3.4	Muut alueet.....	24
4.4	Kaavan vaikutukset.....	24
4.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	24
4.4.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	24
4.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön.....	24
4.4.4	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	25
4.4.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin.....	25
4.4.6	Pohja- ja pintavesiin.....	25
4.4.7	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen.....	26
4.7	Nimistö.....	26
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
5.2	Toteutuminen ja ajoitus.....	26
5.3	Toteutuksen seuranta.....	26

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan palaute

Tilastolomake

Varsinaisia omia lähdemateriaaleja ei pienellä kaavamuutoksella ollut, vaan lähdemateriaalina käytettiin voimassa olevan kaavan selvityksiä.

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kydön asuinalueelle on vuosien aikana kertynyt erilaisia muutostarpeita, joista kuntaan on tullut myös suullisia ja kirjallisia aloitteita kaavan eri osien päivittämisestä vastaamaan tämän päivän tarpeita.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.5.2022 § 141 hyväksyä kunnan vuosittaisen kaavoituskatsauksen, jossa ilmoitettiin kaavapäivityksen käynnistämisestä.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan x.x.2023 § xx hyväksyä asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 15.9.2022 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuilla xx-xx välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston tekniselle osastolle välisenä aikana.

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan xx § xx ja kaava tuli lainvoimaiseksi xx.

### 1.2 Asemakaava

Kydön alue on Tammelan kunnan suosittu asuinalue, jossa tonttien kysyntä on jatkunut melko tasaisesti taloudellisista olosuhteista riippumatta. Alueen kaavoitus on kuitenkin jo 2000 luvun alkupuolelta, joten alueelle on kertynyt muutostarpeita:

#### 1. KORTTELIT 815 JA 820

Kydön ranta-alueen kortteleiden 815 ja 820 osalta on kunnalle tehty yksittäisen tontin kaavamuutokselle sekä vakituiseen asumiseen vapaa-ajan asumisen sijaan, että kahdelle rakennuspaikalle nykyisen yhden sijaan.

#### 2. KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714

Kydön kaava-alueen kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajilta on tullut useita toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ym-päröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä. Lähtökohtaisesti virkistysalueiden yhtenäisyys ja jatkuvuus on tulevassakin kaavoituksessa säilytettävä, mutta pieniä virkistysaluekokonaisuuden kannalta merkityksettä osia voidaan tutkia tonttien lisämaaksi kaavoituksella.

#### 3. KORTTELI 731

Kunnan alkujaan kokonaisuudessaan omistama kortteli 731 on toteutunut vain yhden tontin osalta, muutoin tontit ovat olleet myynnissä vuodesta 2006. Kaavapäivityksessä voidaan tonttien rakentamista sopeuttaa paremmin maastoon sopivaksi, sillä nykyisellään kortteli on kaavoitettu yksikerroksiselle rakentamiselle, vaikka suurin osa tonteista sijoittuu rinteeseen ja edellyttäisi rinne-ratkaisua. Lisäksi Kydön alueelle kokonaisuutena on myönnetty useampia poikkeamislupia puolitoistakerroksiselle rakentamiselle, ja uusimmat kaavat alueella ovatkin olleet ullakkotilojen rakentamisen mahdollistavaa. Kaavoituksen yhteydessä voidaan myös tutkia mahdollisuutta tonttien laajentamiseen vähentämällä tonttien lukumäärää.

#### 4. KORTTELI 722

Maanomistajan toiveesta vanhan maatilan tilakeskuksen rajausta kasvatettaisiin vastaamaan maanomistusta, jotta maataloustoiminnan kehittäminen olisi paremmin mahdollista.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä 2,5 hehtaaria.

# Tammelan kunta

## **1.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Kydön ranta-alueen kortteleiden 815 ja 820 osalta maanomistajat voivat monipuolisemmin lisärakentaa tonttejaan, kunta puolestaan voi lunastaa maltillisemmin lähivirkistysaluetta omistukseensa.

Kydön kaava-alueen kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajat voivat ostaa kunnalta lisää tonttimaata liitettäväksi olemassa oleviin tontteihinsa. Kun kortteli 709 on siirretty osaksi korttelia 713 ja lähivirkistysalue siirretty maanomistajan alueen laidalle, voi maanomistaja vapaammin toteuttaa suunnitelmiaan alueensa rakentamisesta.

Kunnan laajennettua tontteja korttelissa 731 ja monipuolistettua tonttien rakentamista, voidaan tontteja myydä halukkaille rakentajille.

Korttelissa 722 vanhan maatilan tilakeskuksen ja maataloustoiminnan kehittäminen mahdollistuu paremmin nykytilanteessa.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on kokonaisuudessaan jo asemakaavoitettua aluetta. Kydön alueella on voimassa pääosin Kydön asemakaava, joka on tullut voimaan 8.8.2005. Ranta-alueen korttelien 815 ja 820 osalta voimassa on pari vuotta aikaisemmin valmistunut asemakaava. Kunnallistekniset ratkaisut ja alueen katuverkko on jo rakennettu.

Rantakorttelien 815 ja 820 osalta alue on varsin alavaa, ja tonttien rakentamisessa onkin jouduttu huomioimaan Pyhäjärven mahdollinen tulviminen. Rantatonteista yksi on kaavoitettu vakitukselle asumiselle ja muuta vapaa-ajanasumiselle, mutta kunta on myöntänyt poikkeamislupia vakituisen asumisen mahdollistamiseksi muillekin tonteille.



## Tammelan kunta

Kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 asuintontit rajautuvat lähivirkistysalueisiin, jotka sijoittuvat metsäisille kalliorinteille.



Korttelin 731 tontit sijoittuvat metsäiseen pohjoisrinteeseen. Korttelin tonteista vain yksi on myyty 15 vuoden aikana.



# Tammelan kunta

Korttelin 722 maatilán talouskeskus käsittää kaavassa sekä tilakeskuksen että kaksi siitä lohkaistavaksi tarkoitettua erillispientalotonttia. Nykytilanteessa erillispientalotontit rajoittavat tilakeskuksen kehittämistä.

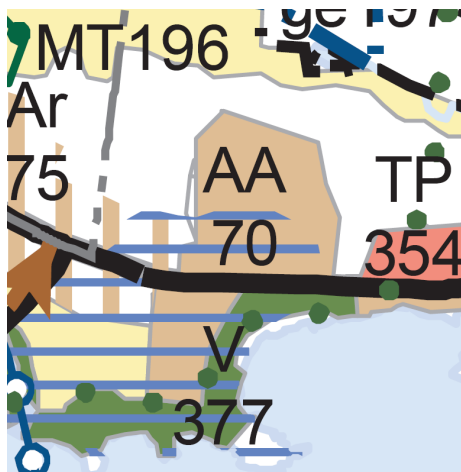


## 2.1.2 Alueen kaavatilanne

### Maakuntakaava

Alueelle on voimassa Hämeen liiton Maakuntakaava 2040, joka tullessaan voimaan 12.9.2019 kumosi vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan.

Kydön alue on maakuntakaavassa jokseenkin kokonaisuudessaan asuntovaltaista aluetta, joka on kaavaan merkitty merkinnöillä AA. Lisäksi Kydön asuinalueen eteläosa on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (sininen vaakarasteri).

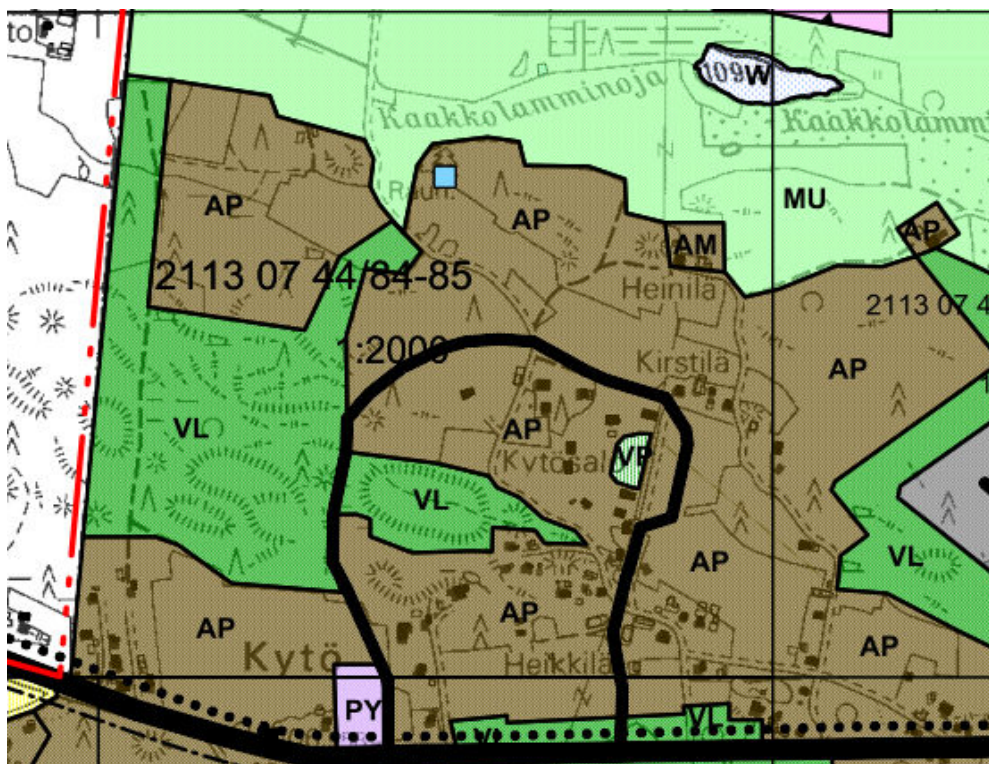




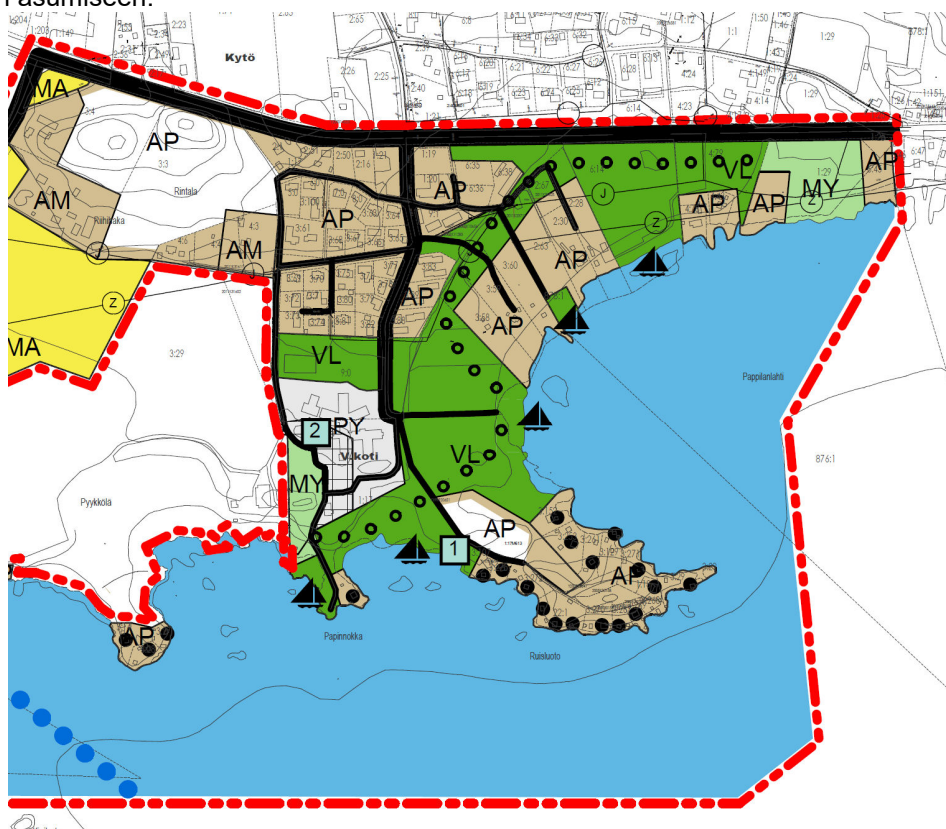
# Tammelan kunta

## Yleiskaava

Alueella Forssantien pohjoispuolella on voimassa Tammelan kunnanvaltuuston 9.9.2002 hyväksymä Syrjänharjun-, Kydön-, Häiviän ja Similänkulman alueen osayleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu AP alueeksi (pientalovaltainen asuinalue).



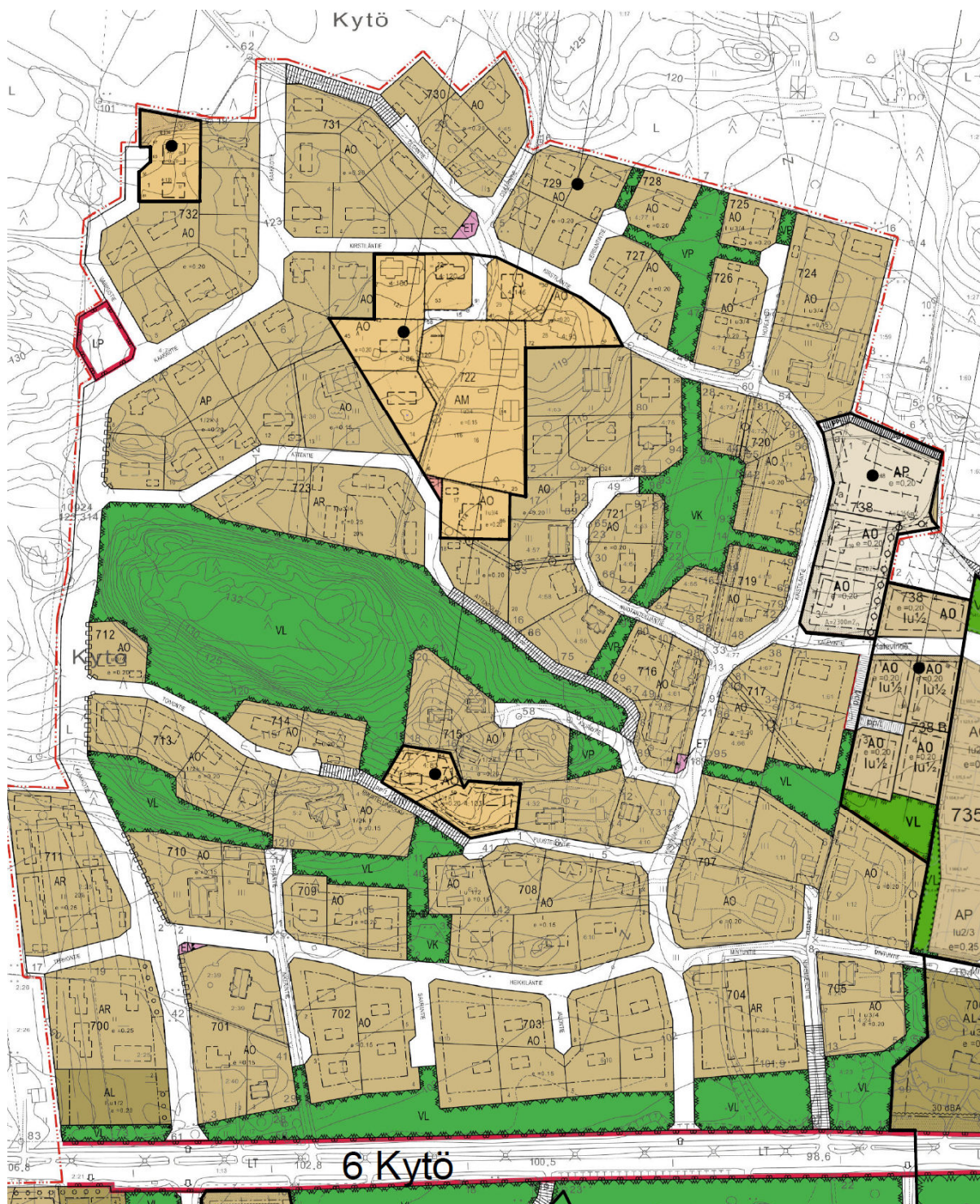
Alueella Forssantien eteläpuolella on voimassa Tammelan kunnanvaltuuston 13.11.2017 hyväksymä Pyhäjärven länsirannan osayleiskaava, jossa rantakorttelien 815 ja 820 rakennuspaikat on osoitettu vakituisen asumiseen.



