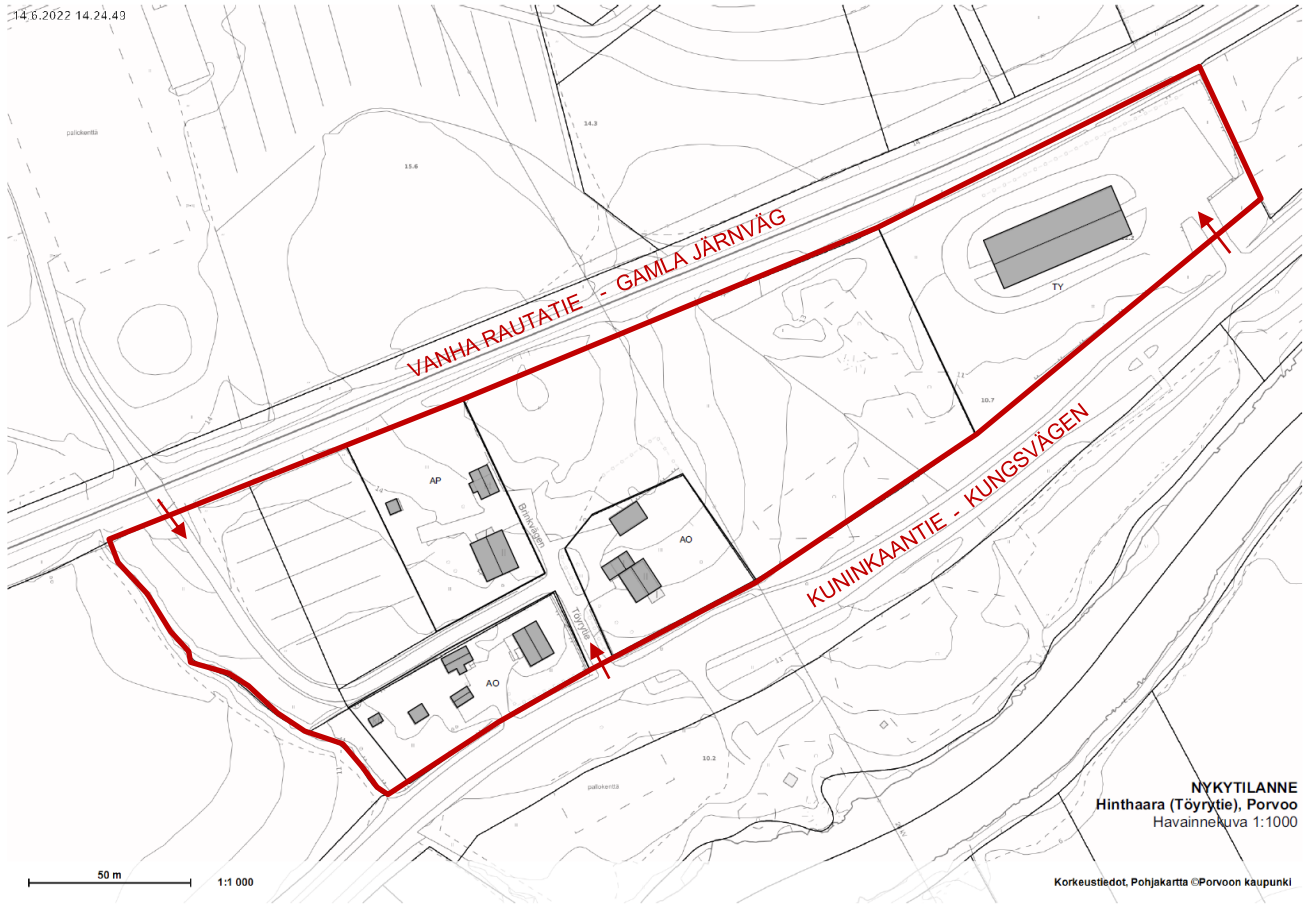


TÖYRYTIE, HINTHAARA asemakaavamuutos

Havainnekuvat nykytilanteesta ja
alueen luonnossuunnitelmista, 17.6.2022

Nykytilannekuvausta tiivistetysti

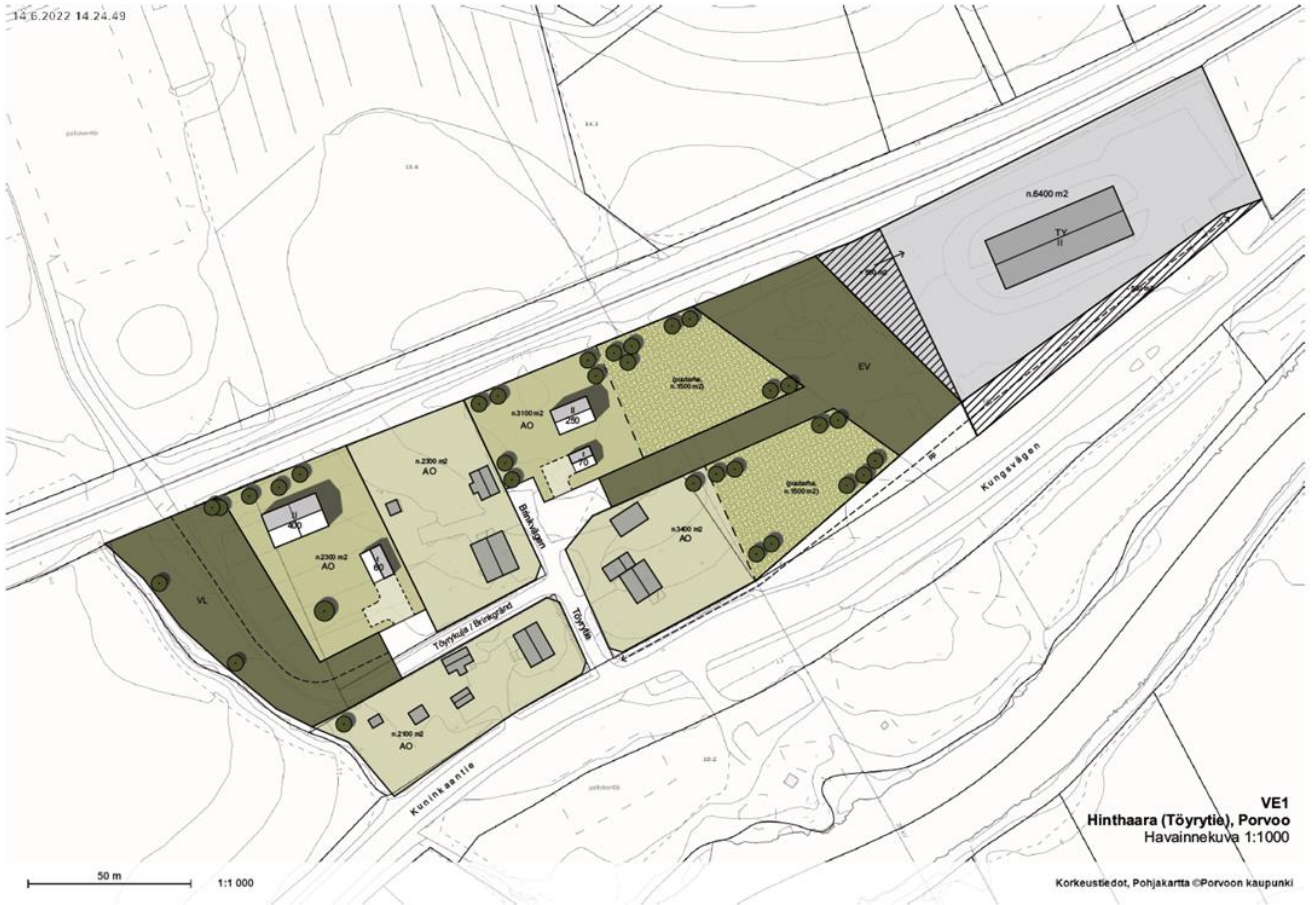


Suunnittelualueella sijaitsee neljä yksityistä kiinteistöä. TY-kiinteistö sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella. TY-kiinteistön toimintaa on havaittu pienin osin sen kiinteistörajan ylittäen, kaupungin omistamalla maalla. Kaksi AO-kiinteistöä sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella Kuninkaantien välittömässä läheisyydessä. Yksi AP-kiinteistö sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella lähellä AO-kiinteistöjä, vanhan rautatien varrella.

TY-kiinteistölle ajoyhteys sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella Kuninkaantieltä. AO- ja AP-kiinteistöille ajoyhteys Kuninkaantieltä toteutuu suunnittelualueen länsipuolella kahden AO-kiinteistön välistä.

Muutoin suunnittelualue on valtaosin kaupungin omistamaa, rakentumatonta ja hyvin luonnontilaista. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee kulkuyhteys mm. Hinthaaran alakoululle. Alueella sijaitsee myös useita avo-ojia ja sähkölinjoja.

VAIHTOEHTO 1

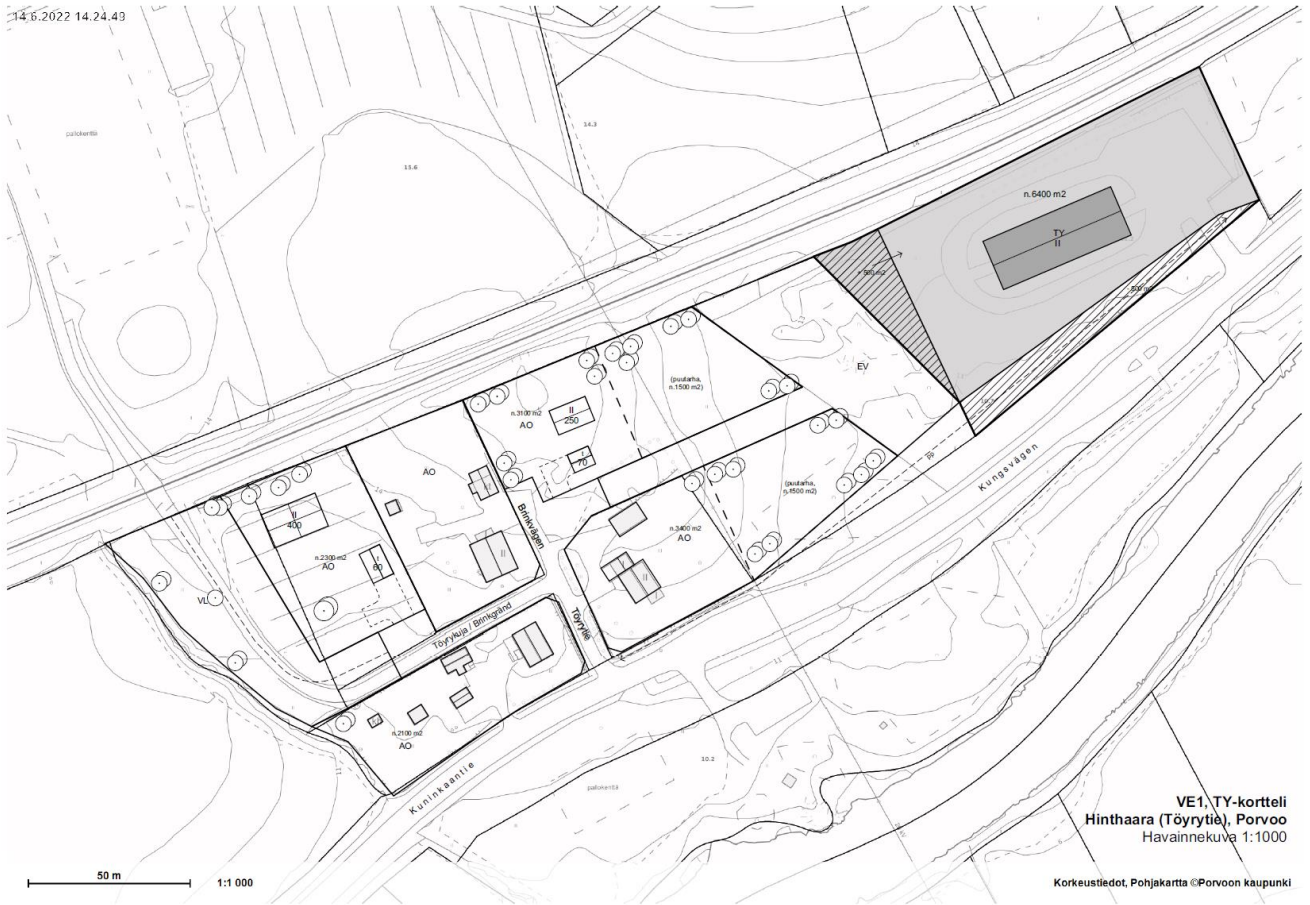


Ensimmäisessä vaihtoehdossa tavoite on ollut mahdollistaa alueelle maaseutumaista luonnetta.

Vaihtoehdossa on otettu huomioon erityisesti jalankulkijoiden kulkureitti tilavarauksena Kuninkaantien varrelle, Töyrytien linja-autopysäkiltä kyläkeskuksen suuntaan. Ylläoleva kuva havainnollistaa ensimmäisessä vaihtoehdossa esitettyjä mahdollisuuksia alueen kehityssuunnaksi kokonaisuutena.

Toteutuessaan tämä vaihtoehto vähentäisi kaava-alueella katualueita noin 100m aiempaan kaavaan nähden. Suunnittelualueen viheralueita kaavamerkintöinä (VL, EV) kasvatettaisiin, jotka mahdollistavat esimerkiksi puistikäytävien toteutumista. Suunnittelualueen itäosassa viheralueen koko kasvaisi kaavamerkintänä arviolta 800 neliömetristä 2400 neliömetriin ja suunnittelualueen keskiosassa 2000 neliömetristä 3800 neliömetriin.

Vaihtoehto 1, TY-tontti



Vaihtoehdossa 1 **TY-kortteli** pysyisi samanlaisena ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomien teollisuus-rakennusten alueena (TY). Korttelin pinta-ala ja sille aiemmat osoitetut määräykset eivät muuttuisi. Maa-alue, jossa on havaittu toiminnan laajentuminen kaupungin omistamalle luonnonvaraiselle puistoalueelle (VP) arviolta 500-600 neliön verran, tutkitaan maaperältään. Alueelle tutkitaan maa-alueiden vaihtomahdollisuutta, jossa kaupunki antaa kiinteistölle noin 500-600 neliötä maa-alaa ja ottaa kiinteistöstä maa-alaa saman verran Kuninkaantien varrelta. Molemmille vaihdetuille maa-alueille sekä TY-kortteliin osoitettaisiin kaavamerkintä /saa, joka tarkoittaisi, että *maaperän pilaantuneisuus olisi selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakennustöihin ryhtymistä*.

Edellä mainitulla maa-alan vaihdolla mahdollistettaisiin vesilinjastolle reitti kaupungin maalla sekä tilavaraus erityisesti jalankulkijoille osoitetulle kulkureitille Kuninkaantien vieressä kyläkeskuksen suuntaan. Maa-alan vaihtomahdollisuus perustuu kiinteistön omistajan päätökseen. Kulkureitin toteutuminen perustuu esimerkiksi maanomistajien tahtotilaan. Talvikunnossa pidettävän puistokäytävän perustamiskustannukset ovat suuruudeltaan arviolta kymmeniä tuhansia euroja.

Vaihtoehto 1, AO-kortteli (a)



AO-kortteli (a) vanhan rautatien varrella on mahdollista toteuttaa esimerkiksi kahtena uutena asuintonttina.

Tontti 1 länsipuolella osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon (AO-30). Havainnekuvasssa on esitetty esimerkki yhdestä kaksiasuntoisesta pientalosta sekä yhdestä talousrakennuksesta. Autopaikkavaatimus olisi enintään kaksi ajoneuvoa asuntoa kohden. Tontin pinta-ala olisi noin 2300 m². Rakentamisoikeutta kaavassa osoitettaisiin tehokkuusluvulla 0,2 eli 460 kerrosneliömetrin verran kaksikerroksisina asuinrakennuksena (II). Rakennusoikeuteen sisältyisi mahdolliset erilliset talousrakennukset. Havainnekuvasssa on otettu huomioon auringon valon suuntaus, näkymä peltomaisemiin sekä mahdolliset maavaraukset maalämmölle ja pienimuotoiselle viljelylle. Tontilla tarkastetaan vielä erikseen puuyksilöiden mahdollinen säilyttäminen.

AO-korttelin (a) **jo rakentunut tontti 2** osoitettaisiin erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon (AO-30). Autopaikkavaatimus olisi enintään kaksi ajoneuvoa asuntoa kohden. Tontin pinta-ala pysyisi samana 2300 neliömetrin kokoisena. Rakentamisoikeus säilyisi tehokkuusluvulla 0,2 eli 460 kerrosneliömetrin verran kahdessa kerroksessa (II). Rakennusoikeus osoitettaisiin tontin pohjoisosalle. Perusteena nykyiset rakennuspaikat, aiempi kaava sekä tiedossa olevan maalämpöputkien paikka. Tontin rajalla tutkitaan vielä pelastusajoneuvojen kääntymistarpeet, jotka voisivat vaikuttaa tontin rajaan, muttei kokoon tai rakennusoikeuteen.

Vaihtoehto 1, AO-kortteli (a)



AO-korttelin (a) itäosassa **tontti 3** osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon (AO-30). Havainnekuvasa on esitetty esimerkki yhdestä kaksiasuntoisesta pientalosta sekä yhdestä talousrakennuksesta. Autopaikkavaatimus olisi enintään kaksi ajoneuvoa asuntoa kohden.

Tontin pinta-ala olisi 3100m², josta arviolta 1600m² osoitettaisiin asumiseen ja 1500m² maa-alasta osoitettaisiin *luonnon rantaniittynä, avoimena viljely- tai puutarha-alueena hoidettavana alueen osana*, jos maaperä todetaan ei soveltuvaksi rakennettavuudeltaan. Rakentamisoikeutta kaavassa osoitettaisiin tehokkuusluvulla 0,2 eli 320 kerrosneliömetrin verran kaksikerroksisina rakennuksena (II). Rakennusoikeuteen sisältyisi mahdolliset erilliset talousrakennukset. Havainnekuvasa on otettu huomioon auringon valon suuntaus, näkymä peltomaisemiin sekä mahdolliset maavaraukset maalämmölle ja pienimuotoiselle viljelylle. Tontilla tarkastetaan vielä sille osoitettu muinaisjäännösmerkintä ja rakennettavuus.

Vaihtoehto 1, AO-kortteli (b)



AO-kortteli (b) rajautuu Kuninkaantien varrelle keskelle suunnittelualuetta alueen ainoana asuintonttina. Korttelin (b) **jo rakentunut tontti 1** osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon (AO-30).

Tontin yhteispinta-ala voisi olla esimerkiksi 3400m², josta jo suunnilleen 1900 neliön kokoisen asuintontin lisäksi jäljelle jäävä maa-alue (noin 1500m²) osoitettaisiin *luonnon rantaniittynä, avoimena viljely- tai puutarha-alueena hoidettavana alueen osana*, jos maaperä todetaan ei soveltuvaksi rakennettavuudeltaan. Rakentamisoikeus säilyisi asuttavalla maa-alalla tehokkuusluvulla 0,15 eli 285 kerrosneliömetrin verran puolessatoista kerroksessa (1½). Rakennusoikeus osoitettaisiin tontin itäosalle noin 20 metrin etäisyydelle Kuninkaantien keskilinjasta. Tontin laajentumismahdollisuus perustuu kiinteistön omistajan ostopäätökseen. Tontin rajalla tutkitaan vielä maaperän rakennettavuus sekä pelastusajoneuvojen kääntymistarpeet, jotka voivat vaikuttaa tontin rajaan, muttei kokoon tai rakennusoikeuteen.

Vaihtoehto 1, AO-kortteli (c)



AO-kortteli (c) rajautuu Kuninkaantien varrelle suunnittelualueen länsiosaan ainoana asuintonttina.

Korttelin (c) **jo rakentunut tontti 1** osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon (AO-30). Vanha puistomerkintä (VP) alueelta poistuu. Tontin pinta-ala pysyisi samankokoisena (noin 2100m²) ja rakentamisoikeus säilyisi tehokkuusluvulla 0,15 eli noin 315 kerrosneliömetrin verran puoleksatoista kerroksessa (I^{1/2}). Rakennusoikeus osoitettaisiin tontin länsiosalle 20 metrin etäisyydelle Kuninkaantien keskilinjasta. Tontin rajalla tutkitaan vielä pelastusajoneuvojen kääntymistarpeet, jotka voivat vaikuttaa tontin rajaan, muttei kokoon tai rakennusoikeuteen.

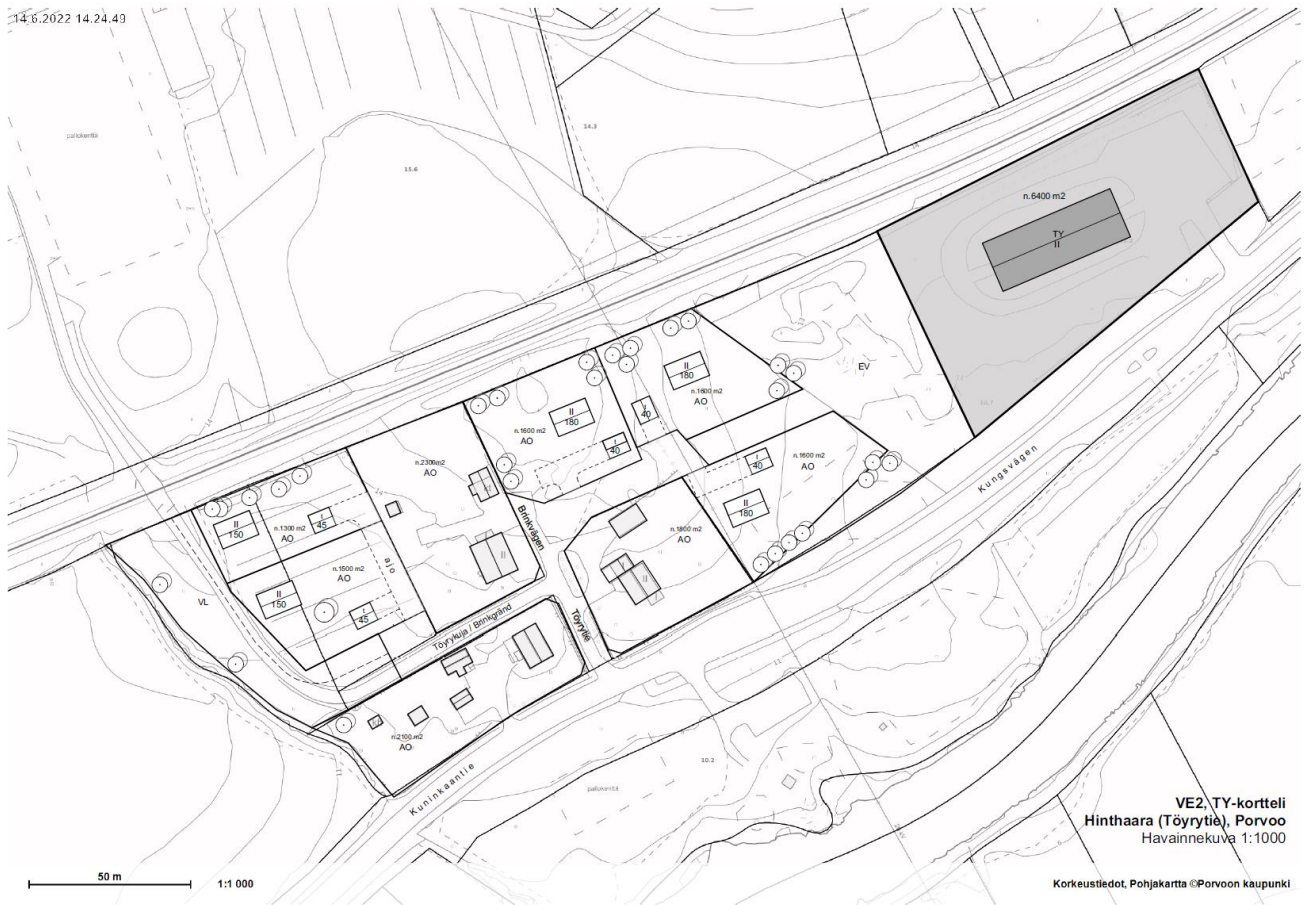
VAIHTOEHTO 2



Toisessa vaihtoehdossa tavoite on ollut mahdollistaa alueelle kyläkeskuksen mukaista luonnetta. Vaihtoehdossa on otettu huomioon myös osin kulkureitti jalankulkijoille kyläkeskuksen suuntaan. Ylläoleva kuva havainnollistaa toisessa vaihtoehdossa esitettyjä mahdollisuuksia alueen kehityssuunnaksi kokonaisuutena.

Vaihtoehto 2 näin toteutuessaan vähentäisi suunnittelualueella katualueita noin 50 metriä aiempaan kaavaan nähden. Suunnittelualueen viheralueita kaavamerkintänä kasvatettaisiin, jotka mahdollistavat osin puistokäytävien toteutumista, myös Kuninkaantien katulinjausmuutoksiin jäisi osin tilavarausta tarvittaessa. Suunnittelualueen itäosassa viheralueen koko kasvaisi kaavamerkintänä arviolta 800 neliömetristä 1700 neliömetriin ja suunnittelualueen keskiosassa 2000 neliömetristä 3600 neliömetriin.

Vaihtoehto 2, TY-kortteli



Vaihtoehdossa 2 TY-kortteli pysyisi samanlaisena ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueena (TY). Alueen pinta-ala ja sille aiemmat osoitetut määräykset eivät muuttuisi. Alue, jossa on havaittu toiminnan laajentuminen kaupungin omistamalle luonnonvaraiselle puisto-alueelle (VP) arviolta 600 neliön verran, tutkitaan pilaantuneiden maiden osalta ja mahdollinen puhdistuskorvaus toteutuu lain määräämällä tavalla. Puhdistuksen jälkeen alue säilyisi kaavassa samanlaisena luonnontilaisena alueena merkinnällä EV. TY-alueelle osoitettaisiin kaavamerkintä /saa, joka tarkoittaisi, että maaperän pilaantuneisuus olisi selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Vaihtoehto 2, AO-kortteli (a)



AO-kortteli (a) vanhan rautatien varrella on mahdollista toteuttaa neljänä uutena erillisenä asuintonttina. Korttelin länsipuolella uudet **tontit 1 ja 2** osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueena, johon saisi rakentaa yksiasuntoiset pientalot (AO-43). Havainnekuvasssa tonteille on esitetty esimerkki kahdesta yksiasuntoisesta pientalosta talousrakennuksineen, joiden kerrosluku olisi esimerkiksi 1 ½ tai 2. Autopaikkavaatimus olisi enintään kaksi ajoneuvoa asuntoa kohden. Toisen tontin pinta-ala olisi 1300m² ja toisen 1500m², joista toiselle tontille osoitettaisiin tierasite tontille kulkua varten.

Rakentamisoikeutta kaavassa osoitettaisiin tehokkuusluvulla 0,15 eli 195 kerrosneliömetriä per tontti kaksikerroksisina asuinrakennuksena (II). Rakennusoikeuteen sisältyisi mahdolliset erilliset talousrakennukset. Havainnekuvasssa on otettu huomioon auringon valon suuntaus, näkymä peltomaisemiin sekä mahdolliset maavaraukset maalämmölle. Tontilla tarkastetaan vielä erikseen puuyksilöiden säilyttämisen tarve.

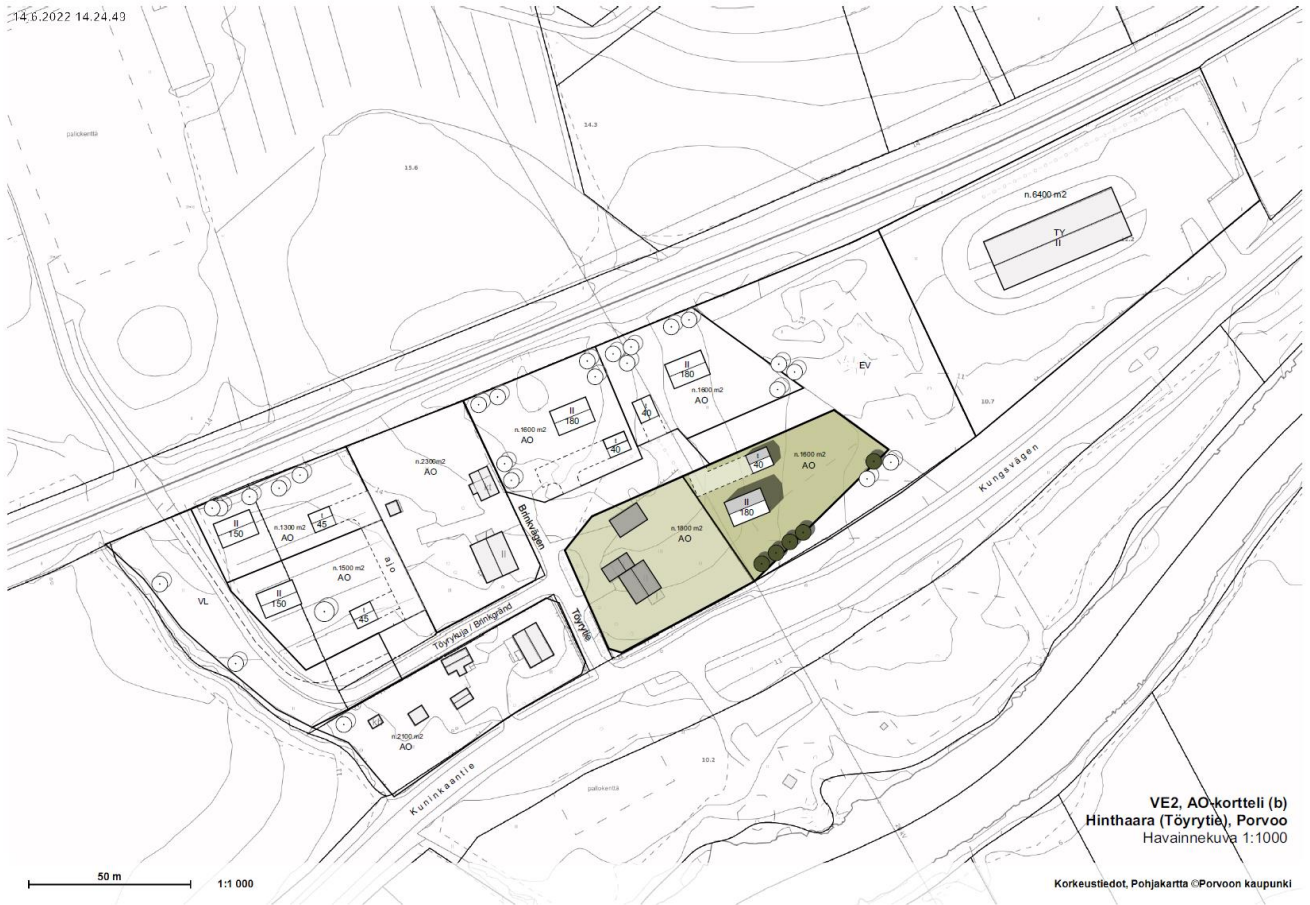
Vaihtoehto 2, AO-kortteli (a)



AO-korttelin (a) **jo rakentunut tontti 3** osoitettaisiin erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon (AO-30). Autopaikkavaatimus olisi enintään kaksi ajoneuvoa asuntoa kohden. Tontin pinta-ala pysyisi samana 2300 neliömetrin kokoisena. Tehokkuusluku on mahdollista laskea lukuun 0,15 jolloin rakennusoikeus tontille olisi 345 kerrosneliömetrin verran kahdessa kerroksessa (II). Jäljelle jäänyt rakennusoikeus osoitettaisiin tontin pohjoisosalle. Perusteena nykyiset rakennuspaikat, aiempi kaava sekä tiedossa olevan maalämpöputkien paikka. Tontin rajalla tutkitaan vielä pelastusajoneuvojen kääntymistarpeet, jotka voivat vaikuttaa tontin rajaan, muttei lopulliseen kokoon tai rakennusoikeuteen.

AO-korttelin (a) itäpuolella **tontit 4 ja 5** osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksiasuntoisen pientalon (AO-43). Havainnekuvasa tonteille on esitetty esimerkki kahdesta yksiasuntoisesta pientalosta talousrakennuksineen. Autopaikkavaatimus olisi kaksi ajoneuvoa asuntoa kohden. Molempien tonttien pinta-alat olisivat noin 1600m². Rakentamisoikeutta kaavassa osoitettaisiin tehokkuusluvulla 0,15 eli 240 kerrosneliömetriä per tontti kaksikerroksisina rakennuksena (II). Rakennusoikeuteen sisältyisi mahdolliset erilliset talousrakennukset. Havainnekuvasa on otettu huomioon auringon valon suuntaus, näkymä peltomaisemiin sekä mahdolliset maavaraukset maa-lämmölle. Tontilla 4 tarkastetaan vielä sille osoitettu muinaisjäännösmerkintä ja tontilla 5 sen rakennettavuus.

Vaihtoehto 2, AO-kortteli (b)



AO-kortteli (b) rajautuu Kuninkaantien varrelle keskelle suunnittelualuetta. Korttelin **jo rakentunut tontti 1** osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksiasuntoisen pientalon (AO-43). Tontin pinta-ala olisi nykyisen 1822m² kokoinen. Rakentamisoikeus säilyisi tehokkuusluvulla 0,15 eli noin 273 kerrosneliömetrin verran puolessatoista kerroksessa (I½). Jäljelle jäänyt rakennusoikeus osoitettaisiin tontin itäosalle noin 20 metrin etäisyydelle Kuninkaantien keskilinjasta. Tontin rajalla tutkitaan vielä pelastusajoneuvojen kääntymistarpeet, jotka voivat vaikuttaa tontin rajaan, muttei kokoon tai rakennusoikeuteen.

AO-korttelin (b) uusi **tontti 2** osoitettaisiin kaavassa myös erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksiasuntoisen pientalon (AO-43). Tontin pinta-ala olisi 1600m². Rakentamisoikeutta kaavassa osoitettaisiin tehokkuusluvulla 0,15 eli 240 kerrosneliömetriä puolessatoista kerroksessa (I½) tontin itäosalle noin 20 metrin etäisyydelle Kuninkaantien keskilinjasta. Tontilla tutkitaan vielä sen rakennettavuus.

Vaihtoehto 2, AO-kortteli (c)



AO-kortteli (c) rajautuu Kuninkaantien varrelle suunnittelualan länsiosaan alueen ainoana asuintonttina. Sen **jo rakentunut tontti 1** osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksiasuntoisia pientaloja (AO). Vanha puistomerkintä (VP) alueelta poistuu. Tontin pinta-ala pysyisi samankokoisena (noin 2100m²) ja rakentamisoikeus säilyisi tehokkuusluvulla 0,15 eli noin 315 kerrosneliömetrin verran puolestoista kerroksessa (1½). Jäljelle jäänyt osoitettaisiin tontin länsiosalle noin 20 metrin etäisyydelle Kuninkaantien keskilinjasta. Tontin rajalla tutkitaan vielä pelastusajoneuvojen kääntymistarpeet, jotka voivat vaikuttaa tontinajaan, muttei kokoon tai rakennusoikeuteen.

VAIHTOEHTO 3



Kolmannessa vaihtoehdossa tavoite on ollut tutkia alueelle yhdyskuntarakenteen muutosta vähemmän teollisuustoimintaa sisältävään suuntaan. Samalla tutkitussa vaihtoehdossa on maksimoitu tonttien määrä sallimalla teollisuusalueen (TY) käyttötarkoituksen muutos asumiseen. Muutos edellyttäisi yksityisomisteisen teollisuusalueen maaperän tutkimuksia sekä puhdistamista siltä osin mitä tutkimukset osoittaisivat. Samalla mahdollistettaisiin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkureitti kyläkeskuksen suuntaan korttelialueen sisäiselle liikenteelle ja jalankululle sekä pyöräilylle varattuna tonttitienä. Lisäksi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden vaihtoehtoista kulkureittiä on tutkittu suunnittelualueen länsiosassa.

Kolmas **vaihtoehto on todettu useilta osin epärealistiseksi toteutua, mutta tutkittuja kokonaisuuksia on haluttu tuoda näkyväksi havainnekuvana.** Ylläoleva kuva havainnollistaa kolmannessa vaihtoehdossa tutkittuja aiheita suunnittelualueen ympäristössä kokonaisuutena.

Vaihtoehto 3 näin toteutuessaan vähentäisi katualueita suunnittelualueen länsipuolella, mutta lisäisi niitä huomattavissa määrin itäpuolella. Suunnittelualueen viheralueen sijainti muuttuisi, myös keskellä suunnittelualuetta sijaitsevan avo-ojan paikka. Tutkitun mukainen ajo-ojan siirtäminen saattaisi aiheuttaa hulevesien virtauksen heikentymistä alueella.

Vaihtoehto 3, AO-kortteli (osin nykyinen TY)



Vaihtoehdossa 3 nykyinen TY-kortteli muuttuisi erillispientalojen korttelialueeksi (AO-46). AO-korttelille saisi sijoittaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja ja autopaikkavaatimus olisi 2 per asunto. *Asemakaavamääräysten estämättä korttelialueen pienteollisuustilaa voisi käyttää ja ylläpitää, mutta toiminta ei saisi aiheuttaa melua, pölyä, hajua tai muuta haittaa. Pienteollisuuden ulkovarastointiin käytettävät alueet tulisi aidata 1,6 m korkealla peittävällä aidalla ja pienteollisuustilat tulisi purkaa ja piha-alue siistiä vuoden kuluessa toiminnan päättymisestä.* Nykyinen teollisuusalue rajattaisiin kaavakarttaan merkinnällä /saa, joka tarkoittaisi, että *maaperän pilaantuneisuus olisi selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakennustöihin ryhtymistä.*

AO-kortteli vanhan rautatien varrella olisi tuolloin mahdollista toteuttaa jopa seitsemänä uutena erillisenä asuintonttina. **Tontit 1 ja 2** olisivat kaupungin myytäviä tontteja, tontit **3, 4, 5, 6 sekä 7** olisivat yksityisten maanomistajien myytäviä tontteja. Kulkuyhteys tonteille voitaisiin toteuttaa *korttelialueen sisäiselle liikenteelle ja jalankululle sekä pyöräilylle varattuna alueen osana, joka voitaisiin rakentaa pihakatumaiseksi.* Havainnekuvasssa AO-kortteliin on havainnollistettu esimerkki nauhamaisesta pientalojen sarjasta talousrakennuksineen, joka olisi mahdollista toteutua myös taloyhtiömuotoisesti. Tonttien tai rakennusten koko sekä kerrosluvut ovat merkitty suuntaa antavasti, tonttien tehokkuuksia ei olla tarkennettu. Havainnekuvasssa on otettu huomioon näkymät Mustijoen suuntaan ja mahdolliset varaukset maalämmölle rakennusten ja rautatien väliin jäävään tilaan. Toteutus kaavaratkaisuna olisi mahdollinen, mutta erityisesti katuratkaisuna kallis ja pääosin yksityisten maanomistajien päätöksistä riippuvainen.

Vaihtoehto 3, AO-kortteli (a)



AO-kortteli (a) vanhan rautatien varrella olisi mahdollista toteuttaa esimerkiksi kolmena uutena erillisenä asuintonttina. AO-korttelin (a) länsipuolella **uudet tontit 1 ja 2** osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueena, johon saisi rakentaa yksiasuntoiset pientalot (AO-43). Havainnekuvasa tonteille on esitetty esimerkki kahdesta yksiasuntoisesta pientalosta talousrakennuksineen. Autopaikkavaatimus olisi enintään kaksi ajoneuvoa asuntoa kohden. Toisen tontin pinta-ala olisi 1400m² ja toisen 1600m², joista toiselle tontille osoitettaisiin tierasite tontille kulkua varten. Tonttien tai rakennusten koko sekä kerrosluvut ovat merkitty suuntaa antavasti, tonttien tehokkuuksia ei olla tarkennettu. Havainnekuvasa on otettu huomioon auringon valon suuntaus, näkymät peltomaisemiin sekä mahdolliset maavaraukset maalämmölle. Suuremman tonttikoon tonteille mahdollistaisi kaupungin maanosto suunnittelualueen länsipuolelta, johon voitaisiin rakentaa ojan yli uusi kulkureitti jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Nykyinen kulkureitti kuitenkin on arvioitu liikenneturvallisemmaksi, kuin tuo tutkinnan alla ollut.

AO-korttelissa (a) **jo rakentuneen tontin 3** kaavamerkinnot ja -määräykset voitaisiin toteuttaa esimerkiksi vaihtoehtoon 1 mukaisesti. **Uusi tontti 4** osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksiasuntoisen pientalon (AO-43). Autopaikkavaatimus olisi autopaikkaa asuntoa kohden. Tontin pinta-ala olisi 2100m². Havainnekuvasa on esitetty esimerkki yhdestä pientalosta sekä talousrakennuksesta. Tontin tai rakennusten koko sekä kerrosluvut ovat merkitty suuntaa antavasti, tonttien tehokkuuksia ei olla tarkennettu. Havainnekuvasa on otettu huomioon auringon valon suuntaus sekä näkymä peltomaisemiin.

Vaihtoehto 3, AO-kortteli (b) ja (c)



AO-kortteli (b) rajautuu Kuninkaantien varrelle keskelle suunnittelualuetta. Tässä korttelissa **jo rakentunut tontti 1** osoitettaisiin kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, johon saisi rakentaa yksiasuntoisen pientalon (AO-43). Tontin pinta-ala olisi nykyisen 1822m² kokoinen. Rakentamisoikeus säilyisi tehokkuusluvulla 0,15 eli noin 273 kerrosneliömetrin verran puolessatoista kerroksessa (1½). Jäljelle jäänyt rakennusoikeus osoitettaisiin tontin itäosalle 20 metrin etäisyydelle Kuninkaantien keskilinjasta. Tontin pinta-alaa on mahdollista kasvattaa esimerkiksi 600 neliöllä pääosin pohjoisen suuntaan, mutta se saattaisi huonontaa alueen hulevesitilannetta rakennettavan pinta-alan kasvaessa alueella.

AO-kortteli (c) rajautuu Kuninkaantien varrelle suunnittelualueen länsiosaan alueen ainoana asuintonttina. Tässä korttelissa **jo rakentuneen tontin 1** kaavamerkinnot ja -määräykset voitaisiin toteuttaa esimerkiksi vaihtoehtoon 1 mukaisesti.