

URJALAN KUNTA, LAUKEELA KOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 45, 46, 47, 48 ja 56 sekä katualuetta, puistoaluetta, leikkikenttäaluetta ja urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta.

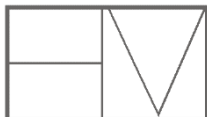
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Urjalan kunnan Laukeelan korttelit 45, 46, 47, 48, 56, 232 ja 234, lähivirkistysaluetta, puistoaluetta, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, suojaviheraluetta, katualuetta, pihakatualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.

KAAVASELOSTUS, 14.08.2023



Kaava-alueen sijainti.

Kunnanhallitus: 10.2.2020 § 29, 21.9.2020 § 158, 29.11.2021 § 243, 8.5.2023 § 89
Kunnanvaltuusto:



Arkkititehtimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia, gsm 040 5576086

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.11.2021
Liite 2	Urjalan yhtenäiskoulun asemakaavamuuotosalueen arkeologinen inventointi 2021 ja Mikroliitti Oy
Liite 3	Urjalan koulun alueen asemakaava-alueen rakennetun ympäristön selvitys 2021
Liite 4	Luonnosvaiheen palauteraportti
Liite 5	Ehdotusvaiheen palauteraportti
Liite 6	Ilmakuvasovite ja havainnollistava aksonometria asemakaavan muutoksesta
Liite 7	Asemakaavan seurantalomake
Liite 8	Kaavakartta määräyksineen 1:2000

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kunnanhallituksen aloitteesta. Vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 10.2.2020 § 29 ja lisäosaltaan 21.9.2020 § 158. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 16.10.2020 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.12.2021- 25.1.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.5. - 26.6.2023 välisenä aikana.

2.2. Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteina on alueen käyttötarkoituksmerkintöjen muutos vastaamaan nykyisiä ja tulevaisuuden tarpeita, tonttijaon muuttaminen, rakennusoikeuksien muuttaminen ja liikennejärjestelyjen parantaminen. Korttelin 46 ja 47 kerrostalotonttien osalta on tavoitteena kerrosluvun ja rakennusoikeuden muutos.

2.3. Suunnittelualueen laajuus ja rajaus

Suunnittelualueen laajuus on 13,4 ha.

2.4. Rakennusoikeus

Rakennusoikeus on kaavassa osoitettu tehokkuusluvulla ja kerrosalaneliömetreinä. Yhteensä rakennusoikeutta on 35808 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden määrä vähenee 1169 kerrosalaneliömetriä.

2.5. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava ja asemakaavan muutos ovat saaneet lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Urjalantien eteläpuolella molemmin puolin Vanhainkodintietä. Alue käsittää korttelit 45, 46, 47, 48 ja 56, niiden läheisiä puisto (VP), leikkikenttä (VK) ja urheilu- ja virkistyspalvelualueita (VU) sekä katualuetta. Alue on osin kunnan ja osin Urjalan Seudun Vanhustenkotiyhdistys ry:n omistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee Urjalan yhtenäiskoulu, Reikonlinnan palvelutalo, Urjalan vanhainkoti, Urjalan vanhustenkotiyhdistys ry:n Iltala-rivitalot, Urjalan Talot Oy:n rivitalo ja kerrostaloja, kaksi omakotitaloa sekä liikerakennus Urjalantien varrella.

Suunnittelualan rakennetusta ympäristöstä on tehty erillinen selvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä todetaan seuraavaa:

”Alue on kehittynyt 1870-luvulta lähtien vanhustenhoidon ja koulun alueeksi. 1800-luvun rakennuskanta on tuhoutunut tai purettu. Vanhaan kansakouluun ja vaivaistaloon liittyviä rakennuksista on jäljellä ruokailuhuone/sauna ja aitta. Alueella sijaitsee erityisen kattavasti vanhustenhoidon rakennuksia 1950-luvulta ja 2020-luvulle saakka. Vanhainkoti edustaa 1950-luvun puhtautta, selkeyttä ja järjestelmällisyyttä toiminnallisesti ja ulkoiselta olemukseltaan. Iltalan vanhustentalot kertovat pyrki-myksestä kodinomaiseen hoitoon. Reikonlinna puolestaan edustaa toiminnoiltaan ja ulkoiselta olemukseltaan 2000-luvun monimuotoisuutta ja -puolisuutta, viihtyisyyttä ja virikkeellisyyttä korostavia suunnitteluhanteita.

Alueen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät alueen sivistys- ja sosiaalihistoriaan. Merkittävää on koulun toiminnan jatkuminen samassa paikassa, mihin yksi maan ensimmäisistä yhteiskunnan ylläpitämistä kansakouluista rakennettiin vuonna 1878. Alue on yli 140-vuotisen historiansa aikana kehittynyt kunnan tärkeimmäksi vanhustenhoidon alueeksi. Vaikka alkuperäisiä rakennuksia alueella ei ole säilynyt, on alueen käyttötarkoituksen jatkuminen tulevaisuudessa ainakin osittain opetus- ja vanhustenhoidon alueena ilmeisen mahdollista. Vanhasta rakennuskannasta suojeltaviksi kohteiksi suositellaan kaksi säilynyttä rakennusta, keittola (alun perin ruokailuhuone/sauna) ja aitta.

Arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä alueita ovat Iltalan alue, Reikontien varren kerrostalot ja Vanhainkodin rivitalot. Näillä alueilla ei mikään yksittäinen rakennus edusta sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, että niitä olisi tarpeen asemakaavalla suojella. Maisemallisesti merkittäviä rakennuksia alueella ovat uusi Urjalan yhtenäiskoulu, joka hallitsee Urjalantien ja Vanhainkodintien risteysaluetta, ja vanhainkoti puistomaisessa nurmiympäristössään. Kortteleiden kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa on suositeltavaa huomioida toteutuneet rakennusten suunnat, ruutukaavamaisuus ja mittakaava sekä puistomaisuus.”

Reikontien eteläpuolella on pientaloja, jotka muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja yhdessä Reikontien pohjoispuolen kerrostalokortteleiden kanssa puistomaisen kokonaisuuden.



Urjalan yhtenäiskoulu, Vanhainkodintie 2, koulurakennus valmistunut 2017, kerrosala 6574 m². Kuva: Urjalan kunta/ Air Pic Media Oy



Vanha kansakoulun keittola (alun perin ruokailuhuone/sauna). Rakennus toimii nykyisin koulun varastotalana. Kuva: Urjalan kunta



Vanha aitta, joka sijaitsee Reikonlinnan eteläpuolella. Aitta sijaitsee osin Reikonlinnan piha-alueella ja osin puistoalueella. Kuva: Helena Väisänen



Vanhainkoti nähtynä Vanhainkodintien suunnasta. Kuva: Urjalan kunta.



Vanhainkodin etelä- ja länsipuolella olevat rivitalot. Kuva: Urjalan kunta.



Ittalan rakennukset. Kuva: Urjalan seudun vanhustenkotiyhdistys ry.



Ittala/ Vanhainkodintie 9C, rakennettu 2021. Kuva: Helena Väisänen.



Reikonlinnan palvelutalo. Kuva: Urjalan kunta.



Vanhainkodikodintie 8. Kuva: Urjalan kunta.



Reikontie 15. Kuva: Urjalan kunta.



Reikontie.



Reikontien pientalot.



Rivitie 2. Kuva: Urjalan kunta.



Rivitie 6. Kuva: Urjalan kunta.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta tunnettiin entuudestaan vanhainkodin piha-alueella muinajäännös, vuonna 1953 löydetty rautakautinen hautaröykkiö. Asemakaavan muutoksen laatimista varten suunnittelualueelle tehtiin arkeologinen inventointi vuonna 2021 ja sitä täydentävä tarkkuusinventointi vuonna 2022. Inventoinnit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2021 todettiin seuraavaa:

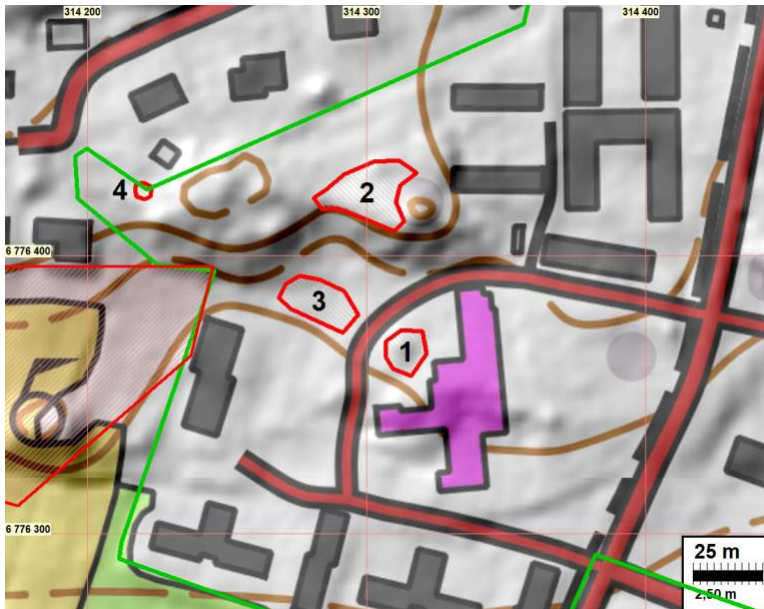
"Tutkimusalueen länsiosassa, kunnalliskodin pihassa on rautakautinen röykkiö jonka Leppäaho tutki v 1953. Sen länsi ja pohjoispuolelta, metsäiseltä alueelta havaittiin kahdessa kohdin koekuopissa rautakautista keramiikkaa sekä palanutta savea. Koekuoppien ja topografian perusteella näille kohdille rajattiin muinajäännökset jotka tulkittiin rautakautisiksi asuinpaikoiksi. Samalla alueella, vanhan kylärajan (Laukeela ja Salmi) taitepisteessä todettiin vanha rajamerkki joka luokiteltiin muinajäännökseksi."

Tarkkuusinventoinnissa vuonna 2022 todettiin seuraavaa:

"Lopputulos on, että inventoinnissa ei saatu viitteitä muinajäännöksestä. Alue on vanhaa peltoa ja peltoviljelyn jälkeenkin pihamaa on joiltain osin syvälle myllätty. Voidaan todeta, että alueella ei ole muinajäännöstä."

Kaava-alueella olevat muinajäännökset ovat:

- Urjalan kunnalliskoti, rautakautinen kalmisto, muinajäänöstunnus 887010015
- Urjalan kunnalliskoti 2, rautakautinen asuinpaikka, muinajäänöstunnus 1000041863
- Urjalan kunnalliskoti 3, rautakautinen asuinpaikka, muinajäänöstunnus 1000041862
- Urjalan kunnalliskoti 4, historiallinen rajamerkki, muinajäänöstunnus 1000041864

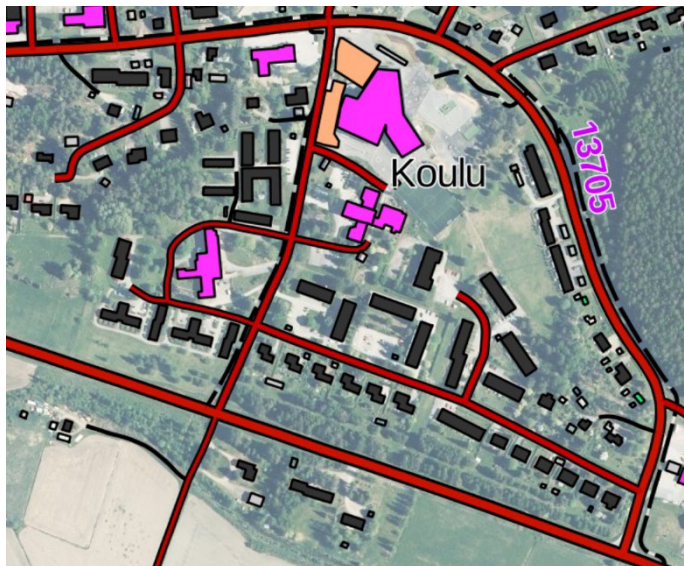


Arkeologisen inventoinnin mukaiset muinaisjäännökset. 1) Urjalan kunnalliskoti, rautakautinen kalmisto, 2) Urjalan kunnalliskoti 2, rautakautinen asuinpaikka, 3) Urjalan kunnalliskoti 3, rautakautinen asuinpaikka ja 4) Urjalan kunnalliskoti 4, historiallinen rajamerkki. Kartta: Mikroliitti Oy.

Kunnallistekniikka ja tiestö

Kaavamuutosalueella on vesi- ja viemäriverkko. Vanhainkodin piha-alueella Vanhainkodin tien varressa, koulun eteläpuolella ja Rivitien päässä on muuntamot.

Kaavamuutosalueen halki pohjois-eteläsuunnassa Urjalantieltä Salmentielle kulkee Vanhainkodintie. Vanhainkodintieltä on tieyhteydet koulun ja Reikonlinnan välisellä alueella, Iltalan ja Vanhainkodin välisellä alueella sekä Vanhainkodin ja sen eteläpuolella sijaitsevien rivitalojen välisellä alueella. Vanhainkodin rakennuksen ympäri kulkee tieyhteys. Kerrostalojen eteläpuolella kulkee Reikontie, jolta erkanee pohjoiseen Rivitie.



Kaavamuutosalueen tiestö ja rakennukset.

Vanhainkodintien varressa, tien länsipuolella on kevyen liikenteen väylä,

joka jatkuu koulun kohdalla tien pohjoisosassa kapeana jalkakäytävänä Urjalantielle.



Vanhainkodintie. Kuva: Urjalan kunta.

Virkistys

Koulun itäpuolella sijaitsee tekonurmikenttä ja laaja virkistysalue. Alueen halki kulkee polku Rivitien päästä koululle. Virkistysalue on koululaisten suosima alue. Koulun puoleisessa rinteessä on talvisin pulkkamäki. Reikonlinnan ja Rivitien päässä sijaitsevan kerrostalon välisellä alueella vanhan aitan vieressä sijaitsee leikkikenttä.



Koulun itäpuolella oleva virkistysalue. Kuva: Urjalan kunta.