# Tammelan kunta

## Asemakaava

Ranta-alueen korttelin 815 ja 820 aluetta lukuun ottamatta alueella on voimassa Kydön asemakaavaa, joka on tullut voimaan 8.8.2005. Korttelin 722 osalta kaavaa on päivitetty 23.1.2012 voimaan tulleella asemakaavapäivityksellä.



### KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714

Kortteleiden tontit ovat kaavassa erillispientalotontteja, jotka rajautuvat lähivirkistysalueisiin. Kerrosluvu vaihtelee yhden ja kellarillisen tai ullakollisen ratkaisun välillä. Rakennusoikeus korttelissa on 15-20 % tontin pinta-alasta.

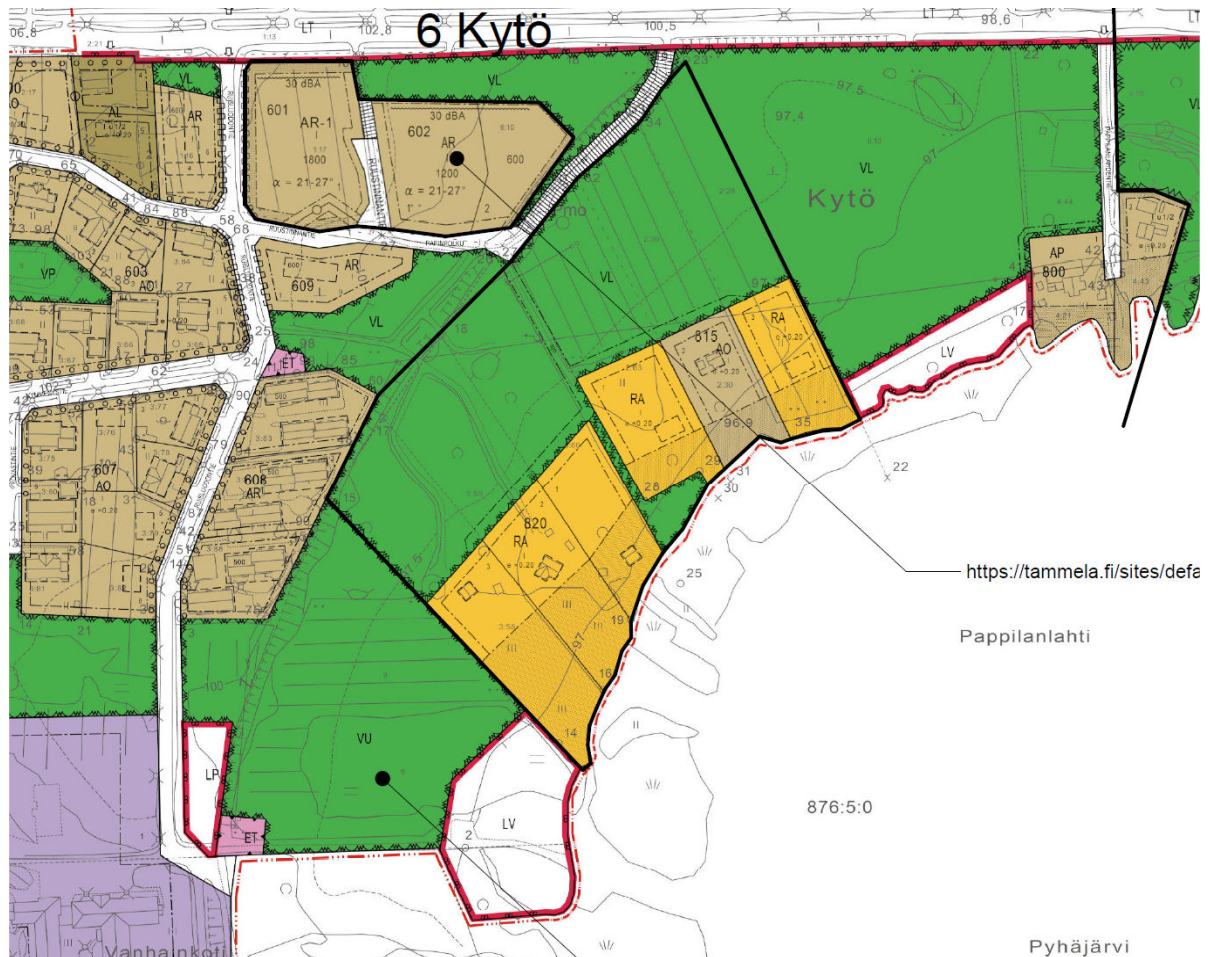
# Tammelan kunta

## KORTTELI 731

Korttelin tontit ovat yksikerroksisten erillispientalojen tontteja. Rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta.

## KORTTELI 722

Korttelin kaavamuutoksessa mukana olevista tonteista kaksi on yksikerroksisten erillispientalojen tontteja. Vanha maatila on kaavassa osoitettu maatalon talouskeskuksena. Rakennusoikeus erillispientalotonteilla on 20 % tontin pinta-alasta, maatalouden talouskeskuksella 15 % tontin pinta-alasta



## KORTTEELIT 815 JA 820

Ranta-alueen korttelien 815 ja 820 osalta voimassa on 10.11.2003 asemakaava, jossa muut rantatontit on osoitettu vapaa-ajanasumiseen, mutta yksi vakituiseen asumiseen. Kerrosluku kortteleissa on yksi ja rakennusoikeus 20 % tonttien pinta-alasta. Tonttien tausta on lähivirkistysaluetta.

# Tammelan kunta

## 2.1.3 Yhdyskuntarakenne

Osa-alueet ovat suurimmalta osin jo aikaisemmassa kaavassa osoitettu rakentamiselle, ja ovat osa Kydön asuinalueita käyttäen jo rakennettuja kulkuyhteyksiä. Kortteleiden rakentaminen on maatalon tilakeskuksen sisältävää korttelia 722 lukuun ottamatta asuinrakentamiselle. Kaikkien osa-alueiden osalta alueilla on jo toteutunut rakentamista.

## 2.1.4 Luonnonympäristö

Kortteleiden 731 ja 722 osalta koko alue on rakentamiseen osoitettua, kortteleiden 709, 710, 712, 713, 714 osalla alueeseen kuuluu myös luonnontilassa olevaa puustoista lähivirkistysaluetta.

Rantakortteleiden 815 ja 820 taustalla on niin ikään luonnontilassa olevaa alavaa entistä peltoaluetta, joka kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi.



