

Vesilahden kunta

Jyskäntien asemakaavamuutos

Kaavaselostus, luonnosvaihe 7.11.2024



Kuva 1: Suunnittelualue sinisellä rajattuna Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa.

Käsittelyvaiheet

Kunnanhallitus: 29.4.2024 § 84 (Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma), 25.11.2024 § X (Luonnos), X.X.2025 § X (Ehdotus), X.X.2025 § X (Hyväksyminen).

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

www.vesilahti.fi

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.4.2024, päiv. 30.5.2024 ja 7.11.2024

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palauteraportti 7.11.2024

Liite 3 Luonnosvaiheen palauteraportti

Liite 4 Ehdotusvaiheen palauteraportti

Liite 5 Asemakaavan seurantalomake

Liite 6 Kaavakartta määräyksineen 1:1000

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos koskee Vesilahden kunnan omistamaa kiinteistöä 922-410-8-27, joka muodostaa Vesilahden Kirkonkylän korttelin 206 tontin 2 sekä yksityisen omistamaa kiinteistöä 922-410-8-26, joka on muodostaa samaisen korttelin tontin 1. Tontti 2 on rakentumaton, ja sijoittuu Virolaisen-Jyskän rakentuneelle pientaloalueelle. Tontilla 1 sijaitsee vuonna 2021 rakentuneet omakotitalo ja talousrakennus. Suunnittelualueen laajuus on 10 916 m².

Aloite

Asemakaavamuutos tulee vireille Vesilahden kunnan aloitteesta.

Tavoitteet

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

Kaavamuutoksella vastataan pientalotonttien kysyntään Vesilahden Kirkonkylän alueella.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 1 480 k-m².

Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

Ympäristö

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee yksikerroksisia rivitaloja. Lounaispuolella on Natakujan omakotitaloalue. Länsipuolella on kaistale lähivirkistysaluetta (VL). Pohjoispuolella on Kaakilanmutkan katualue. Idässä on Jyskäntien toisella puolella rivi pientaloja. Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon ja se rajautuu Jyskäntien rakennettuun katualueeseen.

Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä on tasaisehkoa maastoa. Kaava-alueella ei sijaitse merkittävää puustoa, vaan se on lähinnä joutomaata. Lähiympäristö 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, Kaakilanmutkan katualueen takana avautuvat Kaakilanniemen-Hietaniemen peltoaukeat, samoin kuin idässä, pientalojen takana.

