

Sopimus kumppanuuskaavoituksesta

Sopijapuolet

Vesilahden kunta
y-tunnus: 0157711-9
jäljempänä ”kunta”

Honkarakenne Oyj
y-tunnus: 0131529-0
jäljempänä ”Honkarakenne”

Sopimuksen taustaa

Vesilahden kunta ja Honkarakenne lähtevät yhteistyössä laatimaan yleis- ja asemakaavaa kunnan omistamalle Kurkiniityn alueelle. Alueella on voimassa oleva, lainvoimainen, mutta ainakin osittain vanhentunut osayleiskaava. Asemakaavaprosessi on jo käynnistetty.

Laadittavan yleiskaavan sisällön tulee olla linjassa sekä kunnan että Honkarakenteen asettamiin tavoitteisiin Kurkiniityn kaavoitukselle. Asemakaavoitustyön pohjana pidetään kunnan teettämää visiotyötä Kurkiniityn alueesta (liite 1).

Tavoitteena on päivittää alueen yleiskaava ja muodostaa yleiskaavan mukaisella asemakaavoituksella Kurkiniityn viihtyisää asuinrakentamista. Asemakaavaa ja yleiskaavan muutosta viedään kaavaprosesseissa samanaikaisesti eteenpäin. Konkreettiseen kaavoitustyöhön valitaan yhdessä yhteinen kumppani. Näin yleis- ja asemakaavatyöstä saadaan myös synergiaetuja.

Honkarakenteen tavoitteena on hankkia asemakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen kunnan omistamalta alueelta muodostuvat asuin- ja liiketilatontit joko omaan lukuunsa tai yhteistyörakennuttajan nimiin.

Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen myötä käynnistetään Kurkiniityn alueelle osayleiskaavoitusprosessi ja jatketaan jo käynnistynyttä asemakaavaprosessia. Asemakaavaprosessiin liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee laadittavaksi uudelleen, koska mm. kaavoituksen lähtökohtiin on tulossa muutoksia.

Osapuolten tarkoituksena on laatia kunnan ja Honkarakenteen tarpeita vastaava osayleiskaava, joka mahdollistaa osapuolten tavoitteiden mukaisen asemakaavan laatimisen.

Kunta tavoittelee kaavoitustyöllä luontoarvojen turvaamisen lisäksi kestävän ja laadukkaan rakentamisen mahdollistamista. Kunnan tavoitteena on luoda elinvoimainen, yhteisöllinen ja ympäristöään kunnioittava alue, jossa yhdistyvät seuraavat elementit:

- Ilmastoviisas ja resurssitehokas suunnittelu
- Korkea rakentamisen ja asuntokohtainen laatu
- Monipuolinen ja vaihteleva rakennuskanta
- Hirsirakentamisen suosiminen
- Yhteisöllisyys ja pihapiirien toimivuus

Nyt laadittava yleiskaava tulee hyväksyä ennen asemakaavan hyväksymistä. Laadittavan asemakaavan tulee täyttää nyt laadittavan yleiskaavan tavoitteet ja lainvoimaisen yleiskaavan ohjausvaikutus tulee huomioitavaksi asemakaavassa.

Honkarakenne on tietoinen, että tällä sopimuksella ei voida sitovasti sopia yleis- tai asemakaavan sisällöstä.

Kaavoituksen kustannukset

Honkarakenne vastaa asemakaavan laatimisen kustannuksista, ja Vesilahden kunta vastaa osayleiskaavan kustannuksista sekä kaavojen edellyttämistä selvityksistä.

Kunta ohjaa ja valvoo molempia kaavoitusprosesseja alueidenkäyttölain mukaisesti ja päättää viime kädessä riittävien selvitysten hankinnasta kaavoitusta varten.

Sekä yleis- että asemakaavaprosessissa voidaan hyödyntää molempien sopimusosapuolten asiantuntemusta ja kaavoitusresursseja. Ensisijainen vastuu jakautuu kuitenkin osapuolten välillä niin, että Honkarakenne vastaa asemakaavoituksesta ja sen kustannuksista ja kunta vastaa yleiskaavoituksesta ja sen kustannuksista.

Honkarakenne voi hyödyntää kaavoituksessa kunnan hallinnassa olevia selvityksiä alueelta, mikäli ne todetaan vielä ajankohtaiseksi/riittäväksi.

Yleis- ja asemakaavaprosessin yhteydessä syntyvää aineistoa voidaan korvauksetta hyödyntää kunnan toimesta myöhemmin, mikäli tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rauetessa ei kaavoituksesta aiheutuneita kustannuksia palauteta puolin eikä toisin.

Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet

Kaavaprosessissa pyritään osapuolten esittämiin tavoitteisiin maankäytön ja lainsäädännön reunaehtojen mahdollistamalla tavalla. Molemmat osapuolet antavat resurssinsa ja asiantuntemuksensa käyttöön yhteisen tavoitteen saavuttamiseksi.

Konkreettiseen kaavoitustyöhön valitaan yhdessä yhteinen kumppani.

Osapuolet sitoutuvat yhteisiin säännöllisiin tapaamisiin kaavahankkeen edistämiseksi ja nimeävät yhteyshenkilön, joka edustaa osapuolta hankkeessa.

www.vesilahti.fi

Kunnan velvollisuudet

1. Kunta on velvollinen jatkamaan jo käynnistettyä asemakaavaprosessia tämän sopimuksen tultua hyväksytyksi.
2. Kunta toteuttaa käytännössä ne yleis- ja asemakaavaprosessin vaiheet, joissa käytetään julkista valtaa ja vastaa molempien kaavaprosessien johtamisesta ja valvonnasta.
3. Kunta sitoutuu tämän sopimuksen mahdollistamaan suunnitteluvaraukseen siten, ettei Kurkiniityn aluetta anneta sopimuksen voimassaoloaikana muille toteuttajille suunniteltavaksi.

Honkarakenteen oikeudet ja velvollisuudet

1. Kaavoitustyön niin edellyttäessä Honkarakenteen edustajilla on oikeus tehdä kunnan omistamalla alueella kaavoituksen edellyttämiä tutkimuksia.
2. Honkarakenne vastaa kaikista asemakaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista myös siltä osin, kun selvitykset hyödyntävät yleiskaavoitusta.
3. Honkarakenne huolehtii asemakaavaprosessin osalta kaikesta muusta kuin julkista valtaa edellyttävästä toiminnasta.
4. Honkarakenne sitoutuu antamaan myös yleiskaavaprosessiin asiantuntemustaan ja resurssejaan.
5. Sopimusalueella sijaitseva kunnan omistama yhdyskuntatekninen rakennus säilytetään korvauksetta ja käyttökelpoisena sen nykyisessä sijainnissa.

Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus astuu voimaan sopimuksen tultua allekirjoitetuksi osapuolten toimivaltaisilta tahoilta ja kunnan päätös sopimuksen hyväksymisestä on lainvoimainen. Sopimus on voimassa 31.12.2026 saakka, jonka jälkeen se raukeaa, ellei osapuolten kesken toisin sovita. Mikäli kaavapäätöksistä kuitenkin valitetaan ja päätösten lainvoimaisuusajankohta siirtyy tästä syystä myöhempään ajankohtaan, osapuolet sitoutuvat jatkamaan sopimuksen voimassaoloa kuitenkin niin, että sopimus päättyy viimeistään 1.1.2028.

Maanhankinnasta laaditaan kiinteistönkaupan esisopimus viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen käypäarvo määritetään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta kuntalain 130 §:n ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Alueen rakentamispaidat varataan Honkarakenteelle 24 kuukauden ajaksi asemakaavan voimaantulosta lukien. Honkarakenteella on kaavaprosessin aikana oikeus suorittaa alueen ennakkomarkkinointia ja -myyntiä.

Sopimuksen irtisanominen

Osapuolet voivat irtisanoa tämän sopimuksen kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.
Irtisanomistilanteessa kummallakaan osapuolella ei ole vaatimuksia toista kohtaan. Kunta voi hyödyntää yleis- ja asemakaavaprosessin yhteydessä laadittua aineistoa jatkossa kaavoitustyötä varten.

Paikka ja aika

xx.xx.2025, Vesilahdessa

Allekirjoitukset

xxxxx

Vesilahden kunta

xxxx

Honkarakenne Oyj

Kurkiniitty

Aluesuunnitelma

Visiotyö 28.1.2025 | Snowark Studio



Johdanto

Tässä visiotyössä tarkastellaan Vesilahden Kurkiniityn alueen soveltuvuutta asuinalueeksi. Työn tarkoituksena on luoda visio alueen tulevaisuudesta, jossa maisemalliset arvot ja asumisen palvelut saadaan tasapainoiseksi kokonaisuudeksi. Visiotyön pohjalta voidaan tehdä päätös Kurkiniityn tulevaisuuden suunnasta ja edistää alueen kaavoitusta.

Työ on toteutettu Vesilahden kunnan toimeksiannosta, ja työn laatimisesta on vastannut Snowark Studio.



Sisällys

- Suunnittelualan Analyysi4
 - Suunnitteluala..... 5
 - Suunnittelua ohjaavat kaavat 6
 - Kaupunkikuvalliset arvot..... 7
 - Nykyinen rakennuskanta 9
 - Maasto..... 10
 - Liikenne 10
- Visio 11
 - Lähtökohdat..... 12
 - Sopeutuminen ympäristöön..... 14
 - Kerrostalot 18



Suunnittelualueen **Analyyysi**

Suunnittelualue

Kurkiniitty sijaitsee Vesilahden kirkonkylässä, Pyhäjärven rannalla. Alue koostuu Vesilahden kunnan omistamista kiinteistöistä 922-419-6-26, Anttila ja 922-419-6-3, Kunnansihteerin talo. Suunnittelualueen koko on noin 4 ha.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään viljelymaata sekä metsää. Alueella aiemmin sijainnut päiväkotikoti on purettu pois, joten alueen ainut rakennus on lounaisreunalla sijaitseva pieni yhdyskuntatekninen rakennus, joka säilyy alueella myös jatkossa.

Kurkiniittyä on tarkasteltu aiemmin osana Lammasniemen ja Kurkiniityn aluevisio -työtä, jossa on määritetty tavoitteet ja suuntaviivat alueen kehittämiselle. Työssä tehtyä analyysiä ja johtopäätöksiä pyritään hyödyntämään pohjana tälle aluesuunnitelmalle, jossa visiota viedään tarkemmalle tasolle.

Alueen asemakaavamuutos on vireillä ja kaavamuutoksen osallistamis- ja arviointisuunnitelma on tullut nähtäville 17.6.2024.

Kurkiniitty

Kunnanvirasto

Terveysasema

Suunnittelua ohjaavat kaavat

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa lukuun ottamatta alueen itäreunan Kunnansihteerin talon kiinteistöä ja tämän viereistä pientä puistoaluetta. Alueelle tehdään uusi asemakaava, joten aiempi kaava ei rajoita suunnittelua.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on tullut voimaan 19.3.2009. Alue on kaavassa osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL). Lisäksi alueella sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), yhdyskuntatekniikan alue (ET), sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1). Alueen läpi on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve uimarannalle, mikä ei toistaiseksi ole toteutunut.

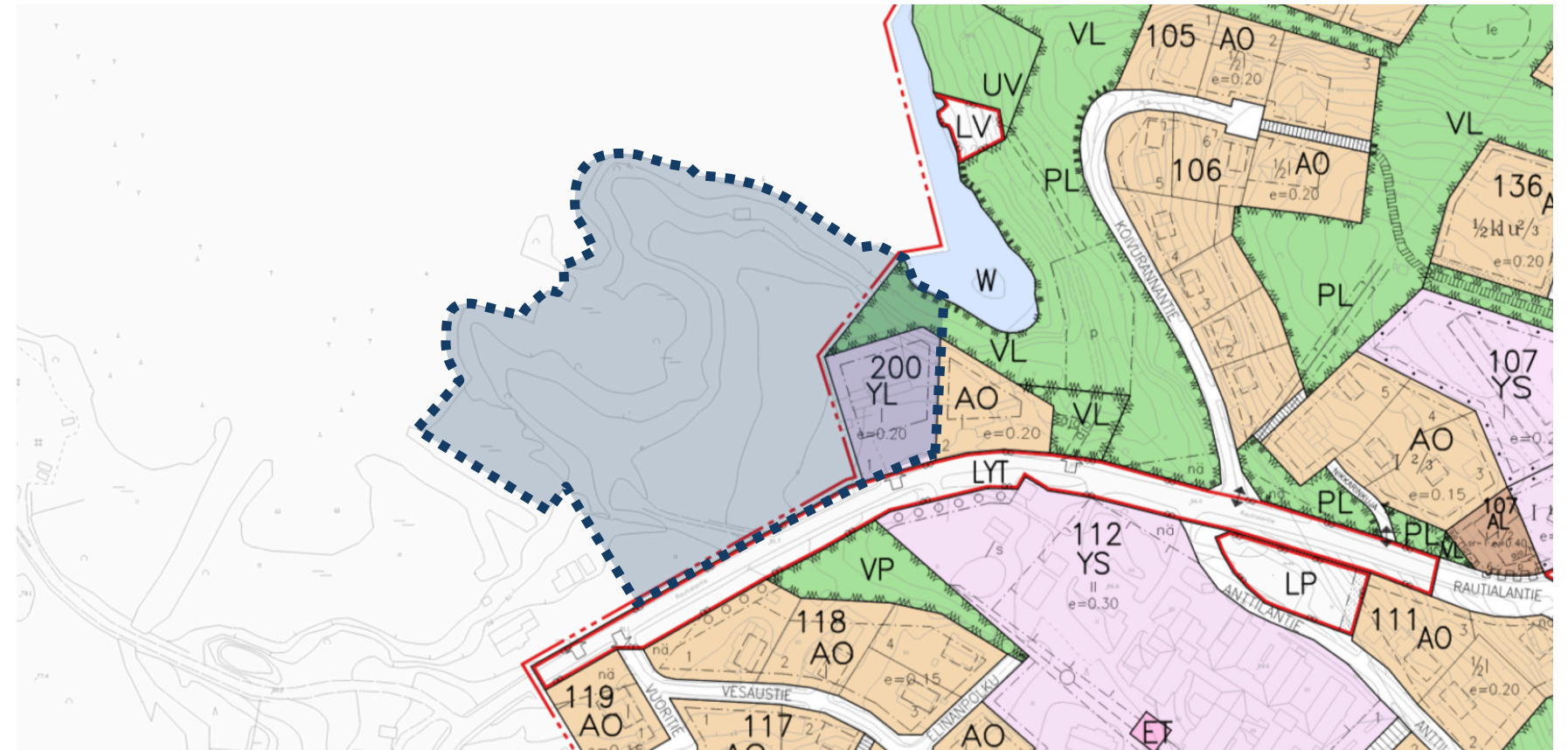
Alue on kokonaisuudessaan kulttuurihistorian ja maiseman kannalta arvokasta aluetta (sk).

Aluevarausten muotoa, laajuutta ja yhteensovitusta tarkennetaan Kurkiniityn asemakaavoituksen yhteydessä. Täten myöskään osa-yleiskaava ei rajoita suunnittelua, vaan virkistysalueen ja asuinkäytön välille pyritään löytämään työssä sopiva tasapaino.

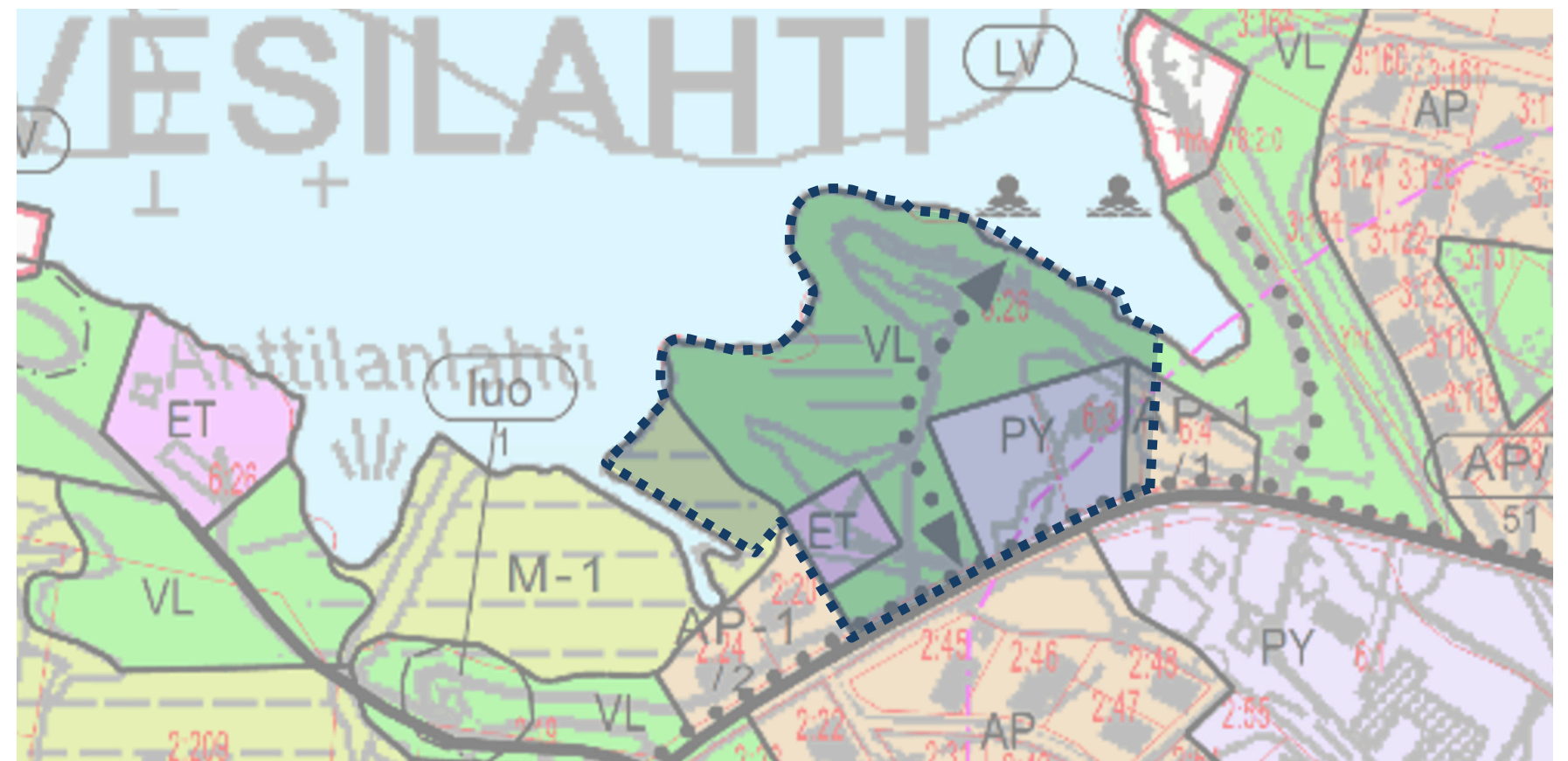
Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu kokonaisuudessaan taajamatoimintojen alueeksi. Alue on myös maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Vesilahden kulttuurimaisema).

Tarkemmat tiedot kaavoitustilanteesta löytyvät Kurkiniityn asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.



Asemakaava



Osayleiskaava

Kaupunkikuvalliset arvot

Suunnittelualuetta hallitsevat Vesilahden kulttuurimaisemalle tyypilliset piirteet: vesistöjen läheisyys ja hedelmälliset savialueet, joilla näkyy maanviljelyn vuosisatainen vaikutus. Aluetta ympäröivät vanhat sekametsäkaistaleet, joiden puusto koostuu koivuista, kuusista, männyistä sekä pajukosta. Alueella kasvaa jonkin verran myös katajia.

Rakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan tulee huomioida tarkoin alueen suunnittelussa. Esimerkiksi rakentamisen korkeutta tulee käyttää kohtuudella rakennettaessa rannan läheisyyteen. Ranta-alueiden metsien säilyttäminen ja hyödyntäminen virkistyskäytössä tukee alueen maisemallisia arvoja ja säilyttää kulttuurimaiseman identiteetin etenkin järven suuntaan.

Alueelta ei tiettävästi löydy muinaisraunioita, poikkeuksellisen iäkkäitä puita tai muita yksittäisiä erityiskohtia, jotka vaikuttaisivat suunnitteluun. Sen sijaan suunnittelualueen kärjessä sijaitseva lahdenpoukama on sudenkorentojen pesimäaluetta, joka tulee säilyttää koskemattomana.

Karttaan numeroidut näkymät on esitetty seuraavalla sivulla.





Näkymä 1:

Puretun päiväkodin tieliittymä ja pysäköintialue näkyvät yhä alueelle saavuttaessa.



Näkymä 2:

Rannan puusto koostuu kuusista, männyistä, koivuista ja katajista. Ranta viettää paikoin jyrkästi.



Näkymä 3:

Lahdenpoukama on rauhoitettu sudenkorentojen pesimäalue. Poukamassa sijaitseva pieni "saari" on kasvanut kiinni rantaan.



Näkymä 4:

Keskiosan metsäalue on suurilta osin pajukkoa.



Näkymä 5:

Vanha kataja.



Näkymä 6:

Länsireunan kosteikko on käytännössä rakentamiskelvotonta.



Näkymä 7:

Yhdyskuntatekniikan rakennus.

Nykyinen rakennuskanta

Kurkiniityn lähialueiden rakennuskannassa sekoittuvat monet eri rakennustyyli. Alueelta löytyy muutamia maanviljelyskulttuuria ilmentäviä punamullan värisiä aittoja ja rakennuksia. Pääosin lähiympäristöä hallitsevat kuitenkin 80- ja 90-luvun arkkitehtuuriin viittaavat omakotitaloalueet. Vallitsevana kattomuotona alueella esiintyy harjakattoa ja julkisivumateriaaleissa puuverhousta sekä tiiltä, paikoin myös rappausta. Kirkonkylän historiallisen puuarkkitehtuurin vaikutus ei näy suunnittelualueelle saakka.

Nykyisestä rakennuskannasta on vaikea vetää selkeää ohjenuoraa alueen uudisrakentamisen arkkitehtuurille. Alueen historiasta ja perinteisistä maanviljelysrakennuksista voidaan kuitenkin hakea inspiraatiota alueen suunnitteluun.



Rautialantien vastapuolella sijaitsevia rakennuksia.



Poukaman vastaisella rannalla sijaitsevia rakennuksia.



Mutkittelevan tien vieressä seisovat aitat ovat alueelle tyyppisiä.



Suunnittelualueella lähimpänä sijaitseva talo edustaa modernimpaa arkkitehtuuria.



Vesilahden terveysasema on alueen suurin rakennuskokonaisuus.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Rautialantien varrella. Tieltä on alueelle kaksi liittymää: vanha puretun päiväkodin liittymä ja yhdyskuntatekniikan lyhyt huoltotie.

Alueen kevyen liikenteen yhteydet ovat heikot. Rautialantien kevyen liikenteen väylä päättyy noin puolen kilometrin päähän Vesilahden kirkolle, eikä alueelle näin mene turvallista kevyen liikenteen reittiä. Alueen kehittyessä tulisi tarkastella mahdollisuutta sen kytkemiseen osaksi kunnan muuta kevyen liikenteen verkkoa.

Tampereen joukkoliikenteen bussilinja 55:n päätepysäkki sijaitsee Rautialantiellä suunnittelualueen vieressä. Pysäkkien sijoittelua ja kehittämistä voidaan tarkastella aluesuunnitelman yhteydessä.

Maasto

Kurkiniityn maasto on melko tasaista ja viettää loivasti kohti rantaa. Korkeuseroa rantaviivasta Rautialantielle on viitisen metriä. Suurin osa noususta tapahtuu jo rannan penkereillä. Alueen keskiosan metsävyöhyke sijaitsee muuta maastoa pari metriä alempana ja on hyvin lähellä järven pintakorkeutta. Kosteaa maaston johdosta rakentaminen kohdassa on haasteellista, mikä osaltaan tukee ajatusta kyseisen alueen säilyttämisestä puistona.

Suunnittelualueen maaperä on silmämääräisesti savista pellonpohjaa. Lähialueiden maaperää on tutkittu Lammasniemen rakennettavuusselvityksessä 2019, ja Kurkiniityn maaperän voidaan olettaa olevan hyvin samankaltainen sen kanssa. Tutkimusten perusteella pintamaa on metsän ja kosteikon humusmaakerrosta, jonka alla on löyhää koheesiomaata. Selvityksen mukaan rakennusten perustukset tulee tehdä paaluttaen ja pohjavesi on hyvin lähellä maanpintaa.



Visio

Lähtökohdat

Kurkiniityn visio on suunniteltu alueen halkaisevan niittyaukion ympärille. Niitty toimii puistona ja virkistysalueena, joka johtaa kohti rantapalveluja: sauna-ravintolaa, vierasvenelaituria ja rantakuntosalia. Viihtyisyyttä ja luonnon monimuotoisuutta niityllä tukevat hulevesipainanteet, joita pitkin pintavedet valuvat kohti Pyhäjärveä.

Asuminen jakautuu niityn molemmille puolille Kurjenkujan ja Niittypolun varteen. Matalammat omakotitalot sijoittuvat alueen reunoille lähemmäs rantaa, kun keskeemmälle niityn reunalle sijoittuu puolestaan kytkettyjä kaupunkipientaloja eli townhouseja. Vaihtoehtoisesti nämä tontit voidaan korvata rivitaloilla, jolloin pysäköintitarpeet on kuitenkin huomioitava. Tiet kytkeytyvät rannassa toisiinsa kävelysillalla.

Rautialantien varrelle sijoittuu kaksi viisikerroksista kerrostaloa, joiden välistä niitty ja näkymä järvelle avautuvat. Kerrostalojen kaikki asunnot on suunnattu kohti järveä ja ilta-aurinkoa. Alimpiin kerroksiin voidaan sijoittaa lähipalveluita, kuten parturi tai myymälä. Kerrostalojen pysäköintialueet sijoittuvat alueen nurkkiin, joista järjestetään turvallinen kulku uudella alueet yhdistävällä kevyen liikenteen väylällä.

Omakotitaloasunnot: **7** kpl

Townhouseasunnot: **8** kpl

Kerrostaloasunnot:
(tai liiketilat) **40** kpl

Asunnot yhteensä: 55 kpl



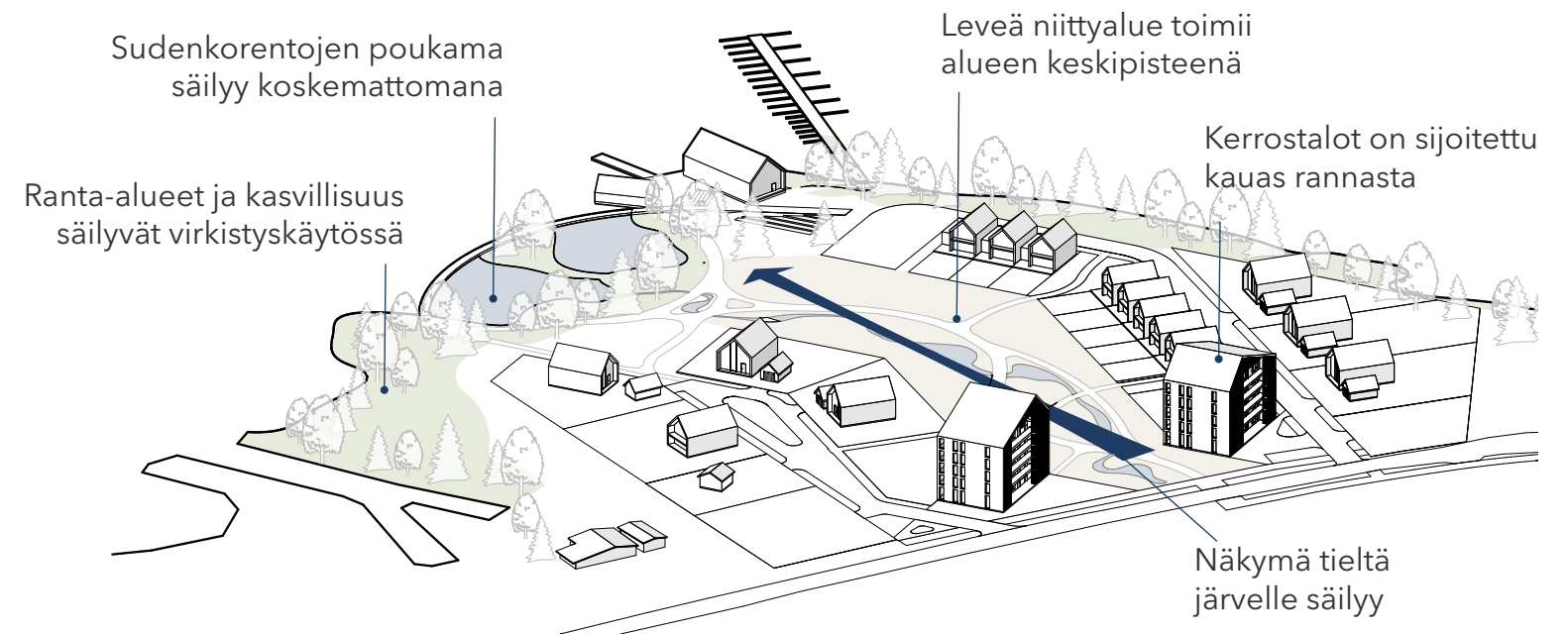


Sopeutuminen ympäristöön

Vision vaikutukset arvokkaaseen maisema-alueeseen on pyritty huomioimaan ja minimoimaan mahdollisimman hyvin. Alueen keskellä kulkeva leveä niittyalue säilyttää alueen historiaa ja identiteettiä tarjoten samalla kaikille mahdollisuuden nauttia alueen luonnosta.

Asuminen on pidetty visiossa poissa ranta-alueilta, jolloin rannan kasvillisuus säilyy entisellään. Ehdotukseen sisältyvät kerrostalot on sijoitettu kauas rannasta Rautialantien viereen. Lähestyttäessä rantaa rakentaminen madaltuu, mikä vähentää vaikutuksia rannan ympäristöön ja samalla tarjoaa järvinäkymiä mahdollisimman monelle.

Myös herkkä sudenkorentojen poukama säilyy visiossa koskemattomana. Poukaman ympäri kiertää silta, josta sudenkorentoja voi käydä katsomassa vapaasti hyvän välimatkan päästä.



Näkymä Koivurannan suunnalta



Näkymä Pyhäjärveltä





kurkiniitty





Kerrostalot

Kerrostalot ovat valmistuessaan Vesilahden ensimmäiset. Visiossa talot on suunniteltu siten, että kaikista asunnoista saadaan ikkunat ja parveke järven suuntaan. Asuntojen huoneistojako ja koot ovat jatkosuunnittelussa helposti säädettävissä sen hetkiseen asuntomarkkinoiden tilanteeseen sopivaksi. Alimman kerroksen asunnot voivat olla tarpeen mukaan myös liiketiloja.



Näkymä Rautialantieltä