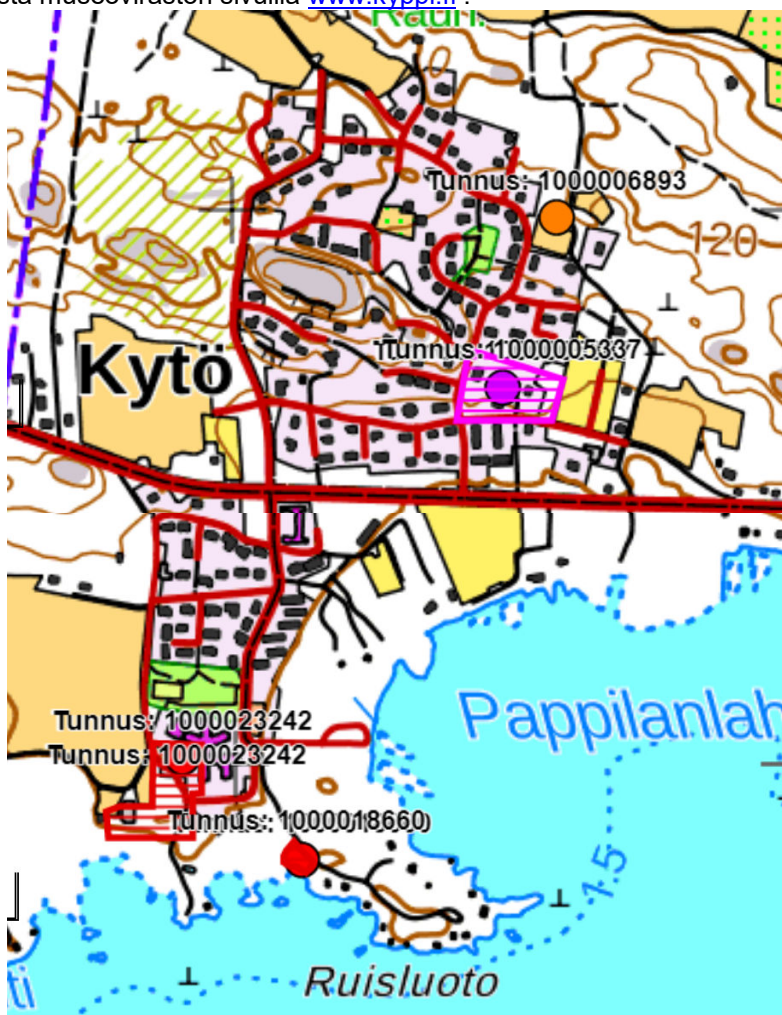
## Tammelan kunta

### 2.1.5 Pohjavesi

Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

### 2.1.5 Kiinteät muinaisjäännökset

Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta kaava-alue rajautuu yksityisen omistamalla kiinteistöllä olevaan Kydön mahdollisen muinaisjäännöksen alueeseen. Lisätietoja kiinteistä muinaisjäännöksistä museoviraston sivuilla [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi) :



### 2.1.6 Rakennettu ympäristö

Kydön asemakaava-alue on jo suurimmaksi osaksi rakentunut kaavan mukaisesti, lähinnä kortteli 731 on vielä rakentamatta lukuun ottamatta yhtä tonttia. Rakennuskanta on pitkälti 2000-luvun taitteessa rakennettua, eikä kaava-alueella ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

# Tammelan kunta



Kuninkaankartasto 1785-1805



Senaatinkartta 1860-1914



## 2.1.7 Liikenne

Alueen katuverkko on jo rakentunut Kydön asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

## 2.1.8 Kunnallistekniikka

Kydön alueen kunnallistekniikka on jo toteutettu.

# Tammelan kunta

## 2.1.9 Maanomistus

Korttelien 815 ja 820 osalta maanomistus on yksityistä, myöskään lähivirkistysaluetta ei ole lunastettu kunnalle.

Korttelien 709, 710, 712, 713 ja 714 osalta tontit ovat yksityisessä omistuksessa, kunta puolestaan omistaa lähivirkistysalueet korttelien 709 ja 713 välistä varausta lukuun ottamatta.

Kunta omistaa yhtä rakennettua tonttia lukuun ottamatta korttelin 731 erillispientalotontit.

Korttelin 722 osalta kaavoitettava alue on maatalouden talouskeskuksen omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kanta-Hämeen maakuntakaava on tullut voimaan 12.9.2019.

Kunnanvaltuuston 9.9.2002 hyväksymä Syrjänharjun-, Kydön-, Häiviän ja Similänkulman alueiden osayleiskaava on voimassa Forssantien pohjoispuolella.

Kunnanvaltuuston 13.11.2017 hyväksymä Pyhäjärven länsirannan osayleiskaava on voimassa Forssantien eteläpuolella.

Tammelan kunnanvaltuusto päätti 10.4.2006 § 8 Kydön asemakaavan voimaantulosta, kaava tuli tällä päätöksellä voimaan 15.6.2006. Korttelin 722 osalta kaavaa on päivitetty 23.1.2012 voimaan tulleella asemakaavapäivityksellä.

Tammelan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.5.2012.

Pohjakartta on otettu Tammelan kunnan ajantasaisesta karttajärjestelmästä vuonna 2022.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve / tavoitteet

Kydön alue on Tammelan kunnan suosittu asuinalue, jossa tonttien kysyntä on jatkunut melko tasaisesti taloudellisista olosuhteista riippumatta. Alueen kaavoitus on kuitenkin jo 2000 luvun alkupuolelta, joten alueelle on kertynyt muutostarpeita:

#### 1. KORTTELIT 815 JA 820

Kydön ranta-alueen kortteleiden 815 ja 820 osalta on kunnalle tehty aloite yksittäisen tontin kaavamutokselle sekä vakituiseen asumiseen vapaa-ajan asumisen sijaan, että kahdelle rakennuspaikalle nykyisen yhden sijaan.

#### 2. KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714

Kydön kaava-alueen kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajilta on tullut useita toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ym-päröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä. Lähtökohtaisesti virkistysalueiden yhtenäisyys ja jatkuvuus on tulevassakin kaavoituksessa säilytettävä, mutta pieniä virkistysaluekokonaisuuden kannalta merkityksettömiä osia voidaan tutkia tonttien lisämaaksi kaavoituksella.

#### 3. KORTTELI 731

Kunnan alkujaan kokonaisuudessaan omistama kortteli 731 on toteutunut vain yhden tontin osalta, muutoin tontit ovat olleet myynnissä vuodesta 2006. Kaavapäivityksessä voidaan tonttien rakentamista sopeuttaa paremmin maastoon sopivaksi, sillä nykyisellään kortteli on kaavoitettu yksikerroksiselle rakentamiselle, vaikka suurin osa tonteista sijoittuu rinteeseen ja edellyttäisi rinne-ratkaisua. Lisäksi Kydön alueelle kokonaisuutena on myönnetty useampia poikkeamislupia puolitoistakerroksiselle rakentamiselle, ja uusimmat kaavat alueella ovatkin olleet ullakotilojen rakentamisen mahdollistavaa. Kaavoituksen yhteydessä voidaan myös tutkia mahdollisuutta tonttien laajentamiseen vähentämällä tonttien lukumäärää.

#### 4. KORTTELI 722

Maanomistajan toiveesta vanhan maatilan tilakeskuksen rajausta kasvatettaisiin vastaamaan maanomistusta, jotta maataloustoiminnan kehittäminen olisi paremmin mahdollista.

## 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden toimintaan kaava vaikuttaa:

#### Yksityiset / yritykset / yhteisöt

maanomistajat

asukkaat

alueen yrittäjät

muut alueella toimivat yritykset (sähköyhtiöt, puhelinyhtiöt, jätehuoltoyhtiöt)

alueella tai siihen liittyen toimivat yhdistykset

naapurit

kuntalaiset

#### Viranomaiset

Hämeen liitto

Hämeen ELY-keskus (ympäristö)

Hämeenlinnan kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksikkö

Kanta-Hämeen hyvinvointialue (mm. pelastuslaitos)

#### Tammelan kunta

ympäristölautakunta

tekninen lautakunta

### 3.2.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.5.2022 § 141 hyväksyä kunnan vuosittaisen kaavoituskatsauksen, jossa ilmoitettiin kaavapäivityksen käynnistämisestä.

Kokouksessaan x-x.2022 § xx kunnanhallitus hyväksyi asetettavaksi vireilletulo- sekä luonnosvaiheen asiakirjoina osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 15.9.2022 päivätyn asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi.

### 3.2.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivuilla x – x.2022 välisenä aikana.

Kaavaan saatiin lausunnot Hämeen Ely-keskukselta, Hämeen liitolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymältä ja Tammelan kunnan ympäristölautakunnalta. Yksityisiä mielipiteitä kaavaan jätettiin kaksi kappaletta.

Kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen kaavakartta, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä Tammelan kunnantoinimiston tekniselle osastolle x – x.2023 välisenä aikana.

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan x – x.2023 § xx ja kaava tuli lainvoimaiseksi x – x.2023.

### 3.2.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavassa on noudatettu kaavahankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä osallistumismenettelyä.



## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS



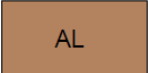
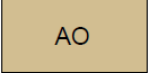
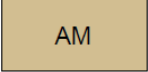


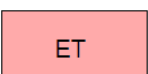




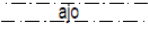
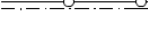
# Tammelan kunta

## Asemakaavan muutos,

## korttelit 710, 712, 713, 722, 731, 815 ja 820.

Mittakaava 1:2000

### Kaavamääräykset

	Asuin-, liike- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta voidaan käyttää enintään 50 % liike- ja varastointitoimintaan tarkoitetuille tiloille.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Kortteliin voi sijoittua maatalouden toimintoja, muuta ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa ja pientaloasumista.
	Lähivirkistysalue.
	Leikkikenttä.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
<b>Kaartentie</b>	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
<b>815</b>	Kortteli
1	Tontin numero
1/2k l u2/3	Numero osoittaa rakennusalan suurimman sallitun kerrosten määrän. Murtoluku osoittaa, kuinka paljon maantasokerroksen kerrosalasta saa käyttää kellarin (k) tai ullakon (u) tasolla.
	Istutettavaksi osoitettu tontin osa
	Ajoyhteys
	Johtoa varten varattu alueen osa.

### Yleismääräykset:

Alueelle rakennettaessa on liityttävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Tontin reunoille on muotoiltava painanteet ja huolehdittava, että hulevedet imeytetään maaperään tontilla tai liitytään kunnalliseen hulevesiverkkoon.

Alin rakentamiskorkeus on +98,2 m (N60), ellei rakennusten perustamistavassa ja rakenteissa huomioida teknisin ratkaisuin mahdollinen veden tulviminen.

# Tammelan kunta

## 4.1 Kaavan rakenne

### 4.1.1 Mitoitus

Koska kyseessä on Kydön asuinalueen eri osissa olevat alueet, on niissä yksilökohtaisia eroja. Yleisesti on alueiden tonttikokoa kasvatettu, sillä kysyntää kunnassa on ollut isommille tonteille. Kerroslukua on aikaisempaan kaavaan verrattuna nostettu ullakon mahdollistavaan malliin (lu2/3), sillä alueen vanha rakennuskanta ennen kaavoitusta on ollut perinteistä ullakollista mallia ja Kydönkin asemakaavan osalta on ollut tarvetta poikkeamislavin tapauskohtaisesti tutkia mahdollisuutta tällaiselle ratkaisuille.

1. KORTTELIT 815 JA 820

Osa-alue on kooltaan 53 117 m<sup>2</sup>, josta rakennettaviksi tonteiksi (AO) on osoitettu 37 033 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta alueella on 4 444 m<sup>2</sup>.

2. KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714

Osa-alue on kooltaan 29 326 m<sup>2</sup>, josta rakennettaviksi tonteiksi (AO/AL) on osoitettu 21 622 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta alueella on 4 324 m<sup>2</sup>.

3. KORTTELI 731

Osa-alue on kooltaan 9 452 m<sup>2</sup>, josta rakennettaviksi tonteiksi (AO) on osoitettu 9 265 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta alueella on 1 853 m<sup>2</sup>.

4. KORTTELI 722

Kaava-alue on kooltaan 11 351 m<sup>2</sup>, ja se on kokonaisuudessaan maatilojen korttelialuetta (AM). Rakennusoikeutta alueella on 2 270 m<sup>2</sup>.

### 4.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen tarvitsemat palvelut löytyvät Tammelan kunnan keskustasta sekä Forssan kaupungista. Itse kaava-alueella tai sen osa-alueilla ei ole palveluja.

## 4.3 Aluevaraukset

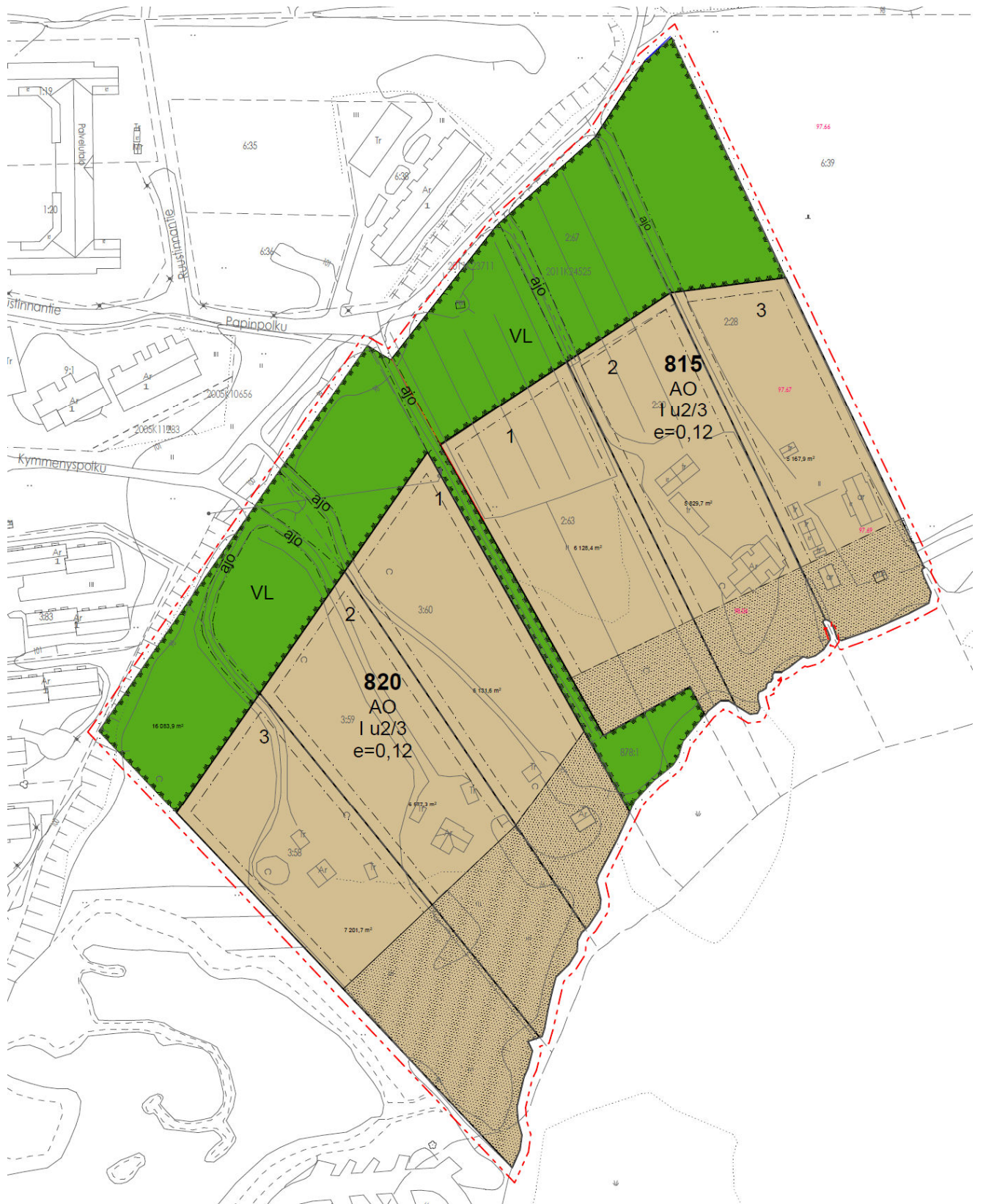
### 4.3.1 Korttelialueet

1. KORTTELIT 815 JA 820

Kydön ranta-alueen kortteleissa 815 ja 820 on yhteensä kuusi erillispientalotonttia (AO), kummassakin korttelissa kolme. Tonttikoko alueella on jo ennestään ollut suuri, sillä ranta-alueet tonteissa ovat matalaa ja jo aikaisemmassakin kaavassa osoitettu istutettavaksi alueeksi. Koska tonttien rakennustehokkuus on ollut 20 % (e=0,20), on tonttien rakennusoikeus niin ikään ollut suuri, vähintään 600 m<sup>2</sup> tonttia kohden. Kaavapäivityksessä tonttien kokoa on kasvatettu pois päin rannasta, säilyttäen tonttikohdainen rakennusoikeus määrällisesti jokseenkin entisellään, mutta laskettu tehokkuutta samassa suhteessa (e=0,12). Näin tonteille jo aikaisemmassa kaavassa osoitettu suuri rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa ympäristöön sopivammalla tavalla aikaisempaan kaavaan verrattuna. Kaavapäivityksessä on mahdollistettu vakituinen asuminen kaikilla tonteilla. Kerrosluku kaavassa on lu2/3, mahdollistaen perinteisen ullakollisen mallin. Tonteille saavutaan jo toteutuneita rasiiteita pitkin, jotka kaavassa on osoitettu tonttikohdaisina ajoyhteyksinä.

Kaava-alueen tämä osa on kooltaan 53 117 m<sup>2</sup>, josta rakennettaviksi tonteiksi on osoitettu 37 033 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta alueella on 4 444 m<sup>2</sup> entisen 4 640 m<sup>2</sup> sijaan. Lähivirkistysaluetta tällä osalla on 16 084 m<sup>2</sup>.

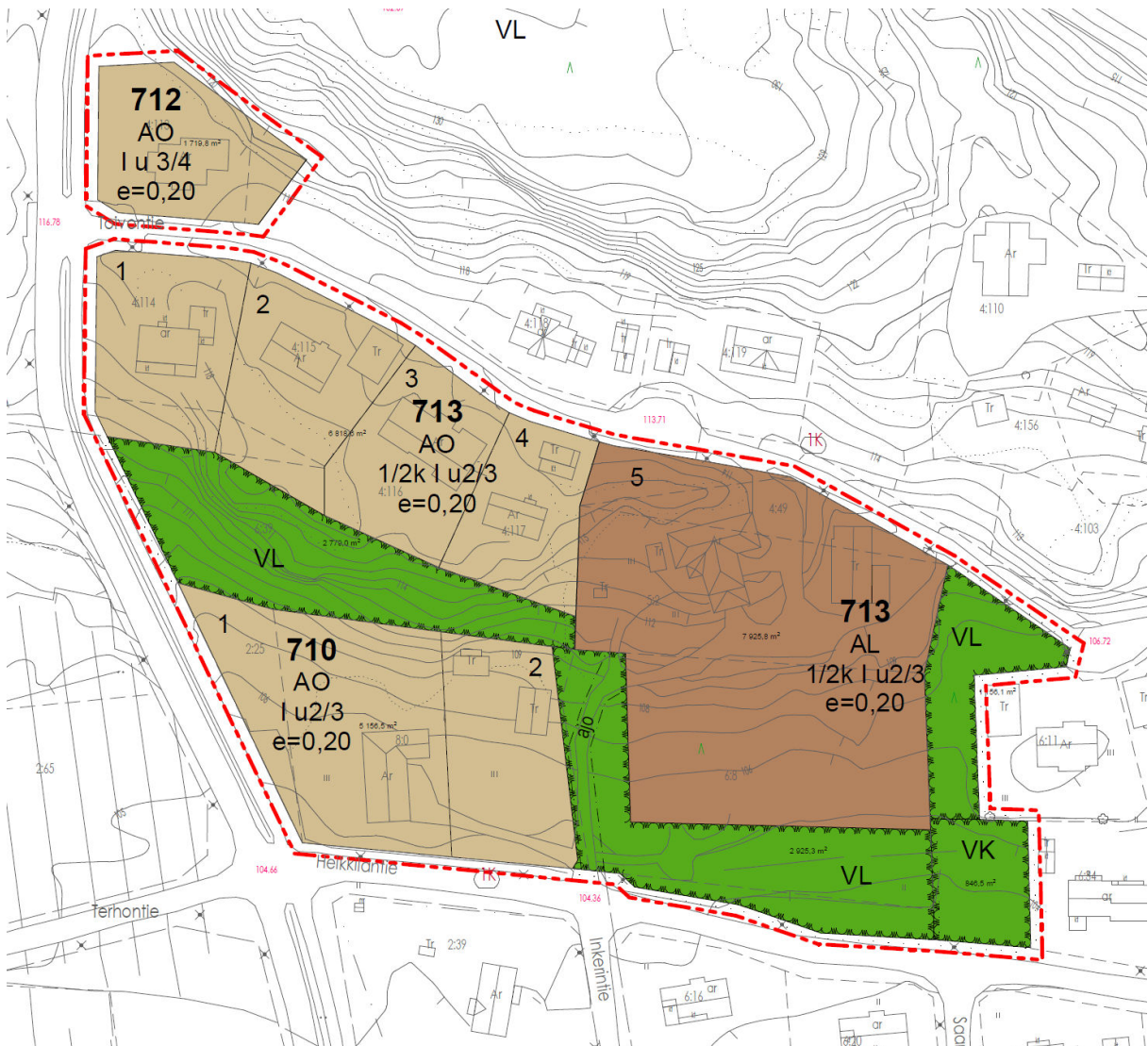
# Tammelan kunta



# Tammelan kunta

## 2. KORTTELIT 709, 710, 712, 713 JA 714

Kydön kaava-alueen kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajilta on tullut useita toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ympäröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä. Tonttijakoa on alueella muutettu ainoastaan korttelin 713 osalta, jossa Heikkiläntien varrella olleet korttelin 709 asuintontit on poistettu ja vastaava rakentamisalue liitetty osaksi Toivontien varrella osoitettu suurta asumiseen ja liiketoimintaan tarkoitettua tonttia 5 (AL), jonka rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerros-luku 1/2k I u2/3. Samalla korttelit 713 ja 709 erottanut puistoalue on siirretty Heikkiläntien varrella. Korttelissa 713 on myös neljä erillispientalotonttia (AO), joiden rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerros-luku 1/2k I u2/3. Näistä tontteja 1 ja 2 on kasvatettu vähäisesti entisen puistoalueen osalle. Erillispientalotonteille saavutaan Toivontieltä, asumiseen ja liiketoimintaan tarkoitettu tontille ensisijaisesti Toivontieltä tai Heikkiläntieltä ajoyhteyden kautta, sillä mahdollisesti tarpeettomaksi jäänyt Sepäntien osuus kaavasta on muutettu viheralueeksi, ja entinen kulkuyhteys osoitettu ajoyhteytenä. Korttelissa 710 on kaksi erillispientalotonttia, joiden rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerros-luku I u2/3. Tonteille saavutaan Heikkiläntien kautta. Korttelissa 712 on vain yksi erillispientalotontti, jonka rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerros-luku I u3/4. Tätä tonttia on kasvatettu vähäisesti entisen puistoalueen osalle. Tontille saavutaan Toivontien kautta. Kaava-alueen tämä osa on kooltaan 29 336 m<sup>2</sup>. Tästä erillispientalotonteiksi on osoitettu 13 696 m<sup>2</sup>, asumiseen ja liiketoimintaan 7 926 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta alueella on 4 324 m<sup>2</sup>. Lähivirkistysaluetta tällä osalla on 7 704 m<sup>2</sup>.



