

SASI-MAHNALA-LAITILA-METSÄKULMA - OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA

KEHITYSKUVA

18.3.2019 luonnos



Kehityskuvan tavoitteena on osallistumisprosessin kautta luoda pohja ja suuntaviivat yleiskaavassa osoitettavien lisärakentamismahdollisuuksien määrälle ja sijoittumiselle.

Sisällys

1.	SASI-MAHNALA-LAITILA-METSÄKULMA - OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA	3
1.1.	SUUNNITTELUALUE JA SUUNNITTELUN TARVE	3
1.2.	KAAVAN TAVOITTEET	4
1.3.	SUUNNITTELUN VAIHE	6
2.	KEHITYSKUVA.....	7
2.1.	KEHITYSKUVAN TAVOITE JA SISÄLTÖ	7
2.2.	KAAVA-ALUEEN VÄESTÖTAVOITE	7
2.3.	RAKENTAMISEN EDULLISUUSVYÖHYKKEET	8
2.3.1.	VYÖHYKETARKASTELUN PERIAATTEET	9
2.3.2.	VYÖHYKETARKASTELUN ERITYISKYSYMYKSIÄ	10
2.4.	MITOITUSPERIAATTEET	11
2.4.1.	MITOITUS RANTA-ALUEILLA	11
2.4.2.	MITOITUS RANTA-ALUEIDEN ULKOPUOLELLA	13
2.5.	VYÖHYKEKARTTA	15
3.	LIITTEET	16
	YHTEYSTIEDOT	16

Liite 1. Vyöhykekartta (A3)

Liite 2: Nykyiset vesihuollon ja jätevesiverkoston toiminta-alueet (A4)

SAATE

Kehityskuvan luonnos asetetaan nähtäville kuukaudeksi, jona aikana järjestetään kyseistä kaava-vaihetta esittelevä yleisötilaisuus kaava-alueella. Maanomistajille ja asukkaille järjestetään myös mahdollisuus henkilökohtaiseen palautteen antamiseen kaavoittajalle. Kyseessä on ns. ylimääräinen nähtävilläolo, jolla halutaan edistää yhteisen näkemyksen muodostumista kaavan lähtökohdista.

Kehityskuvavaiheessa osallisilta toivotaan palautetta erityisesti koskien rakentamisen edullisuusvyöhykkeiden rajauksia, jotka on esitetty vyöhykekartalla. Rajaukset perustuvat useisiin selvityksiin, joita on tehty sekä karttatarkastelujen että maastokäyntien perusteella, mutta lisäksi tarvitaan paikallistuntemusta ja kyläläisten näkemystä hyvistä rakentamisen paikoista. Kehityskuvan nähtävilläolon tavoitteena on saada tämä asiantuntemus esiin. Palautteen perusteella vyöhykkeiden rajauksia täsmennetään ennen kuin ne päätyvät varsinaiseen kaavaluonnokseen.

Kehityskuvassa ei oteta kantaa yksittäisiin rakennuspaikkoihin. Ne tulevat nähtäville ja kommentoitavaksi kaavoituksen seuraavassa vaiheessa, kun alueen emätilaselvitys on tehty ja muitakin selvityksiä vielä tarkennettu.

1. SASI-MAHNALA-LAITILA-METSÄKULMA - OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA

Sasi, Mahnala, Laitila ja Metsäkulma muodostavat vetovoimaisen maaseutu-alueen arvokkaine maisemineen lähellä Tampereä. Hämeenkyrön kunta haluaa edistää alueen elinvoimaisuutta ja arvojen säilymistä ja on siksi käynnistänyt yleiskaavan uudistamisen ja laajentamisen (jatkossa SMLM-yleiskaava).

1.1. SUUNNITTELUALUE JA SUUNNITTELUN TARVE

Suunnittelualueen rajauksen lähtökohtana on voimassa olevan Sasi - Mahnala - Laitila -osayleiskaavan rajaus. Lisäksi mukaan on otettu Siurontien varsi, Metsäkulma ja Matalusjoen alajuoksun valuma-alue. (Edellisessä suunnitteluvaiheessa mukana ollut Hanhijärven alue vt 3:n pohjoispuolella on siirretty mukaan Hämeenkyrön keskustan yleiskaavauudistukseen.) Kaava-alue on yhdyskuntarakenteeltaan lähes kokonaan haja-asutusaluetta, vain Sasin kylä-alue on YKR-luokituksen mukainen harva taajama-alue. Lisäksi alue on lähes kauttaaltaan valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 50 km². Rajausta voidaan tarkentaa suunnittelun edetessä.



Suunnittelu on tarpeen monesta syystä. Nykyinen voimassa oleva Sasi - Mahnala - Laitila -osayleiskaava on tiedoiltaan vanhentunut, koska kaava ja sen selvitykset on laadittu noin 25 - 30 vuotta sitten: lääninhallitus vahvisti kaavan 30.12.1992.

Voimassa olevasta osayleiskaavasta puuttuvat siis aluetta koskevat ajantasaiset tiedot, kuten mm. elinkeinotoiminnan tarvitsemat alueet ja yhteydet, kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon arvokohteet ja -alueet ja virkistysyhtey-

det. Myös asumiselle varattujen alueiden laajuus ja sijainnit vaativat tarkistuksia. Laadinta-ajankohdan jälkeen on tullut myös useita lakimuutoksia, jotka uudessa kaavassa tulee ottaa huomioon.

Myös suunnittelutilanne on muuttunut: uusia tavoitteita asettavat Hämeenkyrön strateginen yleiskaava (2016) ja uusi Pirkanmaan maakuntakaava (2017). Alueelle on myös rakennettu tai suunnitteilla uusia palveluita ja kunnallistekniikan verkostoja.

Yleiskaava-alueelle kohdistuu vuosittain useita suunnittelutarve- ja poikkeamislupahakemuksia, joiden aikaa vaativan käsittelyn sijasta päästäisiin suoraan rakennuslupahakemuksiin, mikäli rakennuspaikat osoitetaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa. Tämä olisi suuri etu sekä rakentajille että maanomistajille.

Kolmen Helmen Joet -hankkeen myötä tavoitteeksi on lisäksi tullut saada Matalusjoki oikeusvaikutteisen osayleiskaavoituksen piiriin. Samalla mukaan on luettu Metsäkulma ja Siurontien varsi, jotka suosittuina alueina tuottavat usein rakennuspaikkakyselyjä.

Valtatien 3:n osalta suunnittelualueella huomioidaan Hämeenkyrön ohitustien toteutuminen siten, että valtatie ja siihen lukeutuvien eritasoliittymien alueet ja suojavyöhykkeet sisällytetään yleiskaavaan.

1.2. KAAVAN TAVOITTEET

Kaavan tavoitteet on esitelty laajasti tavoiteraportissa. Alla tiivistelmä tavoitteista, jotka on hyväksytty kunnanhallituksessa 8.10.2018. Lähes kaikki tavoitteet on huomioitava jo kehityskuvassa.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen pientalorakentaminen ja vapaa-ajan asuminen viihtyisässä maaseutuymppäristössä ja keskellä kansallismaisemaa samalla turvaten maiseman ja kulttuuriympäristön arvot sekä maaseutuelinkeinojen elinvoimaisuus.

KUNNAN KEHITTÄMINEN
kylien elinvoimaisuuden säilyttäminen ja kehittäminen
asukasmäärän maltillinen kasvu kaava-alueella
viihtyisää asuinympäristöä ja laadukasta uutta pientalorakentamista, ensisijaisesti hyvien yhteyksien ja viemärin äärellä Mahnalassa ja Sasissa
kunnan omistamien maa-alueiden hyödyntäminen rakentamisessa (Sasi)
kulttuuriympäristön ja maaseutumaiseman vetovoiman ja arvojen säilyttäminen ja hyödyntäminen asumisessa, virkistyksessä, matkailussa ja yritystoiminnassa
HINKU-hankkeen edistäminen kaavoituksen keinoin

ELINKEINOJEN EDELLYTUSTEN TUKEMINEN

- maaseutuelinkeinojen elinvoimaisuuden tukeminen eli viljelyn ja karjanhoidon edellytysten turvaaminen ja niiden laajenemisen sekä liitännäiselinkeinojen mahdollistaminen
- ~~uuden työpaikka-alueen mahdollistaminen vt 3:n varrelle Hanhijärven uuteen eritasoliittymään~~
Hanhijärven alue on päätetty siirtää keskustan yleiskaavan alueeseen (viranhaltijoiden yleiskaavaryhmän kokous 4.2.2019)

PIENTALORAKENTAMISEN EDISTÄMINEN

- suunnittelutarveratkaisujen tarpeen vähentäminen ja täten lupabyrokratian helpottaminen; tavoitteena osoittaa kaavassa osa rakennuspaikoista suoraan rakennusluvalla haettaviksi
- maiseman hyödyntäminen uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa siten, että asunnoista on mahdollista avata pelto- tai vesistönäkymiä
- uudisrakentamisen sijoittaminen siten ettei maiseman arvoja tarvella ja tärkeät näkymät säilyvät
- maanomistajien tasapuolinen kohtelu monipuolisten tarkastelujen perusteella siten, että rakennuspaikat pyritään keskittämään parhaille rakentamisen paikoille
- nykyisten osayleiskaavan rantarakennuspaikkojen säilyttäminen; pääsääntöisesti uusia rantarakennuspaikkoja ei osoiteta
- vanhan rakennuskannan hyödyntäminen
- vapaa-ajanasumisen edellytysten turvaaminen
- mahdollistetaan vapaa-ajan asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi viemärin varrella ja tietyin ehdoin

MAISEMAN JA KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOJEN TURVAAMINEN

- avoimen viljelysmaiseman ja vesistönäkymien arvostus; pääsääntöisesti nykyiset pellot merkitään kaavassa maatalousalueiksi, joille ei sallita rakentamista, ja tärkeät näkymät säilytetään
- maisemallisesti arvokkaiden metsäalueiden huomioiminen
- kyläympäristöjen ja vanhojen pihapiirien luonteen sekä maisemallisten ja historiallisten arvojen säilymisen edellytysten turvaaminen
- muinaisjäännösten, perinnemaisemien ja maisemallisesti arvokkaiden puiden säilyttäminen osana kulttuuriympäristöä
- arvokohteiden ja -alueiden huomioiminen kaavassa asianmukaisin suojelumerkinnöin

LUONTOARVOJEN TURVAAMINEN
• luontokohteiden saavutettavuuden mahdollistaminen maanomistajien toiveet huomioiden
• luonnon arvokohteiden ja -alueiden huomioiminen kaavassa asianmukaisin suojelumerkinnöin ja suojavyöhykkein
• Matalusjoen raakkukannan suojelun edellyttämien toimenpiteiden huomioiminen tarvittavan laajalla alueella

PALVELUIDEN TUKEMINEN JA VIRKISTYSMAHDOLLISUUKSIEN KEHITTÄMINEN
• alueen olemassa olevien palveluiden, alakoulun ja päiväkodin, hyödyntäminen ja käyttöasteen tukeminen tulomuuttoa edistämällä
• yhteiskäyttöisten vene- ja uimapaikkojen, virkistysreittien sekä liikuntapaikkojen mahdollisuuksien selvittäminen
• metsien moninaiskäytön ja lähimetsien ulkoilukäytön mahdollistaminen maanomistajien toiveet huomioiden

KUNNALLISTEKNIIKAN JA LIIKENNEVÄYLIEN HYÖDYNTÄMINEN JA KEHITTÄMINEN
• uuden asumisen sijoittaminen viemäriverkostoa hyödyntäen
• uuden vt 3-linjauksen huomioiminen ja tarvittaessa alueiden varaaminen liityntäpysäköinnille
• kevyen liikenteen yhteystarpeiden osoittaminen kaavassa tulevana vuosina tarkemmin suunniteltaviksi
• liikenneturvallisuuden huomioiminen kaikkien käyttäjäryhmien näkökulmasta

1.3. SUUNNITTELUN VAIHE

SMLM-yleiskaava on laitettu vireille 22.5.2017.

