

VESILAHDEN KUNTA

HOVINKULMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Vesilahden kunnan Kirkonkylän korttelia 87, maa- ja metsätalousaluetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten aluetta.

Asemakaavalla muodostuvat Vesilahden kunnan Kirkonkylän korttelit 187 ja 333, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

KAAVASELOSTUS, 16.02.2022



Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Kunnanhallitus: 28.6.2021 § 111, 30.8.2021 § 164, 29.11.2021 § 224

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 2 | Palauteraportti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta |
| Liite 3 | Valmisteluvaiheen palauteraportti |
| Liite 4 | Ehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 5 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 6 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |



Arkkititehtimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Kirkonkylässä korttelialueella 187 ja sen lounaispuolella olevalla maa- ja metsätalousalueella. Alue rajoittuu etelässä Vihniäntiehen ja lännessä kortteliin 188.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt alueen maanomistaja.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 28.6.2021 §111. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 16.9.2021 lähtien. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä 15.12.– 23.12.2021 ja 7.1-27.1.2022 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa alueen eteläosaan maisemaan sopiva erillispientalojen alue.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 4,9 hehtaaria.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 6080 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

2.7. Lähdeaineisto

- Kulttuuriympäristöselvitys Vesilahti Hovin alueen asemakaava, Rakennuskulttuurityö Kivikenkä, 2002.
- Hovin alueen maaperäselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 2002.
- Hovin alueen asemakaava, liite 6a ja 6b, Maiseman ja luonnon viestit rakentamiselle
- Hovin asemakaava, kaavaselostus 17.3.2003
- Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013-14. Katriina Koski. Raportteja 48/2014. Pirkanmaan ELY-keskus, 2014.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueella sijaitsee Hovin ratsutila rakennuksineen ja rakennelmineen sekä metsää.

Rakennettu ympäristö

Hovin tila

Hovin tila on ollut nykyiselle paikalle rakennettuna ainakin 1900-luvun alusta, ympäröivät viljelymaisemat ainakin isojaosta, 1700-luvulta lähtien. Tilan päärakennuksen rakentamivuodeksi on arvioitu noin vuosi 1868. Alueelle laaditun Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan Hovin talouskeskuksen pihapiiri rakennuksineen on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö.



Hovin tilan rakennukset.



Hovin tilan päärakennus.



Tallirakennus.



Tallirakennus.



Viljankuivaamo.



Aitta.

Kulttuurimaisema



Hovin tila nähtynä Rautialantieltä.

Kaava-alue on osa Vesilahden valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, Vesilahden kulttuurimaisemaa. Merkittävä osa Vesilahden kulttuurimaiseman arvoa ovat näkymät pitkien viljelysten poikki.

Hovin ratsutila sijaitsee laajan peltoalueen reunalla, metsän reunassa. Kaavamuutosalueella maiseman kannalta merkittäviä ovat Hovin ratsutilan itäpuolella oleva peltoalue sekä näky-

mät Vesilahdentieltä ja Rautialantieltä kohti Hovin ratsutilaa. Tilan päärakennus on maisemassa hallitseva. Hovin talouskeskuksen rakennukset ja alueen maiseman historia on selvitetty Hovin asemakaavan pohjaksi laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä vuonna 2002. Alueen pellot ovat erittäin vanhoja, Hovin tila on vanha kantatila.

Vihniäntien varrella olevan asuinalueen ja pellon välissä on metsäkaistale, joka suojaa maisemaa rakentamiselta.

Arkeologia

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita.

Luonnonympäristö

Kaava-alue on Hovin ratsutilan piha-alueita ja nuorta lehtimetsää.

Asemakaavaa varten laaditaan luontoselvitys, jossa mm. selvitetään mahdollisten direktiivilajien, erityisesti lepakoiden ja liito-oravan esiintyminen alueella. Luontoselvitys laaditaan kevään 2022 aikana ja kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa, mikäli selvityksen tulokset antavat siihen aiheita.

Palvelut

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

Alueella on hyvät mahdollisuudet ratsastamiseen ja hevosten ylläpitoon.

Liikenneverkko

Alueelle on ajoyhteys etelästä Vihniäntien kautta ja pohjoisesta Ratsutilanraitin kautta. Koulun suuntaan on kevyen liikenteen yhteys Hovin ratsutilan itäpuolella.



