



YPÄJÄN KUNTA

# Kirkonkylän asemakaava – Asemakaavan päivitys ja laajennus

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

## Sisällysluettelo

1	Museovirasto.....	1
2	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.....	2
3	Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymä .....	4
4	Ypäjän kunta, Sivistyslautakunta.....	4
5	Ypäjän kunta, Rakennuslautakunta.....	5
6	Ypäjän kunta, Tekninen lautakunta.....	5
7	Muistuttaja 1.....	5

23.10.2018

Liite 2

**Kaavaluonnos päivätty 14.2.2018**  
**Nähtävillä 5.3.2018-6.4.2018**

Kirkonkylän asemakaavaan, asemakaavan päivitys ja laajennus valmisteluvaiheen kaa-  
va-aineistoon saatiin kuusi lausuntoa ja yksi mielipide, joiden lyhennelmät ja vastineet  
seuraavassa.

**LAUSUNNOT**

<b>1 Museovirasto</b> 5.4.2018	Kaavan laatijan vastine
<p>Ypäjän kirkko on kirkkolain suojelema, tämä on huomioitu kaavamerkinnoissä asiallisesti.</p> <p>Ypäjän hevosopisto on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joka tulee huomioida lähtökohtana kaikessa maankäytön suunnittelussa. RKY alue on huomioitu kaava-aineistossa sk-rajauksella. Sk-merkinnän määräykseen on hyvä lisätä: valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.</p> <p>Hevosopiston alue sisältää neljä (ratsumaneesi, tallit I ja II, viljamakasiini ja päärakennus) valti- on asetuksella 480/1985 suojeltua rakennusta. Kaavamääräykseen tulee lisätä: suojeltu asetuksella 480/1985, koska asetussuojelu sisältää eräissä tapauksissa koko rakennuksen suojelun sisältäen sisätilat. Lisäksi kaavamääräyksessä tulee olla maininta suojeltujen rakennusten osalta, että korjaus- ja muutostöistä on pyydettyä Museoviraston lausunto.</p> <p>Rakennettu Häme- kirjassa mainituista rakennuksista Pihlaja ja Mäntylä ovat ilman suojelumerkintää. Näiden rakennusten rakennusala on merkitty nykyistä vastaavaksi. Kaavamääräystä /s voisi tarkentaa esimerkiksi lauseella: Oleva rakennuskanta tulee säilyttää. Lisäksi museovirasto pyytää kaavoittajaa tarkastamaan maastossa ainakin seuraavat kohteet: vanha sotilassauna, sauna, pesula ja 1930-luvun asuinrakennukset Omena ja Kirsikka.</p> <p>Kaavaan on määritelty kuusi erilaista sr tasoa. Näiden määrä on hyvä tiivistää enintään kolmeen. Normaalisti sr-määräys sisältää myös lauseen Rakennusta ei saa purkaa.</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>RKY-alueen merkintää täydennetään asemakaavaehdotusvaiheessa ja sen sijainti tarkastetaan kaavakartalla. Merkintään lisätään yleismääräys ja RKY-alueen nimi.</i></p> <p><i>Asemakaavan suojelumerkintöjä päivitetään ja täydennetään asemakaavaehdotusvaiheessa. Asemakaavan sr-merkintään, joka koskee valti- on 480/1985 asetuksella suojeltuja rakennuksia lisätään maininta suojeltujen rakennusten osalta, että korjaus ja muutostöistä on pyydettyä Museoviraston lausunto.</i></p> <p><i>Asemakaavan ehdotusvaiheessa hevosopiston alueelle on suoritettu rakennusinventointi, jossa on tarkistettu asuinrakennuksista Pihlaja ja Mäntylä, sekä lausunnossa mainitut vanha sotilassauna, sauna, pesula sekä Omena ja Kirsikka. Pihlaja ja Mäntylä jätetään asemakaavaehdotuksessa ilman kaavamerkintää rakennusten huonon kunnan vuoksi. Pihlajan ja Mäntylän rakennusalat ja -oikeudet merkitään kuitenkin kaavassa nykyisiä vastaaviksi. Asemakaavaehdotuksessa on tarkistettu hevosopiston alueen rakennusalat ja rakennusoikeudet. Kaavamerkin- nät tarkistetaan koskemaan tarkemmin rakennuksia ja /s-merkinnästä luovutaan osittain. Kaavamääräystä /s tarkennetaan kaavaehdotuksessa. Samalla kaavamääräyksiä tarkennetaan turvaamaan hevosopiston toiminta ja rakentamisen tarpeet sekä valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja sen sisältämät rakennukset.</i></p> <p><i>Asemakaavaehdotuksessa suojelumerkintöjä tiivistetään ja tarkennetaan. Neljä eri sr-</i></p>

