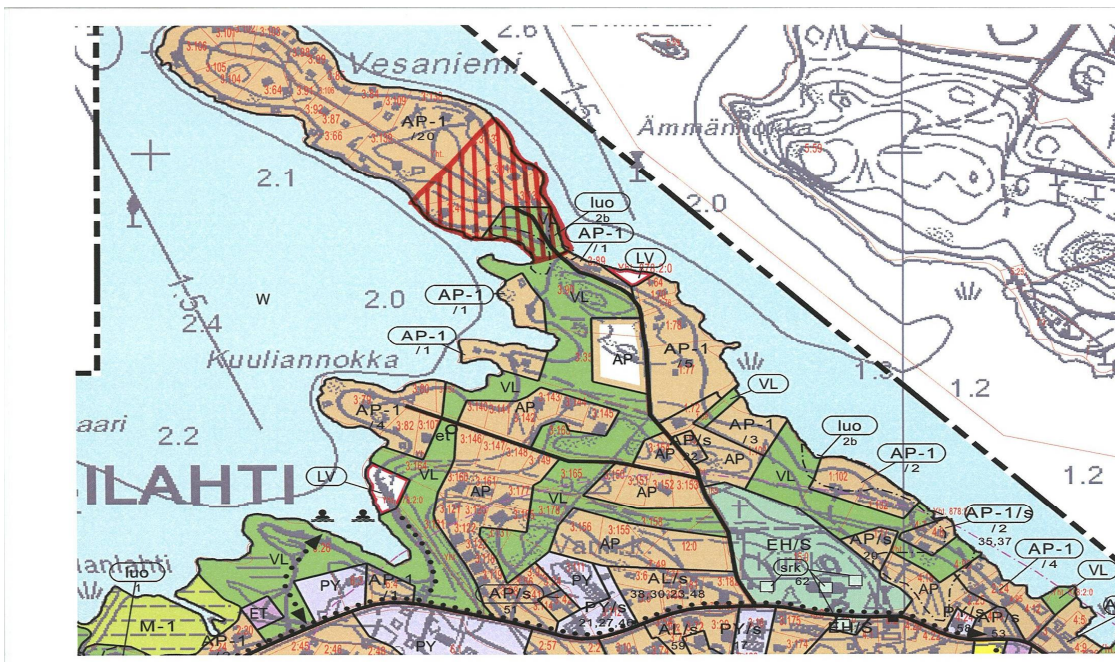


Kunta: Vesilahti
Kylä: Palho
Kaava-alue: Vesaniemen kaava-alue
Korttelit täydennetään myöhemmin

VESANIEMEN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

04.04. 2011.



Asemakaavan suunnittelija

Ammattikorkeakouluinsinööri Jaakko Hupanen

sähköposti jaakko.hupanen@elisanet.fi
puh. 040 738 8348

Vesilahden kunta, tekninen toimi, kunnaninsinööri Tapio Kauppila

postiosoite: Vesilahden kunta, Tekninen toimi
Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti
puh. 03-287 5111 fax. 03-2875231

03.04.2011.

Tapio Kauppila
kunnaninsinööri

Vireilletulosta ilmoitettu: 30.12. 2010.
Kaavatoimikunta käsitellyt:
Kunnanhallitus hyväksynyt:
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan tunnistetiedot on esitetty sivulla 1.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 800 m Vesilahden kirkolta pohjoiseen. Alue rajoittuu idästä ja lännestä Toutosen rantaan ja pohjoisesta olevaan, pääosin vapaa-ajanasunnoista koostuvaan ranta-asutukseen (sivu 1).

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Vesaniemen asemakaavan suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 2,34 ha. Asemakaavan tarkoitus on mahdollistaa alueelle Kirkonkylän osayleiskaavan mukaista pientalorakentamista. Alueen asemakaavoittaminen toteuttaa Tampereen kaupunkiseudulle laaditun rakennemallin tavoitteita, jotka myös Vesilahden kunta on hyväksynyt. Rakennemallin tavoitteena on täydentää olemassa olevia taajama-alueita ja sijoittaa tuleva rakentaminen muun muassa keskustajamien läheisyyteen.

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS - JA TUNNISTETIEDOT	03
1.1.	Tunnistetiedot	03
1.2.	Kaava-alueen sijainti	03
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus	03
1.4.	Selostuksen sisällysluettelo	03
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	04
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	04
2.	TIIVISTELMÄ	05
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	05
2.2.	Asemakaava	05
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	06
3.	LÄHTÖKOHDAT	06
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	06
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	06
3.1.2.	Luonnonympäristö	06
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	06
3.1.4.	Maanomistus	07
3.2.	Suunnittelutilanne	07
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	07
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	07
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	08
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	08
4.3.1.	Osalliset	08

4.3.2.	Vireilletulo	08
4.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	08
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.5.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	15
4.5.2.	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
4.5.3.	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	17
4.5.4.	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
4.5.5.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1.	Kaavan rakenne	18
5.1.1.	Mitoitus	18
5.1.2.	Palvelut	19
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3.	Aluevaraukset	19
5.4.	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.5.	Ympäristön häiriötekijät	20
5.6.	Kaavamerkinnät ja -määräykset	20
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2.	Toteutuminen, ajoitus ja seuranta	20

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. OteKirkonkylän osayleiskaavasta, johon on merkitty asemakaava-alueen rajaus.
2. Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaava
3. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta.
4. Asemakaavan pinta-alataulukko (laaditaan ehdotusvaiheessa)
5. Asemakaavaluonnokset, kaavamerkinnät ja -määräykset
6. Asemakaavan havainnepiirustukset (laaditaan ehdotusvaiheessa)

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Asemakaavasuunnitteluun liittyen laaditaan seuraavat selvitykset:

1. Luontoselvitys

Seuraavia aiheita on lisäksi käsitelty aiemmin Kirkonkylän osayleiskaavan (30.10.2006) laadinnan yhteydessä. Selvityksiä tarkennetaan ja täydennetään kaavasuunnittelun edetessä.

1. Ympäristölliset vaikutukset (melu, maaperä, maisema, luonto ja eläimistö)

2. Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja kadunrakentamiskustannukset, talonrakentamiskustannukset, palvelujen järjestäminen)
3. Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne)
4. Sosiaaliset vaikutukset (olemassa olevan asutuksen muuttuva ympäristön laatu ja viihtyvyys)
5. Kulttuuri- ja muut vaikutukset (rakennuskulttuuri, taajamakuva).

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan laatimisesta on tullut alueen yksityiseltä maanomistajalta vuoden 2010 aikana. Vesilahden kunnanhallitus päätti kaavan vireilletulosta 13.12.2010.

Asemakaavan laatimisella on tarkoitus mahdollistaa Kirkonkylän osayleiskaavan mukainen alueen pientalorakentaminen Tampereen kaupunkiseudun rakennemallin, jonka Vesilahden kunnanvaltuusto on hyväksynyt, tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaavaluonnosten laatiminen on aloitettu vuoden 2011 helmikuussa ammattikorkeakouluinsinööri Jaakko Hupasen toimesta Vesilahden kunnan hyväksymänä konsulttina.

Vesilahden kunnan kaavatoimikunta on käsitellyt kokouksessaan 8.12.2010 asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jonka Vesilahden kunnan kunnanhallitus on hyväksynyt samassa yhteydessä päättäessään asemakaavatyön vireilletulosta .

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.1.2011 lähtien.

Asemakaavaluonnosten kaksi vaihtoehtoa asetetaan nähtäville toukokuussa 2011 ja asemakaavaehdotus syksyn 2011 aikana.

2.2 Asemakaava

Luonnosvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoa asemakaavan pohjaksi.

Vaihtoehto 1 sallii alueelle yksittäispienalojen sekä kytkettyjen paritalojen rakentamisen ohjeellisen tonttijaon seuratessa pääsääntöisesti kiinteistörajoja.

Vaihtoehto 2 sallii myös alueelle yksittäispienalojen sekä kytkettyjen paritalojen rakentamisen. Vaihtoehdossa 2 ohjeellisen tonttijaon mukaiset rakennuspaikat vaativat tilusvaihtoja. Rantaan rajoittuvilla tonteilla sallitaan rantasaunan rakentaminen molemmissa vaihtoehdoissa.

Alue liittyy yhdyskuntarakenteeseen Vesaniemen yksityistien välityksellä. Asemakaavaluonnosten pääliikenneväylän muodostaa olemassa oleva Vesaniemen yksityistie, joka muuttuu kaavakaduksi asemakaavan toteuttamisen yhteydessä. Kaavoituksessa on huomioitu Vesaniemen yksityistien nykyinen pienen maalaistien luonne ja se säilytetään asemakaavaa toteutettaessa.

Kaava-alueen eteläosaan on sijoitettu molemmissa vaihtoehdoissa lähivirkistysalue (VL), joka ottaa huomioon alueen arvokkaat luonnon erityispiirteet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan myötä alueen toteuttaminen alkaa kaavan vahvistuttua Vesaniemen yksityistien kunnostamisella kaava-alueella sekä kaava-alueen vesihuoltoverkostojen rakentamisella. Varsinainen kaava-alueen rakentaminen toteutuu yksityisten hankkeiden pohjalta vaiheittain.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue rajautuu koillis- ja lounassivuiltaan Pyhäjärveen. Maasto nousee sekä koillisesta että luoteesta loivasti noin + 79.00:stä + 91:een. Alueen pinta-alasta on tällä hetkellä vapaa-ajanasutuksen myötä rakentunut noin 1/3.

Alueen lomarakennuskanta on vaihtelevaa ja epäyhtenäistä. Rakennuskanta ei ole tällä hetkellä kunnallistekniikan piirissä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on arvokkaita luontoarvoja, jotka on rajattu luonnontilaan jääväksi viheralueeksi. Rakennuspaikalle ulottuva luontoarvoja sisältävä alue tullaan rajaamaan tarkasti asemakaavatyön edetessä. Luontoselvityksen laatii luontokartoittaja Kari Laamanen Lempäälästä kesän 2011 aikana. Luontokartoitusta täydennetään tarpeen mukaan kaavasunnittelun edetessä.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asemakaavan suunnittelualueella on kolme vapaa-ajankiinteistöä.

Koko Vesaniemen rakennuskanta on vaihtelevaa ja epäyhtenäistä. Alueella on sekä vanhoja että uudempia etupäässä vapaa-ajankiinteistöjä. Kirkonkylän osayleiskaavaan on koko Vesaniemen alueelle merkitty 20 rakennuspaikkaa.

Rakennuskanta ei ole tällä hetkellä yhteisesti järjestetyn vesihuoltoverkoston piirissä.

Alueella on sähkön jakeluverkosto.

Suunnittelualueen täydennysrakentaminen vaatii Kirkonkylän osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan asemakaavan.

Kaava-alueella ei ole julkisia tai kaupallisia palveluja. Lähiympäristössä noin 2,5 kilometrin etäisyydellä on koulu ja päiväkotiki sekä päivittäistavarakauppa.

Tällä hetkellä alueen rakennettua sekä luonnonympäristöä voidaan luonnehtia miljööltään hajanaiseksi ja jäsentymättömäksi.

3.1.4. Maanomistus

Kaava-alueen osat ovat yksityisomistuksessa. Alueen maanomistussuhteet ovat seuraavat:

R:no Omistaja
413:
3:134 Tuusa Anne
3:116 Rantanen Raili
3:133 Järvenpää Leea
3:46 Maaniemi Eira

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavaehdotuksessa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) (liite 2).

Yleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaava on hyväksytty Vesilahden kunnanvaltuustossa 13.11.2006 (liite 3).

Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Vesilahden kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.09.2004.

Pohjakartta on kaavoitettavan alueen osalta ajan tasalla.

4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi alueen yhden maanomistajan esityksestä. Alueen sijainti Vesilahden kirkonkylän asemakaavoitetun alueen välittömässä läheisyydessä puoltaa sen kehittämistä ja alueen yhdyskuntarakenteen tehostamista siten, että se voidaan rakentaa asutusrakenteeksi yleiskaavan maankäyttöratkaisu huomioiden sekä Tampereen kaupunkiseudun rakennemallin tavoitteita toteuttaen.

4.2. Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vesilahden kunnan kaavatoimikunta on käsitellyt asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan

Vesilahden kunnanhallitus on päättänyt asemakaavatyön vireilletulosta sekä hyväksynyt asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 8.12.2010

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä tulosta ja asemakaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 30.12.2010.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- alueen maanomistajat ja -haltijat
- omakoti- ja asukasyhdistys
- alueen ja lähiseudun asukkaat/ vapaa-ajanasukkaat
- Vesilahden kunnan eri hallintokunnat
- Vattenfall Verkko Oy
- Elisa Oyj / Verkonsuunnitteluosasto
- Telia Sonera Finland Oyj
- alueen kalastuskunnat
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ely-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- alueen yksityistiekunta
- yhteisöt ja järjestöt

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62 §).

4.3.2. Vireilletulo

Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu MRL 63§2:n mukaisesti. Asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänä olosta on ilmoitettu Lempäälän - Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan kotisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.1.2011 lähtien.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja muille alueen kaavoitusprosessista kiinnostuneille järjestetään mahdollisuus vuoropuheluun kaavasunnittelusta vastaavien kanssa.

Kaavoitusprosessin aikana huomioidaan luonnosvaiheessa tehdyt muistutukset ja saadut lausunnot sekä osallisten kanssa käydyissä neuvotteluissa esitetyt mielipiteet ja todetut muutostarpeet sekä toiveet.

Nähtävillä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty seuraavansisältöiset muistutukset:

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vesilahden kunnan koulutuslautakunta

Vesilahden kunnan koulutuslautakunnalla ei ole huomauttamista valmisteilla olevasta asemakaavasta.

Varatuomari Jari Sundström

Jari Sundström toteaa muistutuksessaan, että Vesaniemi on osayleiskaavassa osoitettu pientaloalueeksi ja pitää hyvänä, että Vesaniemen aluetta aloitetaan asemakaavoittamaan osayleiskaavan käyttötarkoituksen mukaisesti. Asemakaavan myötä alueelle toteutetaan kunnallistekniikka, mikä parantaa Pyhäjärven tilaa, joka tällä hetkellä ei ole tyydyttävä. Vesistön kunnosta huolehtiminen ja sen parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden edistäminen kuuluvat oleellisena osana kunnan vastuisiin.

Jari Sundström toivoo, että nyt vireille tuleen asemakaavatyön yhteydessä Vesilahden kunta asemakaavoittaisi koko Vesaniemen alueen. Perusteluna koko Vesaniemen asemakaavoittamiselle Sundström esittää sitä, että nykyinen Vesaniemen alue on hyvin hajanainen niin ulkonäöltä sekä rakennustavalta. Sundström näkee, että uudet jätevesimääräykset tulevat nopeuttamaan kiinteistöjen kunnostusta ja realisointia ja olisi maisemallisesti ja tasapainoisen kehityksen kannalta perusteltua, että tässä tilanteessa olisi voimassa asemakaava, jolla varmistettaisiin uuden rakennuskannan sopivuus kulttuurimaisemaan.

Vastine

Nyt vireillä oleva asemakaavahanke toteutetaan alueen yksityisen maanomistajan aloitteesta ja aloitteen tekijän kustannuksella. Asemakaava-alueen kunnallistekniikka tullaan toteuttamaan aloitteentekijän kanssa laadittavaan maankäytösopimukseen perustuen, jonka perusteella asemakaava-alueen rakennettavan kunnallistekniikan kustannuksista vastaa kaavahankkeen aloitteen tehnyt maanomistaja. Vesilahden kunnalla ei ole mahdollista käynnistää samanaikaisesti vireillä olevan kaavatyön kanssa koko Vesaniemen alueen kaavoittamista niukan kaavoitusresurssin johdosta. Vesaniemen loppualueen kaavoittamista tullaan jatkamaan tulevina vuosina olemassa olevien kunnan kaavoitusresurssien puitteissa.

Vesaniemen yksityistien tienhoitokunta

Vesaniemen yksityistiekunta toteaa olevansa osallisena mielipiteiden antajana, koska osallisia ovat kaikki joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Tiehoitokunnan yksimielinen mielipide on, että mahdollisen tulevan kaavan tiestö toteutetaan mahdollisimman kapeana kiinteistöihin Rn:o 3:138 ja Rn:o 3:139 asti. Tiehoitokunnan tavoitteena on edelleen pitää alueen ajonopeus alhaisena sekä viihtyvyyden kannalta että vaarojen ja vahinkojen välttämiseksi. Tiehoitokunta toivoo, että Vesaniementien perusluonne idyllisenä mökkitienä voitaisiin mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Jos nykyinen kevyen liikenteen väylä ja yksityistie muutetaan kapeaksi kaduksi, tiehoitokunnan mielipiteenä on, että katu saisi asianmukaisia kohtauspaikkoja silmällä pitäen asukkaiden tarvetta käyttää kuljetuksissaan peräkärryä. Asemakaavan laatimisen aloitteentekijä veloitetaan omalta osaltaan pitämään huolta siitä, että nykyinen tie ja alkupuolen kevyen tien liikenteen väylä myös rakennusaikana pysyvät kunnossa.

Vastine

Nyt vireillä oleva asemakaava ei ulotu kiinteistöille Rn:o 3:138 ja Rn:o 3:139 asti ja näin tie tällä kohtaa säilyy ennallaan Vesaniemen yksityistiekunnan hallinnoimana ja päätöksenteko sekä peruskorjauksesta että ylläpidosta kuuluu edelleen yksityistiekunnalle. Asemakaavan vahvistuttua sekä asemakaavan toteuduttua yksityistie asemakaavan vaatimilta osuuksilta muuttuu kunnan ylläpitämäksi katualueeksi kunnan tekemällä kadunpitu päätöksellä. Asemakaava-alueen katu suunnitellaan ja toteutetaan siten, että nykyinen maalaismainen miljöö säilytetään kuitenkin siten, että toteutettu katu pystyy välittämään turvallisesti lisääntyneen liikenteen. Ennen asemakaavan toteuttamista tehdään asianmukaiset sopimukset tiehoitokunnan ja rakentajan välillä tien rakentamisaikaisesta kunnossa- ja ylläpitovastuista.

Leea Järvenpää ja Raili Rantanen

Leea Järvenpää sekä Raili Rantanen toteavat, että Vesaniemi on rauhallinen vapaa-ajan asunnoista koostuva ranta-alue ja haluavat sen sellaisena säilyvän. Heille on muodostunut käsitys, että kiinteistöllä Rn:o 3:134 ei ole rakennusoikeutta eikä sitä ole siihen saatavissakaan. Järvenpää ja Rantanen näkevät, että paras tapa kiinteistölle Rn:o 3:134 on myöntää yksi vapaa-ajan asunto poikkeuslupamenettelyllä. Jos asemakaava hyväksytään, niin siinä tulisi olla vain yksi omakotitalon rakennuspaikka. Järvenpää ja Rantanen eivät osallistu kaavoituskustannuksiin millään tavoin. Lisäksi on huomioitava, että alueelle ei saa missään tapauksessa rakentaa korkeata tornitaloa, vaan räystäskorkeus tulisi määritellä muuhun asutukseen sopivaksi.

Järvenpää ja Rantanen vaativat, että kaava-alueelle suunnitellun kadun mahdollinen levennys tulee kokonaan aloitteen tehneen maanomistajan puolelle, eikä heidän omistamiaan kiinteistöjä pienennetä. Jos kaava hyväksytään, kunnan on myös otettava vastuulleen Vesaniemen yksityistien kunnostus ja hoito. Mikäli siirrytään omakotiasumiseen, alueelle liikkumisen tulee tapahtua turvallisesti ympäri vuoden.

Vastine:

Kirkonkylän osayleiskaavassa, jonka Vesilahden kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.11.2006, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Alueen kaavoittaminen Kirkonkylän osayleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti toteutuvat Tampereen kaupunkiseudun rakennemallin tavoitteet keskustaajamien välittömään läheisyyteen rakentamisesta. Kirkonkylän osayleiskaavassa olevalla kaavamääräyksellä on määritelty 20 rakennuspaikkaa koko Vesaniemen alueelle ja uudet rakennuspaikat tulee määritellä asemakaavalla. Tiedusteltaessa alueen rakennusoikeudesta on kunnasta vastattu, että kunnan kaavoitusresursseilla ei ole mahdollisuutta lähitulevaisuudessa asemakaavoittaa ko. asuinaluetta. Asemakaavatyön vireilletuloa haettaessa on Pirkanmaan ely-keskukselta tiedusteltu heidän näkemystään mahdollisuudesta loma-asutusta sisältävän ranta-asemakaavan tekemiseen. Ely-keskuksen ehdoton näkemys on ollut, että alue sisältyy Vesilahden keskustaajamaan laaditun osayleiskaavan alueelle, joka on osoitettu pientalovaltaiselle asuinrakentamiselle ja alue tulee toteuttaa osayleiskaavan mukaisesti asuinrakentamiseen eikä loma-asuntojen kaavoittaminen ole mahdollista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavoittamisesta voidaan periä kiinteistön omistajilta kehittämiskorvausta, jos rakennusoikeus kiinteistön omistajalla lisääntyy yli 500 krsm². Mikäli Rantasen ja Järvenpään rakennusoikeus hyväksyttävässä kaavassa ei lisääntynyt yli 500 krsm²:ä, ei heille muodostu

asemakaavoituksesta mitään kustannuksia. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen on 2-2½ kerrosta, ja asemakaavassa osoitetun rakentamisen soveltumiseen kaava-alueen miljööseen tullaan panostamaan ja asemakaavan lisäksi laaditaan rakentamistapamääräykset.

Asemakaavassa oleva katualue on osoitettu kokonaan aloitteentekijän kiinteistön alueelle. Asemakaavan tultua hyväksytyksi ja toteuduttua Vesilahden kunta tekee maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kadunpito päätöksen, jolla asemakaavan teiden kunnossa- ja ylläpitovastuu siirtyy kunnalle.

Asemakaavan toteuttamisen yhteydessä Vesaniemen yksityistie kunnostetaan asemakaavan vaikutusalueelta siten, että lisääntynyt liikenne välittyy turvallisesti, kuitenkin muuttamatta maaseututiemäisyyttä.

Aino Mikkola ja Olli Mikkola

Aino ja Olli Mikkola haluavat kiinnittää huomiota, että heille ei ole välittöminä naapureina ilmoitettu suoraan kirjeitse asiasta. Suunnittelualue ja nykytilanne – kohta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vaatii korjausta, sillä kiinteistö Rn:o 3:134 ei ole täysin rakentamaton, koska kiinteistön etelärannalla on saunarakennus. Lisäksi tiedot on korjattava siten, ettei vain alueen pohjoispuolella oleva asutus ole valtaosin vapaa-ajan asuntoja, vaan eteläinen osa koostuu vain vapaa-ajan asunnoista. Mikkolat toteavat, että Vesaniemi on melko kapea Pyhäjärven niemi, jota on ympäristönäkökulmia koskien kohdeltava erittäin hellävaraisesti. Jo lähes kokonaan täyteen rakennetussa Kirkonkylässä Vesaniemi on yksi harvoja lähes luonnonmukaisena säilyneitä alueita. Kasvi-, lintu- ja pieneläinkannalla on täällä vielä melko hyvät elinolosuhteet ja rauha, koska suurin osa vuodesta Vesaniemessä ei ole juuri asumisesta aiheutuvaa häiriötä. Varsinkin lisääntyvä autoliikenne lisääsi rauhattomuutta ja lisääsi päästöjä, joilla on negatiivista vaikutusta sekä ihmisille, kasvustolle, eläimille että vesistöihin. Mikkolat esittävät, että Vesilahden kunnan alueella on riittävästi mahdollisuuksia vakituisen asumisen rakentamiselle ilman Vesaniemen aluetta. Vesaniemi olisi pidettävä alueena, jossa vain vapaa-ajan asuntojen rakentaminen on sallittua.

Vastine:

Asemakaavaprosessin etenemisestä tullaan ilmoittamaan kirjeitse Aino ja Olli Mikkolalle. Kiinteistöllä Rn:o 3:134 on vanha saunarakennus, mutta osayleiskaavassa kiinteistö ei ole määritelty rakennuspaikaksi. Asemakaavaa laadittaessa alueelle tullaan tekemään luontoselvitys, jolla varmistetaan luonnonarvojen sekä monimuotoisuuden säilyminen. Kirkonkylän osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, ja laadittava asemakaava toteuttaa osayleiskaavan lähtökohtia. Osayleiskaavassa aloitteentekijän kiinteistöstä noin 1/3 on osoitettu lähivirkistysalueeksi, joka asemakaavoitetaan osayleiskaavan mukaisesti. Lähivirkistysalueella on erityisiä luontoarvoja, jotka tullaan suojelemaan asemakaavamääräyksiin laadittavan luontoselvityksen perusteella.

Vesilahden kunnan sosiaali- ja terveyslautakunta

Sosiaali- ja terveyslautakunnalla ei ole huomauttamista Vesaniemen eteläisen alueen asemakaavasta.

Tampereen aluepelastuslaitos

Tampereen aluepelastuslaitoksen toimintavalmius suunnitelma-alueelle on riittävä suhteessa esitettyjen toimintojen riskeihin. Aluepelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa ehdotuksen suhteen.

Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunnan mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällössä on huomioitu kaavan vaikutuksen arviointi ja osalliset. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristö- ja maisema-arvoihin, sillä suunnittelualue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Suunnittelun alueella tulee perustua riittäviin selvityksiin.

Vastine:

Asemakaavan sekä suunnitellussa että toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota ympäristö- ja maisema-arvoihin. Kesällä 2011 tullaan ennen asemakaavan ehdotusvaihetta suunnittelualueelle laatimaan luontoselvitys luontoselvittäjä Kari Laamasen toimesta sekä maastotarkastus muinaisjäännösten osalta Pirkanmaan maakuntamuseon toimesta. Alueelle tehtäviä selvityksiä täydennetään tarpeen mukaan kaavahankkeen suunnittelutyön edetessä.

Vesilahden kunnan tekninen lautakunta

Teknisellä lautakunnalla ei ole huomauttamista Vesaniemen eteläisen alueen asemakaavasta. Luovutus/maankäytösopimusta laadittaessa on varmistuttava siitä, että kunnalle ei tule ylimääräisiä kustannuksia esim. alueen infran rakentamisesta.

Vastine

Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä laaditaan asemakaavahankkeen aloitteen tehneen kiinteistönomistajan kanssa maankäytösopimus, jonka Vesilahden kunnanvaltuusto hyväksyy. Maankäytösopimuksessa asianomainen kiinteistönomistaja velvoitetaan toteuttamaan omalla kustannuksellaan kaava-alueen infran rakentaminen. Sopimuksessa hyväksytään myös kaava-alueen toteuttamisen aikataulu.

Kässärannan asukasyhdistys ry hallitus

Asukasyhdistys pyytää lausunnossaan kiinnittämään huomiota Matinkuja – Kuuliantie - Vesaniementie – risteyksen selkeyteen ja turvallisuuteen.

Vastine

Asemakaavan sekä alueen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä tullaan ottamaan huomioon liikenneturvallisuusasiat.

Vattenfall Verkko Oy

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Vattenfall Verkko Oy:n keskijännite- ja pienjännitekaapeleita sekä puistomuuntamo. Verkolle mahdollisesti tehtävien muutostöiden kustannuksista vastaa työntilaaaja. Kaavassa ei muuta huomautettavaa.

Vastine

Asemakaavan luonnoksista tullaan pyytämään lausunto Vattenfall Verkko Oy:ltä, jotta Vattenfall Verkko Oy:n verkon rakenteet pystytään ottamaan huomioon lopullisessa asemakaavassa ja niille varata asianmukaiset tilavaraukset.

Eino Halkola

Eino Halkola hakee kiinteistönsä 3:89, osoite Vesaniementie 66 liittämistä nyt vireillä olevaan asemakaavatyöhön.

Vastine

Nyt vireillä oleva asemakaavahanke muodostaa mukana olevien kiinteistöjen osalta selväpiirteisen kokonaisuuden, eikä nyt laadittavaan asemakaavaan ole tarkoituksen mukaista liittää yksittäisiä kiinteistöjä. Asemakaavan suunnittelu- sekä toteuttamiskustannuksista vastaa kaavahankkeen aloitteen tehnyt kiinteistönomistaja.

Pirkanmaan maakuntamuseo

Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut suunnittelualueetta koskeviin aikaisempiin selvitys- ja tutkimusaineistoihin. Museo toteaa, että Vesaniemen kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä. Vesilahdella on tehty arkeologinen perusinventointi v. 1996 ja täydennysinventointi Vesilahden osayleiskaavaa varten v. 2006, jossa keskityttiin osayleiskaava-alueen lounaisosaan eikä Vesaniemeä silloin tarkastettu. Vesaniemi sijaitsee kuitenkin merkittävän rautakautisen Kirmukarmun kalmiston ja Vesilahden historiallisen kylätontin läheisyydessä. Se on myös topografialtaan erikoinen. Näistä syistä Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että muinaisjäännösten osalta tulee vielä tehdä maastotarkastus, jonka maakuntamuseo voi tehdä virkатыönä lumettomana aikana, keväällä tai kesällä 2011. Lisäksi suunnittelussa tulee varmistaa, että käytettävissä on riittävät ja ajantasaiset tiedot rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja maiseman arvokkaista piirteistä. Kaavaluonnos tulee lähettää lausunnolle maakuntamuseoon.

Vastine

Asemakaavan suunnittelu- ja toteutusvaiheessa otetaan huomioon Vesaniemen alueen maisemalliset ja kulttuuriympäristön arvokkaat piirteet. Kaavoitustyön edetessä varmistetaan, että käytettävissä on riittävät ja ajanmukaiset tiedot em. asioista. Pyydetään Pirkanmaan maakuntamuseota tekemään maastotarkastus virkатыönä kesän 2011 aikana. Sekä asemakaavaluonnokset että asemakaavaehdotus lähetetään lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Alue on välittömässä Vesilahden keskustaajaman läheisyydessä heti toteutuneen asemakaavan tuntumassa. Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa Kirkonkylän osayleiskaavassa osoitettua käyttötarkoitusta pientalovaltaiseen asuinrakentamiseen. Tavoitteena on saattaa ajan tasalle alueen maankäyttö yleiskaavan lähtökohdista asemakaavaksi, joka vastaa tämän päivän rakentamisen ja kestävän kehityksen mukaisen yhdyskuntarakenteen vaatimuksia.

Alueen sijainti antaa hyvät lähtökohdat luoda viihtyisää ja elinkelpoista asutusrakennetta lähietäisyydellä kuntakeskuksesta.

Kunnan tavoitteita ovat yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja maankäytön tehostaminen olemassa olevien liikenneväylien ja lähipalveluiden äärellä (koulu, päiväkot, päivittäistavarakauppa).

Asemakaavalla osoitetaan ensisijaisesti asuinrakentamista alueelle. Asemakaavassa ja kaavamääräyksissä on huomioitu alueen erityispiirteet luontoarvoineen. Tavoitteena on myös alueen maisemallisten arvojen, mm. alueen eteläosassa olevan alueen mahdollistaminen lähivirkistysalueena.

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) (liite 2).

Yleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaava on hyväksytty Vesilahden kunnanvaltuustossa 13.11.2006. (liite 3).

Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella ei ole asemakaavaa.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Maankäytön lähtökohtana on ollut alueella olevan rakentamattoman kiinteistön käyttötarkoitus hyväksytyn Kirkonkylän osayleiskaavan käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaavasuunnittelun eri vaiheiden ja selvitysten ja olemassa olevan lähtöaineiston sekä nykyisten olosuhteiden myötä on päädytty kahteen vaihtoehtoiseen kaavaluonnokseen asemakaavan pohjaksi.

Vaihtoehto 1 on omakotivaltainen ratkaisu. Suurin sallittu kerroskorkeus on enintään kaksi ja puoli maanpäällistä kerrosta. Ohjeelliset rakennuspaikat muodostuvat pääsin nykyisten maanomistus- ja kiinteistörajojen mukaan.

Liikenteellisen rungon muodostaa olemassa oleva Vesaniemen yksityistie, jonka kautta alue on tavoitettavissa eteläsuunnasta. Asemakaavan toteutusvaiheessa yksityistie kunnostetaan asemakaavakaduksi säilyttäen sen nykyinen maalaistiemäisyys. Asemakaavan toteuduttua Vesilahden kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä kunnostettu yksityistie muuttuu kaavakaduksi.

Vaihtoehto 2 on myös omakotivaltainen ratkaisu, jossa muodostettavat rakennuspaikat vaativat tilusvaihtoja. Suurin sallittu kerroskorkeus on enintään kaksi ja puoli maanpäällistä kerrosta.

Liikenteellisen rungon muodostaa olemassa oleva Vesaniemen yksityistie, jonka kautta alue on tavoitettavissa eteläsuunnasta. Asemakaavan toteutusvaiheessa yksityistie kunnostetaan asemakaavakaduksi säilyttäen sen nykyinen maalaistiemäisyys. Asemakaavan toteuduttua Vesilahden kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä kunnostettu yksityistie muuttuu kaavakaduksi.

Kumpikaan vaihtoehto ei vaikuta merkittävästi alueen yhdyskuntarakenteeseen. Väestö- ja liikennemäärien kasvu on vähäistä. Uudisrakentaminen tiivistää molemmissa tapauksissa aluerakennetta eheyttämällä aluekokonaisuuden rakennettua miljöökuvaa.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehtojen kuvaus on esitetty kohdassa 4.5. Asemakaavaluonnokset ovat muovautuneet yhdyskuntarakenteen uudistamistarpeesta kestäväen kehityksen lähtökohdista. Asemakaavaluonnoksista kehitetään edelleen osallisilta saatavan palautteen ja annettavien lausuntojen pohjalta lopullinen asemakaavaehdotus.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tällä hetkellä asemakaavoitettavalla alueella on 3 vapaa-ajankiinteistöä. Vakituksessa asuinkäytössä ei ole yhtään kiinteistöä. Väestömäärän kokonaislisäys alueelle on vaihtoehto 1:ssä noin 28 - 32 henkilöä ja vaihtoehto 2:ssä noin 34-37 henkilöä. Väestömäärän lisäys pitää sisällään myös nykyisten 3 vapaa-ajankiinteistön muuttumisen vakituksena asumisen käyttötarkoitukseen.

Yhdyskuntarakenne

Uudisrakentaminen tiivistää kaava-alueella haja-asutusluonteisen vapaa-ajanrakenteen taajamarakenteeksi ja yhdyskuntarakenne tiivistyy. Asuinkäyttöön otetaan noin 75 % kaava-alueen maapinta-alasta.

Taajamakuva

Alue jäsentyy miljöökuvaltaan selkeämmäksi, rakennetun ympäristön ja luonnonvaraisten alueiden rajapinnat selkiytyvät. Uutta rakennuskantaa muodostuu alueen pohjoisosaan.

Asuminen

Uusia asuntoja alueelle tulee noin 8-12 kappaletta, mukaan lukien olemassa olevien vapaa-ajanasuntojen muuttuminen vakituksiksi asuinkiinteistöiksi.

Alue soveltuu hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja luonnonolojen vuoksi erikäisille väestöryhmille ja lapsiperheille.

Palvelut

Alueelle ei muodostu palveluita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle ei muodostu työpaikkoja.

Virkistys

Kaava-alueen maapinta-alasta on osoitettu virkistyskäyttöön noin 17 %.

Liikenne

Liikenne kaava-alueella ja sen lähialueilla ei lisääntynyt huomattavasti verrattuna nykyiseen liikennemäärään. Liikennemäärät kasvavat asukasmäärän lisäyksen pohjalta arvioiden 1,5 – kertaiseksi nykyisestä.

Alue on lähellä Vesilahden keskustaajamaa ja näin hyvin saavutettavissa.

Kaava-alueella järjestetään riittävät pysäköintitilat kiinteistöille: vähintään 2 autopaikkaa / asunto.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole todettu muinaismuistokohteita eikä kulttuuri-, rakennus- tai asutushistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa.

Tekninen huolto

Alue ja sen eri osat ovat kohtuullisin kustannuksin liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon ja kunnallisen jätehuollon piiriin.

Erityistoiminnot

Asemakaavaan merkitään aluevaraukset yhteiskuntateknisen huollon laitteille (ET) asianomaisten lausunnonantajien ehdotuksien pohjalta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen erityiset luonnonarvot säilytetään kaavamääräyksin, jotka tarkentuvat tehtävän luontoselvityksen perusteella. Alueella ei ole ympäristöhäiriötekijöitä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen rakentuminen liittyy sen toiminnallisesti viereiseen asutusrakenteeseen. Eri ikäryhmille alue ympäristöineen luo edellytykset hyvän elinympäristön muodostamiselle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maastomuotoilut ja piha-alueet muuttavat pintavesien kulkua ja imeytymistä alueella. Kaavassa esitetyt rakentamattomat alueosat toimivat pintavesien imeytymisalueina. Rakennusten vierillä johdetaan sadevesiviemäreihin joista ne imeytetään maastoon.

Vähäisten hulevesien poisjohtaminen alueelta tapahtuu avo-ojia myöden.

Alueelle kesällä 2011 laadittavan luontoselvityksen pohjalta kaavassa määritetään suojeltavat alueet ja kasvit. Asemakaavoituksella ei ole huomattavaa vaikutusta alueen luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset talouteen

Alueen täydentävä rakentuminen tulee aiheuttamaan kunnalle lyhyellä aikavälillä vähän kustannuksia infrastruktuuritasolla, sillä infrastruktuuri rakennetaan kaava-aloitteen tekijän kustannuksella. Pitkällä aikavälillä ja lähialueen palveluiden kehitystä tukeva väestöpohjan lisäys tuo verokertymälistä alueen ylläpitokustannuksiin.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Alueen rakentuminen ei kasvata merkittävästi liikennemääriä ympäröivillä tiealueilla,

eikä liikenteen vähäisellä lisääntymisellä ole vaikutusta terveellisyyteen ja turvallisuuteen.

4.5.3 Yhteenveto vaikutusten vertailusta

Asemakaavasuunnitteluun liittyen laaditaan seuraavat selvitykset:

1. Luontoselvitys

Alueella ei ole aiemmin laadittujen selvitysten mukaan merkittäviä muinaisjäännöksiä tai rakennushistoriallisesti merkittäviä kiinteistöjä, jotka edellyttäisivät erityishuomiota.

Alustavan liikennetarkastelun perusteella asemakaavan myötä kasvava liikennemäärä ei tuota ongelmia, mutta edellyttää liikenneyhteyksien kehittämistä ja parantamista myös suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Katso myös kohta 4.5.3.

Asemakaavaluonnosten rakenteen pohjana on maakuntakaavassa, yleiskaavassa ja Tampereen kaupunkiseudun rakennemallissa esitetyt pääperiaatteet. Asemakaavassa osayleiskaavan osoittamat lähivirkistysalueet säilyvät ennallaan vähäisin tarkistuksin.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavasuunnittelun luonnosvaiheen edetessä esitetyt muutos- ja korjausehdotukset huomioidaan mahdollisuuksien mukaan lopullisessa kaavaehdotuksessa.

4.5.5. Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset

Vesilahden kaavatoimikunta on käsitellyt kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kokouksessaan 8.12.2010

Vesilahden kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan vireilletulosta ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.12.2010.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on ollut nähtävillä 3.1.2011 lähtien.

Asemakaavaluonnosten kaksi vaihtoehtoa asetetaan nähtäville toukokuussa 2011

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Vaihtoehto 1

Asemakaava muodostaa rakenteeltaan alueen, joka sisältää 2 uutta asuinkorttelia. Asuinpientalotontit ovat valtaosaltaan olevien tilojen mukaisia. Kaava sallii enintään 2½-kerroksisten yksittäispientalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen alueelle.

Alueen asuinkorttelit saavutetaan alueen pohjois-eteläsuunnassa halkaisevan Vesaniemen yksityistien välityksellä. Kaavan toteutumisen edetessä yksityistiestä muodostetaan kaavakatu kunnan kadunpitopäätöksellä.

Kaavoituksessa on huomioitu vallitsevat ja muodostuvat liikenteen ja kevyen liikenteen tarpeet ja turvallisuusnäkökohdat.

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuu lähivirkistysalue.

Kaava-alue liittyy kiinteästi ympäröivään rakentamattomaan ja rakennettuun rakenteeseen.

Vaihtoehto 2

Asemakaava muodostaa rakenteeltaan alueen, joka sisältää 2 uutta asuinkorttelia. Muodostettavat asuinpientalotontit vaativat tilusvaihtoja. Kaava sallii enintään 2½-kerroksisten yksittäispientalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen alueelle.

Alueen asuinkorttelit saavutetaan alueen pohjois-eteläsuunnassa halkaisevan Vesaniemen yksityistien välityksellä. Kaavan toteutumisen edetessä yksityistiestä muodostetaan kaavakatu kunnan kadunpitopäätöksellä.

Kaavoituksessa on huomioitu vallitsevat ja muodostuvat liikenteen ja kevyen liikenteen tarpeet ja turvallisuusnäkökohdat.

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuu lähivirkistysalue.

Kaava-alue liittyy kiinteästi ympäröivään rakentamattomaan ja rakennettuun rakenteeseen.

5.1.1. Mitoitus

Vaihtoehto 1

Katso myös kohta 5.3 Aluevaraukset ja liite 5, pinta-alataulukko (laaditaan ehdotusvaiheessa.)

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 23 298 m².

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä vakituisesti asuttuja kiinteistöjä,

Väestömäärän kokonaislisäys alueelle on vaihtoehto 1:ssä noin 28 - 32 henkilöä.

Uusia asuntoja tulee noin 8-12 kpl.

Vaihtoehto 2

Katso myös kohta 5.3 Aluevaraukset ja liite 5, pinta-alataulukko (laaditaan ehdotusvaiheessa).

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 23 298m².
Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä vakituisesti asuttuja kiinteistöjä,
Väestömäärän kokonaislisäys alueelle on vaihtoehto 2:ssä noin 34- 37 henkilöä.

5.1.2. Palvelut

Alueelle ei tule palveluja.

Vajaan 3 kilometrin etäisyydellä on olemassa lähipalveluita kuten koulu, päivä-koti ja lähikauppa.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vertaa kohdat 4.4, 4.5 ja 5.1.

5.3. Aluevaraukset

Vaihtoehto 1

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 23 298m².

Asuinkorttelit

AO – korttelit

Kaava sisältää 9 kappaletta omakotitalotontteja, pinta-alaltaan yhteensä 17 799m². Niiden keskimääräinen rakennustehokkuus $e=0.18$ ja rakennusoikeus on yhteensä 2707 m². Yksittäiselle tontille voidaan sijoittaa enintään 2- 2½-kerroksinen omakotitalo tai kytketty pientalo.

Muut alueet

VL -alue

Lähivirkistysalueen kokonaispinta-ala on 3899 m².
Virkistysalue sijoittuu alueen eteläosaan.

Liikennealuevaraukset

Katualueet ovat kokonaispinta-alaltaan 1600 m².

Vaihtoehto 2

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 23 298m².

Asuinkorttelit

AO – korttelit

Kaava sisältää 9 kappaletta omakotitalotontteja, pinta-alaltaan yhteensä 17 604m². Niiden keskimääräinen rakennustehokkuus $e=0.20$ ja rakennusoikeus on yhteensä 2 895 m². Yksittäiselle tontille voidaan sijoittaa enintään 2-2½-kerroksinen omakoti-talo tai kytketty pientalo.

Muut alueet

VL -alue

Lähivirkistysalueiden kokonaispinta-ala on 3 899m².

Lähivirkistysalue sijoittuu alueen eteläosaan.

Liikennealuevaraukset

Katualueet ovat kokonaispinta-alaltaan 1 880 m².

- 5.4. Kaavan vaikutukset
Katso myös kohta 4.5.2.

Kummatkaan vaihtoehdot eivät vaikuta merkittävästi alueen yhdyskuntarakenteeseen. Väestömäärän kokonaislisäys alueelle on vaihtoehto 1:ssä noin 28 - 32 henkilöä ja vaihtoehto 2:ssä noin 34 - 37 henkilöä.

- 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vertaa kohta 4.4 ja 4.5.

- 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vertaa kohta 4.4 ja 4.5.

Uusi rakentaminen ei tuota haittavaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

- 5.5. Ympäristön häiriötekijät

Katso kohta 4.5.2.

- 5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Vaihtoehtojen asemakaavamerkinnot on esitetty liitteissä 6.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

- 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

- 6.2. Toteutuminen, ajoitus ja seuranta

Toteuttaminen ja sen seuranta tapahtuu Vesilahden kunnan rakennusvalvonnan toimesta normaalin rakennuslupaprosessin edellyttämällä tavalla.