

Vesilahden kunta

Jyskäntien asemakaavamuutos

Kaavaselostus, luonnosvaihe 31.5.2024



Kuva 1: Suunnittelualue sinisellä rajattuna Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa.

Käsittelyvaiheet

Kunnanhallitus: 29.4.2024 § 84 (Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma), 17.6.2024 § X (Luonnos), X.X.2024 § X (Ehdotus), X.X.2024 § X (Hyväksyminen).

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.4.2024, päiv. 30.5.2024

Liite 2 Luonnosvaiheen palauteraportti

Liite 3 Ehdotusvaiheen palauteraportti

Liite 4 Asemakaavan seurantalomake

Liite 5 Kaavakartta määräyksineen 1:1000

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos koskee Vesilahden kunnan omistamaa kiinteistöä 922-410-8-27, joka muodostaa Vesilahden Kirkonkylän korttelin 206 tontin 2. Tontti on rakentumaton, ja sijoittuu Virolaisen-Jyskän rakentuneelle pientaloalueelle. Suunnittelualueen laajuus on 5544 m².

Aloite

Asemakaavamuutos tulee vireille Vesilahden kunnan aloitteesta.

Tavoitteet

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

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.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 520 k-m².

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. Idässä on rivi pientaloja. Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon ja se rajautuu Jyskäntien rakennettuun katualueeseen.

Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä on tasaisehkoa, hieman etelään viettävää maastoa. Kaava-alueella ei sijaitse merkittävää puustoa, vaan se on lähinnä joutomaata pioneerilajeineen. Alue on peltomaalle rakennettua pientaloaluetta. Etelään päin on näkymä naapuruston pientaloihin, joita pihojen kasvillisuus on jo alkanut verhota. Lännessä melu-/suojavallin takana näkyy yritysalueen halli sekä muuta toimintaan liittyvää rakennuskantaa. Pohjoisessa, naapuritontin takana avautuvat Kaakilanniemen-Hietaniemen peltoaukeat, samoin kuin idässä, pientalojen takana.

Lähinaapurusto on lautaverhoitua, pääosin sinistä tai vaaleaa, tummalla peltiharjakatolla varustettua rakennuskantaa. Teollisuushalli on ruskeankeltainen. Asuinrakennukset ovat yksi-puolitoistakerroksisia, ja ne on rakennettu 2010- ja 2020-luvuilla.



Kuva 2: Näkymä kaava-alueen laidalta etelään, pitkin Jyskäntietä.



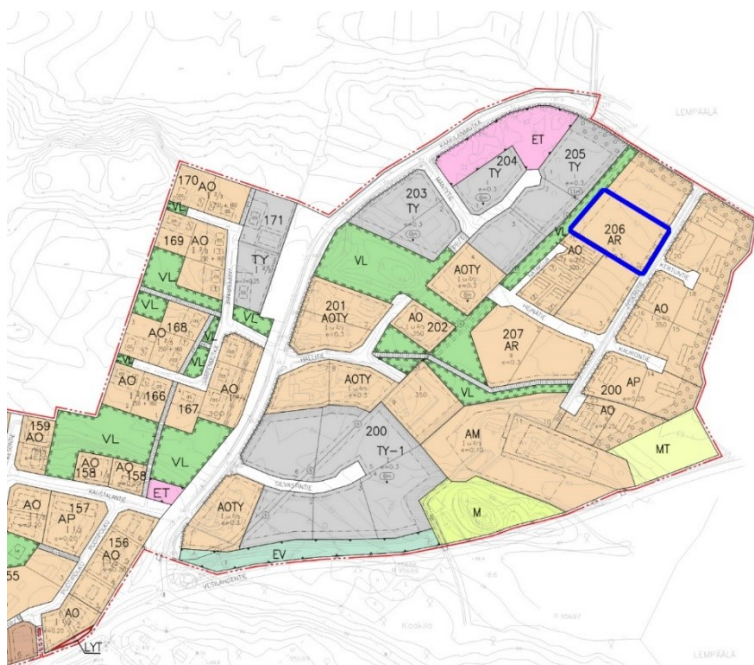
Kuva 3: Näkymä kaava-alueen laidalta länteen päin. Vallin takana yritysalueen rakennuksia.



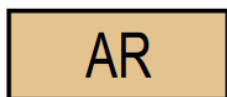
Kuva 4: Näkymä kaava-alueen laidalta pohjoiseen päin. Kuvassa Jyskäntietä aina Kaakilanmutkan risteykseen saakka, jonka takana Kaakilanniemen-Hietaniemen peltoaukeaa.

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). Virolaisen alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka on hyväksytty kaavan yhteydessä.



Kuva 5: Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä.

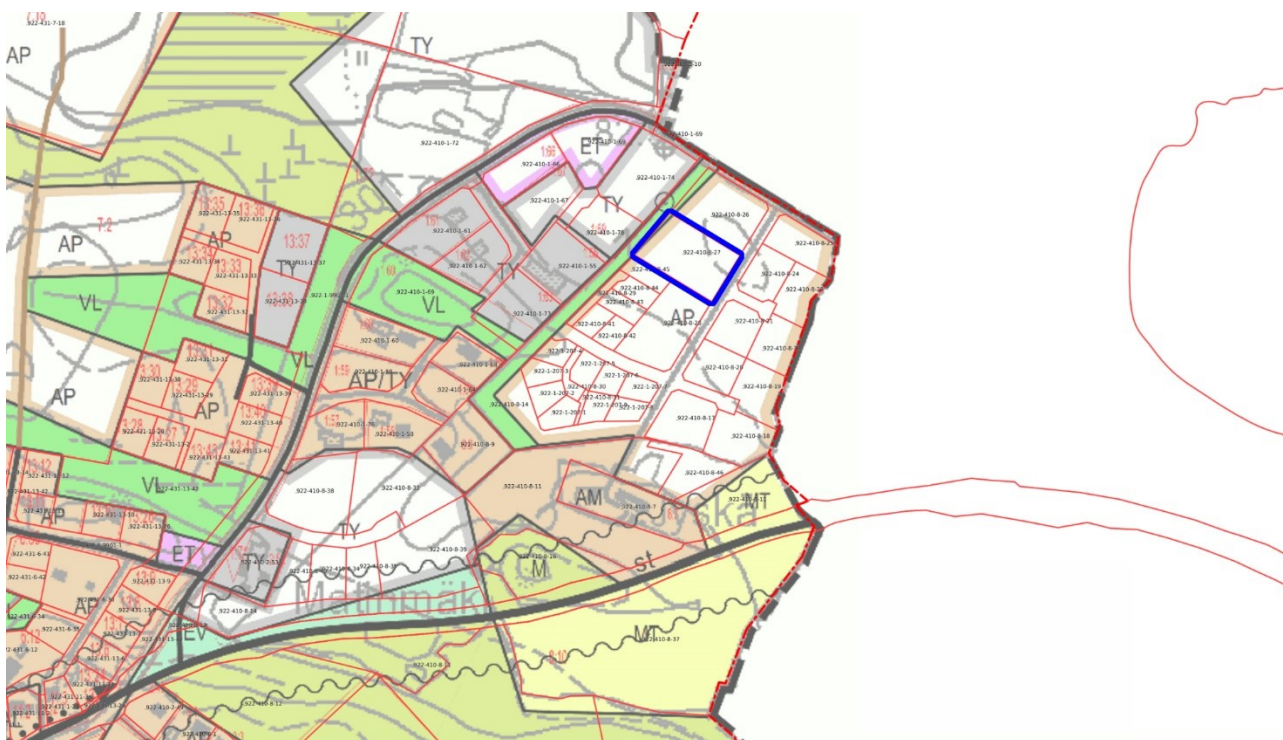


Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

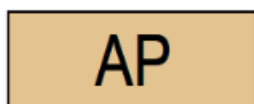
Kuva 6: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) kaavamerkintä.

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 7: Kaavamutosalue on rajattu kuvaan sinisellä.



Pientalovaltainen asuntoalue.

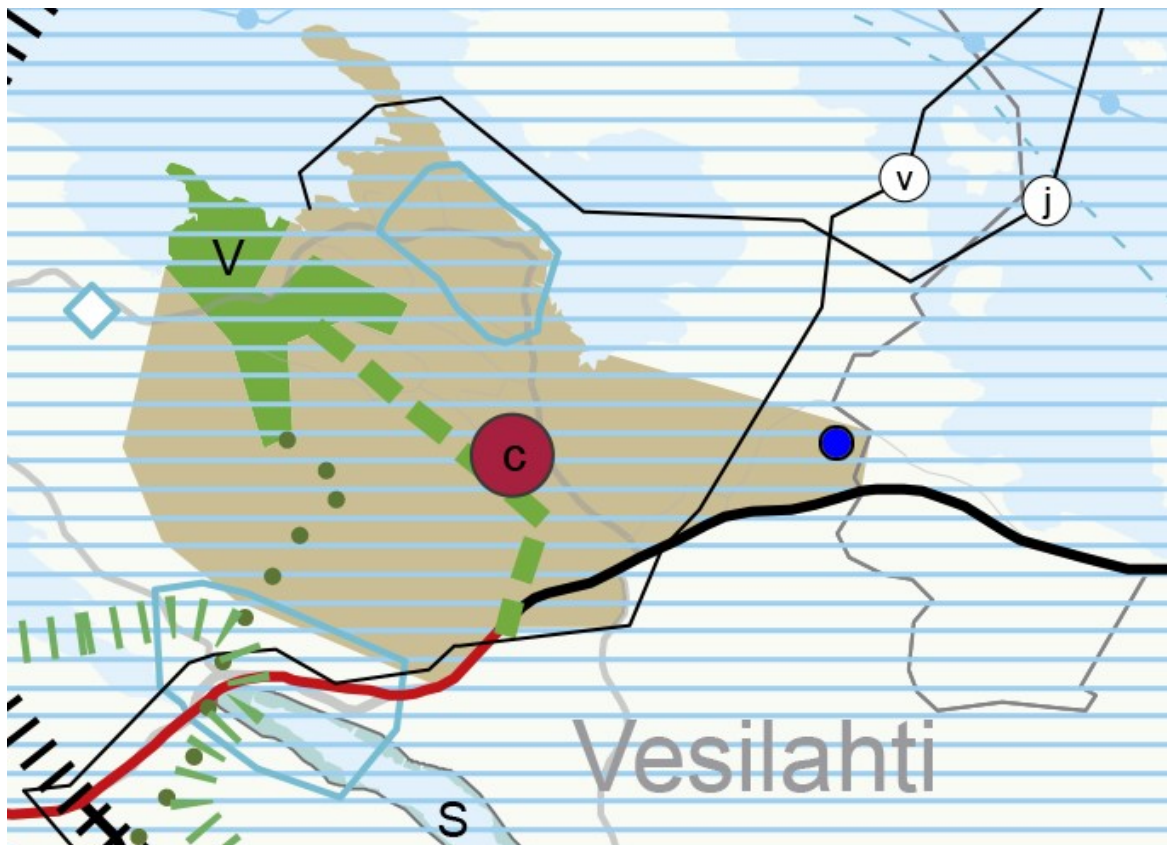
Kuva 8: Pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) kaavamerkintä Kirkonkylän osayleiskaavassa.



Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Kuva 9: Uusien ja olennaisesti muuttuvien alueiden kaavamerkintä Kirkonkylän osayleiskaavassa.

Maakuntakaava



Kuva 10: 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 11: 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 virkistys- 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.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Kuva 12: 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 yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



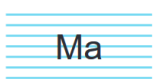
Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Kuva 13: 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 14: 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-aluetta ja sen lähiympäristöä koskien aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia. Virolaisen alueen asemakaavan yhteydessä alueelle laadittiin luontoselvitys Air-lx Ympäristö Oy:n toimesta vuonna 2005. Sen mukaan suunnittelualueella ei ole metsä-, vesi- tai luonnonsuojelulain mukaisia kohteita.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Vesilahden kulttuurimaiseman alueella (Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021 / Ympäristöministeriö ja Syke 2021). Alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, muita arkeologisia kohteita 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.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Vesilahden Kirkonkylän palvelukeskittymän lähellä. Kauppa-, koulu-, päiväkot-, kirjastopalvelut ovat läheisyydessä. Alueelta on lyhyt yhteys virkistysalueille Pappilan suuntaan.

Liikenneverkko

Alueelle on ajoyhteys pohjoisesta Kaakilanmutkan-Jyskäntien kautta. Vesilahden Kirkonkylän palvelukeskuksen suuntaan on kevyen liikenteen yhteys Jyskäntien päästä.

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 kuulutettiin 15.5.2024 Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotettiin vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä kunnanvirastossa sekä verkkosivuilla nähtävillä asettamisesta alkaen koko suunnittelutyön ajan, 16.5.2024 alkaen. Se lähetettiin tiedossa oleville kaava-alueen osallisille. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä OAS:sta. Viranomaisilta ja muilta tahoilta pyydettiin lausunnot OAS:sta. Saatiin neljä lausuntoa, jotka olivat ei lausuttavaa - tyyppisiä, pl. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui 31.5.2024 päivätyssä lausunnossa, että:

"Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Myöskään rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa."

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

Saatiin myös yksi mielipide:

Asemakaava-alueen rajanaapurina lausumme

1. Uudessa asemakaavassa tulisi kiinnittää erityistä huomioita tonttien ja katualueen hulevesien johtamiseen. Asemakaava-alueen eteläreunassa kiinteistömme rajalla on alava kohta, josta vesien pitäisi purkautua tien alitse Kertuntien suuntaan. Kadun kuivatus ei toimi etenkin keväisin lumien sulamisaikaan ja vesi seisoo ojissa miltei päällystettä myöten. Tilanne haittaa taloyhtiömme salaojien ja sadevesijärjestelmän toimivuutta, kun purkupäät ovat tulvan alla ja vesi padottaa kiinteistölle päin.

Ratkaisuna voisi olla hulevesien johtaminen mahdollisuuksien mukaan pohjoiseen meluvallin reunaa pitkin tai sitten kuivatuksen parantaminen Kertuntien päästä tonttien takana kulkevaan valtaojaan.

2. Virolaisen asemakaava-alue on suhteellisen tiheästi asumiseen kaavoitettua. Suunnitellun asemakaava-alueen lounaan puoleinen raja sopisi luonnontilaan jätettäväksi puistomaiseksi VL-alueeksi tai vähintäänkin alueeksi, jolle on istutettava puita. Näin asemakaava-alueen sisäiset viheryhteydet säilyisivät ja lisääisivät paikallista monimuotoisuutta.

Vastine: Jyskäntien hulevesien ongelma on kunnan tiedossa. Asiaa ei ole mahdollista ratkaista laadittavan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Mielipide ja siinä esitetty ratkaisu ongelmaan välitetään Vesilahden kunnan teknisille palveluille. Tonttien lounaan puoleiselle rajalle osoitetaan istutettava alueen osa.

Luonnosvaihe

Kaavaluonnos valmistui toukokuussa 2024.

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. Luonnoksesta 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.

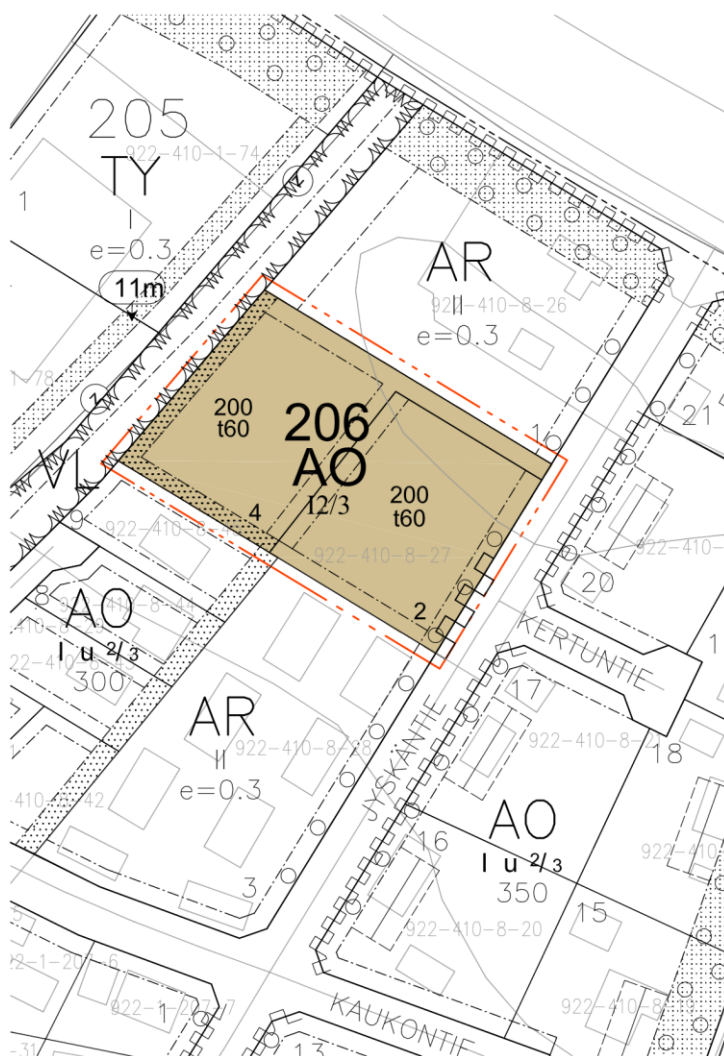
Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Muistutuksen tehneille postitetaan kaavoittajan vastine. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Kaavaehdotusta tarkennetaan tarpeen mukaan.

Hyväksyminen

Kunnanhallitus päättää vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan hyväksymisestä (Vesilahden hallintosääntö 4. luku 1 §, MRL 52 §). Osallisilla on 30 päivän valitusoikeus kunnanvaltuuston päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Muistutuksen tehneitä tiedotetaan hyväksymispäätöksestä. Kaavan saatua lainvoiman se kuulutetaan voimaan.

Asemakaavan kuvaus ja perustelut

Kaavan rakenne ja sisältö



Kuva 15: Asemakaavakartta

AO-kortteli

Asemakaavan muutoksessa on muodostettu kaksi uutta AO-tonttia kortteliin 206, tontit 2 ja 4.

Suurin sallittu kerrosluku on 12/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmän kerroksen tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusoikeutta on kullakin rakennuspaikalla 200 kerrosalaneliometriä asuinrakennuksia varten ja lisäksi 60 kerrosalaneliometriä talousrakennuksia varten (200, t60).

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet:

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
206	2	AO	2623	200+t60
	4	AO	2923	200+t60

Jyskäntien reunaan on osoitettu säilytettävän/istutettavan puurivin merkintä ja katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoliittymää -merkintä.

Tontin 4 länsi- ja lounaisrajoille on osoitettu istutettavan alueen osa -merkintää.

Yleismääräykset

AO-korttelissa on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Julkisivujen ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä huomiota maisemallisiin seikkoihin.

Tähän kaavaan liittyy erilliset rakennustapaohjeet.

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Vesilahden kulttuurimaisemat).

Vaikutusten arviointi

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

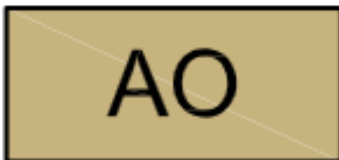
- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; (turvallisuus, viihtyisyys)
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) 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.

Yhdyskuntarakenne	Kaavamuuotos täydentää ja toteuttaa Virolaisen alueen yhdyskuntarakennetta.
Ekologisuus ja taloudellisuus	Alue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon ja alueella on olemassa vesi- ja viemäriverkko.
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Asuinkortteli tarjoaa mahdollisuuden asua Vesilahden Kirkonkylän palvelukeskuksen läheisyydessä.

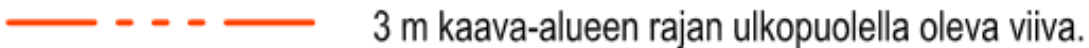
Liikenne	Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Virolaisen asuinalueen liikennöintiin.
Virkistys	Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin tai niiden saavutettavuuteen.
Kulttuuriympäristö ja maisema	Asemakaavan muutos täydentää alueelle toteutunutta rakentamistapaa. Alueella on voimassa Virolaisen alueen rakentamistapaohjeet.

Kaavamerkinnot ja määräykset



Erillispientalojen korttelialue.

Kuva 16: Erillispientalojen korttelialueen kaavamerkintä.



Kuva 17: 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella olevan viivan kaavamerkintä.



Kuva 18: Korttelin, korttelinosan ja alueen raja -kaavamerkintä.



Kuva 19: Osa-alueen raja -kaavamerkintä.

————— Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.

Kuva 20: Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja -kaavamerkintä.

206 Korttelin numero.

Kuva 21: Korttelin numero-kaavamerkintä.

2 Ohjeellisen tontin/ rakennuspaikan numero.

Kuva 22: Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero -kaavamerkintä.

200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Kuva 23: Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä -kaavamerkintä.

t60 Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Kuva 24: Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä -kaavamerkintä.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

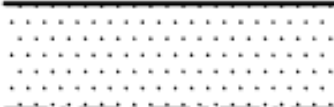
Kuva 25: Kerrosluvun kaavamerkintä.

I2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmän kerroksen tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kuva 26: Kerrosluvun ja kerrosalan rajoituksen kaavamerkintä.

 **Rakennusala.**


Kuva 27: Rakennusalan kaavamerkintä.

 **Istutettava alueen osa.**

Kuva 28: Istutettavan alueen osan kaavamerkintä.

 Säilytettävä/istutettava puurivi.

Kuva 29: Säilytettävä/istutettava puurivi -kaavamerkintä.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kuva 30: Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää - kaavamerkintä.

Asemakaavan toteutus

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on saanut lainvoiman.

Vesilahdessa 31.5.2024

Juha Kervinen, kaavoittaja