

Vastaanottaja  
**Punkalaitumen kunta**

Asiakirjatyyppi  
**Kaavaselostus**

Päivämäärä  
**4.10.2021**

# **PUNKALAITUMEN KUNTA**

## **PENTTILÄN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS**



**PUNKALAITUMEN KUNTA**  
**PENTTILÄN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS**

Tarkastus	<b>11.10.2021</b>
Päivämäärä	<b>4.10.2021</b>
Laatija	<b>Verna Hahtola, Kirsikka Siik</b>
Tarkastaja	<b>Kirsikka Siik</b>
Hyväksyjä	<b>Satu Alajärvi</b>
Kuvaus	<b>Kaavaselostus</b>

## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	1
<b>2.</b>	<b>Tiivistelmä</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Lähtökohdat</b>	<b>2</b>
3.1	Asemakaavan tavoitteet	2
3.2	Alueen yleiskuvaus	2
3.3	Luonnonympäristö	4
3.3.1	Kasvillisuus ja eläimistö	4
3.3.2	Maa- ja kallioperä	4
3.3.3	Pinta- ja pohjavesi	5
3.3.4	Luonnonsuojelualueet	5
3.4	Rakennettu ympäristö	5
3.4.1	Yhdyskuntarakenne ja sen muodostumisen historia	5
3.4.2	Kaupunkikuva, rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö	6
3.4.3	Palvelut	7
3.4.4	Liikenne	7
3.4.5	Tekninen huolto	8
3.4.6	Ympäristöhäiriöt	8
3.5	Maanomistus	8
<b>4.</b>	<b>Suunnittelutilanne</b>	<b>8</b>
4.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
4.2	Maakuntakaava	9
4.3	Yleiskaava	9
4.4	Asemakaava	10
4.5	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	11
4.5.1	Maankäytön rakennesuunnitelma	11
4.5.2	Rakennettavuusselvitys 2013	12
4.5.3	Hulevesihallinnan selvitys 2013	13
4.6	Pohjakartta	15
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>15</b>
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	15
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö	15
5.2.1	Osalliset	15
5.2.2	Aloituskvaihe	16
5.2.3	Luonnosvaihe	16
5.2.4	Ehdotuskvaihe	17
5.2.5	Hyväksyminen	17
5.3	Suunnittelun idealuonnokset	18
5.4	Kaavaluonnos (13.4.2021)	19
5.5	Ehdotuskvaiheeseen (28.9.2021) tehdyt muutokset	19
<b>6.</b>	<b>Asemakaavan kuvaus</b>	<b>20</b>
6.1	Asemakaavaratkaisu	20
6.2	Mitoitus	21
<b>7.</b>	<b>Kaavan vaikutukset</b>	<b>22</b>
7.1	Yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi	22
7.1.1	Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	22
7.1.2	Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	22
7.1.3	Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	22
7.1.4	Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	22

7.1.5	Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	23
7.1.6	Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	23
7.1.7	Ympäristöhaittojen vähentäminen	23
7.1.8	Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	23
7.1.9	Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	23
7.2	Kaavan vaikutukset	24
7.2.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
7.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
7.2.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	24
7.2.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
7.2.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	24
<b>8.</b>	<b>Asemakaavan toteutus</b>	<b>25</b>

## Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.6.2020, päivitetty 13.4.2021
- Liite 2. Poistuva asemakaava
- Liite 3. Vastineraportti
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaihe, 28.9.2020)

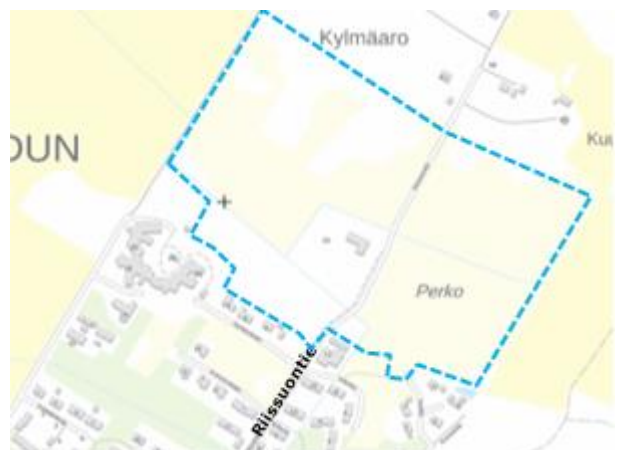
# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kunta</b>	Punkalaidun
<b>Suunnittelun kohde</b>	Asemakaavan muutos koskee Punkalaitumen kunnan Sarkkilan kylän kortteleita 126-139 ja 141-144 sekä erityis-, viher-, tori- ja katualuetta.
<b>Kaavan nimi</b>	Penttilän alueen asemakaavamuutos
<b>Kaavalaji/toimenpide</b>	Asemakaavan muutos
<b>Kaavan numero</b>	
<b>Kaavalla muodostuu</b>	Punkalaitumen kunnan Sarkkilan kylän korttelit 126-135 ja 139 sekä erityis-, viher- ja katualuetta.
<b>Vireilletulopäivämäärä</b>	2.7.2020
<b>Hyväksymispäivämäärä</b>	__.__.2021 (KV § __)
<b>Tiedot kaavan laatijasta</b>	
Kaavoitusviranomainen /kaavan tilaaja	Punkalaitumen kunta Kunnanhallitus Vesilahdentie 5 31900 Punkalaidun  Tekninen johtaja Satu Alajärvi 040 645 2141 satu.alajarvi@punkalaidun.fi
Konsultti / kaavan laatija	Ramboll Finland Oy Pakkahuoneenaukio 2, PL 718 33101 Tampere  Arkkitehti SAFA Kirsikka Siik, YKS 476 050 324 5527 kirsikka.siik@ramboll.fi

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

**Kuva 1. Suunnittelun kohteena olevan alueen sijainti osoitettuna sinisellä katkoviivalla opaskarttapohjalla.**



Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin päässä kunnan ydinkeskustan koillispuolella Riis-suontien varrella. Suunnittelualueen laajuus on n. 22,5 ha.

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos koskee ns. Penttilän aluetta, joka sijaitsee noin kilometrin päässä kunnan ydinkeskustan pohjoispuolella. Muutos koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 126-139 ja 141-144 sekä erityis-, viher-, tori- ja katualuetta. Nykytilassaan alue on korttelin 133 muodostavaa päiväkotia lukuun ottamatta ennestään rakentumaton entistä peltoaluetta. Suunnittelualueen laajuus on n. 22,5 ha.

Punkalaitumen kunnanhallitus on päättänyt kaavoituksen vireillepanosta 2.7.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.6.2020.-31.8.2020 välisen ajan. Kaavan tavoitteena on muodostaa alueelle asuintontteja ja siirtolapuutarha-aluetta.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa pientalotonttien toteuttamisedellytyksiä, alueen viihtyisyyttä sekä liikenteellisten järjestelyjen toimivuutta voimassa olevan kaavan tilanteesta. Tavoitteena on yhtenäinen ja omaleimainen asuinalue, josta on hyvät yhteydet sekä kunnan keskustaan että ympäröivään luontoon.

Suunnittelualueen ojitus on entisestään lisännyt alueen pintavesien poisvaluntaa ja aiheuttaa runsassateisina ajanjaksoina ongelmia varsinkin alueen ulkopuolella. Kaavoitustyössä tullaan tarkastelemaan suunnittelualueen vesitaloutta ja ottamaan huomioon hulevesien käsittelyn vaatima tilantarve, joka samalla voisi toimia aluetta laajemminkin palvelevana virkistysalueena ja lintukosteikkona.

Suunnittelutyössä tullaan ottamaan huomioon myös päiväkodin toimintaan liittyvät ulkoilu- ja retkeilymahdollisuudet. Liikenteellisesti suunnittelualue tullaan liittämään sen eteläpuoliseen asuinalueeseen.

### 3.2 Alueen yleiskuvaus



**Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus ilmakuvassa. (Ilmakuvan lähde: Maanmittauslaitos)**





**Kuva 3. Näkymä suunnittelualueelta. Maasto on ojitettua peltoa, joka on pohjoisosaltaan alkanut metsittyä.**



**Kuva 4. (Vasemmalla) Näkymä suunnittelualueen pohjoisosasta.**



**Kuva 5. (Oikealla) Näkymä suunnittelualueen eteläosasta, jossa sijaitsee leveämpi ojanuoma.**



Suunnittelualue sijaitsee Punkalaitumen keskustataajaman pohjoispuolella Riissuontien varrella. Alue on rakentamatonta, maastoltaan suhteellisen tasaista ojitettua peltoa, joka on viljelykäytön lakattua pensoittunut. Alueen lounaiskulmauksessa on n. 1,5 ha laajuisen metsikkö, jossa on louhikkoa ja irtolohkareita. Varsinaista luonnonympäristöä kaava-alueella ei esiinny. Alue rajautuu pohjoisessa metsäsaarekkeeseen, lännessä ja idässä viljelyalueisiin ja etelässä olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee helmikuussa 2020 valmistunut päiväkotipiha-alueineen. Lisäksi suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee hoivakodin alue.

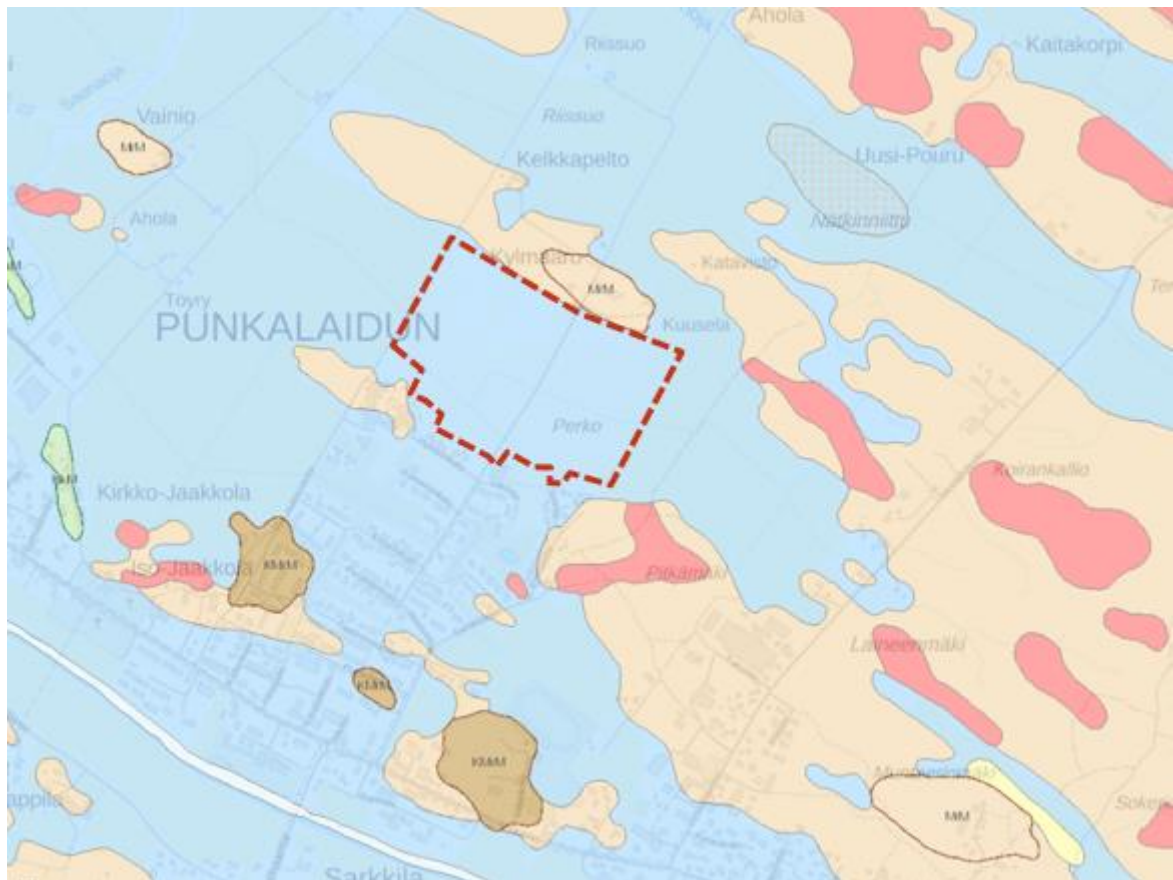
### 3.3 Luonnonympäristö

#### 3.3.1 Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä Lounaismaan ja Pohjanmaan rannikon alueella. Suunnittelualue on ympäristöltään rakentamatonta vanhaa kosteikkoaluetta, joka on ojitettu ja pohjoisosastaan metsittynyttä. Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelueikä Natura-alueita. Suunnittelualueella ei ole tunnistettu olevan erityisesti mainittavaa kasvillisuutta tai eläimistöä.

#### 3.3.2 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on savea. Maaperästä ei aiheudu esteitä alueelle suunnittelulle rakentamiselle.

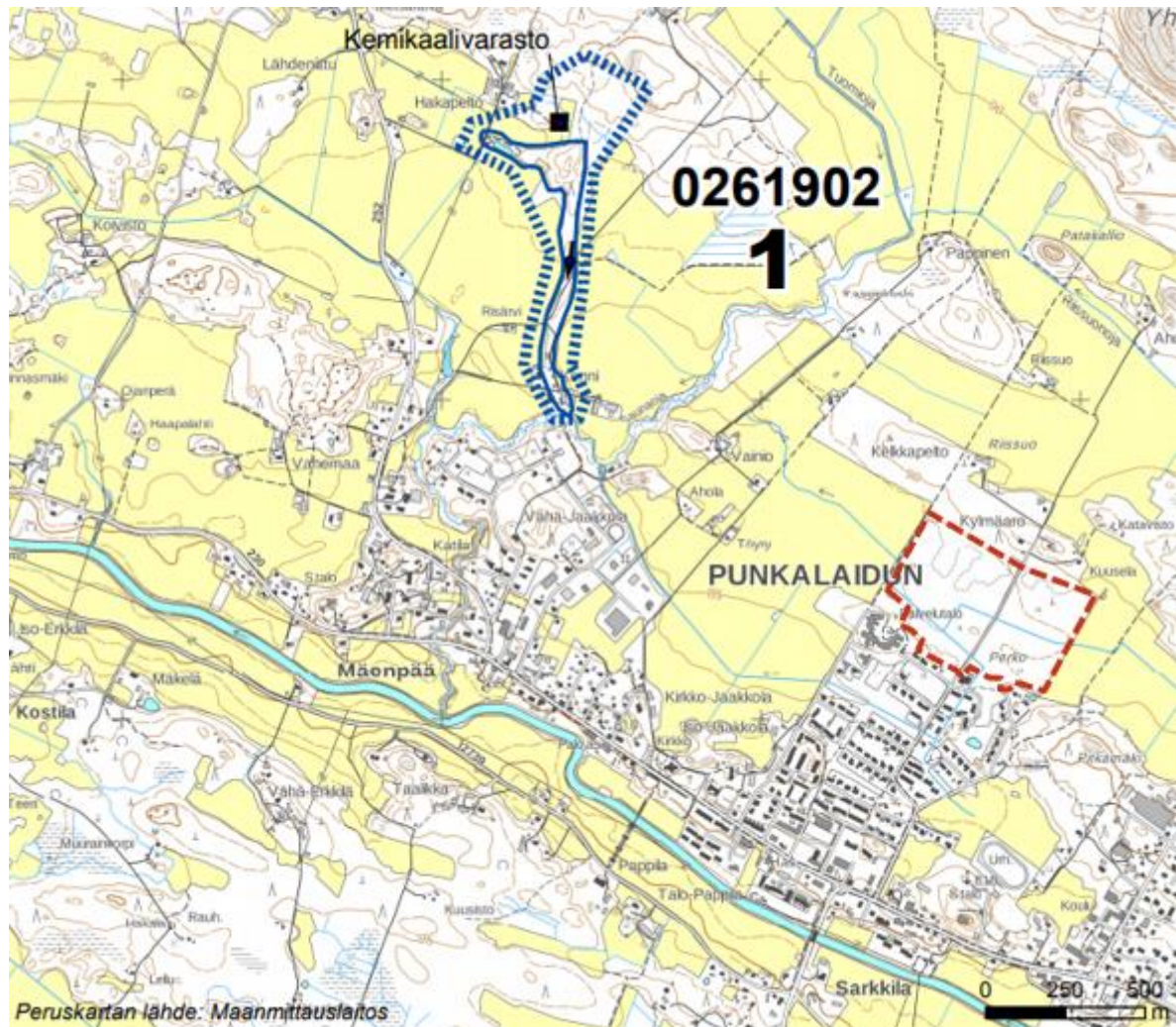


**Kuva 6. Maaperäkarta suunnittelualueelta. Suunnittelualueen likimääräinen paikka on osoitettu kuvaan punaisella rajauksella. (Maaperäkartan lähde: Maankamara.)**



### 3.3.3 Pinta- ja pohjavesi

Alueen eteläpuolella, noin kilometrin päässä kaavoitettavasta alueesta virtaa Punkalaitumenjoki. Punkalaitumenjoki laskee Kokemäenjokeen. Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin 1,1 kilometrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen.



**Kuva 7. Kennin pohjavesialue sijaitsee noin 1,1 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Pohjavesialue merkitty sinisellä ja suunnittelualue punaisella rajauksella.**

### 3.3.4 Luonnonsuojelualueet

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita.

## 3.4 Rakennettu ympäristö

### 3.4.1 Yhdyskuntarakenne ja sen muodostumisen historia

Suunnittelualue sijaitsee kunnan keskustataajaman välittömässä läheisyydessä. Kunnan keskus sijaitsee noin kilometrin päässä palvelualueineen, johon lukeutuu muun muassa kunnantalo ja koulurakennuksia.

Punkalaitumen keskustataajama on Urjalantien / Lauttakyläntien varrelle keskittynyt pientalovaltainen ja pienimittakaavainen alue. Urjalantien / Lauttakyläntien linjaus

määritykset vahvasti vierellä kulkevan Punkalaitumenjoen mukaan ja suurin osa keskustaajaman rakentamisesta sijaitsee joen pohjoispuolella.

Jokivarsi rantoineen on hedelmällistä, avointa viljelymaisemaa ja kautta aikojen houkuttanut maataloutta ympärilleen. Punkalaidun onkin tunnettu talonpoikauskulttuuristaan ja kunnassa sijaitsee mm. talonpoikaismuseo. Kylähistoriaa tunnetaan 1200-luvulta alkaen, mutta virallisesti Punkalaitumen kirkkopitäjä on perustettu vuonna 1639.



**Kuva 8. Maastokarttakuva suunnittelualueesta ympäristöineen. Mustat rakennukset ovat asuinrakennuksia, lilansävyiset liike- ja yleisiä rakennuksia sekä harmaat talousrakennuksia. Vaalean okrankeltaisella olevat alueet ovat avoimia alueita ja kirkkaankeltaisella osoitettuja peltoalueita. Suunnittelun sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella. Kuvälähde: Paikkatietoikkuna.**

### 3.4.2 Kaupunkikuva, rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelun alueella sijaitsee vuonna 2020 valmistunut päiväkotimutua mutta muutoin alue on rakentamaton. Alueen eteläpuolella sijaitsee pientalovaltainen asutusalue sekä hoivakoti.

Yhdyskuntarakenne suunnittelun alueesta etelään on pien- ja rivitalovaltaista, pienimittakaavaista asuinrakentamista. Suunnittelun alueen pohjoispuolella sijaitsee muutama asuinrakennus arviolta 1950- ja 1970-luvuilta. Alueen eteläpuolella on hoivakotirakennusten keskittymä, johon lukeutuu pääosin yksikerroksisia, rappauspintaisia rakennuksia.

Suunnittelun alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä tai RKY-statussaaneita valtakunnallisesti merkittäviksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) luokiteltu Punkalaitumen keskustan kylämaisema, joka koostuu Punkalaitumenjoen jokivarresta, sitä mukailevasta tielinjasta sekä pienimittakaavaisesta rakennuskannasta ja asutuksesta. Punkalaitumen kylämaisemakokonaisuuteen sisältyvät perinteiset maamerkkirakennukset kuten kirkko, pappila, kansakoulu ja työväentalo. Kokonaisuus on säilynyt hyvin.



**Kuva 9. (vasemmalla) Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2020 valmistunut hirsirakenteinen päiväkot.**

**Kuva 10. (oikealla) Näkymä päiväkodin pihalta kohti suunnittelualueen länsiosaa.**



**Kuva 11. (vasemmalla) Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee hoivakoti, johon luokituu useampia rakennuksia.**

**Kuva 12. (oikealla) Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee muutamia pientaloja pihapiireineen.**

### 3.4.3 Palvelut

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palveluita ovat päiväkoti sekä hoivakodin palvelut. Punkalaitumen keskustan kunnallisten palvelujen keskittymä sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Kunnantalon, uuden yhteiskoulun ja liikuntahallin lisäksi keskusta-alueella sijaitsee urheilu- ja virkistyskäyttöön varattuja alueita sekä urheilukenttä. Lähimmät kaupungit sijaitsevat Lauttakyläntien varrella Punkalaitumen keskustan kylämaisemassa, noin 800 metriä suunnittelualueesta etelään.

### 3.4.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Riissuontien varressa ja se rajautuu lännessä Iso-Jaakkolan-tiehen. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalla seututie Urjalantiellä keskimääräinen liikennemäärä on noin 2500 ajoneuvoa/vuorokausi (Väyläviraston liikennemääräkartta). Alueen liikenteellinen saavutettavuus autolla, kävellen ja pyöräillen on hyvä.

### 3.4.5 Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee vesijohtoverkoston ja kaukolämmön välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee päiväkotia palvelevia maa-kaapeleita. Lisäksi suunnittelualueen läpi Riissuontien länsipuolella kulkee kaapeli, joka mukailee nykyisen kaavan mukaista katulinjausta.



Kuva 13. Alueen johtokartat.

### 3.4.6 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei tiedetä olevan pilaantuneita maita tai muita ympäristöhäiriöitä. Alue ei sijaitse tulvariskialueella.

### 3.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.

## 4. SUUNNITTELUTILANNE

### 4.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueiden käyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tätä kaavaa koskevat valtakunnallisista tavoitteista erityisesti toimivan yhdyskunnan ja kestävä liikkuminen sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteet.



## 4.2 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu **Maaseutualue**-kaavamerkinnällä. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Merkintään liittyy suunnittelumääräys: *Yksityiskoh- taisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti mer- kittävää maankäyttöä.*

Välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella on alumerkintä taajamatoimintojen alue (Punkalaitumen keskusta).



**Kuva 14. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella nuolella.**

## 4.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Punkalaitumen keskustaajamaan on laadittu 1986 oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Yleiskaava on vanhentunut. Suunnittelualue sijoittuu osayleiskaava-alueen ulkopuolelle ja rajautuu osayleiskaavan erillispientalojen korttelialueisiin.

**Kuva 15. Ote vuoden 1986 yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kuvaan punaisella rajauksella**



#### 4.4 Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee seuraavien voimassa olevien kaavojen alueita:

- 17.8.1990 vahvistetun rakennuskaavan 22 kortteleita 126-132, 134-138 ja 141-144
- 21.8.2018 hyväksytyyn asemakaavan 42 kortteleita 133 ja 139
- 16.3.2014 hyväksytyyn asemakaavan 40 lähivirkistysaluetta



**Kuva 16. Ote ajantasa-asetakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.**

Suunnittelualue on kaavoitettu vuonna 1990 voimaan tulleella rakennuskaavalla pientaloalueeksi.

Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualueelle on sijoitettu noin 1,5 ha rivitalojen tai kerrostalojen korttelialuutta sekä noin 1,5 ha rivitalojen korttelialueita. Erillispientalotontteja on 65 ja niiden keskikoko on noin 1400 m<sup>2</sup>. Erillispientalotontit sijoittuvat alueen reunalle ja rivitalotontit keskelle kokoojakatujen varrelle. Asutusryhmiä erottavat viheralueet, jotka myötäilevät suurimpien ojien ja sähkölinjojen varsia. Alueen halki kulkee viheryhteys kirkonkylän suunnasta suunnittelualueen pohjoispuoliselle metsäalueelle. Alueella olevat metsiköt, ojat ja lammikot on asemakaavassa varattu puistoiksi ja piha-alueiksi.

Vuoden 1990 kaavassa alueen ulkopuolelle suuntautuvaa liikennettä välittää Lauttakylän-Urjalantielle johtava Riissuontie. Alueen sisäiseltä kaarevalta kokoojakadulta erkanevia lyhyitä kirveenvarsikatuja, jotka päättyvät kääntöalueeseen ja kevyen liikenteen jatkeeseen. Rakennettavan kaakko-luode-suuntaisen Koivutie-Perkontien aluevarauksessa ja sen ympäristön toimintojen sijoittelussa on huomioitu keskustan rakennuskaavassa 1969 suunniteltu ohikulkutie sekä Punkalaitumen keskustaajaman tieverkkosuunnitelma (Viatek Oy 1989).

21.8.2018 hyväksytyssä asemakaavassa alueelle on osoitettu yleisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) sekä asuinrakennusten korttelialue (A) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Kaavaratkaisuun sisältyy puistoaluetta, jotka rajaavat korttelialueet ympäröivästä asuinpienalojen korttelirakenteesta. Päiväkodin läheisyyteen sijoittuu puistoaluetta (VP), jolle kaavamääräysten mukaan voidaan sijoittaa puiston käyttöä ja hoitoa palvelevia varasto-, huolto- ja palvelurakennuksia sekä autopaikoitusta.

