

Vesilahden kunta

Kalalahden asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.11.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ään. Sen mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

OAS:ssa siis kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten prosessi etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.



Kuva 1: Suunnittelualue sinisellä rajattuna Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa.

Suunnittelualue

Asemakaava ja kaavamuutos koskee Vesilahden kunnan omistamia kiinteistöjä 922-409-0001-0083, Kaltsila ja 922-409-0001-0073, Pulkkisenmettä, jotka sijoittuvat Koskenkyläntien ja Vähäjärven väliselle alueelle Järvenrannan kylässä. Kaava-alueen rajausta voidaan tarkistaa suunnittelutyön kuluessa. Suunnittelualueen koko on n. 42,2 ha.

Aloite

Asemakaava ja kaavamuutos tulee vireille Vesilahden kunnan aloitteesta. Vireilletulosta on päättänyt Vesilahden kunnanhallitus 25.11.2024 §:ssä X.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkastella nykyisen kaavan toimivuutta sekä tutkia eri vaihtoehtoja alueen käyttöön.

Tavoitteita voidaan tarkentaa suunnittelutyön edetessä.

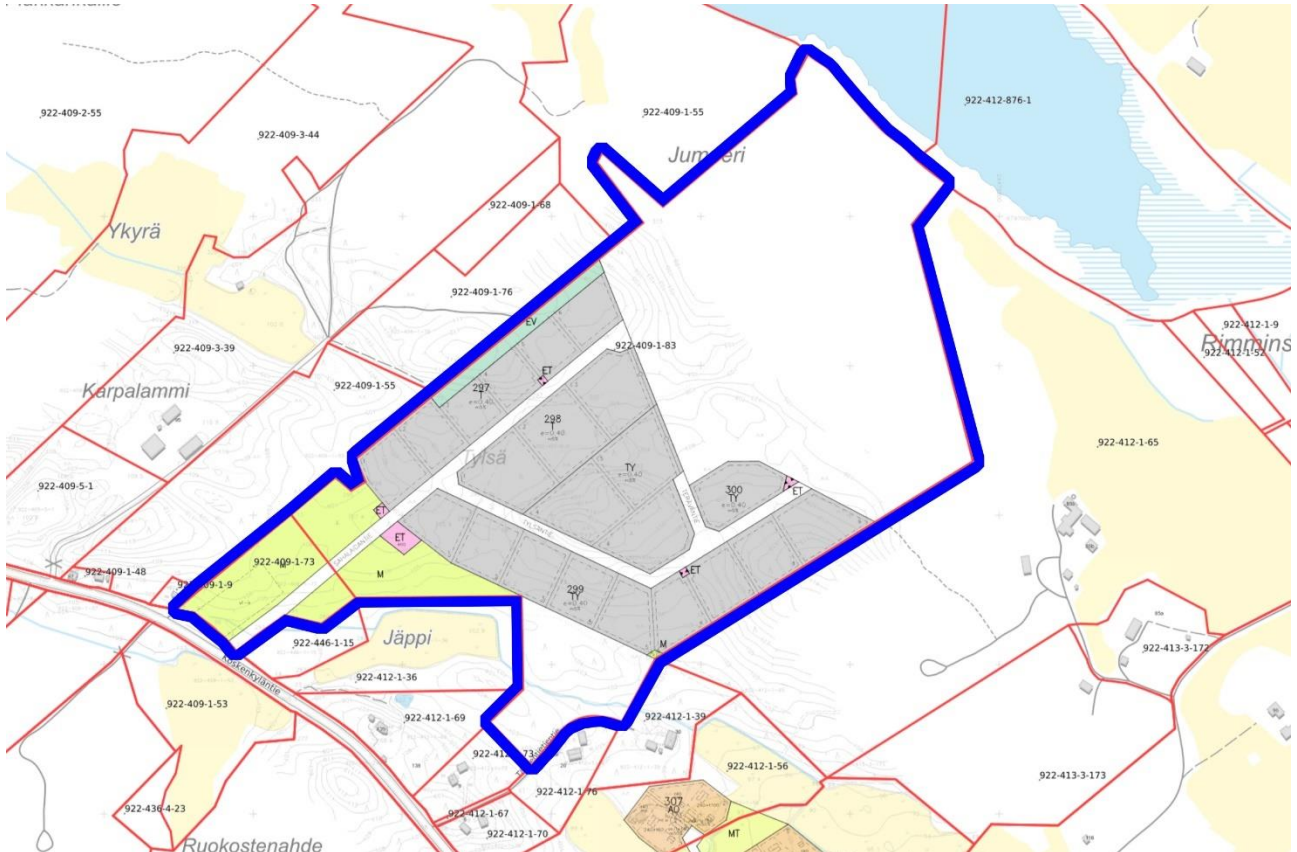
Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

Ympäristö

Kaavan piirissä olevat kiinteistöt rajautuvat etelässä Koskenkyläntiehen. Lännessä kaava-alue rajautuu yksityisomisteiseen kallion louhinta- ja murskausalueeseen oheistoimintoinen ja pohjoispuolella kaava-aluetta rajaa Vähäjärvi. Idässä kaava-alue rajautuu yksityisomisteisiin kiinteistöihin. Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon.

Asemakaava

Kiinteistöjen alueella on voimassa Kalalahden asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.9.2019 §:ssä 28. Kaltsila-kiinteistölle on kaavassa osoitettu pääosin kaavamerkintöjä T (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) ja TY (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Kiinteistön etelänurkassa on muun kulttuuriperintökohteen kaavamerkintä (kp). Kiinteistön koillisosa on asemakaavoittamaton. Pulkkisenmettä-kiinteistölle on osoitettu M- (Maa- ja metsätalousalue) ja katualuetta.



Kuva 2: Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kuva 3: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen kaavamerkintä.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kuva 4: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia -kaavamerkintä.



Maa- ja metsätalousalue.

Kuva 5: Maa- ja metsätalousalueen kaavamerkintä.



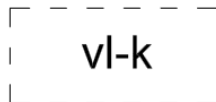
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kuva 6: Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen kaavamerkintä.



Suojaviheralue. Alue tulee säilyttää puustoisena ja tarvittaessa istuttaa alueelle puita suojaamaan asumista ja muita toimintoja liikennemelulta ja muilta ympäristöhäiriöiltä.

Kuva 7: Suojaviheralueen kaavamerkintä.



Ohjeellinen koirien ulkoiluttamiseen varattu luonnonmukaisena säilytettävä alue.

Kuva 8: Ohjeellisen koirien ulkoiluttamisalueen kaavamerkintä.

200 Korttelin numero.

Kuva 9: Korttelin numero -kaavamerkintä.

1 Ohjeellisen tontin numero.

Kuva 10: Ohjeellisen tontin numeron kaavamerkintä.

m50% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten.

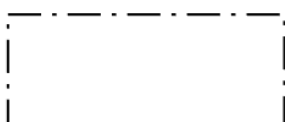
Kuva 11: Myymälätilojen osuuden kaavamerkintä.

240 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Kuva 12: Rakennusoikeuden kaavamerkintä.


e=0,20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Kuva 13: Tehokkuusluvun kaavamerkintä.




Rakennusala.


Kuva 14: Rakennusalan kaavamerkintä.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

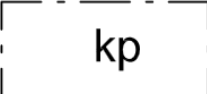
Kuva 15: 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella olevan viivan kaavamerkintä.

 Ohjeellinen tontin raja.

Kuva 16: Ohjeellisen tontin rajan kaavamerkintä.

 Katu.

Kuva 17: Katualueen kaavamerkintä.

 Muu kulttuuriperintökohde. Historiallisen ajan rajamerkki, joka tulee säilyttää. Kohteita koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Kuva 18: Muun kulttuuriperintökohteen kaavamerkintä.

Kaava-aluetta koskevia yleismääräyksiä:

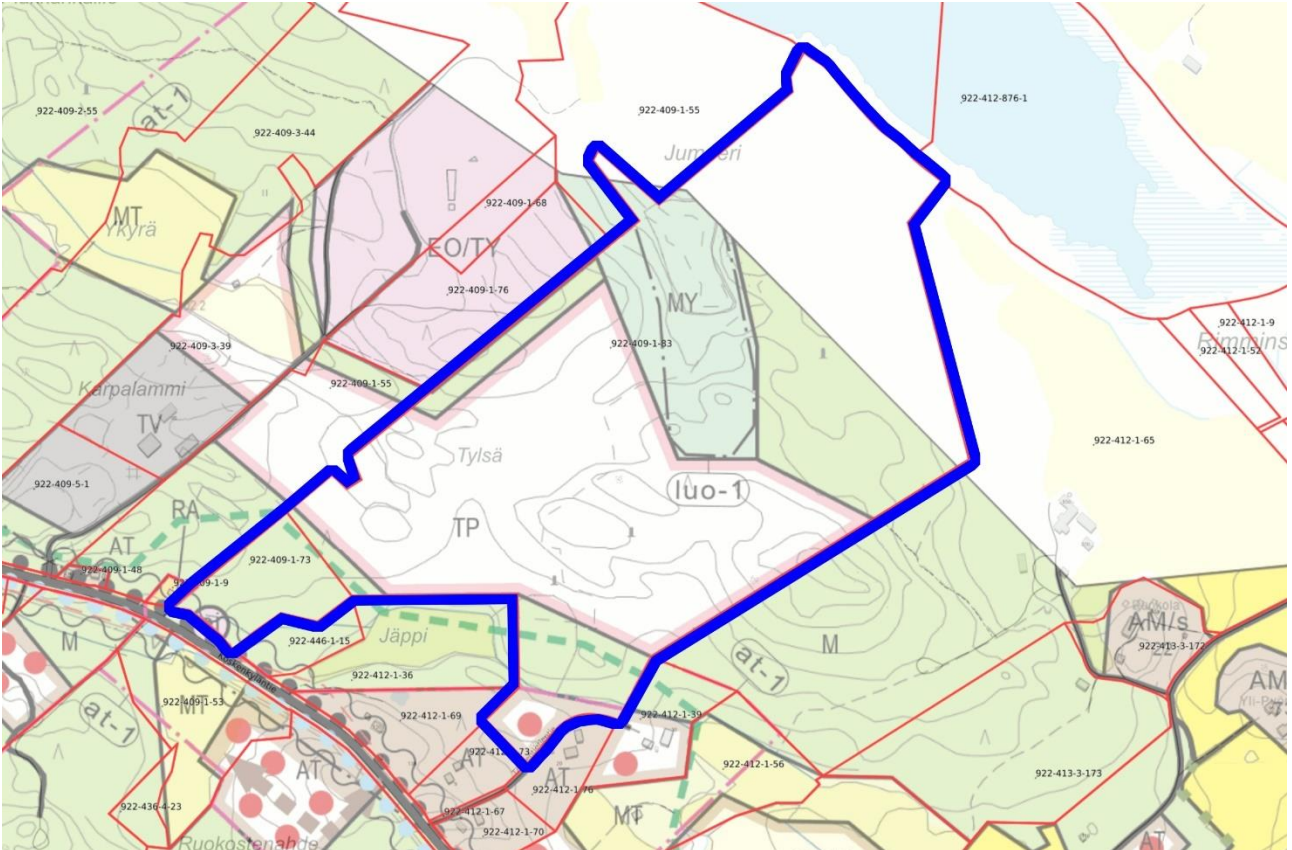
T- ja TY-kortteleissa edellytetään rakennuspaikkakohtaista korkotason määrittämistä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Vesilahden kulttuurimaisemat).

Kaavan toteuttamisessa tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Koskenkylän ympäristön osayleiskaava, joka tullut voimaan 23.3.2016. Yleiskaavassa kaava-alueella on Kaltsila-kiinteistölle osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-1 -aluerajausmerkintä) sekä uutta ja olennaisesti muuttuvaa työpaikka-aluetta (TP). Kaltsila- ja Pulkkisenmettä-kiinteistöjen alueelle on lisäksi osoitettu ekologisen viheryhteystarpeen katkoviivamerkintä. Pulkkistenmettä-kiinteistö on suurimmaksi osaksi M-aluetta. Lisäksi kiinteistöllä on Koskenkyläntien varressa teoreettisen melualueen viivamerkintä (me).



Kuva 19: Kaavamutosalue on rajattu kuvaan sinisellä.



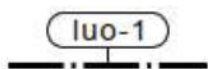
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.

Kuva 20: Maa- ja metsätalousvaltaisen alueen / vesijättöalueen kaavamerkintä Kirkonkylän osayleiskaavassa.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueelle saa sijoittaa ainoastaan maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankamaraan, vesistöön ja kasvillisuuteen liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot. Aluetta muuttavat toimenpiteet edellyttävät MRL 128§:n mukaista maisematyölupaa.

Kuva 21: Lähivirkistysalueen kaavamerkintä Kirkonkylän osayleiskaavassa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue/kohde.
Alueen ominaispiirteitä tai luonnonsuojellullisia arvoja ei saa vaarantaa.

Kuva 22: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen/kohteen kaavamerkintä.

**Työpaikka-alue.**

Alue varataan monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jonne voi sijoittua toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kuva 23: Työpaikka-alueen kaavamerkintä.

**Ekologinen viheryhteystarve.**

Viheryhteys toimii liito-oravan kulkuyhteytenä. Alueen suunnittelussa ja alueeseen kohdistuvissa toimenpiteissä tulee turvata yhteyden toimivuus. Toimivuuden säilyminen edellyttää yhteyden pitämistä puustoisena ja riittävän leveänä. Linjauksen sijainti on ohjeellinen.

Kuva 24: Ekologisen viheryhteystarpeen kaavamerkintä.

**Teoreettinen melualue.**

Kuva 25: Teoreettisen melualueen kaavamerkintä.

Maakuntakaava

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”.



Kuva 28: Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



Maaseutuasumisen kehittämisen kohdealue.

Kuva 29: Maaseutuasumisen kehittämisen kohdealue -kaavamerkintä.

Merkinnällä osoitetaan aluerakenteeseen hyvin soveltuvia alueita, joita kehitetään maaseutumaisen asumisen alueena.

Kehittämissuositus:

Alueelle tulee laatia osayleiskaavatasoinen suunnitelma, jossa otetaan huomioon maisemarakenteen ominaispiirteet ja alueen kulttuuriperintö.

Pirkanmaalla on lisäksi vireillä vaihemaakuntakaava ”Elonkirjo ja energia”, jonka teemoina ovat luonnon monimuotoisuus ja kestävä energiantuotanto.

Lähtökohdat, laadittavat selvitykset, muut suunnitelmat

Hankkeessa hyödynnetään ja täydennetään tarvittavilta osin kaava-alueita ja sen lähiympäristöä koskien aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Vesilahden kulttuurimaiseman alueella (Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021 / Ympäristöministeriö ja Syke 2021). Alueen kaakkoisrajalla on kaksi muuta tai muuta kulttuuriperintökohdetta (rajamerkki), jotka on löydetty Kalalahden asemakaavaa varten laaditussa muinaisjäännösinventoinnissa vuonna 2018.

Alueen pohjakartta on hyväksytty 23.1.2012 Maanmittauslaitoksen toimesta. Asemakaava laaditaan pohjakartalle mittakaavaan 1:2000. Pohjakarttaa tarkistetaan kaavan laadinnan aikana tarpeen mukaan. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; (turvallisuus, viihtyisyys)
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
(rakennuskulttuuri, maisema- ja kylätaajamakuva)
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tavoitteet. Kaavahankkeessa korostuvat edellä luetellut kohdat. Kaavan vaikutusalue on suunnittelualue ja sen lähiympäristö.

Osalliset

Keskeisinä osallisina voidaan pitää seuraavia:

- Suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien alueiden yritykset, kiinteistöt ja niiden omistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY- keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Pelastuslaitos
- Lempäälän vesi
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt
- Kunnan hallintokunnat: rakennus- ja ympäristölautakunta, sivistyslautakunta, tekninen lautakunta, elinvoimatoimikunta
- Alueella toimivat yhdistykset

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka katsovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotetaan vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä kunnanvirastossa sekä verkkosivuilla nähtävillä asettamisesta alkaen koko suunnittelutyön ajan. Se lähetetään tiedossa oleville kaava-alueen osallisille. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä OAS:sta. Viranomaisilta ja

muilta tahoilta pyydetään lausunnot OAS:sta. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet ja palaute huomioidaan kaavaluonnosvaiheessa. OAS:aan voi tutustua koko kaavan laadinnan ajan.

Luonnosvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan asemakaavaluonnos, joka lähtökohdat huomioiden mahdollisimman hyvin vastaa asetettuja tavoitteita. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja eri osapuolten kesken. Tässä vaiheessa tehdään myös tarvittavat selvitykset.

Kunnanhallituksen hyväksymä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden saamista varten kunnanvirastossa sekä kunnan verkkosivuilla. Suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotetaan luonnoksen nähtävillä olosta kirjeitse.

Nähtävänä olosta tiedotetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Tarvittaessa pyydetään lausuntoja viranomaisilta ja muilta tahoilta. Osalliset voivat esittää mielipiteensä luonnoksesta sen nähtävilläoloaikana. Lausuntoihin sekä osallisilta saatuihin mielipiteisiin laaditaan vastineet ja palaute huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Ehdotusvaihe

Saadun palautteen jälkeen kaavaluonnokseen tehdään tarvittavat muutokset ja laaditaan kaavaehdotus, jonka kunnanhallitus käsittelee. Tämän jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kunnanvirastossa sekä kunnan verkkosivuilla 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta tahoilta. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Lempäälän–Vesilahden Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotetaan kirjeitse.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Muistutuksen tehneille postitetaan kaavoittajan vastine. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Kaavaehdotusta tarkennetaan tarpeen mukaan.

Hyväksyminen

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä. Osallisilla on 30 päivän valitusoikeus kunnanvaltuuston päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Muistutuksen tehneitä tiedotetaan hyväksymispäätöksestä. Kaavan saatua lainvoiman se kuulutetaan voimaan.

Aikataulu

Asemakaavamuutos on tullut vireille, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville marraskuussa 2024. Tavoitteena on valmistella ja asettaa kaavaluonnos nähtäville syksyllä 2025. Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville kesällä 2025 ja saattaa kaavaehdotus hyväksyttäväksi talvella 2025-2026.

Suunnittelun aikataulu tarkentuu prosessin edetessä.

Yhteystiedot

Kirjalliset mielipiteet/muistutukset/lausunnot osoitetaan:

Kunnanhallitus, Vesilahden kunta, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti

vesilahdenkunta@vesilahti.fi

Aineisto nähtävillä: Vesilahden kunta, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti sekä kunnan verkkosivut.

Yhteyshenkilö:

Juha Kervinen, kaavoittaja

juha.kervinen@vesilahti.fi

0401051232