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



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



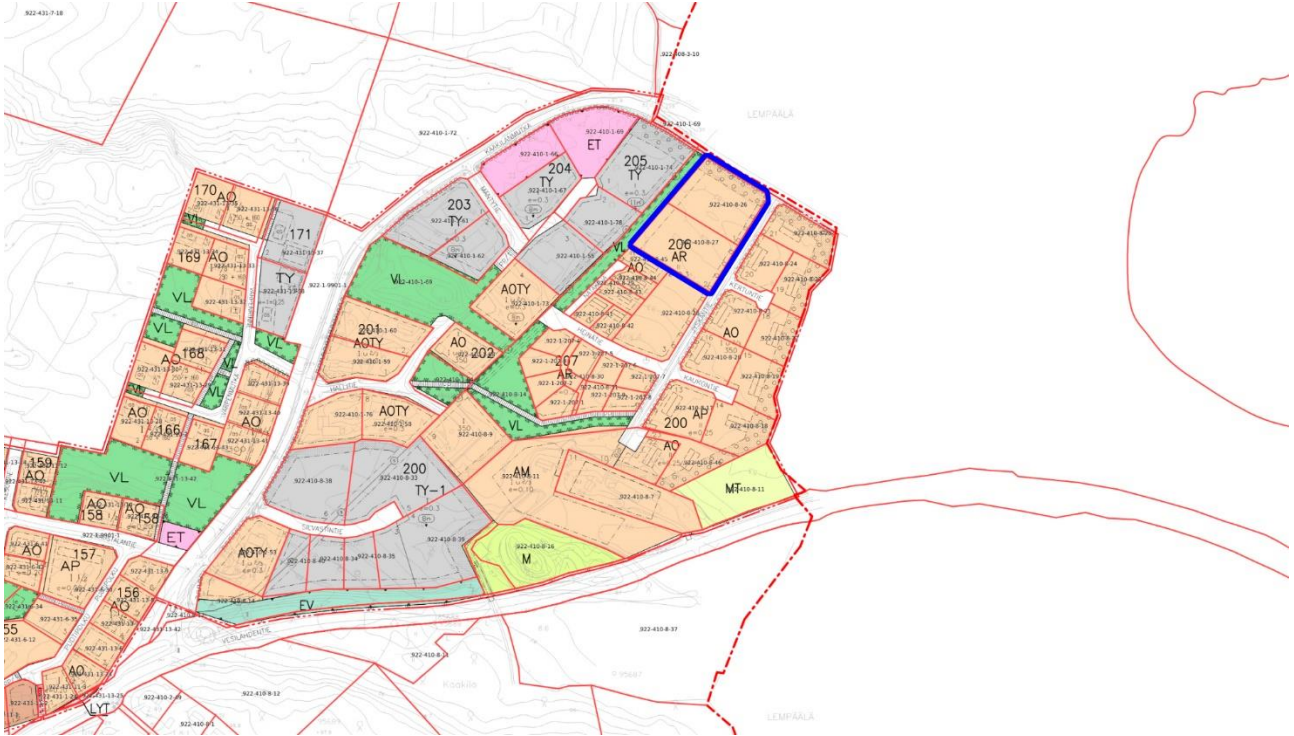
Kuva 3: Näkymä kaava-alueen laidalta länteen päin. Vallin takana yritysalueen rakennuksia.



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

Asemakaava

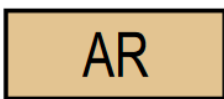
Kaavamuuotosalueella on voimassa Virolaisen alueen asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2006 §:ssä 71. Korttelin 206 tontit 1 ja 2 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), ja niille on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0,3$ mukaisesti. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kaksi (II). Virolaisen alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka on hyväksytty kaavan yhteydessä.



Kuva 5: Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä.

207 Korttelin numero.

Kuva 6: Korttelin numero -kaavamerkintä



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kuva 7: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) kaavamerkintä.

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

Kuva 8: Suurimman sallitun kerrosluvun kaavamerkintä.

e=0,20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Kuva 9: Tehokkuusluvun kaavamerkintä.

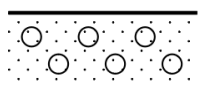


Rakennusala.

Kuva 10: Rakennusalan kaavamerkintä.



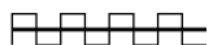
Kuva 11: Istutettavan puurivin kaavamerkintä.



Istutettava alueen osa.

Peltoalueelle rajoittuvilla tonteilla on puista ja pensaista istutettava reunavyöhyke. Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.

Kuva 12: Istutettavan alueen osan kaavamerkintä.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kuva 13: Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää -kaavamerkintä.