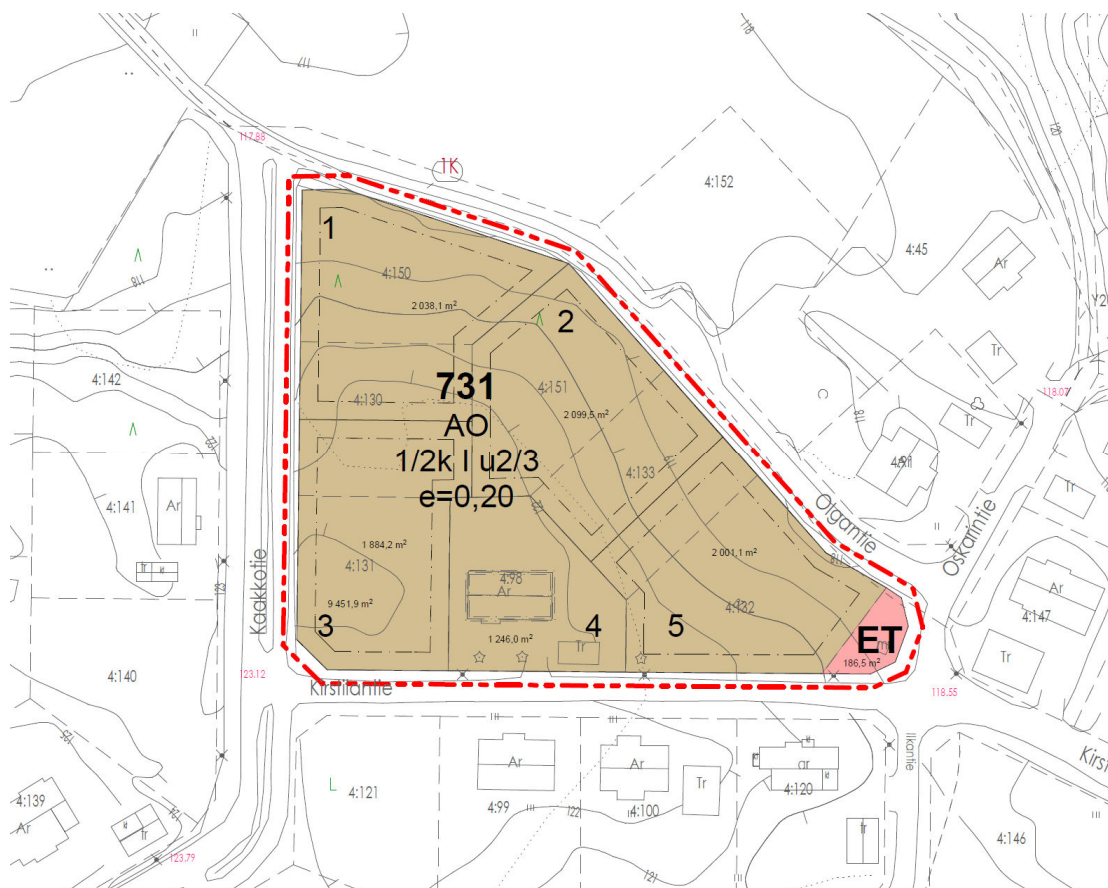
# Tammelan kunta

## 3. KORTTELI 731

Korttelin 731 osalta huonosti kaupaksi käyneitä kunnan tontteja on yhdistetty isommiksi kokonaisuuksiksi siten, että tontit 2 ja 6 on jaettu viereisten tonttien kesken. Näin tonttikoko on kasvanut noin 2000 m<sup>2</sup> kokoiseksi. Kaavapäivityksessä on myös paremmin huomioitu alueen maasto-olosuhteet mahdollistamalla tonteille rinneratkaisujen rakentaminen.

Korttelissa 731 on myös viisi erillispientalotonttia (AO), joiden rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerrosluku 1/2k I u2/3. Tonteille saavutaan Kirstiläntieltä (tontit 3, 4 ja 5), tai Olgantieltä / sen jatkeena olevalta tonteille ajon sallivalta kevyen liikenteen väylältä (tontit 5, 7 ja 1).

Kaava-alueen tämä osa on kooltaan 9 452 m<sup>2</sup>, josta rakennettaviksi tonteiksi on osoitettu 9 265 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta alueella on 1 853 m<sup>2</sup>. Tällä osalla on myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, kooltaan 187 m<sup>2</sup>.



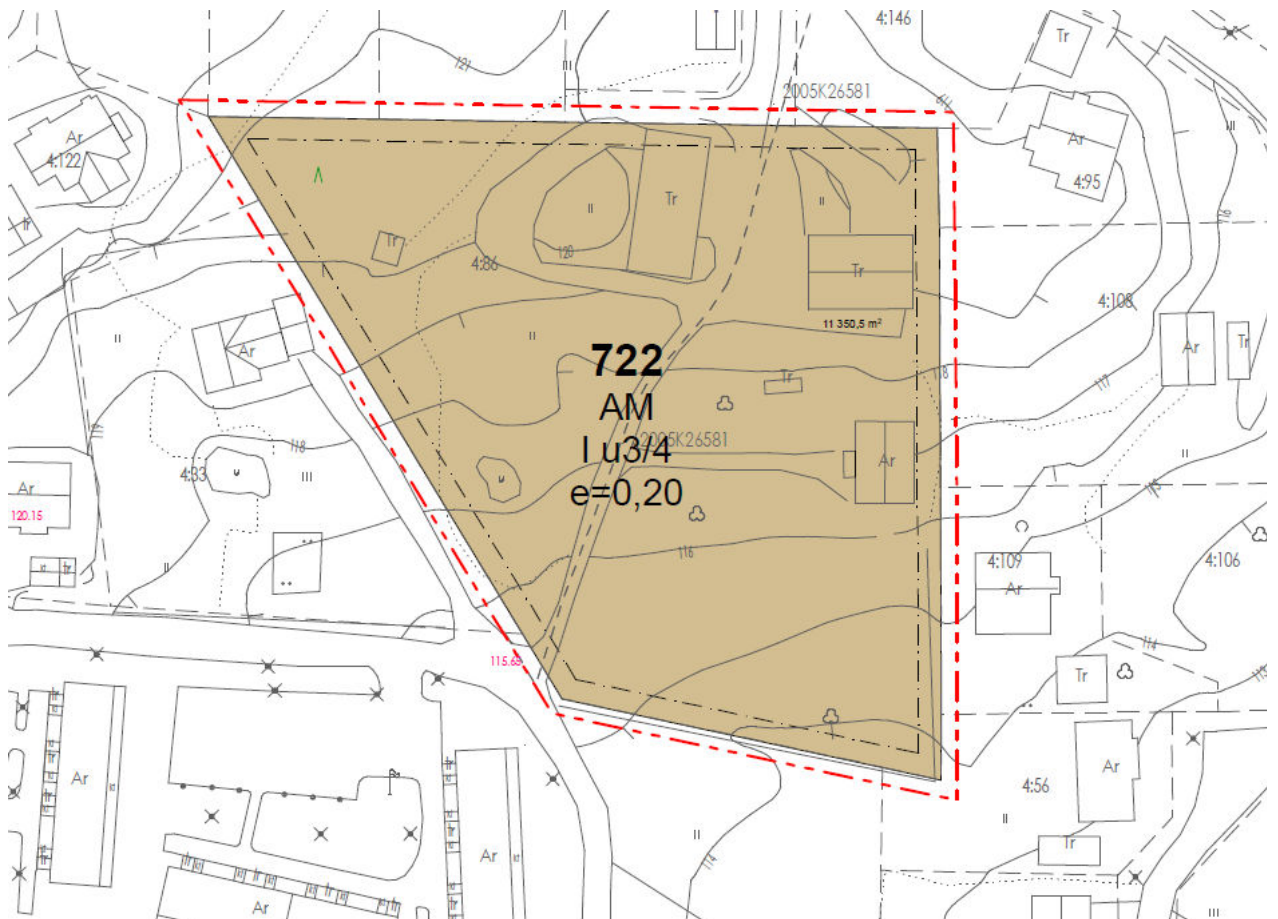
# Tammelan kunta

## 4. KORTTELI 722

Maanomistajan toiveesta vanhan maatilan tilakeskuksen rajausta kasvatettiin käsittämään myös samassa omistuksessa olleet kaksi erillispientalotonttia, jotta maataloustoiminnan kehittäminen olisi paremmin mahdollista.

Korttelin 722 osalta kaavassa on osoitettu maatalojen talouskeskusten korttelialueelle tontti 14, jonka rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta ja kerrosluku I u3/4. Tontille voi sijoittua maatalouden toimintoja, muuta ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa ja pientaloasumista.

Kaava-alueen tämä osa käsittää yhden tontin ja on kooltaan 11 351 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta alueella on 2 270 m<sup>2</sup>.



### 4.3.2 Viheralueet

Kydön ranta-alueen kortteleihin 815 ja 820 liittyvässä kaavaosassa on tonttien pohjoispuolella ollut lähivirkistysalueeksi osoitettua aluetta jo voimassa olevassa kaavassa 2000-luvun alkupuolelta lähtien. Maa-alue on kuitenkin tonttienkin omistajien hallussa taustalla olevana joutomaana, kunta ei myöskään ole hankkinut maata lähivirkistysalueeksi muutettavaksi, vaikka sillä olisi kuluneiden vuosien aikana tarjoutunut mahdollisuus erillisten palojen hankkimiseen. Tärkein arvo kaavan viheralueella on yhteyden säilyttäminen eri virkistysalueiden välillä, sinällään suurimmalla osalla kaavassa varatusta alueesta ei ole ollut virkistystarpeita / -paineita. Kaavapäivityksessä onkin maanomistajien toiveiden mukaan tonttien kokoa kasvatettu poispäin rannasta, säilyttäen tonttikohtainen rakennusoikeus määrällisesti jokseenkin entisellään, mutta laskettu tehokkuutta samassa suhteessa (e=0,12). Viheralueiden osalta kaavapäivityksessä on edelleen jätetty riittävän suuri vyöhyke virkistysalueiden välille, ja näin varmistettu sekä virkistyksellinen että ekologinen yhteys alueen eri osien välillä. Lähivirkistysaluetta tällä osalla on päivityksen jälkeen edelleen 16 084 m<sup>2</sup>.

Kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajilta on tullut useita toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ympäröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä. Myös tällä alueella olennaista on riittävien virkistysalueiden jatkuvuus, joka on kaavassa säilytetty, vaikkakin vähäisessä määrin on aikaisemman kaavan viheralueen reuna-alueita osoitettu liitettäväksi tontteihin. Suurin

## Tammelan kunta

muutos on korttelin 713 osalta, jossa Heikkiläntien varrella olleet korttelin 709 asuintontit on poistettu ja vastaava rakentamisalue liitetty osaksi Toivontien varrelle osoitettu suurta asumiseen ja liiketoimintaan tarkoitettua tonttia 5. Aikaisemmin korttelit 713 ja 709 erottanut puistoalue on siirretty Heikkiläntien varrelle, jolloin on edelleen säilytetty määrällisesti ja toiminnallisesti entistä vastaava viheralue- ja yhteys. Tarpeettomaksi jäänyt Sepäntien osuus kaavasta on muutettu viheralueeksi, ja entinen kulkuyhteys osoitettu ajoyhteytenä. Lähivirkistysaluetta tällä osalla on 7 704 m<sup>2</sup>.

Kortteleiden 731 ja 722 osalla ei kaavapäivityksessä ole lainkaan virkistysalueita, sillä nämä sijoittuvat korttelirajausten ulkopuolella.

### 4.3.3 Liikennealueet

Kulkuyhteydet ovat jo pitkälti aikaisemmassa kaavoituksessa ratkaistut, kaavapäivityksessä on lähinnä päivitetty kortteleiden 815 ja 820 siten, että jo olemassa olevat kulkuyhteydet tonteille on osoitettu omina ajoyhteyksinään. Korttelien 709 ja 713 välillä ollut Sepäntien varaus on tarpeettomana muutettu viheralueeksi, mutta sallittu kulku tonteille ajoyhteytenä. Kaavapäivityksiin ei näin ollen sisälly lainkaan liikennealueita.

### 4.3.4 Muut alueet

Korttelin 731 osalla kaavapäivityksessä on säilytetty aikaisemman kaavan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue, kooltaan 187 m<sup>2</sup>.

## 4.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavassa päivitetään jo olemassa olevia korttelialueita, ja korttelialueiden osalta se edistää korttelien rakentamista päivittämällä tilannetta vastaamaan tämän päivän tarpeita. Luonnonympäristön osalta vaikutukset kohdistuvat lähinnä neliömäärällisen virkistykseen osoitetun alueen vähenemiseen, mutta kuitenkin kaikki olennaiset virkistysmahdollisuudet ja –yhteydet säilyttäen. Kaava-alue hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa.

### 4.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, sillä kaavan osoittama rakentaminen täydentää jo olemassa olevaa rakennetta.

### 4.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, sillä kaavan osoittama uusi rakentaminen on vähäistä ja täydentää jo olemassa olevaa rakennetta. Uusia katualueita ei kaavassa osoiteta rakennettaviksi.

### 4.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja asumisympäristöön

Kaavamuutoksella suurennetaan tonttikokoa eri osa-alueilla, sillä vaatimus myös keskusta-alueiden tonttien koon kasvattamiseen ja asumisväljyyden kasvattaminen on suuri Tammelan kaltaisissa maalaiskunnissa. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinolosuhteisiin ja asuinympäristöön, sillä kaavan osoittama rakentaminen soveltuu olemassa olevaan rakenteeseen. Alueilla on jo valmiina toimivat kevyen liikenteen yhteydet, ja virkistykseen osoitetut alueet kuten leikkipuistot.



## Tammelan kunta



### 4.4.4 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja ympäristöön, sillä kaavan osoittama rakentaminen sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen.

### 4.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonvaroihin, sillä kaavan osoittama rakentaminen sijoittuu jo olemassa olevaan korttelirakenteeseen.

Luonnonympäristön osalta vaikutukset kohdistuvat lähinnä neliömäärällisen virkistykseen osoitetun alueen vähenemiseen, mutta kuitenkin kaikki olennaiset virkistysmahdollisuudet ja –yhteydet säilyttäen. Kydön ranta-alueen kortteleihin 815 ja 820 liittyvässä kaavaosassa on tonttien pohjoispuolella ollut lähivirkistysalueeksi osoitettua aluetta, jonka suurin arvo on yhteyden säilyttäminen eri virkistysalueiden välillä. Tältä osalta ei ole ollut kaavan lähes kahdenkymmenen vuoden voimassa oloaikana tarpeita ottaa näitä edelleen tontteihin kuuluvaa joutomaata virkistyskäyttöön. Kaavaan jätetty vyöhyke virkistysalueiden välille on riittävän suuri varmistaakseen sekä virkistyksellisen että ekologisen yhteyden alueen eri osien välillä.

Kortteleiden 709, 710, 712, 713 ja 714 tontin omistajien toiveita tonttien koon kasvattamisesta kortteleita ympäröivien virkistysalueiden osia niihin liittämällä on kaavassa mahdollistettu, mutta myös tällä alueella on riittävien virkistysalueiden määrä ja jatkuvuus varmistettu.

### 4.4.6 Pohja- ja pintavesiin

Kaava-alue ei sijoitu pohjaviesialueelle, joten sillä ole vaikutuksia pohjaveteen ja sen muodostumiseen. Kaavarajausta laajemmalla alueella on ollut hulevesien virtaamiseen liittyviä ongelmia, joten kaavassa on edellytetty tonttien osalta hulevesien imeyttämistä tontilla, jottei alue lisää laajemman alueen

# Tammelan kunta

ongelmia. Kaavassa on myös mahdollistettu laajemman kokonaisuuden virkistys- ja viheralueiden jatkuvuus, jotta myös laajemman alueen hulevesiä voidaan johtaa/käsitellä kaava-alueella hallitusti. Ranta-alueelle sijoittuvien kortteleiden 815 ja 820 osalta kaavassa on edellytetty huomioimaan Pyhäjärven tulvaraja + 98,2 m (N60) rakennusten perustamistavassa ja rakenteissa teknisissä ratkaisuin.

## 4.4.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen. Kaavalla osoitettujen tonttien rakentamista ja energiankulutusta säädelään rakennuslupamenettelyllä.

## 4.7 Nimistö

Osa-alueen nimistö on muodostunut aiemman asemakaavoituksen myötä (Kydön asemakaava).

# 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kunta myy omistamia tontteja halukkaille ostajille, jolloin kauppakirjaan kirjataan tontinluovutukseen liittyviä seikkoja ja veloitetaan rakentamaan tontti määräajassa. Rakentamisen toteutusta ohjaavat laadittavat rakennuslupa-asiakirjat.

## 5.2 Toteutuminen ja ajoitus

Alue on jo aikaisemman kaavan myötä toteutettu, yksittäiset kunnan omistuksessa olevat tontit rakentuvat sitä mukaa, kun kunta myy tontit yksityisille rakentajille. Yksityisten omistuksessa jo olevien tonttien osalta rakentaminen tapahtuu omistajien omien aikataulujen mukaisesti.

## 5.3 Toteutuksen seuranta

Kunta seuraa ja ohjaa asemakaavan toteutumista tonttikauppojen yhteydessä ja normaalilla rakennuslupamenettelyllä

Tammelassa 15.9.2022



Miika Tuki, arkkitehti  
kaavoittaja  
Tammelan kunta  
Hakkapeliitantie 2  
31300 Tammela  
puh 050 4643274  
[miika.tuki@tammela.fi](mailto:miika.tuki@tammela.fi)