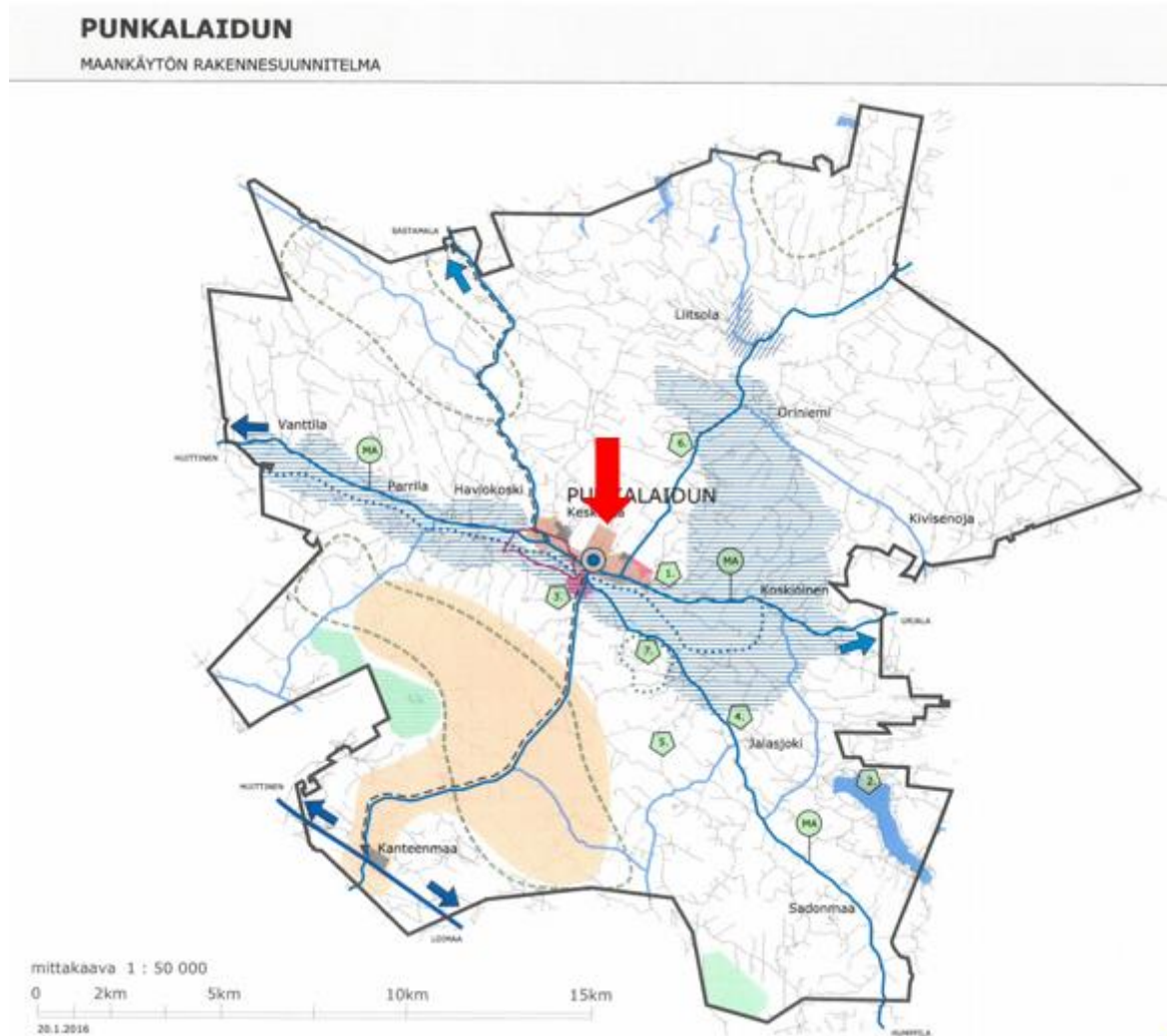
Suunnittelualue rajoittuu pohjoisesta, lännestä ja idästä asemakaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS), jolla sijaitsee hoivakoti.

## **4.5 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset**

### **4.5.1 Maankäytön rakennesuunnitelma**

Aluetta koskee vuonna 2016 laadittu maankäytön rakennesuunnitelma. Rakennesuunnitelma on kunnan yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma, joka kuvaa maankäytön kehittämisen tavoitteita.

Rakennesuunnitelmassa osoitetaan rakentamisen ja liikennejärjestelmän kehittämisen painopisteitä sekä taajaman kasvusuuntia. Maankäytön rakennesuunnitelmassa suunnittelualue on osoitettu pääosin asemakaavoitetuksi alueeksi.



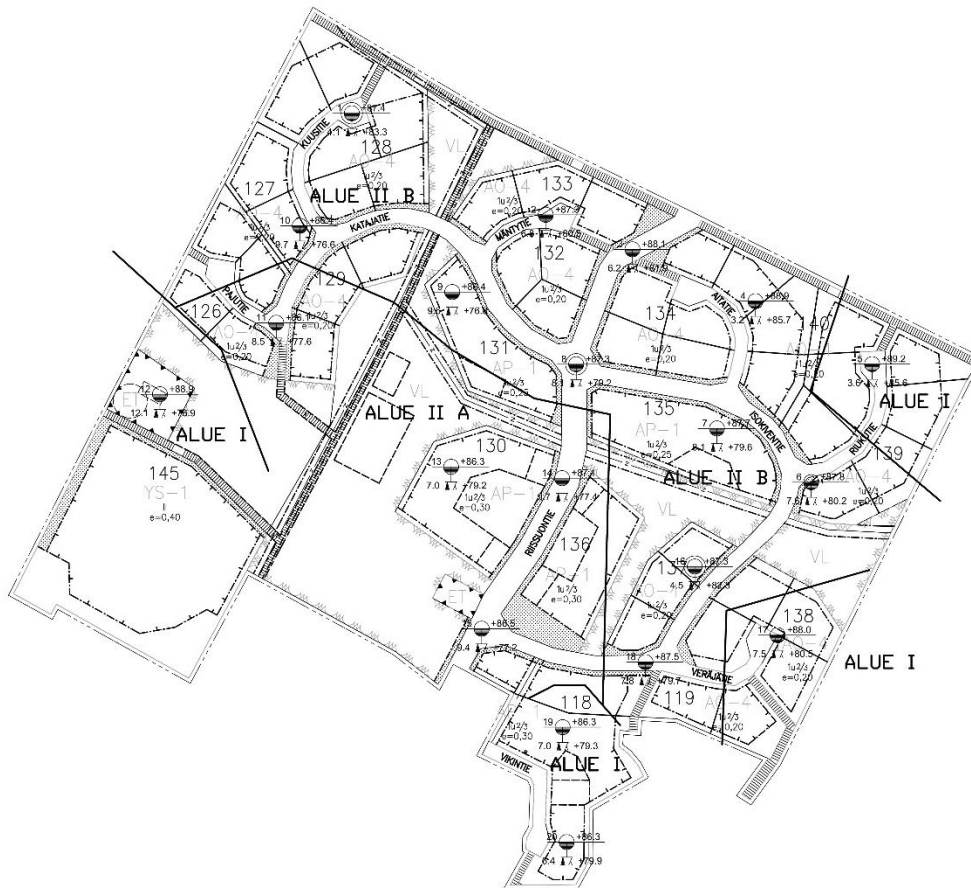
**Kuva 17. Punkalaitumen kunnan maankäytön rakennesuunnitelma. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.**

#### 4.5.2 Rakennettavuusselvitys 2013

Suunnittelualueelle on laadittu rakennettavuusselvitys vuonna 2013, jona aikana rakennusalueella toteutettiin painokairauksia. Pohjavesipinnan todetaan olevan todennäköisesti yli 2 metrin syvyydellä vallitsevasta maanpinnan tasosta. Täsmällinen pohjavesipinnan määrittäminen edellyttää pitkäaikaista havainnointia ja erillisten pohjavesiputkien asentamista.

Suunnittelualue jaettiin eri luokkiin rakennettavuusolosuhteidensa perusteella. Alue on reuna-alueiltaan luokkaa I, jonka soveltuu ilman erityistoimenpiteitä pientalojen alueeksi. Luokkaan II A lukeutuu suunnittelualueen keskiosan eteläisempi keskiosa, jossa rakennukset ja kunnallistekniset rakenteet suositellaan perustettavaksi tuettuna rakenteena kantavan pohjamaan varaan. Painumien todetaan olevan huomattavia. Luokkaan II B kuuluu suunnittelualueen pohjoisosa sekä itäisempi osa kulmaosiaan lukuun ottamatta kauttaaltaan. Rakennukset ja kunnallistekniset rakenteet suositellaan perustettavaksi tuettuna rakenteena kantavan pohjamaan varaan.



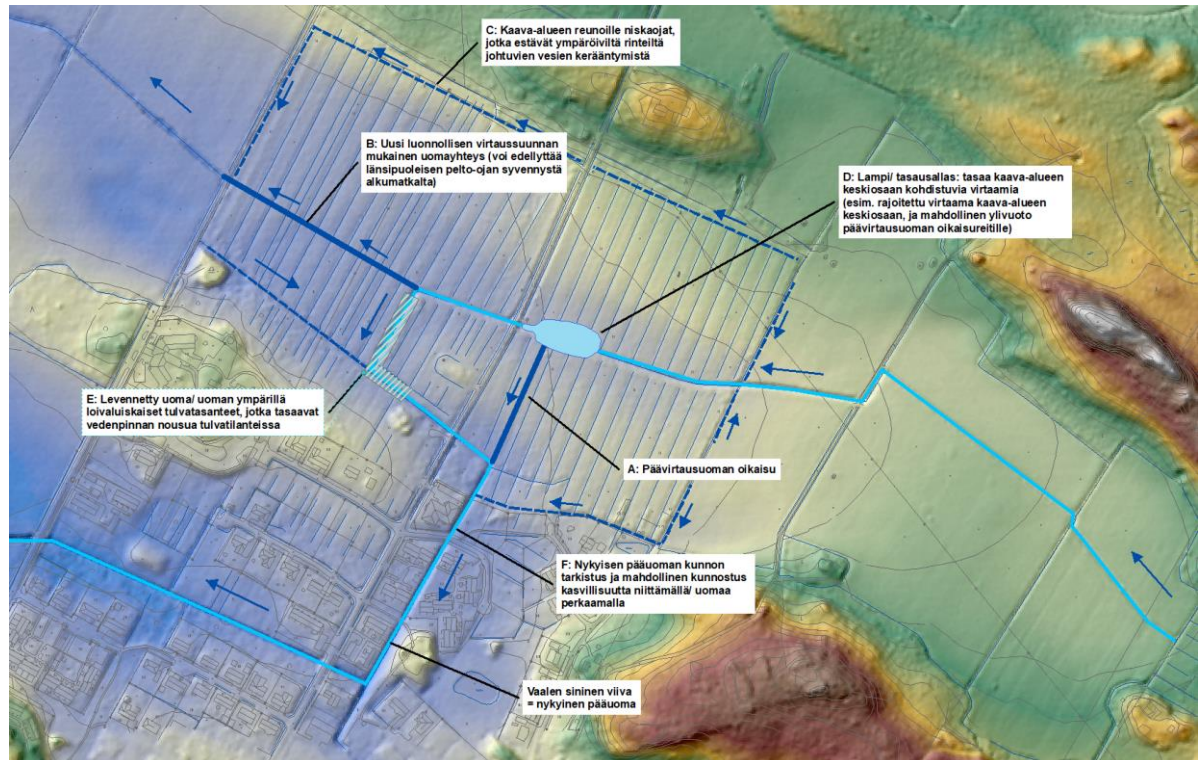


Kuva 18. Pohjatutkimuskartta, Taratest Oy 2013.

#### 4.5.3 Hulevesihallinnan selvitys 2013

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesien hallintaan liittyvä selvitys vuonna 2020 (Ramboll Finland Oy). Kaava-alue on entistä peltoaluetta, jota halkoo peltojen kuivatusta varten kaivettu pääuoma. Todennäköisesti uoman luontainen kaakkois-luode-suuntainen virtaussuunta on katkaistu pelto-ojituksen myötä ja uoma on käännetty virtaamaan U-muotoisena etelän suuntaan kohti Saunaojaa.

Kaava-alueen eteläosaan rajattuna pääuoman valuma-alue on noin 90 ha. Pääuoma kerää vetensä suunnittelualueen kaakkoispuoleisilta peltoaukeilta sekä näitä reunustavilta rinteiltä. Pisimmillään vesiä kulkeutuu valuma-alueen purkupisteelle noin 2,5 kilometrin etäisyydeltä Laineenmäen ja Koirankallion välisiltä metsäalueilta. Suurimmat virtaamat valuma-alueen purkupisteellä esiintyvät todennäköisesti keväisin lumien sulamisen yhteydessä tai syksyisin pitkien sateisten kausien aikana. Suunnittelualue ei ole ollut viljelykäytössä vuosiin ja se on alkanut kasvaa umpeen, mikä on voinut heikentää pääuoman välityskykyä. Pintavesiä pääuomaan johtaneet sarkaojat ovat voineet nekin kasvaa umpeen.



**Kuva 19. Hulevesien hallintatoimenpiteet kartalla. Ramboll Finland Oy 2020.**

Hulevesien hallintatoimenpiteeksi esitetään selvityksessä kuutta toimenpidettä, jotka eivät ole toisensa poissulkevia, vaan niitä kaikkia on mahdollista hyödyntää kaava-alueen hulevesien hallinnassa joko yhdessä tai erikseen.

**A: Päävirtausuoman oikaisu**

- Päävirtausuoma käännetään ennen u-mutkaa etelään. Toimenpiteellä kaava-alueella kulkevan pääuoman viettokaltevuus ja täten myös välityskyky paranevat. Esitetty sijainti oikaisu-uomalle on viitteellinen.

**B: Uusi virtausyhteys koilliseen**

- Päävirtausuomalle kaivetaan uusi oletettua luonnollista virtaussuuntaa noudattava linja länteen/luoteeseen. Esitetty toimenpide voi edellyttää kaava-alueen länsipuolisen kokoojaojan syventämistä alkumatkalta. Lisäksi länsipuolisen kokoojaojan kyky ottaa vastaan lisää vesiä tulisi tarkistaa.

**C: Niskaojat kaava-alueen reunoille**

- Kaava-alue sijoittuu laaksoon, johon ympäröivien rinteiden vedet valuvat. Kaava-alueen ulkoreunoille tehdään niskaojat, jotka katkaisivat vesien johtumisen kaava-alueen keskiosaan.

**D: Lampi/tasausallas pääuoman yhteyteen Riissuontien itäpuolelle**

- Lampi tasaa kaava-alueen keskiosaan kohdistuvia virtaamia. Jos lampi toteutetaan yhdessä päävirtausuoman oikaisun kanssa (A), voidaan kaava-alueen keskiosaan ohjata rajoitettu virtaama, ja vain mahdollinen ylivuoto ohjautuu oikaisu-uomalle. Huom! Lammen vedenkorkeus vaikuttaa oleellisesti sen yläpuolisten alueiden kuivatukseen.

*E: Levennetty päävirtausuoma/ tulvatasanteet*

- *Kaava-alueen keskiosaan u-mutkan tuntumaan, jossa pääuoma on heikoimmassa viettokaltevuudessa, lisätään uoman tasaustilavuutta leventämällä uomaa ja varramaalla sen reunoille loivaluiskaiset tulvatasanteet, joille vesi pääsee tarvittaessa leviämään suurimpien virtaamien aikana.*

*F: Nykyisen pääuoman kunnan tarkistus ja kunnostaminen*

- *Tarkistetaan kaava-alueen halkovan ja sen alapuolisen uomaosuuden kunto. Tarvittaessa uoma kunnostetaan kasvillisuutta niittämällä/uomaa perkaamalla. Myös uoman varrella olevat rummut tarkistetaan ja avataan tarvittaessa.*

#### **4.6 Pohjakartta**

Alueen pohjakartta on laadittu alueen edellisen kaavamuutoksen yhteydessä ja odottaa tätä kaavahanketta varten tarvittavaa hyväksyntää.

## **5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan ajantasaistaminen alueen vetovoimaisuutta kohentaen ja parantaen alueen pientalotonttien toteuttamisedellytyksiä. Lisäksi kaavamuutoksessa tullaan tarkastelemaan alueen liikenteellisten järjestelyjen ja asutuksen sijoittumisen edellytyksiä.

Suunnittelualueen nykyinen asemakaava on vuodelta 1990, ja asemakaavaa on päivitetty vuonna 2018. Alueen asemakaavamuutos on ollut vireillä aiemmin ja kunnanhallitus on hyväksynyt alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.6.2012. Tuolloin muutosalue kuitenkin rajattiin koskemaan vain Iso-Jaakkolantien reunassa olevaa palvelukeskusaluetta ja sen pohjoispuolista aluetta.

Vuonna 2018 hyväksytyyn asemakaavan alue lisättiin valmisteilla olevan kaavamuutoksen luonnosvaiheessa katulinjausten suoristamiseksi. Varsinaisia muutoksia vuoden 2018 osoitetun kaavan aluevarauksiin ei tehdä, joskin puistoalueen merkinnät yhdenmukaistetaan koko alueella.

### **5.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **5.2.1 Osalliset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja muut toimijat
- elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka erikseen ilmoittautuvat osallisiksi
- Punkalaitumen kunnan toimialat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY- keskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos

- Alueen sähkö- ja puhelinlaitokset
- Alueen vesi- ja viemärlaitos

Lisäksi kaavahankkeen osalliseksi voi ilmoittautua taho, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 § osallisen määritelmän.

### 5.2.2 Aloitusvaihe

Punkalaitumen kunnanhallitus on laittanut kaavamuutoksen vireille 2.7.2020 kokouksessaan ja asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 2.7.2020 Punkalaitumen sanomat -lehdessä sekä kaupungin www-sivuilla. Osallisille on ilmoitettu vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta myös kirjeitse. OAS oli nähtävillä 24.6.-31.8.2020 Punkalaitumen kunnantalossa ja kaupungin www-sivuilla.

Palautetta OAS:sta jätti kuusi tahoja. Palaute siihen annettuine vastineineen on kirjattu erilliseen vastineraporttiin, joka on selostuksen liitteenä. *Pirkanmaan ELY-keskus* huomautti, että yleiskaavan puuttuessa asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava yleiskaavallinen tarkastelu. Lisäksi ELY-keskus piti tärkeänä, että tärkeät viheryhteydet säilytetään ja asemakaavan muutoksen vaikutukset hulevesien määrään ja laatuun otetaan huomioon. *Pirkanmaan liitto* esitti OAS:aan teknisluonteisen korjauksen. *Pirkanmaan maakuntamuseo* huomautti, että kaavamuutoksen kohdistuessa aiemmin rakentamattomalle alueelle on suunnittelualueen maisemakuvasta ja maiseman muutoksessa liitettävä riittävät selvitystiedot kaavaselostukseen ja arvioitava kaavamuutoksen vaikutuksia myös tästä näkökulmasta. *Sallila Sähkönsiirto Oy* pyysi ottamaan huomioon alueella sijaitsevat kaapelit. *Pelastuslaitoksella* ja *DNA:lla* ei ollut huomautettavaa.

### 5.2.3 Luonnosvaihe

Kaavan luonnosvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 20.5.–3.6.2021. Nähtävilläoloina kaavaluonnoksesta jätti palautetta yhteensä seitsemän tahoja. Palaute siihen annettuine vastineineen on kirjattu edellisen vaiheen tavoin erilliseen vastineraporttiin, joka on selostuksen liitteenä.

Luonnosvaiheen palautteessa *Pirkanmaan ELY-keskus* lausui pitävänsä tärkeänä, että asutusryhmiä erottavat viheralueet, jotka myötäilevät suurimpien ojien ja sähkölinjojen varsia sekä alueen halki kulkeva viheryhteys kirkonkylän suunnasta suunnittelualueen pohjoispuoliselle metsäalueelle säilytetään. Lisäksi ELY-keskus edellytti, että kaavassa tulisi osoittaa siirtolapuutarha-alueelle sallittavan rakentamisen määrä sekä mahdollisesti tarvittavia yksityiskohtaisempia määräyksiä koskien rakentamista. YL-, A-, AP-, AO-korttelialueiden sekä siirtolapuutarha-/palstanviljelyalueen (RP) autopaikkojen määrä sekä hulevesien hallintaa koskevat kaavamääräykset tulee esittää kaavamääräyksissä. Kaavamääräyksiä on tarkistettu kaavan ehdotusvaiheeseen lausunnossa edellytetyn mukaisesti.

*Pirkanmaan liitto* ilmoitti, ettei anna lausuntoa. *Pirkanmaan maakuntamuseolla* ja *Punkalaitumen kunnan perusopetuksella* ei ollut kaavaan huomautettavaa. *Punkalaitumen kunnan varhaiskasvatus* toivoi päiväkodilta kulkuyhteyttä Emmankalliolle ja kulkureiteille suojateitä.

*Sallila Sähkönsiirto Oy* toisti huomionsa alueella sijaitsevista kaapeleista. Kaapelit on sijoitettu poistuvan kaavan mukaisille katualueille, ja ne on siten tarvetta muuttuvien katulinjojen osalta siirtää uuden kaavan toteutuessa.

*Yksityishenkilö* antoi palautetta alueelle suunnitelluista liikennejärjestelyistä. Palautteen perusteella päädyttiin muuttamaan kaavaratkaisua ehdotusvaiheeseen siten, ettei



kulkuyhteyttä kaava-alueelta sen länsipuolelle ja peltotielle lainkaan osoiteta, vaan kaava-alueen liikenne tapahtuu kokonaisuudessaan Riissuontien kautta.

#### **5.2.4 Ehdotusvaihe**

[Tiedot ehdotusvaiheen osallistumisesta ja nähtävilläloloaikana kaavaehdotuksesta jätetystä palautteesta täydennetään tähän kohtaan kaavan hyväksymisvaiheen selostukseen.

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus suunnittelun lähtötietojen, tavoitteiden sekä aiemmissa vaiheissa saadun palautteen perusteella.

Kaavaehdotus asetetaan valmisteluvaiheen ja kaavaluonnoksen tapaan julkisesti nähtävillä (MRL 65 §). Nähtävilläolosta kuulutetaan kaavan edellisten työvaiheiden tapaan.

Ehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotusta koskevat mahdolliset muistutukset tulee toimittaa nähtävilläolonaikana edellä esitettyyn osoitteeseen. Viranomaisilta pyydetään lausunnot myös kaavaehdotuksesta ja tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu.]

#### **5.2.5 Hyväksyminen**

Kaavan hyväksyminen kuuluu Punkalaitumen kunnanvaltuuston toimivaltaan.

[Kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan päätyttyä ehdotukseen tehdään tarvittaessa vielä mahdollisista viranomaislausunnoista ja muistutuksista aiheutuvat tarkistukset.

Mikäli kaavaan tehtävät muutokset ovat vähäisiä teknisiä tarkistuksia merkittävämpiä, ehdotus asetetaan uudelleen nähtävillä ja siitä pyydetään uudet lausunnot. Jos kuitenkin tällaisia suuria muutoksia ei enää tehdä, kaava on valmis kunnanhallituksen ja edelleen kunnanvaltuuston käsittelyyn.

Tiedot mahdollisesti hyväksyttävään aineistoon vielä ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä teknisistä tarkistuksista täydennetään selostukseen kaavan hyväksymisvaiheeseen.]

### 5.3 Suunnittelun idealuonnokset

Kaavoituksessa on tutkittu erilaisten vaihtoehtoisten luonnostelmien avulla alueen kehittämisen mahdollisuuksia.



**Kuva 20.** Kaavoituksen pohjaksi tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja alueen kehittämiseksi. Yhteistä eri vaihtoehdoille on vesiaiheen tuominen keskeiseksi osaksi puistoaluetta. Luonnostelmien avulla tutkittiin rakentamisen määrää, tonttikokoa sekä katujärjestelyjä.



## 5.4 Kaavaluonnos (13.4.2021)

Idealuonnosten pohjalta suunnittelua jatkettiin ja kaavaratkaisu tarkennettiin kaavaluonnoksena esitetyksi ratkaisuksi, jossa alueen katuverkko on mahdollisimman selkeä ja yksinkertainen ja suuret asuintontit sijoittuvat katujen varsille. Riissuontien linjaus on esitetty nykytilanteen mukaisesti suorana poistuvan kaavan mutkittelevan katulinjauksen sijaan. Alueen keskelle sijoittuu jo toteutunut päiväkotijä ja alueen itäreunaan on osoitettu korttelialue siirtolapuutarhatoiminnoille. Katu- ja puistoalueet ovat luonnosvaiheessa vielä nimeämättä lukuun ottamatta jo aiemmin nimettyä ja toteutettua Riissuontietä sekä Perkontietä, jonka nimi on säilytetty poistuvasta kaavasta, vaikka katuja ei toistaiseksi ole alueelle toteutettu.



Kuva 21. Ote luonnosvaiheen kaavakartasta (13.4.2021).

## 5.5 Ehdotusvaiheeseen (4.10.2021) tehdyt muutokset

Luonnosvaiheen jälkeen kaava siirrettiin uudelle pohjakartalle, johon oli päivitetty päiväkodin ympäristön toteutunut tilanne. Samoin "palautettiin" YL- ja A-korttelialueet sekä näiden välinen katualue (Riissuontien eteläosa) poistuvan kaavan ratkaisun mukaiseksi.



YL- ja A-korttelialueiden rakennusoikeus muutettiin kuitenkin ilmoitetuksi muun kaavan ja nykyisin tavallisemman käytännön mukaisesti yksiselitteisinä kerrosalaneliömetreinä aiemman tehokkuusluvun sijaan.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella päädyttiin luonnosvaiheen korttelit 126 ja 127 sekä niille johtava lyhyt katu poistamaan ja korvaamaan puistoalueella. Korttelien numerointi muutettiin vastaavasti, kuitenkin siten, että aiemman kaavan mukaisina säilyvät YL- ja A-korttelit säilytettiin entisillä numeroillaan. Edelleen katkaistiin myös AO-korttelialueille johtava katu siten, ettei siltä ole kulkua kaava-alueen länsipuoliselle yksityisen maanomistajan peltotielle. Samoin edellä mainittujen luonnoksen länsiosan katu- ja viheralueella kulkenut jalankulun ja pyöräilyn yhteys poistettiin.

Kaavan määräyksiä tarkennettiin mm. lisäämällä viheralueiden vesiaiheisiin hulemerkitä kertomaan ojien ja vesiaiheiden toiminnasta osana alueen hulevesien hallintajärjestelmää sekä lisäämällä siirtolapuutarha-alueen käyttötarkoituksimääräykseen rakentamista tarkemmin ohjaavia lisämääreitä indeksimerkinnällä. Autopaikkojen mitoitus lisättiin kaavaan yleismääräyksenä.

Kaavan ehdotusvaiheeseen lisättiin myös nimet alueen kaduille ja puistoille. Perkontien nimi pysyy samana kuin aiemmassa kaavassa. Muun nimistön keksimisessä osallistettiin kuntalaisia ja hyödynnettiin paikallishistoriaa. Uusi katu Riissuontieltä länteen nimetään Tellervontieksi ja katu Riissuontieltä itään Tuomaantieksi. Kaava-alueen kolme puistoaluetta saavat nimet Mariaanpuisto, Vihtorinpuisto ja Penttilänpuisto.

## 6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavalla osoitetaan erillispientalojen korttelialueita (AO) suunnittelualueen pohjois- ja länsiosaan. Kaavassa tonttijako osoitetaan ohjeellisena, ja kaavaratkaisu käsittää 24 erillispientaloalueen tonttia. Tonttikoot vaihtelevat välillä 1700-2500 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> ja piharakennuksille, autotalleille tai muille talousrakennuksille 50 k-m<sup>2</sup> tonttia kohden. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat niin, että ne sijoittuisivat asuinrakennusten takaosalle rajaten samalla piha-alueita.

Kaavassa osoitetaan yhtenäinen julkisivulinja osoittamalla rakennusalan sivut, joihin rakennukset tulee rakentaa kiinni. Yhtenäisellä julkisivulla tavoitellaan yhtenäistä katutilaa ja sitä kautta urbaanin miljöön tuntua. Lisäksi alueen yhtenäisyyden lisäämiseksi rakennusten harjasuunta määritellään kadun suuntaiseksi. Kaava mahdollistaa rakennusten toteuttamisen kaksikerroksisina.

Alueen pientalorakennukset tulee toteuttaa puurakenteisina ja puuverhoiltuna. Puumateriaali tarjoaa yhtenäisen mutta samalla varioitavan ja julkisivuarkkitehtuuriltaan ilmeikkään asuinalueen muodostumisen. Lisäksi puurakentamisella mahdollistetaan ekologien tavoitteiden toteuttamista ja edistetään kestävästä pientaloarkkitehtuuria.

Kaava-alueen koillisosaan osoitetaan siirtolapuutarha-alue (RP), jonne on osoitettu ohjeellisena yhteensä 57 siirtolapuutarhamökin rakennuspaikkaa sekä alueen sisäiset kulkuyhteydet. Alueelle on laadittava erillinen toteutussuunnitelma. Kullekin yksittäiselle siirtolapuutarhapalstalle saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen puurakenteisen mökin. Rakennusten tulee olla yksikerroksisia ja harjakattoisia. Tontin rakentamattomat alueet tulee mahdollisia pihapolkujen kiveyksiä lukuun ottamatta istuttaa ja tontti aidata enintään 1,2 metriä korkealla viher- tai lauta-aidalla.

Siirtolapuutarhan aluevaraukseen liittyy ohjeellinen pysäköintialue. Siirtolapuutarhalle osoitetaan ajoyhteydet Perkontien sekä Suvitien kautta sekä kevyen liikenteen yhteys pohjoispuolen asuinalueelta. Pysäköinti on osoitettava alueen sisääntulon yhteyteen varattavalle yhteiselle pysäköintialueelle, alueen sisällä ei sallita autoilua.

Kaava-alueen keskiosassa sijaitsevalle julkisten lähipalveluiden korttelialueelle (YL) sijoittuu päiväkotia ja sen itäpuolelle Riissuontien toiselle puolelle asuinrakennusten korttelialue (A). Kyseisten korttelialueiden aluevarauksiin ei osoiteta muutoksia, vaan katualueen linjausta kaavassa suoritetaan vastamaan kadun todellista linjausta. Samalla päiväkodin tontti pienenee hieman ja vastaavasti asuinkortteleiden alue laajenee. Rakennusoikeudet osoitetaan aiemman tehokkuusluvun sijaan suoraan kerrosalamääräisinä.

Kaavan puistoalueet ovat laajoja ja ne verkottuvat toisiinsa muodostaen viihtyisää ulkoiluympäristöä sekä kevyen liikenteen reittejä alueen. Kaavassa osoitetaan ohjeellisen hulevesisuunnitelmaan pohjautuvat vesien ohjaukseen ja viivytykseen liittyvät alueet. Vesiaiheiden on tarkoitus muodostaa viihtyisää ympäristöä sekä lähialueella asuville että laajentaa päiväkodin piha-alueen tarjoamia mahdollisuuksia lasten ulkoilulle.

Alueen liikenteelliset järjestelyt tukeutuvat olemassa olevaan katuverkostoon sekä alueen läpi kulkevaan Riissuontiehen. Katuyhteydet ovat Riissuontietä lukuun ottamatta päätyviä eli palvelevat yksinomaan tonteille ajoa. Päätyviin katualueisiin liittyy kääntöpaikka, joka mahdollistaa esimerkiksi aurauksen ja vastaavan suuremman kaluston käyttämisen alueella. Koillisosassa katualueeseen liittyy istutettava alueen osa, josta muodostuu kadun päätteeseen laajempi kääntöalue sekä etelään suuntautuva kevyen liikenteen reitti.

Autopaikkoja tulee kaava-alueella osoittaa seuraavasti:

- asuminen: 1 ap / asunto
- julkiset palvelut: 1 ap /500 k-m<sup>2</sup>
- siirtolapuutarha: 1 ap / 4 palstaa.

## 6.2 Mitoitus

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>22,5340</b>	<b>100,0</b>	<b>16650</b>	<b>0,07</b>	<b>0,0000</b>	<b>-10215</b>
<b>A yhteensä</b>	6,1719	27,4	10740	0,17	-4,6591	-11922
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,2019	5,3	4200	0,35		-3
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	10,4776	46,5			4,1521	
<b>R yhteensä</b>	2,8438	12,6	1710	0,06	2,8438	1710
<b>L yhteensä</b>	1,7234	7,6			-2,0886	
<b>E yhteensä</b>	0,1154	0,5			-0,2482	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

**Kuva 22. Ote asemakaavan seurantalomakkeesta.**

Kaava-alueen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa, josta ote oheisena kuvana. Kaava-alueen yhteenlaskettu pinta-ala on 22,5340 ha, josta noin

kolmannes osoitetaan kaavalla asuintonteiksi, kolmannes viheralueiksi ja loppu kolmannes alueen muille käyttötarkoituksille (kadut, päiväkotit, siirtolapuutarha-alue jne.)

Rakennusoikeutta osoitetaan kaavalla alueelle yhteensä 16650 k-m<sup>2</sup>. Alueelle osoitettu rakennusoikeus pienenee jonkin verran aiemman kaavan mukaisesta samalla, kun rakentamattomille viheralueille varattu pinta-ala kasvaa ja muille toiminnoille varattava pinta-ala vastaavasti pienenee.

## 7. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 7.1 Yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu yleiskaavallinen tarkastelu, jossa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyt yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §).

#### 7.1.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavamuutoksella muutetaan voimassaoleman asemakaavan pientaloalueen korttelirakennetta mahdollistaen suuremmat pientalorakentamisen tontit. Kaava-alue on ennestään kaavoitettua, mutta toistaiseksi rakentamatonta aluetta, joka liittyy eteläosastaan mittakaavaltaan vastaavaan, pienrakentamisen alueeseen. Asemakaava laajentaa siten toteutuessaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavaratkaisu muuttaa voimassa olevassa kaavassa määriteltyä katurunkoa niin, että katualue vähenee aiemmin alueelle suunnitellusta. Tämä tarkoittaa katurakentamisen sekä katujen ylläpitoon liittyvien kustannusten pienemistä.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkuminen, mikä on ekologisesta näkökulmasta perusteltu ratkaisu. Alue sijoittuu Punkalaitumen palvelukeskuksen läheisyyteen.

#### 7.1.2 Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja laajentaa pientalorakentamiseen varattua aluetta tähän mennessä toteutuneesta. Poistuvan kaavan tilanteeseen verrattuna kaavoitettu alue pysyy ennallaan, mutta kaavalla osoitettavien tonttien määrä vähenee hieman. Alue rakentuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi ja sen toteutuksessa pystytään hyödyntämään alueelle jo toteutunutta katu- ja teknisen huollon verkostoa.

#### 7.1.3 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Punkalaitumen keskusalue palveluineen sijaitsee noin kilometrin päässä asemakaava-alueesta. Palvelut ovatkin hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Kaava-alueelle on jo toteutettu valmiiksi päiväkotit.

#### 7.1.4 Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Asemakaavassa on huomioitu kevyen liikenteen reitit osana kaavaratkaisua. Alueen lähistöllä asuvat ihmiset käyttävät aluetta nykytilassaan ulkoilun ja virkistymisen alueena, ja virkistystoimintaa pyritään edesauttamaan toimivin kevyen liikenteen yhteyksin sekä osoittamalla laajoja puistoalueita pientaloalueen yhteyteen.



Asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee vesi- ja jätehuoltoverkosto. Kaavan eräänä lähtökohdaksi on ollut toimivan hulevesijärjestelyn mahdollistaminen, sillä kaava-alue sijaitsee valuma-alueella.

### **7.1.5 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön**

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen turvallisuuteen ja terveellisyteen.

Liikenne tulee lisääntymään alueella kaavaratkaisun toteutuessa, millä voi olla vaikutuksia alueella sijaitsevan päiväkodin toimintaan. Muutokset nykytilanteeseen ovat kuitenkin hillittyjä, ja alueen saapumisliikennettä palvelee päiväkodin vieritse kulkevan Riissuontien lisäksi länsipuolella sijaitseva Iso-Jaakkolantie.

Kaava-alueen lounaispuolella sijaitsee vanhusten palveluasumisen yksikkö, ja asemakaavassa mahdollistetaan kytkettyjen rakennusten sijoittaminen kyseisen yksikön läheisyyteen. Ratkaisulla pyritään mahdollistamaan esimerkiksi rivitalorakentaminen siten, että ikääntyneemmät voisivat asua kyseisessä korttelissa itsenäisesti mutta hyötyä palveluyksikön tarjoamista palveluista vaivattomasti.

### **7.1.6 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

Asemakaavalla ei ole suoria vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaan, mutta välillisesti sen mahdollistama asukasmäärän kasvu parantaa alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Asemakaavaratkaisulla pyritään monipuolistamaan kunnan pientalorakentamisen tarjontaa mahdollistamalla suuremmat rakennukset laajoilla tonteilla. Lisäksi kaava-alueen kaakkoispuolelle sijoitettava siirtolapuutarha sekä mielenkiintoiset virkistysaluemahdollisuudet voisivat houkutella kunnan alueelle myös vierailijoita, millä voisi olla suotuisia vaikutuksia kunnan palveluita tarjoavaan elinkeinotoimintaan.

### **7.1.7 Ympäristöhaittojen vähentäminen**

Kaava-alueella ei ole merkittäviä ympäristöhaittoja. Kaavaratkaisuilla pyritään huomioimaan alueelle kertyvät valumavedet ja parantamaan alueen kuivatusta siten, ettei rakentamiselle tai muulle maankäytölle aiheutuisi haittaa alueen kosteusolosuhteista.

### **7.1.8 Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**

Alue on kauttaaltaan rakentamaton eikä kaavamuutoksesta aiheudu muutoksia rakennettuun ympäristöön. Se muuttaa alueen maisemaa rakentamattomasta, metsittyneestä peltoalueesta rakennetuksi ympäristöksi, jossa vuorottelevat pientalorakentaminen sekä laajat puistomaiset alueet.

### **7.1.9 Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys**

Alueen suunnittelussa on pyritty turvaamaan sekä puistoalueiden riittävyys että niiden laatu. Puistoalueista muodostuisi laajemminkin alueen asukkaita palveleva, houkutteleva virkistysalue, jonka keskiössä ovat toisaalta hulevesien mahdollistamat vesiaiheet sekä rakentamisesta aiheutuvien maamassojen uudelleen sijoittaminen kiinnostaviksi kumpareaiheiksi. Puistoalueet palvelevat sekä alueen asukkaita että vierailijoita. Sen läheinen sijainti päiväkotiin nähdessä laajentaa päiväkodin oman aidatun pihan lisäksi lasten ulkoilumahdollisuuksia.

## 7.2 Kaavan vaikutukset

### 7.2.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisulla muutetaan voimassa olevan kaavan korttelirakenteita ja katuperiaatteita, mutta pääasiallinen käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan kaavan kaltaisena. Alue on nykytilanteessa rakentamatonta, joten kaavan toteutuessa alue muuttuisi pienimittakaavaiseksi asuinalueeksi. Alueelle ei sijoitu toimintaa, joka muuttuisi kaavan vaikutuksesta.

Lähialueen toimintaan kaavaratkaisulla on verrattain pienet vaikutukset. Esimerkiksi päiväkodin ympärille varataan puistoalue ja kaavan katuratkaisuissa pyritään huomioimaan turvallisuuskohdat. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan esimerkiksi kevyen liikenteen kannalta miellyttävät ja autoliikennettä laajemmat kulkumahdollisuudet, mikä edesauttaisi pientaloalueen rauhallisuutta ja miellyttävän elinympäristön syntymistä.

### 7.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavaratkaisussa on huomioitu hulevesien valuma-alueet.

Maaperäolosuhteiden vuoksi pientalojen perustusratkaisut vaativat paalutusta tai vastaavaa tuentaa maaperään ja alueella joudutaan rakennettaessa tekemään runsaasti maanmuokkaustöitä. Rakentamisesta aiheutuvien maamassojen mittava siirtäminen pyritään minimoimaan niin, että maamassat hyödynnetään osana virkistysalueiden toteutumista.

Kaavaratkaisulla edellytetään puurakentamista.

### 7.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on entistä peltoaluetta, jolla ei ole mainittavia luontoarvoja. Kaavaratkaisussa on huomioitu olemassa olevan puuston säilymisen mahdollisuudet kaava-alueen pohjois- sekä lounaisosissa, joiden alueet on pääosin osoitettu virkistysaluekäyttöön.

### 7.2.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavaratkaisulla uudistetaan voimassa olevan kaavan mukaista maankäyttöä parantamalla pientaloalueen viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta Punkalaitumen kunnan mittakaavaan sopivin tonttikoin ja virkistysaluein. Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on Punkalaitumen keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä. Ratkaisulla edesautetaan yhdyskuntarakenteen eheytymistä.

Kaava-alue liittyy olemassa olevaan katuverkostoon ja suunnitteluratkaisujen mukaisten tonttien liikennevirrat ohjautuvat Riissuontien, Iso-Jaakkolantien ja Emmantien-Sarkkilantien kautta etelään Urjalantielle. Liikennevirrat tulevat todennäköisesti muodostumaan lähinnä tontille suuntautuvaa ajoliikennettä, eikä läpiajoliikennettä kaava-alueelle juuri synny. Alue on myös hyvien jalankulkuyhteysien päässä ja kaavaratkaisuissa mahdollistetaan monipuoliset ja toimivat ulkoilureitit ja muut kevyen liikenteen yhteydet.

### 7.2.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun ympäristön kohteita, minkä vuoksi kaavan toteutuminen ei vaaranna rakennusperintöön tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alue on entistä peltomaata, joka on avointa peltomaisemaa. Se on kuitenkin hoitamattomana kasvanut umpeen eikä alue muodosta keskeisiä maisemallisia arvoja lähialueeseen nähden. Alueella on voimassa oleva kaava, joka ei ole toteutunut.

Suunnitteluratkaisussa alue on voimassa olevan kaavan tavoin pientalovaltaista aluetta, jossa katualueet sekä virkistysalueet reitteineen muodostavat jatkeen eteläosan pientalovaltaiselle alueelle.

## **8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Puistoalueiden toteutuksessa ja tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen hulevesien hallintaan ja viihtyisyyteen esimerkiksi maanmuokkauksen, ulkoilureittien tai rakennettujen oleskelualueiden osalta.

Siirtolapuutarhan alueelle tulee laatia erillinen toteutus suunnitelma.