Viimeisimpinä dokumentteina on kunnanhallitus hyväksynyt kaavan tavoiteraportin ja osallistumis- ja arviointosuunnitelman päivityksen 8.10.2018.

Kehityskuvaa on valmisteltu kunnan omana työnä. Sen luonnosta on käsitelty kunnan viranomaisten yleiskaavaryhmässä 4.2.2019 ja SMLM-kaavan ohjausryhmässä 19.2.2019. Lisäksi kehityskuvaan liittyen järjestettiin viranomaistyöpalaveri ELYssä 7.2.2019.

Kehityskuvan luonnos taustamateriaaleineen (maisemaselvitys ja luontoselvityksen ensimmäinen osa) viedään 18.3.2019 kunnanhallitukseen, joka hyväksyy ne nähtäville. Luonnos pidetään nähtävillä neljä viikkoa kirjallista palautetta ja lausuntoja varten. Lisäksi järjestetään yleisötilaisuus ja maanomistajille mahdollisuus kommentoida vyöhykkeiden aluerajauksia.

Kehityskuvaa työstetään palautteen perusteella, jonka jälkeen kunnanhallitus hyväksyy väestötavoitteet, vyöhykerajaukset ja mitoitusperusteet emätilaselvityksen ja kaavan jatkovalmistelun pohjaksi. Osalliset voivat antaa palautetta vyöhykkeisiin ja mitoitusperiaatteisiin jälleen kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnoksen) nähtävilläolon yhteydessä, arviolta loppuvuonna 2019.

2. KEHITYSKUVA

2.1. KEHITYSKUVAN TAVOITE JA SISÄLTÖ

Kehityskuvan tavoitteena on osallistumisprosessin kautta luoda pohja ja suuntaviivat yleiskaavassa osoitettavien lisärakentamismahdollisuuksien määrälle ja sijoittumiselle. Kehityskuvassa esitettävät periaatteet ja vyöhykkeiden aluerajaukset vaikuttavat emätilaselvityksen laskennassa käytettäviin kertoimiin ja sitä kautta rakennusoikeuksien määrään. Kehityskuva osaltaan tukee kaavan tavoitteiden saavuttamista (vrt. 1.2.).

Kehityskuva koostuu seuraavista tarkasteluista:

- **kaava-alueen väestötavoite**
- **rakentamisen edullisuusvyöhykkeet**
- **mitoitusperiaatteet.**

2.2. KAAVA-ALUEEN VÄESTÖTAVOITE

SMLM-kaavan alueella asuu nyt n. 1100 henkeä, joista n. 800 vanhan Sasi-Mahnala-Laitila -yleiskaavan alueella ja n. 300 sen eteläpuolella (Lemmakalan eteläosa - Metsäkulma - Myllykylä).

Kaava-alueen väestötavoitteet tulee asettaa suhteessa koko kunnan väestötavoitteisiin. **Hämeenkyrön strategisessa yleiskaavassa** (2016) koko kunnan väestötavoitteeksi v. 2040 on asetettu 12 900 - 13 000 asukasta. Taajama-kehittämisen painopisteet ovat keskustaajamassa, Sasi-Mahnalassa sekä Heinijärvellä. Strategisen yleiskaavan itäisellä alueella (= Sasi-Mahnala-Laitila yleiskaava-alue + Pinsiön yleiskaava-alue) väestötavoite vuodelle 2040 on +500 - +700 asukasta. Tämä väkiluvun kasvu on tarkoitettu toteutuvaksi enimmäkseen strategisille painopistealueille Sasiin ja Mahnalaan. Kyseisellä itäisellä alueella väkimäärä on pysynyt lähes ennallaan strategisen yleiskaavan tavoitteenasettelun jälkeen vv 2011 - 2018. Lähivuosina uudet asemakaava-alueet, Mahnala ja Sasin Aurinkopelto, tulevat nostamaan asukasmäärää yhteensä arviolta 80 -100 hengellä.

Strategisen yleiskaavan tavoitetta +500 - +700 asukasta vuoteen 2040 mennessä voidaan pitää myös SMLM-kaava-alueen väestötavoitteen lähtökohdana, vaikka aluerajaus on hieman toisenlainen. Jos arvioidaan että uusille asemakaava-alueille (Mahnala ja Sasin Aurinkopelto) asettuu n. 90 asukasta, niin **yleiskaavan tavoitteena** on tuoda näiden lisäksi alueelle **n. 400 - 600 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä**. Mikäli oletetaan, että yksi uusi rakennuspaikka tuo kolme uutta asukasta, niin kaavan tulee mahdollistaa **130 - 200 uutta toteutuvaa rakennuspaikkaa**, ensisijaisesti jätevesiverkoston alueelle eli Sasiin, Mahnalaan ja Laitilaan.

Viimeisen 10 vuoden aikana kysyntä SMLM-kaavan alueella on ollut keskimäärin n. 6-7 rakennuspaikkaa per vuosi, haettujen suunnittelutarveratkaisujen perusteella. Tavoite 130 uutta rakennuspaikkaa vuoteen 2040 mennessä edellyttää kysynnän pysymistä samalla tasolla; 200 uutta rakennuspaikkaa edellyttää keskimäärin 10 uutta omakotitaloa vuodessa. Mikäli alueelle laaditaan edellisten kaltaisia pieniä asemakaavoja, ne edistävät korkeamman väestönkasvutavoitteen toteutumista.