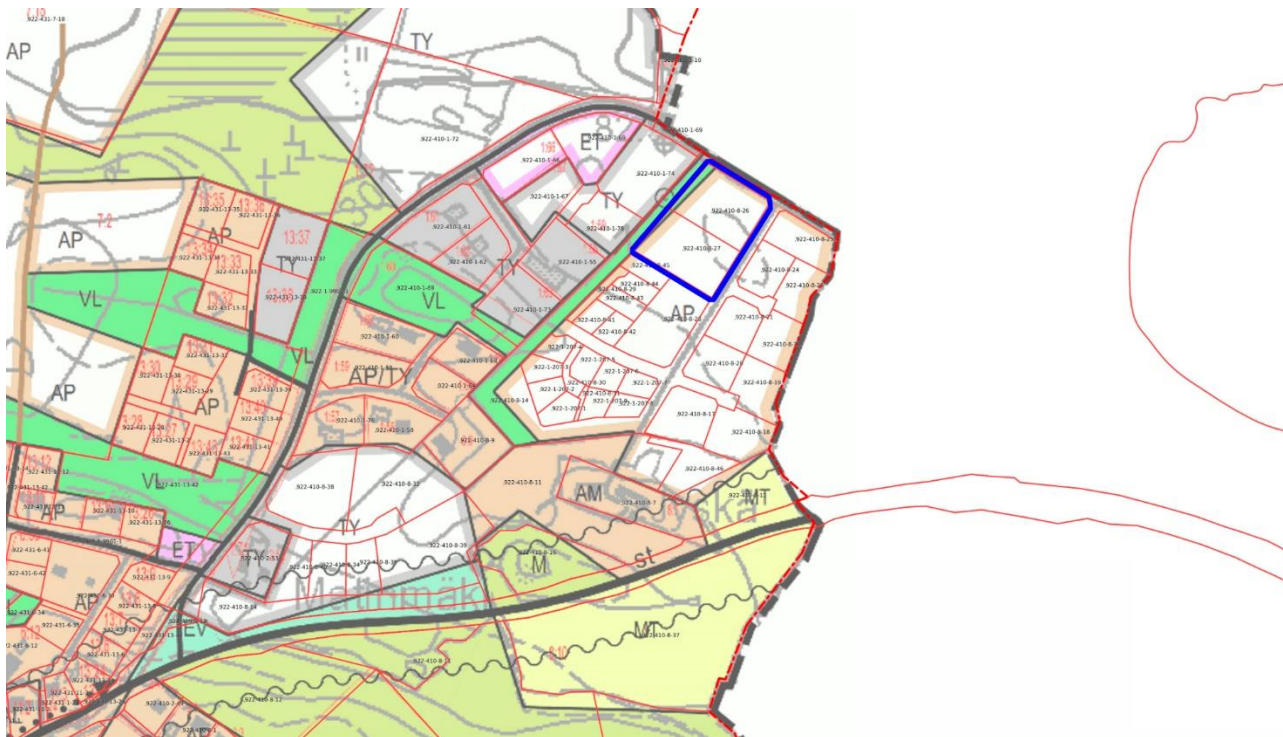


3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

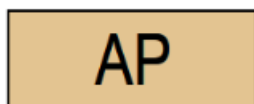
Kuva 14: 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella olevan viivan kaavamerkintä.

Yleiskaava

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



Kuva 15: Kaavamutosalue on rajattu kuvaan sinisellä.



Pientalovaltainen asuntoalue.

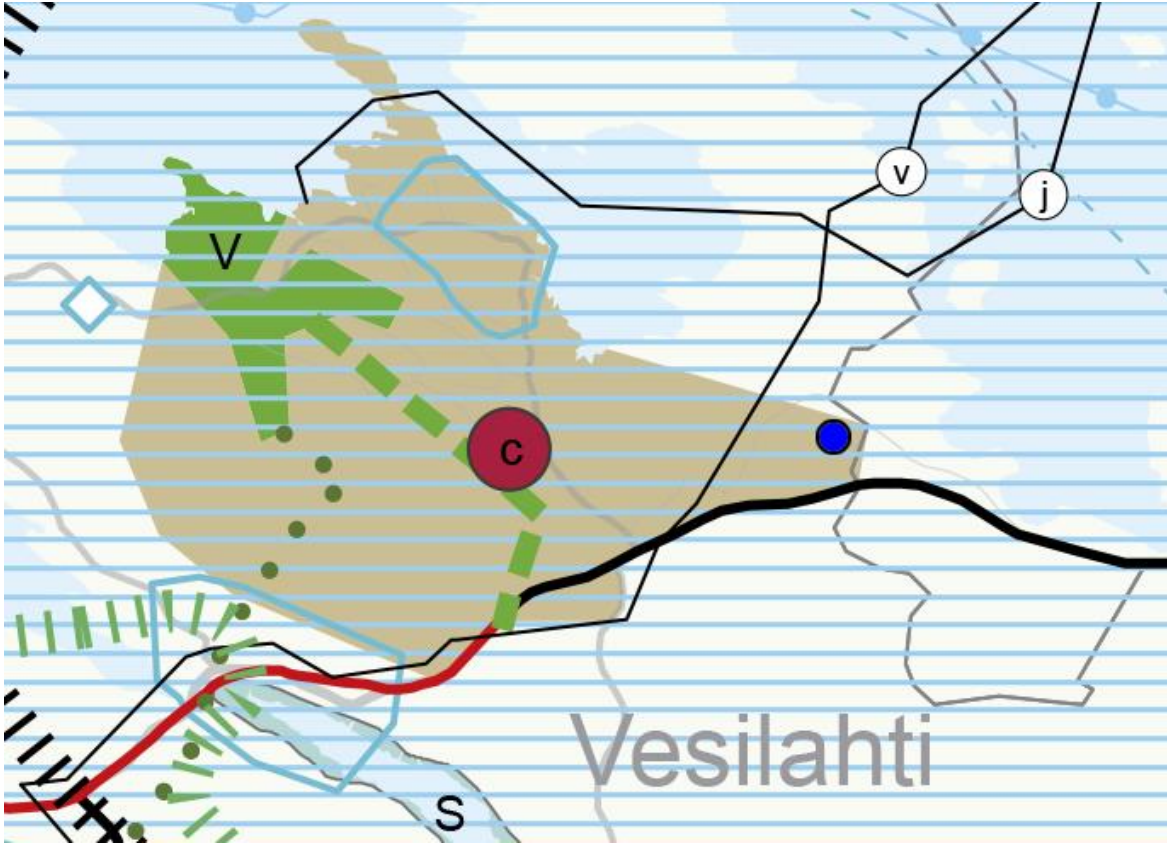
Kuva 16: Pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) kaavamerkintä Kirkonkylän osayleiskaavassa.



Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Kuva 17: Uusien ja olennaisesti muuttuvien alueiden kaavamerkintä Kirkonkylän osayleiskaavassa.

Maakuntakaava



Kuva 18: 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 19: 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.



Kuva 20: 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 hajakentämispainetta. 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.



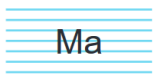
Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Kuva 21: 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 22: 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-Ix 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, ja yksi mielipide. Palautteesta on erillinen raportti osana kaava-aineistoa.

Luonnosvaihe

Kaavaluonnos valmistui toukokuussa 2024 ja se kävi kaavatoimikunnassa 3.6.2024, josta se palautettiin valmisteluun. Kaavaluonnosvaiheessa kaavahankkeeseen mukaan tuli alkuperäisen kaava-alueen pohjoisnaapuri, kiinteistö 922-410-8-26. Korjattu kaavaluonnos käsiteltiin kaavatoimikunnassa 9.9.2024 §:ssä 40 ja palautettiin valmisteluun. Kaavaluonnos käsiteltiin kaavatoimikunnassa 12.11.2024 §:ssä X ja hyväksyttiin kunnanhallituksessa 25.11.2024 §:ssä X.

Kunnanhallituksen hyväksymä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden saamista varten kunnanvirastossa sekä kunnan verkkosivuilla. Suunnittelualueen 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 30 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. Suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotetaan kirjeitse.

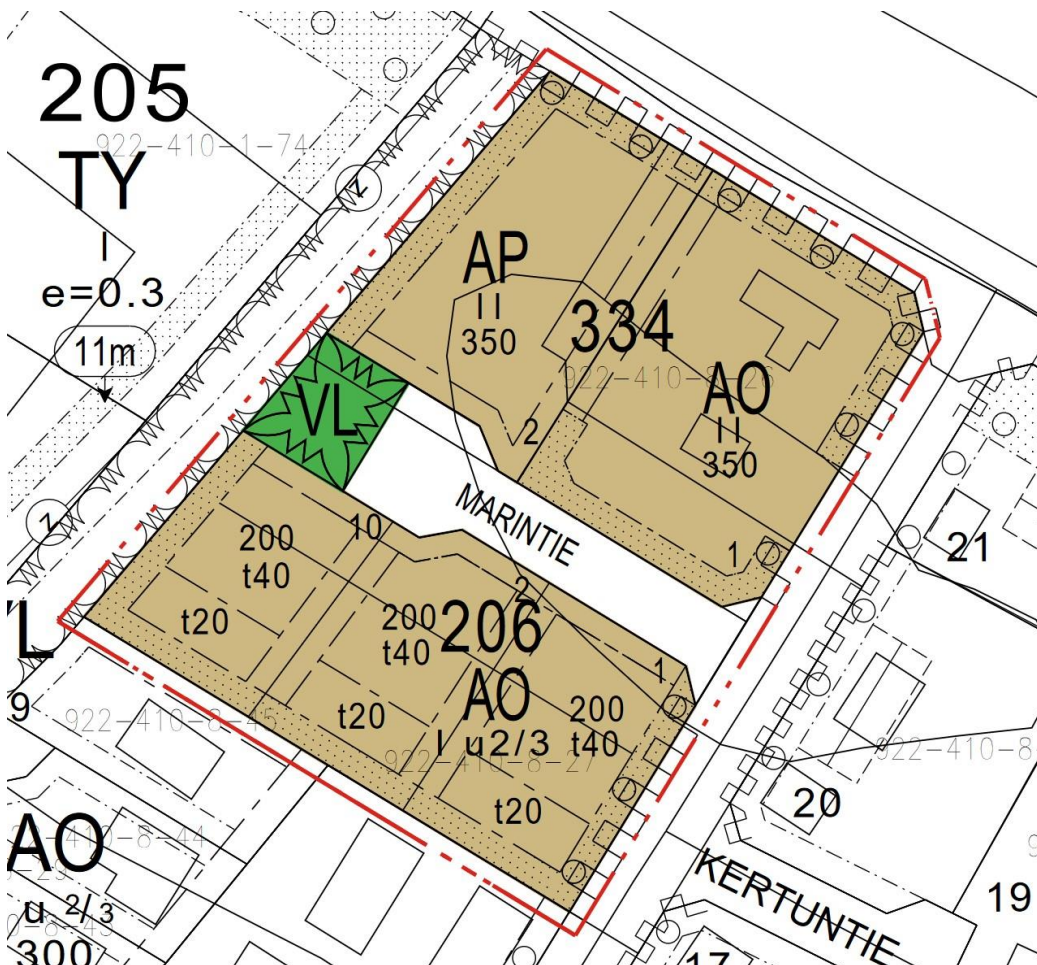
Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Muistutuksen tehneille postitetaan kaavoittajan vastine. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Kaavaehdotusta tarkennetaan tarpeen mukaan.

Hyväksyminen

Kunnanvaltuusto päättää MRL 52 §:n mukaisesti asemakaavan hyväksymisestä. 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 23: Asemakaavakartta

Asuinkorttelit

Asemakaavan muutoksessa on muodostettu kolme uutta erillispientalojen tonttia (AO) kortteliin 206, tontit 1, 2 ja 10. Lisäksi muodostuu uusi kortteli 334, jonne muodostuvat AO-tontti 1 ja asuinpientalojen tontti (AP) 2. Ko. korttelin tontti 1 on rakentunut, siellä sijaitsevat erillispientalo ja talousrakennus.

Suurin sallittu kerrosluku on korttelin 206 tonteilla I u 2/3 ja korttelin 304 tonteilla II. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmän kerroksen tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusoikeutta on korttelin 206 tonteilla yhteensä 260 kerrosalaneliömetriä, jotka on jaettu seuraavasti: Asuinrakennukselle on osoitettu 200 k-m² omalle rakennusalalleen (200), jolla asuinrakennuksen harjansuunta on osoitettu. Ko. rakennusalalle saa lisäksi rakentaa talousrakennuksia 40 k-m² (t40). Rakennusalan lounaispuolelle on lisäksi osoitettu oma rakennusalsansa talousrakennuksille, jonne voi rakentaa 20 k-m² verran (t20). Korttelin 334 tonteilla on rakennusoikeutta 350 k-m².

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet:

| Kortteli | Tontti | Käyttötarkoitus | Pinta-ala | Rakennusoikeus |
|----------|--------|-----------------|-----------|----------------|
| 206 | 1 | AO | 1554 | 200+t40+t20 |
| | 2 | AO | 1362 | 200+t40+t20 |
| | 10 | AO | 1342 | 200+t40+t20 |
| 334 | 1 | AO | 2937 | 350 |
| | 2 | AP | 2247 | 350 |

Korttelin 334 kohdalle Kaakilanmutkan ja Jyskäntien katualueiden reunaan sekä korttelin 206 tontin 1 kohdalle Jyskäntien katualueen reunaan on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoliittymää -merkintä. Lisäksi em. alueille on osoitettu säilytettävän/istutettavan puurivin merkintä.

Yleismääräykset

AP-alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon.

AO-alueelle saa rakentaa yksiasuntoisen pientalon.

www.vesilahti.fi

Asuinrakennusten harjansuunta AP-alueella määräytyy sen mukaan, rakennetaanko tontille yksi- vai kaksiasuntainen pientalo:

-Yksiasuntainen pientalo: Harjansuunnan tulee olla Marintien suuntainen

-Kaksiasuntainen pientalo: Harjansuunnan tulee olla Jyskäntien suuntainen

Rakennuspaikoille voidaan rakentaa yksi asuinrakennus ja kaksi erillistä talousrakennusta asuntoa kohden. Tämän lisäksi tontille on mahdollista rakentaa asuntoa kohden kaksi erillistä, pinta-alaltaan korkeintaan 12 m²:n suuruista rakennelmaa tai katosta.

Talousrakennukset on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan poikittaissuuntaisesti asuinrakennukseen nähden.

Autopaikkoja tulee varata kaksi asuntoa kohden.

Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista. Istutettavalle alueen osalle ei saa rakentaa vettä läpäisemättömiä pinnoitteita.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja julkisivumateriaaleina tulee käyttää puuta tai sileää rappausta.

Alueella on voimassa erilliset rakennustapaohjeet.

Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon suunnittelualueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Vesilahden kulttuurimaisemat). Julkisivujen ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä huomiota maisemallisiin seikkoihin.

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.

| | |
|--|--|
| <p>Ihmisten elinolot ja elinympäristö, turvallisuus ja viihtyisyys</p> | <p>Asuinkorttelit tarjoavat mahdollisuuden asua Vesilahden Kirkonkylän palvelukeskuksen läheisyydessä. Niitä osin, kuin kaavamuutosalue rajautuu rakennettuihin tontteihin tai katualueisiin, on kaavamääräyksissä osoitettu istutettava alueen osa tai säilytettävä/istutettava puurivi - kaavamerkintää. Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin tai niiden saavutettavuuteen. Osoitettu asuminen tukeutuu Kirkonkylän alueen virkistysalueisiin.</p> |
| <p>Maa- ja kallioperä, vesi, ilma, ilmasto</p> | <p>Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen tai ilmaan jäävät vähäisiksi. Kaavamuutos täydentää ja toteuttaa Virolaisen alueen sekä laajemmin Vesilahden Kirkonkylän yhdyskuntarakennetta osoittaen asutusta olemassa olevan infrastruktuurin piiriin. Näin ollen yhdyskuntarakenne ei laajene ulospäin.</p> |
| <p>Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat</p> | <p>Kaavan vaikutukset luontoon ja eläimistöön ovat vähäisiä. Suunnittelualueella ei ole metsä-, vesi- tai luonnonsuojelulain mukaisia kohteita. Kaava täydentää olevaa</p> |

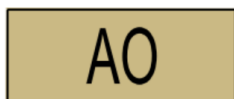
| | |
|--|---|
| | <p>yhdyskuntarakennetta, mikä on luonnonvarojen säästeliään käytön kannalta positiivinen asia.</p> |
| <p>Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne</p> | <p>Kaavamuutos täydentää ja toteuttaa Virolaisen alueen sekä laajemmin Vesilahden Kirkonkylän yhdyskuntarakennetta.</p> <p>Kaava voi kasvattaa alueen liikennemääriä vähäisesti. Liikenteen kasvun kokonaisvaikutukset jäävät kuitenkin vähäisiksi. Asemakaavan muutos edellyttää noin 72 metrin pituisen katualueen rakentamisen, jolta korttelin 206 tonteille 1, 2 ja 10 sekä korttelin 334 tontille 2 liittyminen käy turvallisesti.</p> <p>Alue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon ja alueella on olemassa vesi- ja viemäriverkko.</p> |
| <p>Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö, rakennuskulttuuri, maisema- ja kylätaajamakuva</p> | <p>Asemakaavan muutos täydentää alueelle toteutunutta rakentamistapaa. Alueella on voimassa Virolaisen alueen rakentamistapaohjeet. Kaavan yleismääräyksissä määrätään kiinnittämään huomiota maisemallisiin seikkoihin.</p> |
| <p>Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen</p> | <p>Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden asettumisen Kirkonkylän taajamaan käyttämään sen palveluja.</p> |

Kaavamerkinnot ja määräykset



Asuinpientalojen korttelialue.

Kuva 24: Asuinpienalojen korttelialueen kaavamerkintä.



Erillispientalojen korttelialue.

Kuva 25: Erillispientalojen korttelialueen kaavamerkintä.



Lähivirkistysalue.

Kuva 26: Lähivirkistysalueen kaavamerkintä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kuva 27: 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella olevan viivan kaavamerkintä.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kuva 28: Korttelin, korttelinosan ja alueen raja -kaavamerkintä.



Osa-alueen raja.

Kuva 29: Osa-alueen raja -kaavamerkintä.



Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.

Kuva 30: Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja -kaavamerkintä.

334

Korttelin numero.

Kuva 31: Korttelin numero-kaavamerkintä.

2

Ohjeellisen tontin/ rakennuspaikan numero.

Kuva 32: Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero -kaavamerkintä.

MARINT

Kadun nimi.

Kuva 33: Kadun nimen kaavamerkintä.

350 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Kuva 34: Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä -kaavamerkintä.

t40 Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Kuva 35: Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä -kaavamerkintä.

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

Kuva 36: Kerrosluvun kaavamerkintä.

I u2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmän kerroksen tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

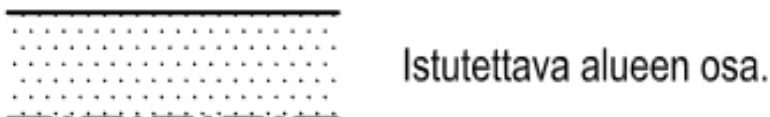
Kuva 37: Kerrosluvun ja kerrosalan rajoituksen kaavamerkintä.



Kuva 38: Rakennusalan kaavamerkintä.



Kuva 39: Asuinrakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Kuva 40: Istutettavan alueen osan kaavamerkintä.



Kuva 41: Säilytettävä/istutettava puurivi -kaavamerkintä.



Kuva 42: Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kuva 43: Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää -kaavamerkintä.

Asemakaavan toteutus

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on saanut lainvoiman.

Vesilahdessa 7.11.2024

Juha Kervinen, kaavoittaja