

**VESILAHDEN KUNTA
METSÄMANTEREEN ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVAN SELOSTUS
EHDOTUS 19.03.2021, TEKN. TARK. 24.09.2021**

922-422-1-144 (osa), 922-422-4-17 (osa), 922-422-6-6



Kaava-alueen rajaus orthokuvalla (oranssi katkoviiva).

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus, joka koskee 19.03.2021 päivättyä, 24.09.2021 teknisesti tarkistettua asemakaavakarttaa.

Aloite

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt Vesilahden kunnanhallitus 04.05.2020 § 99.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 5 km kaakkoon Vesilahden kuntakeskuksesta, Vesilahdentien ja Mantereentien liittymäalueen lounaispuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Vesilahdentiehen, idässä Mantereentien ja Sulonpolun varren pientalotontteihin, etelässä maa- ja metsätalouskäytössä oleviin kiinteistöihin, ja lännessä Vesilahden ja Lempäälän väliseen kuntarajaan, sekä yksityisessä omistuksessa oleviin metsätalous- ja asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 31,4 ha.

Kaava-alueen rajaus koskee kiinteistöä Metsämantere 922-422-6-6, osaa kiinteistön 922-422-4-17 palstasta nro 2, ja osaa kiinteistöstä Kotimetsä 922-422-1-144.

Kaavan keskeinen sisältö

Kaava-alueen pohjois-, itä- ja eteläosille on osoitettu yhteensä 12 erillispientalojen korttelialuetta (AO) tonttitehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueille on osoitettu yhteensä 45 ohjeellisella tonttijaolla osoitettua erillispientalojen kaavatonttia. Keskeiset erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvaa mäkeä kehämäisesti kiertävien kokoojakatujen ja niihin liittyvien tonttikatujen varteen. Kaava-alueen eteläosalle on osoitettu kahdesta erillispientalojen korttelialueesta muodostuva kokonaisuus.

Kaava-alueen lounaisosalle on osoitettu asuinkortteleista eriytetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman saastumista tai muuta häiriötä. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tonttitehokkuusluvuksi on osoitettu $e=0,60$ ja rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen keskelle osoitetun katualueen jatkeelta on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys kaava-alueen rajalle.

Kaava-alueelle osoitettujen korttelialueiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). Lähivirkistysalueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 49 %. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittiverkosto tonttikatujen päätteiltä. Kaava-alueen lähivirkistysalueille saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita (hule-1). Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettujen erillispientalojen korttelialueiden keskellä, mäen korkeimmalle osalle osoitetulle lähivirkistysalueelle on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kaava-alueen lounaiskulmalle on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm). Osa-alueelle sijoittuu vanha rajapyykki.

Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan laatija

Arkkitehti Timo Rysä (040 593 9917, etunimi.sukunimi@sweco.fi)

Sweco Infra & Rail Oy, Maankäyttö

+

1.2 Kaavoitusviranomainen

Vesilahden kunnanhallitus

Yhteyshenkilö: Aluearkkitehti Leena Lahtinen, (040 335 4223, etunimi.sukunimi@urjala.fi)

1.3 Kaavan nimi

Metsämantereen asemakaava.

1.4 Kaavan tunnistetiedot

Asemakaavatunnus:

Diaarinumero:

Konsultin projektinumero: 23701419

1.5 Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 5 km kaakkoon Vesilahden kuntakeskuksesta, Vesilahdentien ja Mantereentien liittymäalueen lounaispuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Vesilahdentiehen, idässä Mantereentien ja Sulonpolun varren pientalotontteihin, etelässä maa- ja metsätalouskäytössä oleviin kiinteistöihin, ja lännessä Vesilahden ja Lempäälän väliseen kuntarajaan, sekä yksityisessä omistuksessa oleviin metsätalous- ja asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 31,4 ha. Kaava-alueen rajausta tarkistettiin valmisteluvaiheen jälkeen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella. Sulonpolun varteen kaavaluonnoksessa osoitetut erillispientalojen korttelialueet (AO), Sulonpolun katualue, sekä Sulonpolkuun rajautuvat lähivirkistysalueen (VL) osat jätettiin pois asemakaavaehdotuksen kaava-alueesta. Kaava-alue käsittää seuraavat kiinteistöt tai niiden osat:

- 922-422-6-6, Vesilahden kunta
- 922-422-4-17 (palstan nro 2 osa), yksityinen
- 922-422-1-144 (osa), Vesilahden kunta

1.6 Aloite

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt Vesilahden kunnanhallitus 04.05.2020 § 99.

1.7 Selostuksen liiteasiakirjat

Selostukseen liittyen on laadittu kaavan laatijan toimesta seuraavat liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake
- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Luontoselvitys

1.8 Osalliset

Hankkeen osallisuusluetteloon on merkitty seuraavat tahot:

- kaava-alueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen asukkaat, yritykset ja kiinteistönhaltijat
- Lempäälän kunta
- Elenia Oy
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kunnan hallintokunnat: rakennus- ja ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, sivistyslautakunta, elinvoimatoimikunta
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan liitto

Osallisuusluetteloa täydennetään tarvittavilta osin hankkeen vireillä olon aikana.

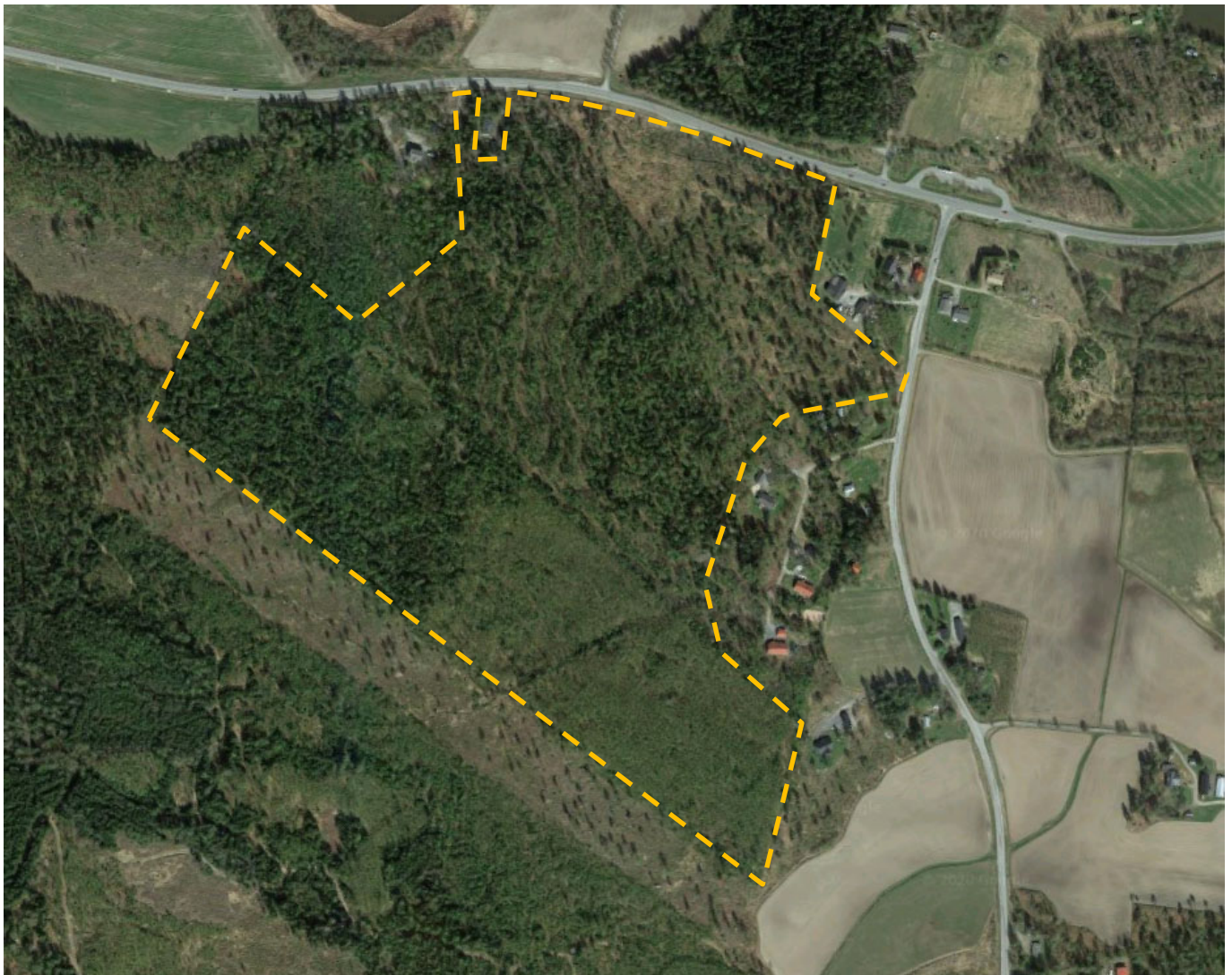
2 YLEISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Hankkeelle asetetut tavoitteet

Vesilahden kunnan tavoitteena on laatia kaava-alueelle voimassa olevan osayleiskaavan keskeisiä tavoitteita toteuttava asemakaava, jossa kaava-alueelle osoitetaan tarvittavat aluevaraukset pientalovaltaista asuinrakentamista, työpaikkatoimintoja, katujärjestelyjä ja muita tarvittavia toimintoja varten.

2.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on ihmisen eri aikoina, pitkän ajan kuluessa maa- ja metsätalouskäyttöön muokkaamaa, maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, eri vaiheista, osin hyvinkin kivikkoista metsäaluetta. Kaava-alueelle ei sijoitu luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia luontotyyppejä, vaan suurelta osin nuoria tai nuorehkoja ja voimakkaasti harvennushakattuja kangasmetsiä. Kaava-aluetta hallitsee topografisesti kaava-alueen koillisosalle sijoittuva kivikkoinen ja kallioinen mäki. Kaava-alueen luonnonympäristöä on kuvattu yksityiskohtaisemmin kaavan liitteeksi laaditussa luontoselvityksessä, sekä kaavaselostuksen vaikutustenarviointiosiossa.



Kaava-alueen rajausta orthokuvaotteella (oranssi katkoviiva).

2.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton aluetta. Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuu 1900-luvun eri vuosikymmenten ja osin 2000-luvun alun aikana Sulonpolun ja Mantereentien varteen rakentunut, rakennustavaltaan ja asemoinniltaan epäyhtenäisesti toteutunut pientaloalue. Kaava-alueen

luoteispuolella sijaitsee niin ikään muutama yksityinen, asuinkäytössä oleva, Vesilahdentien varteen sijoittuva kiinteistö.

2.4 Maanomistus

Kaava-alueelle sijoittuva kiinteistö 922-422-6-6 on Vesilahden kunnan omistuksessa. Kiinteistö 922-422-1-144 on kahta erottamatonta määräalaa lukuun ottamatta Vesilahden kunnan omistuksessa. Kiinteistön 922-422-4-17 palsta 2 on yksityisessä omistuksessa.

2.5 Pohjakartta

Lempäälän kunta ja Vesilahden kunta ovat sopineet asemakaavojen ja ranta-asemakaavojen kaavoitusmittauksen valvonnasta ja pohjakartan tarkistamisesta sekä hyväksymisestä Vesilahden kunnan alueella siten, että valvojatyo osoitetaan kuntalain 76 §:n mukaisesti virkavastuulla Lempäälän kunnan viranhaltijalle.

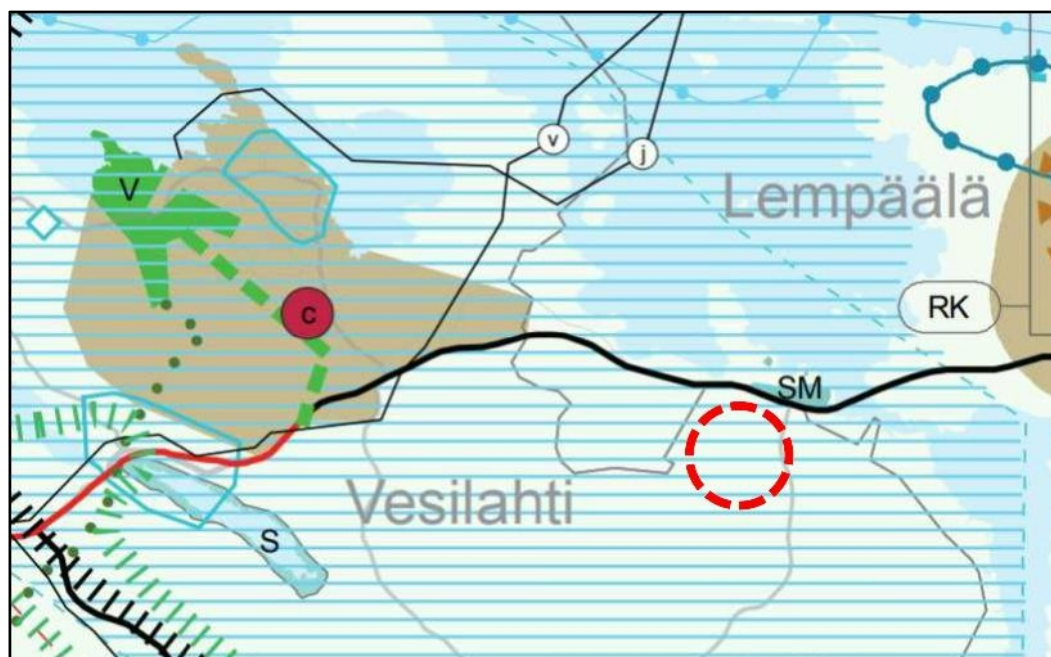
Lempäälän kunnan viranhaltija, maanmittausinsinööri Pirkko Saarinen on tarkistanut ja hyväksynyt Metsämantereen asemakaavan kaava-alueelle laaditun Metsämantereen alueen pohjakartan 16.09.2020.

3 KAAVOITUKSELLISET LÄHTÖKOHDAT

3.1 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.03.2017 hyväksymä, 08.06.2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa maaseutualueeksi (vaalean vihreä) osoitetulle alueelle. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräyksen perusteella yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi osoitetulle maisema-alueelle (Ma, vaalean sininen vaakaraidoitus). Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen perusteella 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-alueen sijainti Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n kaavakartalla (punainen katkoviiva).

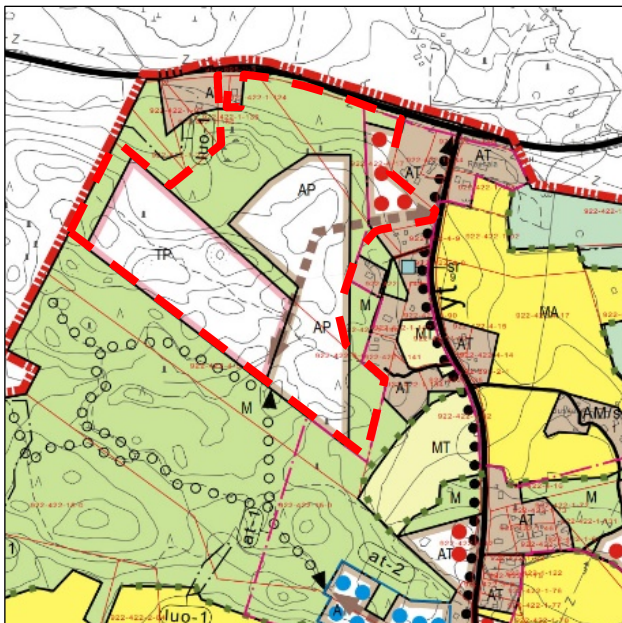
Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi (kk6) osoitetulle alueelle. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia 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. Vyöhykettä koskevan kehittämissuosituksen perusteella alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen 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.

3.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Vesilahden kunnanvaltuuston 23.11.2015 (§ 54) hyväksymä, 23.03.2016 voimaan tullut Koskenkylän ympäristön osayleiskaava. Kaava-alue sijoittuu osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)-, työpaikka-alueeksi (TP), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja kyläalueeksi (AT) osoitetuille alueille. Kaava-alueelle on osoitettu Mantereen tiehen liittyvä tieliikenteen yhteystarve-merkintä. Linjauksen sijainti on ohjeellinen.

Nyt laadittavan asemakaavan kaava-alue, kuten suurin osa osayleiskaavan kaava-alueesta muutenkin sijoittuu osayleiskaavassa maisemallisesti tärkeäksi alueeksi osoitetulle alueelle (sk-1). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Vesilahden kulttuurimaisema. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja värykseltään sopeutuu kyläkuvaan, olemassa olevaan rakennuskantaan sekä maisemaan.

Osayleiskaavan yleismääräysten perusteella Kaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet. Ohjeita tulee noudattaa alueen rakentamisessa.



Kaava-alueen alustava rajausta Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan kaavakartalla (punainen katkoviiva).

3.3 Asemakaava

Kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloitusvaihe

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutettiin Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Kaava-alueen sekä siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotettiin vireilletulosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnanvirastossa koko hankkeen vireilläolon ajan ja se lähetettiin tiedossa oleville osallisille. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta joko suullisesti tai kirjallisesti. Aloitusvaiheen aikana jätettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa, joissa kiinnitettiin huomiota mm. lisääntyvän liikenteen vaikutuksiin, maisemallisten arvojen ja topografian huomioimiseen, alueen ominaispiirteiden säilymiseen, alueelle sijoittuvien uusien toimintojen ja alueen luonnonympäristön yhteensovittamiseen, sekä tarpeeseen laatia koko kaava-aluetta koskeva arkeologinen tarkkuusinventointi. Mielipiteet, lausunnot ja kaavan laatijan vastineet mahdollisine jatkotoimineen on esitetty kaavan liitteenä olevassa vastineluettelossa.

4.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laadittiin hankkeelle asetettujen tavoitteiden mukainen asemakaavaluonnos ja laadittiin tarvittavat selvitykset kaavan liitteeksi. Kunnanhallituksen hyväksymä asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 07.01.2021 – 08.02.2021 väliseksi ajaksi mielipiteiden saamista varten kunnanvirastossa sekä kunnan Internet-sivuilla. Nähtävänä olosta tiedotettiin Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta sen nähtävilläoloaikana suullisesti tai kirjallisesti. Valmisteluvaiheen aikana jätettiin kolme mielipidettä ja seitsemän lausuntoa, joissa kiinnitettiin huomiota mm. lisääntyvän liikenteen vaikutuksiin, leikkikenttien puuttumiseen, alueen liikenneturvallisuuteen, luonnonympäristön virkistysarvojen säilymiseen, rakennusaikaisten häiriöiden ennaltaehkäisytarpeeseen, kestävän kehityksen ja alueellisen jätehuollon teemoihin, asumisen ja teollisuuden yhteensovittamisen haasteisiin, kaava-alueelle sijoittuvien muinaisjäännösten edellyttämiin kaavamerkintöihin, sekä ylemmillä kaavatasoilla asetettuihin tavoitteisiin ja ohjeistukseen koskien mm. maisemallisten erityisarvojen ja rakentamisen yhteensovittamista.

Kaavakarttaa ja kaavaselistusta tarkistettiin valmisteluvaiheen jälkeen mielipiteiden, lausuntojen ja tarkentuneiden lähtötietojen perusteella seuraavilta keskeisiltä osin:

- Kaava-alueen rajausta (Sulonpolun varteen kaavaluonnoksessa osoitetut erillispienalojen korttelialueet, Sulonpolun katualue, sekä Sulonpolkuun rajautuvat lähivirkistysalueen osat jätettiin pois asemakaavaehdotuksen kaava-alueesta)
- Kaava-alueelle lisättiin kaksi ohjeellista aluevarausta leikkikenttää varten
- Kaava-alueelle lisättiin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue
- Lähivirkistysalueille osoitetun ohjeellisen ulkoilureitistön täydentäminen mm. kaava-alueelta Vesilahdentien linja-autopysäkkien suuntaan
- Kaava-alueen lounaiskulmalle osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm)
- Kaavakartan määräysosioon on lisätty viittaus alueelle laadittavaan rakennustapaohjeeseen
- Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n ja Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan kaavamääräykset kaavaselistukseen

Mielipiteet, lausunnot ja kaavan laatijan vastineet mahdollisine jatkotoimineen on esitetty kaavan liitteenä olevassa vastineluettelossa.

4.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa laadittiin hankkeelle asetettujen tavoitteiden mukainen asemakaavaehdotus ja laadittiin aiemmin laadittua liiteaineistoa täydentävät havainnekuvat ja rakennustapaohje kaavan liitteeksi. Kunnanhallituksen hyväksymä asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 14.04.2021 – 17.05.2021 väliseksi ajaksi kunnanvirastossa sekä kunnan Internet-sivuilla. Nähtävilläolosta tiedotettiin Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot asianomaisilta viranomaisilta.

Osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutuksia ehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana. Ehdotusvaiheen aikana jätettiin kaksi muistutusta ja neljä lausuntoa. Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota mm. kaava-alueen eteläosalle osoitetun erillispientalojen korttelialueen ja kaava-alueen länsiosalle osoitetun teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen etäisyyteen ja yhteensovitukseen suhteessa kaava-alueelle osoitettuun asuinpientalojen korttelialueisiin ja kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevaan yksittäiseen kiinteistöön. Kolmessa lausunnossa todettiin, ettei lausunnon antamiselle ole tarvetta. Yhdessä lausunnossa kiinnitettiin huomiota mm. kaava-alueen hulevesien hallintaan liittyvään ohjaukseen rakennusluvituksen yhteydessä, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelta syntyvien maamassojen jatkotarkastelutarpeeseen, alueellisen jätekeräyksen toteutustapaan ja rakentamisaikaisesta maa-ainesten otosta, murskauksesta ja ja louhinnasta aiheutuvien haittojen minimointiin. Muistutukset, lausunnot ja kaavan laatijan vastineet mahdollisine jatkotoimineen on esitetty kaavan liitteenä olevassa vastineluettelossa. Muistutuksen tehneille postitetaan annetut vastineet.

Kaavakarttaan tehtiin ehdotusvaiheen jälkeen tekniset tarkistukset Pirkanmaan maakuntamuseon ehdotusvaiheessa antaman lausunnon perusteella. Kahden kaava-alueelle sijoittuvan kiinteän muinaisjäännöksen kaavamerkinnot ja -määräykset yhtenäistettiin. Kaavaselostukseen lisättiin em. kiinteitä muinaisjäännöksiä koskevat maininnat. Kaavakarttaan tehtiin Metsämantereentien varteen sijoittuvia erillispientalojen korttelialueita nro 329 ja 330, sekä Metsämantereentien katualueen rajausta koskevat tarkistukset osallisen ehdotusvaiheessa jättämän muistutuksen perusteella. Korttelialue nro 331 jätettiin teknisessä tarkistuksessa pois. Teknisen tarkistuksen jälkeen kaava-alueelle osoitettujen erillispientalotonttien määrä pieneni 46:sta 45:een. Teknisen tarkistuksen avulla haluttiin varmistaa kaava-alueelle osoitetun maankäytön yhteensovitus kaava-aluetta ympäröivään maankäyttöön rakennusten välisiä etäisyyksiä kasvattaen. Teknisen tarkistuksen vaikutukset rakennusten välisiin etäisyyksiin on kuvattu yksityiskohtaisemmin vastineluettelossa (ks. ehdotusvaiheen muistutukseen nro 1 annettu vastine).

4.4 Hyväksymisvaihe

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

4.5 Tavoiteaikataulu

Alkuperäisenä tavoitteena on ollut läpiviedä kaavahanke seuraavan tavoiteaikataulun mukaisesti:

- Aloitusvaihe (vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville), 05/2020
- Valmisteluvaihe (kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville, lausuntopyynnöt), 06-08/2020
- Ehdotusvaihe (kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville, lausuntopyynnöt, 09-10/2020
- Hyväksymisvaihe, 11-12/2020

Kaavahankkeen läpivienti on viivästynyt alkuperäisestä tavoiteaikataulusta kaava-alueella kesän 2020 aikana tehtyjen arkeologisten esinelöytöjen ja arkeologisten lisäselvitystarpeiden vuoksi. Kaava-alueeseen liittyen on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi syksyn 2020 aikana Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n toimesta. Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 07.01.2021 – 08.02.2021. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 14.04.2021 – 17.05.2021 väliseksi ajaksi. Teknisesti tarkistettu kaavaehdotus on tavoitteena saattaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi syksyn 2021 aikana.

4.6 Tarkasteltavat vaihtoehdot

Kaavahankkeen aikana laaditaan yksi varsinainen asemakaavasuunnitelma (VE1), jota vertaillaan suhteessa kaava-alueen lähtötilanteeseen (VE0).

4.6.1 Suunnitelmavaihtoehto (VE0)

Vaihtoehdon toteutuessa kaava-alue säilyy asemakaavoittamattomana alueena, jonka yleispiirteistä maankäyttöä ja kehittämistoimenpiteitä ohjaa alueella voimassa oleva Koskenkylän ympäristön osayleiskaava. Alueen yksityiskohtaista maankäyttöä ei voida suunnitella, ohjata, kehittää ja toteuttaa Vesilahden kunnan tavoitteiden mukaisesti alueelle laaditun asemakaavan perusteella.

4.6.2 Suunnitelmavaihtoehto (VE1)

Vaihtoehtoon toteutuessa kaava-alueella muuttuu asemakaavoitetuksi alueeksi, jonka yksityiskohtaista maankäyttöä ja kehittämistoimenpiteitä ohjaa alueelle laadittu asemakaava. Alueen yksityiskohtaista maankäyttöä voidaan suunnitella, ohjata, kehittää ja toteuttaa Vesilahden kunnan tavoitteiden mukaisesti alueelle laaditun asemakaavan perusteella.

4.7 Kaavan liitteeksi laadittavat selvitykset

Asemakaavan liitteeksi on laadittu seuraavat selvitykset:

- Arkeologinen tarkkuusinventointi, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 06.10.2020
- Luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 17.06.2020

Asemakaavan liitteeksi laadittujen selvitysten keskeinen sisältö ja tulokset on esitetty tiivistetysti seuraavien selvityskohtaisten alaotsikoiden alla.

4.7.1 Arkeologinen tarkkuusinventointi

Kaava-alueeseen liittyen laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi syksyn 2020 aikana Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n toimesta FM Kalle Luodon johdolla. Inventointi toteutettiin alueella, jolle on alustavasti rajattu ja rautakautiseksi kalmistoksi arvioitu Nokiniitynmäen kohde (mj.rek. 1000038797). Alueelta oli kesällä 2020 löydetty harrastajien toimesta metallinetsinnässä mm. kaksiteräisen miekan säilä, palamatonta luuta, pronssiesine, nuolenkärki, rautaveitsi ja veitsenkatkelma. Paikalliset asukkaat ovat löytäneet alueelta myös rautakuonaa.

Työn toteuttamiseksi haettiin Museovirastolta tutkimuslupaa, koska osaltaan tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää ja tarkentaa muinaisjäännökset rajausta sekä tarkemmin selvittää kohteen luonnetta ja ajoitusta. Nokiniitynmäki sijaitsee noin 550 m tunnetusta Päivääniemen kalmistosta lounaaseen. Läheinen Päivääniemi on rautakautinen rökkiökalmisto, joka sijaitsee Pyhäjärven Toutosenselän eteläpuolella. Päivääniemen kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin muinaisjäännöksiin (Maiseman muisti 2001).

Selvityksen tuloksia käsittelevässä yhteenvedossa todetaan:

”Alueelle on tyypillistä kivisyys ja vaikeakulkaisuus. On epätodennäköistä, että alueella on ollut asutusta esihistoriallisella ajalla. Alue on myös lähes kokonaisuudessaan viljelylle sopimatonta kivistä rinnettä. Alueen itäosasta rinteiden päältä avautuu hieno näkymä kohti itää ja juuri siltä paikalta on tehty rautakauden lopulle ajoittuvia esinelöytöjä. Inventoinnin yhteydessä tehtyjen koekuoppien perusteella alueella sijaitsee polttokenttäkalmisto, jonka rakenteisiin kuuluu maantasainen kiveys, jolla ainakin osa kalmiston rakenteista on peitetty. Kalmisto on mitä ilmeisimmin hyvin säilynyt ja koekuoppahavaintojen perusteella se vaikuttaisi melko hyvin säilyneeltä.

Alueen itäosassa on runsaasti sisällissodan aikaan ajoittuvia luoteja ja srappnellin kuulia. Vuoden 1918 taisteluja kerrotaan käydyin alueella, mutta selkeitä sisällissotaan liittyviä rakenteita, kuten juoksuhautoja, alueella ei havaittu. Alueella on useita erityyppisiä kuoppia, ja inventoinnin yhteydessä näille eräänä selityksenä pohdin niiden mahdollisesti olevan tykkikranaattien räjähdyskuoppia. Tämä voisi osaltaan selittää alueella olevia epämääräisen muotoisia metallilevyn katkelmia.

Alueelta dokumentoitiin myös useita kuoppia, jotka todennäköisesti liittyvät lähinnä alueen maankäyttöön 1900-luvun aikana. Kuopat merkittiin raporttiin, mutta niillä ei ole suurempaa merkitystä muinaisjäännöskohteita.

Lisäksi alueelta on löydetty aikaisemman metallinetsinnän tuloksena nuolenkärki ja pronssinappi. Näihin kohteisiin ei liity muinaisjäännösrakenteita ja kyseessä ovat irtolöydöt.

Muista rakenteista mainittakoon näyttävät rajamerkit, joihin oli kaiverrettu rajamerkin numeroita. Nämä todennäköisesti ajoittuva melko nuoriksi, sillä isojaon rajat kulkivat hieman rajamerkeistä eroavilla linjoilla. Todennäköisesti kiviset rajamerkit ajoittuvan 1800-luvun lopulle tai 1900-luvun alkuun.

Ainoana selkeänä muinaisjäännöskohteena alueella sijaitsee Nokiniitynmäki (1000038797) niminen rautakautinen kalmisto. Tämän kalmiston rajausta tarkennettiin inventoinnin tuloksena. Kalmiston

rajautuu kahden kallioalueen väliselle alueelle kivisen rinteän päälle.”

Kaava-alueelle alustavassa luonnoksessa osoitettujen korttelialueiden, lähivirkistysalueiden, sekä katualueiden sijaintia, aluevarauksia, rajauksia, sekä kaavamääräyksiä tarkistettiin arkeologisen tarkkuusinventoinnin perusteella valmisteluvaiheen aikana. Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvalle määlelle osoitettua lähivirkistysaluetta yhtenäistettiin, laajennettiin ja alueelle osoitettiin arkeologisen tarkkuusinventoinnin perusteella edellä viitattua, muinaismuistolailla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä (**Nokiniitynmäen rautakautinen hautapaikka, mj-tunnus 1000038797**) koskeva kaavamerkintä ja -määräys (sm-1). Kaavamerkinnän osoittaman alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaava-alueen lounaiskulmalta löydettiin tarkkuusinventointiin liittyen tehtyjen kenttätöiden yhteydessä yksi uusi kiinteä muinaisjäännös, historiallisen ajan kivinen rajamerkki (**Nokiniitynmäki 5, mj-tunnus 1000040048**). Ko. muinaisjäännöksen alue on niin ikään osoitettu sm-1-kaavamerkinnällä ja määräyksellä.

Edellä viitattujen kiinteiden muinaisjäännösten yksityiskohtaisempi kuvaus käy ilmi kaavaselostuksen liitteenä olevasta inventoinnista ja alla olevan Museoviraston hakupalvelun linkin kautta:

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx

4.7.2 Luontoselvitys

Kaava-alueeseen liittyen laadittiin luontoselvitys kunkin inventoitavan eliöryhmän kannalta otollisena ajankohtana 05-06/2020 aikana Sweco Ympäristö Oy:n toimesta biologi (FM) Pinja Mäkisen toimesta. Luontoselvityksessä keskityttiin lakisääteisesti suojeltuihin ja/tai uhanalaisiin lajeihin ja luontotyyppeihin.

Selvityksen tuloksia käsittelevässä yhteenvedossa todetaan:

”Selvitysalue on kauttaaltaan metsäinen. Alueen metsät ovat suurelta osin nuoria tai nuorehkoja ja voimakkaasti harvennushakattuja kangasmetsiä. Selvitysalueen pohjois- ja koillisosassa on nuori lehtipuuvaltainen taimikko. Selvitysalueella on pääosin niukasti lahoppuuta. Alueella ei ole luonnontilaisia eikä luonnontilaisen kaltaisia metsiä tai muita luontotyyppejä. Alueella ei ole luonnontilaisia uomia, vaan vähäiset uomat ovat kaivettuja ojia.

Luontoselvityksen maastotöissä selvitysalueella ei havaittu huomionarvoisia kasvilajeja, luonnonsuojelulain 29 §:n, metsälain 10 §:n eikä vesilain 2. luvun 11 § luontotyyppikohteita, uhanalaisten luontotyyppien luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia kohteita eikä muita luontotyyppinsä tai kasvillisuutensa perusteella huomionarvoisia kohteita.

Suunnittelualueella havaittiin 26 lintulajia. Alueen linnusto on tavanomaista metsätaloustaloudessa olevien havu- ja sekametsien lajistoa. Tämän selvityksen perusteella selvitysalueella ei arvioida olevan linnustollisesti arvokkaita alueita, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä selvitysalueen läpi arvioida kulkevan liito-oravan merkittäviä kulkuyhteyksiä.

Luontoselvityksen maastokäynnillä selvitysalueella ei havaittu viitasammakon lisääntymispaikaksi soveltuvia elinympäristöjä eikä kuultu lajin soidinääntä. Selvitysalueella ei luontoselvityksen perusteella ole viitasammakon lisääntymispaikkoja, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Selvitysalueella ei sijaitse Natura-alueita. Selvitysalueella lähin Natura-alue on Marttilan rantaniitty (FI0351005, SAC), joka sijaitsee noin 1,5 kilometriä selvitysalueesta eteläkaakkoon. Huomioiden alueen sijainti ja suojeluperusteet selvitysalueella tapahtuvalla rakentamisella tai muulla maankäytön muutoksella ei arvioida olevan mitään vaikutusta Marttilan rantaniityn Natura-alueen eikä minkään muunkaan Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin.

Selvitysalueella tai kahden kilometrin säteellä sen ulkopuolella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita, kivikoita, tuuli- ja rantakerrostumia tai moreenimuodostumia, muita kuin maisemaan liittyviä luonnonsuojeluohjelma-alueita eikä soidensuojelun täydennysohjelma-alueita.

Selvitysalue sijoittuu kokonaan maisemakokonaisuudet-tyyppiin kuuluvalla luonnonsuojeluohjelma-alueelle Vesilahden kulttuurimaisemat. Kyseinen maisemakokonaisuus on hyvin laaja, pinta-alaltaan yhteensä noin 132 km². Kyseinen maisemakokonaisuus on merkitty myös Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 (Pirkanmaan liitto, 2017a) merkinnällä Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Mav). Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valitut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Samoin kokonaan selvitysalueen kattaa maakuntakaavan alue Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue (alamerkintä Valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma)). Maakuntakaavassa annetaan näille molemmille kohteille seuraavanlainen suunnittelumääräys (Pirkanmaan liitto, 2017b): ”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.” Koska kyseessä on maisemaan eikä puhtaasti biologiseen luontoon liittyvä luonnonsuojeluohjelma-alue ja maakuntakaavan kohde/kohteet, tässä luontoselvityksessä ei oteta kantaa maisemakokonaisuuden yksityiskohtaiseen huomiointitarpeeseen asemakaavassa.

Selvitysalueella tai kahden kilometrin säteellä sen ulkopuolella ei sijaitse kansainvälisesti (IBA) tai maakunnallisesti (MAALI) tärkeitä lintualueita. Lähin kansallisesti tärkeä lintualue eli FINIBA-alue Etelä-Pirkanmaan lintuvedet (440100) sijaitsee lähimmillään noin 270 metriä selvitysalueesta itään. Selvitysalueen ja FINIBA-alueen välissä sijaitsee olemassa olevaa omakotitaloasutusta, peltoa, metsää ja asfalttiteitä. Selvitysalueella tapahtuvalla rakentamisella tai muulla nyt suunnitellulla maankäytön muutoksella ei arvioida olevan vaikutusta tärkeisiin lintualueisiin.

Vuonna 2016 voimaan tullessa Koskenkylän ympäristön osayleiskaavassa selvitysalueelle ei sijoitu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita tai kohteita, tai muita luontoarvomerkintöjä. Selvitysalueen luoteispuolella sijaitsee osayleiskaavaan merkitty luo-1 -alue, vanha lehtometsä, josta sanotaan osayleiskaavan kaavamerkinnöissä seuraavaa: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue/kohde. Alueen ominaispiirteitä tai luonnonsuojelullisia arvoja ei saa vaarantaa”. Luo-1-alue sijaitsee kuitenkin selvitysalueen ulkopuolella noin 35–40 metrin päässä selvitysalueen rajasta. Selvitysalueella tapahtuvan rakentamisen tai muiden maankäytön muutosten ei arvioida vaarantavan kyseisen osayleiskaavan luo-1 -kohteen ominaispiirteitä tai luonnonsuojelullisia arvoja, ja siten sitä ei tarvitse huomioida kaavassa.

Luontoselvityksen perusteella Metsämantereen asemakaavassa ei ole tarvetta osoittaa luontoarvojensa perusteella huomioitavia kohteita.”

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, aluevaraukset, kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaava-alueen pohjois-, itä- ja eteläosille on osoitettu yhteensä 12 erillispientalojen korttelialuetta (AO) tonttitehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueille on osoitettu yhteensä 45 ohjeellisella tonttijaolla osoitettua erillispientalojen kaavatonttia. Keskeiset erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvaa mäkeä kehämäisesti kiertävien kokoojakatujen ja niihin liittyvien tonttikatujen varteen. Kaava-alueen eteläosalle on osoitettu kahdesta erillispientalojen korttelialueesta muodostuva kokonaisuus.

Kaava-alueen lounaisosalle on osoitettu asuinkortteleista eriytetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman saastumista tai muuta häiriötä. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tonttitehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,60$ ja rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen keskelle osoitetun katualueen jatkeelta on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys kaava-alueen rajalle.

Kaava-alueelle osoitettujen korttelialueiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). Lähivirkistysalueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 48,4 %. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittiverkosto tonttikatujen päätteiltä. Kaava-alueen lähivirkistysalueille saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita (hule-1). Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettujen erillispientalojen korttelialueiden keskellä, mäen korkeimmalle osalle osoitetulle lähivirkistysalueelle on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-1). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Sama kaavamääräys (sm-1) koskee kaava-alueen lounaiskulmalle osoitettua alueen osaa, jolla sijaitsee vanha, kiinteän muinaisjäänöksen statuksen saanut rajapyykki.



Kaavakarttaote, kaavaehdotus 19.03.2021, tekn. tark. 24.09.2021.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, teknisen huollon järjestämiseen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

Kaavan laatija suorittaa vaikutusten arvioinnin hankkeen aikana laadittavien selvitysten ja suunnitelmien, sekä muun käytettävissä olevan aineiston pohjalta. Vaikutusten arvioinnin keskeiset havainnot kirjataan kaavaselostukseen.

6.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan keskeiset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön liittyvät alueen maankäytön muuttumiseen maa- ja metsätalouskäytöstä asuin-, teollisuus- ja varastokäyttöön, sekä alueen nykyisten ja uusien asukkaiden subjektiiviseen kokemukseen elinympäristöön kohdistuvista muutoksista. Oletettavaa on, että alueen asemakaavoittaminen luo edellytykset, mutta myös paineen kaava-alueen ja sen lähiympäristön elinolojen ja -ympäristön fyysisten olosuhteiden kuten katu- ja infraverkostojen kehittämiselle ja ylläpidolle.

Eri näkökulmien ja alueen erilaisten käyttötapojen yhteensovittamiseksi kaava-alueelle osoitettavien uusien aluevarausten ja toimintojen, sekä kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuvan asujaimiston välille on osoitettu yhtenäinen lähivirkistysalue, joka edistää em. toimintojen yhteensovitusta ja lähivirkistysalueiden käytettävyyttä. Lähivirkistysalueille on pääsy suoraan kaikilta alueelle sijoituvilta asuintonteilta, sekä katualueiden päätteiltä. Oletettavaa on, että edellä viitatu järjestelyt edistävät alueen viihtyisyyttä, käytettävyyttä ja elinympäristön laatua.

6.2 Kaavan vaikutukset luontoon

Asemakaavan liitteeksi laaditun luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan:

”Selvitysalue on kauttaaltaan metsäinen. Alueen metsät ovat suurelta osin nuoria tai nuorehkoja ja voimakkaasti harvennushakattuja kangasmetsiä. Selvitysalueen pohjois- ja koillisosassa on nuori lehtipuuvaltainen taimikko. Selvitysalueella on pääosin niukasti lahoppuuta. Alueella ei ole luonnontilaisia eikä luonnontilaisen kaltaisia metsiä tai muita luontotyyppisiä. Alueella ei ole luonnontilaisia uomia, vaan vähäiset uomat ovat kaivettuja ojia.

Luontoselvityksen maastotöissä selvitysalueella ei havaittu huomionarvoisia kasvilajeja, luonnonsuojelulain 29 §:n, metsälain 10 §:n eikä vesilain 2. luvun 11 § luontotyyppikohteita, uhanalaisten luontotyyppien luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia kohteita eikä muita luontotyyppisiä tai kasvillisuutensa perusteella huomionarvoisia kohteita.

Suunnittelualueella havaittiin 26 lintulajia. Alueen linnusto on tavanomaista metsätalouskäytössä olevien havu- ja sekametsien lajistoa. Tämän selvityksen perusteella selvitysalueella ei arvioida olevan linnustollisesti arvokkaita alueita, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä selvitysalueen läpi arvioida kulkevan liito-oravan merkittäviä kulkuyhteyksiä.

Luontoselvityksen maastokäynnillä selvitysalueella ei havaittu viitasammakon lisääntymispaikaksi soveltuvia elinympäristöjä eikä kuultu lajin soidinääntä. Selvitysalueella ei luontoselvityksen perusteella ole viitasammakon lisääntymispaikkoja, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Selvitysalueella ei sijaitse Natura-alueita. Selvitysalueella lähin Natura-alue on Marttilan rantaniitty (FI0351005, SAC), joka sijaitsee noin 1,5 kilometriä selvitysalueesta eteläkaakkoon. Huomioiden alueen sijainti ja suojeluperusteet selvitysalueella tapahtuvalla rakentamisella tai muulla maankäytön muutoksella ei arvioida olevan mitään vaikutusta Marttilan rantaniityn Natura-alueen eikä minkään muunkaan Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin.

Selvitysalueella tai kahden kilometrin säteellä sen ulkopuolella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita, kivikoita, tuuli- ja rantakerrostumia tai moreenimuodostumia, muita kuin maisemaan liittyviä luonnonsuojeluohjelma-alueita eikä soidensuojelun täydennysohjelma-alueita.

Selvitysalue sijoittuu kokonaan maisemakokonaisuudet-tyyppiin kuuluvalla luonnonsuojeluohjelma-alueelle Vesilahden kulttuurimaisemat. Kyseinen maisemakokonaisuus on hyvin laaja, pinta-alaltaan yhteensä noin 132 km². Kyseinen maisemakokonaisuus on merkitty myös Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 (Pirkanmaan liitto, 2017a) merkinnällä Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Mav). Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valitut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Samoin kokonaan selvitysalueen kattaa maakuntakaavan alue Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue (alamerkintä Valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma)). Maakuntakaavassa annetaan näille molemmille kohteille seuraavanlainen suunnittelumääräys (Pirkanmaan liitto, 2017b): ”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.” Koska kyseessä on maisemaan eikä puhtaasti biologiseen luontoon liittyvä luonnonsuojeluohjelma-alue ja maakuntakaavan kohde/kohteet, tässä luontoselvityksessä ei oteta kantaa maisemakokonaisuuden yksityiskohtaiseen huomiointitarpeeseen asemakaavassa.

Selvitysalueella tai kahden kilometrin säteellä sen ulkopuolella ei sijaitse kansainvälisesti (IBA) tai maakunnallisesti (MAALI) tärkeitä lintualueita. Lähin kansallisesti tärkeä lintualue eli FINIBA-alue Etelä-Pirkanmaan lintuvedet (440100) sijaitsee lähimmillään noin 270 metriä selvitysalueesta itään. Selvitysalueen ja FINIBA-alueen välissä sijaitsee olemassa olevaa omakotitaloasutusta, peltoa, metsää ja asfalttiteitä. Selvitysalueella tapahtuvalla rakentamisella tai muulla nyt suunnitellulla maankäytön muutoksella ei arvioida olevan vaikutusta tärkeisiin lintualueisiin.

Vuonna 2016 voimaan tullessa Koskenkylän ympäristön osayleiskaavassa selvitysalueelle ei sijoitu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita tai kohteita, tai muita luontoarvomerkintöjä. Selvitysalueen luoteispuolella sijaitsee osayleiskaavaan merkitty luo-1 -alue, vanha lehtometsä, josta sanotaan osayleiskaavan kaavamerkinnöissä seuraavaa: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue/kohde. Alueen ominaispiirteitä tai luonnonsuojelullisia arvoja ei saa vaarantaa”. Luo-1-alue sijaitsee kuitenkin selvitysalueen ulkopuolella noin 35–40 metrin päässä selvitysalueen rajasta. Selvitysalueella tapahtuvan rakentamisen tai muiden maankäytön muutosten ei arvioida vaarantavan kyseisen osayleiskaavan luo-1 -kohteen ominaispiirteitä tai luonnonsuojelullisia arvoja, ja siten sitä ei tarvitse huomioida kaavassa.

Luontoselvityksen perusteella Metsämantereen asemakaavassa ei ole tarvetta osoittaa luontoarvojensa perusteella huomioitavia kohteita.”

Riippumatta siitä, ettei kaava-alueelle sijoitu varsin yksityiskohtaisen luontoselvityksen perusteella erityisiä, asemakaavassa luontoarvojensa perusteella huomioitavia kohteita ja että kaava-alue on tosiasiallisesti ollut varsin pitkään ihmisen aktiivisen, eri muodoissa harjoitetun maa- ja metsätaloustoiminnan vaikutuspiirissä, vaikuttaa asemakaava luonnollisesti myös kaava-alueen luontoon. Maa- ja metsätaloustaloudessa ollut, metsäkuvioiltaan varsin epäyhtenäinen alue muuttuu verkostomaisten lähivirkistysalueiden jäsentämäksi, luonnonläheiseksi pientaloalueeksi. Kaava-alueen eteläosa muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Oletettavaa on, että yleisille alueille kohdistuvat metsähoitotoimenpiteet edistävät alueen virkistyskäyttöä nykyistä paremmin ja että alueen puusto ja muu kasvillisuus ikääntyvät aiempaa yhtenäisemmin, minkä voidaan olettaa edistävän alueen luonnonolosuhteita, mutta myös käytettävyyttä, kuljettavuutta ja viihtyisyyttä.

Rakennuskäyttöön otettavilla alueilla kaavan merkittävimmät luontoon kohdistuvat vaikutukset kohdistuvat tyypillisesti mm. puustoon ja pinnanmuokkauksiin. Kaava-alueelle osoitettujen tonttien suhteellisen suuri koko luo kuitenkin varsin hyvät edellytykset alueen erityispiirteiden (mm. siirtolohkareet), topografian ja olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämiselle alueen viihtyisyyttä ja luonnonläheisyyttä lisäävinä elementteinä alueen ja tonttien yksityiskohtaisemman suunnittelun, suunnittelunohjauksen ja toteutuksen yhteydessä. Edellä kuvatuin perustein kaavan luontoon

kohdistuvien vaikutusten voidaan olettaa jäävän suhteellisen lyhytaikaisiksi ja mahdollisia negatiivisia vaikutuksia voidaan hallita ja ennaltaehkäistä pientaloalueille tyypillisin maisemoinnillisin, täydennysistutuksellisin ja suunnittelunohjauksellisin keinoin mm. alueelle laadittavaa rakennustapaohjetta apuna käyttäen.

6.3 Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen, teknisen huollon järjestämiseen ja liikenteeseen

Asemakaava toteuttaa alueella voimassa olevan Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan ja Vesilahden kunnan maapoliittisen ohjelman (KV 27.01.2014 § 10) keskeisiä yhdyskuntarakenteen tasapuoliseen kehittämiseen liittyviä tavoitteita. Kaava-alueelle on osoitettu osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti olemassa olevan kyläalueen länsipuolelle pientalovaltainen asuinalue, sekä asuinalueista lähivirkistysaluein eriytetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaava-alueelle osoitettujen AO-pientalotonttien mitoitus perustuu seudullisessa tarkastelussa väljän omakotialueen mitoitusperiaatteisiin, tonttien pinta-alan vaihteluvälin ollessa noin 1200-1700 m².

Kaava-alueen liikennöinti on järjestetty alueella voimassa olevan Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Mantereentielle ulottuvan kokoojakadun kautta. Kokoojakadun aluevaraus mahdollistaa toispuoleisen jalkakäytävän toteuttamisen ajoradan viereen. Alueen katuverkko perustuu kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvaa mäkeä kehämäisesti kiertäville kokoojakaduille, joiden päätteiltä on osoitettu kevyen liikenteen yhteys lähivirkistysalueen läpi. Mäkeä kiertävän kokoojakadun katkaiseminen ja pienimittakaavaiset, päättyvät tonttikadut luovat edellytykset alhaisille ajonopeuksille ja turvalliselle eri kulkumuodoin käytettävälle katuverkolle. Katuverkon päätteiltä on osoitettu ohjeellinen ulkoiluverkosto, jonka toteutustapaa, laajuutta, sijoittumista maastoon ja mahdollista ulottamista esim. Vesilahdentie varren linja-autopysäkkien läheisyyteen kunta voi tarkastella alueen yksityiskohtaisemman suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa.

Asemakaavassa eri toiminnoille osoitettujen aluevarausten mitoitus mahdollistaa alueen maankäytön, sekä infra-, katu- ja palveluverkon pitkäjänteisen kehittämisen alueen yleistä viihtyisyyttä, energiataloudellisuutta ja turvallisuutta edistävällä tavalla, millä voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia paitsi kaava-alueen, myös sen lähiympäristön asukkaille ja kiinteistönomistajille.

6.4 Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava toteuttaa alueella voimassa olevan Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan alueiden käytöllisiä tavoitteita, sekä muuttuvan maankäytön ja täydennysrakentamiselle osoitettavien alueiden ja rakennuspaikkojen sijoittumista suhteessa maisemallisesti tärkeisiin alueisiin. Kaava-alueelle osoitetut erillispientalojen korttelialueet ja kaava-alueen lounaisreunalle osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue sijoittuvat olemassa olevan kyläalueen jatkeeksi, topografisesti vaihtelevaan, peitteiseen maastoon, eikä kaava-alueen korkeimmalle osalle osoiteta rakentamista. Kaava-alueelle sijoittuvien korttelialueiden ja lähiympäristön olemassa olevien asuin- ja kiinteistöjen, sekä avoimen maiseman väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL). Lähivirkistysalueiksi osoitettujen alueiden pinta-ala on noin 15,4 ha mikä vastaa noin 49 % kaava-alueen kokonaispinta-alasta. Kaava-alueen aluetehokkuus jää näin ollen paikallisessa ja maakunnallisessa tarkastelussa maltilliseksi. Erillispientalojen korttelialueille osoitettu tonttitehokkuus ($e=0,20$) edustaa Vesilahdella yleisesti sovellettua, suhteellisen matalaa tonttitehokkuutta. Kaava-alueelle ei sijoitu osayleiskaavatyön yhteydessä yksityiskohtaisesti tarkasteltuja, maisemallisesti arvokkaita, avoimia peltoalueita. Edellä kuvattujen lähtökohtien perusteella kaavan maisemallisten vaikutusten voidaan olettaa jäävän paikalliseksi, kohdentuvan lähimaisematasolle ja alueen rakentamisen yhteyteen.

Kaava-alueelle sijoittuvat kulttuurihistorialliset erityisarvot on selvitetty hankkeen aikana poikkeuksellisen yksityiskohtaisesti kaava-aluetta koskien laaditun arkeologisen tarkkuusinventointityön yhteydessä. Inventoinnin yhteydessä tehdyt olennaiset havainnot ja löydökset on huomioitu tarvittavilta osin ja tarvittavassa laajuudessa kaava-alueelle osoitetuissa aluevarauksissa ja kaavamääräyksissä. Inventoinnin perusteella kaavan alueen pohjoisosalle sijoittuvan mäen laki on jätetty rakentamiselta vapaaksi, yleisessä käytössä olevaksi lähivirkistysalueeksi, jonka käyttöä rajoittaa, alueelta löydetyn kiinteän muinaisjäännöksen perusteella osoitettu sm-1-kaavamääräys. Asemakaava peilaa ja pyrkii näin ollen suojelemaan Vesilahden poikkeuksellisen vahvaa rautakautista historiaa tuoden kuitenkin

kulttuuriperinnön myös osaksi ihmisten arkista elinympäristöä. Oletettavaa on, että kaava-alueelta tehdyt löydökset ja kaavahankkeen aikana laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi lisäävät osaltaan paikalliseen kulttuuriperintöön kohdistuvaa kiinnostusta, harrastuneisuutta ja arvostusta.

Kaava-alueelle osoitetut erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat lähimmillään noin 300 metrin etäisyydelle kaava-alueen koillispuolelle sijoittuvasta Päivääniemen muinaismuistoalueesta. Kaava-alueen ja em. muinaismuistoalueen väliselle alueelle sijoittuu olemassa olevia eri aikoina valmistuneita asuinkiinteistöjä, maa- ja metsätalouskäytössä olevia alueita, Mantereentien (2984) ja Vesilahdentien (301) tiealueita ja liittymä, sekä Päivääniemen alueen pysäköintialue. Nyt laadittavan asemakaavan kaava-alueelle osoitetulla maankäytöllä ei ole alueelle entuudestaan sijoittuvista toiminnoista ja aluevarauksista johtuen vaikutusta Vesilahdentien (301) pohjoispuolelle sijoittuvan Päivääniemen muinaismuistoalueen tai sen suoja-alueen asemaan maisematilassa. Kaava-alueelta löydettyillä muinaismuistoilla ja edellä viitatuilla Päivääniemen muinaismuistoalueella ei myöskään ole kaavahankkeen arkeologisesta selvityksestä vastanneen arkeologin näkemyksen mukaan sellaista yhteyttä, mikä tulisi huomioida esim. maisemallisesti kaava-alueen koillisosan maankäyttöä suunniteltaessa. Myös Pirkanmaan maakuntamuseo piti 22.06.2021 kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa esitettyä kaavaratkaisua hyvänä todeten, että vihervyöhyke säilyttää arvoalueen ominaispiirrettä, avointa tilaa rajaavia metsiä ja, että kaavan viheralueet sulauttavat rakentamista, jolloin rakentamisen vaikutukset maiseman arvoihin jäävät vähäisiksi.

Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön riippuvat kaava-alueelle osoitettavien tonttien ja yleisten alueiden toteutustavasta ja -aikataulusta. Hyvällä yleisten alueiden ja tonttien viimeistelytasolla, alueelle laadittavilla rakennustapaohjeilla, sekä aktiivisella suunnittelunohjauksella alueesta saadaan synnytettyä olemassa olevaa kyläaluetta luontevasti täydentävä ja vahvistava kokonaisuus, jolla on selkeä oma kaupunkikuvallinen identiteetti. Edellä kuvattujen tavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi asemakaavassa on osoitettu yleismääräys, jonka perusteella rakentamisessa tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

6.5 Kaavan vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Asemakaava toteuttaa alueella voimassa olevan Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan ja Vesilahden kunnan maapoliittisen ohjelman (KV 27.01.2014 § 10) tavoitteita elinkeinoelämän tarpeisiin liittyen. Kunnan maapoliittiseen ohjelmaan kirjattuina tavoitteina ovat mm. elinkeinorakenteen kehittäminen, työpaikkaomavaraisuuden lisääminen, asukasluvun lisääminen noin 50 asukkaalla (1,1 %) vuodessa, uusien asukkaiden ja yritysten toimintamahdollisuuksien edistäminen siten, että maaseutu pysyy vireänä. Vesilahden kunta pyrkii pääsääntöisesti kaavoittamaan asuinalueet ja elinkeinoelämän tarpeisiin tarvittavat alueet itse omistamilleen maille.

Maapoliittisen ohjelman mukaan kunnan maanhankinnan kannalta keskeisiä alueita ovat osayleiskaavoissa osoitetut, yksityisessä omistuksessa olevat uudet asuinalueet ja niitä ympäröivät virkistysalueet sekä kunnallistekniikan piirissä tai sen välittömässä läheisyydessä olevat maa-alueet. Maa-alueita kunta hankkii kulloisenkin tarpeen mukaan. Aktiivinen maanhankinta keskitetään yleiskaavoitetuille kasvupotentiaalia omaaville alueille ja kyläkeskusten läheisyyteen. Vireillä oleva asemakaava parantaa Vesilahden asuin- ja yritystonttitarjontaa olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja verkostoihin tukeutuen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavahankkeen aikana laaditaan asemakaavakartta ja ehdotusvaiheessa laadittava 3D-mallinnus.

7.2 Toteutuksen ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

8 YHTEYSTIEDOT

Kaavoitusviranomainen

Vesilahden kunta, kunnanhallitus

Yhteyshenkilö: Leena Lahtinen, aluearkkitehti (040 335 4223, etunimi.sukunimi@urjala.fi)

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

Nähtävilläolot ja aineistojen esittely: Kunnanvirasto, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti

<https://www.vesilahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/vireilla-olevat-kaavat/>

Kaavan laatija

Arkkitehti Timo Rysä (040 593 9917, etunimi.sukunimi@sweco.fi)

Sweco Infra & Rail Oy, Maankäyttö