23.10.2018

Liite 2

Hevosopiston valtakunnallisesti merkittävälle alueelle sallitaan kaavassa melko tehokas lisärakentaminen. Rakennusalat on määritelty koko korttelin kokoisiksi. Mikäli alueelle halutaan täydennysrakentamista, tulee asemakaavassa määrittellä rakentamisen paikat ja määrä tarkemmin ja antaa riittäviä määräyksiä uudisrakentamisen sovittamiseksi olevaan rakennuskantaan ja maiseen MRL 50 § mukaisesti.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi kiinteää muinaisjäännöstä. Kaava-alueen arkeologiset inventoinnit ovat vanhentumassa mutta ne suoritettu Suomen arkeologisten laatuohjeiden mukaisesti ja niitä voidaan pitää riittävinä eikä lisäselvitystarvetta ole. Kohteet on merkitty kaavakarttaan asianmukaisesti. Tieto kohteista on saatavilla Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä. Selostukseen on merkittävä tieto, milloin tieto on haettu, sillä kyseessä on muuttuva tieto. Luku 6.1.5 ei sisällä vaikutusarviointia muinaisjäännöksiin ja niiltä osin selostusta tulee täydentää.

*merkintää muodostuvat asemakaavaluonnoksesa eri perusteella suojeltavista rakennuksista. Srk-1 merkintä käsittää kirkkolain perusteella suojeltava rakennukset. Sr-v sisältää neljä valtion asetuksen (480/85) suojeltua rakennusta, joita ovat ratsumaneesi, talli 1, talli 2 ja viljamakasiini. Kolmas sr-m taso sisältää rakennukset, jotka on huomioitu maakuntakaavan rakennusinventoinnissa ja joilla on maakunnallista merkitystä. Sr-merkinnällä merkitään rakennukset, joilla on inventointien perusteella paikallista merkitystä.*

*Asemakaavaehdotusvaiheessa hevosopiston alueen rakentamista määritellään tarkemmin rakennusinventointien perusteella. Rakennusalat rajataan vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja uudisrakentamisen paikat määritellään tarkemmin. Korttelialueisiin liittyvät rakennusoikeuksien määrät tarkistetaan. Asemakaavalla mahdollistetaan hevosopiston toiminnan jatkuminen, joka tukee alueen säilymistä hevostoinnissa, jossa rakennukset muodostavat ajallisesti monimuotoisen ja monipuolisesti rakennetun kokonaisuuden. Hevosopiston alueelle laaditaan myös asemakaavaehdotusvaiheessa rakentamistapaohje, jossa annetaan ohjeita uudisrakennuksille materiaalien, värien ja sijoittumisen osalta. Tämä varmistaa osaltaan uudisrakentamisen sopivuuden valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.*

*Tieto muinaisjäännöksistä tarkistetaan muinaisjäännösrekisteristä. Tarkistuspäivämäärä lisätään asemakaavan ehdotusvaiheen selostukseen. Asemakaavan vaikutusten arviointiin lisätään luku vaikutusten arvioinnista muinaisjäännöksiin.*

<p><b>2 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</b></p> <p>5.3.2018</p>	<p>Kaavan laatijan vastine</p>
<p>Kaavan tarkoitus on täydentää keskustataajaman ja hevoslaitosten alueen välistä yhdyskuntarakennetta. Viranomaisneuvottelussa 13.4.2018 lähtökohtien selvittäminen on todettu huolelliseksi. Tarkistamistarvetta todettiin RKY-alueen rajauksessa, rakennusinventointiaineistossa ja mahdollisesti rakennusten suojelua ja rakennusalueen rajausta koskevissa määräyksissä. Luontoselvityksessä mainitun, osittain pysä-</p>	<p><i>Kaavaehdotusvaiheessa tarkistetaan RKY- alueen rajausta. Asemakaavaehdotusvaiheessa hevosopiston alueelle on laadittu rakennusinventointi, joka täydentää olemassa olevia tietoja alueen rakennuskannasta. Asemakaavaehdotuksessa tarkennetaan hevosopiston alueen rakennusaloja ja rakennusoikeuksia sekä suojelumääräyksiä. Suojelumerkintöjä ja RK-alueeseen kuuluvia rakennuksia on käsitelty tarkemmin vasti-</i></p>

23.10.2018

Liite 2

köintiin käytetyn lehtoalueen arvo ja rajausta tulee tarkistaa.

Varsanojantien pohjoispuolen kaavaluonnoksen korttelit 7 ja 5 sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaaseen ja äärimmäisen uhanalaiseen niitty- ja hakamaaluontotyyppiä käsittävään perinmaisemaan. ELY-keskus on käynnistänyt luontoarvojen selvittämisen alueella. Rakentamisella olisi lisäksi huomattava vaikutus maisemaan, joka tällä hetkellä avautuu tien molemmille puolille avoimena laidun- ja hakamaana. Alue on myös Valtion hevosjalostuslaitoksen RKY- aluetta. ELY-keskus katsoo, että alueelle ei tulisi osoittaa tehokasta uudisrakentamista.

Natura alue (Ypäjän hevoslaitumet) tulee osoittaa kaavakartassa selkeämmin ja kaavamääräyksen kuulua: Aluetta koskevat luonnonsuojelulain Natura-säännökset ja sitä hoidetaan hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti.

Muutettavan asemakaava-alueen yhdistyeluokaiset maantiet palvelevat pääasiassa paikallista liikennettä, jonka vuoksi ne nyt muutettavassa asemakaavassa on osoitettava kaduiksi maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n mukaan. Liikennejärjestelyjen parannustoimenpiteet on helppointa tehdä tulevaisuudessa katualueella. Kadunpitoapäätöksen valmisteluvaiheessa tulee neuvotella tienpitoviranomaisen kanssa välttämättömien tien parantamistarpeiden toteuttamiseksi.

neessa Museovirastolle (vastine 1).

*Alueelle laaditussa luontoselvityksessä on rajattu lehto rajautuen Natura 2000-alueeseen Ypäjän hevoslaitumet. Luontoselvityksen johtopäätöksissä ja maankäyttösuosituksissa on todettu, että alue tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Asemakaavan vaikutustenarvioinnissa on huomioitu pysäköintialueen osoittamisen vaikutus uhanalaiseen luontotyyppiin. Asemakaavaratkaisun myötä osa avokkaasta luontotyyppialueesta on mahdollista jättää rakentamisen ulkopuolelle. Urheilutoimintojen yhteydessä tarvittavien pysäköintialueiden sijoitusta on kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä tarkasteltu ja luonnoksessa osoitettu sijainti on katsottu kokonaisratkaisun kannalta tarkoituksenmukaisimmaksi, jolloin pysäköinti voidaan sijoittaa myös urheilualueella jalan liikkuvien sekä olemassa olevan asutuksen kannalta turvallisesti.*

*Korttelit 5 ja 7 ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu AO-korttelialueeksi, joille on sallittua tiiviimpi rakenne kuin nyt laadittavana olevassa asemakaavassa esitetyille kortteleille 5 ja 7. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 15 AO-tontin rakentamisen, joista yksi on nykytilanteessa rakentunut. Kaavaluonnoksessa AM-3 tontit ovat hevosläheisen asumisen korttelialueita. Osa aikaisemmin pientalotontteja sisältäneestä alueesta on lisäksi muutettu maa- ja metsätalousalueeksi M. AM-3-korttelialueen luonto- ja maisemalliset arvot on huomioitu asemakaavamuutoksen lähtökohdissa ja kaavaratkaisun vaikutustenarvioinnissa. AM-3-korttelin tonttitehokkuudeksi on asemakaavassa osoitettu  $e=0,20$ . Kaavamääräyksessä korttelialueen rakentamista ohjataan lisäksi niin, että hevostoiminnot tulee sijoittaa alueen itäosiin, jolloin asumiseen liittyvä rakentaminen painottuu korttelin länsiosiin, jonka viereiset korttelit ovat nykytilanteessa rakentuneet. Asemakaavalla AM-3-alueella rakennusten kerrosluku on 1, jolloin rakennusten vaikutus maisemaan jää vähäiseksi. Nyt laadittavassa asemakaavamuutoksessa alueen päämaankäyttötarkoitukseen sidotaan lisäksi vahvemmin hevostoimintaan liittyvä historia ja perinne. Nyt laadittavalla asemakaavalla kunnan tavoitteena on osoittaa alueelle sen luonteeseen paremmin sopivaa toimintaa luonnon ja maiseman reunaehdot huomioiden. Vaikutustenarvioinnin mukaisesti asemakaavaratkaisu tukee alueen kehitystä sen erityispiirteet huomioiden.*