Vihniäntie. Kaavamuutosalue oikealla.



Vihniäntieltä Hovin ratsutilalle johtava kulkuyhteys.

Maaperä

Kaava-alue on kivikkoista.

Alueelle on laadittu maaperäselvitys Hovin asemakaavan laatimisen yhteydessä. Selvityksessä kerrotaan, että alue soveltuu kohtalaisesti rakentamiseen. Rakennukset on mahdollista perustaa maanvaraisilla laatoilla tai anturoilla.

Geologian tutkimuskeskuksen ylläpitämän maaperäkartan perusteella maaperä on hiekkamoreenia.

Kunnallistekniikka

Alueella on olemassa oleva vesijohto-, viemäri- ja sähköverkko.

Hulevedet

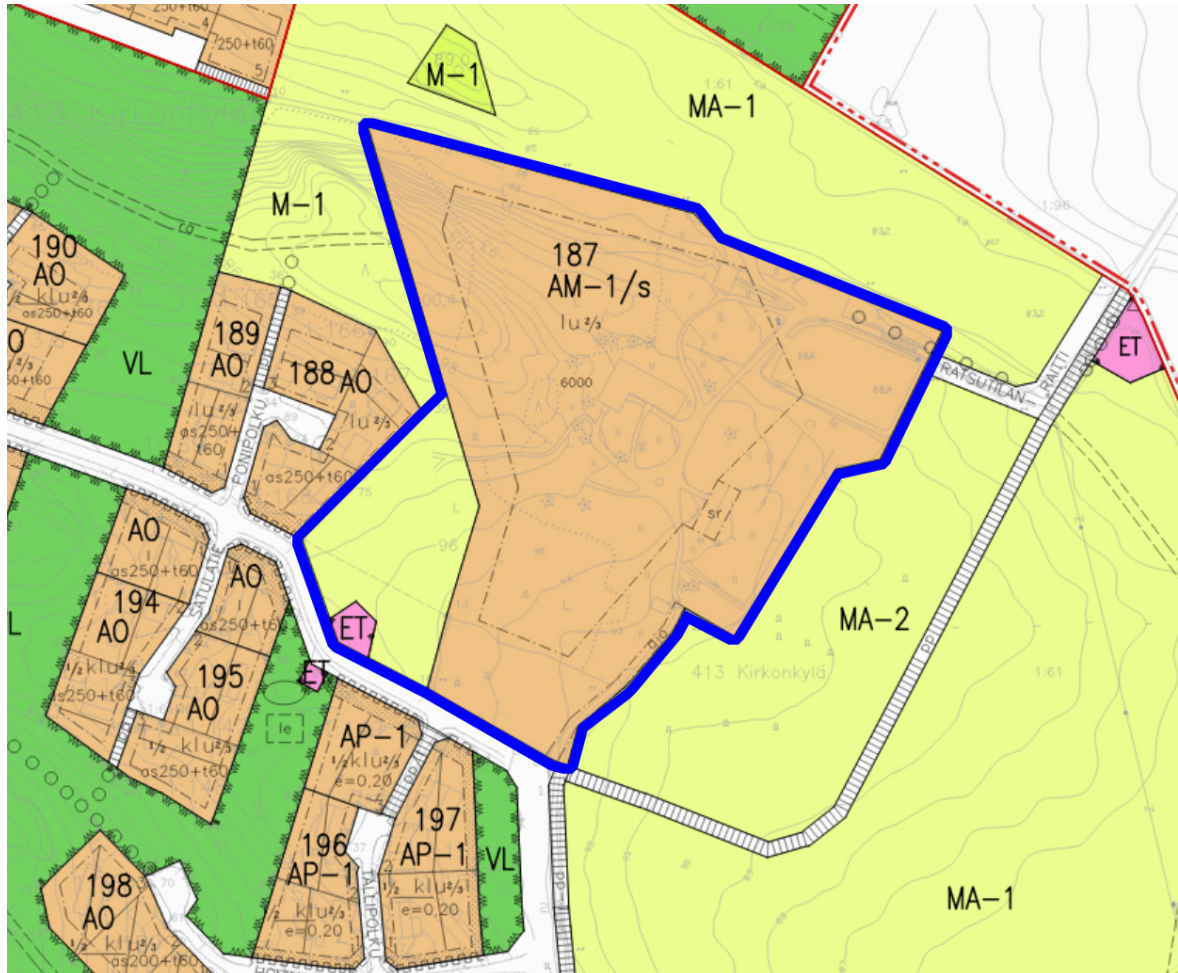
Kaava-alueen maasto viettää kohti itää ja pohjoista. Hulevedet valuvat Vihniäntien varressa ja peltoalueella sijaitsevia avo-ojia pitkin peltoalueen keskellä sijaitsevaan Tuonenojaan. Tuonenoja laskee Pyhäjärven Anttilanlahteen.