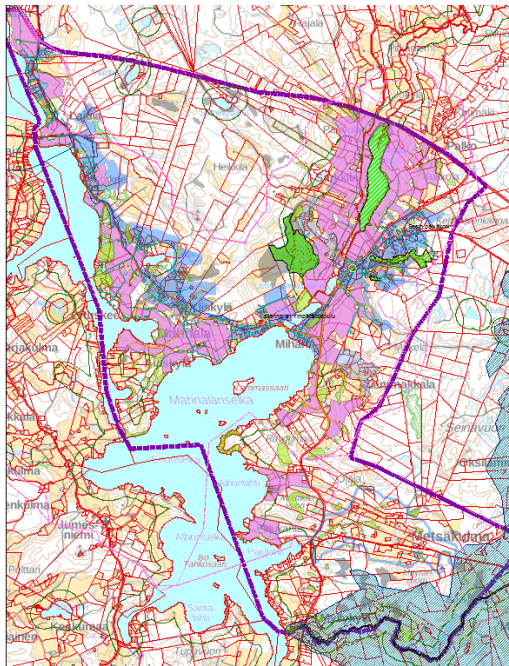
2.3. RAKENTAMISEN EDULLISUUSVYÖHYKKEET

Uuden rakentamisen mitoitusta ja sijoitusta varten suunnittelualue on tarpeen jakaa mitoitusperusteiltaan erilaisiin vyöhykkeisiin. Mitoitusvyöhykkeiden ajatuksena on, että edullisille alueille sijoittuisi enemmän rakennuspaikkoja kuin rakentamisen kannalta vähemmän edullisille alueille. Kullekin mitoitusvyöhykkeelle määritellään emätilatarkastelussa käytettävät kertoimet sen mukaan, kuinka edullisia ja käyttökelpoisia ne ovat rakentamisen kannalta. Edullisuus määritellään useiden eri tekijöiden summana.

Mitoitusvyöhykkeet ovat perustana maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle, joten ne määritellään vuorovaikutteisesti maanomistajien ja asukkaiden kanssa. Maalis - huhtikuussa 2019 esillä oleva vyöhykerajausten luonnos tulee tarkentumaan asukaspalautteen perusteella; maaston paikallistuntemus on tärkeätä huomioida rajauksissa. Kaavan jatkovalmistelua varten vyöhykkeet hyväksyy kunnanhallitus.

Rakentamisen keskittämistä edullisimmalle vyöhykkeelle pyritään edistämään sillä, että kaavassa vain edullisimmalle vyöhykkeelle (sekä rannalle) rakennuspaikat tullaan merkitsemään sitovasti, muualla rakennusluvan ehtona tulee edelleen olemaan myönteinen suunnittelutarveratkaisu.

Vyöhykejako on kuvattu taulukossa sivulla 14 ja vyöhykkeiden alustavat rajaukset on esitetty liitekartalla 1.



Vyöhykekartta, ks liite 1.

2.3.1. VYÖHYKETARKASTELUN PERIAATTEET

Vyöhykerajausten taustalla on useita eri selvityksiä, mm. SMLM-kaavaa varten laaditut luontoselvitys ja maisemaselvitys, jotka ovat nähtävillä yhtä aikaa kehityskuvan kanssa. Selvitysten perusteella on päädytty ranta-alueen ulkopuolella viiteen eri edullisuusvyöhykkeeseen (I - V). Edullisin vyöhyke on I, ja huonoin vyöhyke, joka soveltuu erittäin huonosti rakentamiseen, on V.

Vyöhyketarkastelussa on huomioitu seuraavat kaavat ja selvitykset:

- maakuntakaavan merkinnät
- strateginen yleiskaava
- viemäriin liittymisen mahdollisuus siten, että I-vyöhyke on kokonaisuudessaan nykyisen viemäriverkoston saavutettavissa
- etäisyys Mahnalan kouluun siten, että I-II vyöhykkeillä ei synny tarpeita uusille koulukuljetusreiteille
- etäisyys Sasin päiväkotiiin
- tieyhteyksien rakentamisen mahdollisuus ja olemassa olevan tieverkoston läheisyys
- maisemaselvityksen perusteella todettu maiseman muutosherkkyys, eli vyöhykkeiden I-IV ulkopuolelle on jätetty maisemallisesti arvokkaimmat alueet, ja tärkeät näkymät pidetään avoimina
- kulttuuriympäristön arvokohteet, joiden välittömään läheisyyteen ei ole toivottavaa sijoittaa uudisrakentamista
- Natura-alueet ja luontoselvityksen arvoalueet- ja kohteet (p, p+ ja p++), jotka kaikki on jätetty vyöhykkeiden I - IV ulkopuolelle (luontoselvityksen p-kohteet sisällytetään vyöhykkeeseen IV) *
- maaseutuelinkeinojen tarpeet siten, että viljelyyn, eläintalouteen ja metsätalouteen nyt ja tulevaisuudessa tarvittavat alueet on jätetty pääsääntöisesti vyöhykkeiden I-II ulkopuolelle
- maastonmuodot siten, että jyrkät rinteet ja luoteis-koillis-rinteet on jätetty vyöhykkeiden I-III ulkopuolelle

Rakentamiskelvottomat alueet, kuten muta- ja suoalueet sekä jyrkänteet ja louhikot huomioidaan emätilatarkastelussa "nollavyöhykkeenä", jota ei lasketa mukaan tilojen pinta-alaan.

* Luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaat kohteet (p) ovat monimuotoisuuden kannalta eri arvoisia, minkä kuvaamiseksi selvityksen luokittelussa käytetty - ja + merkintöjä : p-, p, p+ ja p++.

Luontoselvityksen täydennys ja liito-oravaselvitys tehdään kevään 2019 aikana; nämä tulokset huomioidaan kaavoituksen seuraavassa vaiheessa.

Vyöhykkeiden rajaukset perustuvat tekeillä olevan yleiskaavan uusiin selvityksiin, lähtökohtaisesti nykyisen yleiskaavan aluevarauksia ei ole huomioitu. Rakentamisen parhaat vyöhykkeet osuvat kuitenkin monin paikoin nykyisen kaavan AP- ja AT-alueille. Osa nykyisen kaavan AP- ja AT -alueista on jäänyt

edullisimman vyöhykkeen ulkopuolelle siksi, että maiseman ja kulttuuriympäristön arvoja on nyt arvioitu eri tavoin kuin vanhassa kaavassa. Toisaalta edullisin vyöhyke on ulotettu monin paikoin nykyisen kaavan M-alueille siellä, missä uusi viemäri on saavutettavissa.

Rantarakennuspaikkojen määrä lasketaan omassa emätilaselvityksessään rantaviivan pituuden perusteella. Myös rantojen emätilaselvityksessä ja rakennuspaikkojen sijoittelussa käytetään vyöhykejako, joka perustuu pääosin samoihin periaatteisiin kuin kuivan maan vyöhykejako: maiseman herkkyyteen, luonnon arvoihin, viemäriin saavutettavuuteen ja rannan rakentamiskelpoisuuteen.

Vyöhykkeiden vaikutusta rakennuspaikkojen mitoittamiseen on käsitelty luvussa 2.4. Mitoitusperiaatteet.

2.3.2. VYÖHYKETARKASTELUN ERITYISKYSYMYKSIÄ

Nykyisen yleiskaavan alue ja ennestään kaavoittamaton alue

Rakentamisen edullisimmat vyöhykkeet sijoittuvat nykyisen Sasi-Mahnala-Laitila osayleiskaavan alueelle. Tämä johtuu sekä strategisen yleiskaavan osoittamista kehittämisen painopistealueista Mahnalassa ja Sasissa että viemäriin ja koulun sijainnista.

Ennestään kaavoittamattomalla alueella (Lemmakkalan eteläosa, Metsäkulma ja Myllykylä) vyöhykkeet määrittyvät enimmäkseen maisema- ja luontoarvojen perusteella, koska viemäri ei sinne ylety. Metsäkulman kyläalueelle ehdotetaan omaa mitoitusvyöhykettään, jossa olosuhteet poikkeavat kehittämisen painopistealueilla sijaitsevista kylistä. Metsäkulmalta on pidempi matka palveluihin eikä siellä ole keskitettyä jätevesihuoltoa, mutta toisaalta alueen maisema-arvot eivät rajoita rakentamista kuten Sasi-Mahnala-Laitila -alueella.

Nykyisen kaavan ulkopuolella ranta on paikoin hyvinkin tiheästi rakennettua. Tämä tuo oman haasteensa alueen kaavoittamiseen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteuttamiseen. Kehityskuvan luonnosvaiheessa ei ole otettu kantaa näiden rantojen tulevaan käsittelyyn. Rantojen vyöhykkeet ja mitoitus selviävät emätilatarkastelun yhteydessä, ja ne tullaan esittämään kaavan valmistelun edetessä.

Jätevesihuolto

Edullisia rakentamisen alueita määriteltäessä on tärkeänä kriteerinä pidetty mahdollisuutta liittyä keskitetyn jätevesihuollon verkostoon. Kaava-alueella ei (toistaiseksi) ole jätevesiosuuskuntia, joten vyöhykerajaukset on tehty kunnan nykyisen viemäriverkoston mukaan. Vyöhykkeiden määritelmässä viitataan jätevesiverkoston mahdolliseen laajentamiseen (vyöhyke II). Sen toteutumisesta saadaan tarkempaa tietoa, kun vesihuollon kehittämissuunnitelman laatiminen käynnistetään kunnassa asiantuntijatyönä maaliskuussa 2019 ja työn on tarkoitus valmistua kesäkuussa 2019.

Erityisesti keskitetyn jätevesijärjestelmän puute vaikeuttaa Metsäkulman alueen tulevan rakentamisen määrittelyä. Metsäkulman kylämiljöö on ollut rakennuspaikkakyselyjen kohteena, mutta asutuksen lisääntyminen siellä ei ole suositeltavaa ilman viemäriä. Jätevesikysymyksen ollessa auki on kaavan kehityskuvavaiheessa Metsäkulmalle osoitettu oma ehdollinen vyöhykkeensä. Vyöhykkeen määrittely voi muuttua kaavavalmistelun aikana, kun vesihuollon kehittämissuunnitelma edistyy.

Viemäriverkosto vaikuttaa myös rantarakentamisen vyöhykkeisiin. Vakituista asumista rannalle osoitetaan vain silloin, kun kiinteistöt voivat liittyä keskitetyn jätevesihuollon piiriin.

2.4. MITOITUSPERIAATTEET

Kehityskuvassa mitoitusperiaatteet on esitetty suuntaa-antavina. Mitoituksen yksityiskohdat ja käytettävät kertoimet selviävät vasta emätilaselvityksen edetessä kun nähdään, minkälaisilla laskentakaavoilla yleiskaavan väestötavoite saadaan toteutumaan. Myös väestötavoitetta voidaan korjata, jos todetaan että se on ristiriidassa kaavan muiden tavoitteiden kanssa. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen ja väkimäärän kasvu siten, että maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnon arvot, nykyisten asukkaiden viihtyisyys ja perinteisten elinkeinojen edellytykset samalla huomioidaan.

2.4.1. MITOITUS RANTA-ALUEILLA

Voimassa olevan Sasi-Mahnala-Laitila -osayleiskaavan alueella rantarakentamisen mitoitus tarkistetaan, ja tavoitteena on säilyttää vanhan kaavan rakennuspaikat ennallaan. Muualla rantojen emätilaselvitys tehdään ensimmäistä kertaa. Mitoituksessa huomioidaan maanomistajien riittävä tasapuolinen kohtelu verrattuna em. alueeseen ja vesistön vastarannalla voimassa olevan Kirkkojärvi-Heinijärvi-Herttuala-Jumesniemi-yleiskaavan (2013) rantarakennusoikeuksiin. Olevat rakennuspaikat pyritään säilyttämään tulevassa kaavassa. Emätilaselvityksen edetessä selviää, kuinka hyvin nämä tavoitteet pystytään toteuttamaan, sillä eri aikoina tehdyissä kaavoissa on käytetty erilaisia laskentatapoja rakennusoikeuksia määriteltäessä. Todennäköistä on, että SMLM-kaavassa uusien rantarakennuspaikkojen määrä tulee olemaan hyvin pieni.

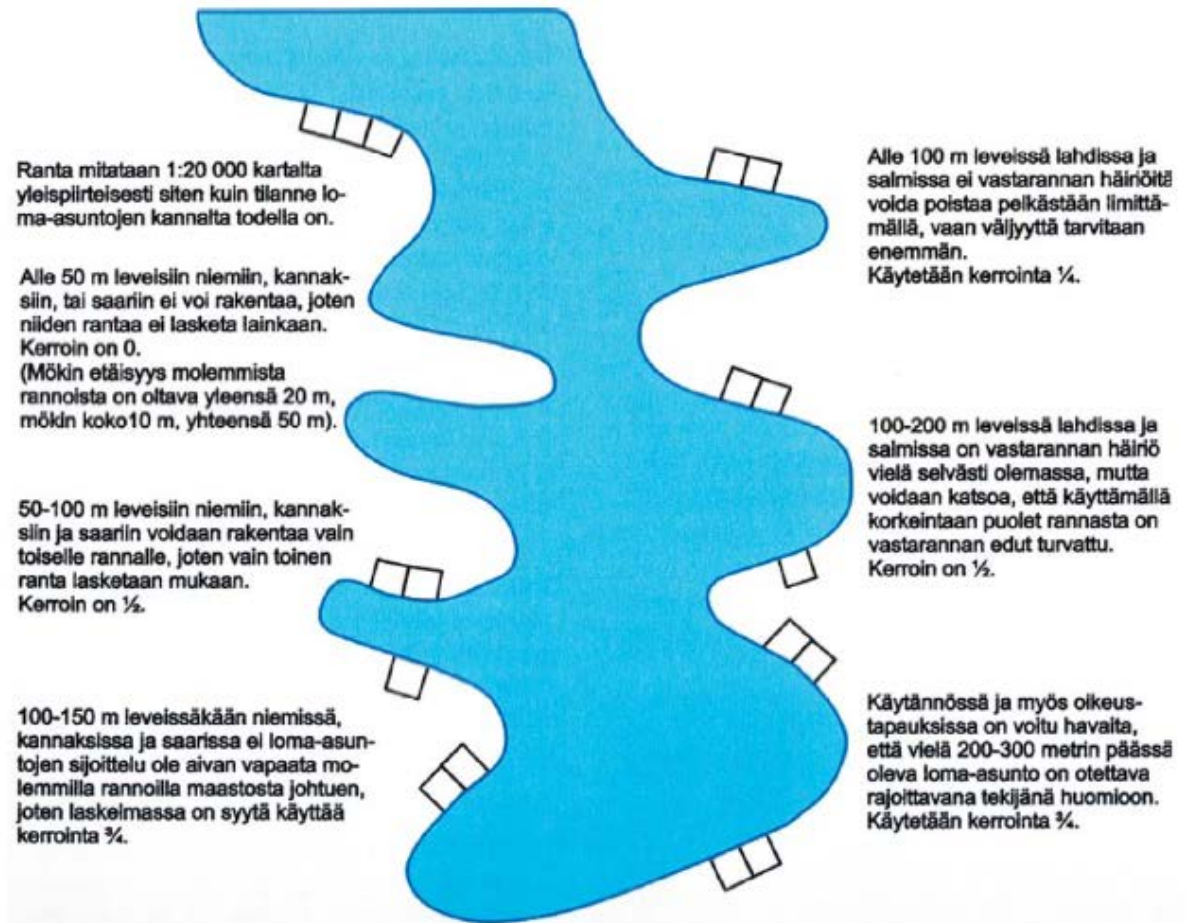
Rantarakentamisella tarkoitetaan tässä rakennuspaikkoja, jotka sijoittuvat ranta-alueelle. Ranta-alueen leveys on maastosta ja muista olosuhteista riippuen vähintään 100 metriä ja enintään 300 metriä rantaviivasta. Ranta-alue tullaan merkitsemään kaavakartalle. (Vyöhykekartalle on rajattu ohjeellinen 200 metriä leveä ranta-alue.)

Rakennusoikeuden jakaantuminen kiinteistöjen kesken perustuu emätilarakasteluun, joka noudattaa yleisiä vakiintuneita periaatteita. Hämeenkyrössä emätilan määrittelyn leikkausajankohtana on käytetty rakennuslain voimaantuloa 1.7.1959.

Ranta-alueella emätilan enimmäisrakennusoikeus määräytyy *muunnetun rantaviivan* pituuden sekä *mitoitusvyöhykkeen* perusteella. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä jo käytetty rakennusoikeus emätilan

kokonaisrakennusoikeudesta. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan emätilalle tai siitä erotetuille nykyisille tiloille, niiden muunnetun rantaviivan pituuden suhteessa.

Muunnettu rantaviiva ottaa huomioon sen, että niemien ja lahtien leveys sekä rantojen etäisyys toisistaan vaikuttaa siihen, kuinka tiheästi rantoja voi rakentaa ilman että rakennuspaikat häiritsevät toisiaan. Muunnettu rantaviiva määritellään yleisesti alla olevan kaavion mukaisesti.



Jokien rannoilla kerroin on 1/2. Natura-alueeksi määritellyn vesistön rannalla kerroin on enintään 1/2. Lisäksi muunnetussa rantaviivassa huomioidaan erikseen rannan rakentamiskelpoisuus. Rannoilla, jotka ovat rakennettavuudeltaan selkeästi tavanomaista heikompia, ei muodostu rakennusoikeutta.

Muunnetun rantaviivan määrittelyssä ei huomioida esim. ympäristöarvoja tai rannan sijoittumista yhdyskuntarakenteeseen, vaan ne huomioidaan mitoitusvyöhykkeissä.

Rantojen mitoitusvyöhykkeet määritellään suurin piirtein samoilla kriteereillä kuin kuivan maan vyöhykkeet (ks. 2.3.1 Vyöhyketarkastelun periaatteet). Vyöhykkeet kuvaavat sitä, kuinka tiivistä rakentamista kullekin rannan osuudelle on mahdollista osoittaa. Vyöhykkeittäin määritellään lukuarvo (esim 3-5), joka osoittaa mahdollisen rakennuspaikkojen määrän muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Vyöhykkeet voidaan määritellä erikseen isoille ja pienille vesistöille sekä isoille ja pienille saarille. Lähes koko kaava-alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, mikä huomioidaan siten, että ranta-rakentamisen vyöhykekertoimet ovat tavanomaista pienempiä.

Lisäksi rantarakennuspaikkojen sijoitteluun vaikuttavat yksittäiset luontoarvokohteet, rantojen virkistyskäyttötarve sekä tavoite jättää yhtenäisiä rakentamattomia ranta-alueita (MRL 73§).

Rantarakennuspaikat merkitään yleiskaavaan sitovasti, niille voi rakentaa suoraan rakennusluvalla.

Vakituista asumista rannoille voidaan osoittaa sellaisille alueille, jotka täyttävät kuivan maan tarkastelun I-vyöhykkeen kriteerit (jos kiinteistö muutoin täyttää sille asetetut ehdot). Vyöhykekartalla kyse on siis rannoista, jotka sisältyvät kartan siniseen alueeseen.

2.4.2. MITOITUS RANTA-ALUEIDEN ULKOPUOLELLA

Niin sanotulla kuivalla maalla mahdollisten rakennuspaikkojen enimmäismäärä määritellään kiinteistökohtaisesti emätilaselvityksessä, jossa mitoitusperusteena on maapinta-ala ja edullisuusvyöhykkeen antama kerroin. Saman tyyppinen emätilaselvitys laadittiin yhdeksi tausta-aineistoksi myös vuonna 2013 valmistuneeseen Kirkkojärvi - Heinijärvi - Herttuala - Jumesniemi - osayleiskaavaan, joten maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi on perusteltua tavoitella myös tässä kaavassa samankaltaisia suunnitteluperiaatteita.

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä jo käytetty rakennusoikeus emätilan kokonaisrakennusoikeudesta. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus jaetaan emätilasta muodostetuille nykyisille tiloille, niiden pinta-alan suhteessa.

Emätilan (1.7.1959) pinta-ala painotetaan kertoimilla sen mukaisesti, mille edullisuusvyöhykkeille sen alue sijoittuu. Vyöhykekertoimet huomioidaan myös nykyisten tilojen pinta-aloja laskettaessa.

Kehityskuvan luonnosvaiheessa vyöhykejako on seuraavalla sivulla olevan taulukon mukainen. Vyöhykkeet on listattu (I-V) ”paremmuusjärjestyksessä” siten, että I-vyöhykkeen kerroin on suurin ja V-vyöhykkeen kerroin pienin. Tarikat kertoimet tullaan määrittelemään emätilaselvityksen yhteydessä.

Vyöhyke määrittelee myös sen, miten rakennuspaikat merkitään kaavaan ja miten niille on mahdollista saada rakennuslupia. Vyöhykkeillä I-II rakennuspaikat merkitään yleiskaavaan, ja merkintöjen perusteella voi rakentaa suoraan rakennusluvalla. Vyöhykkeiden III-V alueilla tarvitaan suunnittelutarveratkaisu. Emätilatarkastelun tulokset tallennetaan laskentataulukkoon, jota hyödynnetään suunnittelutarveratkaisussa.

Taulukko: Edullisuusvyöhykkeet (ranta-alueiden ulkopuolella)

	Vyöhyke	Määrittely	Rakennuspaikat
I	Edullisin (vakituisen asumisen) rakentamisvyöhyke	Kaavojen, saavutettavuuden, infran, maiseman, luontoarvojen, rakennetun ympäristön, elinkeinojen, maaperän ja topografian kannalta parhaat rakentamisen alueet.	Rakennuspaikat merkitään yleiskaavaan. Vyöhyke saattaa sisältää myös pieniä asemakaavoitettavia asuinalueita.
II	Edullinen rakentamisen vyöhyke, mutta viemäri (toistaiseksi) puuttuu	Kuten vyöhyke I, mutta viemäri puuttuu. Alueen mitoitus siirretään luokkaan I mikäli vesihuollon kehittämissuunnitelmassa alueelle osoitetaan viemäri.	Rakennuspaikat merkitään yleiskaavaan.
III	Metsäkulman vyöhyke	Väljän maaseutukylän alue, jonka lisärakentamismahdollisuudet riippuvat keskitetyn jätevesihuollon järjestämisestä.	str-alue (laskennallisesti mahdollisten rakennuspaikkojen määrä emätilaselvityksen taulukossa)
IV	Perusvyöhyke	Normaali haja-asutuksen alue, sisältäen metsät ja maisemallisesti tavanomaiset pellot sekä p- luontokohteet. (käytännössä alueet jotka jäävät muiden vyöhykkeiden ulkopuolelle)	str-alue (laskennallisesti mahdollisten rakennuspaikkojen määrä emätilaselvityksen taulukossa)
V	Erittäin huonosti rakentamiseen sopivat alueet	Maisemallisesti arvokkaat pellot, Matalusjoen valuma-alue / raakkujen suojelu, Natura-alueet ja muut luonnon arvoalueet (luontoselvityksen p, p+ ja p++ -rajaukset sekä liito-orava-alueet).	str-alue (rakentaminen ohjataan pääsääntöisesti vyöhykkeen ulkopuolelle)

Rakentamiskelvottomat alueet, kuten muta- ja suoalueet sekä jyrkänteet ja louhikot huomioidaan emätilatarkastelussa ”nollavyöhykkeenä”, jota ei lasketa mukaan tilojen pinta-alaan.

Rantojen mitoitus on säädeltyä, mutta kuivalla maalla emätilatarkastelun tuottama rakennusoikeuslaskelma on enemmän suuntaa-antava. Kuivalla maalla on enemmän liikkumavaraa ja paremmat mahdollisuudet painottaa kokonaisvaltaista suunnitteluharkintaa.

Ranta-alueen ulkopuolella rakennuspaikat osoitetaan kaavassa vain edullisimmalle vyöhykkeelle. Suuri osa emätilatarkastelun tuottamista rakennuspaikoista jää merkitsemättä kaavaan, jolloin ne on tapauskohtaisesti mahdollista toteuttaa suunnittelutarveratkaisujen kautta muille vyöhykkeille. Suunnittelutarveratkaisuihin huomioidaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun lisäksi myös muut lain edellyttämät seikat (MRL 137§), jolloin emätilaselvityksen antamaa rakennuspaikkojen enimmäismäärää ei aina voida toteuttaa.

2.5. VYÖHYKEKARTTA

Vyöhykekartta liitteenä (A3), ei ole mittakaavassa.

Vyöhykekartan selitykset

Vyöhyke	Kuvaus	Vyöhykemerkinnot kartalla	
I	Edullisin (vakituisen asumisen) rakentamisvyöhyke Sisältää jo rakennettuja alueita sekä mahdollisia asuinrakentamisen laajentamisalueita. Sisältää kulttuuriympäristön arvokohteita, jotka huomioidaan uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa. Vyöhykkeen ulkopuolelle on jätetty isot maatalouden tilakeskukset. Rannoilla I-vyöhyke mahdollistaa vakituisen asumisen, jos kiinteistö muutoin täyttää sille asetetut ehdot.		(sininen alue)
II	Edullinen rakentamisen vyöhyke, mutta viemäri (toistaiseksi) puuttuu Raattajärventien ja Lemmakkalantien ympäristöä. Lemmakkalassa tulee erityisesti huomioida hevoselinkeinojen tilatarpeet.		(haaleampi sininen alue)
III	Metsäkulman vyöhyke Vyöhykkeen rajausta ja määrittelyä tarkentavat kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelman myötä. Rajauksen sisällä olevat luontoarvoalueet laskeaan vyöhykkeeseen V.		(sinisellä rajattu alue)
IV	Perusvyöhyke Sisältää mm. metsiä ja peltoja, joilla ei ole erityisiä rakentamista rajoittavia arvoja. Sisältää myös pääsääntöisesti maisemaselvityksen "peltoalueet, joille ehdollisesti voidaan sijoittaa rakentamista". Myös luontoselvityksen (p-) -alueet sisältyvät mitoituksessa IV-vyöhykkeeseen.		Aluumerkintöjen ulkopuolelle jäävä alue. p- luontokohteet sisältyvät kartan luontoarvokohteisiin. Tarkempi erittely luontoselvityksessä.
V	Erittäin huonosti rakentamiseen sopivat alueet Nämä alueet lukeutuvat pienimmän kertoimen vyöhykkeeseen sekä kuivalla maalla että rannoilla. Vyöhykkeessä tullaan huomioimaan myös tulevan liito-oravaselvityksen tulokset.	   	Maisemallisesti arvokas pelto, säilytettävä avoin viljelysmaisema Matalusjoen valuma-alue /raakkujen suojelu Natura-alue Luontoarvokohde (ks. luontoselvitys). Sisältää myös IV-vyöhykkeeseen kuuluvat p- alueet.

Muut karttamerkinnot	Merkintä kartalla
Maaperäkartan mukaiset muta- ja turvealueet. Rakentamiskelvoton alue, jota ei lasketa mukaan tilan pinta-alaan.	Harmaa alue
a) Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (1995) b) Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty maisema-alue	a) Ohuempi pinkki katkoviiva b) Leveämpi pinkki katkoviiva
Ohjeellinen ranta-alueen raja 200 m rantaviivasta.	Ohut vihreä viiva
3 km:n etäisyys koulusta teitä pitkin = koulukuljetusten raja.	Oranssi tieviiva
Runkoviemäri ja liitosviemärit.	Tummansininen runkoviemäri ja tummanvihreät liitosviemärit
Mahnalan koulu ja Sasin päiväkoti.	Punainen neliö
Vaihtoehtoinen kyläkaupan sijainti (Sasin päiväkodin läheisyydessä, Sarkkilantien ja Miharintien liittymän tienoilla tai Mahnalan koulun läheisyydessä)	Keltainen ympyrä

3. LIITTEET

1. Vyöhykekartta (A3)
2. Nykyiset vesihuollon ja jätevesiverkoston toiminta-alueet (A4)

YHTEYSTIEDOT	
Helena Ylinen kaavoitusarkkitehti SAFA YKS-305 puh. 050 3100 899 helena.ylinen@hameenkyro.fi käyntiosoite: Härkikuja 7 39100 Hämeenkyrö	Mia Saloranta kaavasuunnittelija puh. 044 486 0028 mia.saloranta@hameenkyro.fi käyntiosoite: Härkikuja 7 39100 Hämeenkyrö