23.10.2018

Liite 2

	<p><i>Natura-alueen raja- us tarkistetaan asemakaava- ehdotuksessa ja sen määräys päivitetään ELY- keskuksen lausunnon mukaisesti.</i></p> <p><i>Asemakaavassa yleisen tien alueiksi (LT) merkit- ty maantie 2812 on Pirkanmaan ja Satakunnan suunnasta pääreitti Ypäjälle sekä yhteys Jokiois- ten suuntaan. Se on läpiajoreitti valtateiden 9 ja 10 välillä ja Jokioisten suuntaan maantie 2812 palvelee tarvittaessa valtatie 10 rinnakkais- tienä. Maantiellä 2812 on myös säännöllistä joukkoliikennettä Ypäjältä Forssan suuntaan. Maantiellä 2812 on Ypäjän taajaman kohdalla merkittävä rooli alueen liikenneverkossa, eikä tie ei ole vain paikallisen liikenteen reitti. Se palve- lee Ypäjän kunnassa seudullista liikkumista ja pitkän matkan liikennettä. Maantien varrella, taajaman itäreunalla, sijaitsee Ypäjän Hevos- opisto. Hevosopiston palveluita käytetään laajalti ympäri Etelä-Suomea. Maantien liikennemäärä on kohtalainen, mutta edellä minituin perustein tiellä on laajempi merkitys kuin pelkkänä paik- allisen liikkumisen reittinä. Maantie 2805 puoles- taan yhdistää Ypäjän kirkonkylän taajaman Forssantiehen ja valtatie 10:en.</i></p>
<p><b>3 Forssan seudun hyvinvointikuntayh- tymä</b></p> <p>26.3.2018</p>	<p>Kaavan laatijan vastine</p>
<p>Ypäjän kirkonkylän asemakaavan päivityksen tavoite on tarkastaa ja ajantasaistaa keskustaajaman vanhat asemakaavat toteutuneen tilanteen mukaisiksi. Asemakaavan laajentamisen tavoitteena on tiivistää ja täydentää keskustaajaman ja Kartanonkylän välistä aluetta ja osoittaa Hevosopiston alueelle sen kehittämistä tukevia toimintoja. Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymä esittää lausuntonaan Ypäjän kunnanhallitukselle, ettei sillä ole huomautettavaa Ypäjän kirkonkylän asemakaavan päivitys- ja laajennusluonnoksesta.</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p><b>4 Ypäjän kunta, Sivistyslautakunta</b></p> <p>14.3.2018</p>	<p>Kaavan laatijan vastine</p>
<p>Ypäjän kunnanhallitus on 27.2.2018 kokoukses- saan hyväksynyt kirkonkylän asemakaavan päi- vityksen ja asemakaavan laajennuksen luonnok- sen. Sivistyslautakunnan käymässä keskustelus-</p>	<p><i>Koirapuistolle varataan alue Loimijoen varteen sivistyslautakunnan esityksen mukaan. Papalintieltä lisätään kevyen liikenteen yhteys Pertunkaarelle asemakaavaehdotukseen.</i></p>

23.10.2018

Liite 2

sa kaavaluonnokseen liittyen esille nousivat koirapuistolle varattava alue ja Papalintieltä kevyen liikenteen läpikulkumahdollisuus Pertunkaareen.	
<b>5 Ypäjän kunta, Rakennuslautakunta</b> 5.4.2018	Kaavan laatijan vastine
<p>Kirkonkylän asemakaavan päivityksen tavoitteena on muodostaa jo rakennetun ympäristön mukainen asemakaava. Laajentamisella pyritään tiivistämään ja täydentämään keskustataajamaa ja luomaan hevosopiston alueelle sen kehittämistä tukevia toimintoja. Rakennuslautakunta pitää edellä mainittuja tavoitteita tärkeinä, eikä sillä näin ole huomauttamista luonnosvaiheen suunnitelmiin.</p>	<i>Merkitään tiedoksi.</i>
<b>6 Ypäjän kunta, Tekninen lautakunta</b> 4.4.2018	Kaavan laatijan vastine
<p>Kirkonkylän asemakaavan päivityksen tavoitteena on tarkastaa ja ajantasaistaa vanhat asemakaavat osoittamalla asemakaavaratkaisut toteutuneen tilanteen mukaisiksi. Laajentamisen tavoitteena on tiivistää ja täydentää keskustataajaman ja Kartanonkylän välistä yhdyskuntarakennetta ja osoittaa Hevosopiston alueelle sen kehittämistä tukevia toimintoja. Asemakaavan johdosta tulee rakennettavaksi jonkin verran uusia kunnallistekniikan johto-osuuksia ja teitä. Uudet rakennuspaikat tukeutuvat osittain jo rakennettuun infraan.</p>	<i>Merkitään tiedoksi.</i>
<b>7 Muistuttaja 1</b> 13.7.2018	Kaavan laatijan vastine
<p>Muistuttaja toivoo, että kortteli 36 tontti 1 AO merkintä muutetaan AM-3 merkinnäksi. Tontilla sijaitseva talo on yksi alueen vanhoja maatilan talouskeskuksia. Tontilla on vanha kanalarakennus, jossa on myöhemmin ollut hevosia. Toivoisin, että mahdollisuus ottaa hevosia tontille säilyisi.</p>	<i>Tontin AO merkintä muutetaan AM-3 merkinnäksi muistuttajan toiveen mukaan.</i>