Maanomistus

Korttelin 187 alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Vihniäntien varressa, korttelin 187 ja 188 välissä, oleva alue on Vesilahden kunnan omistuksessa.

2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Alueella on voimassa Hovin asemakaava, joka on tullut voimaan 2.5.2003. Asemakaavassa kortteli 187 on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM-1/s). Korttelialueella on rakennusoikeutta 6000 kerrosalaneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on 1 u 2/3. Rakennusala on osoitettu korttelialueen keskiosaan noin 7-45 metrin etäisyydelle korttelialueen rajoista.

Korttelialuetta koskee kaavamääräys:

Alueelle voidaan rakentaa tiloja myös majoitus- ja kokoustoimintaa 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.

Hovin tilan päärakennus on osoitettu suojeltavaksi (sr). Rakennusta koskee kaavamääräys: ”Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain § 57.2 nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä suorittaa sellaisia korjauksia tai muita toimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikattojen kulttuurihistoriallista arvoa.”

Hovin tilan sisääntulotien varteen on osoitettu säilytettävä/ istutettava puurivi (palloviiva).

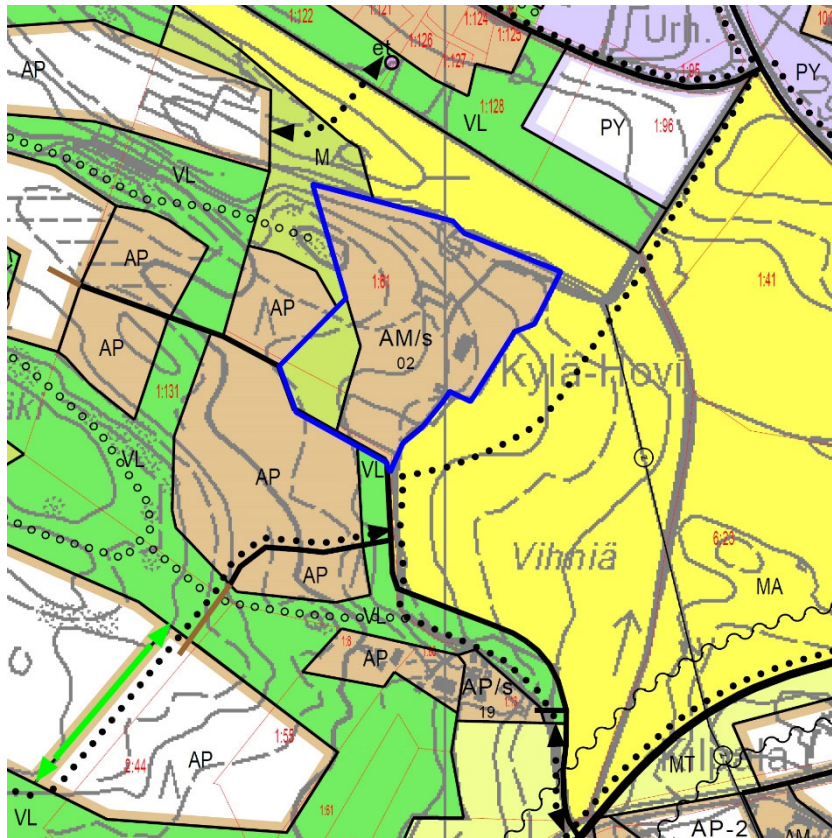
Korttelialueen eteläosaan on osoitettu ajoyhteys Vihniäntieltä (ajo).

Kaavamuutosalueen lounaiskulma on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1), jota koskee kaavamääräys:

Alueen tulee olla puustoinen ja maisemarajojen aukeiden suuntaan tulee olla ehyet.

Vihniäntien varteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alue (ET).

Yleiskaava



Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on tullut voimaan vuonna 2007. Yleiskaavassa alue on osoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

AM-alueita koskee kaavamääräys /s: Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkamiseen tulee olla pakottava syy ja rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että kohteen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin arvoihin. Ympäristöä on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

Maakuntakaava



Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Koko Vesilahden Kirkonkylän alue on osa maakuntakaavassa osoitettua kasvutaaajamien kehittämisvyöhykettä (musta viivarajaus).

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Mav), Vesilahden kulttuurimaisema (Valtioneuvoston periaatepäätös 5.1.1995).

Maisema-alue on merkitty vaalean sinisellä vaakaraidoituksella ja sitä koskee 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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointi (VAMA 2021) otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2012.

Rakennusjärjestys

Vesilahden kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 27.9.2004 §36.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Hovinkulman asemakaavamuutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistaja
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Vesilahden kunnan tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Vesilahden ympäristönsuojelu
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista antamalla palautetta nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävänäolosta kuulutetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Virallinen aineiston nähtävilläolo on kunnanvirastolla ja kunnan nettisivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 22.8.2018 lähtien ja aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta ja muilta osallisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Vesilahden kunnan sivistyslautakunnalta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta asemakaavan laatimisesa huomioon otavaksi todettiin, että kaavaa valmisteltaessa on mahdollista säilyttää voimassa olevan kaavan ET-alue, jolle on mahdollista sijoittaa esimerkiksi postia, jätehuoltoa tai muita asuinaluetta palvelevia rakennelmia ja laitteita.

Muut saapuneissa lausunnoissa esille tuodut asiat vastaavat alueen kehittämiseksi asetettuja tavoitteita:

- Maatilan talouskeskus tulisi säilyttää AM- 1/s edellyttämällä tavalla sijoittamalla tulevat erillispientalot tilakeskuksen etelälaidalle.
- Pohjoisreunalla M- 1 alue tulisi säilyttää puustoisena.
- Kaava- alueen länsipuolelle suunnitellun ET alueen ympäristöön tulisi jättää puisto-mainen suojavyöhyke Poninpolun suuntaan.
- Maatilan toiminnot tulisi säilyttää lähes nykyisellään rakentamisen sijoituessa tilan etelälaidalle.
- Korttelin kaavasunnittelussa tulee huomioida maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Kortteli tieyhteyksineen tulee sijoittaa osaksi sen etelä- ja länsipuolen 2000-luvulla rakennettuja asuinkortteleita. Uuden asuinkorttelin sekä vanhan tilakeskuksen ja valtakunnallisen maisema-alueenväliin tulee jättää tai istuttaa metsäinen suojavyöhyke.

Kaavaluonnos

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. 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 liito-oravan esiintyminen alueella. Luontoselvitys laaditaan kevään aikana ja kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa, mikäli selvityksen tulokset antavat siihen aihetta.
- Asemakaavaan lisättiin kaavamääräys: ”Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.” Kaavaselostukseen lisättiin selvitys hulevesien hallinnasta alueella.
- Tieto valtioneuvoston päätöksestä 18.11.2021 valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnista lisättiin kaavaselostukseen.
- Kaavaselostukseen lisättiin yleiskaavallinen tarkastelu, jossa arvioidaan, miten maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus. Nähtävänäolosta ilmoitetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänäolon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaistoilta ja lautakunnilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusajaksi on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehottuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

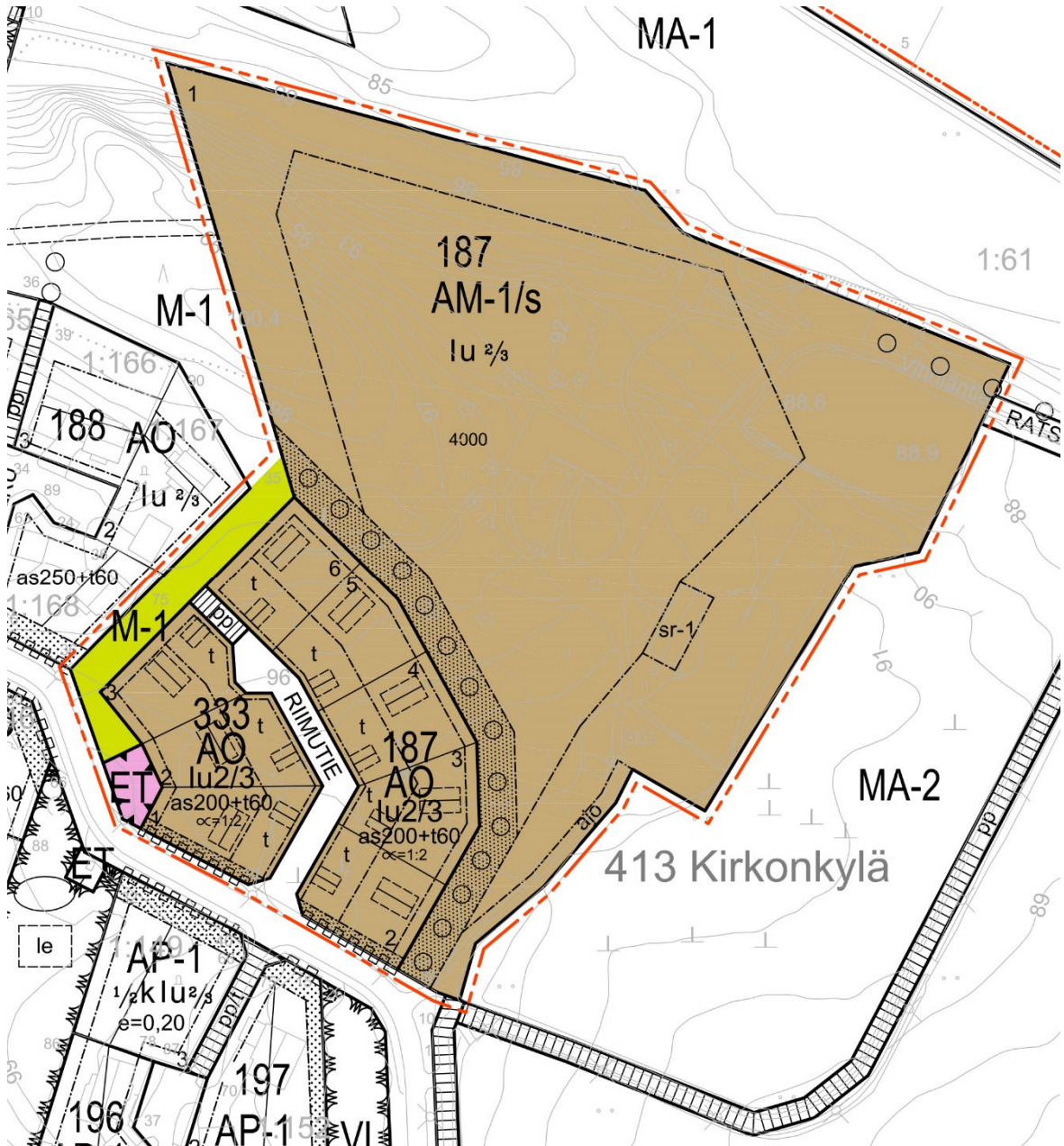
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on muodostaa alueen eteläosaan maisemaan sopiva erillispientalojen alue.

Tavoitteena on huomioida kulttuurimaisema, Hovin tilan kulttuurihistorialliset arvot sekä Hovinratsutilan toiminnan nykyiset ja tulevat tarpeet.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



AO-korttelialueet ja katualue

Asemakaavan muutoksessa on korttelin 187 eteläosaan muodostettu kaksi erillispientalojen korttelialuetta (187, AO ja 333, AO) ja katualue Riimutie. Kortteleissa on yhteensä 8 uutta rakennuspaikkaa.

Suurin sallittu kerrosluku on lu2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusoikeutta on kullakin rakennuspaikalla 200 kerrosalaneliometriä asuinrakennuksia varten ja lisäksi 60 kerrosalaneliometriä talousrakennuksia varten (as200+t60).

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet:

Kortteli	Tontti	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala	Rakennus-oikeus	Tehokkuus
187	1	AM	36788	4000	0,1
	2	AO	1235	260	0,2
	3	AO	1220	260	0,2
	4	AO	1211	260	0,2
	5	AO	1210	260	0,2
	6	AO	1207	260	0,2
333	1	AO	1178	260	0,2
	2	AO	1172	260	0,2
	3	AO	1122	260	0,2

Riimutien varteen on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa vain talousrakennuksia (t). Korttelissa 187 on kaikkien rakennusten harjansuunta osoitettu kohtisuoraan Riimutien katu- aluetta kohti. Korttelissa 333 on talousrakennuksien harjansuunta osoitettu kohtisuoraan Riimutien katualuetta kohti ja asuinrakennusten harjansuunta katualueen suuntaisesti.

Molemmissa kortteleissa on kattokaltevuudeksi määrätty 1:2.

Vihniäntien reunaan on osoitettu istutettava alueen osa ja katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelialueiden väliin on muodostettu uusi katualue, Riimutie. Kadun pituus on 100 metriä. Kadun jatkeeksi on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

AM-1/s-korttelialue

Hovin ratsutilan alue on osoitettu maatalojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM-1/s). Alueelle voidaan rakentaa tiloja myös majoitus- ja kokoustoimintaa 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.

Suurin sallittu kerrosluku on lu2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusoikeutta on osoitettu 4000 kerrosalaneliometriä.

Päärakennus on osoitettu suojeltavaksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muita toimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikat- tojen kulttuurihistoriallista arvoa.

Vihniäntien suunnasta on osoitettu ajoyhteys (ajo).

Korttelin 187 rajaa vasten on osoitettu 12 metriä leveä alue, joka puusto on määrätty säilytettäväksi puusto tai istutettavaksi. Alue tulee säilyttää puustoisena.

Tilan pääsisäänajotien, Ratsutilanraitin, varteen on osoitettu säilytettävä / istutettava puurivi.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Vihniäntien varteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jonka pinta-ala on 300 m².

Maa- ja metsätalousalue

Uusien asuinkortteleiden ja korttelin 188 väliin on osoitettu 12 metriä leveä maa- ja metsätalousalue (M-1). Alueen tulee olla puustoinen ja maisemarajojen aukeiden suuntaan tulee olla ehyet.

Yleismääräykset

Autopaikkoja tulee varata kaksi asuntoa kohden.

Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä, ellei rakennustarkastaja erityisestä syystä hyväksy rakennuksen sijoittamista lähemmäksi rajaa.

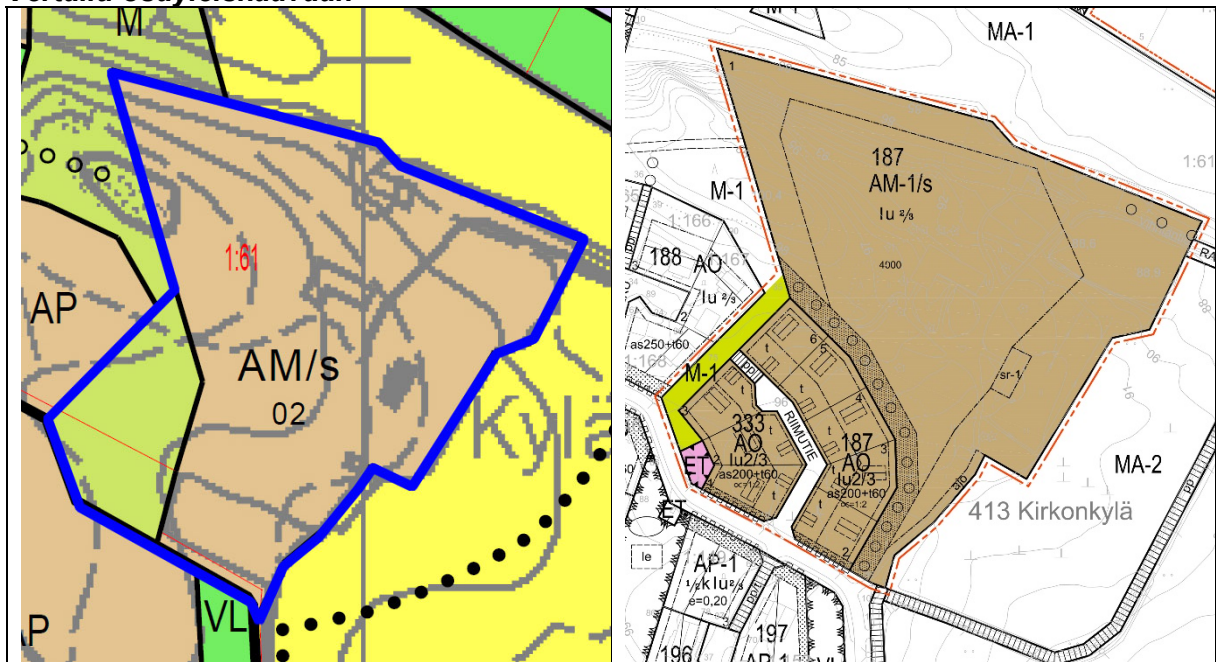
Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta (Vesilahden kulttuurimaisemat).

Uudisrakennuksissa tulee olla puulautaverhous ja harjakatto.

Kaavan toteuttamisessa tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

5.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Vertailu osayleiskaavaan



Vasemmalla ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja oikealla asemakaavaehdotus.

Alueella voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa maatalojen talouskeskuksen alue (AM/s) ulottuu etelään Vihniäntielle saakka noin 75 metrin leveydeltä. Talouskeskuksen ja sen länsipuolella olevan pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) väliin on osoitettu noin 50-80 metriä leveä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). AP-alueen koillisulmauksessa maa- ja metsätalousvaltaisen alueen leveys on noin 12 metriä.

Asemakaavaehdotuksessa maatilojen talouskeskuksen korttelialue (AM-1/s) ulottuu Vihniäntielle noin 20 metrin leveydeltä. Erillispientalojen korttelialueet (AO) ja Riimutien katualue ulottuvat Vihniäntielle 94 metrin leveydeltä. Erillispientalojen korttelialueiden ja korttelin 188 väliin on osoitettu 12 metriä leveä maa- ja metsätalousalue (M-1). Uudet rakentamiseen osoitetut korttelialueet kaventavat maa- ja metsätalousaluetta noin 40 metriä verrattuna yleiskaavaan.

Asemakaavaehdotuksessa yleiskaavan perusrakenne säilyy pääpiirteissään. Korttelialueiden välissä säilyy yhtenäinen maa- ja metsätalousalue. Asemakaavaehdotuksella ei ole vaikutusta yleiskaavan maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen, virkistysalueisiin, katuverkkoon eikä kevyen liikenteen reitistöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39 §) huomioiminen

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavaehdotus perustuu yleiskaavassa esitettyyn yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaavaehdotus täydentää yleiskaavan yhdyskuntarakennetta.

Kaava hyödyntää olemassa olevaa Kirkonkylän yhdyskuntarakennetta tukeutuen sen tieverkkoon, kunnallistekniikan verkkoon sekä virkistysalueisiin ja -reitteihin. Kaava luo mahdollisuuksia asumiseen elinvoimaisessa kyläyhteisössä. Asemakaavan muutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alue vastaa hyvin asumisen tarpeisiin. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta palveluiden saatavuuteen.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alueen liikenne on mahdollista toteuttaa nykyistä liikenneverkkoa laajentamalla.

Joukkoliikenne kulkee Rautialantiellä, jolta kaava-alue on hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen reittiä pitkin.

Alueen toteuttaminen edellyttää vain vähäisiä kunnallistekniikan tai jätehuollon järjestelyjä.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asuinkorttelit tarjoavat mahdollisuuden asua Vesilahden Kirkonkylässä Hovin asuinalueella. Asuinkorttelit muodostavat turvallista ja terveellistä elinympäristöä. Kaavassa ei ole osoitettu terveyden kannalta haitallisia toimintoja.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Toteutuessaan asemakaava tukee Hovin ratsutilan toimintaedellytyksiä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueella ei ole todettu ympäristöhaittoja, jotka tulisi huomioida kaavaa laadittaessa.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaava mahdollistaa Hovin ratsutilan kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen.

Asemakaavaa laadittaessa on tiedostettu alueen merkitys osana Vesilahden valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa antamalla maisemaa säilyttäviä kaavamääräyksiä.

Alueella ei ole todettu luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaava laadittaessa.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavan muutos kaventaa korttelialueiden välillä olevaa maa- ja metsätalousaluetta. Laajemmassa mittakaavassa asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta yleiskaavassa osoitettuun virkistykseen soveltuvien alueiden laajuuteen ja liittymiseen toisiinsa.

5.3 Kaavan vaikutukset



Havainnekuva kaavamuutoksesta.

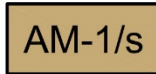
Yhdyskuntarakenne	Kaavamuutos täydentää Hovin alueen yhdyskuntarakennetta.
Ekologisuus ja taloudellisuus	Alue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon ja alueella on olemassa vesi- ja viemäriverkko.

	<p>Hulevedet laskevat avo-ojia pitkin peltoalueen halki Tuonenojaan. Kaavamuutos voi aiheuttaa tarpeen korttelin 188 hulevesien ohjaamiseksi Vihniäntien varteen korttelialueiden välissä olevan maa- ja metsätalousalueen kautta sekä Vihniäntien varressa ja peltoalueella olevien avo-ojien vapaasta virtauksesta huolehtimisen.</p>
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<p>Asuinkorttelit tarjoavat mahdollisuuden asua Hovin ratsutilan välittömässä läheisyydessä.</p> <p>Hovin ratsutilan piha-alue säilyy ja talouskeskusta on mahdollista kehittää sen läheisyyteen rakennettavista omakotitaloista huolimatta.</p> <p>Talouskeskuksen rakennusoikeus pienenee kaavamuutoksessa. Nykyinen käytetty rakennusoikeus on alle 1500 kem², joten käyttämätöntä rakennusoikeutta jää 2500 kem².</p>
Liikenne	<p>Asemakaavan muutos edellyttää 100 metrin pituisen tiealueen ja 20 metrin pituisen kevyen liikenteen väylän rakentamisen.</p> <p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Hovin asuinalueen tai Hovin ratsutilan liikennöintiin.</p>
Virkistys	<p>Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin tai niiden saavutettavuuteen.</p>
Kulttuuriympäristö ja maisema	<p>Kaava mahdollistaa Hovin ratsutilan ympäristön ja päärakennuksen säilymisen.</p> <p>Uusien asuinkortteleiden ja peltoaukean väliin osoitettu puustoinen alue suojaa rakentamisen näkymistä maisemassa.</p> <p>Uusien asuinkortteleiden ja Hovin ratsutilan piha-alueen väliin osoitettu puustoinen alue säilyttää piha-alueen yhtenäisyyttä ja luo suojaa.</p> <p>Alueelle laadittavat rakentamistapaohjeet ohjaavat rakentamisen yhtenäisyyttä ja sopivuutta maisemaan.</p> <p>Uusi rakentaminen voi näkyä vähäisessä määrin Rautialantieltä ja Vesilahdentieltä ja muuttaa maisemaa varsinkin talvella puiden ollessa lehdettämiä. Viuhkamainen korttelinrakenne ja kaavassa määrätyt harjansuunnat luovat alueelle yhtenäisyyttä.</p>

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset



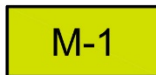
Erillispientalojen korttelialue.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa tiloja myös majoitus- ja kokoustoimintaa 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.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Maa- ja metsätalousalue. Alueen tulee olla puustoinen ja maisemarajojen aukeiden suuntaan tulee olla ehyet.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.

187

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

RIIMUTIE

Kadun nimi.

as200+t60

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. as= asuinrakennus, t=talusrakennus

I

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

I u 2/3

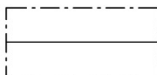
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

∞=1:2

Kattokaltevuus.



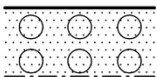
Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



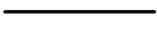
Istutettava alueen osa.



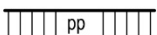
Säilytettävä puusto/ istutettava alueen osa. Alue tulee säilyttää puustoisena.



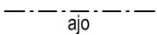
Säilytettävä / istutettava puurivi.



Katu.



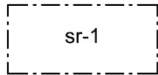
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muita toimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikattojen kulttuurihistoriallista arvoa.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja tulee varata kaksi asuntoa kohden.

Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä, ellei rakennustarkastaja erityisestä syystä hyväksy rakennuksen sijoittamista lähemmäksi rajaa.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

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

Uudisrakennuksissa tulee olla puulautaverhous ja harjakatto.

Kaavan toteuttamisessa tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokiolla 16.02.2022

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen