

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vesilahden kunta
Kunnanviraston Alatalon alueen asemakaavamuutos



Päiväys

05.10.2023,
päivitetty 18.01.2024

Tekijä

Miska Muikkula, Jenny Jungar

Suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) voidaan tehdä suunnittelun kuluessa tarkistuksia ja täydennyksiä tarpeen mukaan.

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Suunnittelualue.....	4
2.	Tavoitteet.....	6
2.1	Alustavat tavoitteet	6
2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
3.	Suunnittelutilanne	7
3.1	Maakuntakaava	7
3.1.1	Pirkanmaan maakuntakaava 2040.....	7
3.1.2	Pirkanmaan vaihemaakuntakaava	10
3.2	Yleiskaava	14
3.2.1	Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus	14
3.3	Asemakaava.....	16
3.4	Pohjakartta	17
3.5	Maanomistus	17
3.6	Rakentamistilanne	17
3.7	Luonto ja maasto	18
3.8	Kulttuuriympäristö, muinaismuistokohteet ja maisema	19
3.9	Liikenne ja kunnallistekniikka	19
3.10	Aiemmat selvitykset ja inventoinnit.....	19
4.	Vaikutusten arviointi	20
5.	Työvaiheet ja alustava aikataulu	21
5.1	Aloitussvaihe	21
5.2	Valmisteluvaihe (luonnosvaihe).....	21
5.3	Ehdotusvaihe.....	21
5.4	Hyväksyminen	22
6.	Osalliset	23
7.	Yhteystiedot.....	24

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Kunnanviraston Alatalon alueen asemakaavan muutos
Asemakaava koskee kiinteistöjä:	922-413-3-200 922-413-3-131 922-419-6-26 922-895-2-14 922-419-2-2 922-413-3-10
Asemakaavan muutos koskee:	15.1.1979 vahvistetun asemakaavan korttelin 107 YH-tontin 1 osaa ja liikennealuetta
Aloite:	Kaavatyö on aloitettu kunnan aloitteesta.

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Vesilahden kunnassa kunnanviraston alueella Rautialantien pohjoispuolella. Alueen ympäristö on asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,2574 ha.

Alustava suunnittelualue kattaa kunnan omistaman kiinteistön 922-413-3-200, osa kunnan omistamista kiinteistöistä 922-413-3-131, 922-895-2-14, 922-419-6-26, sekä osa yksityisissä omistuksissa olevista kiinteistöistä 922-413-3-10 ja 922-419-2-2.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti Vesilahden keskustaajamassa osoitettu punaisella ympyrällä. (Taustakartta © Maanmittauslaitos 2023)

2. Tavoitteet

2.1 Alustavat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on laatia asemakaavan muutos kaavarajauksen sisällä korttelin 107 länsiosaan. Alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), ja tavoitteena on osoittaa korttelin muutosalueen mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alatalon suojeleminen osayleiskaavan mukaisesti on myös osa kaavan tavoitteista. Kaavassa myös osoitetaan puistomainen alue voimassa olevan kaavan YH-alueesta VL-alueena. Asemakaavalla myös muutetaan olemassa oleva LYT-alue katualueeksi, sillä kunnanviraston kohdalla Rautialantien osuus on siirretty kunnan hallinnoimaksi.

2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

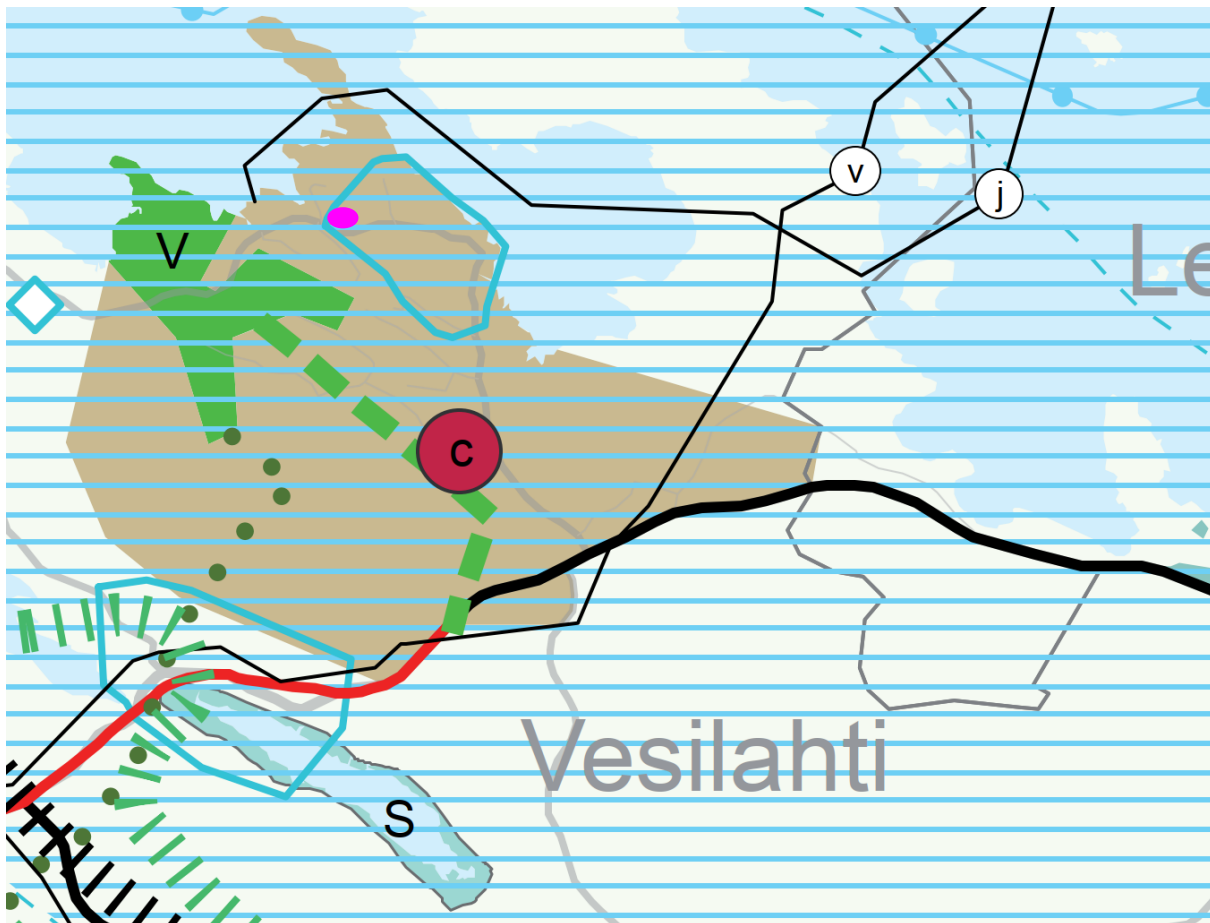
3. Suunnittelutilanne

3.1 Maakuntakaava

3.1.1 Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymä, 8.6.2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueena ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi osoitetulle alueelle sekä valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Alue sijoittuu myös maakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristölle. Alueen eteläpuolelle on merkitty keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.



Kuva 2. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040, johon on lisätty suunnittelualueen sijainti vaaleanpunaisella ympyrällä.

Taajamatoimintojen alue.

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.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

kk6



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

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 hajakentämispainetta. 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 yhdyskunta-rakentamiseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Ma

Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Mam

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".

Mav

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valitut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

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.



Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnöillä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakunta-kaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Kohdemerkinnällä osoitetaan palveluiltaan paikalliskeskustasoisten kuntien pääkeskusten likimääräinen sijainti. Alueella voi sijaita keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, kauppaa, asumista ja työpaikkoja sekä niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja.

Suunnittelumääräys:

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

3.1.2 Pirkanmaan vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava "Elonkirjo ja energia" on vireillä. Vaihemaakuntakaavalla muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040. Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.5.–30.6.2023.

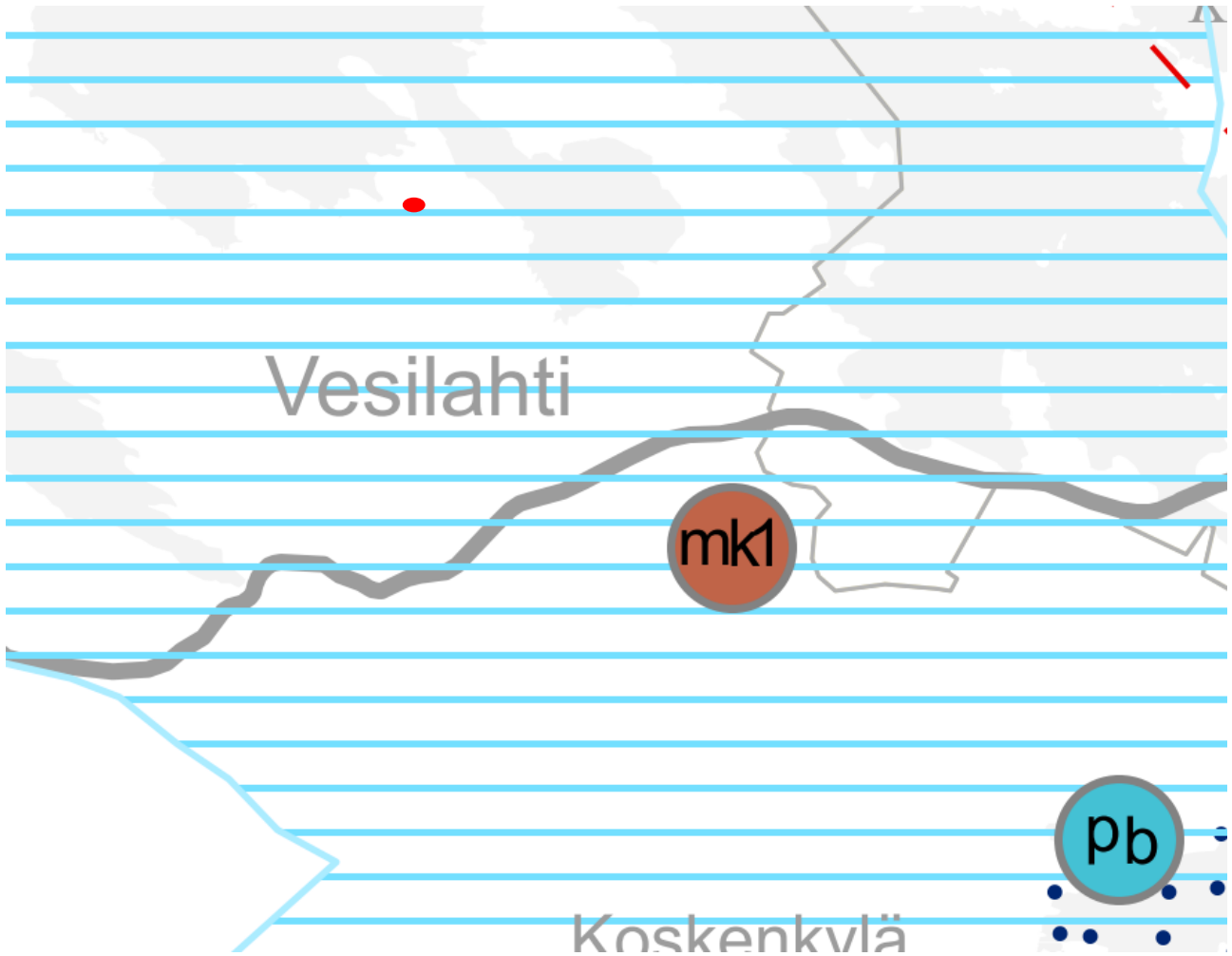
Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Pirkanmaalle laaditaan alueellista luonnon monimuotoisuusohjelmaa sekä energias strategiaa. Kaavoituksen ja strategiatyön on tarkoitus edetä rinnakkain toisiaan täydentäen ja tukien.

Kaava-alue sijoittuu vaihemaakuntakaavan luonnoksessa alueelle, jota koskien vaihemaakuntakaavassa osoitetaan muutoksia merkintöjä tai määräyksiä suhteessa alueella voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Taajamatoimintojen alueen kaavamääräykseen on tehty muutoksia (kts. kuva 4).

Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetyn, maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä (Ma ja Mam) on luonnoksessa esitetty kumottavaksi, samoin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Mav). Vesilahden alue on sen sijaan osoitettu osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (vaalean-sininen vaakaraidoitus). Kaavaluonnoksen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suunnitelualueen eteläpuolelle on merkitty keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus. Alueen eteläpuolelle on merkitty keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Vesilahden eteläpuolelle on luonnoksessa osoitettu maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdemerkintä (mk1) ja alueen kehittämissuosituksen mukaan Vesilahden keskustan eteläpuoleisen alueen suunnittelussa varaudutaan hajautetun energiantuotannon ja -siirtoverkostojen kehittämiseen.



Kuva 3. Ote Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnoksesta, johon on lisätty suunnittelualueen sijainti punaisella ympyrällä.
(Kartta 1)



Kuva 4. Ote Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnoksen kaavamääräyksiltään muuttuneet kaavamerkinnot kartasta, johon on lisätty suunnittelualan suurin piirteinen sijainti vaaleanpunaisella ympyrällä. (kartta 2)

Taajamatoimintojen alue.

Kartta 2

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.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistyssekoittuneena alueena. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat yleismääräyksen mukaiset pois lukien seuraavat alueet:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella yhteensä 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella yhteensä 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 4 000 ~~3 000~~ k-m².
- ~~Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatualueiden osalta 3 000 k-m².~~

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Kartta 2

Kohdemerkinnällä osoitetaan palveluiltaan paikalliskeskustasoisten kuntien pääkeskusten likimääräinen sijainti. Alueella voi sijaita keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, kauppaa, asu- mista ja työpaikkoja sekä niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja.

Suunnittelumääräys:

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi.

~~Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k m².~~

3.2 Yleiskaava

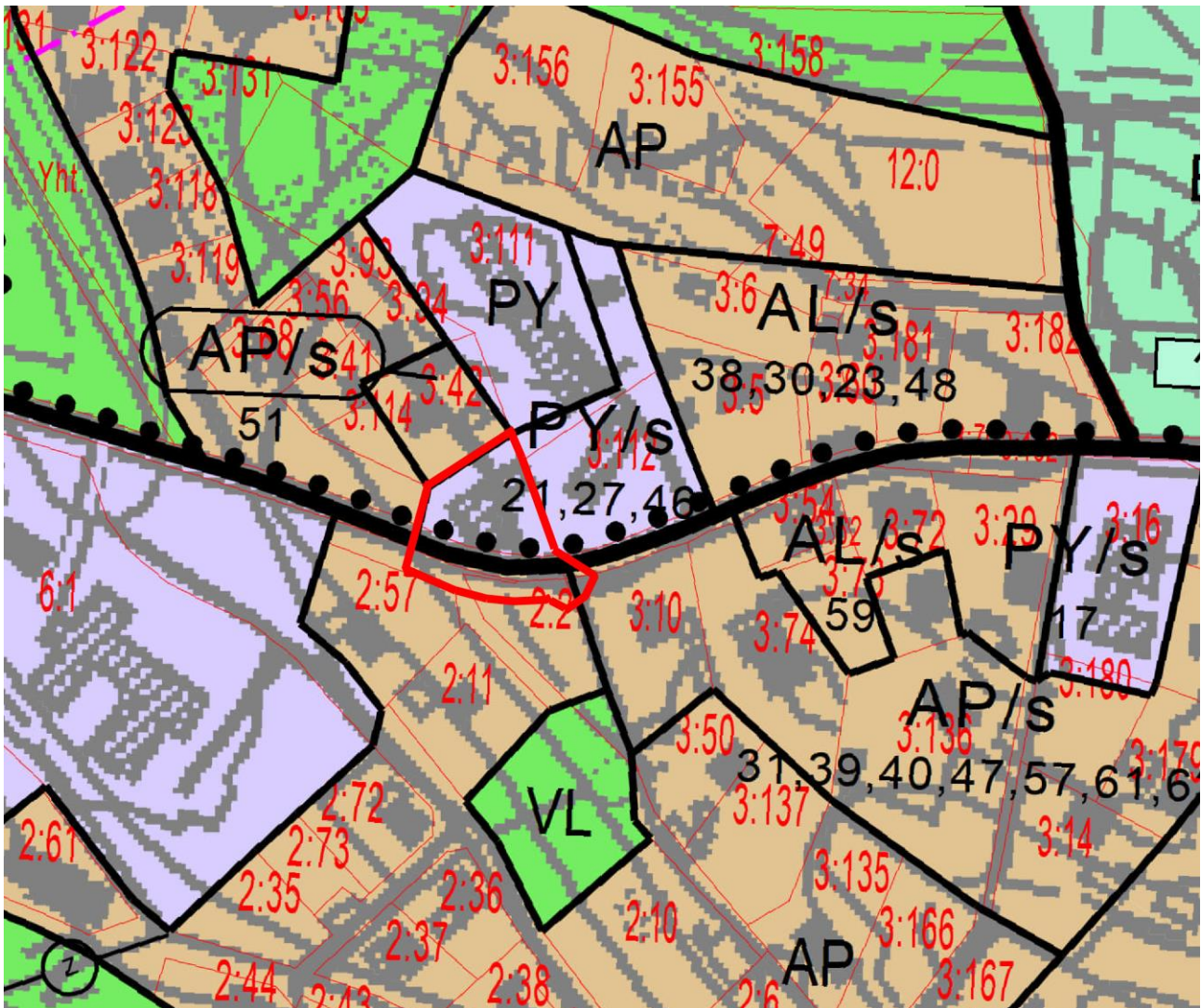
3.2.1 Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus

Alueella on voimassa **Vesilahden kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus**, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2006 § 70. Kaava on tullut voimaan kahdessa osassa, tammikuussa 2007 sekä valituksenalaiselta osaltaan 19.3.2009.

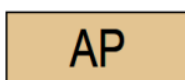
Osayleiskaavassa suunnittelualueesta suurin osa on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu osayleiskaavassa pientalovaltaisena asuntoalueena ja yhdystie/kokoojakatu, jonka reunaan on osoitettu kevyen liikenteen reitti/kevyen liikenteen yhteystarve.

Osayleiskaavan yhteydessä on tehty alueelle rakennusinventointi "Kirkonkylän ja sen ympäristön rakennusinventointi ja maisemahistoriallinen selvitys", jossa on tehty selvitys suunnittelualueen rakennuksista. Osayleiskaavan rakennusinventointi on tehty vuonna 2004.

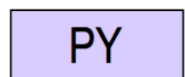
Osayleiskaavassa osoitettu PY/s -merkintä on todettu vanhentuneeksi alueella, joten siitä on suunniteltu poikkeamaa tällä asemakaavalla. Suunnittelualueella sijaitseva vanha kunnanviraston Alatalo on ollut ennen julkisten palvelujen ja hallinnon alueena, mutta sillä ei ole enää käyttöä sellaisenaan. Alatalon käyttö tulevaisuudessa suunnitellaan olevan asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia palveleva. Tällä muutoksella alueen pääkäyttötarkoitukseen turvataan olemassa olevan rakennuksen käyttö myös tulevaisuudessa.



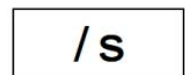
Kuva 5. Ote Kirkonkylän osayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta, johon lisätty punaisella viivalla suunnittelualue.



Pientalovaltainen asuntoalue.



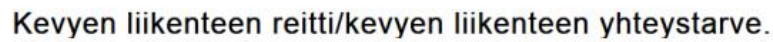
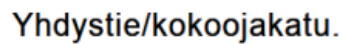
Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Luku merkinnän alapuolella viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon, jossa säilytettävät ominaispiirteet on eriteltty.

Määräys: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkamiseen tulee olla pakottava syy ja rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että kohteen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin arvoihin. Ympäristöä on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

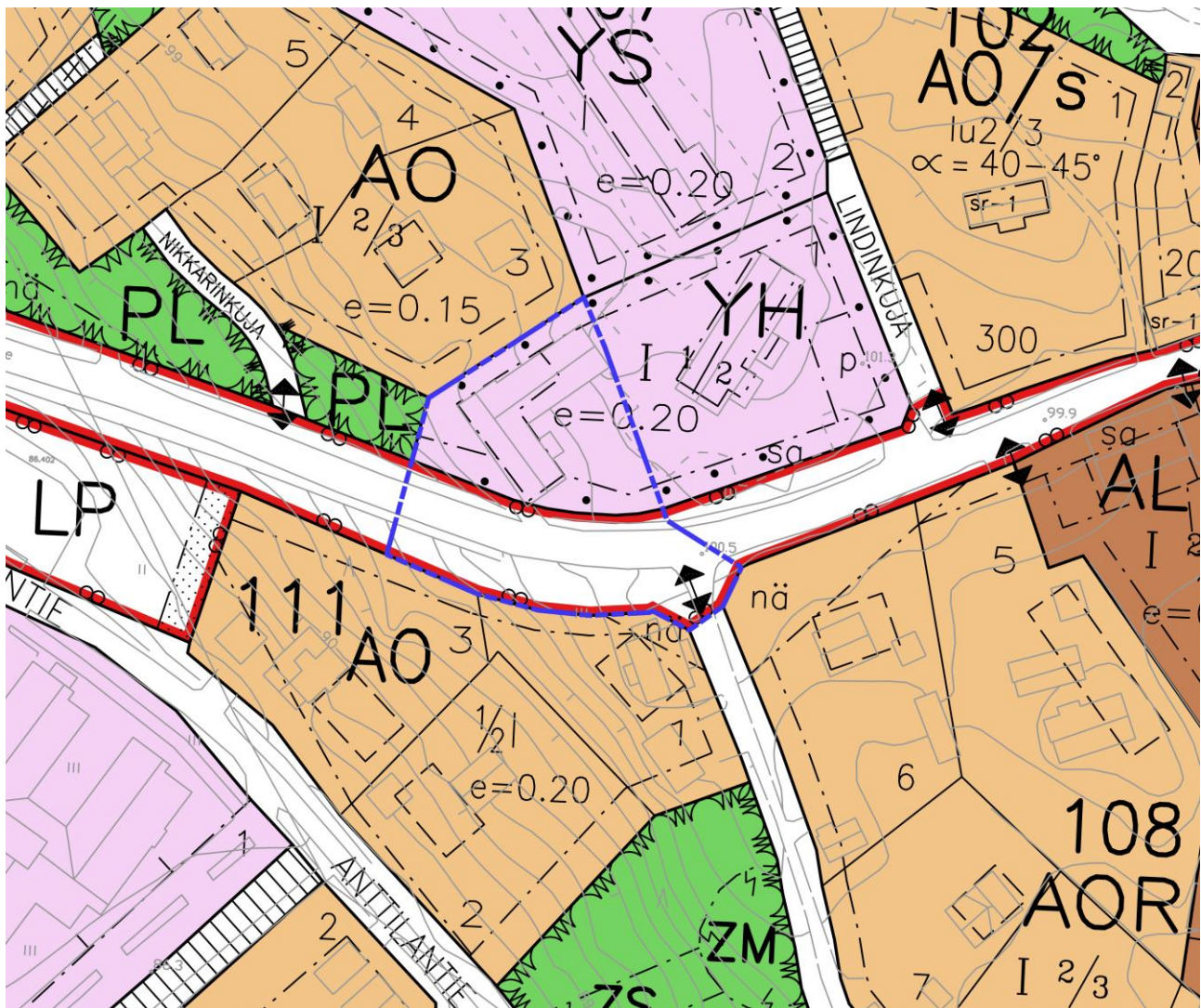


Merkinällä ei oteta kantaa väylän sijaintiin eikä tyyppiin.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Vesilahden Kirkonkylän rakennuskaavan alueelle.

Vesilahden kirkonkylän rakennuskaava on vahvistettu 15.01.1979. Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu hallinto- ja virastorakennuksen alueena (YH), kerrosluku 1½ ja rakennusoikeus e=0,20. Eteläosa suunnittelualueesta on osoitettu yleisenä tien alueena (LT).



Kuva 6. Ote Vesilahden asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen kohdalta.

3.4 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000. Pohjakarttaa tarkistetaan kaavan laadinnan aikana tarpeen mukaan. Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

3.5 Maanomistus

Alustava suunnittelualue kattaa kunnan omistaman kiinteistön 922-413-3-200, osa kunnan omistamista kiinteistöistä 922-413-3-131, 922-895-2-14, 922-419-6-26, sekä osa yksityisissä omistuksissa olevista kiinteistöistä 922-413-3-10 ja 922-419-2-2.

3.6 Rakentamistilanne

Kaava-alueella on rakennuksia seuraavilla kiinteistöillä:

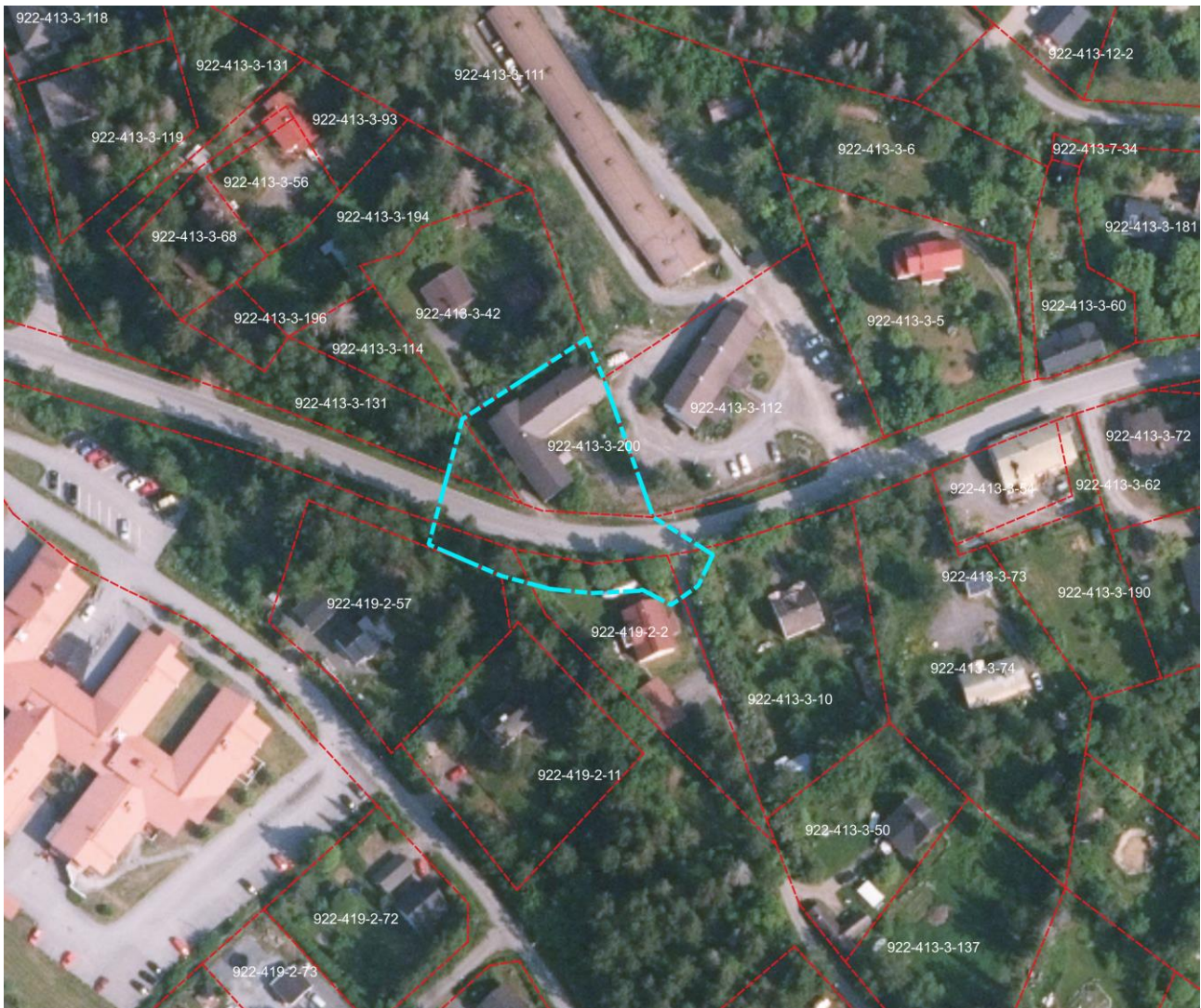
- Kiinteistö 922-413-3-200: toimistorakennus
- Kiinteistö 922-419-2-2: muu rakennus

Kaava-alueen ulkopuolella kaavan kiinteistöillä sijaitsevat muut rakennukset

- Kiinteistö 922-419-2-2: asuinrakennus ja 2 muuta rakennusta
 - Kiinteistö 922-413-3-10: asuinrakennus ja 3 muuta rakennusta
 - Kiinteistö 922-413-3-131: muu rakennus
 - Kiinteistö 922-419-6-26: kokoontumisrakennus ja muu rakennus
- (Lähde: Liiteri 22.12.2023)

Kaava-alueella ei ole muita rakennuksia.

Kaava-alueen rakennuksien sijainnit ilmakuvalla esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 7. Suunnittelualue vaaleansinisellä ja kiinteistörajat punaisella osoitettuna ortokuvalla. (Ortokuva © Maanmittauslaitos 2023)

3.7 Luonto ja maasto

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä, lukuun ottamatta pientä puistoaluetta suunnittelualueen länsireunassa. Suunnittelualueella ei ole suuria eroja maanpinnankorkeudessa.

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto -palvelun karttapalvelu KARPALOn tai muiden tiedossa olevien tietojen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

3.8 Kulttuuriympäristö, muinaismuistokohteet ja maisema

Suunnittelualue sisältyy niin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen kuin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA) on Vesilahden kulttuurimaisema ja maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on Vesilahden kirkonkylän ympäristö.

Museoviraston aineistojen perusteella ei alueella sijaitse muinaismuistokohteita.

3.9 Liikenne ja kunnallistekniikka

Suunnittelualan eteläosassa kulkee Rautialantie, jonka päivittäinen liikennemäärä on Digiroadin aineiston perusteella noin 177 henkilöautoa.

Alue on liitetty kunnallistekniseen verkostoon.

3.10 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Kirkonkylän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä alueelle on tehty vuonna 2004 rakennusinventointi (Kirkonkylän ja sen ympäristön rakennusinventointi ja maisemahistoriallinen selvitys / Vesilahden kunta). Tätä selvitystä hyödynnetään tässä asemakaavahankkeessa.

Pirkanmaan Maakuntamuseo on tehnyt alueella maastokatselmuksen vuoden 2023 talvella. Lisäksi Maakuntamuseo tulee tekemään uuden maastokatselmuksen vuoden 2024 keväällä.

4. Vaikutusten arviointi

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

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 1 §:n mukaan arvioidaan kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) *ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*
- 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

Tämän kaavamuutoksen osalta olennaisimmat vaikutukset arvioidaan kohdistuvan yo. *kursiivilla* esitettyihin kokonaisuuksiin.

Asemakaavan vaikutusalue on suunnittelualue ja sen lähiympäristö. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat ympäristövaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön, maisemaan, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen.

5. Työvaiheet ja alustava aikataulu

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 8. Suunnittelun aikataulu tarkentuu prosessin edetessä.

5.1 Aloitusvaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 5.10.2023. Kunta päätti kaavan vireilletulosta 28.8.2023 § 133. Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei asetettu vielä nähtäville. OAS:aan voi tutustua koko kaavan laadinnan ajan.
- Kaavahankkeen vireilletulosta kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla.
- Osallisilla mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä nähtäville asetettuun kaava-aineistoon nähtävillä pidettävän ajan.
- Viranomaisilta ja muilta tahoilta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Mahdollisesti saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet ja palaute huomioidaan kaavaluonnos vaiheessa.
- Aloitusvaiheen edetessä päätettiin muuttaa kaava-alueen rajausta, jonka myötä kaava jaettiin kahteen osaan.

5.2 Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 5.10.2023. Kunta päätti kaavan vireilletulosta 28.8.2023 § 133. Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei asetettu vielä nähtäville. OAS:aan voi tutustua koko kaavan laadinnan ajan.
- Aloitusvaiheen edetessä päätettiin muuttaa kaava-alueen rajausta, jonka myötä kaava jaettiin kahteen osaan.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 13.09.2023.
- Kaavaluonnos valmistui 09.01.2024.
- Kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §) 21.02. - 25.03.2024 väliseksi ajaksi.
- Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet ja palaute huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

5.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui 04.04.2024.
- Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.04.2024 – 27.05.2024 välisen ajan.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.
- Kaavaehdotusta tarkennetaan tarpeen mukaan.

5.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä __.__.____ § __.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____ § __.
- Kunta kuulutti kaavan voimaantulon __.__.____.

6. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja 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.

Kaavoituksessa käsitellään seuraavien tahojen toimialaa:

- kaava-alueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen asukkaat, yritykset ja omistajat
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt
- Vesilahden kunnan lautakunnat, toimikunnat ja jaostot
- Alueella toimivat yhdistykset

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

7. Yhteystiedot

Vesilahden kunta

Kaavoittaja Juha Kervinen

osoite: Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti

sähköpostiosoite: juha.kervinen@vesilahti.fi

puhelin: 0401561352

Kaavaa laativa konsultti

SWECO

Miska Muikkula

Kaavasuunnittelija

Jenny Jungar

Suunnittelupäällikkö, YKS-564

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)sweco.fi