

## VESILAHDEN KUNTA

### KOKKOTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

#### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 4.8.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

*"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 ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä."*

Tarkoituksena on siis kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.



**Suunnittelualue Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa.** Yllä ilmapuunaan rajattuna sinisellä kaavamuutosalueiden sijainti. Punaiset rajaukset ovat kiinteistörajoja. Alueen tarkempi rajausta saattaa vielä muuttua suunnittelutyön kuluessa.

## SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutos koskee Vesilahden Kirkonkylän korttelin 152 tonttia 3 sekä puistoaluetta.

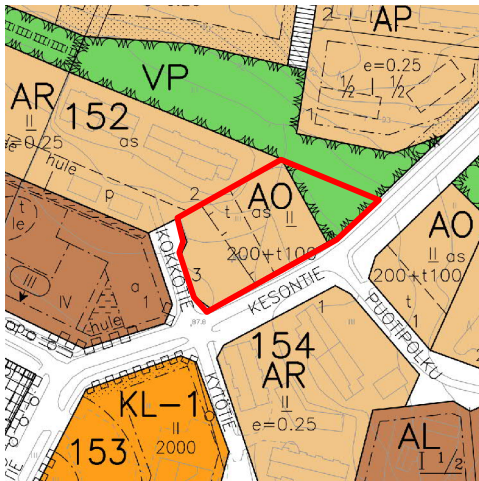
Kokkotien ja Kesontientien kulmauksessa sijaitseva alue on rakentumaton. Ympäristöön on rakentunut Kirkonkylän kaupalliset palvelut sekä pientaloja. Alueen pinta-ala on n. 3000 neliometriä.

## ALOITE

Asemakaavamuutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tehty päätös kunnanhallituksen kokouksessa 7.6.2021 § 98. Vireilletulosta on julkaistu kuulutus 7.7.2021.

## LÄHTÖTIEDOT JA SUUNNITTELUTILANNE

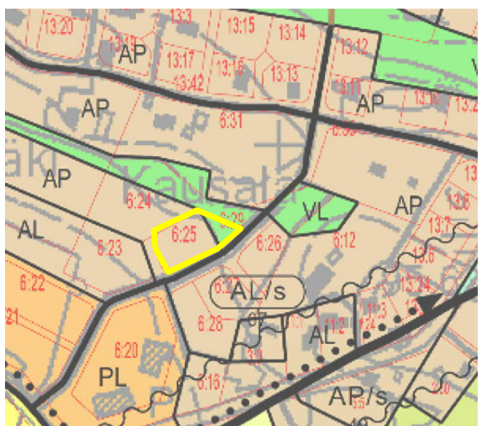


### Asemakaava

Tontin alueella on voimassa Pappila asemakaava ja asemakaavamuutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2003. Korttelin 152 tontti 3 on osoitettu erillispienalojen korttelialueeksi (AO) ja siihen on osoitettu rakennusoikeutta 200 asunnolle ja 100 km<sup>2</sup> talousrakennukselle. Tontille on osoitettu rakennusala ja ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi (II). Viereiselle tontille on rakentunut yksikerroksisia rivitaloja huolimatta siitä, että niiden rakennuspaikoille on myös osoitettu ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi.

Puistoalueella on voimassa Kirkonkylän rakennuskaava-alue, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.4.1992 ja tullut voimaan 6.8.1992. Puistoalueelle ei ole annettu kaavamääräyksiä.

Kaavamuutosalue rajattu kuvaan punaisella.



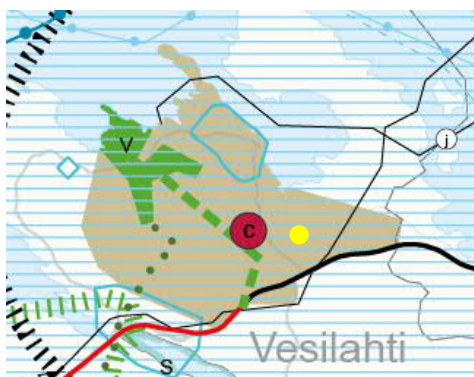
### Yleiskaava

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 tontin alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja puistoalue lähivirkistysalueena (VL). Suunnittelualue on merkitty viereiseen kuvaan keltaisella 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 keskusta



mintojen alueeksi C. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vesilahden Kirkonkylä on luettu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, Vesilahden kulttuuri-maisema. 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”*

## **Muut suunnitelmat ja lähtökohdat sekä laadittavat selvitykset**

Alueet ovat rakentamattomia peltomaita.

Alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäänöksiä, eikä Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia, valtakunnallisissa inventoinneissa mainittuja kohteita.

Hankkeessa hyödynnetään ja täydennetään tarvittavilta osin kaava-alueita ja sen lähiympäristöä koskien aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia.

Alueen pohjakartta on hyväksytty 23.1.2012 Maanmittauslaitoksen toimesta.

## **MAANOMISTUS**

Korttelin 152 tontti 3 on yksityisen maanomistajan omistuksessa. Puistoalue on kunnan omistuksessa ja osin vuokrattu yksityiselle.

## **TAVOITTEET**

Tavoitteena on erillispientalotontin (AO) käyttötarkoituksen muuttaminen rivitalotontiksi (AR), kerrosmäärän muuttaminen 2:sta 1:een, rakennusoikeuden lisääminen n. 550 km<sup>2</sup>:iin ja rakennusalan suurentaminen. Asuintontin toimintoja on tavoitteena laajentaa viereiselle puistovyöhykkeelle. Tontille on tavoitteena rakentaa kaksi 1-kerroksista rivitaloa täydentämään rivi- ja pientaloista koostuvaa naapurustoa ja aluetta.

## **VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että 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.

Asemakaavan muutoksessa korostuvat edellä luetelluista kohdat 1, 4 ja 5.

## OSALLISET

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

## OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen kulkua ja osallistumista on kuvattu sivulla 6. olevassa kaaviossa.

### Vireillepano

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Lempäälän- Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotetaan vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla nähtävillä asettamisesta alkaen koko suunnittelutyön ajan. Se lähetetään tiedossa oleville kaava-alueen osallisille. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta joko suullisesti tai kirjallisesti.

### Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan asemakaavaluonnos, joka lähtökohdat huomioiden mahdollisimman hyvin vastaa asetettuja tavoitteita. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja eri osapuolten kesken. Tässä vaiheessa tehdään myös tarvittavat selvitykset. Kunnanhallituksen hyväksymä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden saamista varten kunnanvirastossa sekä kunnan Internet-sivuilla. Nähtävänä olosta tiedotetaan Lempäälän- Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Tarvittaessa pyydetään lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta. Osalliset voivat esittää mielipiteensä luonnoksesta sen nähtävänäoloaikana suullisesti tai kirjallisesti.

### Ehdotusvaihe

Saadun palautteen jälkeen kaavaluonnokseen tehdään tarvittavat muutokset ja laaditaan kaavaehdotus, jonka kunnanhallitus käsittelee. Tämän jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kunnanvirastossa sekä kunnan Internet-sivuilla 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Kaavaehdotuksen nähtävänäoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

Nähtävänäolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Lempäälän–Vesilahden Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. 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.

## Hyväksymisvaihe

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä. Osallisilla on 30 päivän valitusoikeus kunnanvaltuuston päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Muistutuksen tehneitä tiedotetaan hyväksymispäätöksestä.

## Yhteystiedot

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

Nähtävilläolot: Vesilahden kunta, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti sekä  
kunnan nettisivut:

<http://www.vesilahti.fi/palvelut/tekniset-palvelut/kaavoitus/vireilla-olevat-asekaavat/>

Yhteyshenkilö: Leena Lahtinen, aluearkkitehti, puh. 040 335 4223,  
[leena.lahtinen@urjala.fi](mailto:leena.lahtinen@urjala.fi)

## Aikataulu

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheeseen on ryhdytty keväällä 2021. Tavoitteena on asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville kesällä 2021 ja valmistella sekä asettaa kaavaluonnos nähtäville ja lausunnoille syksyllä 2021. Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville talvella 2022 ja saattaa kaavaehdotus hyväksyttäväksi keväällä 2022.

# KAAVOITUKSEN KULKU

OSALLISET VOIVAT OSALLISTUA KAAVAN VALMISTELUUN

KUNTA LAATII KAAVAN JA PÄÄTTÄÄ HYVÄKSYMISESTÄ

VALTION VIRANOMAISET OHJAAVAT

HALLINTOTUOMIOISTUIMET RATKAISEVAT RIIDAT

**VIREILLETULO**  
Kuulutetaan paikallislehdessä, kunnan Internet-sivuilla ja ilmoitustaululla

**MIELIPIDE**  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää suullisen tai kirjallisen mielipiteen. OAS:n riittävydestä voi tehdä neuvotteluesityksen Pirkanmaan ELY-keskukselle.

**OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA (OAS)**  
OAS:ssa kerrotaan, mistä kaavoituksessa on kyse ja miten siihen voi vaikuttaa. Nähtävillä suunnittelutyön ajan, ilmoitetaan lehdessä, Internetissä ja kunnan ilmoitustaululla yleensä kaavan vireilletulon yhteydessä.

**VIRANOMAIŠNEUVOTTELU**  
Merkittäviin kaavahankkeisiin ryhdyttäessä järjestetään viranomaisneuvottelu Pirkanmaan ELY-keskuksen ja kunnan kesken. Neuvotteluun kutsutaan myös muut asianosaiset viranomaistahot.

Tehdään erilaisia selvityksiä, neuvotellaan maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

**MIELIPIDE**  
Kaavaluonnoksesta voi jättää suullisen tai kirjallisen mielipiteen.

**KAVALUONNOS**  
Nähtävillä 14-30 päivää; nähtävilläolosta ilmoitetaan lehdessä, Internetissä ja kunnan ilmoitustaululla.

**MUISTUTUS**  
Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen.

**KAVAEHDOTUS**  
Nähtävillä 30 päivää; nähtävilläolosta kuulutetaan lehdessä, Internetissä ja kunnan ilmoitustaululla. Pyydetään lausunnot viranomaisilta.

**VIRANOMAIŠNEUVOTTELU**  
Kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä, voi olla tarpeen järjestää uusi viranomais-neuvottelu Pirkanmaan ELY-keskuksen ja kunnan kesken.

**VALITUS**  
Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

**KUNNANVALTUUSTO PÄÄTTÄÄ HYVÄKSYMISESTÄ**

**HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUS**

**KORKEIN HALLINTO-OIKEUS**

**VOIMAANTULO**  
Kaava tulee voimaan, kun kaavaa koskeva lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan.

Mikäli tuomioistuimet kumoavat hyväksymispäätöksen, kaava palautuu uudelleen valmisteltavaksi tai hankkeesta luovutaan.