

Vesilahdentien eteläinen osayleiskaava

Yleiskaavan selostus, kaavaluonnos

Vesilahden kunta



Päiväys: 9.12.2022
Tekijä: Maria Kirveslahti, Anna-Maria
Latosaari
Versio: 1

Käsittelyvaiheet

- 29.11.2021 § 226 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- 2.6.2022 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- 13.6.2022 § 113 kunnanhallituksen päätös osayleiskaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.
- 29.6.2022 Kuulutus vireilletulosta
- 30.6.2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRL 63 §)
- 29.11.2022 Viranomaisten työneuvottelu alustavasta kaavaluonnoksesta
- 15.12.2022 § __ Kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- 21.12.2022–31.1.2023 Kaavaluonnos kuulutuksella nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § __ Kunnanhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv–pv.pv.vvvv Kaavaehdotus kuulutuksella julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § __ Kunnanhallitus osayleiskaavan hyväksymiskäsittely (esitys valtuustolle)
- pv.pv.vvvv § __ Kunnanvaltuusto osayleiskaavan hyväksymiskäsittely

Kaavakartta

Kaavakartta, luonnos/ehdotus 1:10 000 9.12.2022

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.6.2022, tark. 9.12.2022

Vastine OAS-palautteeseen 9.12.2022

Vastine valmisteluvaiheen mielipiteisiin ja lausuntoihin pv.pv.vvvv

Vastine ehdotusvaiheen muistutuksiin ja lausuntoihin pv.pv.vvvv

Erillisselvitykset

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Sweco 10/2022

Vesilahdentien eteläisen osayleiskaavan suunnittelualueen arkeologinen inventointi 2022, Mikroliitti Oy 10/2022

[Liikenneselvitys, Sweco, valmistuu ehdotusvaiheeseen] kk/vvvv

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

Tausta-aineistot ja selvitykset kohdassa 3.2.10

Kannen kuva: Hanna Ojutkangas, Sweco

Sisältö

1.	Johdanto	5
2.	Lähtökohdat	6
2.1	Suunnittelualue	6
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Yleiskaavan sisältövaatimukset	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
3.2.2	Maakuntakaava	7
3.2.3	Yleiskaavat	9
3.2.4	Yleiskaavatilanne Lempäälässä	11
3.2.5	Asemakaavat ja ranta-asemakaavat	12
3.2.6	Tampereen seudun rakennesuunnitelma 2040	13
3.2.7	Maankäytön strateginen kehityskuva ja kaavoitusohjelma	13
3.2.8	Rakennusjärjestys	14
3.2.9	Pohjakartta ja kiinteistöt	14
3.2.10	Muut mahdolliset selvitykset, hankkeet ja inventoinnit	14
4.	Perusselvitykset	15
4.1	Yleistä	15
4.2	Luonnonympäristö	15
4.2.1	Luonnonsuojelu	15
4.2.2	Luonnonolot	16
4.2.3	Kasvillisuus ja eläimistö	16
4.2.4	Vesistöt ja pohjavedet	17
4.2.5	Tulva-alueet	17
4.2.6	Maa- ja kallioperä	17
4.2.7	Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit	18
4.3	Maisema	18
4.3.1	Maiseman yleiskuvaus	18
4.3.2	Arvokkaat maisema-alueet	20
4.4	Rakennettu ympäristö	20
4.4.1	Yhdyskuntarakenne ja asutuksen nykytila	20
4.4.2	Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet	22
4.4.3	Paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet	22
4.5	Arkeologinen kulttuuriperintö	22
4.6	Liikenne ja melualueet	23
4.7	Yhdyskuntatekniikka	23

4.8	Maanomistus	23
4.9	Väestö, rakentamispaino	24
4.10	Elinkeinot ja palvelut.....	24
4.11	Virkistys	24
4.12	Ympäristön häiriötekijät	24
5.	Tavoitteet.....	24
5.1	Yleiset tavoitteet	24
5.2	Mitoitustavoitteet.....	24
6.	Suunnittelun vaiheet	25
6.1	Suunnittelun tarve.....	25
6.2	Aloituskvaihe	25
6.3	Valmisteluvaihe, kaavaluonnos	25
6.4	Ehdotuskvaihe.....	26
7.	Yleiskaava ja sen perustelut.....	26
7.1	Yleiskaavan kuvaus.....	27
7.1.1	Asuminen.....	27
7.1.2	Työpaikat	27
7.1.3	Virkistys	27
7.1.4	Suojelu ja ympäristön erityispiirteet.....	28
7.1.5	Maa- ja metsätalous	28
7.1.6	Liikenne	28
8.	Yleiskaavan vaikutukset	29
8.1	Arviointimenetelmät	29
8.2	Valtakunnalliset ja seudulliset intressit	29
8.3	Ympäristövaikutukset	30
8.3.1	Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	30
8.3.2	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	30
8.3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon	30
8.3.4	Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin	31
8.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen.....	32
8.5	Sosiaaliset vaikutukset	32
9.	Yleiskaavan toteuttaminen	32
9.1	Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys	32
9.2	Yksityiskohtainen suunnittelu	33
9.3	Vaiheittaisuus, epävarmuustekijät.....	33
9.4	Seuranta	33

1. Johdanto

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Vesilahdentien eteläisen osayleiskaavan käynnistämisestä on tehty alustava päätös 29.11.2021 (§ 226). Tämän jälkeen suunnittelun laajuutta ja muuttuvan maankäytön painopistealueita on tarkennettu vastaamaan kunnan tavoitteita mm. yritysalueiden ja monipuolisten asumismahdollisuuksien riittävyyden ja saatavuuden turvaamiseksi. Suunnittelun itä- ja kaakkoisosaan kohdentuu tarpeita uusiutuvan energiantuotannon mahdollistamiselle.

Kaavoitusohjelmassa alue on osoitettu tiivistyvänä taajamana (Kesola–Muhonkorpi–Muurankorpi).

Osayleiskaavan vireilletulosta on kuulutettu 29.6.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 30.6.2022 alkaen. Vesilahdentein eteläinen osayleiskaava laaditaan MRL 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

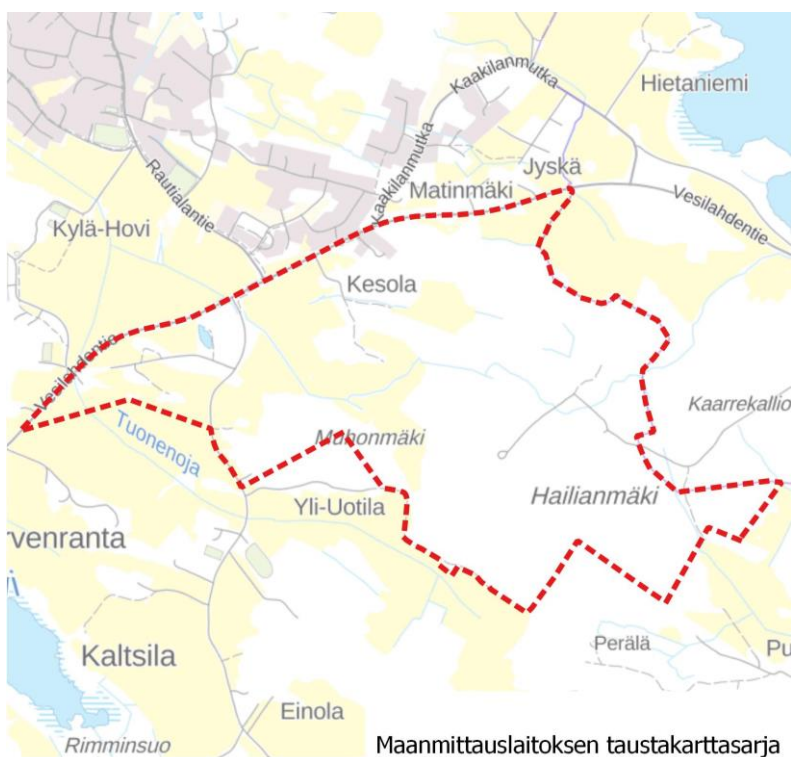
Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata Vesilahden maankäytön kehittämistä ja yksityiskohtaisempia suunnitelmia. Lähtökohdaksi on tukeutua olemassa olevaan taajamarakenteeseen vahvistaen sen välitöntä lähialuetta. Päämääränä on toimivan, kestävä ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen syntyminen kulttuuri-, ympäristö- ja luonnonarvojen turvaaminen huomioiden.

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualue

Vesilahden kunta sijaitsee Pirkanmaan maakunnassa ja kuuluu Tampereen kaupunkiseutuun. Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Vesilahdentien eteläpuolella keskustaajaman tuntumassa. Etäisyys suunnittelualueen pohjoisimmasta osasta eteläisimpään osaan on noin 1,4 km ja läntisimmästä osasta itäisimpään noin 2,4 km.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 179 hehtaaria. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Vesilahdentiehen, idässä kuntarajaan ja olemassa oleviin kiinteistörajoihin, etelässä Ylä-Uotilan alueen pelto- ja metsäalueiden rajaan, lounaassa ja lännessä yleiskaavojen rajaan. Ominaispiirteiltään kaava-alue on sekä rakennettua ympäristöä että luonnonympäristöä. Lähimmät palvelut sijaitsevat Vesilahdentien tuntumassa.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus osoitettuna punaisella pisteiviivalla Maanmittauslaitoksen taustakartalla.

3. Lähtökohdat

3.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39 §) mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Vesilahti kuuluu Pirkanmaan maakuntakaavaan. Pirkanmaalla on ovimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava on tullut voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.



Kuva 2. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu osin maaseutualueena (vihreä taustaväri), osittain taajamatoimintojen alueena (A), jota on osoitettu myös Vesilahdentien pohjoispuolelle. Taajamatoimintojen aluetta on osoitettu Valkkistentien länsipuolelle. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (Vesilahden kulttuurimaisema, sininen pisteviiva). Suunnittelualue sisältyy kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (kk6, musta paksu pisteviiva). Kaava-alueen osalta Vesilahdentie on osoitettu itäosistaan tärkeänä seutu- tai yhdystienä ja länsiosistaan uutena tienä (seututie 301, Keihonen–Kilpala, kartassa punainen viiva). Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu yhdysvesijohto Lempäälä–Vesilahti (viiva, jossa v). Vesilahdentien pohjoispuolelta kohti Vesilahden keskustaa ja Sakaselkää on osoitettu viheryhteys (vihreä katkoviiva). Taajamatoimintojen alueeseen liittyy suunnittelumääräys:

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

Merkitsekseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- *Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².*
- *Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².*
- *Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatualueiden osalta 3 000 k-m².*

Merkitsekseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen

vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.”

Maaseutualueeseen liittyä suunnittelumääräys:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.”

Kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (kk6) liittyä kehittämissuositus:

”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.”

Valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskee suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.”

Viheryhteyteen liittyä suunnittelumääräys:

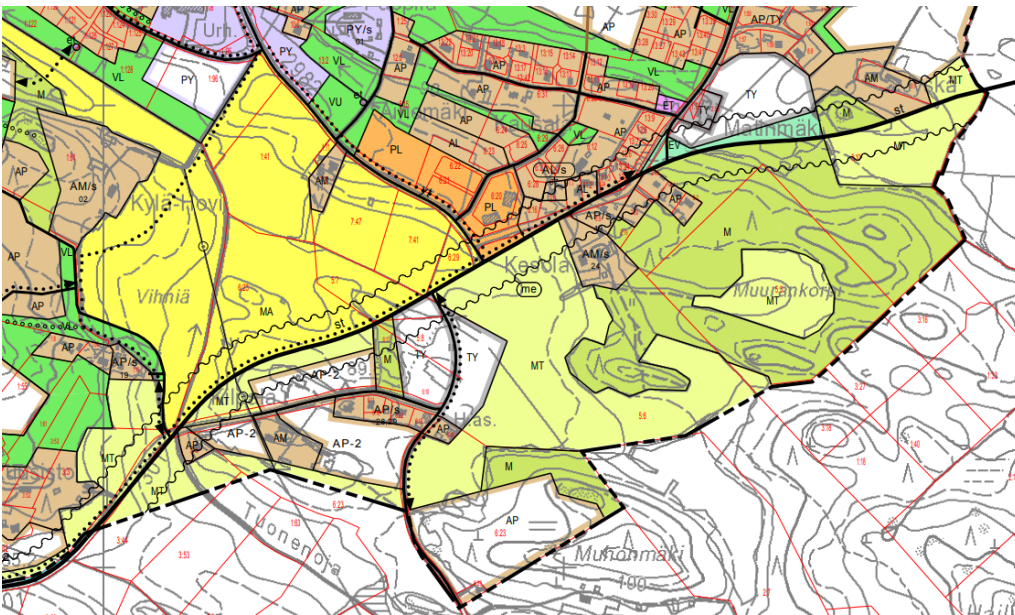
”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.”

3.2.3 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi osayleiskaavaa, Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus sekä Koskenkylän ympäristön osayleiskaava. Kirkonkylän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2006 § 70. Kaava on tullut voimaan kahdessa osassa, tammikuussa 2007 sekä valituksenalaiselta osaltaan 19.3.2009. Koskenkylän ympäristön osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.11.2015 § 54 ja se on tullut voimaan 23.3.2016.

Kirkonkylän osayleiskaava kohdistuu suunnittelualueen pohjoisosaan ja Koskenkylän ympäristön osayleiskaava suunnittelualueen eteläosaan.

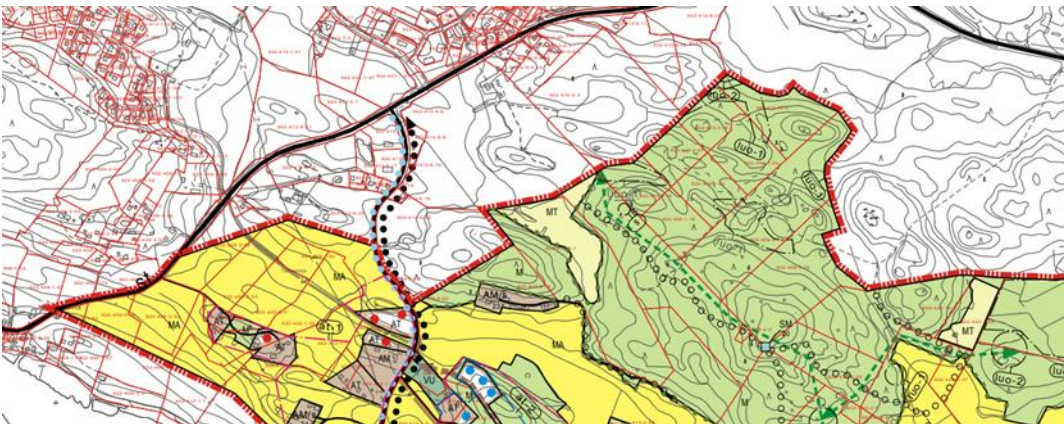


Kuva 3 Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue käsittää Vesilahdentien eteläpuoliset alueet.

Kirkonkylän osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) ja maatilojen talouskeskusten alueita (AM) Vesilahdentien, Valkkistentien, Muuranpolun ja Kilpalantien varsille. Maatalousalueena (MT) on osoitettu Vesilahdentien varrella sijaitsevat pellot sekä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M-1) metsäiset alueet. Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet on osoitettu valkoisella täytöllä. Peltoalueen yhteyteen osoitettu uutta pientalovaltaista asuinalueita, joka on tarkoitettu maaseutumaiseen asutukseen (AP-2). Valkkistentien varteen on osoitettu uusi pientalovaltainen asuntoalue (AP, valkoisella täytöllä). Valkkistentien varteen on lisäksi osoitettu uutta teollisuus- ja varastoaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Vesilahdentien ja Valkkistentien varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Vesilahdentien varteen on osoitettu likimääräinen päiväohjearvon 55 dBA melualueen raja. Alueet, joilla ympäristö säilytetään, on osoitettu merkinnällä /s, niitä on suunnittelualueella 4 kappaletta.

Kirkonkylän osayleiskaavaan liittyvät seuraavat yleismääräykset:

- Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena (MRL 42§)
- AP, AP-1, AP-2, AP/TY, PL, PY, TY ja ET alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
- Jätevesien käsittely tulee järjestää kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.
- Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole yksilöity.
- Asemakaavoituksen - sekä toteutuksen yhteydessä tulee huolehtia uudisrakennusten sopeutumisesta materiaaleiltaan, mittakaavaltaan ja väriykseltään ympäröivään rakennuskantaan sekä maisemaan.
- Aluetta koskevat valtioneuvoston 1.1.2002 voimaan tulleen periaatepäätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kulttuuriympäristörajaus on karttaotteessa.



Kuva 4 Ote Koskenkylän ympäristön osayleiskaavasta (ei mittakaavassa).

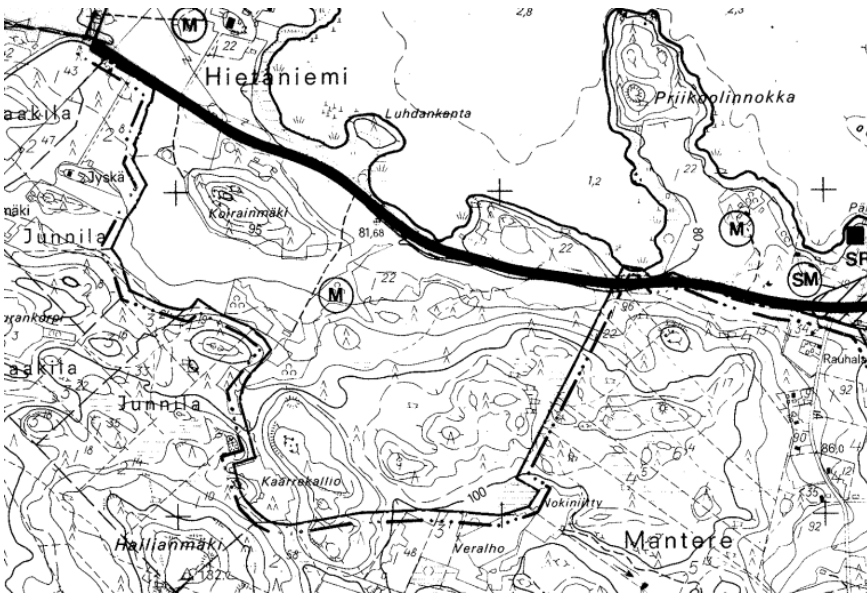
Koskenkylän ympäristön osayleiskaavassa alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä maatalousaluetta (MT). Suunnittelualue ei ulotu maisemallisesti arvokkaille peltoalueille (MA) eikä maatilojen talouskeskuksen alueelle (AM/s). Pellon ja metsän rajat on osoitettu tärkeänä metsänrajana. Aluevarausten lisäksi alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-1 ja luo-2), ekologinen viheryhteystarve (vihreä pistekatkoviiva ja nuolet) ja ulkoilureitin sijainniltaan ohjeellinen yhteystarve (palloviiva). Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (sk-1). Lisäksi alueella on kiinteä muinaisjäännös (SM, Hailianmäki) sekä muu arkeologinen kulttuuriperintökohde (s, Hailianmäki B). Valkkistentie on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävänä tielinjana.

Koskenkylän ympäristön osayleiskaavaan kohdistuu seuraavat yleismääräykset:

- Tämän yleiskaavan at-1-alue-rajaukseen kuuluvilla AT- ja AM-alueilla saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman asemakaavaa. Tämä määräys on voimassa 10 vuotta kerrallaan (MRL 44).
- Kaava-alue osoitetaan suunnittelutarvealueena.
- Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä, jollei kaavamääräyksissä toisin ohjata.
- Kaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet. Ohjeita tulee noudattaa alueen rakentamisessa.
- Rakentamista koskevat määräykset AT-alueilla:
 - Uuden rakennuspaikan koko on oltava vähintään 5000 m², mikäli puhdas- ja jätevesi (oma kaivo, jätevesien maaperäkäsittely ja mahdollisesti myös maalämpö) käsitellään omalla tontilla. Mikäli rakennuspaikka liitetään kunnallistekniikkaan, voi sen koko olla vähintään 3000 m².
 - Rakennuspaikalle yhteensä laskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yksittäisen uudisrakennuksen suurin sallittu kerrosala on 300 m².
 - Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 5,0 m.
 - Rakennuspaikalle voidaan rakentaa toinen asuinrakennus, mikäli kaavassa sr-merkinnällä osoitetun, rakennuspaikalla olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymistä ei voida muulla tavoin turvata.
- Rakentamista koskevat määräykset AM-alueilla:
 - Rakennuspaikalle yhteensä laskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

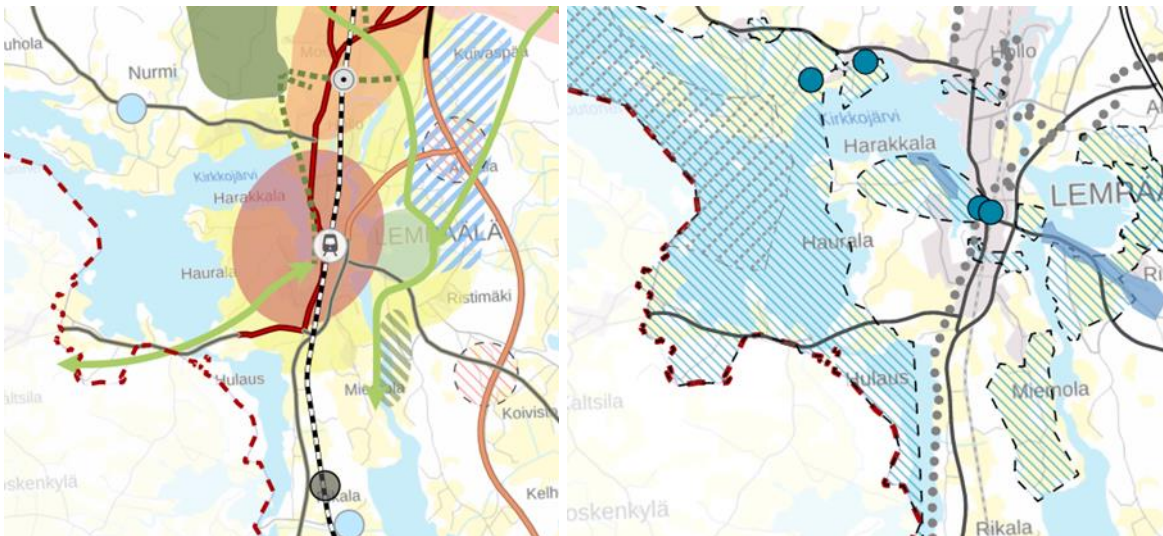
3.2.4 Yleiskaavatilanne Lempäälässä

Kaava-alue rajautuu idässä Lempäälän ja Vesilahden väliseen kuntarajaan. Lempäälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt Lempäälän yleiskaavan 28.9.1981, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Yleiskaava ei ole lainvoimainen.



Kuva 5 Yleiskaavatilanne Lempäälässä suunnittelualan kuntarajaan rajautuen.

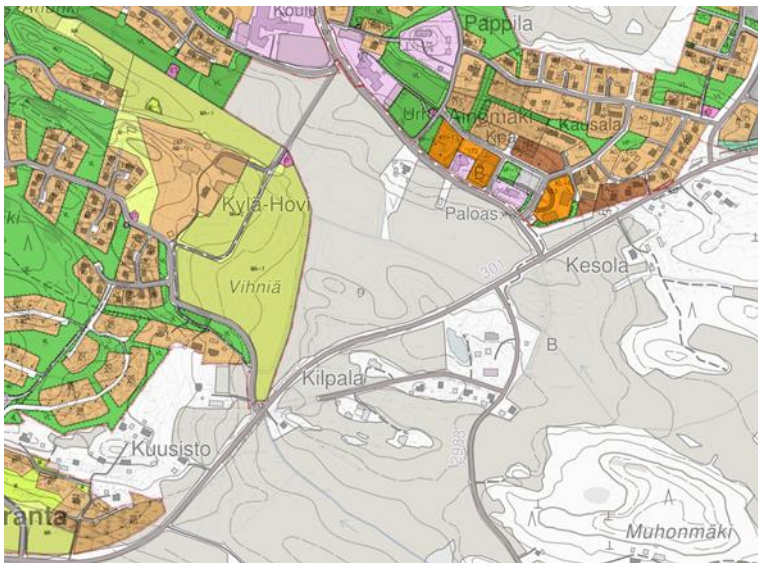
Lempäälän puolella kuntarajaa on voimassa strateginen yleiskaava 2040, joka on tullut voimaan 18.8.2021. Strateginen yleiskaava osoittaa suunnittelualan tuntumaan ekologisen yhteyden. Strategisen yleiskaavan kartassa 2 vastaava alue on osoitettu kulttuuriympäristön merkittävänä arvoalueena.



Kuva 6 Ote Lempäälän strategisesta yleiskaava 2040; kartta 1 vasemmalla ja kartta 2 oikealla.

3.2.5 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja. Suunnittelualue sijaitsee asemakaava-alueen rajapinnassa. Vesilahdentien pohjoispuolella Rautialantien itäpuoli sekä Suomalantien ja Vihniäntien ympäristöt ovat asemakaavoitettu.



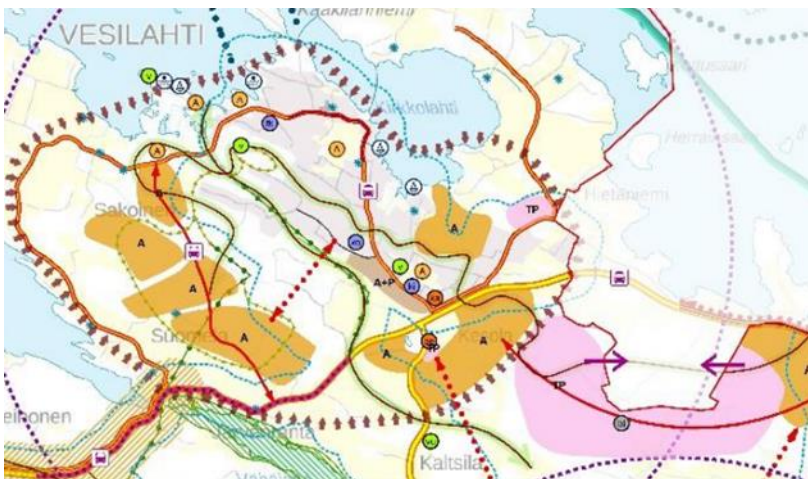
Kuva 7. Ote Vesilahden karttapalvelusta, jossa näkyvät kunnan asemakaavoitetut alueet.

3.2.6 Tampereen seudun rakennesuunnitelma 2040

Seutuhallitus hyväksyi kaupunkiseudun rakennesuunnitelman vuoteen 2040 17.12.2014. Rakennesuunnitelman päivitystyö on kesken. Rakennesuunnitelmassa Vesilahden kirkonkylä on osoitettu lähipalvelukeskuksena, jonne on mitoitettu 1 500 uutta asukasta.

3.2.7 Maankäytön strateginen kehityskuva ja kaavoitusohjelma

Vesilahden maankäytön strateginen kehityskuva (oikeusvaikutukseton) ja kaavoitusohjelma on laadittu alkuvuodesta 2020. Kaavoitusohjelmassa alue on osoitettu tiivistyvänä taajamana ja Kesola–Muhonmäki–Muurankorpi -alueelle on määritelty 165 asuntoa ja 620 asukasta. Koskenkylän suuntaan on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Vesilahdelle laaditaan parhaillaan konseptisuunnitelmaa, joka täydentää kunnan strategisia tavoitteita.



Kuva 8. Ote Vesilahden maankäytön suunnittelun strategisesta kehityskuvasta; Kirkonkylän ja Koskenkylän alueet 7.2.2020. Suunnittelualue sijoittuu pääosin ruskealla osoitetulle A-alueelle.

3.2.8 Rakennusjärjestys

Vesilahdella on voimassa 9.3.2015 § 14 hyväksytty rakennusjärjestys.

3.2.9 Pohjakartta ja kiinteistöt

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttaa mittakaavassa 1: 10 000 täydennettynä numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK), joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

3.2.10 Muut mahdolliset selvitykset, hankkeet ja inventoinnit

- Vesilahden perusinventointi, J. Pukkila, V. Laakso, J-M Vuorinen 1995
- Vesilahti: Kirkonkylän ja sen ympäristön rakennusinventointi ja maisemahistorian selvitys, Jari Heiskanen 2004
- Arkeologinen osainventointi Vesilahden Kirkonkylän osayleiskaava-alueella, Kalle Luoto 2006
- Koskenkylän ja Mantereen osayleiskaavan metsäalueiden luontoselvitys, Kati Skippari 2009
- Vesilahden arvokkaat luontokohteet, Kari Laamanen 2010
- Koskenkylän ympäristön osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti 2011, tark. 2014
- Koskenkylän osayleiskaava-alueen rakennusinventointi, Anna Lyyra-Seppänen 2011
- Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan liito-orava- ja norokartoitus, Kari Laamanen 2013
- Koskenkylän osayleiskaava-alueen maisemaselvitys, Airix Ympäristö 2013
- Vesilahden Koskenkylän osayleiskaavan liikenneselvitys, Sweco 2014
- Koskenkylän osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi, Mikroliitti 2014
- Vesilahti: Koskenkylän ympäristön osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventoinnin osuus: vanha tielinja, T. Jussila 2011
- Vesilahti Kaakila–Kaltsila maakaapelilinjan suunnittelun alueen arkeologinen inventointi, Kirsi Luoto 2014
- Tampereen kaupunkiseudun viherverkkoselvitys
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021
- Vesilahden arvokkaat luontokohteet 2021, Vesilahti 2021

Osayleiskaavaa laadittaessa tukeudutaan pitkälti kunnan strategiaan tavoitteisiin ja linjauksiin, aikaisempien osayleiskaavoitusten yhteydessä laadittuihin olemassa oleviin selvityksiin sekä Pirkanmaan maakuntakaavan tausta-aineistoihin.

Erillisselvityksinä laaditaan liikenneselvitys rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, luontoselvitys muuttuvan maankäytön osalta sekä arkeologinen inventointi. Liikenneselvitys ja luontoselvitys valmistuvat ehdotusvaiheeseen. Liikenneselvityksen nykytila-analyysi ja liikennelaskennat ovat valmistuneet valmisteluvaiheessa.

4. Perusselvitykset

4.1 Yleistä

Kaava-alue rajautuu Vesilahden keskustaajamaan Vesilahdentien eteläpuolella. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, jolle on tyypillistä pitkiä näkymiä avaavat ja kumpuilevat viljelyaukeat.

4.2 Luonnonympäristö

Koskenkylän ja Mantereen alueelta on laadittu metsäalueiden luontoselvitys vuonna 2009. Selvitysalueelta on tarkoitus laatia luontoselvitys etenkin muuttuvan maankäytön osalta maastokaudella 2023, mikä huomioidaan kaavatyön ehdotusvaiheessa. Vuoden 2009 selvityksen mukaan Vesilahdentien tuntumassa on runsaasti lehtomaista kangasmetsää. Muurankorven läheisyydessä on kuusivaltaista lehtometsää. Selvityksen mukaan alueella on neljä erityiskohdetta, eli kaksi rehevää metsäojaa sekä ravinteikas korpialue ja rehevä korpilaiikku. Alueella on kuitenkin tehty viime vuosien aikana metsänhoidollisia toimenpiteitä, joista osa päätehakkuina. Alueen luontoarvojen kuvaus tarkentuu ehdotusvaiheessa.

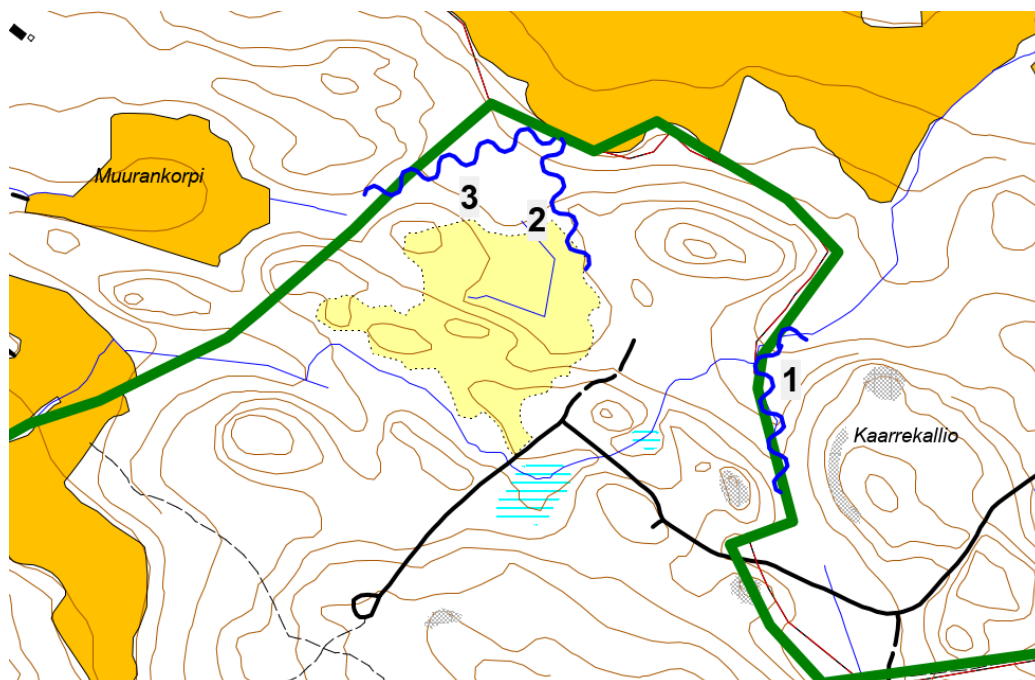
[Täydentyy]

Suomen metsäkeskuksen avoimen metsä- ja luontotiedon mukaan alueella ei sijaitse Metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

4.2.1 Luonnonsuojelu

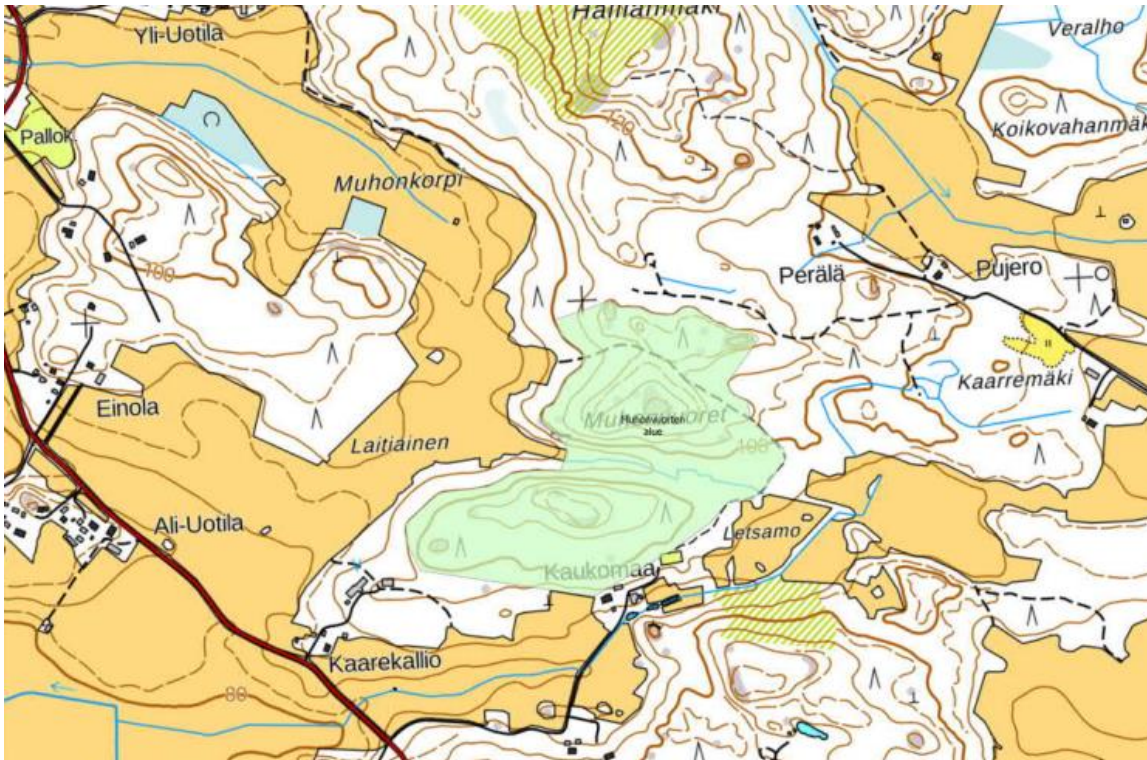
Osayleiskaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelualueita.

Alueelta on laadittu liito-orava- ja norokartoitus Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan laadittaessa. Selvityksen mukaan Muurankorven alueella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue sekä kolme noroa. Norot sijoittuvat Lempäälän rajan tuntumaan Kaarrekallion luoteispuolelle sekä Muurankorven itäpuolelle.



Kuva 9. Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat norot esitetty sinisellä. Vihreällä silloinen selvitysalue. © Koskenkylän ympäristön norokartoitus 2013 / Kartta Kati Skippari, Selvitys Kari Laamanen.

Vesilahden arvokkaat luontokohteet 2021 -selvityksen mukaan läheisin suunnittelualuetta sijaitseva arvokas luontokohde on Muhonvuorten metsä, joka sijaitsee Hailianmäen eteläpuolisella metsäalueella. Muhonvuorten kalliot ovat mäntyvaltaista sekametsää, jonka notkoissa valtapuuna on kuusi. Kasvillisuustyypit vaihtelee kuivahkosta puolukkatyypistä saniaislehtoon.



Kuva 10. Muhonvuorten metsä osoitettuna vaalean vihreällä, Hailianmäki näkyy kartan pohjoisosassa. © Vesilahden arvokkaat luontokohteet 2021.

4.2.2 Luonnonolot

Kaava-alue sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä. Alueen metsät ovat luontotyyppiltään lehtomaista kangasta, puustoltaan sekametsää. Metsät ovat talouskäytössä ja niissä on tehty hoitotoimenpiteitä. Laajat pellot ovat viljelykäytössä, mikä vähentää niiden lajiston monipuolisuutta. Kaava-alueella ei ole soita.

4.2.3 Kasvillisuus ja eläimistö

Alueella on havaittu aikaisemman kaavoituksen yhteydessä liito-oravaa, ja alueelle on tehty metsänhoidollisia toimenpiteitä edellisen liito-oravakartoituksen jälkeen. Liito-oravan elinympäristön nykytilaa sekä alueen lajistoa on arvioinut biologi (FM) Pinja Mäkinen karttatarkastelun ja aiemmin laadittujen selvitysten perusteella valmisteluvaiheessa syksyllä 2022.

Lähtötietona on käytetty Suomen lajitietokeskuksen (2022) laji.fi -tietokannasta salatut ja karkeistetutkin havainnot sisältävällä tietopyynnöllä (7.11.2022) hankittua havaintoaineistoa koskien uhanalaisten, silmälläpidettävien ja lakisääteisesti suojeltujen eliölajien sekä vieraslajien tunnettuja esiintymispaikkoja ja petolintujen tunnettuja pesäpaikkoja. Suomen lajitietokeskuksen tietokantatietojen osalta lähtötietoina huomioitiin 2010- ja 2020-lukujen havainnot. Petolintujen pesäpaikkatiedot tarkastettiin laji.fi:n kautta 7.11.2022 tehdyillä tietopyynnöllä suojelunarvoisten petolintujen pesäpaikkojen tietokannasta (Luonnontieteellisen keskusmuseon kuratoima tietokanta), rengastus- ja löytörekisteristä sekä

Metsähallituksen vastuulajien (maakotka ja muuttohaukka) osalta LajiGIS:Lajin seurantakohteet: Petolinnut -tietokannasta huomioiden myös nollahavainnot eli tuloksettomat pesäntarkastukset.

Kaavan suunnittelualueella tai 1 km:n säteellä siitä ei ole Suojelunarvoisten petolintujen pesäpaikkojen tietokannan (Luonnontieteellisen keskusmuseon kuratoima tietokanta) pesäpaikkoja, eikä Metsähallituksen vastuulajien maakotka ja muuttohaukka) pesäpaikkoja, eikä Rengastus- ja löytörekisterissä mainittuja uhanalaisten, silmälläpidettävien, lintudirektiivin liitteen I lajien tai erityisesti suojeltavien tai suomen kansainvälisiin vastuulajeihin kuuluvien lintulajien tunnettuja pesäpaikkoja.

Kaavan suunnittelualueella ei ole liito-oravaa lukuun ottamatta laji.fi:ssä mainittuja uhanalaisten, silmälläpidettävien, rauhoitettujen, erityisesti suojeltavien eikä luontodirektiivin liitteisiin IVa, IVb, II eikä lintudirektiivin liitteeseen I kuuluvien eliölaajien tunnettuja esiintymispaikkoja.

Suomen lajitietokeskuksen tietokantaan on tallennettu liito-oravahavainnot vuodelta 2013. Nämä havainnot sijoittuvat kaava-alueen koillisreunaan. Havainto koskee kolohaapoja, joiden läheltä on havaittu liito-oravan papanoita. Nämä laji.fi -tietokantaan kirjatut liito-oravahavainnot sijoittuvat samoille seuduille kuin Vesilahden Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan liito-orava- ja norokartoituksen (Laamanen, 2013) rajatut liito-oravakohteet (kohteet 1 ja 2) ja ilmeisesti koskevat juuri kyseisen selvityksen yhteydessä tehtyjä havainnot.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen heikennys- ja hävityskielto. Vuoden 2013 liito-oravalle sopiva elinympäristö selvitysalueen eteläosassa on kauttaaltaan ympäristöineen avohakattu, eikä siten ole enää huomionarvoinen liito-oravan kannalta.

Maanmittauslaitoksen ortoilmakuvien ja vuoden 2019 puustonkorkeustiedon (LUKE:n MVMI-aineisto) lisäksi tarkastettiin Paikkatietoikkunasta metsänkäyttöilmoitusten paikkatieto: vuonna 2013 tunnistetuilla tai laji.fi -tietokannassa mainituilla liito-oravan elinalueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä (kaavan suunnittelualueella) ei ole vuonna 2017 tai sitä myöhemmin jätettyjä metsänkäyttöilmoituksia, joten alueilla ei ole tehty tuoreita hakkuita.

Liito-oravatilanne selvitetään tarkemmin maastossa keväällä 2023 ja selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Suunnittelualueella ei sijaitse haitallisten vieraslajien tunnettuja esiintymispaikkoja.

4.2.4 Vesistöt ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue (Henneri) sijaitsee noin 5 kilometrin etäisyydellä Lempäälässä.

Pintavesiä alueella on pieni lampi Vesijärventien ja Valkkistentien risteyksen länsipuolella. Lisäksi alueella on muutama noro sekä oja.

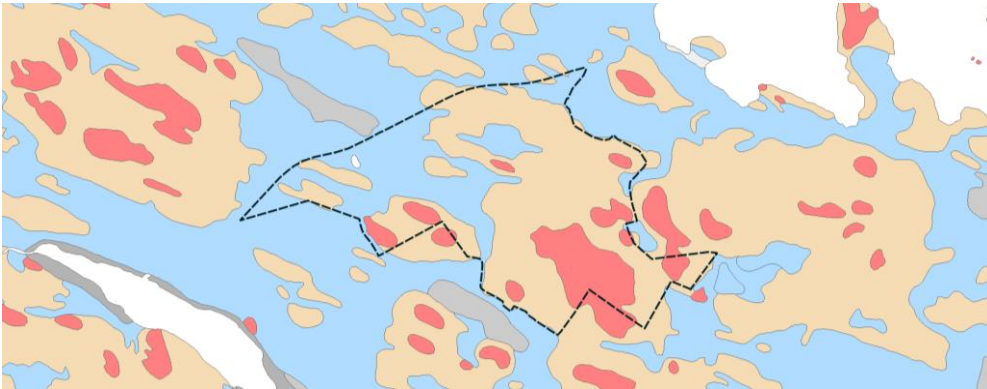
4.2.5 Tulva-alueet

Suunnittelualue ei sijaitse tulva-alueella.

4.2.6 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen pellot sijaitsevat savisella maaperällä. Asutus on keskittynyt pääasiassa moreeniselänteille.

Maaston korkeimmat kohdat Hailianmäellä ja Muhonmäen tuntumassa ovat kalliomaata ja korkeussuhteet vaihtelevat koko suunnittelualueella noin 85 metristä noin 130 metriin merenpinnan yläpuolella. Itä- ja eteläosat alueesta ovat muutoin pitkälti hiekkamoreenia.



Kuva 11. Pohjamaalajit (GTK) sekä kaava-alueen raja. Sinisellä esitetty savi, vaalean ruskealla hiekkamoreeni sekä punaisella kalliomaata.

4.2.7 Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumiseriskit

Pilaantuneilla maa-alueilla on ihmisen toiminnan seurauksena aineita, joista aiheutuu haittaa tai merkittävä riski ympäristölle tai terveydelle, viihtyisyyden vähentymistä tai muuta niihin verrattavissa olevaa haittaa. Haitallisia aineita päätyy maaperään esimerkiksi onnettomuuksien, vahinkojen ja pitkän ajan kuluessa tapahtuneiden vähittäisten päästöjen seurauksena. Myös entiset jätteiden hautaukset maahan ovat syynä maaperän pilaantumiselle. Pahimmillaan aineet voivat kulkeutua maaperässä pohjaveteen, vesistöön tai levitä ympäröiville alueille.

Pilaantuneilla maa-alueilla on ryhdyttävä toimenpiteisiin haittojen ja riskien vähentämiseksi hyväksyttävälle tasolle, joka riippuu alueen maankäytöstä. Tavoitteena on, että haitallisten aineiden vaikutukset ympäristössä estetään ennakolta tai, jos niitä ei voida kokonaan estää, rajoitetaan mahdollisimman vähäisiksi. Yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä mm. alueen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimisesta, sekä puhdistamisesta ennen muuttuvaa maankäyttöä.

Suunnittelualueella on yksi maaperän tilan tietojärjestelmäkohde (MATTI), minkä lisäksi alue rajautuu toiseen kohteeseen. Suunnittelualueella sijaitseva kohde on toimiva polttoaineen jakelupiste Valkkistentiellä. Kohdetta koskee selvitystarve, mikä tarkoittaa, että kohteen maaperän pilaantuneisuutta ei ole kattavasti todennettu ja se on selvítettävä esim. maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa.

4.3 Maisema

Maisemamaakuntajaossa Vesilahti kuuluu Hämeen viljely- ja järvimaahan sekä tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisuutuun. Maisemamaakunnalle ominaisia ovat vesistöt, kumpuilevat viljelysmaat sekä pitkittäisharjut. Keski-Hämeen viljely- ja järvisuutua voidaan pitää Hämeen varsinaisena ydinalueena, sillä laajat savikoille muodostuneet viljelyaukeat ja vanha asutus on keskittynyt tälle alueelle. Seudun maisemat ovat usein pieniirteisiä ja monimuotoisia.

4.3.1 Maiseman yleiskuvaus

Vesilahti jakautuu maisemansa puolesta kolmeen eri alueeseen, missä Pyhäjärven seudulle on ominaista rantaviivan polveilevuus ja monimuotoiset rantatyytit. Sisämaahan siirryttäessä leimallista ovat savimaiden viljelysmaat ja laitumet. Etelä- ja länsiosissa kuntaa ominaista on puolestaan korkeat ja karut moreeniseudut, joissa maisemaa hallitsee laajat havumetsäalueet. Suunnittelualue sijoittuu näistä alueista sisämaan viljelymaisemaan. (Vesilahden arvokkaat luontokohteet 2021).

Suunnittelualueen peltomaisemat sijaitsevat Vesilahdentien ja Valkkistentien varrella. Peltoaukea jatkuu alueen länsiosissa sekä pohjoiseen että etelään suunnittelualueen ulkopuolelle. Alueen itä- ja eteläosat sijoittuvat metsäiselle alueelle, jonne on paikoin tehty hakkuita. Alue on mäkiä, korkeussuhteiltaan

pääasiassa 90–105 mmpy. Hailianmäki kohoaa 130 mmpy tasolle. Pellot sijoittuvat alaville savimaille ja rakennuskanta selänneille peltojen viereen.

Hailianmäen, Verahon, Muurankorven, Nokiniityn ja Muhonvuorten ympäristöä on kuvattu maisemaselvityksessä (2013) laajaksi yhtenäiseksi metsäalueeksi, jossa on sekä hoidettua että harvennettua metsää. Alue muodostaa maisemallisesti oman kokonaisuutensa, joka eroaa maatalousympäristöstä ja luo tälle maatalousympäristölle tärkeää maisemarajaa. Suunnittelualueen eteläosassa kohoaa Hailianmäen selänne, jossa on nyt laadittavan kaavan korkein kohta.

Vuoden 2013 maisemaselvityksessä Hailianmäen, Verahon, Muurankorven, Nokiniityn ja Muhonvuorten ympäristöä kuvataan seuraavasti:

”Alue on selvitysalueen laajin yhtenäinen metsäalue, jossa on sekä hoidettua että harvennettua metsää. Myös koko selvitysalueen korkein kohta sijaitsee Muhonvuorilla. Maaperä on pääosin hiekkamoreenia. Maisemallisesti alue on oma kokonaisuutensa, joka poikkeaa maatalousympäristöstä, jolle se luo tärkeää maisemarajaa paitsi teiden läheisillä reunoillaan myös pienipiirteisten metsäniittyjen tuntumassa.”



Kuva 12 Vesilahdentieltä avautuvaa peltoaukeaa kohti Valkkistentietä. Kuva © Hanna Ojutkangas.



Kuva 13 Näkymä Valkkistentieltä kohti Muhonkorventietä. Kuva © Hanna Ojutkangas

Sweco | Vesilahdentien eteläinen osayleiskaava

Työnumero: 23703226

Päiväys: 9.12.2022

Versio: 1

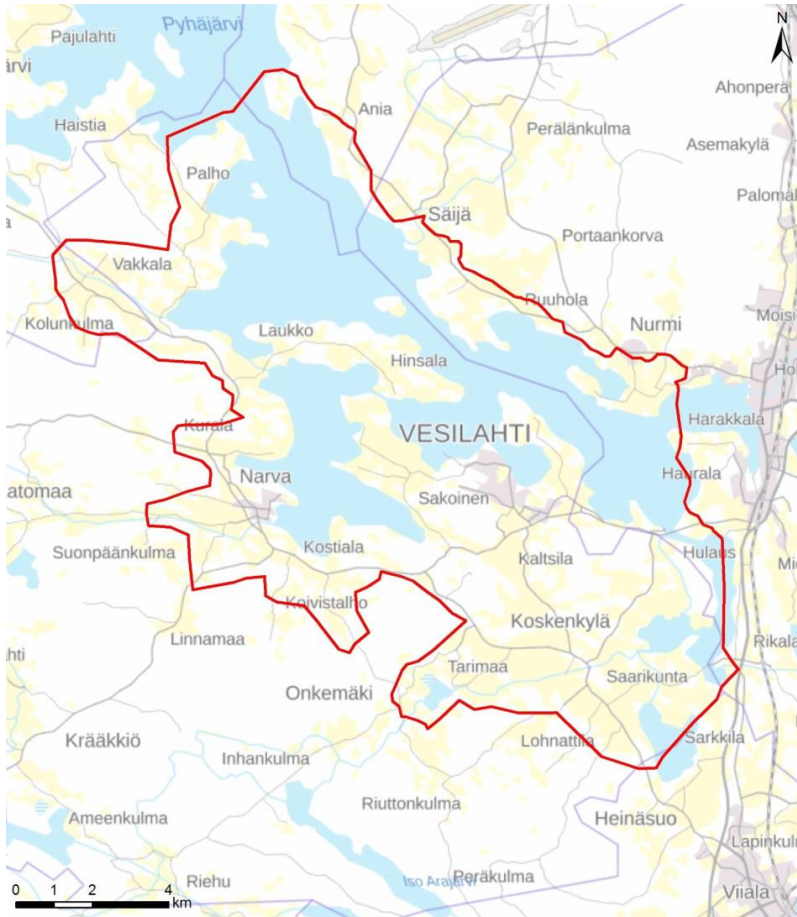
Dokumenttiviite:

\\sweco.se\fi\projects\fitmp02\we\23703226_vesilahti_osayleiskaavojen_uudistamistyö\000\c_suunnitelmat\02_valmisteluvaihe\23703226_vesilahdentien_eteläinen_oyk_luonnos_kaavaselostus_20221209.docx

4.3.2 Arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, Vesilahden kulttuurimaisema, kuten Vesilahden keskustaajamakin alueen pohjoispuolella.

Vesilahden kulttuurimaiseman arvot liittyvät historialliseen maanviljelysmaisemaan. Pitkästä asutuksesta kertovat lukuisat muinaisjäännökset sekä pitkät ja ehyet näkymät peltojen yli vesistöjen suuntaan. Asutus noudattaa perinteistä rakennetta. Maisemallisia arvohteita ovat Laukon kartano, Vesilahden kirkonkylä sekä useat keskiaikaiset kylät. (VAMA 2021).



Kuva 14. Ote valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta punaisella. © SYKE, MML 2021/ VAMA 2021

4.4 Rakennettu ympäristö

Rakennettua ympäristöä sijoittuu pääasiassa suunnittelualueen pohjoisosaan Vesilahdentien ja Valkkistentien läheisyyteen. Rakennuskanta on painottunut pitkälti 1900-luvun puoliväliin sekä 1980-luvulle. Kokonaisuudesta erottuu kaksi historiallista tilaa.

Kaava-alueelta on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys lokakuussa 2022. Kaava-alueen pohjoisosan osalta rakennettu kulttuuriympäristö on inventoitu edellisen kerran vuonna 2004.

4.4.1 Yhdyskuntarakenne ja asutuksen nykytila

Alueen rakennuskanta sijoittuu Vesilahdentien ja Valkkistentien varsille. Alueen rakennuskanta on painottunut 1900-luvun puoliväliin ja 1980-luvun rakennuksiin. Varsinkin ennen 1980-lukua rakennetut

rakennukset ovat pääasiassa puolitoistakerroksisia, satulakattoisia ja puurakenteisia sekä julkisivultaan vaalean sävyisiä. 1980-luvun rakennukset ovat puolestaan usein tiiliverhoituja ja yksikerroksisia. Osa asuinrakennuksista on ollut aiemmin muussa käytössä, kuten kauppana tai pienteollisuuskäytössä. Useita rakennuksia on myös laajennettu alkuperäisestä.

Valkkistentien ja Kilpalantien risteysalueella on pitkä teollisuushistoria. Alueella on ollut 1900-luvun alussa tiilitehdas, minkä jälkeen teollinen toiminta on jatkunut eri muodoissaan.



Kuva 15. Kesolantila Vesilahdentieltä katsottuna. Kuva © Hanna Ojutkangas



Kuva 16. Pienteollisuusrakennus Valkkistentien ja Kilpalantien risteuksen tuntumassa. Kuva © Hanna Ojutkangas

4.4.2 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) eikä maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

4.4.3 Paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

Syksyllä 2022 valmistuneen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen perusteella paikallisesti arvokkaana kohteena tulisi huomioida Kesolan päärakennus sekä pihapiirin riviaitta ja sauna sekä Kovelon III asuinrakennus. Kovelon III osalta on mahdollista käyttää kevyempää suojelumerkintää. Yksittäisten rakennussuojelukohteiden lisäksi alueen suunnittelussa tulee huomioida alueen kerroksellisuus ja kohteiden rakentuminen pitkällä aikavälillä. Rakennusten lisäksi Valkkistentie tulee huomioida aluetta kehitettäessä.

Kesola on yksi Vesilahden kirkonkylän kantataloja, sen päärakennus on valmistunut vuonna 1929 ja pihapiirin hirsirakennukset 1900-luvun alussa. Pihapiiri on näkyvällä paikalla pellon reunalla.

Kovelon III asuinrakennus on valmistunut 1950-luvun alussa ja sen valmistumiseen on ollut yhteys alueella sijainneeseen tiilitehtaaseen. Asuinrakennuksessa on vaaleankeltaiseksi rapattu julkisivu ja tiilikatettu satulakatto.

Kukkaro on paikallisen kehityshistorian yhteyksiensä vuoksi tärkeä rakennus ja maisemallinen kiintopiste Kilpalantien ja Valkkistentien risteyksessä. Kukkarossa on toiminut kauppa ja se on osa 1950-luvun rakennuskantaa.

Pelppo edustavaa hyvin säilynyttä perinteistä rakennuskantaa 1940-luvulta. Se on osa Kesolan tilan historiaa, sillä se on aikanaan lohkottu Kesolasta entiselle isännälle vaarinpirtiksi.

4.5 Arkeologinen kulttuuriperintö

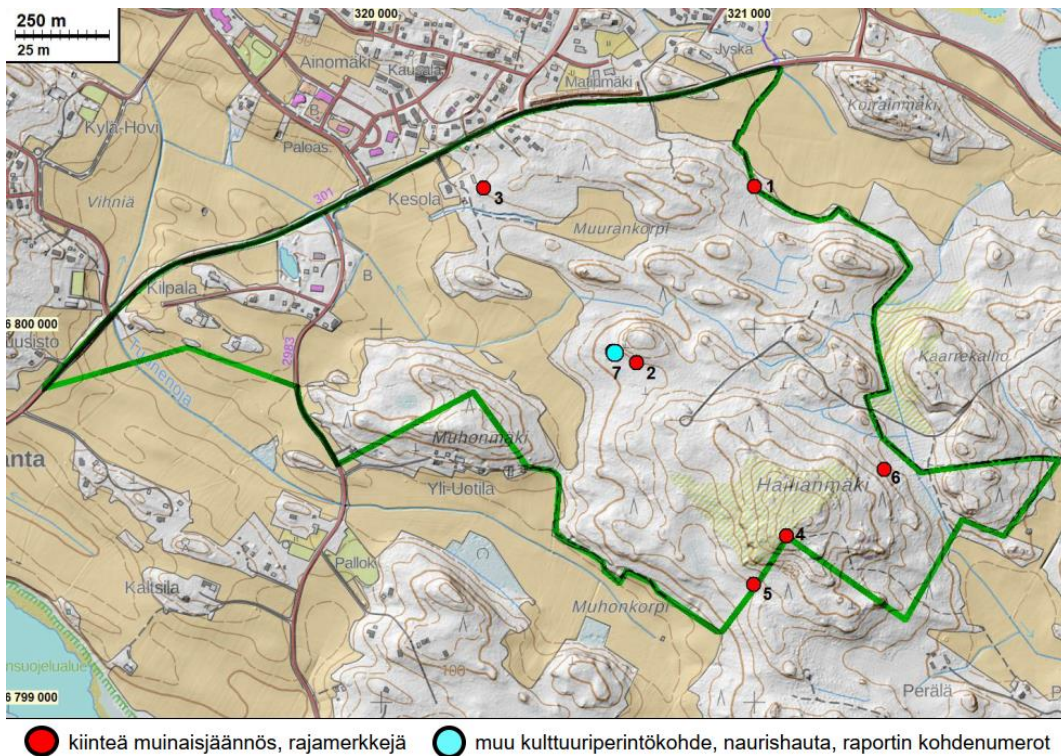
Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi maastokaudella 2022. Selvityksen mukaan alueella on kuusi kiinteää muinaisjäännettä, jotka ovat kaikki historiallisen ajan kivirakenteita, rajamerkkejä. Rajamerkeistä kolme sijoittuu Hailianmäen ympäristöön, yksi Kesolan tilan läheisyyteen, yksi Lempäälän rajalle sekä yksi Muurankorven eteläpuolella sijaitsevalle kumpareelle.

Inventoidut kiinteät muinaisjäännökset ovat seuraavia:

1. Vesilahti Muurankorpi, historiallinen kivirakenne, rajamerkki
2. Vesilahti Hailianmäki 3, historiallinen kivirakenne, rajamerkki
3. Vesilahti Kesola, historiallinen kivirakenne, rajamerkki
4. Vesilahti Hailianmäki, historiallinen kivirakenne, rajamerkki
5. Vesilahti Hailianmäki 2, historiallinen kivirakenne, rajamerkki
6. Vesilahti Hailianmäki 3, historiallinen kivirakenne, rajamerkki

Alueella sijaitsee myös yksi muu kulttuuriperintökohde, Hailianmäki B, joka on löydetty vuoden 2014 inventoinnissa (Sepänmaa). Kohde on kuoppa ja sen arvellaan olevan naurishauta. Vuoden 2022 inventoinnissa todetaan, että kohdetta ei löydetty, sillä alue on hakattu 6–10 vuotta sitten ja se on korkean ja tiheän heinäkasvillisuuden peitossa. Tietoa rakenteen kunnosta ei ole pystytty todentamaan.

Lisäksi suunnittelualuetta länsiosassa halkova Valkkistentie on osa historiallista Vesilahti–Akaa -tielinjaa.



Kuva 17. Kaava-alue rajattu vihreällä, kiinteät muinaisjäänökset punaisella pisteellä ja muu kulttuuriperintökohde sinisellä. © Mikroliitti.

4.6 Liikenne ja melualueet

Kaava-alue rajautuu pohjoisosistaan Vesilahdentiehen, joka on seututie (st 301). Kaava-alueen läpi kulkee Valkkistentie (yhdistie 2983). Vesilahdentien itäosassa nopeusrajoitus on 80 km/h, mikä vaihtuu 50 km/h nopeusrajoitukseksi hieman ennen Kaakkilanmutkaa. Myös Valkkistentien pohjoisosassa on 50 km/h, mikä muuttuu 60 km/h rajoitukseksi Kilpalantien eteläpuolella. Väyläviraston mukaan keskimääräinen vuorokausiliikenne Vesilahdentiellä Rautialantieltä koilliseen on ollut vuonna 2021 4 990 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Valkkistentiellä 474 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Vesilahdentien varrella on julkisen liikenteen pysäkit. Vesilahdentiellä on pienet osuudet kevyen liikenteen väylää Rautialantien ja Valkkistentien risteysalueella sekä Muuranpolun ja Puolipolun varsilla.

[Täydentyy]

4.7 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueelle ei sijoitu sähköverkon suurjännitelinjoja.

Vesi- ja viemäriverkostoa on toteutettuna Vesilahdentien tuntumassa lähellä suunnittelualueen rajaa. Vesilahden kunnan vesihuollon toiminta-alue sisältää vesijohto- ja viemäriverkostot sekä lähivuosina tehtävät toiminta-alueiden laajennukset. Toiminta-aluepäivitys on tehty edellisen kerran vuonna 2009. Toiminta-alueen päivitystä laaditaan parhaillaan Lempäälän veden toimesta. Toiminta-alueen määrittäminen perustuu vesihuoltolain (9.2.2001/119) toisen luvun määräyksiin toiminta-alueista.

4.8 Maanomistus

Vesilahden kunnan omistama maa-alue sijoittuu kaava-alueen luoteisosaan. Kaava-alueen maanomistajina ovat pääasiassa yksityiset maanomistajat.

4.9 Väestö, rakentamispaine

Vesilahden kunnan asukasluku oli voimakkaammillaan kasvussa vuodesta 2004 vuoteen 2009, minkä jälkeen kasvu hidastui ja kääntyi muutamaksi vuodeksi hienoiseen laskuun vuosina 2015–2019. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2021 Vesilahdella oli 4 444 asukasta ja asukasluku oli kasvanut 77 asukkaalla verrattuna vuoteen 2020.

4.10 Elinkeinot ja palvelut

Alue tukeutuu Vesilahden kirkonkylän palvelutarjontaan, joka on keskittynyt Rautilantien varteen Vesilahdentien pohjoispuolelle kaava-alueen rajan tuntumaan. Päivittäistavarakaupat sijaitsevat Rautialantien eteläpäässä, josta etäisyyttä suunnittelualueen pohjoisrajaan on vähimmillään alle 100 metriä. Lähin koulu, Vesilahden yhtenäiskoulu sijaitsee noin kilometrin päässä.

Suunnittelualueella harjoitetaan maa- ja metsätaloutta sekä yritystoimintaa, jonka tarjoamat palvelut sijoittuvat pääasiassa Valkkistentien ja Vesilahdentien varteen.

4.11 Virkistys

Alueella ei sijaitse erillisiä virkistysalueita, mutta metsäisiä alueita on kuitenkin mahdollista käyttää virkistykseen.

4.12 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5. Tavoitteet

5.1 Yleiset tavoitteet

Kaavahankkeen keskeisinä tavoitteina ovat kunnan väestönkasvuun varautuminen, yhdyskuntarakenteen jäsentäminen, keskustan eteläpuolisen alueen kehittäminen, kulkuyhteyksien kehittäminen, elinkeinoelämän kasvun vahvistaminen ja asuinympäristöjen laadun ja monipuolisuuden edistäminen. Yhtenä konkreettisena tavoitteena on vahvistaa kunnan asuin- ja yritystonttitarjontaa sekä edesauttaa kunnan energiaomavaraisuutta.

Vesilahden kirkonkylään tiiviisti rajautuvan suunnittelualueen maankäytön kehittäminen yhdyskuntarakenteen jäsentämiseen ja tiivistämiseen palvelee myös Tampereen kaupunkiseudun yhteisiä tavoitteita mm. väestökehityksen osalta. Tavoitteena on Vesilahden lähipalvelukeskuksen toimintojen tukeminen yleiskaavoituksen kautta.

5.2 Mitoitustavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan osayleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Osayleiskaavan realistisella mitoituksella edistetään yhdyskuntarakenteen eheytymistä.

Syyskuun lopulla 2021 Tilastokeskus julkisti koko Suomen näkökulmasta aiempaa synkemmän väestöennusteen, jonka taustalla näkyy erityisesti syntyvyyden lasku. Viime vuosi oli kuudes vuosi peräkkäin, kun Suomessa syntyvyys on vähäisempää kuin kuolleisuus. Väkiluvun kasvua pitää ennusteen mukaan yllä nettomaahanmuutto vuoteen 2034 saakka, jolloin maamme väkiluku olisi 5,6 miljoonaa henkilöä. Tämän jälkeen väkiluku kääntyisi laskuun ja 2050-luvulla maamme väkiluku olisi ennusteen mukaan jo nykyistä pienempi. Yleinen kaupungistuminen kuitenkin keskittää asutusta työssäkäyntivähykkeille.

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen työssäkäyntialueella, joten alueen väestönkasvu on mahdollista saada aiempaa suurempaan nousuun asumisen ja vapaa-ajan vetovoimatekijöitä vahvistamalla. Kunta arvioi muuton alueelle myös voimistuvan ennestään.

Kunnan väestötavoitteena alueelle on 850 uutta asukasta. Asukastiheydellä 15–20 asukasta hehtaarille, 850 uutta asukasta tarkoittaisi noin 42–56 hehtaaria uusia asuntoaluevarauksia. Pitääkseen vetovoimaansa yllä kunnalla on tavoitteena vastat asumisen-, palvelujen ja vapaa-ajanviettomahdollisuuden tarpeisiin, jotka muuttuvat mm. trendien ja sukupolvien kehittymisen myötä. Tarpeisiin on tavoitteena vastata tarjoamalla monipuolista asumista ja vaihtoehtoisia asumismuotoja. Suunnittelualueen maat ovat yksityisomistuksessa, joten rakentamisen toteutuminen on epävarmaa. Näistä syistä yleiskaavatasolla on varauduttava todellista tarvetta laajemmilla aluevarauksilla.

Elinkeinoelämän kasvun vahvistamiseksi tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle noin 30 hehtaarin yhtenäinen aluevaraus, jolla vastataan kysynnän asettamiin vaatimuksiin. Kaikkiaan teollisuus- ja työpaikka-alueita on tavoitteena mahdollistaa suunnittelualueelle noin 50 hehtaaria mm. tulevaisuuden energiantuotantoratkaisuja varten.

6. Suunnittelun vaiheet

6.1 Suunnittelun tarve

Osayleiskaavatyöhön on ryhdytty kunnan aloitteesta.

6.2 Aloitusvaihe

Kunnanhallituksen kaavoituspäätös 29.11.2021 § 226.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 2.6.2022 (MRL 66 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistunut 3.6.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ohjausryhmässä ja kaavatoimikunnan käsittelyssä.

Kunnanhallituksen päätös 13.6.2022 vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asettamisesta nähtäville.

Vireilletulosta on kuulutettu Lempäälän–Vesilahden Sanomissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 30.6.2022 ja se on nähtävillä kunnan Internet-sivuilla koko suunnittelutyön ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan tarvittaessa.

6.3 Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

Viranomaisten työneuvottelu 29.11.2022.

Kaavaluonnos ohjausryhmässä ja kaavatoimikunnan käsittelyssä 7.12.2022.

Kunnanhallitus päättää asemakaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville 15.12.2022.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi kunnanvirastolle sekä kunnan Internet-sivuille. Nähtävilläolosta kuulutetaan Lempäälän–Vesilahden Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Kaavaluonnoksesta voi ilmaista mielipiteensä nähtävilläoloaikana (MRL 62 § ja MRA 30 §).

Saadusta palautteesta laaditaan vastineet, jotka esitetään ehdotusvaiheessa.

6.4 Ehdotusvaihe

Ohjausryhmä ja kaavatoimikunta käsittelevät kaavaehdotuksen.

Kunnanhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnanvirastolle sekä kunnan Internet-sivuille. Nähtävilläolosta kuulutetaan Lempäälän–Vesilahden Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Asianomaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Kaava-alueen sekä siihen rajautuvien alueiden rekisteritietojen mukaisia ulkopaikkakuntalaisia kiinteistöjen omistajia tiedotetaan erikseen.

Kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää kirjallinen muistutus sen nähtävilläoloaikana (MRL 65 § ja MRA 19 §).

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet, jotka esitetään hyväksymisvaiheessa. Kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa, ja merkittävät muutokset edellyttävät uutta nähtäville asettamista. Yhteystietonsa antaneille muistutuksen jättäneille annetaan kaavoittajan vastine.

[Täydentyy]

7. Yleiskaava ja sen perustelut

Suunnittelualueelle asetettujen tavoitteiden mukainen maankäyttö poikkeaa pohjoisosaa lukuun ottamatta Pirkanmaan maakuntakaavan mukaisista aluevarauksista. Suunnittelualue on tarkasteltu kokonaisvaltaisesti ja uusia aluevarauksia osoitettaessa huomioitu kunnan osa-alueen kehittämistarpeet, suojele- ja virkistysarvot sekä elinkeinojen harjoittaminen kuntakeskuksen läheisyydessä. Kehittämistarpeisiin kohdentuen on huomioitu osa-alueen potentiaalinen sijainti taajamarakenteessa, olemassa olevat tekniset verkostot ja kunnan konkreettiset tavoitteet.

Kunnan väestökasvu on ollut viime vuosina noin 2 % vuodessa. Mitoituksessa noin 200 omakotitonttia, Vesilahden perhekoko ja vuotuiset tontinluovutusmäärät huomioiden, vastaa noin 10 vuoden tarvetta, mikä on yleiskaavan toteutumista ajatellen lyhyt aika. Työpaikka-alueiden osalta Tampereen seudun elinkeinojen kehittymistä varten on tarve mahdollistaa riittävän laajoja yritysalueita, johon kaavalla pyritään vastaamaan.

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa ja liikenneverkko eri liikkumismuodoin mahdollistaa sujuvan asumisen, työssäkäynnin, yrittämisen ja vapaa-ajan toimintoja. Työpaikkojen ja palvelujen alueet ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja toisaalta ne sijoittuvat asumiselle varattavien alueiden läheisyyteen siten, jotta henkilöauton käytön tarvetta voidaan välttää. Uuden tieliittymän myötä alueen kautta voidaan muodostaa joukkoliikenteen rengasreitti. Myös kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä ja turvallisten kevyen liikenteen yhteyksien toteuttaminen Vesilahdentielle on otettu huomioon. Etäisyydet suunnittelualueelle osoitetuilta, etenkin asumisen alueilta kuntakeskukseen, palveluihin ja pääväylille ovat osin sujuvammat ja lyhyemmät kuin jo asemakaavojen piirissä olevilta alueilta.

Suunnittelualueella huomioidaan luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä ja viherverkoston muodostuminen ja ekologisia yhteyksiä.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on edustava kulttuurimaisema, jonka arvo perustuu hoidettuun viljelymaisemaan ja pitkiin näkyymiin ja menneisyydestä kertoviin muinaisjäänneksiin sekä perinteiseen rakennuskantaan.

Lähtökohtana suunnittelulle on ollut alueen maankäytön kehittäminen vastaamaan kunnan tarpeita etenkin uuden yritystoiminnan ja muuntautuvan asumisen mahdollistamiseen suunnittelualueen arvot huomioiden. Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Arvokasta maisema-aluetta ja rakennetun ympäristön arvoja on vaalittu tarkoituksenmukaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksin sekä jättämällä peltoaukeita muuttuvan maankäytön ulkopuolelle.

7.1 Yleiskaavan kuvaus

7.1.1 Asuminen

Suunnittelualueen olosuhteet ja olemassa oleva rakenne ovat ohjanneet asumisen sijoittumisen Vesilahdentien ja Valkkistentien läheisyyteen. Osayleiskaavassa asumiselle on osoitettu aluevarauksia, jotka mahdollistavat tarvittaessa tiivistä ja toisaalta pienimittakaavaista ja väljää asumista. Valkkistentien länsipuolella asumista varten osoitetut aluevaraukset on osoitettu voimassa olevan osayleiskaavan mukaan lukuun ottamatta Vesilahdentien vartta, jonne ei ole osoitettu uutta asumista seututien teoreettisen melualueen vuoksi.

Asumiselle on osoitettu noin 30 % aluevarauksista.

Tiiviin asumisen alueet on osoitettu merkinnällä A-1. Alueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, kuten päiväkodin sekä pienimuotoista liike-, palvelu- ja työtiloja. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön merkittävää melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Aluevarausta on osoitettu 15,7 hehtaarin verran.

Pientalovaltaiset asuntoalueet on osoitettu merkinnällä AP-1. Alue on varattu ensisijaisesti asutuksen tarpeisiin. Avoimien peltoalueiden läheisyydessä rakennusten tulee sopeutua maisemaan. Avoimen ja rakentuvan maiseman rajaa on pehmennettävä kasvillisuudella. Avoimiin alueisiin rajautuville alueille tulee istuttaa suojakasvillisuutta uusien rakennusten ympärille. Aluevarauksia on osoitettu 35,3 hehtaaria, johon sisältyy jo rakentuneet alueet.

7.1.2 Työpaikat

Monipuolisilla asumisen alueilla on mahdollista toteuttaa erilaisia työpaikkoja määräysten salliessa liike-, palvelu- ja työtilarakennusten rakentamista. Ensisijaisesti työpaikoille on kaavassa varattu T, EN/T, P- ja TP-alueet. Näitä aluevarauksia on osoitettu yhteensä noin 28 %. Teollisuus- ja energiatuotannon alueiksi on varattu noin 40,4 hehtaaria, palveluille on varattu 2,4 hehtaaria ja työpaikoille 6,9 hehtaaria, eli yhteensä noin 50 hehtaaria tavoitteiden mukaisesti.

Palvelujen ja liikerakentamisen sekä työpaikkarakentamisen alueena (P) on osoitettu Valkkistentien ja Vesilahdentien risteyksen länsipuoli. Alue varataan pääasiassa yksityisille palveluille sekä liiketilojen rakentamista varten. Alueelle voi sijoittaa liike-, toimisto-, ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa ja näihin liittyvää myymälätilaa sekä pienimuotoista varastointia. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Toiminnan laatuun ja rakennetun ympäristön taajamakuulliseen ilmeeseen kiinnitetään erityistä huomiota läheisestä asutuksesta ja sijainnista johtuen.

Työpaikka-alueena (TP) on osoitettu Vesilahdentien varrella kaksi aluetta. Alue on tarkoitettu pääasiassa liike-, tuotanto- ja toimitilojen rakentamista varten. Tuotanto tai siihen liittyvä varastointi ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriötä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Toiminnan laatuun ja taajamakuulliseen ilmeeseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Teollisuus- ja varastoalueeksi (T) on osoitettu aluevaraus kaava-alueen koillisosassa uuden kokoojakadun varrelta. Avoimiin alueisiin rajautuville alueille tulee jättää tai istuttaa suojapuustoa.

Energiahuollon alueeksi (EN/T) on osoitettu aluevaraukset kaava-alueen itäosiin uuden kokoojakadun varrelle. Alueille voidaan sijoittaa uusiutuvaa energiantuotantoa sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

7.1.3 Virkistys

Lähivirkistysalueena (VL) on osoitettu uusien ja olennaisesti muuttuvien aluevarausten väliset alueet ja alueet uusien kokoojakatujen ja kevyen liikenteen yhteyksien varsilta. Lähivirkistysalueita on osoitettu yhteensä noin 58,5 hehtaaria.

7.1.4 Suojelu ja ympäristön erityispiirteet

Osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Valkkistentien eteläpuolella peltoalue on osoitettu maisemallisesti arvokkaana peltona, joka jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle. Maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden vaikutuspiirissä olevia alueita asemakaavoitettaessa on laadittava yksityiskohtaiset rakentamistapaohjeet rakentamisen sopeuttamiseksi maisemaan.

Osayleiskaavalla osoitetaan neljä suojeltavaa rakennuskohdetta, Vesilahdentien varrella sijaitseva Kesolan tila merkinnällä sr-1 ja Pelppo merkinnällä sr-2 sekä Kilpalantien varrella asuinrakennus Kovelon III merkinnällä ja Kukkaron merkinnällä sr-2. Kohteiden numerointi pohjautuu rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen (Sweco 2022), 1. Kesola, 3. Kovelon III, 4. Kukkaron ja 5. Pelppo.

Kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu kohdemerkinnällä sm. Kohteiden numero noudattaa arkeologisen inventoinnin (Mikroliitti 2022) numerointia:

1. Muurankorpi
2. Hailianmäki 3
3. Kesola
4. Hailianmäki
5. Hailianmäki 2
6. Hailianmäki 3

Muuna kulttuuriperintökohteena (kohdemerkintä s) on osoitettu Hailianmäki B, joka on todennäköisesti naurishauta. Numerointi perustuu arkeologisen inventoinnin (Mikroliitti 2022) numerointiin.

7. Hailianmäki B

Luonnon osalta kaavamerkinnöin on alustavasti huomioitu alueelle sijoittuvat vesilain 2 luvun 11 §:n pienvesikohteet kohde- ja aluemerkinnoin (luo). Alustavalla kohdemerkinnällä on huomioitu Kaarrekkallion luoteispuoleinen noro (numero 1), joka sijoittuu suureksi osaksi Lempäälän puolelle ja alustavien aluemerkinnoin Muurankorven itäpuoliset norot (numerot 2 ja 3). Alustavissa kaavamääräyksissä todetaan, että pienvesikohteiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Lupaviranomainen voi yksittäistapauksessa hakemuksesta myöntää poikkeuksen 1 momentin kiellosta, jos momentissa mainittujen vesiluontotyyppien suojelutavoitteet eivät huomattavasti vaarannu.

Luonnonympäristöön kohdentuvat merkinnät täydentyvät ja tarkentuvat ehdotusvaiheessa luontoselvityksen valmistuttua. Lempäälään rajapintaan on jätetty virkistysaluetta viheryhteyksiä turvaamaan.

[Täydentyy]

7.1.5 Maa- ja metsätalous

Noin 14,2 hehtaaria kaava-alueen pinta-alasta on osoitettu maatalousalueena (MT), minkä lisäksi noin 3,6 hehtaaria maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Maisemallinen peltoalue sijoittuu aivan kaava-alueen länsiosaan, jossa se on osa etelään aukeavaa laajempaa peltokokonaisuutta. Merkinnällä on osoitettu maiseman kannalta tärkeät yhtenäiset tai yhtenäiseen kokonaisuuteen kuuluvat peltoalueet. Peltoalueen säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

7.1.6 Liikenne

Uutena kokoojakatuna on osoitettu Valkkistentien ja Vesilahdentien välille sijoittuva kokoojkatu, jonka varteen pääosa uusista toiminnoista on osoitettu. Osayleiskaavalla on osoitettu ajoneuvoliikenteen pääverkko sekä maankäytön toteutumisen myötä rakennettavat yhteystarpeet sekä uudet kokoojajadut.

Huoltoasema-alueena (LH) on osoitettu ST-1 alue. Taajamakuulliseen ilmeeseen kiinnitetään erityistä huomiota läheisestä asutuksesta ja sijainnista johtuen. Tilavaraus noudattaa Kirkonkylän osayleiskaavassa osoitettua TY-aluetta.

8. Yleiskaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

8.1 Arviointimenetelmät

Kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu olemassa olevan tietoon, tuotettuun uuteen tietoon, asiantuntijayhteistyöhön ja havainnollistaviin materiaaleihin perustuen. Olemassa oleva tieto, kuten paikkatietoaineisto, inventoinnit, suunnitelmat ja selvitykset, on kerätty lähtötietoihin. Valmisteluvaiheen kaavaluonnosta varten tarvittu ja tuotettu uusi tieto on kerätty eri selvityksin, ja selvityksistä saatu tieto on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Selvitykset täydentyvät ehdotusvaiheeseen.

Osayleiskaava ohjaa alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja sen vaikutuksia on arvioitu vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet. Arviointi on tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maastotarkasteluja, asukaspalautteita sekä viranomaiskannanottoja.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

8.2 Valtakunnalliset ja seudulliset intressit

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Osayleiskaavalla huomioidaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm.:

- Olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön tukeutuvilla ja kytkettävissä olevilla aluevarauksilla ja kevyen liikenteen verkostolla.
- Hyvällä saavutettavuudella nykyisten pääteiden kautta sekä kytkeytymisellä kunnallistekniseen verkostoon sen rajapinnassa ja osin suunnittelualueella.
- Muodostamalla terveellistä ja turvallista elinympäristöä asumiselle osoitettavilla alueilla.
- Suunnittelualueen maisema- ja luontoarvoja huomioimalla suunnittelun lähtökohdissa sekä aluevarauksissa ja kaavamerkinnöissä.
- Suojeltavia kohteita osoittamalla.
- Mahdollistamalla työpaikkaomavaraisuuden ja väestöpohjan suotuisaa kehittymistä.
- Uusiutumiskykyistä energiatuotantoa mahdollistamalla.

Osayleiskaavalla tarkennetaan ja täsmennetään maakuntakaavan aluevarauksia ja määräyksiä. Suunnittelualueen pohjoisosassa taajamatoimintojen alueelle on osoitettu muun muassa asumista, mikä vastaa maakuntakaavaa. Suunnittelualue, kuten koko Vesilahden keskustaajama-alue, on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta mutta toisaalta myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä.

Osayleiskaavalla yhteensovitetään eri toimintoja tarkoituksena yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen.

8.3 Ympäristövaikutukset

Osayleiskaava ohjaa alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua sekä rakennuslupien myöntämistä alueelle ja siten myös rakentamista kaavakartassa esitettyjen aluevarausten mukaisesti. Huomioitavaa on, että elinkeinoelämän suhdanteet, maanomistus- ja kiinteistöolot vaikuttavat varsin paljon alueiden toteutumiseen.

8.3.1 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa arkeologisen kulttuuriperinnön kohteet on osoitettu rekisterin mukaisesti ja jokainen kohde on turvattu määräyksellä. Vaikka jo muinaismuistolain mukaan muinaisjäännökset ovat suojeltuja, että niiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty, vaaditaan kaavamääräyksellä, että museoviranomaisen lausunto on pyydettävä jo kohdetta ja sen lähiympäristöä koskevista suunnitelmista.

Aluevarauksia ei pääsääntöisesti ole osoitettu arkeologisille kulttuuriperintökohteille.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta osayleiskaavalla suojellaan voimassa olevan yleiskaavan mukaiset rakennukset, joten vaikutukset rakennusten säilymiselle ovat neutraalit. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen on mahdollista.

8.3.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Uudet alueet on pyritty sijoittamaan siten, että rakentamisen ulkopuolelle jäävät luonto- ja peltoalueet säilyisivät mahdollisimman ehyinä. Uuden teollisuus- ja varastointialueen ja Lempäälän kuntarajapintaan on jätetty metsäinen vyöhyke, jolle alustavasti sijoittuu mm. Vesilain 2 luvun 11 §:n momentin mukainen pienvesikohde. Lisäksi aluevarauksissa on mahdollistettu viheryhteys ja yleiskaavamääräyksillä on kiinnitetty huomiota maisemarajapintoihin. Viher- ja virkistysyhteydet sijoittuvat yleiskaavan toteutumisen aikajänne huomioiden suotuisille alueille muodostaen myös ekologisia yhteyksiä.

Kaavassa on huomioitu alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Uutta rakentamista ei ole osoitettu Valkkistentien ja Vesilahdentien risteysalueen peltoaukealle. Peltopinta-alaa on supistettu Kilpalantien ja Muhonkorventien väliseltä alueelta muutaman hehtaarin verran sekä Muhonmäen koillispuoliselta peltokaistaleelta. Jälkimmäinen alue sijoittuu Muhonmäen selänteen koillispuolen ja Kesolan tilan eteläpuolisen selänteen väliselle alueelle. Selänteiden välinen peltoalue jää Vesilahdentien suunnasta katveeseen, mikä vähentää sen maisemallista merkitystä ja on muutoksensietokyvyltään vähimmin herkkää aluetta.

Sijoittuminen maisema-alueessa on huomioitu kaavamääräyksin, mm. kaukomaisemavaikutusten vähentäminen puustolla. Kaava-alueen itäosan toteutumisella on maisemallisia vaikutuksia, mutta toisaalta voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa metsänhoidollisia toimenpiteitä, jolloin hakkuiden vaikutukset voivat olla merkittäviä.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

[Täydentyy]

8.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon

Osayleiskaavalla ei osoiteta maa-ainesten ottoalueita, eikä tältä osin ole vaikutuksia maaperään. Toisaalta kaava-alueen itäosan toteutumisella voi olla merkittäviä vaikutuksia, mikäli maaperää on tarpeen tasata rakentamisen yhteydessä voimakkaasti.

Osayleiskaavalla ei ole osoitettu uusia toimintoja ranta-alueille ja vesistöihin liittyen. Kaavan toteutumisella ei ole välitöntä vaikutusta pinta- eikä pohjavesiin. Välilliset vaikutukset on edellytetty huolehtimaan yleismääräyksiin hulevesien osalta.

Ilmastovaikutuksia voidaan minimoida asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittamisella suhteessa toisiinsa. Uusi asutus sijoittuu kaava-alueella lähimmäksi olemassa olevaa asutusta, palveluja ja verkostoja. Tarve rakentaa uutta teknistä infraverkostoa, kuten katualueita, sähkö- ja vesijohtoja on siten minimoitu ja verkostot ovat toteutettavissa tehokkaasti ilman pitkiä siirtymiä. Tiiviimmin toteutettavilla alueilla esimerkiksi yhteisen lämmitysjärjestelmän toteuttamiselle on mahdollisuuksia. Palvelujen ja työpaikkojen sujuva saavutettavuus lyhyiden reittien kautta pienentää liikkumistarvetta ja vähentää liikenteen aiheuttamia päästöjä. Alueelle on mahdollista ohjata joukkoliikenteen sujuva rengasreitti.

Vesilahden kunta kuuluu HINKU-verkoston ja on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 päästötasosta. Päästöjä vähennetään erityisesti parantamalla energiatehokkuutta ja lisäämällä uusiutuvan energian käyttöä. Osayleiskaava mahdollistaa alueelliset energiaratkaisut, jotka hyödyntävät uusiutuvaa energiaa (esimerkiksi maalämpö ja aurinkoenergia sekä biokaasu) ja tukee siten Vesilahden energiaomavaraisuuden kehittämistä.

Osayleiskaavaa toteutettaessa voidaan mahdollistaa kehitystä, jolla vähennetään kasvihuonekaasupäästöjä, kun varmistetaan rakentuvien alueiden tarkoituksenmukainen tehokkuus, yhdyskuntarakenteen suotuisa jäsenyminen sekä viheralueiden ja viheryhteyksien säilyminen. Myös tie- ja katuverkon sekä jalankulku- ja pyöräilyliikenteen toimivuuden sujuvoittamista palvelevat ratkaisut, joukkoliikenteen toimintaedellytysten vahvistaminen ja kaupallisten palveluiden hyvä saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla tukevat kasvihuonekaasupäästöjen vähentymistä.

Osayleiskaava-alueelta on tarpeen kaataa toteutusvaiheessa puustoa, jolloin menetetään sekä puiden että maaperän hiilivarastot pysyvästi. Yksityiskohtaisempaa suunnittelua voidaan kuitenkin ohjata siten, että ratkaisut ovat sellaisia, että niillä voidaan kestävästi ohjata sekä hiilen sitoutumista että välillisiä vaikutuksia vesistöihin.

[Täydentyy]

8.3.4 Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin

Osayleiskaavalla osoitetaan sujuvaa saavutettavuutta ja liikkumista varten uusi liittymä Vesilahdentielle. Uusien alueiden liikennöinti tapahtuu pääasiassa uuden kokoojakadun kautta. Uuden katuyhteyden ja teollisuus- ja työpaikka-alueiden sijaintien myötä työmatkaliikenteen vaikutukset Valkkistentielle jäävät vähäiseksi. Etenkin työpaikkaomavaraisuuden kehittyessä suotuisammaksi. Vesilahtilaisista alle 30 % työskentelee tällä hetkellä oman kunnan alueella, joten liikennetuotokset suuntautuvat Vesilahdentietä pitkälti Lempäälän suuntaan. Uuden kokoojakadun risteykseen Vesilahdentielle tarvitaan mahdollisesti Lempäälän suunnasta vasemmalle kääntyvien kaista.

Kevyen liikenteen tarpeet erityisesti koulumatkoilla lisääntyvät Vesilahden keskustan suuntaan, minkä vuoksi todennäköisesti tarvitaan Vesilahdentien alikulku. Alikulun sijainti on osoitettu ohjeellisena, jotta vaikutuksia voidaan minimoida toteutusvaiheessa.

Vesihuollon järjestäminen alueella tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin, joiden laajentumista koskevat yleissuunnitelmat voidaan päivittää riittävän varhaisessa vaiheessa toteutuksen tullessa ajankohtaiseksi. Vesihuoltolaitos voi tarjota tarpeen vaatiessa palveluaan myös toiminta-alueensa ulkopuolelle suhteessa tarkoituksenmukaisiin teknis- taloudellisiin resursseihinsa.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

[Täydentyy]

8.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

Osayleiskaavassa osoitetulla uudisrakentamisella on toteutuessaan sekä suoria että välillisiä taloudellisia vaikutuksia. Kaavan aluevaraukset toteutuvat viimeaikaisen väestökehityksen ja tontinluovutuksen perusteella noin kymmenessä vuodessa, mikä vaikuttaa perhekoot huomioiden positiivisesti mm. palvelujen pysyvyyteen ja kehittymiseen sekä huoltosuhteen kehittymiseen. Kustannuksia aiheuttaa erityisesti katuverkon rakentaminen ja vesihuollon järjestäminen sekä niiden ylläpito pitkällä aikavälillä.

Osayleiskaavaratkaisu vähentää toteutuessaan yksityisomistuksessa olevia nykyisiä maa- ja metsäalueita ja siltä osin muuttaa elinkeinorakennetta. Peltopinta-alaa suhteessa hyvin niukasti. Toisaalta maa-alueen arvo nousee aluevarauksen osoittaman rakentamismahdollisuuden myötä, jolloin maa- ja metsätaloudesta saatuja tuloja korvaa maakauppa. Yleiskaavalla on huomioitu tulevaisuuden asumisen tarpeita, ja sen vaatimat palvelut ovat saavutettavissa sujuvasti. Asukasmäärän lisääntyessä myös kunnallisten palveluiden ja yleisten virkistysalueiden tarve kasvaa. Valkkistentien ja Vesilahdentien risteykseen osoitetut työpaikka- ja palvelualueet mahdollistavat palveluiden kehittymistä ja parantavat sitä kautta elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Asuinalueelle on lisäksi mahdollista sijoittaa tarpeellisia lähipalveluja, kuten päiväkotit sekä pienimuotoisia liike- ja työtiloja.

Osayleiskaava mahdollistaa uusia työpaikkoja niin teollisuuteen kuin palveluille. Työllistymisellä on positiiviset vaikutukset niin yksilötasolla, yritystasolla ja kuntatasolla. Uusien aluevarausten kautta on jatkossa luovutettavissa asumisen tarpeisiin eri tehokkuuksilla rakennettavissa olevia kohteita, joiden toteutumisella on välittömiä ja välillisiä positiivisia vaikutuksia talouteen.

Osayleiskaavan kaavamääräykset mahdollistavat energiaomavaraisuutta tukevat ratkaisut.

8.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asukasmäärän lisääntymisestä voi aiheutua sekä myönteisiä että kielteisiä sosiaalisia vaikutuksia. Uuden rakentamisen ja uusien asukkaiden myötä sosiaaliset kontaktit tulevat joka tapauksessa lisääntymään, ja vaikutukset koetaan subjektiivisesti.

Rakennettavat jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä uudet virkistysreitit kohentavat liikkumisen mahdollisuuksia ja virkistysmahdollisuuksia, kun lähimetsät ja palvelut ovat helpommin saavutettavissa. Toisaalta vähentyvät metsäalueet voivat heikentää mahdollisuuksia päästä liikkumaan jokamiehenoidella vapaasti luonnossa. Toiminta voi ohjautua hieman etäämmälle ja toisaalta tilalle voi tulla muita aktiviteetteja. Ihmisten positiiviset kokemukset voivat myötävaikuttaa kiinnostuksen heräämisessä niin aluetta, kuntaa, harrastuksia ja ihmisiä kohtaan sekä edistää subjektiivisesti koettavaa hyvinvointia.

Alueelle on toteutettavissa hyviä ulkoilureittejä ja lähivirkistysalueita, millä voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia. Reittejä on mahdollista yhdistää kaava-alueen ulkopuolisiin reitteihin ja myös viheralueisiin.

9. Yleiskaavan toteuttaminen

9.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa yleispiirteisesti yksityiskohtaista kaavoitusta ja muuta maankäyttöä MRL 42 §:n mukaisesti. Kaava ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- Suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei niillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
- Rakennuslupaa myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu.
- Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

- Rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta ei saa maanmittaustoimituksessa muodostaa siten, että toimenpiteellä vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

Vesilahdentien eteläinen osayleiskaava laaditaan MRL 42 §:n mukaisesti oikeusvaikutteisena. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Kunnan rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa siltä osin, kun osayleiskaavassa tai asemakaavassa ei ole määräyksiä asiasta. Osayleiskaavan alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä.

9.2 Yksityiskohtainen suunnittelu

Poikkeaminen yleiskaavan aluevarauksista vaatii asian tutkimista asemakaavalla tai poikkeamisluvan. Huomattava poikkeaminen edellyttää osayleiskaavan muuttamista. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huomioida myös maakuntakaavatasoiset sisällöt, jotka yleiskaavalla välittyvät.

9.3 Vaiheittaisuus, epävarmuustekijät

Osayleiskaavassa osoitettu uusi maankäyttö ja uudet aluevaraukset toteutuvat vähitellen ja vaiheittain. Tähän vaikuttavat mm. maanomistajien (yksityiset, yritykset, yhteisöt) omat rakentamistarpeet, rakentamiselle osoitettujen alueiden myyntihalukkuus ja niihin kohdistuva kysyntä sekä yleinen taloustilanne.

9.4 Seuranta

Osayleiskaavan toteutumista seurataan kaavoitusohjelman, kaavoituskatsauksen ja vireille tulevien maankäyttöä ohjaavien suunnitelmien sekä osayleiskaavaan perustuvien hankkeiden kautta.

Kunnan tulee seurata kaavan toteutumista ja ryhtyä tarvittaessa muuttamaan tai tarkistamaan kaavan aluevarauksia ja mitoitusta.