

Kaavatoimikunta, § 13, 19.05.2021
Kunnanhallitus, § 111, 28.06.2021
Kunnanhallitus, § 164, 30.08.2021
Kaavatoimikunta, § 26, 16.11.2021
Kunnanhallitus, § 224, 29.11.2021
Kaavatoimikunta, § 7, 16.02.2022
Kunnanhallitus, § 36, 14.03.2022

§ 36

Hovinkulman asemakaavamuutos

VESDno-2021-156

Kaavatoimikunta, 19.05.2021, § 13

Valmistelijat / lisätiedot:

Leena Lahtinen, aluearkkitehti, leena.lahtinen@urjala.fi

Kaavatoimikunta 19.5.2021

Kirkonkylän tilan Kylä-Hovi, kiinteistötunnus 922-413-1-61, omistaja on lähettänyt kuntaan 26.4.2021 anomuksen asemakaavan muuttamiseksi tilansa alueella. Maanomistaja anoo asemakaavan muutosta Vihniäntien pohjoispuoliselle alueelle, joka nykyisessä asemakaavassa osoitettu M1 ja AM-alueiksi. Anomuksessa esitetään, että kaavamuutoksella voitaisiin alueelle muodostaa maisemaan sopiva erillispientalojen alue.

Alueen kaavoituksesta on neuvoteltu maanomistajan ja kunnan välillä 1. kerran vuonna 2016. Asiasta on neuvoteltu uudelleen 18.3.2021 ja Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on laatinut luonnossuunnitelman pientaloalueesta, joka oheismateriaalina. Tiedoksi ohessa asiasta käytyjen neuvotteluiden muistiot.

Alueella on Hovin asemakaava, joka on tullut voimaan 2.5.2003. Asemakaavassa Kortteli 187 on AM-1/s merkinnällä osoitettu Maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Alueelle voidaan rakentaa tiloja myös majoitus- ja kokous-toimintaa varten. Ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakentamistoimenpiteiden osalta tulee neuvotella ennen rakennusluvan hakemista rakennuksen sijoituksesta, rakennuksen korkeudesta, materiaaleista ja rakennuksen hahmosta rakennusvalvonnan kanssa. Maisemaan kohdistuvat toimenpiteet tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Osa alueesta on osoitettu M-1 Maa- ja metsätalousalueeksi. Tätä koskee kaavamääräys: Alueen tulee olla puustoinen ja maisemarajojen aukeiden suuntaan tulee olla ehyet. Alueella on myös osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alue (ET).

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, jossa alue on osoitettu tilakeskuksen osalta AM/s merkinnällä, muulta osalta maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alustava suunnittelualue olisi pinta-alaltaan n.5 hehtaaria (n. 50 000 m²).

Kaavamuutoksen laatimisesta on tarpeen laatia kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen aloitussopimus. Myöhemmin, kaavan edettyä ehdotusvaiheeseen, on

tarpeen solmia kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus. Maanomistaja korvaa kunnalle kaavoituskulut ja tien- sekä kunnallistekniikan rakentamiskulut luovuttamalla tonttialueita.

Kunta laatii kaavan kustannuksellaan ja valitsee kaavan laatijan. Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on jättänyt tarjouksen kaavan laatimisesta, joka oheismateriaalina.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, aluearkkitehti

Puheenjohtaja

Kaavatoimikunta esittää, että laaditaan edellä esitetyn pohjalta kaavoituksen aloitussopimus kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Kaavatoimikunta ei näe estettä kaavahankkeelle ja esittää kunnanhallitukselle

1) että se päättää käynnistää kaavamuutoksen korttelin 152 tontille 3 ja puistoalueelle ja kuuluttaa sen vireilletulosta.

2) että se valitsee kaavan laatijaksi Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, perusteena aluetuntemus ja kaavan laatimisen kokonaistaloudellisuus.

Päätös

Kaavatoimikunta päättää, että laaditaan kaavoituksen aloitussopimus kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Kaavatoimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle

1) että se päättää käynnistää kaavamuutoksen korttelin 152 tontille 3 ja puistoalueelle ja kuuluttaa sen vireilletulosta.

2) että se valitsee kaavan laatijaksi Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, perusteena aluetuntemus ja kaavan laatimisen kokonaistaloudellisuus.

Kunnanhallitus, 28.06.2021, § 111

Kaavoituksen aloitussopimus luonnos on laadittu kaavatoimikunnan käsittelyn jälkeen ja liitetty oheen. Myöhemmin kaavoituksen edessä on tarkoitus solmia maankäyttösopimus kunnan ja tilan Kylä-Hovi (922-413-1-61) maanomistajan välillä.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää, että se

1. käynnistää kaavamuutoksen Kirkonkylän Hovin asemakaava-alueelle, koskien sen M-1, AM-1/s , ET- korttelialueita ja tiloja Kylä-Hovi, kiinteistötunnus 922-413-1-61 sekä kunnan kiinteistöä 922-413-1-131. sekä kuuluttaa sen vireilletulosta.
2. valitsee kaavan laatijaksi Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, perusteena aluetuntemus ja kaavan laatimisen kokonaistaloudellisuus.
3. hyväksyy kaavoituksen aloitussopimuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus, 30.08.2021, § 164

Valmistelijat / lisätiedot:

Leena Lahtinen, aluearkkitehti, leena.lahtinen@urjala.fi

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tehty päätös kunnanhallituksen kokouksessa 28.6.2021 § 111 ja julkaistu kuulutus kunnan ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä Lempäälän-Vesilahden Sanomissa 7.7.2021. Suunnittelualueella on voimassa Hovin asemakaava, joka on tullut voimaan 2.5.2003. Alue on osin yksityisessä omistuksessa ja osin kunnan omistuksessa. Asemakaavamuutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Alueella sijaitsee Hovin ratsutila rakennuksineen ja rakennelmineen sekä metsää.

Asemakaavamuutos koskee Kirkonkylän korttelialuetta 187, joka on osoitettu maatilojen korttelialueeksi (AM-1/s) ja sen lounaispuolella olevaa maa- ja metsätalousaluetta (M-1) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten aluetta (ET). Kaavoitus koskee tiloja Kylä-Hovi, 922-413-1-61, sekä kunnan kiinteistöä 922-413-1-131. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa alueen eteläosaan maisemaan sopiva erillispientalojen alue.

Hovinkulman asemakaavan muutoksesta on valmistunut kaavan laatijan Helena Väisäsen, Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, toimesta 18.8.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on toimitettu kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus hyväksyy 18.8.2021 päivätyn Hovinkulman asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville osallisten kuulemiseksi (MRL 63§) suunnittelutyön ajaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavatoimikunta, 16.11.2021, § 26

Kaavatoimikunta 16.11.2021

Hovinkulman asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 16.9.2021 alkaen koko suunnittelutyön ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollista antaa kirjallisia tai suullisia mielipiteitä 18.10.2021 mennessä. Palautetta saatiin Vesilahden kunnan sivistyslautakunnalta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Palautteen pohjalta asemakaavan laatimisessa huomioitavaksi tunnistettiin:

- olemassa olevan ET-alueen säilyttäminen
- puuston säilyttäminen uusien asuinkortteleiden ja Hovin tilakeskuksen välillä
- talouskeskuksen toimintojen säilyttäminen
- maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen riittävä huomioiminen.

Saapunut palaute on kirjattu kaavaselostukseen ja palautteesta laadittu palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on valmistellut kaavaluonnoksen, joka on päivätty 29.10.2021. Asemakaavan muutoksessa on korttelin 187 eteläosaan muodostettu kaksi erillispientalojen korttelialuetta ja katualue Riimutie. Kortteleissa on yhteensä 8 uutta rakennuspaikkaa. Suurin sallittu kerrosluku on lu2/3, joka vastaa viereiselle Hovin alueelle toteutuneiden omakotitalojen kerroslukua. Rakennusoikeutta on kullakin rakennuspaikalla 260 kerrosalaneliömetriä. Kaavassa on määrätty rakennusten harjansuunnasta ja kattokaltevuudesta. Kaavaan liittyy rakentamistapaohjeet, joiden noudattamisesta on määrätty kaavan yleismääräyksissä. Rakentamistapaohjeissa on annettu ohjeita rakennusten sijoittamisesta, rakennusten korkeudesta, vesikaton muodosta sekä julkisivujen ja vesikaton materiaaleista ja väryksestä.

Hovin ratsutilan alue on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa tiloja myös majoitus- ja kokoustoimintaa varten. Ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Maatilan talouskeskuksen pinta-ala pienenee 5933 m² verran. Rakennusoikeus pienenee uusien asuinkortteleiden rakennusoikeutta vastaavan määrän. Rakennusoikeutta on osoitettu kaavassa 4000 kerrosalaneliömetriä, josta käyttämätöntä rakennusoikeutta jää edelleen noin 2500 kerrosalaneliömetriä. Talouskeskuksen korttelialueen ja uusien asuinkortteleiden rajalle on osoitettu alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena tai alueelle on istutettava puusto. Muilta osin maatilojen talouskeskusten korttelialueen kaavamääräykset säilyvät ennallaan.

Uusien asuinkortteleiden ja toteutuneen asuinkorttelin 188 väliin on osoitettu maa- ja metsätalousalue. Vihniäntien varteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kaavatoimikunta esittää, että kunnanhallitus päättää,

1. että 29.10.2021 asemakaavan valmisteluaineisto kirkonkylän korttelin 187 alueella ja viereisellä maa- ja metsätalousalueella sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueella asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville.
2. että siitä pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Vesilahden ympäristönsuojelulta ja Pirkanmaan aluepelastuslaitokselta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus, 29.11.2021, § 224**Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää,

1. että 29.10.2021 asemakaavan valmisteluaineisto kirkonkylän korttelin 187 alueella ja viereisellä maa- ja metsätalousalueella sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueella asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville.
2. että siitä pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Vesilahden ympäristönsuojelulta ja Pirkanmaan aluepelastuslaitokselta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavatoimikunta, 16.02.2022, § 7

16.02.2022

Hovinkulman asemakaavamuutoksen 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 ja Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Lisäksi saatiin yksi mielipide. Vesilahden kunnan tekninen lautakunta totesi, että sillä ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Luonnosvaiheen palautteesta on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Saapuneen palautteen pohjalta kaavaluonnosta ja kaavan valmisteluaineistoa tarkistettiin seuraavasti:

- Asemakaavaa varten on tarvetta laatia luontoselvitys, jossa mm. selvitetään mahdollisten direktiivilajien, erityisesti lepakoiden ja liitooravan esiintyminen alueella. Luontoselvitys laaditaan kevään aikana ja kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa, mikäli selvityksen tulokset antavat siihen aiheutta.
- Asemakaavaan lisättiin kaavamääräys: "Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä." Kaavaselostukseen lisättiin selvitys hulevesien hallinnasta alueella.
- Tieto valtioneuvoston päätöksestä 18.11.2021 valtakunnallisesti arvokkaiden maisemaalueiden inventoinnista lisättiin kaavaselostukseen.
- Kaavaselostukseen lisättiin yleiskaavallinen tarkastelu, jossa arvioidaan, miten maankäyttö ja rakennuslaissa säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on valmistellut kaavaehdotuksen, joka on päivätty 16.02.2022. Kaavaehdotuksen asemakaavakartta on sisällöltään sama kuin luonnosvaiheen asemakaavakartta.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kaavatoimikunta esittää, että kunnanhallitus päättää,

- että 16.02.2022 päivätty asemakaavaehdotus kirkonkylän kortteliin 187, maa ja metsätalousalueelle ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alueelle asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.
- että siitä pyydetään lausunto Pirkanmaan ELYkeskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Vesilahden kunnan ympäristönsuojelulta ja Pirkanmaan aluepelastuslaitokselta.

Päätös

Kaavatoimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää,

- että 16.02.2022 päivätty asemakaavaehdotus kirkonkylän kortteliin 187, maa ja metsätalousalueelle ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alueelle asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.
 - että siitä pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Vesilahden kunnan ympäristönsuojelulta ja Pirkanmaan aluepelastuslaitokselta.
-

Kunnanhallitus, 14.03.2022, § 36

Valmistelija / lisätiedot:

Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja, tuomas.hirvonen@vesilahti.fi

Liitteet

- 1 Hovinkulma_2022-02-16
- 2 Kaavaselostus_Hovinkulma_akm_2022-02-16
- 3 Liitteet_kaavaselostus_Hovinkulma_akm_2022-02-16

-

Ehdotus

14.3.2022

Kunnanhallitus päättää,

- 1) että 16.02.2022 päivätty asemakaavaehdotus kirkonkylän kortteliin 187, maa ja metsätalousalueelle ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alueelle asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.
- 2) että siitä pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Vesilahden kunnan ympäristönsuojelulta ja Pirkanmaan aluepelastuslaitokselta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

ELY-keskus, Pirkanmaa maakuntamuseo, tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, ympäristönsuojelu sekä Pirkanmaan aluepelastuslaitos

Pöytäkirja on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon 21.3.2022.

Otteen oikeaksi todistaa:

Vesilahti
23.03.2022

Tarja Heino

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on lähetetty sähköpostilla 23.3.2022.

Oikaisuvaatimus

§36

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen

Oikaisuvaatimusaika ja päätöksen tiedoksisaanti

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä niin, että se ehtii perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Viraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Vesilahden kunnanhallitus

Posti- ja käyntiosoite: Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti
Sähköpostiosoite: vesilahdenkunta(at)vesilahti.fi

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi

-
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Myös sähköposti on ilmoitettava, jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköpostitse.