

Vesilahden kunta

Jyskäntien asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.4.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ään. Sen mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

OAS:ssa siis kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten prosessi etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.



Kuva 1: Suunnittelualue sinisellä rajattuna Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa.

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos koskee Vesilahden kunnan omistamaa kiinteistöä 922-410-8-27, joka muodostaa Vesilahden Kirkonkylän korttelin 206 tontin 2. Tontti on rakentamaton, ja sijoittuu Virolaisen-Jyskän rakentuneelle pientaloalueelle. Alueen tarkempi rajaus saattaa vielä muuttua suunnittelutyön kuluessa.

Aloite

Asemakaavamuutos tulee vireille Vesilahden kunnan aloitteesta. Vireilletulosta on päättänyt Vesilahden kunnanhallitus 29.4.2024 §:ssä X.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) osoitetun tontin käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi (AO) siten, että kiinteistölle muodostuu AO-tontteja.

www.vesilahti.fi

Kaavamuutoksella vastataan omakotitonttien kysyntään Vesilahden Kirkonkylän alueella.

Asemakaavamuutos laaditaan vaikutuksiltaan vähäisenä, sillä alueen pääasiallista käyttötarkoitusta ei muuteta – tavoitteena on säilyttää käyttötarkoitus asumisen alueena. Kaavamuutoksella ei tavoitella rakennusoikeuden kasvattamista esimerkiksi tehokkuuslukua kasvattamalla. Kerroslukua ei tavoitella kasvatettavaksi.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin eikä sillä tavoitella muutettavan nykyisiä katualueita, ajoyhteyksiä tai jalankulun ja pyöräilyn reittejä.

Kaavamuutosalueella ei ole rakennettua ympäristöä eikä luonnonympäristöä, joiden arvojen säilymiseen kaavamuutos voisi vaikuttaa.

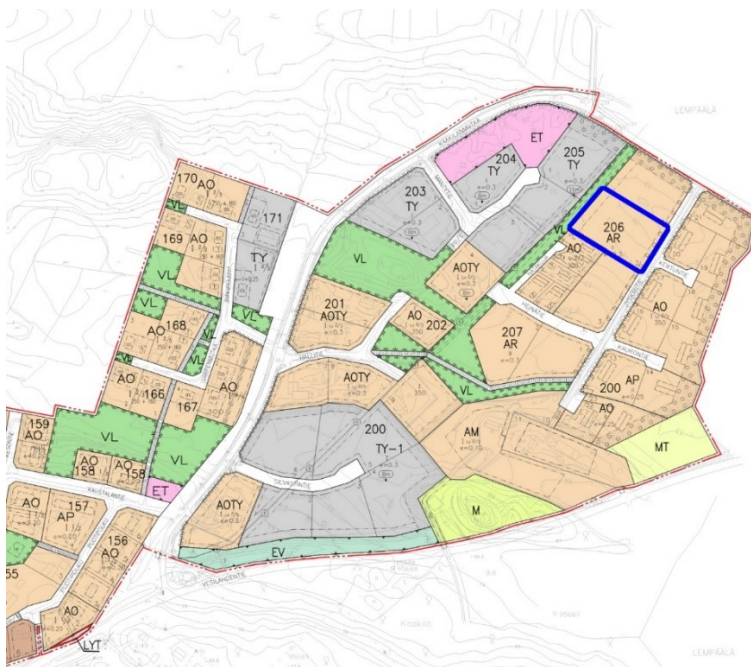
Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

Ympäristö

Tontin eteläpuolella sijaitsee yksikerroksisia rivitaloja. Lounaispuolella on Natakujan omakotitaloalue. Länsipuolella on kaistale lähivirkistysaluetta (VL). Pohjoispuolella sijaitsee korttelin 206 tontti 3, johon on poikkeamisluvalla rakennettu omakotitalo. Alue on liitetty kunnallistekniseen verkostoon ja se rajautuu Jyskäntien rakennettuun katualueeseen.

Asemakaava

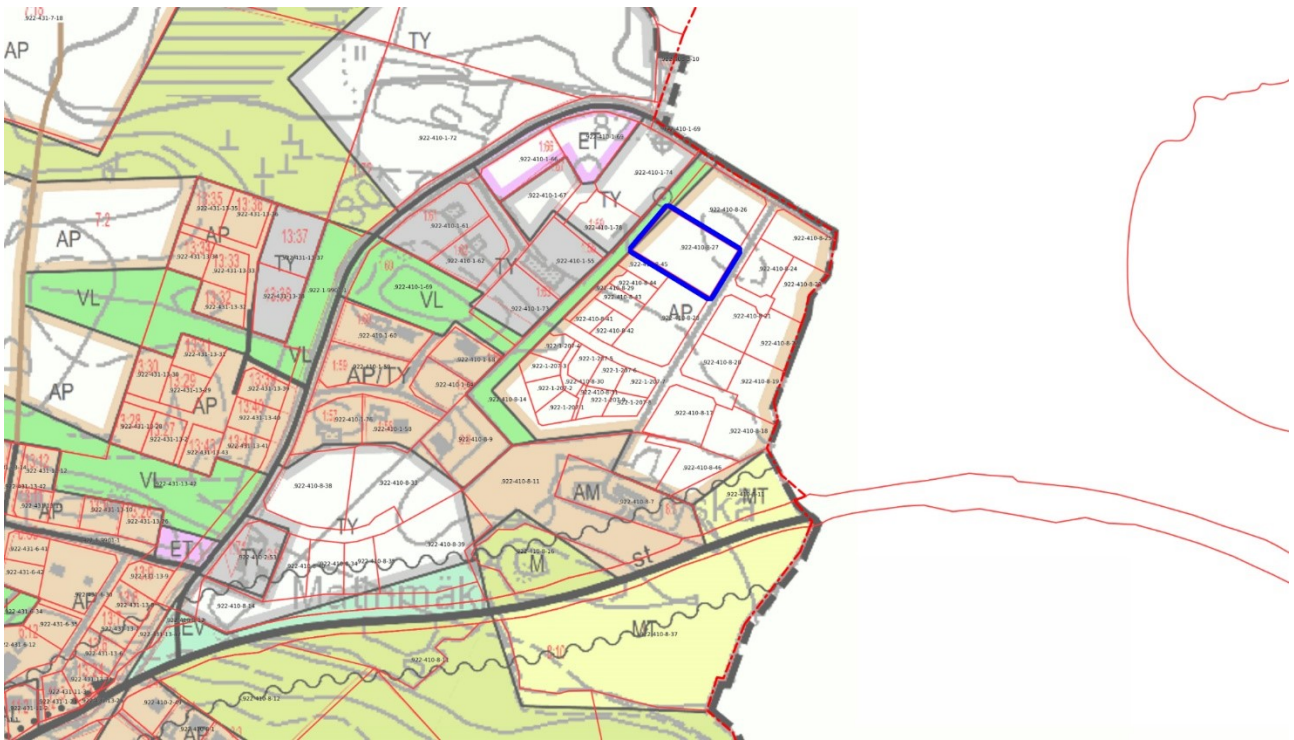
Tontin alueella on voimassa Virolaisen alueen asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2006 §:ssä 71. Korttelin 206 tontti 2 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), ja siihen on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0,3$ mukaisesti. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kaksi (II).



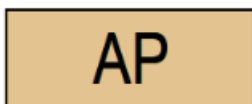
Kuva 2: Kaavamutosalue on rajattu kuvaan sinisellä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka tullut voimaan 19.3.2009. Yleiskaavassa tontin alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP-merkintä), joka sijaitsee uudella ja olennaisesti muuttuvalla alueella.



Kuva 3: Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä.



Pientalovaltainen asuntoalue.

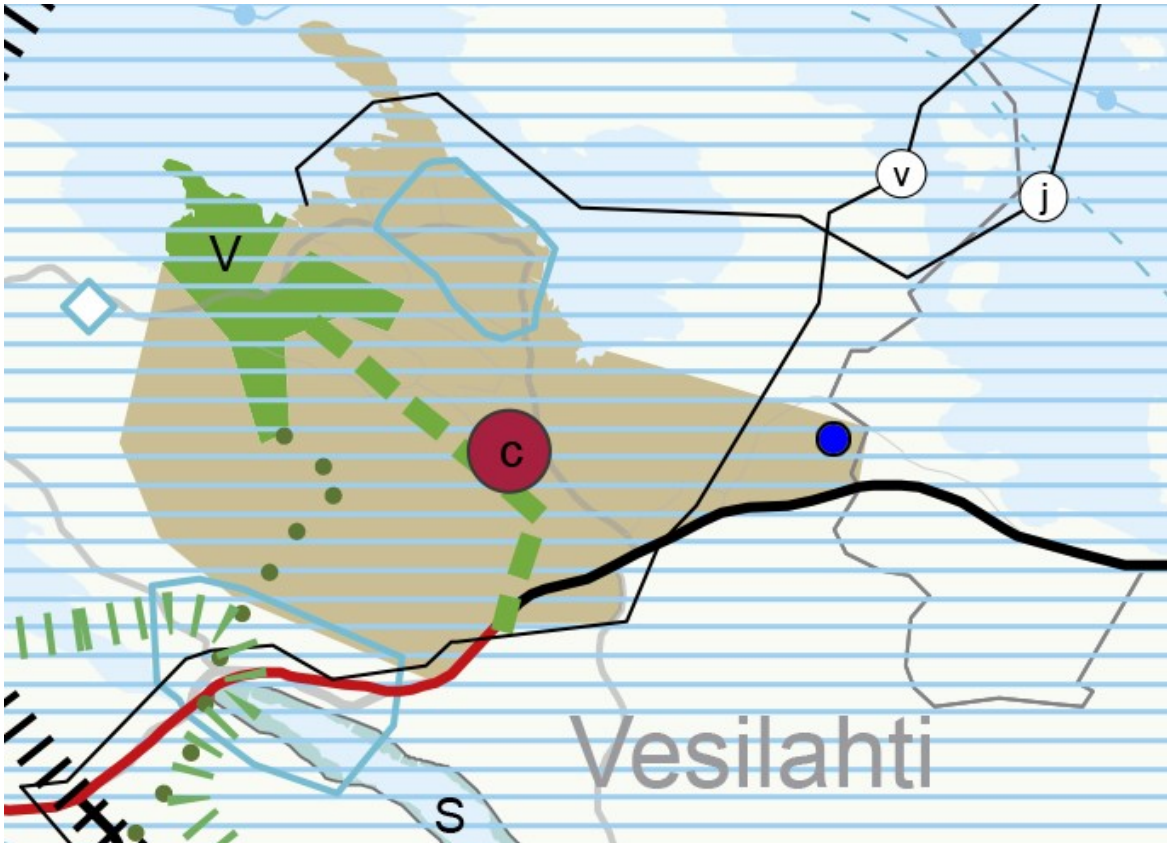
Kuva 4: Pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) kaavamerkintä Kirkonkylän osayleiskaavassa.



Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Kuva 5: Uusien ja olennaisesti muuttuvien alueiden kaavamerkintä Kirkonkylän osayleiskaavassa.

Maakuntakaava



Kuva 6: Kaava-alueen sijainti Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n kaavakartalla on osoitettu sinisellä pallolla.

Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka on tullut voimaan 08.06.2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja Kirkonkylälle on annettu keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus -merkintä. Kirkonkylän alueelle on osoitettu viivamainen Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke -merkintä (kk6). Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, Vesilahden kulttuurimaisema, jota kuvaa Ma-merkintä. Maisema-alue on merkitty vaaleansinisellä vaakaraidoituksella.



Taajamatoimintojen alue.

Kuva 7: Taajamatoimintojen alueen kaavamerkintä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistysten 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.



Kuva 8: Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä.

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 hajarakentamispainetta. 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

yhdykskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



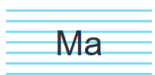
Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Kuva 9: Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus -kaavamerkintä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä.

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.



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

Kuva 10: Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue -kaavamerkintä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä.

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".

Pirkanmaalla on lisäksi vireillä vaihemaakuntakaava "Elonkirjo ja energia", jonka teemoina ovat luonnon monimuotoisuus ja kestävä energiantuotanto.

Lähtökohdat, laadittavat selvitykset, muut suunnitelmat

Hankkeessa hyödynnetään ja täydennetään tarvittavilta osin kaava-alueita ja sen lähiympäristöä koskien aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Vesilahden kulttuurimaiseman alueella (Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021 / Ympäristöministeriö ja Syke 2021). Alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia, valtakunnallisissa inventoinneissa mainittuja kohteita.

Alueen pohjakartta on hyväksytty 23.1.2012 Maanmittauslaitoksen toimesta. Asemakaava laaditaan pohjakartalle mittakaavaan 1:2000. Pohjakarttaa tarkistetaan kaavan laadinnan aikana tarpeen mukaan. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Vaikutusten arviointi

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

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; (turvallisuus, viihtyisyys)
- 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. (rakennuskulttuuri, maisema- ja kylätaajamakuva)
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tavoitteet. Asemakaavan muutoksessa korostuvat edellä luetelluista kohdat 1, 4 ja 5. Asemakaavan vaikutusalue on suunnittelualue ja sen lähiympäristö.

Osalliset

Keskeisinä osallisina voidaan pitää seuraavia:

- Suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöt ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY- keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Lempäälän vesi
- Kunnan hallintokunnat: rakennus- ja ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, elinvoimatoimikunta

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka katsovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotetaan vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä kunnanvirastossa sekä verkkosivuilla nähtävillä asettamisesta alkaen koko suunnittelutyön ajan. Se lähetetään tiedossa oleville kaava-alueen osallisille. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä OAS:sta. Viranomaisilta ja muilta tahoilta pyydetään lausunnot OAS:sta. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet ja palaute huomioidaan kaavaluonnosvaiheessa. OAS:aan voi tutustua koko kaavan laadinnan ajan.

Luonnosvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan asemakaavaluonnos, joka lähtökohdat huomioiden mahdollisimman hyvin vastaa asetettuja tavoitteita. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja eri osapuolten kesken. Tässä vaiheessa tehdään myös tarvittavat selvitykset.

Kunnanhallituksen hyväksymä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi mielipiteiden saamista varten kunnanvirastossa sekä kunnan verkkosivuilla. Suunnittelualan sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotetaan luonnoksen nähtävillä olosta kirjeitse.

Nähtävänä olosta tiedotetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Tarvittaessa pyydetään lausuntoja viranomaisilta ja muilta tahoilta. Osalliset voivat esittää mielipiteensä luonnoksesta sen nähtävilläoloaikana. Lausuntoihin sekä osallisilta saatuihin mielipiteisiin laaditaan vastineet ja palaute huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Ehdotusvaihe

Saadun palautteen jälkeen kaavaluonnokseen tehdään tarvittavat muutokset ja laaditaan kaavaehdotus, jonka kunnanhallitus käsittelee. Tämän jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kunnanvirastossa sekä kunnan verkkosivuilla 14 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta tahoilta. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Lempäälän-Vesilahden Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Suunnittelualan sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotetaan kirjeitse.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Muistutuksen tehneille postitetaan kaavoittajan vastine. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Kaavaehdotusta tarkennetaan tarpeen mukaan.

Hyväksyminen

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä. Osallisilla on 30 päivän valitusoikeus kunnanvaltuuston päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Muistutuksen tehneitä tiedotetaan hyväksymispäätöksestä. Kaavan saatua lainvoiman se kuulutetaan voimaan.

Aikataulu

Asemakaavamuutos on tullut vireille, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville keväällä 2024. Tavoitteena on valmistella ja asettaa kaavaluonnos nähtäville kesällä 2024. Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville syksyllä 2024 ja saattaa kaavaehdotus hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2024.

Suunnittelun aikataulu tarkentuu prosessin edetessä.

Yhteystiedot

Kirjalliset mielipiteet/muistutukset/lausunnot osoitetaan:

Kunnanhallitus, Vesilahden kunta, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti

Aineisto nähtävillä: Vesilahden kunta, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti sekä kunnan verkkosivut.

Yhteyshenkilö:

Juha Kervinen, kaavoittaja

juha.kervinen@vesilahti.fi

0401051232