Leikkikenttä Reikonlinnan itäpuolella vanhan aitan vieressä.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on rakennettua ympäristöä, puistoaluetta ja lähivirkistysaluetta.

Kaavamuutosalue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.

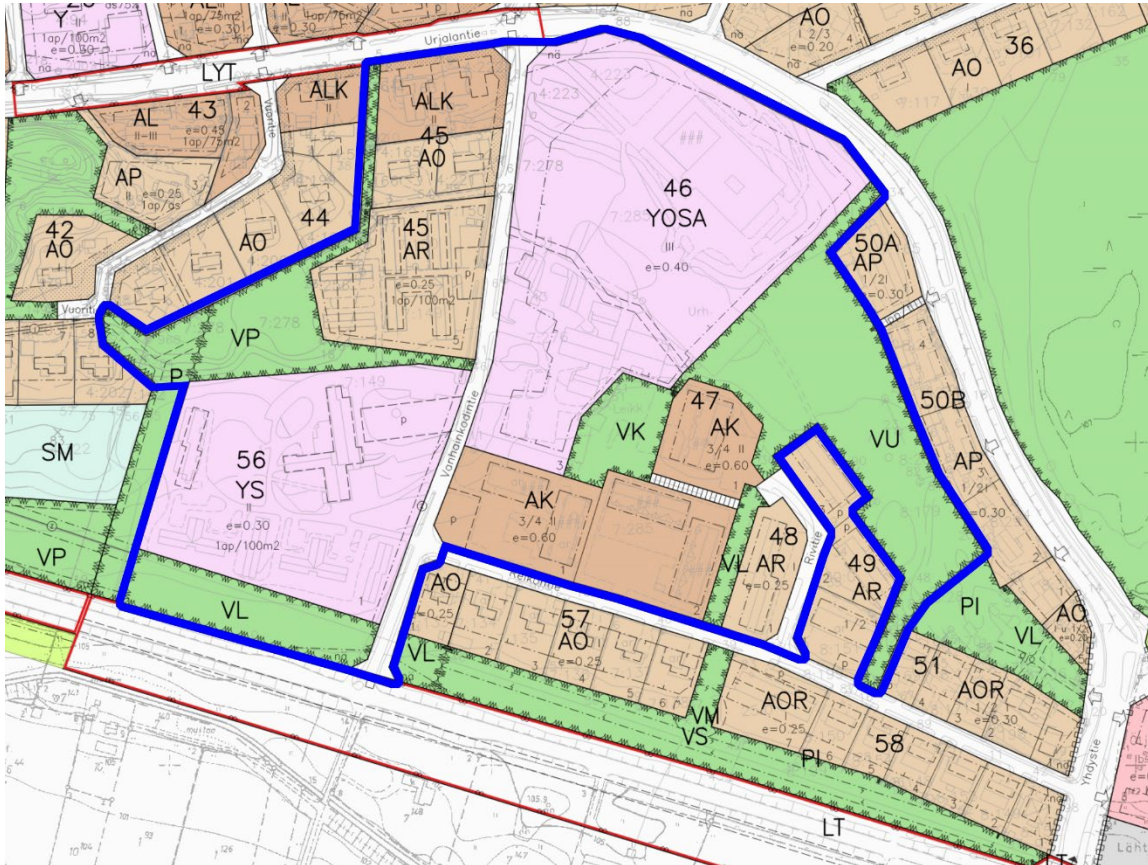
Palvelut

Kaavamuutosalueella on vanhusten palveluasuntoja, vanhusten palvelutalo, koulu, liikera-kennus (taloustavara-/sekatavarakauppa) ja hautauspalvelu. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä Urjalan torista, jonka ympäristössä on paljon kaupallisia ja julkisia palveluja.

Maanomistus

Alue on osin Urjalan kunnan ja osin Urjalan Seudun Vanhustenkotiyhdistys ry:n omistuk-sessa. Korttelin 45 omakotitontit ja liikerakennuksen tontti ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne



Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa.

Vanhainkodintien itäpuolisella alueella on voimassa kunnanvaltuuston 10.11.1998 hyväksymä asemakaavan muutos. Länsipuolella on pääosin voimassa 4.1.1983 hyväksytty asemakaavan muutos. Korttelin 45 ALK- ja AO-korttelialueilla ja kaavan länsikulman puistoalueella (P) on voimassa 12.12.1967 vahvistettu Kirkonseudun rakennuskaava.

Vanhainkodintien länsipuolella korttelissa 45 on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialue (ALK), omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). ALK- ja AO-korttelialueilla on voimassa vuonna 1967 vahvistettu rakennuskaava, jonka rakennusoikeudesta on määrätty Urjalan rakennusjärjestyksessä. ALK-korttelialueella rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla $e=0,60$ ja AO-korttelialueella tehokkuusluvulla $e=0,25$. AR-korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$. Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohden. Vanhainkodintien varteen on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p).

Korttelissa 45 Iltalan alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$. Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohden.

Korttelissa 46 on koulun ja palvelutalo Reikonlinnan alue merkitty opetustoimintaa, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOSA). Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$. Urjalantien ja Vanhainkodintien risteykseen on osoitettu yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).

Korttelissa 46 ja 47 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueet (AK). Suurin sallittu kerrosluku on $\frac{3}{4}$ II. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,60$. Vanhainkodintien ja Reikontien risteykseen on osoitettu ohjeellinen pysäköintipaikka (p).

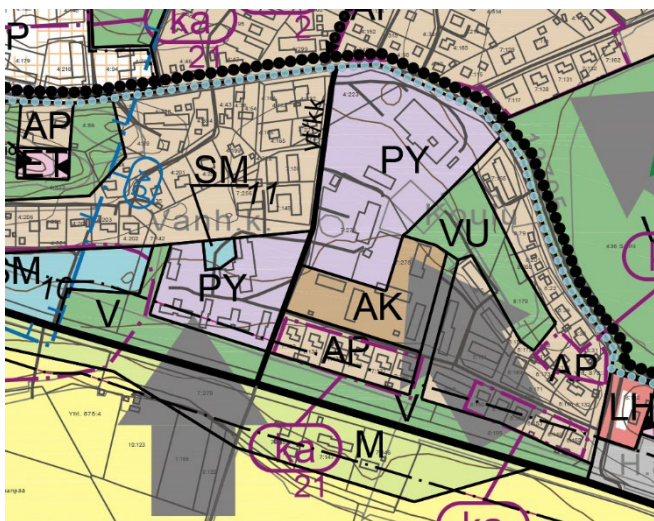
Kortteli 48 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Suurin sallittu kerrosluku on yksi kerros. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$.

Kortteli 56 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$. Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden. Vanhainkodintien varteen on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Vanhainkodintien varteen on osoitettu korkeajännitelinjaa varten varattu alueen osa (z).

Korttelueen 45 ja 56 länsipuolelle on osoitettu puistoaluetta (VP ja P). Korttelin 56 ja salmentien väliselle alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueelle Salmentien ja Vanhainkodintien risteykseen on osoitettu yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).

