

VIROLAISEN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVASELOSTUS

22.3.2021



Suunnittelualueen sijainti merkitty vihreällä ilmapuuvaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: VIROLAISEN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavoituksen vireilletulo : Kunnanhallitus 20.4.2020 § 87

Kaavaehdotus : Kunnanhallitus 22.2.2021 §22

Kunnanhallitus : Hyväksyminen pv.

Lainvoimaisuus :

Kaavan laatija: Leena Lahtinen, aluearkkitehti
Vesilahden kunta, Lindinkuja 1, Vesilahti

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vesilahden Kirkonkylässä Virolaisen asemakaava-alueella. Suunnittelualue jakautuu kahteen osaan, joista korttelin 206 tontti 4 sijaitsee Heinätien varrella ja korttelin 200 tontti 12 Jyskäntien päässä. Alueet ovat rakentumattomia. Alueen ympäristöön on rakentunut pientaloja ja yritystontteja. Alueen pinta-ala on n. 1 hehtaari.

Asemakaavamuutos koskee korttelin 206 tonttia 4 ja korttelin 200 tonttia 12. Asemakaavan muutos koskee Kaakilan kylässä tiloja 922-410-8-29, osaa tilasta Rajamaa 922-410-8-14 ja osaa tilasta Päivärinne 922-410-8-11.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Virolaisen alueen asemakaavan muutos.

Asemakaavalla kumoutuvat Vesilahden kunnan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelin 206 tontti 4 ja asuinpienalojen korttelialueeksi osoitettu korttelin 200 tontti 12.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Vesilahden kunnan Kirkonkylän korttelin 206 tontit 5-9 ja korttelin 200 tontit 22-23 sekä Natakujan katualue.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	15
4.5.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.2	Mitoitus	17
5.3	Kaavan vaikutukset.....	17

5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	19
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Vastineraportti OAS- vaiheen mielipiteisiin
- Asemakaavakartta määräyksineen 1:2000
- Virolainen, Rakennustapaohjeet, korttelit 200-207

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Virolaisen alueen asemakaavan kaavaselostus v. 2008
- Vesilahden kunnan vesijohto- ja viemäriverkostojen kartat

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kunnan ja yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavan vireille tulosta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 20.4.2020 § 87. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 16.9.2020 alkaen koko suunnittelutyön ajan. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 7.1.2021- 8.2.2021 välisenä aikana. Kaavaehdotus valmistui 12.2.2021. Päätöksessään 22.2.2021 §22 Kunnanhallitus totesi, että asemakaavamuutosta voidaan pitää MRL 191 § 3 mukaisesti vähäisenä ja kaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.3. - 17.3.2021. Hyväksymiskäsittely, kunnanhallitus. Voimaantulokuulutus julkaisupaikka,pv.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Vesilahden kunnan Kirkonkylän erillispientalojen kortteli 206 tontit 5-9 ja erillispientalojen kortteli 200 tontit 22-23 sekä katualuetta Natakujan osalta. Alueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 2731 km² ja yhteensä seitsemän erillispientalotonttia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT



Näkymä Heinätieltä kortteliin 206, jonka peltoalueelle sijoittuvat erillispientalojen tontit 5-9. Vasemmalla lähivirkistysaluekaistalle rakennettu maavalli ja sen takana yritysalueelle rakentunut halli. Oikealla paritaloista rakentunut naapuritontti. Näkymä jatkuu kohti peltoalueita ja taustalla pientalo sekä Hietaniemen kartanon kivinavetta.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kirkonkylän palvelukeskusalueen itäpuolella Vesilahdentien ja Kaakilanmutkan välisellä alueella. Kirkonkylän kaupalliset palvelut ovat n. yhden kilometrin etäisyydellä ja Kirkonkylän yhtenäiskoulu sijaitsee n.2 km päässä. Virolaisen alueen länsiosalle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista teollisuutta, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Lähimmät korttelit Heinätiellä ja Jyskäntiellä ovat osoitettu asuinrakentamiseen AR ja AP- kortteleina ja rakentuneet pääosin vuosien 2010-2020 aikana. Alueen pientalot ovat harjakattoisia ja puuverhoiltuja. Julkisivupinnat ovat pääosin peittomaalattuja. Vesikatot alueella ovat tummat ja seinissä on käytetty pääosin rakennustapaohjeiston ohjaamia ulkovärejä keltaista, harmaata, harmaanruskeaa, punamullan punaista. Lähiympäristössä on asuin- ja yritystoimintaa.

Kaavoitettava alue on rivitaloille ja pientaloille kaavoitettua rakentumatonta pelto- ja puuta. Alueilla on heinäkavien kasvatusta.



Näkymä Jyskäntieltä kortteliin 200 erillispientalojen tonteille 22 ja 23. Taustalla Vesilahdentie. Vasemmalla oja ja oikealla reunapuustoa.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Asemakaavan muutosalueesta pääosa on peltomaisemaa, jonne on näkymä Vesilahdentielle. Virolaisen alueen rakennuksilla on merkittävä vaikutus maisemassa lähestyttäessä Kirkonkylää. Alueen puutarhakasvillisuus on verrattain kehittymätöntä ja vähäistä. Ympäröivä rakentumaton maisematila on Pyhjärven ranta-alueita ja viljeltyjä peltomaisemaa, jota koristavat pienet metsäsaarekkeet.

Alueella on vähän luonnontilaista aluetta koska alueen käyttötarkoitus on jo pitkään ollut maanviljelys ja asutus. Peltojen piennaralueet ovat pääosin heinäkasvien peittämää ja niillä kasvaa tavanomaista piennaralueen kasvistoa kuten metsäkurjenpolvea, koiranputkea ja heinäkasveja. Alue on topografialtaan verrattain tasaista.

Kaava-alueen läheisyydessä Jyskäntien päässä, korttelin 207 eteläpuolella, on lähivirkistysalue. Kirkonkylän taajamassa on ulkoilu- ja virkistysalueita, jotka ovat kävely- tai pyöräily etäisyydellä alueesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Liikenne ja palvelut

Alueen pääliikenneväylä Kaakilanmutka, jonka kautta alueelle saavutaan Jyskäntietä pitkin. Heinätie haarautuu Jyskäntieltä. Alue rajautuu eteläosastaan peltoalueisiin ja Vesilahdentielle, jonka kautta on yhteys Vesilahden kirkonkylää ja toisaalta Lempäälään. Vesilahdentiellä on bussipysäkit ja joukkoliikennedyhteys. Kaakilanmutkalla on raskasta liikennettä johtuen sen varressa olevista yritystonteista. Jyskäntien ja Heinätien liikenne koostuu pääasiassa henkilöautoliikenteestä ja kevyestä liikenteestä. Alueella ei ole palveluja vaan se tukeutuu Kirkonkylän palveluihin. Alueelta johtaa Jyskäntien päästä kevyenliikenneväylä virkistysalueen läpi kohti Kirkonkylää.

Alueen historia ja kulttuuriympäristö

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa että: ” Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä 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. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maa-kuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.”

Alueen rakennukset ja maisema

Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia.

Kaava-alue on osa Vesilahden valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Vesilahden kulttuurimaisemaa. Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnin arviointiteksti kertoo: ”Vesilahden ja Lempäään kulttuurimaisemat edustavat Keski-Hämeen loivasti kumpuilevaa ja varhaishistoriallisesti arvokasta viljely- ja järvimaisema-aluetta. Näkymät vesistöön ja pitkien viljelysten poikki ovat merkittävä osa maisema-alueen arvoa ja näkymät tulisi pitää avoimina.”

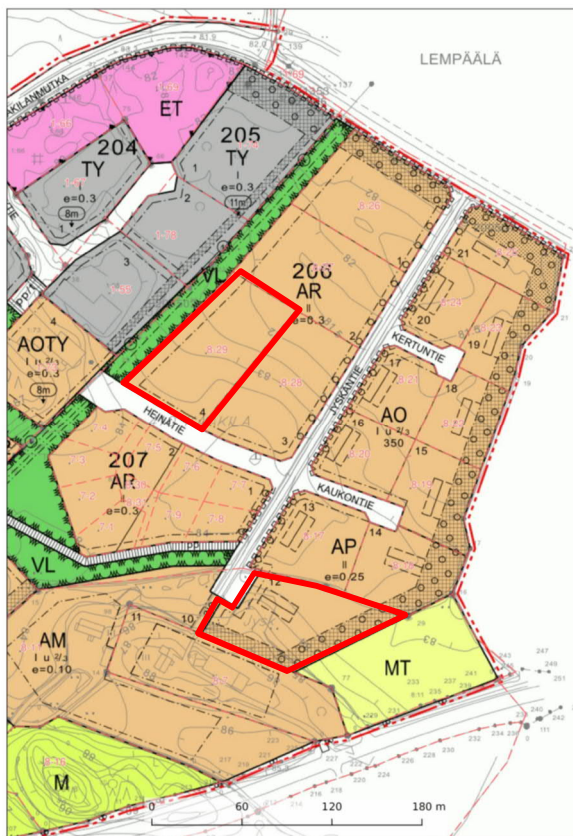
3.1.4 Maanomistus

Korttelin 200 tontti 22 (2124 m²) muodostuu kokonaan yksityisomistuksessa olevasta tilasta Päivärinne 8:11. Korttelin 200 tontti 23 (2800 m²) muodostuu yksityisomistuksessa olevasta tilasta Päivärinne 8:11 (2768 m²) ja kunnan omistamasta tilasta Rajamaa 8:14 (32 m²)

Korttelin 206 tontit 5-9 (yht. 4877 m²) muodostuvat kunnan omistamasta kiinteistöstä 922-410-8-29, jonka kokonaispinta-ala on 5575 m². Loppuosa (698 m²) tilasta on Natakujan tiealuetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



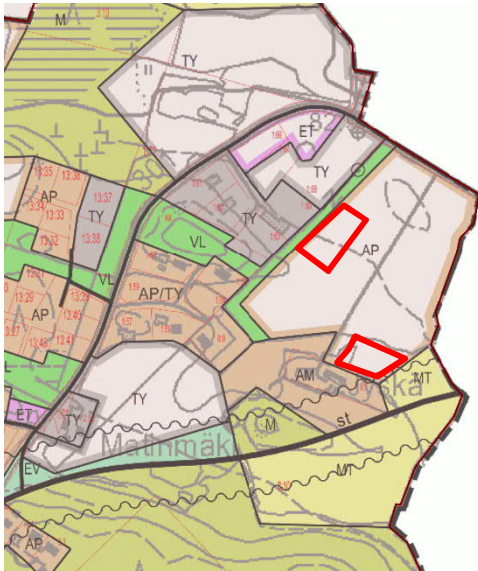
Asemakaava

Virolaisen alueen asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2006 ja se on tullut voimaan 15.1.2007. Suunnittelualueet on merkitty viereiseen kuvaan punaisella rajauksella.

Kortteli 206 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,3$ ja rakennettavien rakennusten kerrosluku on enintään kaksi (II). Tontin 4 pinta-ala on 5575 m² ja rakennusoikeus 1672 m².

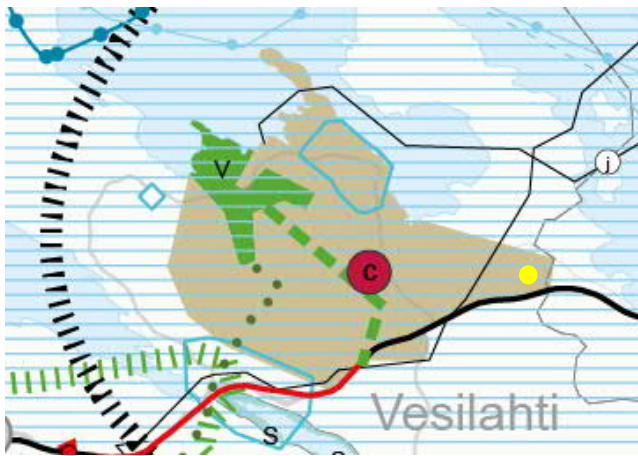
Jyskäntien päässä oleva korttelin 200 tontti 12 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$ ja rakennettavien rakennusten kerrosluku on enintään kaksi (II). Tontin pinta-ala on n. 4900 m² ja rakennusoikeus 1225 m².

Kaavaan liittyy erilliset rakennustapaohjeet.



Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on hyväksytty 13.11.2006 ja tullut voimaan muilta kuin valituksen alaisilta osin 2007, ja kaikilta osilta tullut voimaan 19.3.2009. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Suunnittelualueet on merkitty viereiseen kuvaan punaisella rajauksella.



Maakuntakaava

Kaava-alueen sijainti Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n kaavakartalla, keltainen pallo. Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.03.2017 hyväksymä, 08.06.2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa

Kirkonkylä on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Taajamatoimintojen alue (ruskea väri). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajama-toimintojen 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. 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

Vesilahden Kirkonkylä on luettu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemisuuntia 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. Kehittämisseuranta: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdys-kuntarakenteen 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.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (sininen vaakaraidoitus). Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valitut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. 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.

Kaava-alueita koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Alueen kunnallistekninen verkosto, verkostokartat, kunta
- Alueelta on laadittu pohjakartta, joka on hyväksytty 12.5.2006. Pohjakarttaa täydennetään tarkistusmittauksin ennen kaavaehdotuksen valmistumista.
- Vesilahden kunnan Rakennusjärjestys, hyväksytty KV 27.9.2004 §36

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos on tullut vireille tontin 206/4 osalta kunnan ja tontin 200/12 osalta yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Heinätien päässä sijaitsevan korttelin 206 tontin 4 osalta tavoitteena on muuttaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi ja sijoittaa sille 5 kpl rakennuspaikkoja sekä uusi katualue.

Jyskäntien päässä sijaitsevan korttelin 200 tontin 12 osalta tavoitteena on nykyisen pientalojen korttelialueen jakaminen kahden erillispientalon rakennuspaikan muodostamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tehty päätös kunnanhallituksen kokouksessa 20.4.2020 § 87. Asemakaavoituksen vireilletulosta on julkaistu kuu- lutus 13.5.2020 Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina voidaan pitää seuraavia:

Keskeisinä osallisina voidaan pitää seuraavia:

- Suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöt ja asukkaat
- Suunnittelualueella ja sen lähivaikutusalueella sijaitsevat yritykset ja niiden työntekijät
- Pirkanmaan ELY- keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Elenia Oy
- Kunnan hallintokunnat: rakennus- ja ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, sivistyslautakunta, elinvoimatoimikunta
- Pirkanmaan pelastuslaitos

Osallisten luetteloa voidaan täydentää työn aikana

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS-vaihe:

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu osallistamismenettely ja kaavaprosessin eteneminen. Vesilahden kunnanhallitus on päättänyt 24.8.2020 §166 asettaa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja siitä on ilmoitettu julkaisemalla kuulutus 16.9.2020 Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 16.9.2020 alkaen koko suunnittelutyön ajan kunnanvirastossa sekä kunnan Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.vesilahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/vi-reilla-olevat-kaavat/virolaisenalue>. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on ollut mahdollisuus jättää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suunnittelutyön alkuvaiheessa 23.10.2020 mennessä suullisesti tai kirjallisesti. Tieto nähtävilläolosta ja palautteen anto mahdollisuudesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeitse tiedoksi suunnittelualueeseen rajoituville asukkaille ja maanomistajille 7.9.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi sekä mielipidepyynnöt siitä seuraaville viranomaistahoille: Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan Ely-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Elenia Oy, Pirkanmaan pelastuslaitos ja kunnan sivistys-, tekninen-, ja rakennus- ja ympäristölautakunta sekä elinvoimatoimikunta.

Saapuneet mielipiteet ja niihin annetut kaavan laatijan vastineet sekä niistä johduneet toimenpiteet on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteenä olevassa Vastineraportissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen.

Kaavan valmisteluvaihe ja luonnos:

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto ja kaavaluonnos valmistuivat 4.12.2020.

Kunnanhallitus käsitteli kaavan valmisteluaineistoa ja kaavaluonnosta 21.12.2020 § 284 ja päätti asettaa sen nähtäville osallisten kuulemiseksi. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos on ollut nähtävänä kunnanvirastossa ja internet sivuilla 7.1.2021- 8.2.2021 välisen ajan.

Valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin julkaisemalla kuulutus Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 7.1.2021. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta sen nähtävänäoloaikana suullisesti tai kirjallisesti. Järjestettiin kaavoittajan vastaanottopäivä, jossa oli mahdollisuus saada tietoa kaavahankkeesta ja antaa palautetta luonnosaineistoista 27.1.2021 klo 10.00-17.00 kunnanvirastolla, myös teamsyhteys oli mahdollinen. Vastaanottopäivään osallistui kaksi osallista.

Tieto nähtävilläolosta ja palautteen anto mahdollisuudesta sekä vastaanottopäivästä lähetettiin kirjeitse tiedoksi suunnittelualueen sekä siihen rajoittuville asukkailla ja maanomistajille 22.12.2020. Tieto nähtävilläolosta ja lausunto/mielipidepyyntö lähetettiin viranomaistahoille 7.1.2021 seuraaville tahoille: Pirkanmaan ELY- keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Elenia Oy, Pirkanmaan pelastuslaitos ja kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, sivistyslautakunta, elinvoimatoimikunta sekä ympäristönsuojeluviranomainen. Lausuntoja saapui kaksi kappaletta ja yksi mielipide naapuritaloyhtiöltä.

Luonnosvaiheessa saapunut palaute ja kaavanlaatijan vastineet sekä toimenpiteet:

- 1) Pirkanmaan Ely-keskus ja Pirkanmaan Liitto ilmoittivat, etteivät ne anna lausuntoa tai kommenttia kaavamuutoksesta.
- 2) Pirkanmaan Maakuntamuseo ilmoitti 5.2.2021, että on tutustunut sille toimitettuun aineistoon ja toteaa, että sillä ei ole hankkeesta huomautettavaa ja kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.
- 3) Tekninen lautakunta 20.01.2021, § 9 päätös, että sillä ei ole lausuttavaa kaavasta tässä vaiheessa.

Vastine kohtiin 1-3 : Todetaan saapunut palaute

- 4) Lausunnossaan 26.01.2021 §6 Sivistyslautakunta esittää, että asutuksen ja liikenteen yhteensovittamiseen sekä liikenteen, liikkumisen ja alueen virkistyskäytön turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Asemakaavan asuinalueelta on syytä huomioida jalankulun ja kevyenliikenteen tarve sekä turvallisuus kaava-alueella sekä Vesilahden kirkonkylälle päin.

Vastine : Täydennetään kaavan vaikutusten arviointia liikenteeseen. Asukasmäärän kasvaessa alueella on tunnistettu tarve kehittää kunnan toimesta asemakaava-alueelta kohti Kirkonkylää johtavia kevyenliikenteenväyliä. Kevyenliikenteen verkostoa kaavamuutosalueen ulkopuolella ei voida kuitenkaan suunnitella tämän kaavamuutoksen avulla.

- 5) Rakennus- ja ympäristölautakunta antoi 02.02.2021 §9 seuraavan lausunnon:
 - Korttelin 206 tontin 4 osalta rivitalojen ja muiden asuinrakennusten(AR) käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi ei aiheuta haittaa alueen asukkaiden elinolosuhteisiin turvallisuuden tai viihtyvyyden osalta.

- Mikäli suunnitellut rivitalot olisivat rakentuneet olisi liikennehaitta ollut nyt toteutuvaa suurempi
- Rakentuva kortteli liitetään olemassa oleviin vesi- ja viemäriverkostoihin ja yhdyskuntarakenne näiltä osin valmistuu.
- Korttelin 200 tontin 12 jakamisella saavutetaan yhtenäinen pientalorivi vanhan ja uudemman asutuksen välille.
- Molemmat pientalot liitetään olemassa oleviin vesi- ja viemäriverkostoihin.
- Tontin jakamisella ei ole oleellista vaikutusta maisemaan eikä liikenteen lisääntymiseen.
- Molemmat korttelit sijaitsevat lähellä kunnan palveluita, koulua, päiväkotia ja kauppoja.

Vastine : Täydennetään kaavan vaikutusten arviointia liikenteeseen sekä rakennettuun ympäristöön.

6) Mielipide/As Oy Heinätie 2

- Kaavaluonnokseen merkityn tontin 206/5 osalta vaadimme ko tontin yhdistämistä suunniteltuun tonttiin 206/6, tai vähintään tontin itärajan istutusalueen leventämistä 4 metristä 8 metriin.
- Kaavaluonnokseen suunniteltavien tonttien osalta vaadimme, että rakennettavien talojen sallittu kerrosluku alennetaan lukuun 1, luonnoksessa määritetyn luvun 2 sijaan.

Vastine ja toimenpiteet: Istutusaluetta levennettiin kaavaehdotukseen siten että se on 6 metriä leveä koko rajan mitalta vasten As Oy Heinätie 2. Tällä parannetaan piha-alueiden muodostumista ja alueen paloturvallisuutta. Kerrosluku tonteilla 5-9 muutettiin 2:sta alueella jo muutoinkin korttelissa 200 käytössä olevaan 1 u2/3. Yhtenäinen kerrosluku edistää alueen uudisrakentamisen maisemaan ja olevaan rakennuskantaan sopivuutta. 1u2/3 on maximi kerrosluku eikä estä rakentamasta yksikerroksisia asuinrakennuksia. AO-tonteilla julkisivut tulee olla puulautaverhottuja, rapattuja tai lyhytnurkkaisia hirsi julkisivuja. Rakentamisessa tulee muutoin noudattaa Virolaisen alueelle laadittuja, 14.5.2007 hyväksytyjä rakentamistapaohjeita AO-korttelien osalta. Täydennetään kaavan vaikutusten arviointia rakennettuun ympäristöön.

Kaava-asiakirjoihin tehtiin tarvittavat muutokset ja kaavaehdotus valmistui 12.2.2021. Päätöksessään 22.2.2021 §22 kunnanhallitus totesi, että asemakaavamuutosta voidaan pitää MRL 191 § 3 mukaisesti vähäisenä. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 14 päivän ajan, 3.3. - 17.3.2021 kunnanvirastossa sekä kunnan internet-sivuilla. Nähtävilläolosta on tiedotettu julkaisemalla kuulutus Lempäälän-Vesilahden Sanomissa 3.3.2021, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla. Nähtävänäoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

Tieto nähtävilläolosta ja lausuntopyyntö lähetettiin viranomaistahoille 24.2.2021 seuraaville tahoille: Pirkanmaan ELY- keskus, Pirkanmaan liitto, Elenia Oy, Pirkanmaan pelastuslaitos ja kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, sivistyslautakunta, elinvoimatoimikunta.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei saapunut muita lausuntoja tai muistutuksia.

Nähtävilläolon jälkeen kaava-aineistoon lisättiin ehdotusvaiheen nähtävilläolon päivämäärät ja kuvaus.

22.3.2021 päivätty Virolaisen alueen asemakaavan muutos aineisto toimitettiin kunnanhallituksen käsittelyyn.

Vesilahden kunnan hallintosäännön 4. luvun 1 § 9. kohdan mukaan kunnanhallitus hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, mikäli kaavaa tai kaavamuuutosta ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan pidettävä vaikutukseltaan merkittävänä.

Osallisilla on 30 päivän valitusoikeus päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Osallisiksi luetelluilta viranomaistahoilta on pyydetty mahdollisia mielipiteitä ja lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä mahdollisista muista seikoista jotka tulisi kaavan suunnittelussa huomioida. Kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot

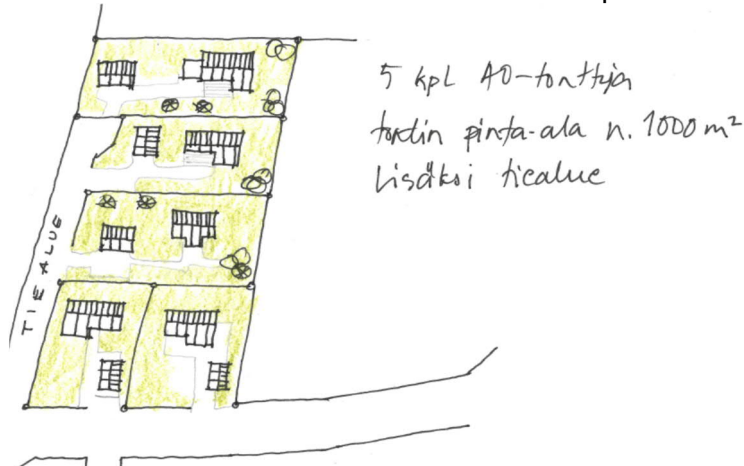
Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet:

Kaavamuuutoksen laadinta käynnistettiin laatimalla alustava luonnos korttelin 206 toteuttamiseksi erillispientalorakentamisena. Tontti on ollut pitkään rakentamaton ja rivitalorakentamiselle ei nähty kysyntää kunnassa. Alustavassa luonnoksessa tavoitteeksi asetettiin viisi erillispientalotonttia.



Yksityisen maanomistajan asettamat tavoitteet:

Mahdollistaa aiemmin yhtenä pientalon rakennuspaikkana olleelle tontille kahden erillispientalotontin muodostuminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteena on täydentää yhdyskuntarakennetta ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus kaavamuuutosalueen uudisrakentamisen ja olemassaolevan rakennetun pientaloalueen ympäristön kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta laadittiin yksi luonnosvaihtoehto, jonka laadinnassa otettiin huomioon asetettuja tavoitteita ja tarkoituksenmukaisilta osiltaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta annettua palautetta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Ehdotusvaiheessa vaikutusten arviointia täydennettiin.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutos on Vesilahden Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus mukainen. Asemakaavamuutos toteuttaa suunnittelutyön alkaessa ja sen aikana asetettuja tavoitteita.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

OAS-vaiheen nähtävilläolon aikana saapuneista mielipiteistä, lausunnoista ja muistutuksista on laadittu vastineraportti, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Vastineraportissa on kuvattu kaavan laatijan vastine sekä toimenpiteet ja perusteet jotka ovat vaikuttaneet kaavaratkaisuihin.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet on koottu kaavaselostukseen ja annettu vastine niihin kohdassa 4.3.2.

Kaava-aineistoon on tehnyt palautteen saapumisen jälkeen seuraavat muutokset:

- Istutusaluetta levennettiin neljästä metristä tonteilla 6-9 kaavaehdotukseen siten että se on 6 metriä leveä koko rajan mitalta. Tällä parannetaan piha-alueiden muodostumista ja alueen paloturvallisuutta.
- Kerrosluku tonteilla 5-9 muutettiin 2:sta alueella jo muutoinkin korttelissa 200 käytössä olevaan 1 u2/3. Yhtenäinen kerrosluku edistää alueen uudisrakentamisen sopivuutta maisemaan ja olevaan rakennuskantaan. 1u2/3 on maximi kerrosluku eikä estä rakentamasta yksikerroksisia asuinrakennuksia.
- lisättiin kaavamääräys AO-tonteille: julkisivut tulee olla puulautaverhotuja, rapattuja tai lyhytnurkkaisia hirsi julkisivuja.
- Täydennettiin kaavan vaikutusten arviointia rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus 20.4.2020 § 87, päätös vireilletulosta

Kunnanhallitus 24.8.2020 §166, Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen ja nähtävillä asettaminen

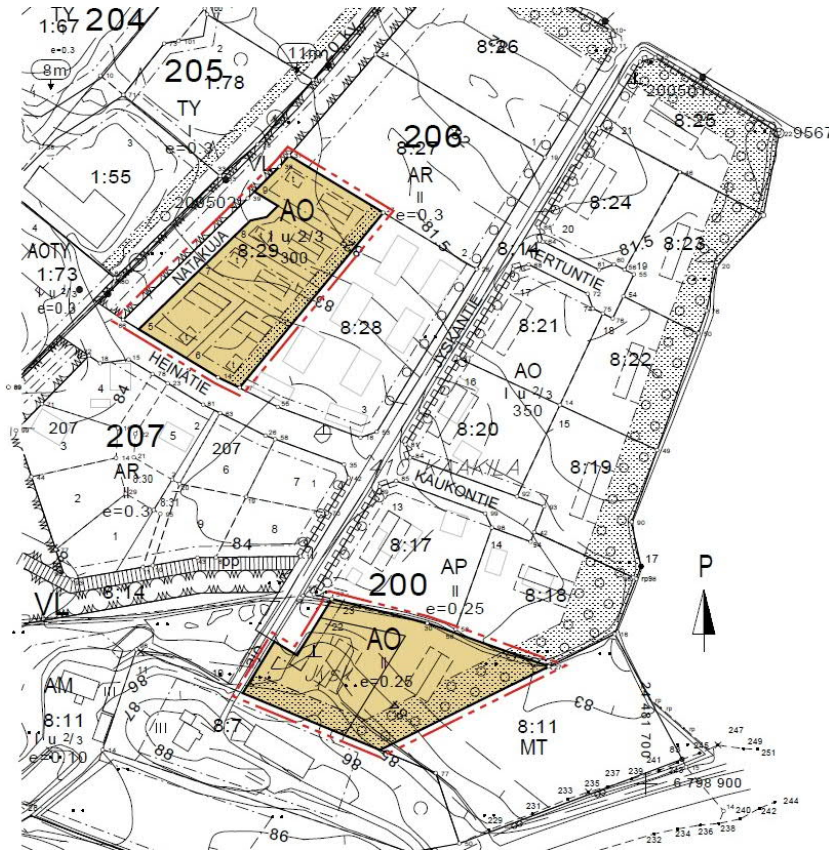
Kunnanhallitus 21.12.2020 § 284 Kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston nähtävillä asettaminen

Kunnanhallitus 22.2.2021 § 22 Asemakaavan muutosta voidaan pitää MRL 191 § 3 mukaisesti vähäisenä ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä asettaminen.

Hyväksymiskäsittely, kunnanhallitus

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Asemakaavan muutos on alueella voimassaolevan Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus mukainen.

Korttelin 200 tontit 22 ja 23 sekä korttelin 206 tontit 5-9 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). rakennuspaikkojen rajat ja numerointi on osoitettu ohjeellisena. AO-tontteja koskee kaavamääräys: Julkisivut tulee olla puulautaverhottuja, rapattuja tai lyhytnurkkaisia hirsijulkisivuja.

Korttelin 200 rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$ eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Korttelin 206 tonteille rakennusoikeutta on osoitettu tonttikohdaisesti 300 km^2 . Suurin sallittu kerrosluku on 1u2/3. Tonteille rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 2731 kerrosneliometriä ja tonttien pinta-ala on yhteensä 9801 neliometriä. Tonttikoot ja rakennusoikeudet :

kortteli	tontti	pinta-ala m^2	rakennusoikeus km^2	kerrosluku	kaavamerkintä
200	22	2 124	531	II	AO
200	23	2 800	700	II	AO
206	5	898	300	II	AO
206	6	905	300	II	AO
206	7	1 031	300	II	AO
206	8	936	300	II	AO
206	9	1 107	300	II	AO
Yht.	7 kpl	9 801	2731		

Tonteille on osoitettu rakennusala pistekatkoviivalla. Asuinrakennusten sijoittamista on osoitettu ohjeellisella rakennusalalla (katkoviiva) ja korttelissa 206 myös talousrakennuksille on merkitty ohjeellinen rakennusala (t). Asuinrakennuksille on merkitty harjansuuntaa osoittava viiva.

Korttelissa 206 on osoitettu 6 metriä leveä istutettava alue tonttien itärajalle. Korttelin 200 tonteille istutettava alue on osoitettu vasten naapuritonttia 11 ja Vesilahden tien puoleista peltoaluetta. Istutettavilla alueilla pyritään muodostamaan reunavyöhykkeet, jotka sopeuttavat rakentamista maisemaan ja jatkavat jo toteutunutta rakennetta alueella.

Kortteliin 206 tonteille 7,8,9 kulku on kaavassa osoitetun katualueen kautta, joka on nimetty Natakujaksi. Tonteille 5 ja 6 kulku on Heinätieltä. Korttelin 200 tonteille 22 ja 23 kulku on olemassa olevan Jyskäntien kautta.

AO-kortteleissa on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Julkisivujen ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä huomiota maisemallisiin seikkoihin. Rakentamisessa tulee noudattaa alueelle laadittuja, 14.5.2007 hyväksytyjä rakentamistapaohjeita AO-korttelien osalta.

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 10 499 neliömetriä.

Pinta-alasta 9801 neliömetriä eli 93,4 % on osoitettu asumiseen, erillispientalotonteiksi.

Pinta-alasta 698 neliömetriä eli 6,6 % on osoitettu liikennealueeksi, Natakujan katualueena.

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 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;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

1. Vaikutusten arviointi ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tonttien käyttötarkoitus noudattaa jo alueella toteutunutta käyttötarkoitusta, asu- mista ja sillä että pien- ja rivitalotontit muutetaan erillispientalonteiksi ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestömäärään. Keskimäärin 3 hlö asutokunta- koolla laskettuna alueen väestömäärä lisääntyisi 21 kpl. Asemakaavamuutok- sella voidaan arvioida olevan vähäinen vaikutus ympäristön ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

2. Vaikutusten arviointi maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Asemakaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutuksia maa- ja kallioperään, ve- teen, ilmaan ja ilmastoon alueen nykytilaan verrattuna. Alueella on kunnallis- tekninen verkosto, johon asuinrakennukset liitetään.

3. Vaikutusten arviointi kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella on vähän luonnonvaraista kasvistoa tai eläimistöä. Nykyiset pienialaiset heinäkasveja kasvavat peltoalueet ovat rakentumattomina tontteina välialueita. Kaavamuutoksella ei ole huomioitavia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

4. Vaikutusten arviointi alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan voidaan arvioida täydentävän olemassa olevaa alue- ja yhdys- kuntarakennetta. Liikennemäärä ei merkittävästi muutu verrattuna kumoutuvaan kaavaan, koska siinä on osoitettu rakennusoikeutta asumiseen enemmän kuin kaavamuutoksessa. Nykyiseen kaavaan verrattuna liikennemäärä voi jopa pu- dota. Asukasmäärän kasvaessa alueella on tunnistettu tarve kehittää kunnan toimesta asemakaava-alueelta kohti Kirkonkylää johtavia kevyenliikenteen- väyliä. Asuntojakaumaan alueelle kaavamuutoksella on asutokokoja suuren- tava vaikutus, muuttuuhan rivi- ja pientalotontti erillispientalonteiksi,

5. Vaikutusten arviointi kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja ra- kennettuun ympäristöön. (rakennuskulttuuri, maisema- ja kylätaajamakuva)

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan Vesilahden kulttuurimai- seman alueelle. Suunniteltu asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää jo rakentunutta pientaloaluetta. Uudisra- kentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemakuvaan. AO-tontteja kos- kee kaavamääräys: Julkisivut tulee olla puulautaverhottuja, rapattuja tai lyhyt- nurkkaisia hirsi julkisivuja. Rakentamisessa tulee muutoin noudattaa Virolaisen alueelle laadittuja, 14.5.2007 hyväksytyjä rakentamistapaohjeita AO-korttelien osalta. Määräyksillä kaavassa on pyritty säilyttämään alueen rakentamistapa yhtenäisenä ja eheänä.

6. Vaikutusten arviointi elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

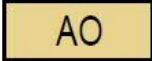







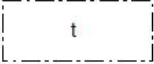
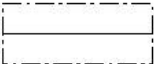




Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Asemakaavamuutos mahdollistaa seitsemän erillispientalon ra- kentamisen ja sitä kautta on todennäköistä, että alueen lapsiperheistä pääosin koostuva väkimäärä lisääntyy alueella. Tämä lisää kysyntää Kirkonkylän kaupall- lisille ja kunnallisille palveluille.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Vesilahdentieltä alueelle kantautuu jonkin verran liikenteen melua, mutta tontit sijaitsevat riittävän etäällä Vesilahdentiestä jolloin asuminen ja oleskelu piha-alueilla ei häiriinny.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Erillispienalojen korttelialue. Julkisivujen tulee olla puulautaverhottuja, rapattuja tai lyhytnurkkaisia hirsijulkisivuja.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
34	Korttelin numero.
5	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
NATAKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa. Peltoalueelle rajoittuvilla tonteilla on puista ja pensaista istutettava reunavyöhyke Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.
	Katu.
	

Yleismääräykset:

AO-kortteleissa on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Julkisivujen ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä huomiota maisemallisiin seikkoihin.

Rakentamisessa tulee noudattaa alueelle laadittuja, 14.5.2007 hyväksytyjä rakentamistapaohjeita

AO-korttelien osalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa sen astuttua voimaan.