

Aika 19.05.2021, klo 17:05 - 19:09

Paikka Teams etäkokous

Käsitellyt asiat

- § 10 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 11 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 12 Kokkotien asemakaavan muutos**
- § 13 Hovinkulman asemakaavan muutos**
- § 14 Narvan korttelin 25 tontti 1**
- § 15 Lohkominen Kirkonkylän korttelissa 102 tontilla 4**
- § 16 Kirkonkylän osayleiskaavan päivitys**
- § 17 Tiedoksi merkittävät asiat**

Lisäpykälät

- § 18 Poistettu**

Saapuvilla olleet jäsenet

Tuomas Hirvonen, puheenjohtaja
Mervi Lumia, 1. varapuheenjohtaja
Harri Penttilä
Kristiina Pispala
Marko Lounasranta
Pertti Uusi-Erkkilä, poistui 18:22
Valto Sorva
Virpi Alakoski

Muut saapuvilla olleet

Leena Lahtinen, aluearkkitehti, sihteeri, poistui 18:47
Timo Haapaniemi, kehitysjohtaja
Harri Vierikka, kunnaninsinööri
Marja-Riitta Kela, palvelusihteeri

Allekirjoitukset

Tuomas Hirvonen
Puheenjohtaja

Leena Lahtinen
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

24.05.2021

25.05.2021

Marko Lounasranta

Kristiina Pispala

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon 25.5.2021.
26.05.2021

§ 10

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ehdotus

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

§ 11

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös

Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Marko Lounasranta ja Kristiina Pispala.

§ 12

Kokkotien asemakaavan muutos

VESDno-2021-143

Valmistelija / lisätiedot:
Leena Lahtinen
leena.lahtinen@urjala.fi
aluearkkitehti

Liitteet

1 Kaavaote muutosalue

Kaavatoimikunta 19.5.2021

Kokkotien ja Kesontien kulmauksessa sijaitsevan korttelin 152 tontin 3 omistaja on lähettänyt kuntaan 22.3.2021 anomuksen asemakaavan muuttamiseksi omistamallaan tontilla ja sen viereisellä vuokraamallaan puistoalueella.

Maanomistaja anoo asemakaavan muutosta AO-tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi kaavamerkinnälle AR, kerrosmäärän muuttamiseksi, rakennusoikeuden lisäämiseksi ja rakennusalan suurentamiseksi. Tontille halutaan rakentaa kaksi 1-kerroksista rivitaloa täydentämään rivi- ja pientaloista koostuvaa naapurustoa ja aluetta.

Rivitalojen sijainnista ja asuntojakaumasta ollaan keskusteltu kunnan viranomaisten (aluearkkitehti, rakennustarkastaja) kanssa etukäteen. Asuintontin toimintoja on tavoitteena laajentaa viereiselle puistovyöhykkeelle, jonka hakijan edustaja on vuokrannut. Tontin ala on 2170 m² ja anottu rakennusoikeus 540 kem². Anomuksen liitteenä on toimitettu alustava viitesuunnitelmaluonnos.

Tontin alueella on voimassa Pappila 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 asunnolle ja 100 km² talousrakennukselle. Tontille on osoitettu rakennusala ja ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi (II). Viereiselle tontille on rakentunut yksikerroksisia rivitaloja huolimatta siitä, että niiden rakennuspaikoille on myös osoitettu ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi.

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

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, jossa tontti on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja puistoalue lähivirkistysalueena (VL). Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet, jotka merkitään asemakaavaan AR-merkinnällä, ovat pientaloja.

Tontin kauppakirjassa todetaan: Ostajan ja myyjän kesken sovittu, että tontille käynnistetään kaavamuutos tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja rakennusoikeuden muuttamiseksi, jotta se soveltuu rivitalon rakentamiseen.

Kaavamuutoksen laatimisesta on tarpeen laatia maanomistajan ja kunnan välinen kaavoituksen aloitussopimus. Maankäyttö Sopimus ei ole tarpeen, koska rakennusoikeuden nousu on jäämässä alle 500 km². Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan n. 3000 m².

Kunta laatii kaavan kustannuksellaan ja valitsee kaavan laatijan.

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 Kirkonkylän korttelin 152 tontille 3 ja puistoalueelle sekä kuuluttaa sen vireilletulosta.

2) että se päättää periä asemakaavan muuttamisesta maanomistajalta maksuluokan 2. eli 2500 euroa korvaus perustuen Kval 25.11.2013 § 79.

Päätös

Kaavatoimikunta päättää, että laaditaan kaavoituksen aloitussopimus kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Kaavatoimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle,

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

2) että se päättää periä asemakaavan muuttamisesta maanomistajalta maksuluokan 2. eli 2500 euroa korvaus perustuen Kval 25.11.2013 § 79.

Esteellisyys

Virpi Alakoski esteellinen; hallintomenettelylain mukainen intressijäävi.

Tiedoksi

Kunnanhallituksen jatkokäsittely

§ 13

Hovinkulman asemakaavan muutos

VESDno-2021-156

Valmistelija / lisätiedot:

Leena Lahtinen

leena.lahtinen@urjala.fi

aluearkkitehti

Liitteet

1 Luonnoskartta 2021-04-07

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 maankäytösopimus. 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 Väisäsen, 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 Väisäsen, perusteena aluetuntemus ja kaavan laatimisen kokonaistaloudellisuus.

Tiedoksi

Kunnanhallituksen jatkokäsittely

§ 14

Narvan korttelin 25 tontti 1

VESDno-2020-262

Valmistelija / lisätiedot:

Leena Lahtinen

leena.lahtinen@urjala.fi

aluearkkitehti

Liitteet

1 Kaavaote määräyksineen Narvan Kortteli 25

Kaavatoimikunta 19.5.2021

Tila 922-425-10-28 on pinta-alaltaan 2513m², josta pieniosa on tiealuetta ja loput kaavan mukaista tonttia. Alueella on voimassa asemakaava: Narva rakennuskaava korttelit 24-35, joka tullut voimaan 15.5.1979.

Kaavan mukainen Narvan korttelin 25 tontti 1 on pinta-alaltaan 2347 m² ja rakennusoikeus sillä tehokkuudella $e=0,3$ on 704 km². Tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Tontilla sijaitsevat entiset vanhusten asuinrivitalot, jotka on tarkoitus purkaa.

Kunnanhallitus on päätöksessään 10.5.2021 § 81 esittänyt, että kaavatoimikunta tarkastelee alueen käyttötarkoitusta ja mahdollista kaavoittamista uudelleen.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, aluearkkitehti

Puheenjohtaja

Kaavatoimikunta näkee asuinkäytön tontin pääkäyttötarkoituksena myös jatkossa. Kaavatoimikunta ei näe estettä käynnistää kaavamutosta mikäli katsotaan tarpeelliseksi.

Päätös

Kaavatoimikunta päättää, että näkee asuinkäytön tontin pääkäyttötarkoituksena myös jatkossa. Kaavatoimikunta ei näe estettä käynnistää kaavamutosta mikäli katsotaan tarpeelliseksi.

Tiedoksi

Aluearkkitehti, palvelusihteeri

§ 15

Lohkominen Kirkonkylän korttelissa 102 tontilla 4

VESDno-2021-164

Valmistelija / lisätiedot:

Leena Lahtinen

leena.lahtinen@urjala.fi

aluearkkitehti

Liitteet

1 Kaavakartta lohkottava alue

Kaavatoimikunta 19.5.2021

Tontin omistaja on lähettänyt lohkomisaloitteen kaavatoimikunnalle koskien korttelin 102 tonttia 4 Rautialantien varressa kirkon läheisyydessä. Lohkominen koskee kiinteistöä 922-413-3-182, joka on pinta-alaltaan 1920 m².

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2004. Tontti on asemakaavassa osoitettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s). Kortteli on osa kulttuurihistoriallisesti yhtenäistä aluetta. Ympäristön vanhan rakennuskannan, puuston, tiestön pihapiirin rakenteiden ja yleisilmeen säilymiseen sekä uudisrakentamisen sopeutumiseen ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,25, joka on tontille 480 km². Alueella on ohjeellinen tonttijako. Nykyinen Yrittäjäatalo tontilla on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1. Rakennusten kattokaltevuus on määrätty 40-45 astetta ja kerrosluku lu2/3.

Lohkomisen tavoitteena on muodostaa n. 800 neliömetrin rakennuspaikka omakotitalolle. Hakijan tavoitteena on sopeuttaa uudisrakennus maisemaan asemakaavamääräysten mukaisesti ympäristö säilyttäen ja olemassa olevaa rakennuskantaa huomioiden mm. siten, että sitä ei rakenneta yksikerroksisena.

Ohjeellisen tonttijaon alueella rakennuspaikka voi muodostua esitetystä tonttijaosta poiketen. Lohkomisella ei ole vaikutusta voimassaoleviin kaavamerkintöihin ja määräyksiin eikä rakennusoikeusmäärään alueella. Esitetyllä lohkomisella on mahdollista muodostaa tarkoituksenmukainen pinta-alaltaan n.800 m² oleva asuinrakentamiseen ja ympäristöönsä soveltuva pienehkö rakennuspaikka. Rakennuspaikka on liitettävissä nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon. Lohkomisesta ei saa olla haittaa nykyisen kaavan toteutumiselle tai alueen muulle maankäytönsuunnittelulle.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, aluearkkitehti

Puheenjohtaja

Kaavatoimikunta toteaa, ettei näe lohkomiselle estettä ja esittää, että kunnanhallitus antaa suostumuksen esitettyyn kiinteistön 922-413-3-182 lohkomiseen.

Perusteena on, että uusi rakennuspaikka on kunnallistekniikkaan liitettävissä. Tontilla jäljellä oleva rakennusoikeus on muutoin vaikeasti hyödynnettävissä ilman että vaarannetaan vanhan rakennuskannan säilyminen. Kaavatoimikunta toteaa, että uudisrakentamisen sopeutumiseen ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Päätös

Kaavatoimikunta päättää, ettei näe lohkomiselle estettä ja esittää, että kunnanhallitus antaa suostumuksen esitettyyn kiinteistön 922-413-3-182 lohkomiseen.

Tiedoksi

Kunnanhallituksen jatkokäsittely

§ 16

Kirkonkylän osayleiskaavan päivitys

VESDno-2021-163

Valmistelija / lisätiedot:

Leena Lahtinen

leena.lahtinen@urjala.fi

aluearkkitehti

Liitteet

1 seuranta 2021 KK oyk hyväksytty131106

Kaavatoimikunta 19.5.2021

Kirkonkylän osayleiskaavassa oli tarkistamis- ja laajentamistarpeita ja kaavahanke käynnistyi vuonna 2003, jolloin hankkeesta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä käynnistettiin kaavoitusta varten tarvittavien selvitysten hankinta. Kunnanhallitus hyväksyi kaavoituksen pohjaksi tavoitteet kesäkuussa 2004. Kunnanvaltuusto hyväksyi Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus kaavan 13.11.2006, § 70. Kunnanhallitus määräsi kaavan tulemaan muilta kuin valituksen alaisilta osiltaan voimaan tammikuussa 2007. Kaava on tullut voimaan myös valituksenalaisena olleilta osiltaan 19.3.2009.

Kirkonkylän osayleiskaavan selostuksen kohdassa tavoitteet/ Toimintokohtaiset tavoitteet todetaan: "Kaavoitustyön lähtökohdaksi on kunnanhallitus päättänyt kokouksessaan 14.6.2004 tarkemmin määritellyt tavoitteet. Tavoitteiden aikajanana on noin 10 vuotta eli tavoitteet on pyritty määrittämään vuoteen 2014 mennessä toteutuviksi. Tavoitteiden asettelussa on kuitenkin huomioitu, että tämän suunnittelujakson jälkeen Kirkonkylä ei ole "valmis", vaan sitä tulee pystyä edelleen kehittämään."

Osayleiskaavassa osoitettuja mutta vielä asemakaavoittamattomia tai vireillä olevia asuntoalueita on yhteensä noin 60 ha, mikä vastaa noin 1200 asukkaan tarpeita asukastiheydellä 20 as/hehtaari. Kirkonkylällä on noin 46 hehtaaria osayleiskaavan asuntoaluevarauksia, jotka on jo asemakaavoitettu, mutta jotka on pääosin vielä toteutumatta. Tämä vastaa noin 920 asukkaan tarpeita, asukastiheydellä 20 as /hehtaari. Asemakaava-alueiden toteutumisen estää puuttuva kunnallistekniikka ja tiestö, jota alueille ei ole rakennettu. Nykyinen osayleiskaava mahdollistaa kunnan väestönkasvutavoitteiden saavuttamisen.

Kuntaan on valmistunut strateginen kehityskuva vuonna 2020 ja siihen liittyvä kaavoitusohjelma. Kaavoitusohjelman mukaan edettäessä tulevat nykyisen osayleiskaavan jäljellä olevat varaukset kaavoitettua n. 2025 mennessä, riippuen kunnan maanhankinnan ja yksityisten maanomistajien kanssa laadittujen sopimusten toteutumisesta. Yleiskaavan toteuman seuranta on esitetty liitteenä olevalla kartalla.

Uusien alueiden kehittämisen ja kaavoituksen pohjaksi olisi tarpeellista tarkastella Kirkonkylän ympäristöä ja sen kehittämismahdollisuuksia laatimalla alueelle uusi yleiskaava. Yleiskaava-alueen laajentaminen nykyisestä tulisi myös harkita.

Asemakaavoittamiseen on ilmennyt tarvetta myös alueilla, joita nykyisessä osayleiskaavassa ei asemakaavoitettavaksi ole osoitettu ja niiden asemakaavoittamiseen sopiminen tulisi tutkia yleiskaavoituksen kautta. Toisaalta rakentamisen painetta on myös yleiskaavan ulkopuolisilla alueilla. Niillä yleiskaava edistäisi maanomistajien tasapuolista kohtelua sekä rakennusoikeuksien osoittaminen yleiskaavassa lisäisi alueiden uudisrakentamisen ennakoitavuutta.

Kirkonkylän osayleiskaava rajautuu Rantaosayleiskaavaan, kaavoittamattomiin haja-asutusalueisiin ja Koskenkylän ympäristön osayleiskaavaan sekä Lempäälän kunnan alueisiin idästä.

Voimassa oleva Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus-kaava verkkosivulla: https://www.vesilahti.fi/wp-content/uploads/2018/11/KKoyk_.pdf

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, aluearkkitehti

Puheenjohtaja

Kaavatoimikunta keskustelee osayleiskaavatyön käynnistämisen tarpeesta ja tavoitteista sekä aluerajauksesta.

Päätös

Kaavatoimikunta päättää, että osayleiskaavan uudistamistyö on tarpeellista ja aluerajoista päätetään työn alkaessa syksyllä.

§ 17

Tiedoksi merkittävät asiat

Valmistelija / lisätiedot:
Leena Lahtinen
leena.lahtinen@urjala.fi
aluearkkitehti

Liitteet

1 2021 - asukaskyselyt RAPORTTI laaja

1. Keskustelu aiheesta: Kuntatapaaminen vaihemaakuntakaavan käynnistämisestä 26.5.2021 klo 9-11
2. Seututoimiston asukaskysely ja poismuuttajakysely; tiedoksi edelleen kunnanhallitukselle
3. Metsämantereen asemakaavan tilannekatsaus
4. Kaavavarannot
5. Maapoliittisen ohjelman päivitystyön työpajan ajankohdan sopiminen.

Ehdotus

Esittelijä: Leena Lahtinen, aluearkkitehti

Merkitään kaavatoimikunnalle tiedoksi ja toimitetaan kohdan 2 kysely tiedoksi kunnanhallitukselle.

Päätös

Kaavatoimikunta merkitsee asiat tiedoksi.

1. kuntatapaamiseen osallistuu Tuomas Hirvosen ja Leena Lahtisen lisäksi Kristiina Pispala ja Harri Penttilä.
2. Seututoimiston asukaskysely toimitetaan tiedoksi kunnanhallitukselle.
5. Maapoliittisen ohjelman päivitystyö aloitetaan syksyllä.

§ 18
Poistettu

Valmistelija / lisätiedot:
Tuomas Hirvonen
tuomas.hirvonen@vesilahti.fi
kunnanjohtaja

Ehdotus

Kokouskäsitely

Muutoksenhakukielto

§10, §11, §12, §13, §14, §15, §16, §17, §18

Muutoksenhakukielto

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta.

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136§)
- virka- ja työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50§ 2 mom)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22§)