

Vesilahden kunta

Kurkiniityn asemakaava

Kaavaselostus

Alkuperäinen versio 29.5.2026

Päivitetty 09.06.2026



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueelta. kuvan keskiosassa näkyy Kurkiniityn peltoalue.

Kurkiniityn asemakaavan merkitys ja tarkoitus

Alueidenkäyttölain 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoitus on:

”Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.”

Kurkiniityn alueen asemakaavoituksella Vesilahden kunta pyrkii turvaamaan kasvusuuntaisen väestökehityksen, ja kunnan alueen hallitun rakentumisen kestäväällä tavalla.

Kaava-alueen sijainti

Kurkiniityn asemakaava-alue sijaitsee Vesilahden kunnan kirkonkylän pohjoisosassa. Pohjoisessa kaava-alue rajautuu Pyhäjärven Sakaselkään, lännessä ja idässä asuintontteihin ja etelässä Rautialantiehen, tarkemmin sanottuna kiinteistön 922-419-6-3 sekä kiinteistön 922-419-6-26 osan joka rajautuu idässä linjaan jonka muodostaa kiinteistöjen 922-419-6-3 ja 922-419-6-4 välisen rajalinjan jatke rantaviivaan asti.

Kaava-alueen maanomistajana on Vesilahden kunta, ja sen koko on tarkentunut noin kolmeksi hehtaariksi.

Asemakaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on ensiksi otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Keskeiset sisältövaatimukset ovat, että asemakaava on laadittava niin, että se luo edellytykset:

1. Terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle
2. Palvelujen alueelliselle saatavuudelle
3. Liikenteen järjestämiselle
4. Rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimiselle
5. Riittävien puistojen ja muiden lähivirkistykseen soveltuvien alueiden osoittamiselle

Lisäksi asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, jos se voidaan välttää kaavan tavoitteita tai sisältövaatimuksia syrjäyttämättä.

Kurkiniityn alueelle on meneillään osayleiskaavan muutos, jolla mahdollistetaan uuden asemakaavan tekeminen. Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavan tarkoituksen edellyttämässä laajuudessa suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet, kaavaratkaisun perusteet, vaikutusten arviointi, suhde muihin suunnitelmiin sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt maankäyttö- ja rakennusasetuksen asemakaavan selostusta koskevien säännösten mukaisesti:

- selvitys alueen oloista, ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta
- suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot
- yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä
- kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset
- selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, voimassa olevaan yleiskaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun
- suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenvetokaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä
- valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutus selvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon
- kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta
- tarpeen mukaan sisällytetään kaavan toteutusta ohjaavia suunnitelmia

Osallistumisen järjestäminen

Eri osapuolia tyydyttävän lopputuloksen saavuttamiseksi on oleellista, että kaavahankkeen valmistelu on avointa ja että kaavoitukseen on mahdollista osallistua ja vaikuttaa. Monilla osallisilla on hallussaan myös paljon kaavoitusta hyödyttävää tietoa sekä arvokkaita mielipiteitä.

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan ”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne henkilötahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallistumisen mahdollistamiseksi kaavahankkeen aikana järjestetään tarvittava määrä yleisötilaisuuksia, joissa suunnitelmia esitellään ja niihin on mahdollista vaikuttaa ja kertoa mielipiteensä. Yleisötilaisuuksien järjestämisestä päätetään tarkemmin hankkeen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville ja silloin niistä voi kertoa mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä on mahdollista jättää kirjallinen muistutus. Vesilahden kunnanvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen. Kaavahankkeen etenemisestä ja järjestettävistä tilaisuuksista tiedotetaan Lempäälän - Vesilahden Sanomissa sekä kunnan kotisivuilla.

Paitsi kunnan sisäisesti, osallistumista ja vuorovaikutusta järjestetään myös viranomaisten kanssa. Osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavassa käsitellään. Viranomaisyhteistyötä tehdään käymällä kaavahankkeen aikana tarvittava määrä työneuvotteluja ja Alueidenkäyttölain edellyttämät viranomaisneuvottelut. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta lausunnot.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 2 Vireillä olevan osayleiskaavan luonnos
- Liite 3 Asemakaavaluonnos merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 4 Asemakaavaluonnoksen kortteli- ja tonttilaskelmat

Luettelo käytetyistä taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pirkanmaan kulttuurihistorialliset kohteet. Tampereen seutukaavaliitto. Julkaisu B 174, 1990.
- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto ja Ympäristöministeriö 1993.
- Vesilahden kunta, kirkonkylän ja Narvan osayleiskaava-asiakirjat. Maa ja Vesi Oy 1995.
- