

Aika 16.02.2022, klo 17:01 - 17:45

Paikka Teams-etäkokous

### **Käsitellyt asiat**

- § 4 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 5 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 6 Kokkotien asemakaavamuutos, ehdotusvaihe**
- § 7 Hovinkulman asemakaavamuutos, ehdotusvaihe**
- § 8 Rauhamäen ranta-asemakaava, vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- § 9 Tiedoksi merkittävät asiat**

Saapuvilla olleet jäsenet

Tuomas Hirvonen, puheenjohtaja  
Kristiina Pispala, 1. varapuheenjohtaja  
Ari Arvela  
Ari Perämaa  
Aura Elliott  
Harri Penttilä  
Johanna Halme  
Marko Lounasranta  
Susanna Suoniemi, saapui 17:02  
Tapani Pietilä

Muut saapuvilla olleet

Marja-Riitta Kela, palvelusihteeri, sihteeri  
Veli Salmi, rakennustarkastaja  
Helena Väisänen, Arkkitehti, poistui 17:30

Allekirjoitukset

Tuomas Hirvonen  
Puheenjohtaja

Marja-Riitta Kela  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

21.02.2022

22.02.2022

Johanna Halme

Harri Penttilä

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon 23.02.2022.  
23.02.2022

**§ 4**

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

**Päätös**

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

**§ 5**

**Pöytäkirjan tarkastus**

**Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

**Päätös**

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Johanna Halme ja Harri Penttilä.

---

**Kaavatoimikunta, § 12, 19.05.2021**  
**Kunnanhallitus, § 98, 07.06.2021**  
**Kunnanhallitus, § 143, 09.08.2021**  
**Kaavatoimikunta, § 25, 16.11.2021**  
**Kunnanhallitus, § 223, 29.11.2021**  
**Kaavatoimikunta, § 6, 16.02.2022**

**§ 6**

**Kokkotien asemakaavamuutos, ehdotusvaihe**

VESDno-2021-143

**Kaavatoimikunta, 19.05.2021, § 12**

Valmistelijat / 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 m<sup>2</sup> ja anottu rakennusoikeus 540 kem<sup>2</sup>. 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 km<sup>2</sup> 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. Maankäyttösopimus ei ole tarpeen, koska rakennusoikeuden nousu on jäämässä alle 500 km<sup>2</sup>. Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan n. 3000 m<sup>2</sup>.

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.

---

### **Kunnanhallitus, 07.06.2021, § 98**

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

---

Liitteet

- 1 Kaavaote muutosalue
- 2 Kaavoituksen aloitussopimus liitteineen

Kaavatoimikunnan käsittelyn jälkeen on valmisteltu kaavoituksen aloitussopimusluonnos, joka ohessa liitteenä kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

**Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää, että se

- 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 ja
- 3) että se hyväksyy kaavoituksen aloitussopimuksen

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

**Kunnanhallitus, 09.08.2021, § 143**

Valmistelijat / lisätiedot:

Leena Lahtinen

leena.lahtinen@urjala.fi

aluearkkitehti

Liitteet

- 1 OAS Kokkotien asemakaavamuutos 04082021

Asemakaavamuutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tehty päätös kunnanhallituksen kokouksessa 7.6.2021 § 98 ja julkaistu kuulutus kunnan ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä Lempäälän-Vesilahden Sanomissa 7.7.2021. Tontin alueella on voimassa Pappila asemakaava ja asemakaavamuutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2003. Puistoalueella on voimassa Kirkonkylän rakennuskaava-alue, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.4.1992 ja tullut voimaan 6.8.1992.

Asemakaavamuutos koskee Vesilahden Kirkonkylän korttelin 152 tonttia 3 sekä puistoaluetta. Kokkotien ja Kesontientien kulmauksessa sijaitseva alue on rakentumaton. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on erillispientalotontin (AO) käyttötarkoituksen muuttaminen rivitalotontiksi (AR), kerrosmäärän muuttaminen kahdesta yhteen, rakennusoikeuden lisääminen n. 550 kerrosneliömetriin ja rakennusalan suurentaminen. Asuintontin toimintoja, kuten leikkialuetta ja paikoitusta, on tavoitteena laajentaa viereiselle puistovyöhykkeelle. Tontille on tavoitteena rakentaa kaksi 1-kerroksista rivitaloa täydentämään rivi- ja pientaloista koostuvaa naapurustoa ja aluetta.

---

Asemakaavamuutoksesta on valmistunut aluearkkitehti Leena Lahtisen toimesta Kokkotien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on toimitettu kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus hyväksyy 4.8.2021 päivätyn Kokkotien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville osallisten kuulemiseksi (MRL 63§) suunnittelutyön ajaksi.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

## **Kaavatoimikunta, 16.11.2021, § 25**

### Liitteet

- 1 Kaavakartta\_AKM Kokkotie\_2021-10-29.pdf
- 2 Kaavaselostus\_Kokkotie\_2021-10-29.pdf
- 3 Selostuksen liitteet Kokkotien\_akm\_2021-10-29.pdf

Kaavatoimikunta 16.11.2021

Kokkotien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.9.2021 alkaen koko suunnittelutyön ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollista antaa kirjallisia tai suullisia mielipiteitä 2.10.2021 mennessä. Palautetta saatiin Pirkanmaan maakuntamuseolta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Asunto-osakeyhtiö Kaustalan Hovilta. Teemoina palautteessa nousivat esille:

- rakentamisen toteutettavuus siten, että tontille jää riittävästi tilaa pysäköinnin, oleskelun, leikin, jätehuollon ja muun kiinteistöhuollon järjestämiseksi
- hulevesien ohjaaminen
- valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen 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 korttelin 152 tonttiin 3 on liitetty 565 m<sup>2</sup> suuruinen alue viereisestä puistoalueesta. Muodostettu tontti, jonka pinta-ala on 2779 m<sup>2</sup>, on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kaavamuutoksessa suurin sallittu kerrosluku on yksi, joka vastaa viereisille tonteille toteutuneiden rivitalojen kerroslukua. Tontille on osoitettu kaksi erillistä rakennusala. Pysäköintiin on varattu alue Kesontien varresta. Autopaikkoja tulee varata 1,5 asuntoa kohden. Kaavan laatimisessa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty maanomistajan laatimaa alustavaa tontin toteuttamiseksi laadittua asemapiirrosta ja havainnekuvaa, jotka on sisällytetty asemakaavaselostukseen.



---

### Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kaavatoimikunta esittää, että kunnanhallitus päättää,

1. että 29.10.2021 asemakaavan valmisteluaineisto kirkonkylän korttelin 152 tontilla 3 ja viereisellä puistoalueella asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville.
2. että siitä pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Elenia Oy:ltä, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Vesilahden kunnan sivistyslautakunnalta, Vesilahden kunnan elinvoimalautakunnalta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

### Kunnanhallitus, 29.11.2021, § 223

Liitteet

- 1 Kaavakartta\_AKM Kokkotie\_2021-10-29.pdf
- 2 Kaavaselostus\_Kokkotie\_2021-10-29.pdf
- 3 Selostuksen liitteet Kokkotien\_akm\_2021-10-29.pdf

### Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää,

1. että 29.10.2021 asemakaavan valmisteluaineisto kirkonkylän korttelin 152 tontilla 3 ja viereisellä puistoalueella asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville.
2. että siitä pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Elenia Oy:ltä, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Vesilahden kunnan sivistyslautakunnalta, Vesilahden kunnan elinvoimatoimikunnalta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

### Kaavatoimikunta, 16.02.2022, § 6

Liitteet

- 1 Kokkotie\_AKM\_2022-02-16
- 2 Kaavaselostus\_Kokkotie\_AKM\_2022-02-16
- 3 Liitteet Kokkotien\_akm\_2022-02-16\_kaavaselostus

16.2.2022

Kokkotien 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, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että sillä ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa Kokkotien asemakaavan muutosta koskevasta kaavaluonnoksesta. Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnossa ei esitetty tarkistettavaa kaavaluonnokseen.

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on valmistellut kaavaehdotuksen, joka on päivätty 16.02.2022. Kaavaehdotus on sisällöltään sama kuin kaavaluonnos.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kaavatoimikunta esittää, että kunnanhallitus päättää,

- että 16.02.2022 päivätty asemakaavaehdotus kirkonkylän korttelin 152 tontille 3 ja viereiselle puistoalueelle asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.
- että siitä pyydetään lausunto Pirkanmaan ELYkeskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Elenia Oy:ltä, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Vesilahden kunnan sivistyslautakunnalta, Vesilahden kunnan elinvoimalautakunnalta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta.

### **Päätös**

Kaavatoimikunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää

- että 16.02.2022 päivätty asemakaavaehdotus kirkonkylän korttelin 152 tontille 3 ja viereiselle puistoalueelle asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.
- että siitä pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Elenia Oy:ltä, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Vesilahden kunnan sivistyslautakunnalta, Vesilahden kunnan elinvoimalautakunnalta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta.

---

**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**

**§ 7**

**Hovinkulman asemakaavamuutos, ehdotusvaihe**

VESDno-2021-156

**Kaavatoimikunta, 19.05.2021, § 13**

Valmistelijat / 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 m<sup>2</sup>).

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 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**

Liitteet

1 Kaavaote

2 Kaavoituksen aloitussopimus

Kaavoituksen aloitussopimus luonnos on laadittu kaavatoimikunnan käsittelyn jälkeen ja liitetty oheen. Myöhemmin kaavoituksen edessä on tarkoitus solmia maankäytösopimus 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 aloitus sopimuksen.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

### **Kunnanhallitus, 30.08.2021, § 164**

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

#### Liitteet

1 OAS Hovinkulma AKM 180821

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 Väisänen, 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

### Liitteet

- 1 Kaavakartta\_Luonnos 2021-10-29.pdf
- 2 Kaavaselostus Hovinkulma\_akm\_2021-10-29.pdf
- 3 Selostuksen liitteet Hovinkulma\_akm\_2021-10-29.pdf
- 4 Rakentamistapaohje Hovinkulma AK 2021-10-29.pdf

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 kerrosalaneliometriä. 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 väriykestä.

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 m<sup>2</sup> verran. Rakennusoikeus pienenee uusien asuinkortteleiden rakennusoikeutta vastaavan määrän. Rakennusoikeutta on osoitettu kaavassa 4000 kerrosalaneliometriä, josta käyttämätöntä rakennusoikeutta jää edelleen noin 2500 kerrosalaneliometriä. 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**

Liitteet

- 1 Kaavakartta\_Luonnos 2021-10-29.pdf
- 2 Kaavaselostus Hovinkulma\_akm\_2021-10-29.pdf
- 3 Selostuksen liitteet Hovinkulma\_akm\_2021-10-29.pdf
- 4 Rakentamistapaohje Hovinkulma AK 2021-10-29.pdf

### **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.

---

---

## Liitteet

- 1 Hovinkulma\_2022-02-16
- 2 Kaavaselostus\_Hovinkulma\_akm\_2022-02-16
- 3 Liitteet\_kaavaselostus\_Hovinkulma\_akm\_2022-02-16

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 liitoravan esiintyminen alueella. Luontoselvitys laaditaan kevään aikana ja kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa, mikäli selvityksen tulokset antavat siihen aiheita.
- 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.

---

§ 8

**Rauhamäen ranta-asemakaava, vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

VESDno-2022-24

Liitteet

1 Rauhamäen RAK OAS 2022-01-20

Kiinteistön Rauhamäki 922-418-1-26 maanomistaja haluaa käynnistää ranta-asemakaavan laatimisen Karstunjärven rantaan.

Kiinteistölle Rauhamäki 922-418-1-26 Karstunjärven rannalle on toteutettu ilman maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa lomarakennus, huvimaja, polttopuuvaja ja wc-rakennus. Alue on Vesilahden kunnan rantaosayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Maanomistaja on hakenut rakentamiseen poikkeamislupaa vuonna 2013. Pirkanmaan ELY-keskus on hylännyt hakemuksen vuonna 2014.

Vesilahden kunnan rakennustarkastaja on antanut kehotuksen rakennusten purkamiseksi 21.1.2022 mennessä. Saatuaan tiedon maanomistajan halusta käynnistää alueelle ranta-asemakaavan laatiminen rakennusvalvonta on 21.1.2022 päättänyt luopua kehotuskirjeessä esitetyistä vaatimuksistaan kaavan laatimisen ajaksi. Mikäli ranta-asemakaava ei toteudu suunniteltuna, rakennusvalvonta jatkaa kehotuskirjeessään esittämiään toimenpiteitä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koska poikkeaminen MRL 72 §:n säädöksestä on hylätty, edellyttää rakentaminen asemakaavan laatimista alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle MRL 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. MRA 34 §:n mukaan kunta voi esittää maanomistajalle osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on laatinut maanomistajan toimeksiannosta Rauhamäen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on päivätty 20.01.2022. Tavoitteena on laatia ranta-asemakaava toteutuneen tilanteen mukaisesti. Tavoitteena on, että ranta-asemakaava mahdollistaa alueelle toteutetun rakennuskannan säilyttämisen.

**Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Kaavatoimikunta esittää, että kunnanhallitus päättää,

- käynnistää rantaasemakaavan laatimisen kiinteistöön Rauhamäki 922-418-1-26 Karstunjärvelle.

- että 20.01.2022 päivätty MRL 63 §:n mukainen Rauhamäen rantaasemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville koko kaavahankkeen ajaksi.
- että osallistumis ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta ja Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta.

**Päätös**

Puheenjohtajan esityksestä kaavatoimikunta päättää palauttaa asia valmisteluun.

**§ 9**

**Tiedoksi merkittävät asiat**

Kaavatoimikunnalle tiedoksi annettavat asiat.

**Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Hirvonen, kunnanjohtaja

Merkitään tiedoksi.

**Päätös**

Kaavatoimikunta merkitsee tiedokseen esitetyt asiat.

## **Muutoksenhakukielto**

§4, §5, §6, §7, §8, §9

## **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)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22§)