

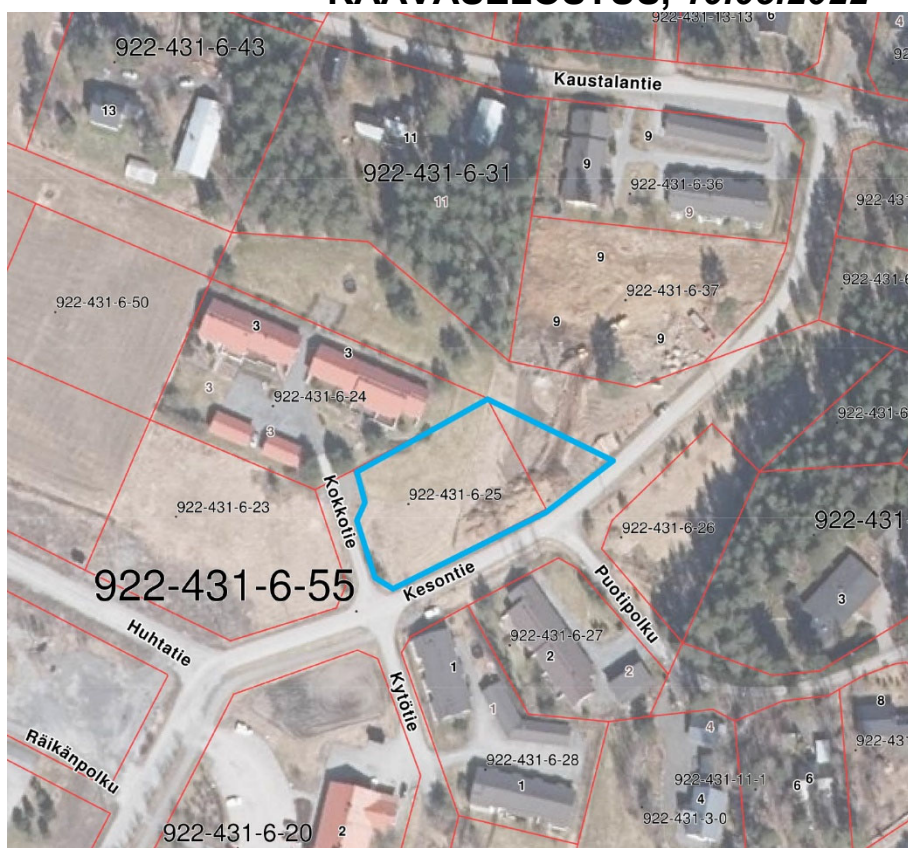
VESILAHDEN KUNTA

KOKKOTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Vesilahden kunnan Kirkonkylän korttelin 152 tonttia 3 ja puisto-
aluetta.

Asemakaavalla muodostuu Vesilahden kunnan Kirkonkylän korttelin 152 tontti 3.

KAAVASELOSTUS, 10.05.2022



Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Kunnanhallitus: 7.6.2021 § 98, 9.8.2021 §143, 29.11.2021 § 223, 14.3.2022 § 35

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 2 | Palauteraportti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta |
| Liite 3 | Ehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 4 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 5 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Kirkonkylässä korttelin 152 tontilla 3 ja sen koillispuolella olevalla puistoalueella. Alue rajoittuu idässä Kesontiehen ja etelässä Kokkotiehen.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muutoksen laatimisesta on tehnyt alueen maanomistaja.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 7.6.2021 § 98. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 2.9.2021 lähtien. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä 15.12.– 23.12.2021 ja 7.1-27.1.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävänä 31.3.-29.4.2022 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on erillispientalotontin (AO) käyttötarkoituksen muuttaminen rivitalotontiksi (AR), kerrosmäärän muuttaminen 2:sta 1:een, rakennusoikeuden lisääminen n. 550 km²:iin ja rakennusalan suurentaminen. Asuintontin toimintoja on tavoitteena laajentaa viereiselle puistovyöhykkeelle. Tontille on tavoitteena rakentaa kaksi 1-kerroksista rivitaloa täydentämään rivi- ja pientaloista koostuvaa naapurustoa ja aluetta.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2779 m².

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 550 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on rakentamatonta. Lähialueella on 2000-luvulla rakennettuja asuinrakennuksia ja liikerakennuksia. Naapuritonteilla on yksikerroksia rivitaloja.



Näkymä Kesontieltä kohti kaavamuutosaluetta.



Näkymä Puotipolun risteyksestä kohti kaavamuutosaluetta.



Näkymä Puotipolun risteyksestä kohti kaavamuutosaluetta.



Näkymä Kokkotieltä Kaavamuutosalueelle.

Kaava-alue on osa Vesilahden valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, Vesilahden kulttuurimaisemaa.

Alueella on entistä peltoaluetta. Alueelle ei kohdistu merkittävää virkistyskäyttöä.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Vesilahden Kirkonkylän palvelukeskittymän yhteydessä. Kauppa-, koulu-, päiväkotitoimet, kirjastopalvelut ovat välittömässä läheisyydessä.

Liikenneverkko

Alueelle on ajo yhteys Kesontien kautta.

Maaperä

Maaperäkartan mukaan alueen maaperä on savea. Alueelle ei ole tehty pohjatutkimuksia.

Kunnallistekniikka

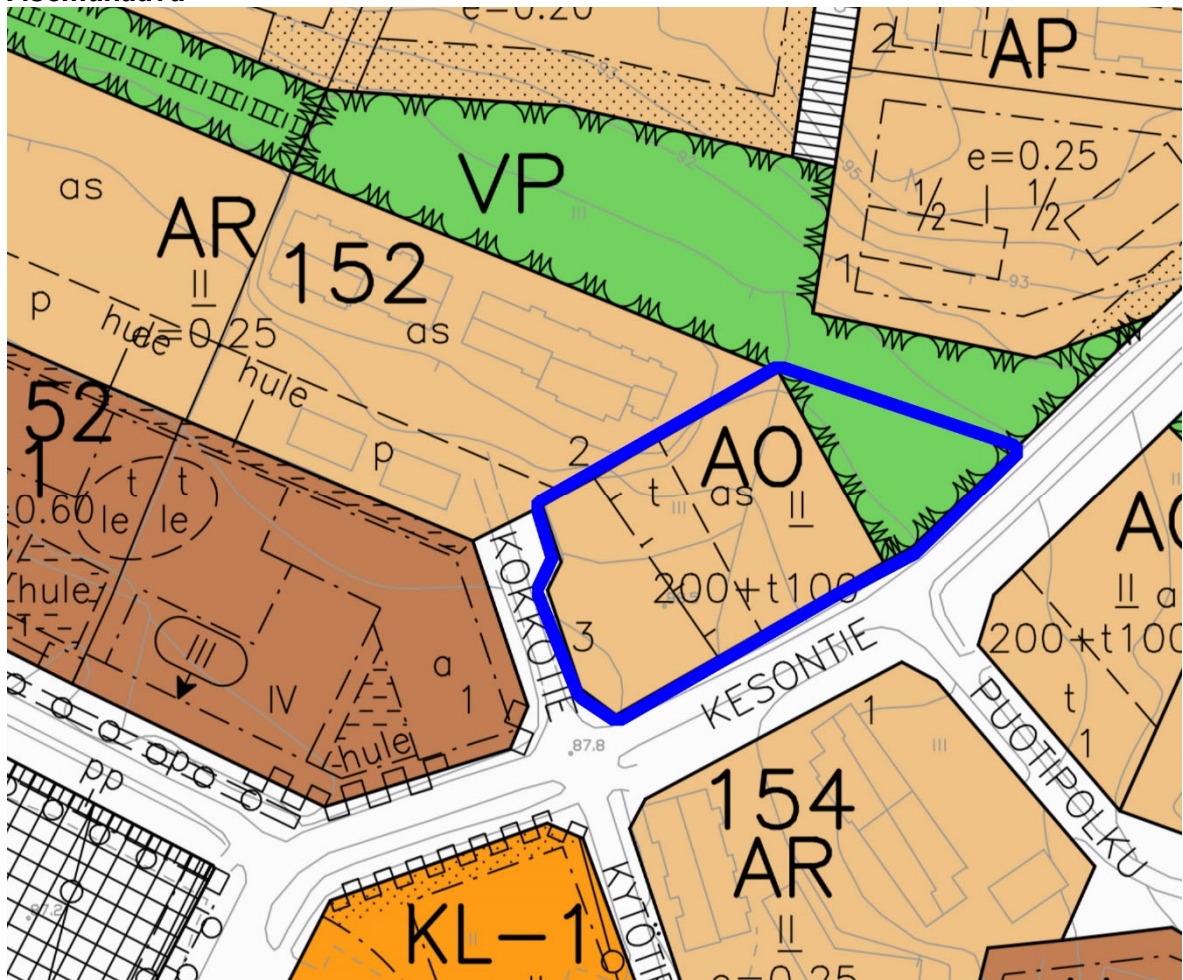
Vesi- ja viemärijohtojen runkolinjat sijaitsevat Kesontien ja Kokkotien toisella puolella rakennuspaikkaan nähden. Huleveden lähimmät liittymäkohdat sijaitsevat Huhtatien ja Kesontien risteyksessä noin 60m päässä.

Maanomistus

Korttelin 152 tontti 3 on yksityisessä omistuksessa. Puistoalue on kunnan omistuksessa ja osin vuokrattu yksityiselle.

2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä.

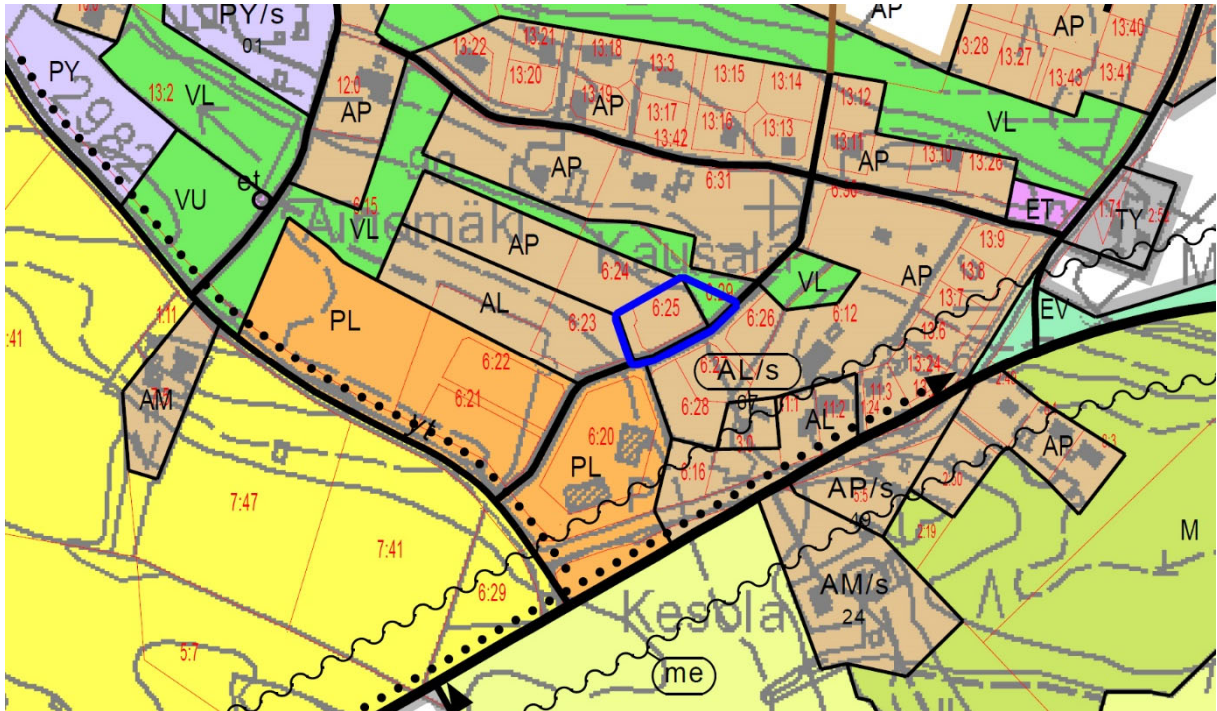
Tontin alueella on voimassa Pappilan asemakaava ja asemakaavamuutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2003. Korttelin 152 tontti 3 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja siihen on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerrosalaneliometriä ja lisäksi 100 kerrosalaneliometriä, jonka voi käyttää ainoastaan talousrakennuksien rakentamiseen. Tontille on osoitettu rakennusala ja ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi (II).

Puistoalueella (VP) on voimassa Kirkonkylän rakennuskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.4.1992 ja tullut voimaan 6.8.1992. Puistoalueelle ei ole annettu kaavamääräyksiä.

Korttelissa 152 on toteutunut ainoastaan tontti 2. Rakentaminen on toteutunut yksikerroksisena huolimatta kaavamääräyksestä, jonka mukaan ehdottomasti käytettävä kerrosluku tontilla on kaksi.

Puistoalue on luonnontilainen eikä sitä varten ole tehty toteuttamista ohjaavia suunnitelmia.

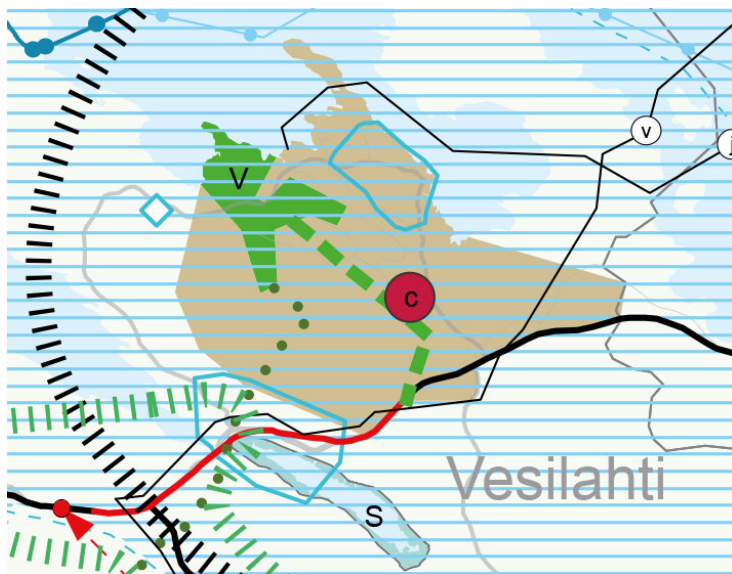
Yleiskaava



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaava-alue on rajattu sinisellä.

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka tullut voimaan 19.3.2009. Yleiskaavassa tontin alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP) ja puistoalue lähivirkistysalueena (VL).

Maakuntakaava



Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Koko Vesilahden Kirkonkylän alue on osa maakuntakaavassa osoitettua kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä (musta viivarajaus).

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Mav), Vesilahden kulttuurimaisema (Valtioneuvoston periaatepäätös 5.1.995).

Maisema-alue on merkitty vaalean sinisellä vaakaraidoituksella ja sitä koskee suunnittelu-määräys:

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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtioneuvosto teki 5.1.1995 periaatepäätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä. Periaatepäätöksen yhteydessä määriteltiin ja luetteloitiin 156 valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, joista yksi on Vesilahden kulttuurimaisemat (kohdenro 54). Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet on inventoitu uudestaan vuosina 2010–2014. Valtioneuvosto ei ole tehnyt päätöstä alueista.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2012.

Rakennusjärjestys

Vesilahden kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 27.9.2004 §36.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Kokkotien asemakaavamuutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistaja
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Vesilahden kunnan tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, sivistyslautakunta ja elinvoimalautakunta
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos
- Elenia Oy

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista antamalla palautetta nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävänä olosta kuulutetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Virallinen aineiston nähtävilläolo on kunnanvirastolla ja kunnan nettisivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.9.2021 lähtien ja aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta ja muilta osallisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Pirkanmaan maakuntamuseolta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Asunto-osakeyhtiö Kaustalan Hoviilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta asemakaavan laatimissa huomioitavaksi todettiin:

- Asemakaavan muutosta laadittaessa huomioidaan, että tontille jää riittävästi tilaa pysäköinnin ja jätehuollon järjestämistä varten.
- Rakennusoikeutta määritettäessä huomioidaan rakentamisen toteutettavuus siten, että rakentaminen voidaan toteuttaa riittäväälle etäisyydelle tontin rajoista ja että tontille voidaan varata riittävästi tilaa pysäköintiä, oleskelua ja leikkiä sekä kiinteistöhuoltoa varten.
- Tontin hulevedet on mahdollista ohjata Huhtatien olemassa olevaan hulevesiviemäriin.
- Asemakaavan muutosta laadittaessa huomioidaan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvot.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä 15.12.– 23.12.2021 ja 7.1.-27.1.2022 välisenä aikana. Aineistosta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta. Pirkanmaan maakuntamuseo ja tekninen lautakunta totesivat, että niillä ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa Kokkotien asemakaavan muutosta koskevasta kaavaluonnoksesta.

Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta lausui, että pysäköinti ja jätehuolto on esitettävä tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Vastineeksi saapuneeseen lausuntoon todetaan seuraavaa: Asemakaavassa on osoitettu pysäköimispaikaksi varattava alue Kesontien varresta. Asemakaavaa laadittaessa on selvitetty, että rakennuspaikalle on mahdollisuus sijoittaa tarvittava määrä autopaikkoja ja että jätehuolto ja muut rakennuspaikalle tarvittavat toiminnot on mahdollista toteuttaa.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävänä 31.3.-29.4.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Vesilahden kunnan sivistyslautakunnalta ja Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta ja tekninen lautakunta lausui, että niillä ei ole lausuttavaa Kokkotien asemakaavamuutoksen ehdotukseen.

Sivistyslautakunta lausui: *”Kokkotien asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan Vesilahden kunnan sivistyspalveluiden näkökulmasta neutraaleja tai myönteisiä vaikutuksia. Kunnan sivistyspalvelut (mm. varhaiskasvatus, perusopetus, kirjasto, monet liikuntapaikat ja nuorisotila) ovat Kokkotieltä hyvin saavutettavissa turvallisista kevyen liikenteen reittejä pitkin. Palveluiden kapasiteetti riittää vastaamaan uusien kuntalaisten tarpeisiin ja tukee niiden kehittämistä.”*

Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan ELY-keskus ilmoittivat sähköpostitse, että ne eivät anna lausuntoa Kokkotien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

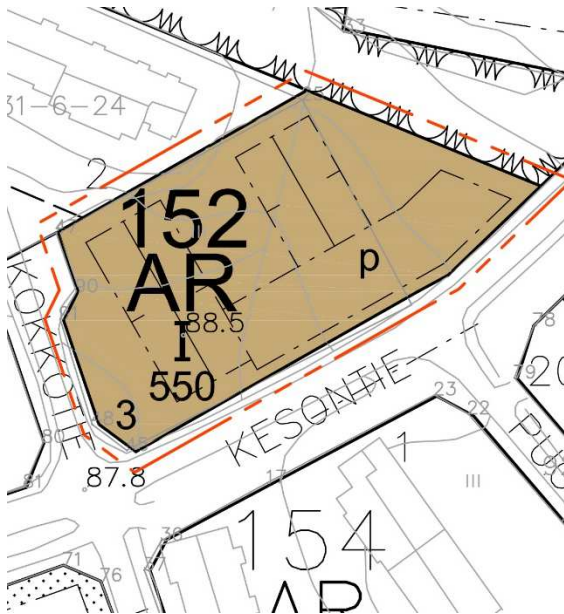
Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on erillispientalotontin (AO) käyttötarkoituksen muuttaminen rivitalotontiksi (AR), kerrosmäärän muuttaminen 2:sta 1:een, rakennusoikeuden lisääminen n. 550 km²:iin ja rakennusalan suurentaminen. Asuintontin toimintoja on tavoitteena laajentaa viereiselle puistovyöhykkeelle. Tontille on tavoitteena rakentaa kaksi 1-kerroksista rivitaloa täydentämään rivi- ja pientaloista koostuvaa naapurustoa ja aluetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavan muutoksessa on korttelin 152 tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

Suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Rakennusoikeutta on osoitettu 550 kerrosalaneliometriä. Rakennusalat on rajattu kahteen erilliseen alueeseen. Rakennusten harjansuunnat on määrätty kohtisuoraan Kesontiehen nähden. Kesontien varteen on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Tontin pinta-ala on 2779 m². Tonttitehokkuus on e=0,20.

Yleismääräykset

Autopaikkoja tulee varata 1,5 asuntoa kohden.

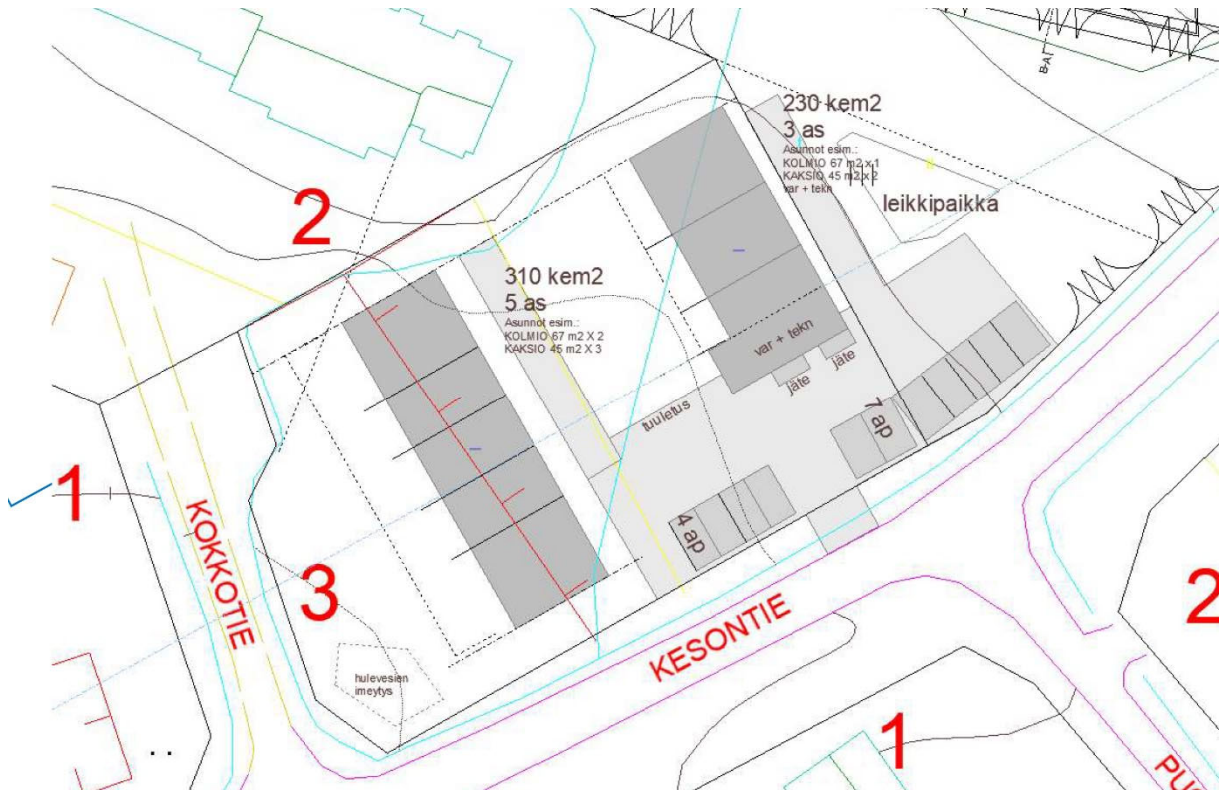
Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta (Vesilahden kulttuurimaisemat).

5.2 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne	Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen eikä voimassa olevan asemakaavan korttelialueiden, virkistysalueiden tai katualueiden toteuttamiseen.
Ekologisuus ja taloudellisuus	Alue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon ja alueella on olemassa vesi- ja viemäriverkko. Alue on liitettävissä hulevesiverkostoon. Tontti on riittävän suuri jätteen kierrätykseen ja autojen paikoitukseen. Kaavamuutoksen myötä alueen rakentamisen tehokkuus kasvaa 250 kerrosalaneliometriä.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<p>Asuinkortteli tarjoaa mahdollisuuden asua Vesilahden palvelukeskuksen välittömässä läheisyydessä. Uusia asukkaita tontilla voisi olla noin 17.</p> <p>Korttelin 160 tontin 1 asukkaiden osalta vapaa rakentamaton alue korttelin eteläpuolella vähenee ja näkymät muuttuvat. Myös korttelin 152 tontin 2 asukkaiden näkymät muuttuvat.</p>
Liikenne ja pysäköinti	<p>Asemakaavan muutos ei edellytä uusien katualueiden rakentamista.</p> <p>Kaavassa on annettu määräys varata 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden.</p>
Virkistys	<p>Asemakaavan muutos pienentää puistoaluetta 565 m². Puistoalueen pienenemisellä ei ole vaikutusta puistoalueen kautta muodostuvaan viheralueverkkoon. Yhteys Kesontieltä puistoalueen kautta länteen säilyy ennallaan.</p>
Kulttuuriympäristö ja maisema	<p>Kaavamuutosalue sijaitsee pääosin 2000-luvulla rakennettujen asuin- ja liikerakennusten alueella. Alueen rakentumisella ei ole oleellisia vaikutuksia Vesilahden valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman kannalta.</p> <p>Rakentaminen voi osin peittää korttelin 152 tontilta 2 ja korttelin 160 tontilta 1 avautuvia näkymiä. Kortteliin 160 nähden tontti on noin 3-4 metriä alempana, mikä vähentää rakentamisen haitallisia vaikutuksia näkymien kannalta.</p>

Alueen toteuttamisesta on tehty alustava toteuttamissuunnitelma. Alustavassa luonnoksessa tontille on esitetty rakennettavaksi kaksi rivitaloa, joissa on yhteensä 8 asuntoa.



Alustava asemapiirros tontin toteuttamisesta.



Havainnekuva tontin alustavasta toteuttamissuunnitelmasta.



Havainnekuva tontin alustavasta toteuttamissuunnitelmasta.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.

152

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

550

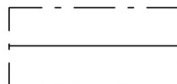
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.



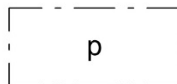
Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Poikkiviiva osoittaa rakennusalan sen puolen, jolle rakentaminen voidaan toteuttaa.



Pysäköimispaikka.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja tulee varata 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden.

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokiolla 10.05.2022

Helena Väisänen

Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen