

Vesilahden kunta

Narvan rakentumattomien AP- ja AR-tonttien asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.3.2025

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

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



Kuva 1: Suunnittelualue sinisellä rajattuna Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa.

Suunnittelualue

Kaavamuutos koskee Vesilahden kunnan omistamia kiinteistöjä:

- 3/36, kiinteistötunnus 922-425-4-96 , osoitteessa Karholantie 18
- Tontti 1/60, kiinteistötunnus 922-425-33-40, osoitteessa Teerenpolku 2
- Tontti 3/60, kiinteistötunnus 922-425-33-42, osoitteessa Teerenpolku 4
- Kaunismäki, kiinteistötunnus 922-425-10-28, osoitteessa Museotie 5

- Kortteli 116, tontti 1, kiinteistötunnus 922-425-4-81, osoitteessa Poukantie 5

Aloite

Asemakaavamuutos tulee vireille Vesilahden kunnan aloitteesta. Vireilletulosta on päättänyt Vesilahden kunnanhallitus 24.3.2025 §:ssä X.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa em. kiinteistöjen kaavamerkintä asuinpienalojen korttelialueesta (AP) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR) erillispientalojen korttelialueeksi (AO) niiden myynnin edistämiseksi.

Kaavalla vastataan omakotitonttien kysyntään Vesilahdessa. Tonttien rakentumisen todennäköisyys tällä hetkellä on suurempi, jos tonttien käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue, nykyisten kaavamerkintöjen sijaan. Asukasmäärän kasvu vahvistaa Narvan taajamaa, kun palvelujen käyttäjämäärä kasvaa. Tavoitteita ja kaavarajausta voidaan tarkentaa suunnittelutyön edetessä.

Asemakaavan muutos laaditaan vaikutuksiltaan vähäisenä kaavamuutoksena: Alueen pääasiallista käyttötarkoitusta ei muuteta – tavoitteena on säilyttää käyttötarkoitus asumisen alueena. Kaavamuutoksella ei tavoitella rakennusoikeuden kasvattamista esimerkiksi tehokkuuslukua kasvattamalla. Kerroslukua ei tavoitella kasvatettavaksi. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin eikä sillä tavoitella muutettavan nykyisiä katualueita, ajoyhteyksiä tai jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kaavamuutoksella ei heikennetä rakennetun tai luonnonympäristön arvojen säilymistä.

Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

Ympäristö

Karholantien kiinteistön pohjoispuolella on rakentuneita rivitalotontteja, itäpuolella niittymaisemaa, joka jatkuu puistikoiden ja tonttien välistä aina Pyhäjärven rantaan saakka. Eteläpuolella on kaistale samaa lähivirkistysaluetta ja rakentumaton

erillispientalotontti. Karholantien länsipuolella on Poukantien katualue ja rakentuneita erillispientalotontteja.

Teerenpolun kiinteistöjen pohjoispuolella on rakentuneita erillispientalotontteja, itäpuolella metsittyvää niittyä. Etelässä Teerenpolku 4 rajoittuu Alhontiehen ja Teerenpolku 2 rakentuneeseen rivitalotonttiin. Lännessä vastassa on Alhontie, jonka toisella puolella rakentunut erillispientalotontti ja Vuorenvainion peltomaisemaa.

Museotien kiinteistö sijaitsee kaava-alueen laidalla, vain osittain toteutuneen Museotien katualueen varrella. Pohjoispuolella laskeutuu rinne kohti Vuorenvainiota. Rinteessä kiemurtelee pururata. Itäpuolella on Ketolan tilan rakennuksia. Etelässä kiinteistö rajautuu Ketolantiehen, jonka eteläpuolella on rakentuneita erillispientalo- ja yleisten rakennusten tontteja. Länsipuolella on osittain rakentuneita erillispientalotontteja, joiden takana Narvan koulu.

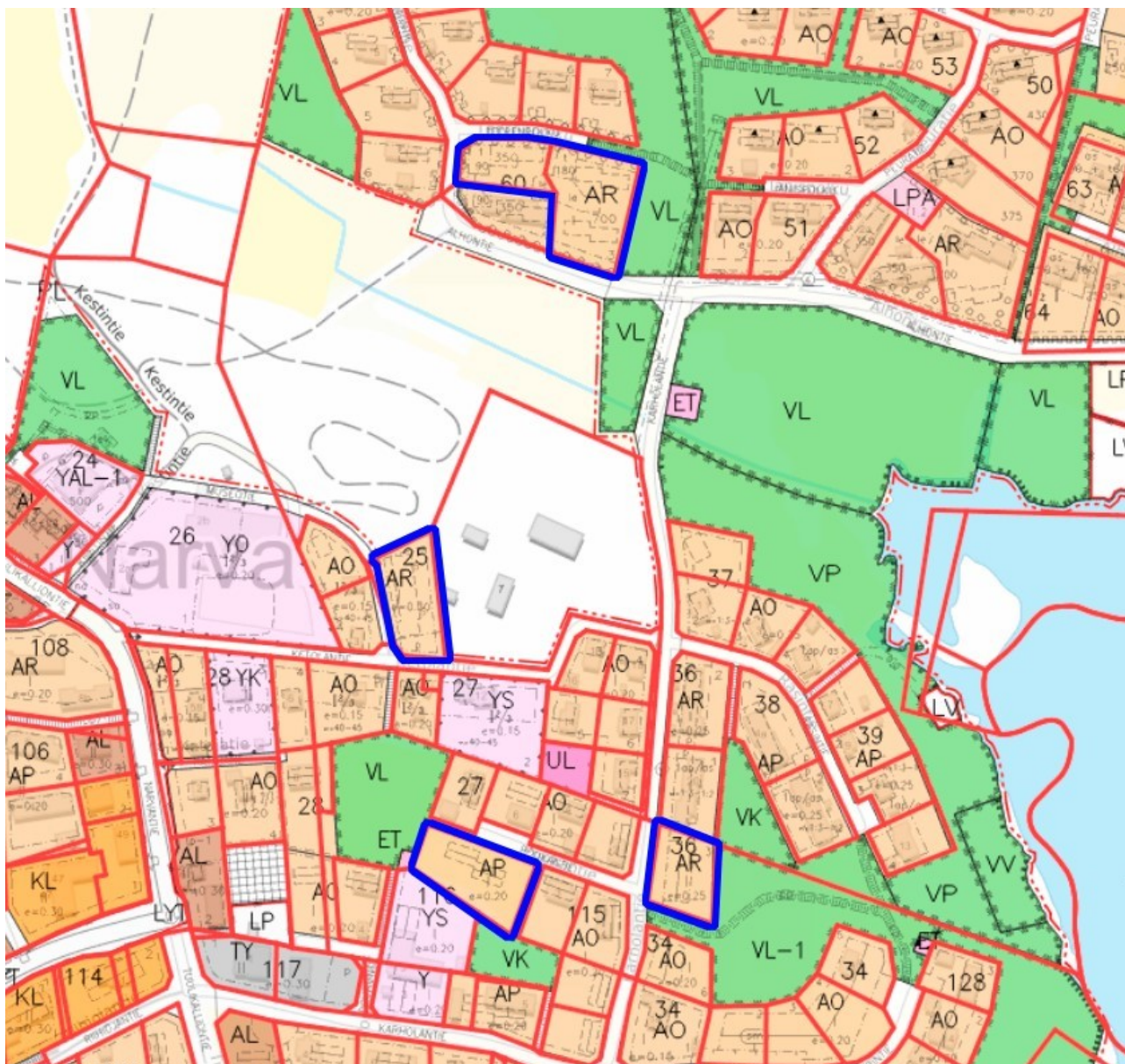
Poukantien kiinteistö on katunsa ainoa rakentamaton tontti. Pohjois- ja itäpuolella on Poukantien varren erillispientaloja, etelässä kiinteistö rajautuu lähivirkistysalueeseen ja päiväkotiin. Lännessä on lähivirkistysaluetta.

Kiinteistöt ovat liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon ja rajautuvat rakennettuihin katualueisiin.

Asemakaava

Karholantien kiinteistöllä on voimassa Narva kaakkoinen -asemakaava (hyv. kv 26.10.2009 §:ssä 70), Teerenpolun kiinteistöillä on voimassa Karholanmaan laajennus -niminen rakennuskaava (vahv. 9.1.1991) ja Museotien kiinteistöllä Narvan rakennuskaava (vahv. 15.5.1979). Poukantien kiinteistöllä on voimassa Narvan asemakaavan muutos (hyv. kv 26.9.2005 §:ssä 69). Poukantietä lukuunottamatta kiinteistöillä on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueen kaavamerkintä, AR. Poukantiellä kaavamerkintä on asuinpientalojen korttelialue (AP). Suurin sallittu kerrosluku on kaikilla yksi (I).

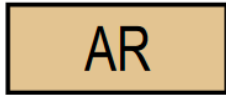
Karholantien kiinteistön rakennusoikeus on osoitettu rakennustehokkuusluvulla $e=0,25$, Teerenpolku 2:ssa rakennusoikeutta on $350+t90$ kerrosalaneliömetriä, Teerenpolku 4:ssä $700+t180$ k-m² ja Museotien kiinteistöllä $e=0,3$ mukaisesti. Poukantiellä rakennusoikeus on osoitettu rakennustehokkuusluvulla $e=0,20$.



Kuva 2: Kaavamutosalue on rajattu asemakaavaotteeseen sinisellä.

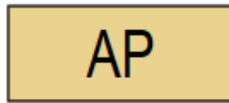
207 Korttelin numero.

Kuva 3: Korttelin numero -kaavamerkintä.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kuva 4: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) kaavamerkintä.



Asuinpienalojen korttelialue.

Kuva 5: Asuinpienalojen korttelialueen (AP) kaavamerkintä.

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

Kuva 6: Suurimman sallitun kerrosluvun kaavamerkintä.

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

Kuva 7: Tehokkuusluvun kaavamerkintä.

350 RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ

Kuva 8: Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.

Kuva 9: Rakennusalan kaavamerkintä.



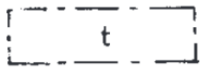
OHJEELLINEN RAKENNUSALA.

Kuva 10: Ohjeellisen rakennusalan kaavamerkintä.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Kuva 11: Rakennuksen harjansuuntaa osoittavan viivan kaavamerkintä.



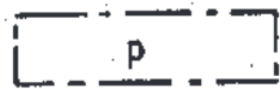
RAKENNUSALA , JOLLE SAA SIOITTA A TALOUSRAKENNUKSEN.

Kuva 12: Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



OHJEELLINEN LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.

Kuva 13: Ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen osan kaavamerkintä.



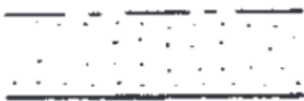
Pysäköimispaikka.

Kuva 14: Pysäköimispaikan kaavamerkintä (Narvan rakennuskaava).



ISTUTETTAVA PUURIVI TAI PUURYHMÄ. PUIDEN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 3 M KORKEITA JA NIITÄ ON ISTUTETTAVA VÄHINTÄÄN 8 METRIN VÄLEIN.

Kuva 15: Istutettavan puurivin tai puuryhmän kaavamerkintä (Karholanmaan laajennus).



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

Kuva 16: Istutettavan alueen osan kaavamerkintä.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kuva 17: Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää - kaavamerkintä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kuva 18: 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella olevan viivan kaavamerkintä.

Yleismääräyksiä:

AR- ja AP-tonteille on varattava autopaikkoja vähintään 1,5 ap/asunto (Narva kaakkoinen, koskee kortteleita 35 ja 36 (AR), Narvan asemakaavan muutos).

Kaava-alueella tulee varata autopaikkoja seuraavasti: -asunnot 1 autopaikka/asunto (Narvan rakennuskaava, koskee korttelia 25).

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa (Karholanmaan laajennus, koskee korttelia 60).

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2-1:3.

Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä.

Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen on istutettava puita tai pensaita.

Rakennusmassat tulee porrastaa syvyysuunnassa ainakin kerran vähintään 3 m.

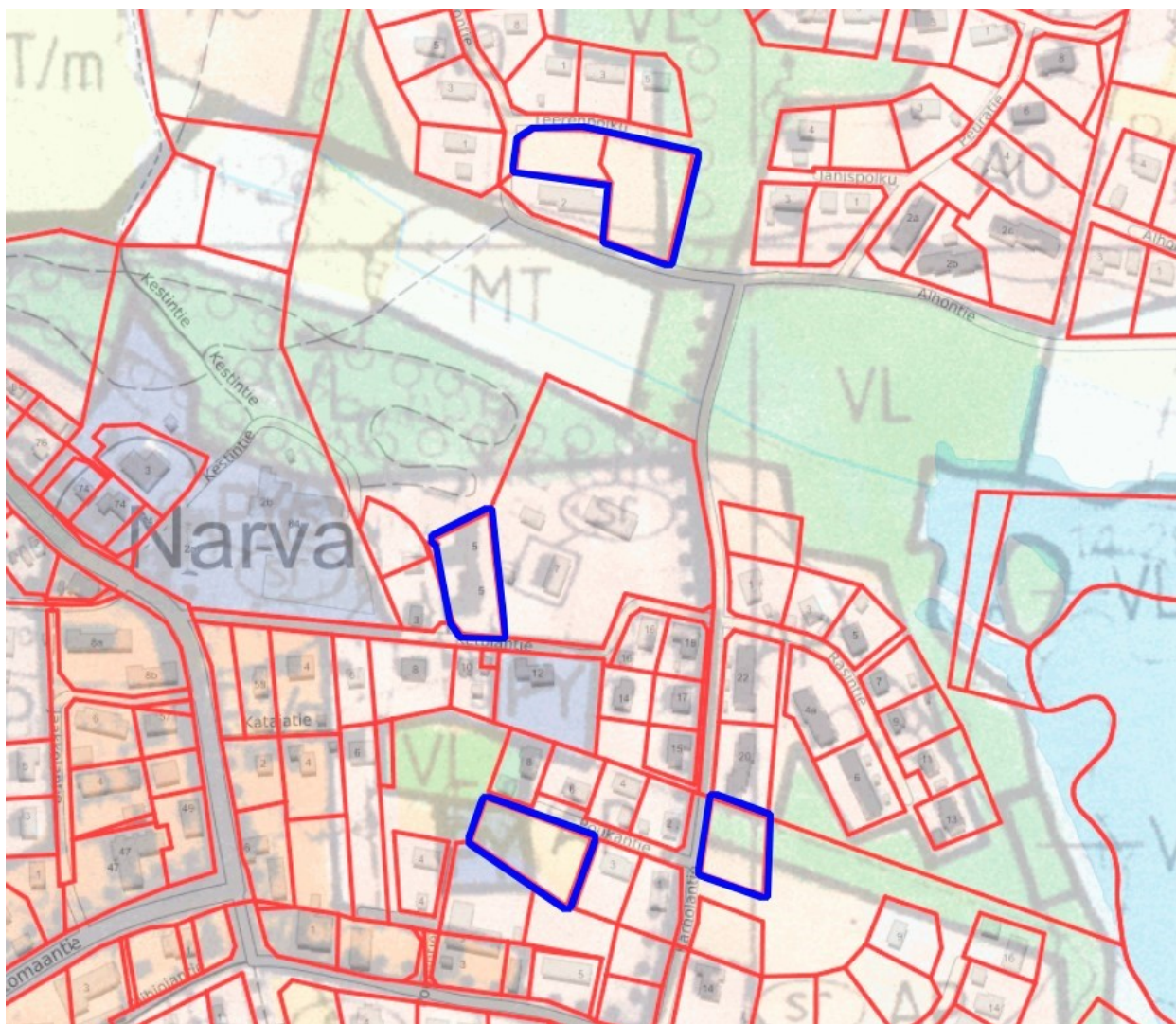
Kullekin asunnolle tulee olla oma aidalla tai istutuksin suojattu yhtenäinen piha-alue, jonka pinta-ala on vähintään 45 m².

Leikki- ja oleskelualueeksi varattua rakennuspaikan osaa ei saa aidata toista rakennuspaikkaa vastaan.

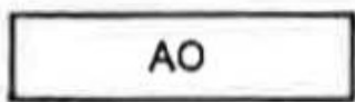
Rakennuspaikalla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta pensasistutuksin tai aidalla.

Yleiskaava

Kaavamuutosalueilla on voimassa Narvan osayleiskaava, joka on hyväksytty 19.2.1997. Yleiskaavassa alueet on osoitettu erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AO), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

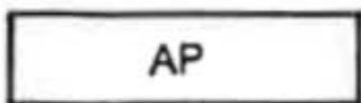


Kuva 19: Kaavamuutosalue on rajattu yleiskaavaotteeseen sinisellä.



ERILLISPIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Kuva 20: Erillispientalovaltaisen asuntoalueen kaavamerkintä.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Kuva 21: Pientalovaltaisen asuntoalueen kaavamerkintä.

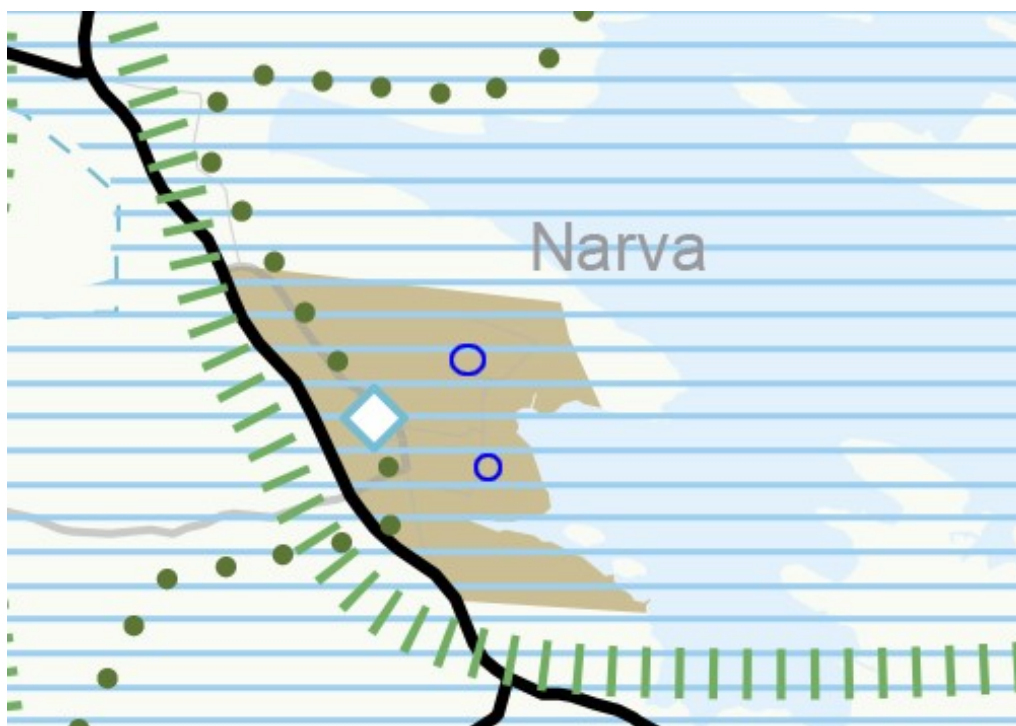


Kuva 22: Lähivirkistysalueen kaavamerkintä.



Kuva 23: Julkisten palvelujen ja hallinnon alueen kaavamerkintä.

Maakuntakaava



Kuva 24: Kaava-alueen sijainti Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n kaavakartalla on osoitettu sinisellä pallolla.

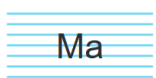
Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka on tullut voimaan 08.06.2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, Vesilahden kulttuurimaisema, jota kuvaa Ma-merkintä. Maisema-alue on merkitty vaaleansinisellä vaakaraidoituksella.

Taajamatoimintojen alue.

Kuva 25: Taajamatoimintojen alueen kaavamerkintä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistysten ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



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

Kuva 26: 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 sekä Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaava, jossa teemana ovat teollisuuden uudet sijaintipaikat.

Lähtökohdat, laadittavat selvitykset, muut suunnitelmat

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

Kiinteistöä Kaunismäki, kiinteistötunnus 922-425-10-28 osoitteessa Museotie 5 lukuun ottamatta suunnittelualueella on voimassa rakennustapaohjeet.

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.

Hankkeessa laaditaan tarvittaessa selvityksiä alueen oloista.

Vaikutusten arviointi

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

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; (turvallisuus, viihtyisyys)
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. (rakennuskulttuuri, maisema- ja kylätaajamakuva)

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

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

Osalliset

Keskeisinä osallisina voidaan pitää seuraavia:

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

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

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan 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. Se lähetetään tiedossa oleville kaava-alueen osallisille. Osallisilla on mahdollisuus

ilmaista mielipiteensä OAS:sta. Viranomaisilta ja muilta tahoilta pyydetään lausunnot OAS:sta. Palautteesta tehdään erillinen raportti, joka liitetään osaksi kaava-aineistoa.

Luonnosvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan asemakaavaluonnos, joka lähtökohdat huomioiden mahdollisimman hyvin vastaa asetettuja tavoitteita. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja eri osapuolten kesken ja laaditaan selvityksiä.

Kunnanhallituksen hyväksymä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 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 14 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta tahoilta. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Lempäälän-Vesilahden Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. 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

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

Aikataulu

Asemakaavamuutos on tullut vireille, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville keväällä 2025. Tavoitteena on valmistella ja asettaa kaavaluonnos nähtäville kevätkesällä 2025 ja ehdotus kesällä 2025. Kaavaehdotus on tavoitteena saattaa hyväksyttäväksi syksyllä 2025.

Suunnittelun aikataulu tarkentuu prosessin edetessä.

Yhteystiedot

Kirjalliset mielipiteet/muistutukset/lausunnot osoitetaan: Kunnanhallitus,
Vesilahden kunta, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti

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

Yhteyshenkilö:

Juha Kervinen, kaavoittaja

juha.kervinen@vesilahti.fi

0401051232