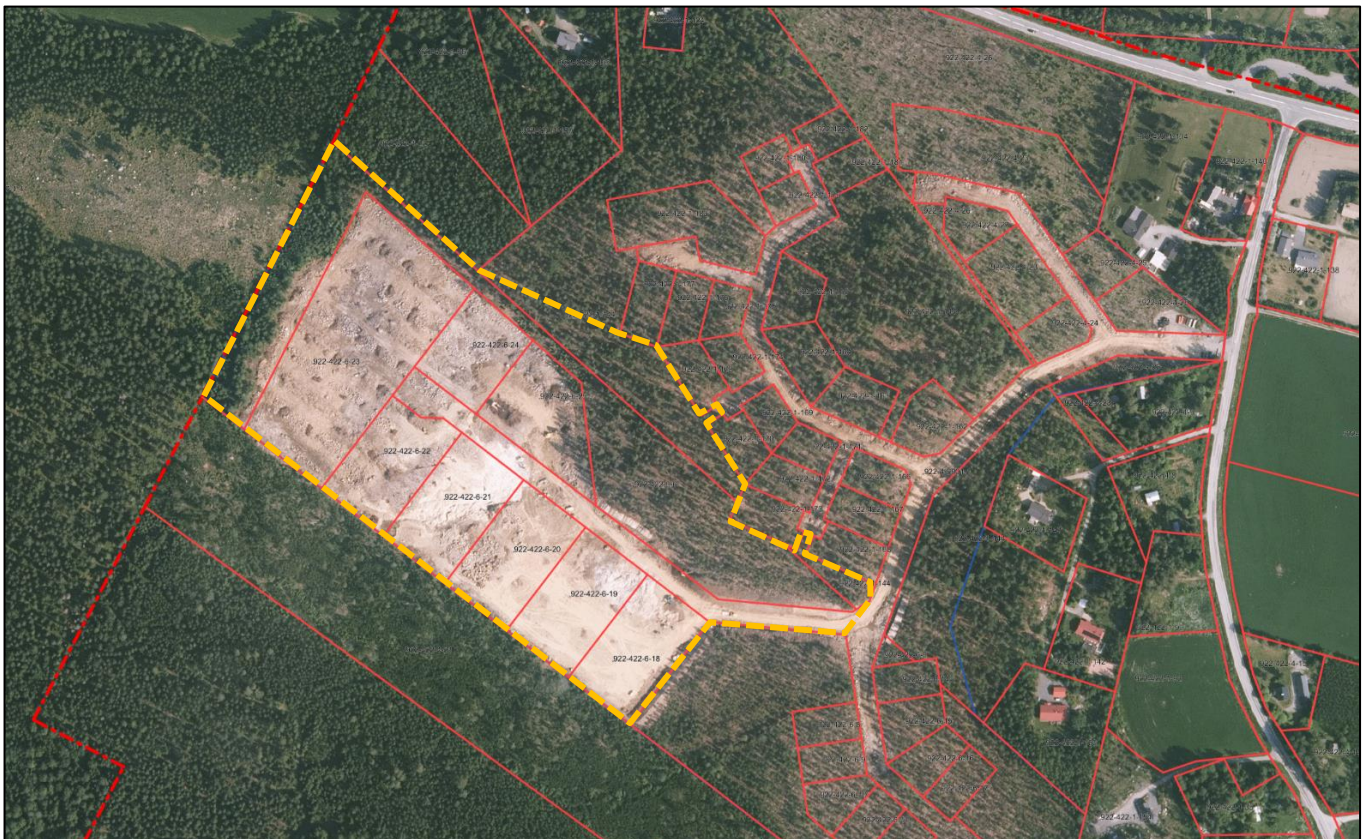


VESILAHDEN KUNTA
METSÄMANTEREEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
ASEMAKAAVAN SELOSTUS
EHDOTUS 30.09.2025

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai niiden osia:

922-4-9901-1 (osa, Nokiniityntien katualue), 922-422-1-144 (osa), -6-6, -18, -19, -20, -21, -22, -23, -24, -25.



Kaava-alueen raja-
aus il-
makuvalla 2023 (oranssi katkoviiva). Kuvassa on esitetty myös kiinteistörajat (punaiset viivat). Lähde: Vesilahden kunnan karttapalvelu, 03/2025.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus, joka koskee 30.09.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Aloite

Asemakaavaa laaditaan Vesilahden kunnan aloitteesta (Kaavatoimikunta, 10.12.2024, § 57).

Kaava-alue

Kaava-alue sijoittuu noin 5 km kaakkoon Vesilahden kuntakeskuksesta, Vesilahdentien ja Mantereentien liittymäalueen lounaispuolelle, rakenteilla olevalle Metsämantereeseen alueella. Kaava-alue rajautuu luoteessa Vesilahden ja Lempäälän kuntarajaan, pohjoisessa vuosien 2021-2025 välisenä aikana asemakaavoitettuihin ja rakennuskäyttöön otettuihin erillispientalojen korttelialueisiin (AO), kaakossa Vesilahden kunnan omistuksessa oleviin lähivirkistysalueisiin (VL) ja etelässä asemakaavoittamattomaan, metsätalouskäytössä ja yksityisomistuksessa olevaan kiinteistöön. Kaava-alueella laajennettiin aloitusvaiheen jälkeen 3,3725 ha:lla, jotta asemakaavan muutoksen yhteydessä saadaan päivitettyä kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvalle lähivirkistysalueelle (VL) osoitetut ohjeelliset ajo- ja ulkoilureittimerkinnot. Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt 922-4-9901-1 (osa, Nokiniityntien katualue), 922-422-1-144 (osa), 922-422-6-6, -18, -19, -20, -21, -22, -23, -24, -25 ovat Vesilahden kunnan omistuksessa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9725 ha.

Kaavan keskeinen sisältö

Kaava-alueen länsi- ja eteläosille on osoitettu yhteensä seitsemän erillispientalojen korttelialuetta (AO) tonttitehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Erillispientalojen korttelialueille on osoitettu yhteensä 24 ohjeellisella tonttijaolla osoitettua erillispientalojen kaavatonttia. Erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat kaava-alueelle aiemmin toteutetun Nokiniityntien katualueelta etelään ja länteen haaroittuvien päättävien tonttikatujen varteen. Erillispientalojen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 40468 m² (noin 40,58 % kaava-alueen pinta-alasta).

Kaavassa osoitetun katuverkon suunnittelussa on huomioitu kaava-alueelle jo aiemmin, voimassa olevan asemakaavan perusteella toteutetun Nokiniityntien katualueen aluevaraus, sekä kaava-alueelle toteutettujen yhdyskuntateknisten verkostojen rungot keskeisine liityntäpisteineen. Kaava-alueelle osoitettujen katualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 12607 m² (noin 12,64 % kaava-alueen pinta-alasta). Kaava-alueen koillisosalle ja Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET) pumppaamoa ja muuntamoa varten. Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu sitovaa aluevarausmerkintää käyttäen mastoa varten varattu alueen osa (emt). Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueiden pinta-ala on yhteensä noin 1224 m² (noin 1,23 % kaava-alueen pinta-alasta).

Kaava-alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien verkostojen runkolinjat on toteutettu alueen esirakentamisen yhteydessä. Verkostojen runkolinjojen aluevaraukset sekä verkostojen tekninen hyödynnettävyys on huomioitu asemakaavan muutoksen valmistelussa mm. kaava-alueen länsiosalle sijoittuvien asuinpientalojen korttelialueiden ja kaavatonttien rajauksissa, sekä kaava-alueen länsiosalle sijoittuvan pumppaamon läheisyyteen osoitettujen maanalaisten sitovien johtorasitteiden muodossa. Kaavatonttien määrää pienennettiin valmisteluvaiheen jälkeen 27:stä 24:ään tonttien rakennus- ja yhdyskuntateknisen toteutettavuuden varmistamiseksi.

Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jonka pinta-ala on noin 4508 m² (noin 4,52 % kaava-alueen pinta-alasta). Kaava-alueelle osoitettujen korttelialueiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL), joiden pinta-ala on yhteensä noin 40918 m² (noin 41,03 % kaava-alueen pinta-alasta). Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittiverkosto, joka ulottuu kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvien tonttikatujen päätteille. Asemakaavan muutoksella poistetaan voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu, Nokiniityntien katualueen länsipäästä Lempäälän kuntarajalle ulottuva ohjeellinen ajoyhteysmerkintä. Koko kaava-alueella koskevan yleismääräyksen perusteella kaava-alueen lähivirkistysalueille saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita. Kaava-alueen lounaiskulmalle on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-1). Osa-alueelle sijoittuu vanha rajapyykki.

Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan laatija

Timo Rysä, arkkitehti, FISE YKS-530, (040 593 9917, etunimi.sukunimi@sweco.fi)
Sweco Finland Oy, Maankäyttö

1.2 Kaavoitusviranomainen

Vesilahden kunnanhallitus

Yhteyshenkilö: Tekninen palvelupäällikkö Roope Kyrkkö, (050 389 5257, roope.kyrkko@vesilahti.fi)

1.3 Kaavan nimi

Metsämantereen asemakaavan muutos.

1.4 Kaavan tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: Määritellään myöhemmin.

Diaarinumero: VESDno-2024-393.

Konsultin projektinumero: 25018016.

1.5 Kaava-alue

Kaava-alue sijoittuu noin 5 km kaakkoon Vesilahden kuntakeskuksesta, Vesilahdentien ja Mante-reentien liittymäalueen lounaispuolelle, rakenteilla olevalle Metsämantereen alueella. Kaava-alue rajautuu luoteessa, pohjoisessa ja kaakossa alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuihin, Vesilahden kunnan omistuksessa oleviin lähivirkistysalueisiin (VL) ja etelässä asemakaavoittamattomaan, metsätalouskäytössä ja yksityisomistuksessa olevaan kiinteistöön. Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt 922-4-9901-1 (osa, Nokiniityntien katualue), 922-422-1-144 (osa), 922-422-6-6, -18, -19, -20, -21, -22, -23, -24, -25 ovat Vesilahden kunnan omistuksessa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9725 ha.

1.6 Aloite

Asemakaavaa laaditaan Vesilahden kunnan aloitteesta (Kaavatoimikunta, 10.12.2024, § 57).

1.7 Selostuksen liiteasiakirjat

Selostukseen liittyen on laadittu kaavan laatijan toimesta seuraavat liiteasiakirjat:

- Kaavakartta
- Vastineluettelo
- Asemakaavan seurantalomake

Kaavaselostuksen liitteenä ovat lisäksi seuraavat aiemmin kaava-aluetta koskien laaditut liiteasiakirjat:

- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Luontoselvitys

1.8 Osalliset

Hankkeen osallisuusluettelo on merkitty seuraavat tahot:

- kaava-alueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajat, haltijat, asukkaat ja yritykset
- Lempäälän kunta
- verkkoyhtiöt
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Vesilahden kunnan lautakunnat, toimikunnat ja jaostot
- Alueella toimivat yhdistykset

Osallisuusluettelo täydennetään tarvittavilta osin hankkeen vireillä olon aikana.

2 YLEISET LÄHTÖKOHDAT

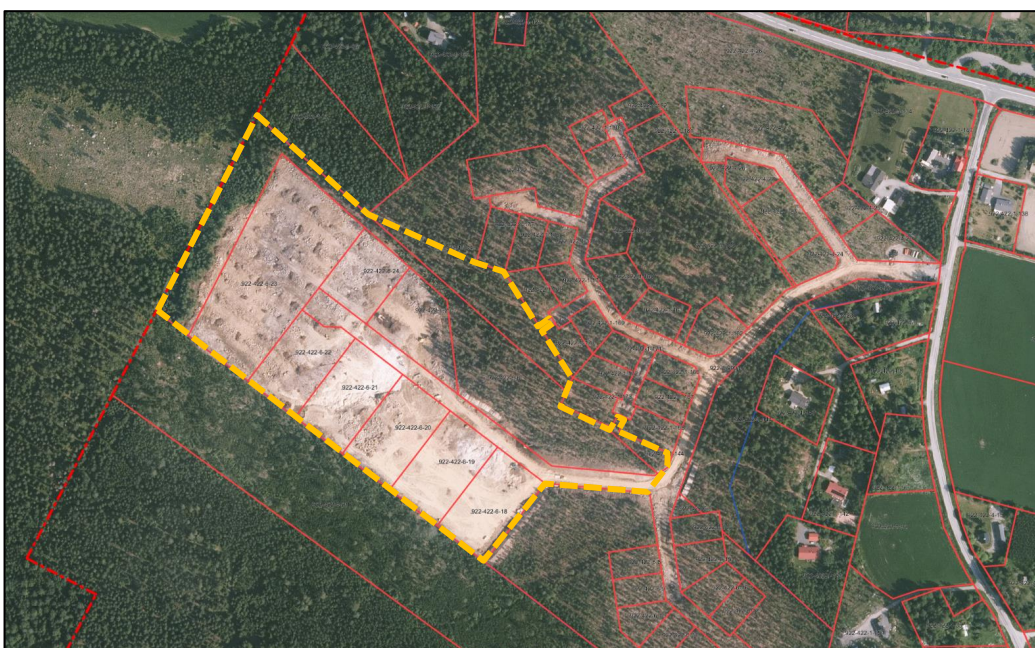
2.1 Hankkeelle asetetut tavoitteet

Vesilahden kunnan tavoitteena on laatia kaava-alueelle asemakaavan muutos, joka mahdollistaa alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun, toteutumatta jääneen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TY-1) muuttamisen rakentumassa olevalle Metsämantereen alueelle luontevampaan pientalovaltaiseen asuinkäyttöön. Asemakaavan muutoksella tavoiteltu maankäyttö mahdollistaa vetovoimaiseksi ja luonnonläheiseksi pientaloalueeksi kehittyneen ja kehittyvän alueen luontevan täydennysrakentamisen ympäröivien erillispientalojen korttelialueiden maankäyttöön teollisuus- ja varastotoimintoja paremmin yhteensovittavissa olevan maankäytön ja tavoitteiston pohjalta. Edellä viitattuihin näkökulmiin ja haasteisiin kiinnitettiin perustelluista syistä huomiota alueella voimassa olevan osayleiskaavan ja asemakaavan laadinnan yhteydessä saaduissa viranomaislausunnoissa. Näin ollen osayleiskaavasta poikkeaminen nyt laadittavan asemakaavan muutoksen kaava-alueella on Vesilahden kunnan tietoinen suunnitteluratkaisu, jolla ei vaaranneta, vaan nimenomaan pyritään parantamaan osayleiskaavan keskeisten maankäytöllisten tavoitteiden, kuten kylien elinvoimaisuuden ja asumisviihtyisyyden toteutumista.

2.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueesta noin 65 % sijoittuu vuosien 2021-2023 välisenä aikana teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi alueella voimassa olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti esirakennetulle alueelle. Esirakennetulta kaava-alueen osalta on poistettu puusto ja muu kasvillisuus alueella toteutetun koneellisen maastonmuokkauksen, pinnantasauksen ja massavaihtojen yhteydessä.

Kaava-alueen länsi- ja pohjoisosille sijoittuu 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-alueen topografia oli ennen maastonmuokkauksiakin suhteellisen loivapiirteinen. Kaava-alueen pohjoisosalle, Nokiniityntien katualueen itäosan pohjoispuolelle on läjitetty katualuetta reunustava maavalli, jonka tarkoituksena oli muodostaa teollisuus- ja varastoaluetta reunustava suojavyöhyke kaava-alueen koillispuolisten erillispientalojen korttelialueiden suuntaan. Myös kaava-alueen länsireunalle on läjitetty maamassoja samoin motivein. Kaava-alueen koillis- ja kaakkoispuolelle sijoittuvat erillispientalojen korttelialueet on otettu rakennuskäyttöön 2021-2025 välisenä aikana. Kaava-alueen ja kaava-aluetta ympäröivää luonnonympäristöä on kuvattu yksityiskohtaisemmin alueelle vastikään laaditun, 01.12.2021 voimaan tulleen asemakaavan nro 57 (Metsämantereen asemakaava) yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä.



Kaava-alueen rajausta ilmakuvalla 2023 (oranssi katkoviiva). Kuvassa on esitetty myös kiinteistörajat (punaiset viivat). Lähde: Vesilahden kunnan karttapalvelu, 03/2025.

2.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelle ei sijoitu olemassa olevaa rakennuskantaa. Merkittävä osa kaava-alueesta (noin 65 %) on esirakennettu vuosien 2021-2025 välisenä aikana teollisuus- ja varastointikäyttöön alueella voimassa olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaava-alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien verkostojen runkolinjat on toteutettu alueen esirakentamisen yhteydessä. Verkostojen runkolinjojen aluevaraukset sekä verkostojen tekninen hyödynnettävyys on huomioitu asemakaavan muutoksen valmistelussa mm. kaava-alueen länsiosalle sijoittuvien asuinpientalojen korttelialueiden ja kaavatonttien rajauksissa, sekä kaava-alueen länsiosalle sijoittuvan pumppaamon läheisyyteen osoitettujen maanalaisten sitovien johtorasitteiden muodossa. Kaavatonttien määrää pienennettiin valmisteluvaiheen jälkeen 27:stä 24:ään tonttien rakennus- ja yhdyskuntateknisen toteutettavuuden varmistamiseksi.

Kaava-alueen koillis- ja kaakkoispuolelle sijoittuvat erillispientalojen korttelialueet on otettu rakennuskäyttöön 2021-2025 välisenä aikana. 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.

2.4 Kiinteistönomistus

Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt 922-4-9901-1 (osa, Nokiniityntien katualue), 922-422-1-144 (osa), 922-422-6-6, -18, -19, -20, -21, -22, -23, -24, -25 ovat Vesilahden kunnan omistuksessa.

2.5 Pohjakartta

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

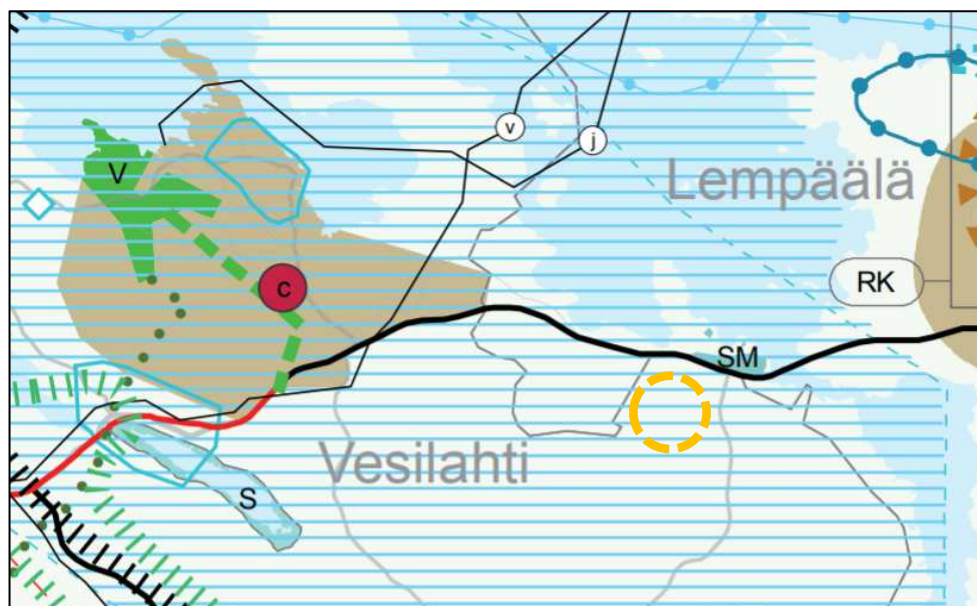
Kaava-alueella koskien on laadittu ajantasainen pohjakartta kaavahankkeen aloitusvaiheen alustavaa kaava-alueen rajausta koskevilta osin. Kaava-alueen rajausta laajennettiin aloitusvaiheen jälkeen siten, että kaava-alueeseen sisällytettiin myös kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuva lähivirkistysalue (VL). Pohjakarttaa täydennetään tarvittavilta osin ennen asemakaavan hyväksymisvaihetta.

3 KAAVOITUKSELLISET LÄHTÖKOHDAT

3.1 Pirkanmaan maakuntakaava 2040

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 esitetylle 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 kaavakarttaotteella (oranssi katkoviiva).

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi osoitetulle alueelle (kk6). 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.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä 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 Pirkanmaan vaihemaakuntakaava - Elonkirjo ja energia

Kaava-alueella on vireillä Pirkanmaan vaihemaakuntakaava - Elonkirjo ja energia.

Elonkirjoteeman yhteydessä tarkastellaan uuden luontotiedon (kuten Pirkanmaan uhanalaiset lajit ja luontotyytit-selvityksen) hyödyntämistä, ylimaakunnallisia ekologisia yhteyksiä, liikenneväylien estevaikutuksen vähentämistä, suosittuja luontokohteita, ajantasaisten inventointien (valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, valtakunnallisesti arvokkaat kivikot, perinnebiotoopit, pohjavesialueet) päivittämistä ja lisäämistä maakuntakaavaan, sekä uusia luonto- ja virkistyskokonaisuuksia (kansalliset kaupunkipuistot, Geopark). Energiateeman yhteydessä tarkastellaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella ainakin tuulienergiaa, turvetuotannon ohjausta, luonnonvaraterminaleja, huoltovarmuutta, sekä sähköverkon kehitystarpeita.

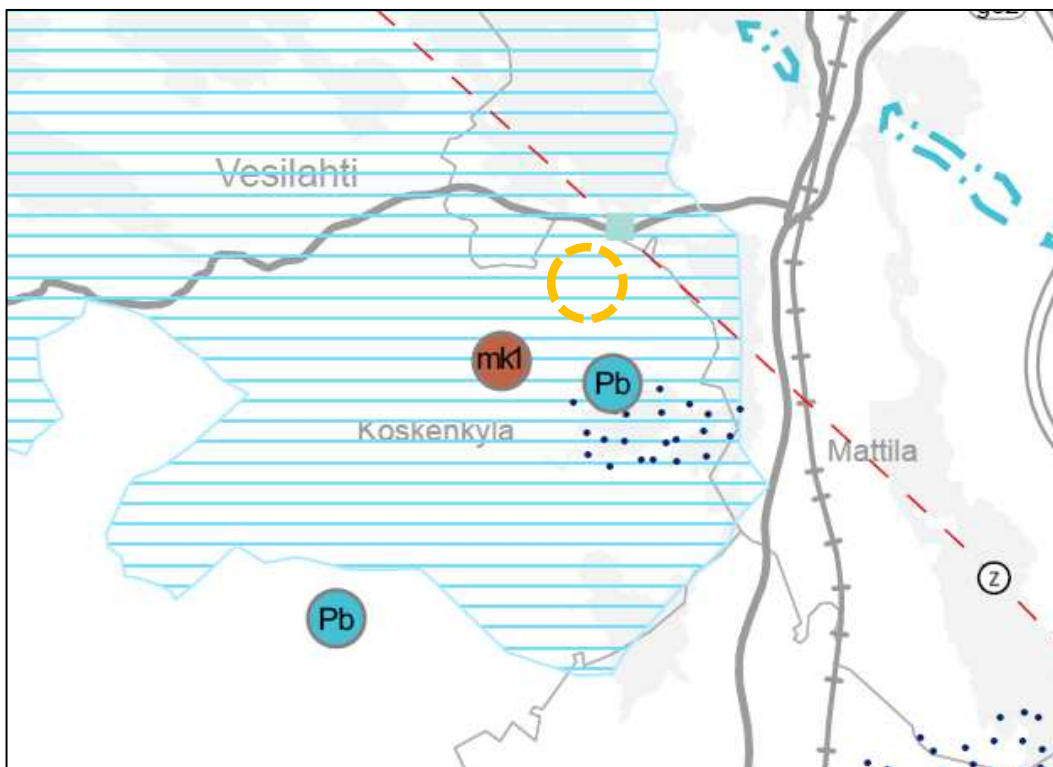
Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa, sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Pirkanmaalle laaditaan Suomen ensimmäistä alueellista luonnon monimuotoisuusohjelmaa, sekä energias strategiaa. Kaavoituksen ja strategiatyön on tarkoitus edetä rinnakkain toisiaan täydentäen ja tukien.

Vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineisto asetettiin Pirkanmaan maakuntahallituksen 17.04.2023 (§ 46) päätöksellä julkisesti nähtäville 08.05.2023 – 30.06.2023 väliseksi ajaksi.

Vaihemaakuntakaavan ehdotusvaiheen aineisto asetettiin Pirkanmaan maakuntahallituksen 23.09.2023 päätöksellä julkisesti nähtäville 01.11.2024 – 01.12.2024 väliseksi ajaksi.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan 07.04.2025. Pirkanmaan maakuntahallitus päätti 09.06.2025 (§ 89) määrätä Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 pykälän mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Nyt laadittavan asemakaavan kaava-alue sijoittuu vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa alueelle, jota koskien vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu olennaisia muuttuvia merkintöjä tai määräyksiä suhteessa alueella voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.



Kaava-alueen sijainti Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan kaavaehdotuksen kaavakarttaotteella (oranssi katkoviiva).

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan koko kaava-aluetta koskevat seuraavat yleismääräykset:

- Virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai
- alueita varten osoitetulla alueella on voimassa lainsäädännön mukainen maakuntakaavan ehdollinen rakentamisrajoitus.
- Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.
- Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatutavoitteet, hajautetun energiantuotannon tarpeet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden maatalouskäyttöön.
- Aurinkoenergian tuotantoalueiden suunnittelussa on maaseudun kehittämistä koskevan yleismääräyksen lisäksi kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman, luonnon ja virkistysarvojen säilymiseen. Teollisen mittaluokan aurinkoenergia-alueet tulee sijoittaa lähtökohtaisesti metsäisten alueiden ulkopuolelle. Arvokkaiden luontoalueiden ja ekologisten yhteyksien pirstomista tulee välttää. Aurinkoenergian tuotantoalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on varmistuttava siitä, ettei se aiheuta haitallisia vesistövaikutuksia tai häiriövaikutuksia sensori- ja tietoliikennejärjestelmille.
- Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä vesialueita ovat Kokemäenjoki, Mallasvesi, Näsijärvi, Roine ja Vihnusjärvi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei näiden vesialueiden veden laatua heikennetä tai käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.
- Vesienhoidon erityisalueiksi todettujen vesistöjen lähivaluma-alueilla tulee yksityiskohtaisessa suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota vesien ekologista ja kemiallista tilaa heikentävien tekijöiden vähentämiseen. Tämä koskee seuraavia alueita: Mahnalanselän alue, Lavajärven valuma-alue, Vanajaveden-Pyhäjärven alue, Keljonjärven valuma-alue, Kangasalan/Pälkäneen Myllyojan valuma-alue ja Punka- laitumenjoen valuma-alue.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan.
- Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta ja ellei tämän kaavan suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäännöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä ja siihen liittyvästä karttapalvelusta.
- Luonnonsuojelu- ja pohjavesialueiden sekä arvokkaiden geologisten muodostumien ajantasaiset rajaukset tulee tarkistaa yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.
- Ekologiseen kytkeytyvyyteen ja virkistysverkoston jatkuvuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota kuntien rajoilla.
- Alueidenkäytön suunnittelun tulee perustua riittävään tietoon maa- ja kallioperän ominaisuuksista sekä niiden aiheuttamista riskeistä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää arseenin ja mustaliuskeen esiintymisalueisiin.
- Estevaikutukseltaan merkittävien teiden kehittämis- ja parantamistoimien yhteydessä sekä muussa väylänpidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonnon monimuotoisuudelle kohdistuvan estevaikutuksen vähentämiseen.
- Sähköverkon kehittäminen ja uusien yhteyksien rakentaminen on tehtävä ympäristön kannalta mahdollisimman vähäisin vaikutuksin ensisijaisesti olemassa olevia ja/tai yhteisiä johto- ja maastokäytäviä sekä pylväsrakenteita hyödyntäen.
- Tuulivoimarakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistaa kansallisen turvallisuuden, Puolustusvoimien toiminnan, lentoliikenteen, tutka- ja radiojärjestelmien, liikenneväylien, voimajohtojen sekä arkeologisen kulttuuriperinnön ja luontoarvojen edellyttämät rajoitteet ja pyytää lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota linnustoon kohdistuviin yhteisvaikutuksiin. Tuulivoimaloita ei saa rakentaa alle 4 kilometrin etäisyydelle Puolustusvoimien alueista eikä alle

12 kilometrin etäisyydelle varalaskupaikoista.

- Kaasun siirtoverkoston ja vedyn varastoinnin kehittämisessä on tunnistettava kunta- ja maakuntarajat ylittävät suunnittelutarpeet ja kiinnitettävä erityistä huomiota yhteensovittamiseen muun alueidenkäytön sekä kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen kanssa.

3.3 Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaava

Kaava-alueella on vireillä Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaava. Kyseessä on toinen vaihemaakuntakaava, joka täydentää Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 sekä Kuhmoisten osalta Keski-Suomen maakuntakaavaa.

Pirkanmaan maakuntahallitus päätti Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 28.04.2025 (§ 63).

Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaavan yhteydessä tarkastellaan teollisen toiminnan alueiden lisäksi, niihin kiinteästi liittyvän infrastruktuurin kehittämistarpeita.

Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea tuotannollisen teollisuuden sijoittumisedellytyksiä Pirkanmaalle, sekä mahdollistaa puhtaan teollisuuden investoinnit.

Linkki Pirkanmaan vaihemaakuntakaavojen kotisivulle:

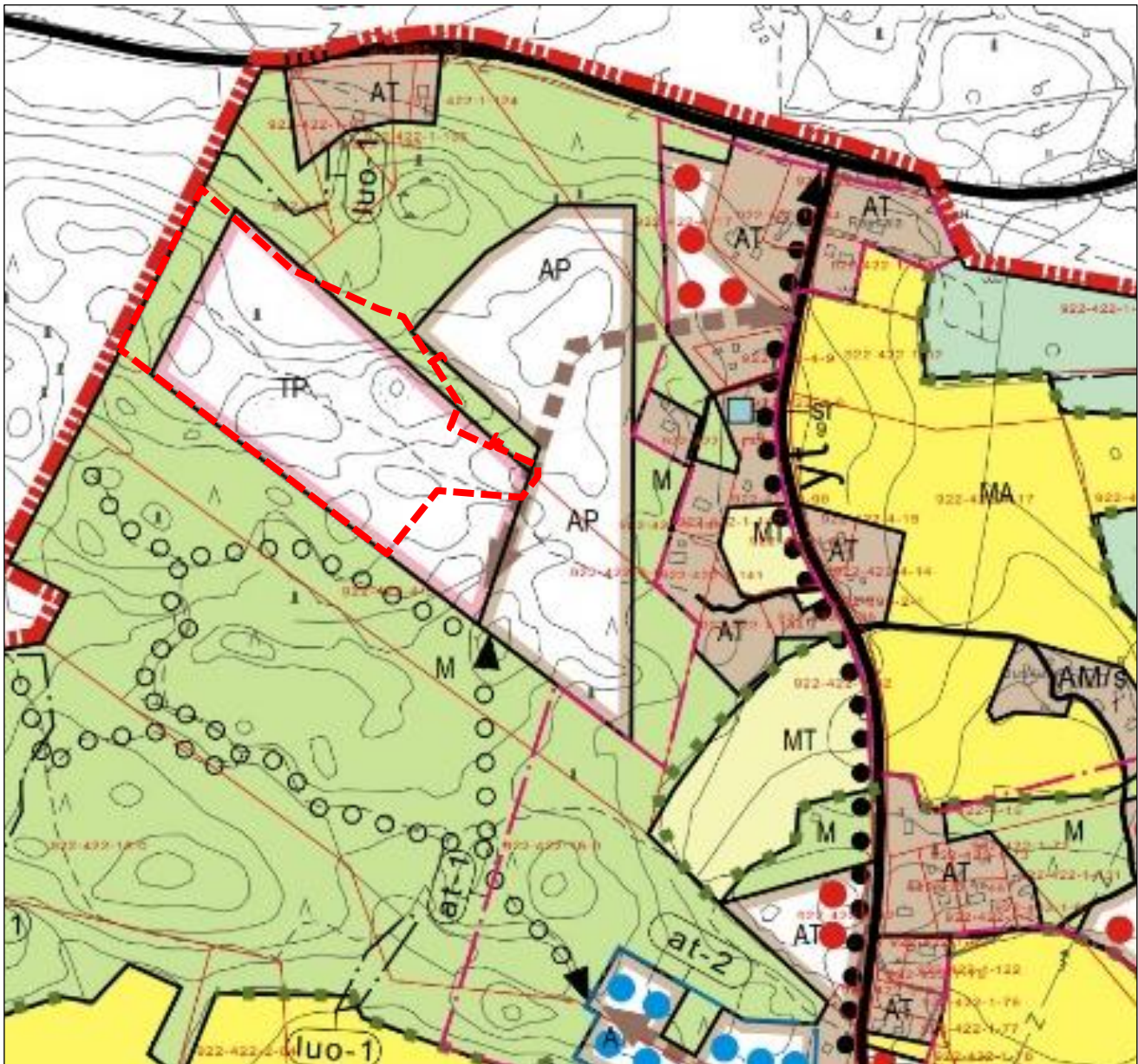
<https://kaava.pirkanmaa.fi/>

3.4 Koskenkylän ympäristön osayleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Vesilahden kunnanvaltuuston 23.11.2015 (§ 54) hyväksymä, 23.03.2016 voimaan tullut Koskenkylän ympäristön osayleiskaava. Kaava-alue sijoittuu osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP), sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) osoitetuille alueille. TP-alue varataan monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jonne voi sijoittua toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kaava-alueen itäreunalle 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, tyylliltään, 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 rajaus Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan kaavakartalla (punainen katkoviiva).

3.5 Metsämantereen asemakaava

Kaava-alueella on voimassa Vesilahden kunnanvaltuuston 11.10.2021 § 60 hyväksymä, 01.12.2021 voimaan tullut asemakaava nro 57 (Metsämantereen asemakaava). Kaava-alueen keskeinen osa sijoittuu alueella voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi osoitetulle alueelle (TY-1), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman saastumista tai muuta häiriötä. Kaava-alueen länsi- ja pohjoiskoillisosat sijoittuvat alueella voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle (VL).

Kaava-alue liittyy Metsämantereen tien katualueeseen kaava-alueelle osoitetun Nokiniityntien katualueen kautta. Kaava-alue rajautuu luoteessa Vesilahden ja Lempäälän kuntarajaan, pohjoisessa vuosien 2021-2025 välisenä aikana asemakaavoitettuihin ja rakennuskäyttöön otettuihin erillispienalojen korttelialueisiin (AO), kaakossa Vesilahden kunnan omistuksessa oleviin lähivirkistysalueisiin (VL) ja etelässä asemakaavoittamattomaan, metsätalouskäytössä ja yksityisomistuksessa olevaan kiinteistöön. Kaava-alueen lounaiskulmalle on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm). Osa-alueelle sijoittuu vanha rajapyykki.



Kaava-alueen rajaus alueella voimassa olevan asemakaavan nro 57 kaavakartalla (oranssi katkoviiva).

4 YLEISKAHAVALLINEN TARKASTELU

Alueidenkäyttölain 42 §:n perusteella yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syyistä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

4.1 Osayleiskaavan vanhentuneisuus

Asemakaavaa laaditaan Vesilahden kunnan aloitteesta. Vesilahden kunnan kaavatoimikunta käsitteli kaava-alueen tulevalle maankäytölle asetettavia tavoitteita, asemakaavan muutoksen tarpeellisuutta, sekä asemakaavahankkeen käynnistämistä 10.12.2024 (§ 57). Kaavatoimikunta päätti esittää Vesilahden kunnanhallitukselle, että se kuuluttaa vireille Metsämantereen TY-alueen asemakaavan muutoksen. Päätösesityksen perusteluissa todettiin:

”Kunnan omistamat erillispientalotontit Metsämantereen alueella ovat osoittautuneet suosituiksi - niitä on varattu tai luovutettu marraskuun 2024 loppuun mennessä yhteensä 10 kappaletta. Kunta omistaa myös viereisen, TY-alueeksi kaavoitetun osan Metsämanteretta, joka sijaitsee Nokiniityntien varrella. Erillispientalotonttien hyvän kysynnän ja TY-tonttien heikon menekkin vuoksi on syytä käynnistää asemakaavan muutos, jossa TY-tonttien alue suunnitellaan uudelleen niin, että alueelle sijoitetaan pääasiassa asumisen toimintoja.”

Vesilahden kunnanhallitus päätti Metsämantereen asemakaavan muutokseen vireilletulosta kuuluttamisesta 16.12.2025 (§ 253). Päätösesityksen perusteluissa todettiin:

”Kunnan omistamat erillispientalotontit Metsämantereen alueella ovat osoittautuneet suosituiksi - niitä on luovutettu 12 kappaletta ja varattu 13 kappaletta marraskuun 2024 loppuun mennessä. Kunta omistaa myös viereisen, TY-alueeksi kaavoitetun osan Metsämanteretta, joka sijaitsee Nokiniityntien varrella. Erillispientalotonttien hyvän kysynnän ja TY-tonttien heikon menekkin vuoksi on syytä käynnistää asemakaavan muutos, jossa TY-tonttien alue suunnitellaan uudelleen niin, että alueelle sijoitetaan pääasiassa asumisen toimintoja.”

Edellä kuvatu perusteella voidaan todeta, että kaava-alueen tulevalle maankäytölle kaava-alueella voimassa olevassa Koskenkylän ympäristön osayleiskaavassa, sekä Metsämantereen asemakaavassa osoitetut tavoitteet ovat vanhentuneet ja kunnan toimielimet ovat ryhtyneet tarvittaviin toimenpiteisiin tavoitteiden vanhentumisen johdosta. Maankäytölle asetettujen tavoitteiden vanhentuneisuus koskee kaava-aluetta ympäröivästä yhdyskuntarakenteesta kaavoituksellisesti, toiminnallisesti ja ominaisuuksiltaan poikkeuksellisen selkeärajaisesti erottuvaa osa-aluetta, jonka tulevalle maankäytölle asettavat tavoitteet halutaan yhteensovittaa aiempaa yksityiskohtaisemmin ja paremmin kaava-aluetta ympäröivään maankäyttöön alueella voimassa olevan osayleiskaavan ja asemakaavan keskeisten tavoitteiden pohjalta.

Vesilahden kunnan tavoitteena on laatia kaava-alueelle asemakaavan muutos, joka mahdollistaa alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun, toteutumatta jääneen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TY-1) muuttamisen rakentumassa olevalle Metsämantereen alueelle luontevampaan pientalovaltaiseen asuinkäyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa vetovoimaiseksi ja luonnonläheiseksi pientaloalueeksi kehittyneen alueen täydennysrakentamisen kaava-alueen tulevalle maankäytölle alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa ja asemakaavassa teollisuus- ja varastotoimintoja luontevamman ja ympäröivän yhdyskuntarakenteen kanssa helpommin yhteen sovitettavan tavoitteiston pohjalta.

Asemakaavan muutoksessa osoitettuja suunnitteluratkaisujen ja alueella voimassa olevan osayleiskaavan keskeisten tavoitteiden yhteensovittavuutta on tarkasteltu alueidenkäyttölaissa viitattujen teemojen näkökulmasta.

4.2 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Vesilahden kunnan yhdyskuntarakenne perustuu kuntapalveluita tuottavaan kuntakeskustaan, sekä toisistaan irrallaan olevien kyläalueiden muodostamaan kokonaisuuteen. Vesilahden yhdyskuntarakenne on paikallisista lähtökohdista tarkasteltuna looginen, tarkoituksenmukainen ja toimiva. Kaava-alue ja laajemmin Metsämantereen alue sijoittuvat olemassa olevan Mantereen kylän yhteyteen. Mantereen kylä on yksi Vesilahden kunnan vanhimista kylistä ja alueen yhdyskuntarakenteellinen merkitys on huomioitu muiden vastaavien kylien tapaan kaava-alueella voimassa olevassa Vesilahden Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan kaavan kaavakartalla ydinkylä- ja kylävyöhyke-merkintää (at-1) käyttäen.

Kaava-alue ja sille osoitettu pientaloalue sijoittuu Vesilahden kunnan yhdyskuntarakenteen näkökulmasta loogisesti olemassa olevan kyläalueen yhteyteen, mikä helpottaa yhdyskuntarakenteen, infraverkostojen ja palvelujen pitkäjänteistä suunnittelua ja kehittämistä. Kaava-alueen sijoittuminen aiemmin asemakaavoitetulle ja esirakennetulle alueelle mahdollistaa olemassa olevien yhdyskuntateknistä palvelevien verkostojen ja katurakenteiden hyödyntämisen, mikä on kuntatalouden ja ekologisten näkökulmien kannalta tarkoituksenmukaista ja perusteltua. Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuuden tarpeista kokonaisvaltaisesti esirakennetun, suhteellisen laajan alueen muuttamisen asuinkäyttöön, millä on olennaisia myönteisiä ekologisia vaikutuksia kaava-alueen ja sen lähiympäristön kannalta.

Vesilahden yhdyskuntarakenteesta johtuen kunnan tuottamat keskeiset palvelut on keskitetty tietoisesti kuntakeskustan alueelle. Kyläalueita kehitettäessä kunta joutuu luonnollisesti tarkastelemaan palveluiden kysyntää ja tarjontaa, sekä ko. toimintojen aluevarauksellisia tarpeita jokaisen kaavahankkeen yhteydessä kriittisesti, vaikkei se aina johtaisikaan konkreettisiin aluevarauksiin. Näin on menetelty myös vireillä olevan kaavahankkeen yhteydessä. Laadittava asemakaavan muutos luo osaltaan edellytyksiä Vesilahden kunnan alueelle sijoittuvien palveluiden ja palveluverkon pitkäjänteiselle kehittämiselle.

4.3 Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue ja sille osoitettu pientaloalue sijoittuu Vesilahden kunnan yhdyskuntarakenteen näkökulmasta loogisesti olemassa olevan kyläalueen yhteyteen, mikä helpottaa yhdyskuntarakenteen, infraverkostojen ja palvelujen pitkäjänteistä suunnittelua ja kehittämistä. Kaava-alueen sijoittuminen aiemmin asemakaavoitetulle ja esirakennetulle alueelle mahdollistaa olemassa olevien yhdyskuntateknistä palvelevien verkostojen ja katurakenteiden hyödyntämisen, mikä on kuntatalouden ja ekologisten näkökulmien kannalta tarkoituksenmukaista ja perusteltua. Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuuden tarpeista kokonaisvaltaisesti esirakennetun, suhteellisen laajan alueen muuttamisen asuinkäyttöön, millä on olennaisia myönteisiä ekologisia vaikutuksia kaava-alueen ja sen lähiympäristön kannalta.

4.4 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kuten kaavatoimikunnan ja kunnanhallituksen kokousten pöytäkirjoista käy edellä ilmi, kohdistuu Metsämantereen alueelta osoitettuihin pientalotontteihin suhteellisen kova kysyntä, mihin Vesilahden kunta haluaa myös vastata.

Kaava-alueelle osoitettiin valmisteluvaiheen aikana laaditussa kaavaluonnoksessa 27 asuinpientalojen korttelialueille (AO) ohjeellisella tonttijaolla osoitettua kaavatonttia, joiden pinta-alan vaihteluväli oli noin 1000-1600 m². Kaava-alueelle osoitettujen asuinpientalotonttien määrä ja pinta-alallinen mitoitus on perustunut kaavahankkeen esisuunnitteluvaiheesta lähtien Metsämantereen alueella voimassa olevan asemakaavan yhteydessä sovellettuihin mitoitusperiaatteisiin, alueen topografiaan, sekä kaava-alueelle esirakentamisen yhteydessä toteutettujen katu- ja infraverkostojen tarjoamien teknistaloudellisten, osittain myös kaava-alueen korttelialueiden sekä tonttien mitoitukseen ja aluerajauksiin erittäin konkreettisesti vaikuttavien lähtökohtien huomioimiseen alueen yksityiskohtaisemmassa jatkosuunnittelussa. Näin on myös kaavahankkeen kaikissa vaiheissa tehty.

Kaava-alueelle osoitettu tonttimäärä on tarkoituksenmukainen kaava-alueen ja laajemmin Vesilahden kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisen näkökulmista. Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus on Vesilahdella Tilastokeskuksen julkaisemien tilastotietojen perusteella noin 97,3 % ja Pirkanmaalla keskimäärin noin 45,1 %, mikä kuvaa hyvin pientalotonttitarjonnan merkitystä ja tarvetta

Kaava-alueelle osoitettujen pientalotonttien määrään, aluerajauksiin ja pinta-aloihin on tehty em. näkökulmien perusteella tarvittavat tarkistukset valmisteluvaiheen jälkeen. Kaava-alueelle on osoitettu kaavaehdotuksessa 24 pientalotonttia, joiden pinta-alan vaihteluväli on noin 1000-2200 m². Kaava-alueelle osoitettujen pientalotonttien mitoituksellinen vaihteluväli edustaa paikallisella tasolla tarkasteltuna Vesilahden kunnan asemakaava- ja kyläalueilla yleisesti sovellettua suhteellisen väljää mitoitusta.

Vesilahden yhdyskuntarakenteesta johtuen kunnan tuottamat keskeiset palvelut on keskitetty tietoisesti kuntakeskustan alueelle. Kyläalueita kehitettäessä kunta joutuu luonnollisesti tarkastelemaan palveluiden kysyntää ja tarjontaa, sekä ko. toimintojen aluevarauksellisia tarpeita jokaisen kaavahankkeen yhteydessä kriittisesti, vaikkei se aina johtaisikaan konkreettisiin aluevarauksiin. Näin on menetelty myös vireillä olevan kaavahankkeen yhteydessä. Laadittava asemakaavan muutos luo osaltaan edellytyksiä Vesilahden kunnan alueelle sijoittuvien palveluiden ja palveluverkon pitkäjänteiselle kehittämiselle.

Kaava-alueelle sijoittuvan Nokiniityntien katurakenne ja kaava-alueetta palvelevien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien verkostojen runkoverkko on toteutettu alueella aiemmin suoritettuna alueellisen esirakentamisen yhteydessä. Asemakaavan laadinnassa on huomioitu kaava-alueelle osoitettujen asuinpienalojen korttelialueiden liitettävyyden alueella oleviin verkostoihin. Kaava-alueelle ei sijoitu kaukolämpöverkkoa. Kaava-alueella voimassa olevassa Metsämantereen asemakaavassa on osoitettu Metsämantereentien katualueen varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jota voidaan niin haluttaessa hyödyntää esim. alueellisen jätehuollon järjestämiseen. Edellä kuvattujen näkökulmien perusteella aiemmin asemakaavoitetun, esirakennetun ja olemassa olevan katu- ja infraverkostojen alueelle sijoittuvan kaava-alueen käyttöönotto on ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta erittäin perusteltua ja tarkoituksenmukaista.

4.5 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa aiemmin teollisuus- ja varastokäyttöön kaavoitetun alueen muuttamisen Metsämantereen alueelle luontevammaksi pientaloalueeksi, millä voidaan olettaa olevan olennaisia myönteisiä vaikutuksia koko Metsämantereen alueen liikenneturvallisuuden kannalta. Asemakaavan muutoksen myötä kaava-alueelta poistuu alueen käytönaikainen raskas liikenne. Asemakaavalla on luotu aluevaraukselliset edellytykset Metsämantereen alueen kevyen liikenteen verkoston kehittämiseksi nyt laadittavan asemakaavan kaava-alueelle Nokiniityntien osalta. Kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvalle lähivirkistysalueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen polkuverkosto, jonka kautta kunnalla on mahdollisuus niin halutessaan kehittää luontevia ja turvallisia kevyen liikenteen yhteyksiä kaava-alueelle osoitetulta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelta kaava-alueen pohjoispuolelle aiemmin toteutettujen tonttikatujen päätteille, mikä parantaa osaltaan Metsämantereen alueen liikenneturvallisuutta, sekä lähivirkistysalueiden ja lähimetsien hyödynnettävyyttä, mikä luo samalla myös aiempaa paremmat edellytykset terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön kehittämiseksi.

4.6 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kuten kaavatoimikunnan ja kunnanhallituksen kokousten pöytäkirjoista käy edellä ilmi, ei kaava-alueelle Metsämantereen asemakaavassa osoitettuihin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueisiin ja tontteihin ole kohdistunut kysyntää, vaikka kyse on poikkeuksellisen kokonaisvaltaisesti ko. käyttötarkoitusta varten esirakennetusta alueesta. Näin ollen on perusteltua olettaa, ettei alueen muuttamisella asuinkäyttöön ole olennaisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin Vesilahden kunnan alueella.

4.7 Ympäristöhaittojen vähentäminen

Riippumatta siitä, että alueen esirakentamisen yhteydessä on tehty erityisjärjestelyjä alueelle voimassa olevassa Metsämantereen asemakaavassa osoitettujen teollisuus- ja varastotoimintojen aiheuttamien haittojen ennaltaehkäisemiseksi (mm. aluetta reunustavat lähivirkistysalueet ja maavallit), on perusteltua olettaa, että teollisista toiminnoista voisi aiheutua aluetta ympäröivän pientaloalueen asukkaiden ja yleisen asumisviihtyisyyden näkökulmasta haittaa mm. alueelle kohdistuvan liikenteen muodossa.

Kaava-alueen kokonaisvaltaisen esirakentamisen yhteydessä alueen pintamaita on poistettu ja muokattu ja alueelta on poistettu kasvillisuus, minkä vuoksi kaava-alueelta muodostuva hulevesikuormitus on etenkin kiintoaineskuormituksen osalta olennaisella tavalla suurempi kuin alueen rakentumisen ja käyttönoton jälkeen. Näin ollen kaava-alue olisi tarkoituksenmukaista ja vastuullista saattaa valmiiksi mahdollisimman pian myös ympäristöhaittojen hallinnan näkökulmasta.

4.8 Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavan muutos toteuttaa alueella voimassa olevan Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan, sekä Metsämantereen asemakaavan keskeisiä maankäytöllisiä tavoitteita sillä tarkennuksella, että em. kaavoissa pientaloalueiden jatkeeksi osoitettu teollisuusalue on korvattu alueen muuta maankäyttöä luontevammin peilaavalla pientaloalueella.

Kaava-alueelle osoitetut erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat suhteellisen peitteiseen maastoon, olemassa olevan kyläalueen ja vuosien 2021-2025 aikana rakentuneen Metsämantereen pientaloalueen jatkeeksi. Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien asuinpientalokiinteistöjen ja korttelialueiden väliset rakentamiselta vapaat alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL). Lähivirkistysalueiden pinta-ala on yhteensä noin 40918 m² (noin 41,03 % kaava-alueen pinta-alasta). Lähivirkistysalueita täydentää Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle osoitettu urheilu- ja virkistysalue (VU), jonka pinta-ala on noin 4508 m² (noin 4,52 % kaava-alueen pinta-alasta). Kaava-alueelle osoitettujen virkistysalueiden pinta-ala on näin ollen yhteensä noin 45426 m² eli noin 45,6 % kaava-alueen pinta-alasta. Rakennuskäyttöön osoitettujen asuinpientalojen korttelialueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 40,58 %. 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-alueesta noin 65 % sijoittuu vuosien 2021-2023 välisenä aikana teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi alueella voimassa olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti esirakennetulle alueelle. Esirakennetulta kaava-alueen osalta on poistettu puusto ja muu kasvillisuus alueella toteutetun koneellisen maastonmuokkauksen, pinnantasauksen ja massavaihtojen yhteydessä. Asemakaavan muutoksen myötä alueelle voidaan palauttaa pintamaat ja kasvillisuus, millä on erittäin olennainen myönteinen vaikutus kaava-alueen ja sen lähiympäristön maiseman ja luontoarvojen vaalimisen näkökulmasta.

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetylle maisema-alueelle (Vesilahden kulttuurimaisemat), muttei edusta maisema-alueen keskeisiä maisemallisia erityisarvoja. Kaava-alue ei ole myöskään maisemallisesti yhteydessä ko. maisema-alueelle ominaisiin avoimiin maisematiloihin. Edellä kuvattujen lähtökohtien perusteella asemakaavan muutoksen maisemalliset vaikutukset jäävät paikallisiksi, mutta ovat alueella aiemmin toteutetun teollisen mittakaavan esirakentamisen vuoksi erittäin merkittäviä ja myönteisiä kaava-alueen ja sitä ympäröivän Metsämantereen alueen näkökulmasta.

4.9 Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien asuinpientalokiinteistöjen ja korttelialueiden väliset rakentamiselta vapaat alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL). Lähivirkistysalueiden pinta-ala on yhteensä noin 40918 m² (noin 41,03 % kaava-alueen pinta-alasta). Lähivirkistysalueita täydentää Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle osoitettu urheilu- ja virkistysalue (VU), jonka pinta-ala on noin 4508 m² (noin 4,52 % kaava-alueen pinta-alasta). Kaava-alueelle osoitettujen virkistysalueiden pinta-ala on näin ollen yhteensä noin 45426 m² eli noin 45,6 % kaava-alueen pinta-alasta. Ottaen huomioon sen, että pientaloalueilla merkittävä osa myös tonttien pinta-alasta palvelee yksityistä virkistystä, voidaan asemakaavan muutoksella katsoa olevan merkittäviä myönteisiä vaikutuksia virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden kannalta tontti-, kortteli-, alue- ja kuntatasolla.

4.10 Muut näkökulmat

Asemakaavan muutos ei aiheuta maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa. Asemakaavan muutokselle on olemassa selkeät perusteet ja hanke on yleisen edun mukainen. Asemakaavan muutoksen valmistelussa on otettu huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus, ekologinen kestävyys, asumisen tarpeet ja palvelujen saatavuus.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Esisuunnitteluvaihe

Vesilahden kunta on laadittanut kaava-aluetta koskien kaksi vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa, joita hyödynnetään soveltuvilta osin kaavahankkeen jatkosuunnittelussa.

4.2 Aloitusvaihe

Aloitusvaiheen aikana laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavahankkeen vireilletulosta tiedotettiin Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla julkaistulla kuulutuksella. Kaava-alueelle sijoittuvien, sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille tiedotettiin kaavahankkeen vireilletulosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnanvirastossa koko hankkeen vireilläolon ajan ja se lähetettiin tiedossa oleville osallisille. Osallisilla oli mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen nähtävilläoloajan puitteissa. Aloitusvaiheen aikana nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen ei jätetty mielipiteitä. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta ja muilta tahoilta. Aloitusvaiheen kaava-aineistoon liittyen saatiin kuusi lausuntoa. Aloitusvaiheen aikana saadut mielipiteet ja lausunnot, sekä niihin kaavan laatijan laatimat vastineet on kirjattu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteloon. Vastineluettelosta ja kaavaselostuksesta käy ilmi, miltä osin ja miten saadut palautteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun.

4.3 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aikana laadittiin kaavaluonnos. Vesilahden kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen ja päätti kaava-aineiston asettamisesta julkisesti nähtäville 16.06.2025 § 154. Kaavaluonnos ja liiteasiakirjat asetettiin julkisesti nähtäville 26.06.2025 - 27.07.2025 väliseksi ajaksi kirjasto Lähteellä osoitteessa Huhtatie 7, 37470 Vesilahti, sekä 28.07.2025 – 31.08.2025 väliseksi ajaksi kunnanvirastossa, osoitteessa Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti, sekä kunnan Internet-sivuilla osoitteessa www.vesilahti.fi. Nähtäville asettamisesta tiedotettiin Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Osallisilla oli mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen nähtävilläoloajan puitteissa, 31.08.2025 mennessä. Valmisteluvaiheen aikana nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen ei jätetty mielipiteitä. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta ja muilta tahoilta. Valmisteluvaiheen kaava-aineistoon liittyen saatiin kahdeksan lausuntoa. Valmisteluvaiheen aikana saadut mielipiteet ja lausunnot, sekä kaavan laatijan laatimat vastineet on kirjattu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteloon. Vastineluettelosta ja kaavaselostuksesta käy ilmi, miltä osin ja miten saadut palautteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun.

4.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aikana laaditaan kaavaehdotus, sekä tehdään mahdollisesti tarvittavat tarkistukset kaava-aineistoon. Kunnanhallituksen käsittelemä kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi kunnanvirastossa, sekä kunnan Internet-sivuilla. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Kaava-alueelle sijoittuvien, sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille tiedotetaan kaavaehdotuksen kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen nähtävilläoloajan puitteissa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta ja muilta tahoilta. Ehdotusvaiheen aikana saadut muistutukset ja lausunnot, sekä kaavan laatijan laatimat vastineet kirjataan kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteloon. Vastineluettelosta ja kaavaselostuksesta käy ilmi, miltä osin ja miten saadut palautteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun. Muistutuksen jättäneille postitetaan vastineet.

4.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksymisestä päättäminen kuuluu Vesilahden kunnanvaltuuston toimivaltaan. Kunnanvaltuuston tekemästä hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muistutuksen jättäneille tiedotetaan kirjeitse asemakaavan hyväksymispäätöksestä.

4.6 Tavoiteaikataulu

Kaavahanke on tavoitteena läpiviedä seuraavan tavoiteaikataulun mukaisesti:

- Aloitusvaihe (vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja nähtäville asettaminen), 01-05/2025
- Valmisteluvaihe (kaavaluonnoksen laatiminen ja nähtäville asettaminen, lausuntopyynnöt), 04-08/2025
- Ehdotusvaihe (kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen, lausuntopyynnöt), 08-11/2025
- Hyväksymisvaihe, 12/2025
- Kaavan voimaantulo (voimaantulokuulutus), 01/2026

4.7 Tarkasteltavat vaihtoehdot

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

4.7.1 Suunnitelmavaihtoehto (VE0)

Vaihtoehdon toteutuessa kaava-alue säilyy pääasiallisesti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi asemakaavoitettuna alueena, jonka yleispiirteistä maankäyttöä ja kehittämistoimenpiteitä ohjataan alueella voimassa oleva Metsämantereen asemakaavan perusteella. Alueen maankäyttöä ei voida kehittää Vesilahden kunnan asettamien ajantasaisten tavoitteiden mukaisesti alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen perusteella Metsämantereen alueelle ominaisista lähtökohdista käsin pientaloalueena. Alueen tulevalle maankäytölle asetettava tavoitetila jää määrittelemättä.

Kokonaisvaltaisesti esirakennettu alue jää toteutuksen, käytettävyyden ja ekologian näkökulmista keskeneräiseen häiriötilaan, millä on ei toivottuja suoria ja välillisiä vaikutuksia kaava-alueen ja sen lähiympäristöä koskien. Esirakentamisen yhteydessä toteutettuja yhdyskuntateknisiä verkostoja ja niihin liittyen tehtyjä investointeja ei voida hyödyntää yleisen edun mukaisella tavalla.

4.7.2 Suunnitelmavaihtoehto (VE1)

Vaihtoehdon toteutuessa kaava-alueella muuttuu teollisuus- ja varastoalueesta erillispientaloalueeksi, jonka yksityiskohtaista maankäyttöä ja kehittämistoimenpiteitä ohjataan ja voidaan kehittää Vesilahden kunnan asettamien ajantasaisten tavoitteiden mukaisesti alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen perusteella. Alueen tulevalle maankäytölle asetettava tavoitetila määritellään. Kokonaisvaltaisesti esirakennettu alue saatetaan toteutuksen, käytettävyyden ja ekologian näkökulmista valmiiksi, millä tulee olemaan myönteisiä suoria ja välillisiä vaikutuksia kaava-alueen ja sen lähiympäristöä koskien. Esirakentamisen yhteydessä toteutettuja yhdyskuntateknisiä verkostoja ja niihin liittyen tehtyjä investointeja voidaan hyödyntää yleisen edun mukaisella tavalla.

4.8 Kaavahankkeessa hyödynnettävät selvitykset

Kaavahankkeessa hyödynnetään seuraavia, kaava-alueen ja sen lähiympäristöä koskien aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia:

- Luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 17.06.2020
- Arkeologinen tarkkuusinventointi, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 06.10.2020
- Esisuunnitteluvaiheessa laaditut viitesuunnitelmat, SNOWARK, 07.12.2024

Metsämantereen alueella voimassa olevaa asemakaavaa varten vuonna 2020 laaditun luontoselvityksen ja arkeologisen tarkkuusinventoinnin yhteydessä esille nousseet erityisarvot huomioitiin tarvittavilta osin alueella voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Nyt laadittavan asemakaavan kaava-alueelle ei sijoitu alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja luontoarvoihin tai arkeologisiin arvoihin liittyviä kaavamerkintöjä tai -määräyksiä. Kaava-alueen koskien laadittujen selvitysten, sekä kaava-alueeseen 2021-2025 välisenä aikana kohdistettujen alueelliseen esirakentamiseen liittyvien toimenpiteiden perusteella kaava-alueelle ei sijoitu em. erityisarvoja, jotka tulisi huomioida asemakaavassa.

Edellä viitatuista Metsämantereen aluetta koskevista selvityksistä ovat kaavaselvityksen liitteinä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, aluevaraukset, kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaava-alueen länsi- ja eteläosille on osoitettu yhteensä seitsemän erillispientalojen korttelialuetta (AO) tonttitehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Erillispientalojen korttelialueille on osoitettu yhteensä 24 ohjeellisella tonttijaolla osoitettua erillispientalojen kaavatonttia. Erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat kaava-alueelle aiemmin toteutetun Nokiniityntien katualueelta etelään ja länteen haaroittuvien päättävien tonttikatujen varteen. Erillispientalojen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 40468 m² (noin 40,58 % kaava-alueen pinta-alasta).



Kaavakarttaote, kaavaehdotus 30.09.2025.

Kaavassa osoitetun katuverkon suunnittelussa on huomioitu kaava-alueelle jo aiemmin, voimassa olevan asemakaavan perusteella toteutetun Nokiniityntien katualueen aluevaraus, sekä kaava-alueelle toteutettujen yhdyskuntateknisten verkostojen rungot keskeisine liityntäpisteineen. Kaava-alueelle osoitettujen katualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 12607 m² (noin 12,64 % kaava-alueen pinta-alasta). Kaava-alueen koillisosalle ja Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET) pumppaamoa ja muuntamoa varten. Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu sitovaa aluevarausmerkintää

käyttäen mastoa varten varattu alueen osa (emt). Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueiden pinta-ala on yhteensä noin 1224 m² (noin 1,23 % kaava-alueen pinta-alasta).

Kaava-alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien verkostojen runkolinjat on toteutettu alueen esirakentamisen yhteydessä. Verkostojen runkolinjojen aluevaraukset sekä verkostojen tekninen hyödynnettävyys on huomioitu asemakaavan muutoksen valmistelussa mm. kaava-alueen länsiosalle sijoittuvien asuinpienalojen korttelialueiden ja kaavatonttien rajauksissa, sekä kaava-alueen länsiosalle sijoittuvan pumppaamon läheisyyteen osoitettujen maanalaisten sitovien johtorasitteiden muodossa. Kaavatonttien määrää pienennettiin valmisteluvaiheen jälkeen 27:stä 24:ään tonttien rakennus- ja yhdyskuntateknisen toteutettavuuden varmistamiseksi.

Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jonka pinta-ala on noin 4508 m² (noin 4,52 % kaava-alueen pinta-alasta). Kaava-alueelle osoitettujen korttelialueiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL), joiden pinta-ala on yhteensä noin 40918 m² (noin 41,03 % kaava-alueen pinta-alasta). Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittiverkosto, joka ulottuu kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvien tonttikatujen päätteille. Asemakaavan muutoksella poistetaan voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu, Nokiniityntien katualueen länsipäästä Lempäälän kuntarajalle ulottuva ohjeellinen ajoyhteysmerkintä. Koko kaava-aluetta koskevan yleismääräyksen perusteella kaava-alueen lähivirkistysalueille saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita.

Kaava-alueen lounaiskulmalle on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1). Osa-alueelle sijoittuu vanha rajapyykki.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

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

Kaavan laatija suorittaa vaikutusten arvioinnin hankkeen aikana laadittavien suunnitelmien, sekä kaava- aluetta koskien aiemmin laadittujen 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 maankäytöllisten tavoitteiden ja käyttötarkoituksen olennaiseen muutokseen. Kaava-alue muuttuu teollisuus- ja varastokäytöstä erillispientaloalueeksi Metsämantereen alueella aiemmin sovellettuja kaavamääräyksiä, sekä suunnittelu- ja mitoitusperiaatteita luontevasti soveltaen. Asemakaava vahvistaa Metsämantereen alueen asemaa luonnonläheisenä, turvallisena ja viihtyisenä uutena pientaloalueena. Kaava- aluetta on laajennettu aloitusvaiheen jälkeen Nokiniityntien katualueen pohjoispuolisilla lähivirkistysalueilla siten, että kaavassa osoitetut ohjeelliset yleiselle jalankululle varatut alueen osat ulottuvat yhtenäisinä kaava- alueen pohjoispuolelle aiemmin toteutetuille katualueille asti. Edellä kuvatuilla suunnitteluratkaisuilla luodaan asemakaavalliset edellytykset kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien toimintojen pitkäjänteiselle kehittämiselle, millä voidaan olettaa olevan myönteisiä vaikutuksia alueen yleisen käytettävyyden ja asumisviihtyisyyden kannalta.

6.2 Kaavan vaikutukset luontoon

Kaava-alueesta noin 65 % sijoittuu vuosien 2021-2023 välisenä aikana teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi alueella voimassa olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti esirakennetulle alueelle. Esirakennetulta kaava-alueen osalta on poistettu puusto ja muu kasvillisuus alueella toteutetun koneellisen maastonmuokkauksen, pinnantasauksen ja massavaihtojen yhteydessä. Kokonaisvaltaisesti esirakennettu alue on keskeneräisessä häiriötilassa, millä on ei toivottuja suoria ja välillisiä vaikutuksia kaava-alueen ja sen lähiympäristön luonnon ja ekologian kannalta.

Kaava-alueen länsi- ja pohjoisosille sijoittuu 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-alueen topografia oli ennen maastonmuokkauksiakin suhteellisen loivapiirteinen. Kaava-alueen pohjoisosalle, Nokiniityntien katualueen itäosan pohjoispuolelle on läjitetty katualuetta reunustava maavalli, jonka tarkoituksena oli muodostaa teollisuus- ja varastoaluetta reunustava suojavaikute kaava-alueen koillispuolisten erillispientalojen korttelialueiden suuntaan.

Nyt laadittavalla asemakaavalla voidaan olettaa olevan myönteisiä suoria ja välillisiä kaava-alueen ja sen lähiympäristön luontoon alueen muuntuessa raskaasti esirakennetusta teollisuus- ja varastoalueesta luonnonläheiseksi asuinpientaloalueeksi. Alueen lähtökohdista johtuen on selvää, että kaavassa osoitettujen erillispientalojen korttelialueiden rakentuminen ja kasvillisuuden palauttaminen kaava- alueelle tapahtuu vaihteittain, suhteellisen pitkän aikavälin puitteissa ja perustuu istutusperäiseen lajistoon kuten muillakin uusilla asuinalueilla. Kaavassa osoitettujen lähivirkistysalueiden metsittämisellä voidaan vaikuttaa olennaisella tavalla alueen yleisten alueiden luonnonympäristön yhteensovittamiseen kaava- aluetta ympäröivän luonnonympäristön kanssa. Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennuskäyttöön osoitettujen korttelialueiden jäsentelyn aiempaa pienemmiksi kokonaisuuksiksi lähivirkistysalueita apuna käyttäen. Alueen käyttötarkoituksen ja tonttitehokkuuden olennaisesti muuttuessa rakentamisen määrä vähenee olennaisella tavalla suhteessa alueella voimassa olevan asemakaavan tarjoamiin lähtökohtiin. Kaavamuutoksen vaikutuksesta rakentamisen ja pinnoitetun vettäläpäisemättömän pinta-alan määrä tulee hyvin todennäköisesti olemaan huomattavasti vähäisempi ja istutettavien alueiden osuus vastaavasti huomattavasti suurempi kuin jos alue toteutettaisiin voimassa olevan asemakaavan perusteella teollisuus- ja varastokäyttöön. Edellä kuvatuin perustein nyt laadittavalla asemakaavalla tulee olemaan erittäin olennaisia myönteisiä vaikutuksia kaava-alueen ja lähiympäristön luonnon ja mm. hulevesikuormituksen kannalta.

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

Asemakaava toteuttaa kaava-alueen tulevalle maankäytölle Vesilahden kunnan toimesta asettuja tavoitteita alueella voimassa olevan Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan ja Vesilahden kunnan maapoliittisen ohjelman (KV 27.01.2014 § 10) keskeisiä yhdyskuntarakenteen tasapuoliseen kehittämiseen liittyviä tavoitteita. Kaava-alueelle osoitetut erillispientalojen korttelialueet täydentävät luontevalla tavalla kaava-alueen ympäristöön viime vuosien aikana rakentunutta Metsämantereen pientaloaluetta, joka sijoittuu alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetun ydinkylä- ja kylävyöhykkeen (at-1) välittömään läheisyyteen, osayleiskaavan keskeisten yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mukaisesti. Kaava-alueelle osoitettujen pientalotonttien mitoitus on suhteellisen väljä ja toteuttaa Metsämantereen alueella, sekä osayleiskaavassa osoitettujen kylävyöhykkeiden ja Vesilahden alueen alueella yleisemminkin sovellettuja mitoitusperiaatteita. Kaava-alueelle osoitettujen pientalotonttien pinta-alan vaihteluväli on noin 1000-2200 m². Suhteellisen väljän tonttikoon voidaan arvioida olevan yksi keskeisistä tonttitarjontaan liittyvistä kilpailutekijöistä, joiden avulla Vesilahden ja muiden Tampereen kehyskuntien on luontevaa kilpailla seudullisella tasolla omakotitalorakentajista.

Kaava-alueelle osoitetulla maankäytöllä voidaan arvioida olevan myönteisiä pitkän aikavälin vaikutuksia Metsämantereen kyläalueen yleisen elin- ja vetovoiman ja identiteetin näkökulmasta, sekä yleisemmällä tasolla Vesilahdelle ominaisen kyläalueisiin perustuvan yhdyskuntarakenteen säilymisen, vahvistamisen ja kehittämisen näkökulmasta. Kaava-alueelle osoitettu maankäyttö voi lisätä tiettyjen peruspalvelujen kysyntää paikallisesti, mutta kaava-alueelle osoitetulla maankäytöllä ei todennäköisesti ole Vesilahden kunnan tasolla olennaisia vaikutuksia palvelujen kokonaiskysyntään, järjestämistapaan, tai palveluverkkoon.

Kaava-alueelle osoitettu maankäyttö ja kaava-alueen sijoittuminen olemassa olevan kyläalueen yhteyteen luo osaltaan edellytykset Vesilahden kyläalueiden energiatuotannon ja energiatalouden pitkäjänteiselle kehittämiselle ja tarkastelulle yksittäistä kiinteistöä laajempina kokonaisuuksina niin haluttaessa. Kaava-alueelle osoitettu maankäyttö, pientaloihin perustuva asumistapa, kaava-alueen luonnonläheisyys, tonttien mitoitus ja vahvistuvan kyläalueen yhteisöllisyys yhteensovittavat hyvän ja toimivan asuin ympäristön keskeiset laadulliset tavoitteet ja hajautetun energiantuotannon tarpeet Vesilahden maaseutumaiselle asumistavalle ominaisista erityispiirteistä ja vahvuuksista käsin. Suhteellisen väljä tonttikoko luo asemakaavalliset edellytykset mm. maalämmön joustavalle hyödyntämiselle niin haluttaessa. Täydennysrakentamisen sijoittuminen olemassa olevan kyläalueen yhteyteen ennaltaehkäisee yhdyskuntarakenteen hajautumista ja olemassa olevien peltoalueiden tarpeetonta ottamista rakennuskäyttöön. Kaavahankkeella on edellä kuvatuin perustein välillisiä myönteisiä vaikutuksia Vesilahden alueella harjoitetun maatalouselinkeinon harjoittamisen kannalta.

Kaavassa osoitetun katuverkon suunnittelussa on huomioitu kaava-alueelle jo aiemmin, voimassa olevan asemakaavan perusteella toteutetun Nokiniityntien katualueen aluevaraus, sekä kaava-alueelle toteutettujen yhdyskuntateknisten verkostojen rungot keskeisine liityntäpisteineen. Kaava-alueelle osoitettujen katualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 12607 m² (noin 12,64 % kaava-alueen pinta-alasta). Kaava-alueen koillisosalle ja Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET) pumppaamoa ja muuntamoa varten. Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu sitovaa aluevarausmerkintää käyttäen mastoa varten varattu alueen osa (emt). Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueiden pinta-ala on yhteensä noin 1224 m² (noin 1,23 % kaava-alueen pinta-alasta). Kaava-alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien verkostojen runkolinjat on toteutettu alueen esirakentamisen yhteydessä. Verkostojen runkolinjojen aluevaraukset sekä verkostojen tekninen hyödynnettävyys on huomioitu asemakaavan muutoksen valmistelussa mm. kaava-alueen länsiosalle sijoittuvien asuinpienalojen korttelialueiden ja kaavatonttien rajauksissa, sekä kaava-alueen länsiosalle sijoittuvan pumppaamon läheisyyteen osoitettujen maanalaisten sitovien johtorasitteiden muodossa. Edellä kuvatuin perustein laadittu asemakaavan muutos huomioi erittäin hyvin kaava-alueelle alueellisen esirakentamisen yhteydessä laaditut yhdyskuntateknistä huoltoa koskien laaditut suunnitelmat ja alueelle toteutetut tekniset järjestelyt, sekä verkostojen hyödyntämisen ja kehittämisen kaava-alueelle osoitetun maankäytön kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kaava-alueen liikennöinti on järjestetty alueella voimassa olevan Metsämantereen asemakaavan tavoitteiden mukaisesti Nokiniityntien katualueen itäpäästä Metsämantereentien katualueelle ja edelleen Mantereentielle. Kaava-alueelle asemakaavan muutoksessa osoitetun Nokiniityntien katualueen aluevaraus noudattaa länsiosaa lukuun ottamatta voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun katualueen aluevarausta.

Kaavan keskeiset vaikutukset liikenteeseen liittyvät kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen. Asemakaavan muutos mahdollistaa aiemmin teollisuus- ja varastokäyttöön kaavoitetun alueen muuttamisen Metsämantereen alueelle luontevammaksi pientaloalueeksi, millä voidaan olettaa olevan olennaisia myönteisiä vaikutuksia koko Metsämantereen alueen liikenneturvallisuuden kannalta. Asemakaavan muutoksen myötä kaava-alueelta poistuu alueen käytönaikainen raskas liikenne. Asemakaavalla on luotu aluevaraukselliset edellytykset Metsämantereen alueen kevyen liikenteen verkoston kehittämiseksi nyt laadittavan asemakaavan kaava-alueelle Nokiniityntien osalta. Nokiniityntien katualueelle osoitettu aluevaraus mahdollistaa toispuoleisen jalkakäytävän toteuttamisen katualueen niin haluttaessa. Nokiniityntien katualueen pohjoispuoliselle lähivirkistysalueelle osoitetut ohjeelliset yleiselle jalankululle varatut alueen osat ulottuvat yhtenäisinä kaava-alueen pohjoispuolelle aiemmin toteutetuille katualueille asti. Edellä kuvatuilla suunnitteluratkaisuilla luodaan asemakaavalliset edellytykset kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien toimintojen pitkäjänteiselle kehittämiselle, millä voidaan olettaa olevan myönteisiä vaikutuksia alueen yleisen saavutettavuuden, liikenneturvallisuuden, käytettävyyden ja asumisviihtyisyyden kannalta.

6.4 Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos toteuttaa alueella voimassa olevan Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan, sekä Metsämantereen asemakaavan keskeisiä maankäytöllisiä tavoitteita sillä tarkennuksella, että em. kaavoissa pientaloalueiden jatkeeksi osoitettu teollisuusalue on korvattu alueen muuta maankäyttöä luontevammin peilaavalla pientaloalueella.

Kaava-alueelle osoitetut erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat suhteellisen peitteiseen maastoon, olemassa olevan kyläalueen ja vuosien 2021-2025 aikana rakentuneen Metsämantereen pientaloalueen jatkeeksi. Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien asuinpientalokiinteistöjen ja korttelialueiden väliset rakentamiselta vapaat alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL). Lähivirkistysalueiden pinta-ala on yhteensä noin 40918 m² (noin 41,03 % kaava-alueen pinta-alasta). Lähivirkistysalueita täydentää Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle osoitettu urheilu- ja virkistysalue (VU), jonka pinta-ala on noin 4508 m² (noin 4,52 % kaava-alueen pinta-alasta). Kaava-alueelle osoitettujen virkistysalueiden pinta-ala on näin ollen yhteensä noin 45426 m² eli noin 45,6 % kaava-alueen pinta-alasta. Rakennuskäyttöön osoitettujen asuinpientalojen korttelialueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 40,58 %. 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-alueesta noin 65 % sijoittuu vuosien 2021-2023 välisenä aikana teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi alueella voimassa olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti esirakennetulle alueelle. Esirakennetulta kaava-alueen osalta on poistettu puusto ja muu kasvillisuus alueella toteutetun koneellisen maastonmuokkauksen, pinnantasauksen ja massavaihtojen yhteydessä. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetylle maisema-alueelle (Vesilahden kulttuurimaisemat), muttei edusta maisema-alueen keskeisiä maisemallisia erityisarvoja. Kaava-alue ei ole myöskään maisemallisesti yhteydessä ko. maisema-alueelle ominaisiin avoimiin maisematiloihin. Edellä kuvattujen lähtökohtien perusteella asemakaavan muutoksen maisemalliset vaikutukset jäävät paikallisiksi, mutta ovat alueella aiemmin toteutetun teollisen mittakaavan esirakentamisen vuoksi erittäin merkittäviä ja myönteisiä kaava-alueen ja sitä ympäröivän Metsämantereen alueen näkökulmasta.

Metsämantereen alueen kulttuurihistoriallisia erityisarvoja on selvitetty nyt laadittavan asemakaavan kaava-aluetta olennaisella tavalla laajemmin alueelle 2021 laaditun Metsämantereen asemakaavan yhteydessä. Aluetta koskeva arkeologinen tarkkuusinventointi on kaavaselostuksen liitteenä. Nyt

laadittavan asemakaavan kaava-alueelle ei sijoittunut laaditun selvityksen perusteella arkeologisia erityisarvoja.

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 ja Metsämantereen pientaloaluetta luontevasti täydentävä ja vahvistava kokonaisuus.

Kaava-alueen lounaiskulmalle on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-1). Osa-alueelle sijoittuu vanha rajapyykki. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta ko. kohteen kannalta.

6.5 Kaavan vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Asemakaavan muutoksen suorat vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin liittyvät aiemmin asemakaavoitetun teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen ja tonttien poistumiseen. Vaikutukset jäävät asemakaavalliselle tasolle, koska ko. korttelialuetta ei ole otettu teollisuus- ja varastokäyttöön.

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 asemakaavan muutos parantaa Vesilahden pientalotonttitarjontaa olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja verkostoihin tukeutuen. Pientalotonttitarjonnan parantamisella voidaan olettaa olevan välillisiä myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin Vesilahdella.

6.2 Kaavan vaikutukset ilmastoon

Kaavan vaikutuksia ilmastoon on tarkasteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen julkaisemaa Kilva-työkalua käyttäen. Työkalu perustuu kaavahankkeen ilmastovaikutusten, sekä vahvuuksien ja heikkouksien laadulliseen tarkasteluun. Työkalun ja kaavahankkeeseen liittyen syötettyjen lähtötietojen perusteella suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hankkeen sijainti mahdollistaa hankkeen toteuttamisen ilmastokestävästä. Työkalun ja syötettyjen lähtötietojen perusteella laaditun asemakaavan muutoksen vahvuuksia ovat:

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Työkalun ja syötettyjen lähtötietojen perusteella laaditun asemakaavan muutoksen heikkouksia ovat:

- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Työkalun ja syötettyjen lähtötietojen perusteella laaditun asemakaavan muutoksen ilmastokestävyys painottuu seuraaviin teemoihin:

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Linkki Pirkanmaan ELY-keskuksen julkaiseman KILVA-työkalun kotisivuille:
www.ymparisto.fi/KILVA

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavahankkeen aikana laaditaan asemakaavakartta.

7.2 Toteutuksen ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

8 YHTEYSTIEDOT

Kaavoitusviranomainen

Vesilahden kunta, Kunnanhallitus

Yhteyshenkilö: Tekninen palvelupäällikkö Roope Kyrkkö, (050 389 5257, roope.kyrkko@vesilahti.fi)

Kirjalliset mielipiteet/muistutukset/lausunnot osoitetaan:

Vesilahden kunta, kunnanhallitus, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti

Nähtävilläolot ja aineistojen esittely:

Kunnanvirasto, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti

<https://vesilahti.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat>

Kaavan laatija (konsultti)

Sweco Finland Oy, Maankäyttö, Tampere

Timo Rysä, arkkitehti, FISE YKS-530 (040 593 9917, etunimi.sukunimi@sweco.fi)