Korttelien 46 ja 47 välinen alue on osoitettu leikkikentäksi (VK). Korttelin 46 itäpuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU). Korttelin 46 ja 48 välinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Yleiskaava



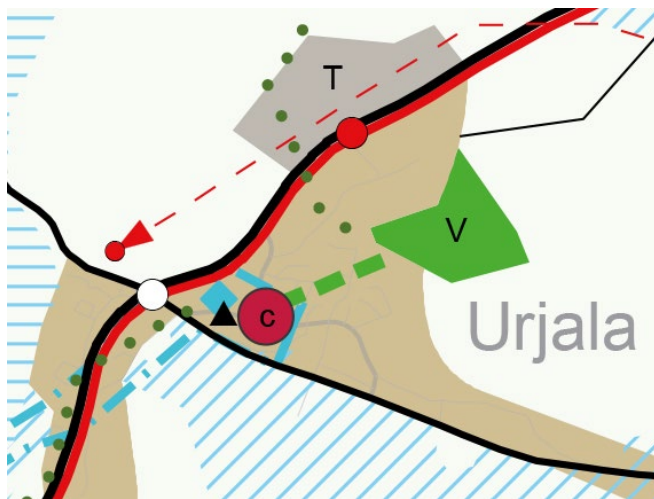
Alueella on voimassa Urjalan keskusta-alueen (Laukeela-Huhti) oikeusvaikutteinen osayleiskaava joka on tullut voimaan 5.1.2012.

Koulun ja Reikonlinnan palvelutalon sekä entisen vanhainkodin ja Urjalan talojen omistamien rivitalojen alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) merkinnällä. Osa korttelista 46 ja kortteli 47 on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Koko alueelle on osoitettu osayleiskaavassa harmailla nuolimerkinnoilla alueen tiivistämis/ehyttämistarve. Koulun itäpuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

Kaava-alueen länsiosassa sijaitsee myös muinaismuistoalue (SM, 11, Kunnalliskoti, rautakautinen hautapaikka).

Asemakaavan muutosalueen eteläpuolelle, Reikontien varteen, on osoitettu kulttuuriympäristön arvoalue (ka,21, Kirkonkylän ja Huhdin pientaloaleuita, Hiukkamäen ja Pakanamäen tieympäristöt: Reikontie). Aluetta koskee kaavamääräys: Alueen kehityshistorian näkyminen maisemassa sekä kohteiden arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakentamistapaan ja ympäristöä hoitaa alueen kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen.

Maakuntakaava



Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea täyttö, A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi on merkitty ulkoilureitti etelä-Urjalasta Tarpianjoen suuntaan. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä olemassa olevia tai kehitettäviä ohjeellisia polkuja/ tai latureittejä.

Salmentien eteläpuoli on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi (sininen vino viivarasteri).

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on päivitetty vuonna 2020. Pohjakartan on hyväksynyt 30.11.2020 Heikki Knuutila, maanmittausinsinööri, Akaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kunnanhallituksen aloitteesta.

Alueella on tarvetta tarkistaa kaavaa vastamaan toteutunutta tilannetta. Alueen täydennysrakentamisen ja kehittämisen mahdollisuuksia on tarve tarkastella rakentamisen ja liikenneverkon osalta. Koulun, Reikonlinnan palvelutalon, entisen keittolan, vanhainkodin ja vanhainkodin eteläpuolisten rivitalojen tontit on tarve osoittaa omille tonteilleen. Liikennejärjestelyjä on tarve osoittaa kaavassa toteutuneen tilanteen mukaisesti ja selvittää mahdollisuuksia parantaa autoilun, pyöräilyn ja jalankulun reitistöjä. Alueella olevat muinaisjäännökset ja mahdolliset muut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on tarpeellista selvittää ja huomioida asemakaavassa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Keskeisinä osallisina voidaan pitää seuraavia:

- Suunnittelualan sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöt ja asukkaat

- Suunnittelalueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöt ja asukkaat
- Suunnittelualueella ja sen lähivaikutusalueella sijaitsevat yritykset ja niiden työntekijät
- Pirkanmaan ELY- keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Verkko-yhtiöt: Elenia Oy, Lounea Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj
- Väylävirasto
- Kunnan hallintokunnat (tekninen-, rakennus-, perusturva- ja sivistyslautakunta)
- Valkeakosken kaupunki, ympäristöpalvelut
- Pirkanmaan pelastuslaitos

Vireilletulo

Vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksen kokouksissa 10.2.2020 § 29 ja lisäosaltaan 21.9.2020 § 158.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista antamalla palautetta nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävänä olosta kuulutetaan Urjalan Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Virallinen aineiston nähtävilläolo on kunnanvirastolla ja kunnan nettisivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 16.10.2020 lähtien ja aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta ja muilta osallisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Pirkanmaan maakuntamuseolta. Pirkanmaan liitto ja Valkeakosken ympäristönsuojelu ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti lausunnossaan, että kaava-alueella tulee tehdä asemakaavatasoinen arkeologinen inventointi. Inventoinnissa tulee selvittää kaavan suunnittelualueella sijaitsevien ja ennestään tunnettujen kohteiden nykytila sekä tutkia, onko kaava-alueella ennestään tuntemattomia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Ali-Uotilan kalmiston osalta inventoinnissa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaava-alueen länsiosan riittävään koekuopittamiseen kohteen rajauksen selvittämiseksi.

Maakuntamuseo esitti lisäksi, että selvitysaineistoa täydennetään asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön selvityksellä, jossa huomioidaan koko suunnittelualueen rakennuskanta ja sen kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot. Selvityksessä tulee lisäksi tarkastella suunnittelualueeseen rajautuvien asuinalueiden, erityisesti Reikontien eteläpuolen pientalorivistön sekä Rivitien ympäristön kerros- ja rivitaloryhmän, maisemallista merkitystä.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnosta valmisteltiin vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien ja toimijoiden kanssa. Valmisteluvaiheessa järjestettiin työneuvottelut 21.12.2020, 25.3.2021 ja 21.5.2021.

Kaavaluonnos valmistui marraskuussa 2021. Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 10.12.2021- 25.1.2022 väliseksi ajaksi. Aineistosta pyydettiin lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta oli mahdollista jättää mielipide.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon pohjalta alueelta laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi ja järjestettiin työneuvottelu.

Valmistelua jatkettaessa, ennen kaavaehdotuksen laatimista Urjalan kunnan hyvinvointilautakunnalta, rakennuslautakunnalta ja tekniseltä lautakunnalta pyydettiin ylimääräiset lausunnot.

Valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Saatujen lausuntojen pohjalta kaava-aineistoa täydennettiin seuraavasti:

- Kaavaa täydennettiin hulevesiä koskevien määräysten osalta.
- Salmentien varren VL-alue muutettiin suojaviheralueeksi (EV).
- Korttelin 48 lisärakentamisen mahdollisuuksia tarkasteltiin uudelleen.
- Rakennetun ympäristön selvitystä täydennettiin.
- Vanhainkodin korttelin kokonaisuutta tarkasteltiin uudelleen siten, että kaava tukee alueen puistomaisen ympäristön säilymistä. Korttelin länsipuolelle osoitettiin jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- sm-osa-aluemerkinnän kaavamääräystä tarkistettiin.
- Puistoalueen toteuttamista koskeva määräys muutettiin yleismääräykseksi ja sitä laajennettiin koskemaan Koulutien ja sen jatkeena olevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun sekä Rivitien pihakatualueen aluetta, jolloin suunnitelmassa on mahdollista huomioida paremmin myös tarvittavat pysäköintialueet.
- Kortteleiden 232 ja 47 välinen puistoalue on yhdistettiin Hannunpuiston VU-alueeseen.
- Vanhainkodin korttelin 56 (YAL) luoteiskulmaa muokattiin selkeämmäksi. Muinaisjäännös osoitettiin korttelialueen puolelle ja pysäköimispaikka puiston puolelle.

Lisäksi kaavaa tarkistettiin seuraavasti:

- Rivitie osoitettiin pihakatualueeksi ja katualueetta laajennettiin.
- Iltalankujaa jatkettiin lähivirkistysalueelle. Lähivirkistysalueelle Iltalankujan länsipuolelle osoitettiin alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa Vuoritielle saakka.
- Vanhanrannantien eteläpuolen kortteliin osoitettiin uusi korttelinumero (234).

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.5. - 26.6.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Lounealta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Pirkanmaan pelastuslaitos totesi, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Pirkanmaan liitto totesi, että se ei anna lausuntoa aineistosta.

Saapuneiden lausuntojen pohjalta kaavaehdotusta tarkistettiin seuraavasti:

- Kiinteiden muinaisjäännösten muinaisjäännösrekisteritunnukset lisättiin kaavaselostukseen kohteita esittelevän luvun yhteyteen.
- Tarkistettiin YAL-1-korttelialueen kaavamääräystä siten, että rakennuksissa sallitaan vain harjakatto, ei pulpettikattoa.

Saapuneiden lausuntojen lisäksi Vanhainkodilta pohjoiseen osoitettua jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tonteille ajo on sallittu, jatkettiin ulottumaan Iltalankujalle saakka.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehottuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Urjalan Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

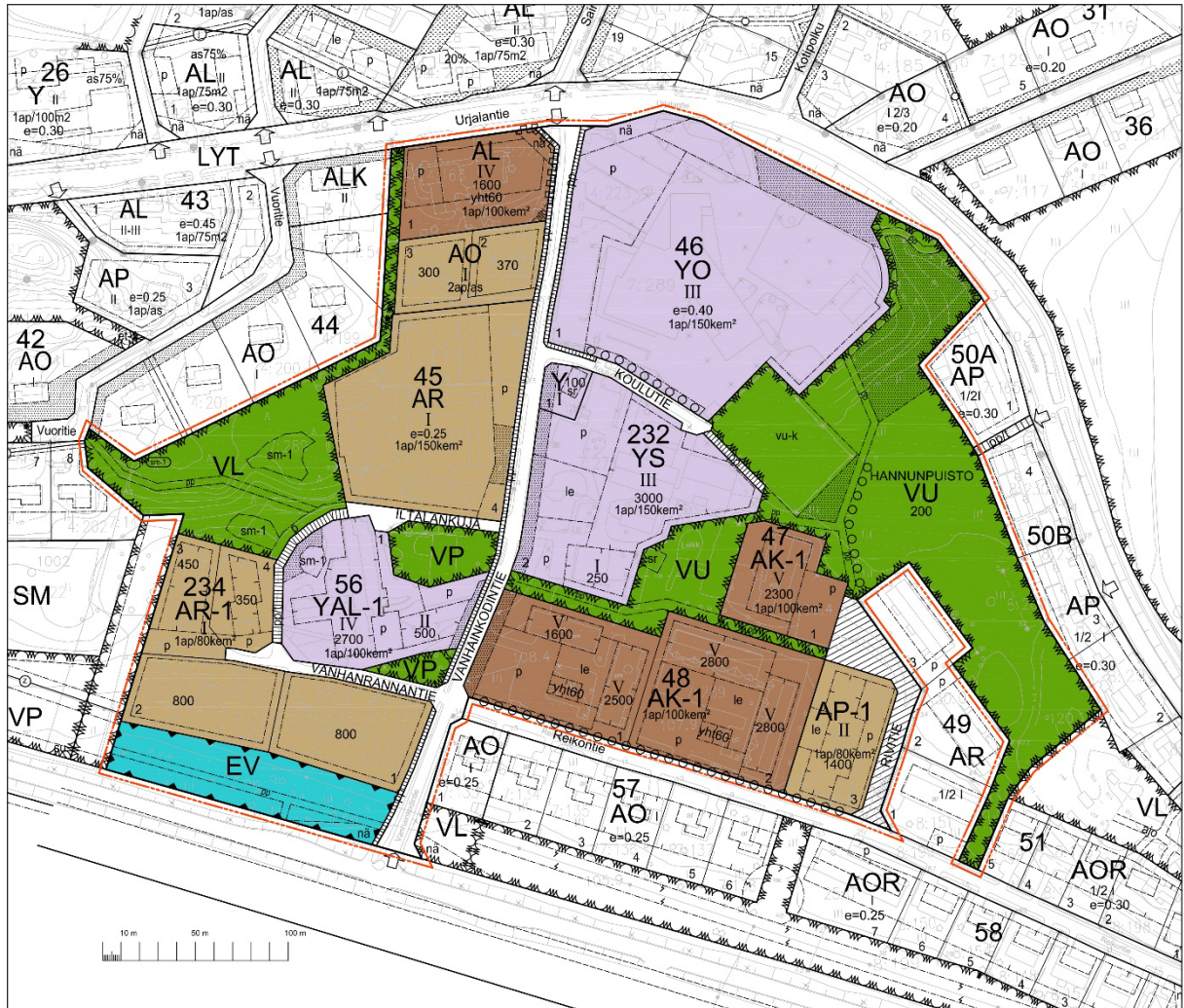
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteina on

- alueen käyttötarkoituksmerkintöjen muutos vastaamaan nykyisiä ja tulevaisuuden tarpeita
- tonttijaon luominen ja muuttaminen toteutuneen tilanteen mukaisesti ja kehittämistarpeet huomioiden
- rakennusoikeuksien tarkastelu alueen kehittämistarpeet ja täydennysrakennusmahdollisuudet huomioiden
- osoittaa toteutuneet tiealueet katualueina
- parantaa jalankulun ja pyöräilyn reitistöä
- osoittaa arkeologisen inventoinnin mukaiset muinaisjäännösalueet asemakaavassa
- huomioida kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet
- huomioida alueen puistomaisuus ja liittyminen Reikontien omakotitalojen maisemalliseen kokonaisuuteen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Korttelialueet



Kortteli 45

Korttelin 45 tontti 1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty neljä kerrosta. Rakennusoikeutta on osoitettu 1600 kerrosalaneliömetriä ja lisäksi 60 kerrosalaneliömetriä asukkaiden yhteistiloja varten (yht60). Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi yksi autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/100kem²). Rakennusala on rajattu siten, että tontin eteläosan rinne jää rakentamiselta vapaaksi. Tontin länsiosaan on osoitettu pysäköimispaikka (p). Vanhainkodintien ja Urjalantien risteykseen on osoitettu näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä) ja katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tontin itäosaan on osoitettu ajoyhteys korttelin 45 tontille 2 (ajo).

Korttelin 45 tontit 2 ja 3 on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty yksi kerros. Rakennusoikeutta on osoitettu tontilla 2 toteutuneen tilanteen mukaisesti 370 kerrosalaneliömetriä. Tontille 3 rakennusoikeudeksi on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi kaksi autopaikka asuntoa kohti (2ap/as).

Korttelin 45 tontti 4 on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty yksi kerros. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,25. Autopaikkoja on määrätty

rakennettavaksi yksi autopaikka 150 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/150kem²). Vanhainkodintien varteen on osoitettu pysäköimispaikka (p) ja istutettava/puustoisena säilytettävä alueen osa (pisterasteri).

Kortteli 46

Kortteli 46 käsittää yhtenäiskoulun alueen, joka on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Korttelin raja on osoitettu koulun piha-alueen mukaisesti. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty kolme kerrosta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi yksi autopaikka 150 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/150kem²). Tontin länsiosaan on osoitettu pysäköimispaikka (p). Vanhainkodintien ja Urjalantien risteykseen on osoitettu näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä). Urjalantien varteen on osoitettu istutettava/puustoisena säilytettävä alueen osa (pisterasteri) ja Koulutien varteen säilytettävä/ istutettava puurivi (ympyrärivi).

Kortteli 47

Kortteli 47 käsittää rivitien päässä olevan kerrostalon tontin, joka on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Korttelin raja on osoitettu piha-alueen ja pysäköintialueen toteutuneen tilanteen mukaisesti. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty viisi kerrosta. Rakennusoikeutta on osoitettu 2300 kerrosalaneliömetriä. Korttelin rakennuksissa tulee olla vaaleat julkisivut. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi yksi autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/100kem²). Tontin itäosaan on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Kortteli 48

Korttelissa 48 on osoitettu kaksi asuinkerrostalojen tonttia (AK-1) ja yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti (AR-2). Kaikissa korttelin rakennuksissa tulee olla vaaleat julkisivut, AR-2-korttelialueella lisäksi tummanharmaa vesikatto. Korttelin ja tonttien rajat on osoitettu nykytilanteen mukaisesti siten, että kerrostalojen ja rivitalon välissä oleva toteutumaton lähivirkistysalue on liitetty osin rivitalojen tonttiin ja osin asuinkerrostalojen tonttiin.

Asuinkerrostalojen tonteille 1 ja 2 on molemmille osoitettu kaksi erillistä rakennusala. Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Rakennusoikeutta on osoitettu tontilla 1 yhteensä 4100 kerrosalaneliömetriä asuinrakennuksia varten (1600+2500). Rakennusoikeutta on osoitettu tontilla 2 yhteensä 5600 kerrosalaneliömetriä asuinrakennuksia varten (2800+2800). Molemmilla asuinkerrostalojen tonteilla on lisäksi osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeutta 60 kerrosalaneliömetriä asukkaiden yhteistiloja varten (yht60). Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi yksi autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/100kem²). Tonttien etelä- ja länsiosiin on osoitettu pysäköimispaikka (p). Tonttien keskelle on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Vanhainkodintien varteen on osoitettu istutettava/puustoisena säilytettävä alueen osa (pisterasteri) ja Reikontien varteen säilytettävä/ istutettava puurivi (ympyrärivi).

Korttelin 48 tontille 3 on osoitettu asuinpientalojen tontti (AP-1). Tontille on osoitettu Rivitien suuntainen porrastettu rakennusala. Alueelle voi rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty kaksi kerrosta. Rakennusoikeutta on osoitettu 1400 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi yksi autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/80kem²). Tontin länsiosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) ja Rivitien puolelle pysäköimispaikka (p). Reikontien ja Rivitien varteen on osoitettu säilytettävä/ istutettava puurivi (ympyrärivi).

Kortteli 56

Kortteliin 56 on osoitettu yleisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (YAL-1).

Vanhainkodin alue on osoitettu yleisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (YAL-1). Korttelialueelle on osoitettu kaksi erillistä rakennusala. Suuremman rakennusalan alueella suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty neljä kerrosta ja

rakennusoikeutta on osoitettu 2700 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu nykyisen rakennuksen mukaisesti nivelletty rakennusmassa huomioiden. Korttelialueen itäosaan on osoitettu uusi rakennusala, sille suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kaksi kerrosta ja rakennusoikeutta 500 kerrosalaneliömetriä. Koko YAL-1-korttelialueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuksissa tulee olla harjakatto, tiilenpunainen vesikatto ja vaaleat julkisivut.

YAL-1-korttelialueen länsiosaan on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-1). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseon) lausunto.

YAL-1-korttelialueelle on osoitettu pysäköimispaikat (p) kahteen eri paikkaan. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi yksi autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/100kem²). Vanhainkodintien varteen ja muinaisjäänösalueen yhteyteen on osoitettu istutettavat/puustoisena säilytettävät alueen osat (pisterasteri).

Kortteli 232

Koulun vanha keittolarakennus on osoitettu omalle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Rakennusala on osoitettu rakennuksen mukaisesti ja rakennusoikeutta on osoitettu 100 kerrosalaneliömetriä, joka vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennus on osoitettu suojeltavaksi (sr). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen julkisivun ja vesikaton materiaalit sekä väriyty. Vanhainkodintien varteen on osoitettu istutettava/puustoisena säilytettävä alueen osa (pisterasteri).

Reikonlinnan alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Korttelialueelle on osoitettu kaksi erillistä rakennusala. Palvelutalon rakennuksen alueella on suurempi rakennusala, jolla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty kolme kerrosta ja rakennusoikeutta on osoitettu 3000 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueen eteläosaan on osoitettu uusi rakennusala, sille suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi yksi kerros ja rakennusoikeutta 250 kerrosalaneliömetriä. YS-korttelialueelle on osoitettu pysäköimispaikat (p) kahteen eri paikkaan. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi yksi autopaikka 150 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/150kem²). Korttelialueen länsiosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Vanhainkodintien varteen on osoitettu istutettava/puustoisena säilytettävä alueen osa (pisterasteri).

Kortteli 234

Kortteliin 234 on osoitettu neljä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia (AR-1).

AR-1-korttelialueella suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty yksi kerros. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi yksi autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/80kem²). AR-1-korttelialueen rakennuksissa tulee olla harjakatto, tiilenpunainen vesikatto ja murretun kelta- tai ruskesävyiset julkisivut.

Tontit 1, 2 ja 3 ovat toteutuneiden rivitalojen tontit. Rakennusoikeutta on osoitettu tonteille 1 ja 2 800 kerrosalaneliömetriä ja tontille 3 450 kerrosalaneliömetriä. Tontin 3 itäpuolelle on osoitettu uusi tontti ja sille rakennusoikeutta 350 kerrosalaneliömetriä. Tonttien 3 ja 4 eteläosaan on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Virkistys- ja viheralueet

Koulu ja Reikonlinnan itä- ja eteläpuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Alueelle on annettu nimeksi Hannunpuisto. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerrosalaneliömetriä. Alueelle on varattu alue urheilukenttää varten (vu-k) sekä Rivitieltä koululle johtava alue jalankulkua ja pyöräilyä varten (pp). Rinne koulun läheisyydessä ja alue urheilukentän takana on osoitettu istutettava/puustoisena säilytettäväksi alueeksi (pisterasteri).

Jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen varteen on osoitettu säilytettävä/ istutettava puurivi (ympyräriivi). Lähelle Rivitien päätä on osoitettu alue pysäköintiä varten (p).

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) jatkuu Reikonlinnan korttelin 232 ja kerrostalokorttelien 47 ja 48 väliselle alueelle. Alueella sijaitsee aitta, joka on osoitettu suojeltavaksi (sr). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen julkisivun ja vesikaton materiaalit sekä värit. VU-alueen halki Rivitieltä Vanhainkotielle on osoitettu alue jalankulkua ja pyöräilyä varten (pp).

Metsäinen alue vanhainkodin korttelin 56 ja Iltalan korttelin 45 länsipuolella on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on varattu Iltalantieltä Vuoritielle johtava alue jalankulkua ja pyöräilyä varten (pp). Väylän sijainnissa on huomioitu muinaisjäännösalueiden suoja-alueet, vähintään 2,0 metriä. Iltalankujan jatkeeksi on osoitettu pysäköimispaikka (p). Lähivirkistysalueelle on osoitettu kolme alueen osaa, joilla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseon) lausunto.

Vanhainkoti- ja Vanhanrannantien risteykseen sekä Vanhainkoti- ja Iltalankujan risteykseen on osoitettu puistoalueet (VP).

Korttelin 56 ja Salmentien välinen alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Vanhainkoti- ja Salmentien risteykseen on osoitettu näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).

Liikennealueet

Asemakaavan muutoksella on osoitettu olemassa oleva katualue Vanhainkoti- ja Iltalankujan risteysalueella.

Rivitie on osoitettu pihakatualueena.

Vanhainkoti- ja Iltalankujan risteysalueella on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Koulun korttelialueen kohdalla varaukset jalankululle ja polkupyöräilylle on tehty molemmin puolin tietä.

Koulun eteläpuolella oleva tie on osoitettu katualueeksi (Koulutie). Koulutien alkupäähän on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Koulutien jatkeeksi on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, joka johtaa Hannunpuistoon.

Iltalan ja vanhainkodin välissä oleva tie on osoitettu katualueeksi (Iltalankuja).

Vanhainkoti- ja Iltalankujan risteysalueella on osoitettu uusi katualue Vanhanrannantie, joka palvelee sekä rivitaloja että vanhainkodin korttelia. Katualueen nimen lähteenä on tieto, jonka mukaan vanha rantaviiva on sijainnut noin 100 metriä kaavamuuotosaluetta etelämpänä.

Vanhainkoti- ja Iltalankujan risteysalueella on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Väylä ulottuu Iltalankujalle saakka. Katu mahdollistaa yhteyden puistoalueelle ja sitä kautta on mahdollista järjestää ajoyhteys kortteliin 56 ja 234.

Hannunpuiston ympäristö

Kaavassa on annettu yleismääräy, jonka mukaan Hannunpuiston, Koulutien ja sen jatkeena olevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun sekä Rivitien pihakatualueen toteuttamiseksi tulee laatia yhtenäinen suunnitelma, jossa huomioidaan toimintojen yhteensovittaminen, eri käyttäjäryhmien ja asukkaiden tarpeet, viihtyisyys sekä ympäristön ominaispiirteet.

Hulevedet

Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista.

5.2 Kaavan vaikutukset



Ilmakuvasovite asemakaavamuutoksesta. Kuva on suuremmissa koossa nähtävänä kaavaselostuksen liitteenä.

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, rakentamiseen

Korttelissa 45 tontilla 1 asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen yksikerroksisen liikerakennuksen purkamisen ja korvaamisen nelikerroksisella kerrostalolla, jossa voi olla asuin-, liike- ja toimistotiloja. Toteutuessaan rakennuksessa voisi olla esimerkiksi 15 asuntoa ja liiketilaa ensimmäisessä kerroksessa.

Korttelissa 45 tontti 2 pienenee kaavamuutoksessa 14 neliometriä Vanhainkodintien puolelta, koska Vanhainkodintien varteen etelämpänä toteutunutta kevyen liikenteen väylää on osoitettu jatkettavaksi Urjalantielle saakka. Tontilla ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä.








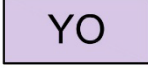










Korttelin 45 tontilla 3 on kaavamuutoksen jälkeen rakennusoikeutta jäljellä noin 165 kerrosalaneliometriä. Tontti säilyy muutoin ennallaan.



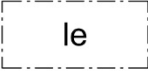



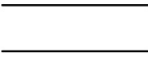
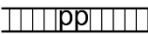
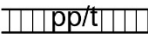
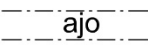
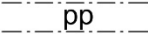
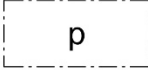
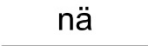
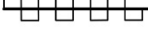
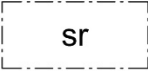
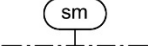
	<p>Korttelissa 45 tontilla 4 Iltalan alueella on kaavamuu- toksen jälkeen rakennusoikeutta jäljellä 550 kerros- alaneliömetriä.</p> <p>Korttelissa 46 koulun alueella kaavamuutos mahdol- listaa lisärakennusoikeutta noin 1780 kerros- alaneliömetriä tontin itä-/pohjoisosaan.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelissa 47 ole- van kerrostalon korottamisen tai purkamisen ja kor- vaamisen uudella viisikerroksisella kerrostalolla. Ra- kennukseen olisi mahdollista toteuttaa noin 30 asun- toa.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelissa 48 ole- vien tonttien 1 ja 2 kerrostalon korottamisen tai purka- misen ja korvaamisen uudella viisikerroksisella ker- rostalolla. Asuntoja tontille 1 voisi tulla yhteensä noin 60 kpl (nykyisin 29 kpl) ja tontille 2 yhteensä noin 80 asuntoa (nykyisin 40 asuntoa).</p> <p>Korttelin 48 Rivitien rivitalon tontilla asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen rivitalon korvaamisen uusilla asuinrakennuksilla. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rivitalon purkamista. Tontille olisi mahdollista toteuttaa noin 8 kaksikerroksista asuntoa tai noin 16 yksikerroksista asuntoa (nykyisin 9 asuntoa).</p> <p>Asemakaavamuutoksen myötä vanhainkodin alueelle on muodostettu erilliset korttelialueet, tontit ja katu- alue, mikä selkeyttää aluetta. Oman katualueen myötä rivitalojen osoite muuttuu ja selkeytyy, mikä pa- rantaa myös pelastuslaitoksen toimintavalmiuksia.</p> <p>Korttelissa 234 asemakaavamuutos mahdollistaa tonttien 1 ja 2 täydennysrakentamisen noin 200 ker- rosalaneliömetrillä ja uuden asuinrakennuksen raken- tamisen tontille 4. Tontille 4 olisi mahdollista toteuttaa lisää noin 7 uutta asuntoa.</p> <p>Vanhainkodin korttelialueella 56 kaavamuutos mah- dollistaa rakennuksen täydennysrakentamisen noin 540 kerrosalaneliömetrillä ja lisäksi uuden kaksiker- roksisen rakennuksen rakentamisen vanhainkodin piha-alueelle. Uuteen rakennukseen on mahdollista toteuttaa esimerkiksi viisi uutta asuntoa.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden rakennuk- sen rakentamisen Reikonlinnan korttelialueen etelä- osaan. Rakennus voi olla esimerkiksi vanhusten asu- miseen tarkoitettu asuinrakennus. Rakennukseen on mahdollista toteuttaa esimerkiksi kuusi uutta asuntoa. Uuden rakennuksen rakentaminen edellyttää paikalla olevan pysäköintialueen pienentämistä ja/tai pysä- köintipaikkojen siirtämisen muualle korttelialueelle.</p>
--	---

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	<p>Asemakaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.</p> <p>Kaavan toteuttaminen edellyttää, että korttelialueilla varataan riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivytetään.</p>
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	<p>Alueella ei ole tiedossa sellaisia luontoarvoja, joihin kaavalla olisi oleellisia vaikutuksia.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	<p>Asemakaavan muutos selkeyttää alueen korttelialueita, tontteja ja liikennöintiä.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalouteen	<p>Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka. Alueen toteuttaminen on kunnallistekniikan kannalta taloudellinen.</p> <p>Alueella sijaitsevat muuntamot on huomioitu asemakaavan muutoksessa.</p>
Liikenteeseen	<p>Korttelissa 45 tontilla 1 pysäköintialueen määrääminen tontin länsiosaan sekä liittymäkiellon ja näkemäalueen määrääminen risteysalueen varteen parantavat liikenneturvallisuutta.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen teiden toteuttamisen Vanhainkodikintien varteen siten, että liikennöinti koululle on turvallisempaa ja hallitumpaa.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa osoitetut Iltalankuja ja Vanhanrannantie selkeyttävät Iltalan, vanhainkodin alueen ja rivitalojen liikennöintiä.</p> <p>Asemakaavan muutos selkeyttää Rivitien päädyn liikennöintiä ja mahdollistaa kunnallisteknisten laitteiden ja kierrätyspisteen sijoittamisen pihakatualueelle.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa kevyen liikenteen reittien toteuttamisen koulun ja Reikonlinnan itäpuolisille virkistys- ja puistoalueille.</p>
Virkistykseen	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa koulun itäpuolisen virkistysalueen kehittämisen viihtyisäksi ja toiminnalliseksi alueeksi. Asemakaavan muutos antaa hyvät valmiudet toteuttamista ohjaavan suunnitelman laatimiseksi virkistysalueelle ja siihen liittyville yhteyksille sekä Rivitielle. Hannunpuiston, Koulutien ja sen jatkeena olevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun sekä Rivitien pihakatualueen toteuttamiseksi tulee laatia yhtenäinen suunnitelma, jossa huomioidaan toimintojen yhteensovittaminen, eri käyttäjäryhmien ja asukkaiden tarpeet, viihtyisyys sekä ympäristön ominaispiirteet. Määräys huomioi alueen erityisen</p>

	merkityksen virkistyskäytön ja alueeseen rajautuvien kiinteistön omistajien ja asukkaiden kannalta.
Kaupunkikuvaan, maisemaan	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen säilymisen puistomaisemana. Asemakaavan muutos säilyttää alueen rakenteen ja mittakaavan.</p> <p>Reikontien ympäristön kaupunkikuvalliset arvot on huomioitu korttelin 48 rakennusaloissa, AP-1-korttelialueen rakennusalojen porrastuksessa, rakennusten korkeudessa ja rakennusten suunnassa sekä rakennusten vesikaton ja julkisivujen väritystä koskevissa kaavamääräyksissä.</p> <p>Määräys puurivistä Reikontien varrella säilyttää tiealueen puistomaisuutta ja luo Rivitielle viihtyisyyttä.</p>
Kulttuuriperintöön	<p>Asemakaavan muutoksessa on huomioitu koulun vanhan keittolarakennuksen ja aitan säilyminen osoittamalla rakennukset suojeltaviksi ja kieltämällä rakennusten purkaminen.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa on huomioitu arkeologisen inventoinnin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa opetus- ja vanhustenhoidon jatkumisen alueella.</p> <p>Vanhainkodin korttelin yhteydessä olevat puistoalueet mahdollistavat puistomaisen ympäristön säilymisen. Vanhainkodin rakennuksen osalta korttelialueen ja korttelialueen ja rakennusalan rajauksessa on huomioitu rakennuksen nivelletty rakennusmassa. Korttelin kaavamääräyksessä on huomioitu korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamisen sopiminen ympäristöön.</p>
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	<p>Kaava mahdollistaa alueen kehittymisen sekä julkisten ja yksityisten palvelujen sijoittumisen alueelle.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntotuotannon Urjalan keskustan tuntumaan keskeiselle paikalle.</p>

5.4 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, tiilenpunainen vesikatto ja murrettu kelta- tai ruskesävyiset julkisivut.
	Asuinpientalojen korttelialue. Rakennuksissa tulee olla harja- tai pulpettikatto, tummanharmaa vesikatto ja vaaleat julkisivut.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennuksissa tulee olla vaaleat julkisivut.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, tiilenpunainen vesikatto ja vaaleat julkisivut.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Ohjeellisen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
46	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
VANHANRA	Kadun nimi.
800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

e=0,40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
t240	Talusrakennuksen rakennusoikeus.
yht60	Asukkaiden yhteistilojen rakennusoikeus.
	Rakennusala.
	Kunnallisteknisten laitteiden sijoituspaikaksi varattu alueen osa.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Urheilukentälle varattu alueen osa.
	Istutettava/ puustoisena säilytettävä alueen osa.
	Säilytettävä/ istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1ap/100kem ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen julkisivun ja vesikaton materiaalit sekä värytys.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaitilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseon) lausunto.

Yleismääräys:

Hannunpuiston, Koulutien ja sen jatkeena olevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun sekä Rivitien pihakatualueen toteuttamiseksi tulee laatia yhtenäinen suunnitelma, jossa

huomioidaan toimintojen yhteensovittaminen, eri käyttäjäryhmien ja asukkaiden tarpeet, viihtyisyys sekä ympäristön ominaispiirteet.

Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava ja asemakaavan muutos ovat saaneet lainvoiman.

Hannunpuiston toteuttamiseksi tulee laatia suunnitelma. Määräys perustuu maankäyttö- ja rakennuslain säädökseen 90 § mom. 4: *"Kunnan tulee laatia yleisen alueen toteuttamiseksi suunnitelma noudattaen soveltuvien osin, mitä 85 §:ssä säädetään kadun suunnittelemisesta, jos tämä on alueen erityisen merkityksen vuoksi tarpeen."*

Asiasta säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 46 §:ssä: *"Maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitetussa puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmassa tulee esittää alueen rakentamisen ja käytön periaatteet. Jos puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmalla on erityistä merkitystä siihen rajautuvien alueiden kiinteistön omistajien tai haltijoiden, alueen käyttäjien tai ympäristökuvan kannalta, aluetta koskevan suunnitelman valmistelussa on noudatettava soveltuvien osin samaa menettelyä kuin katusuunnitelman valmistelussa."*

Nokialla 14.08.2023

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen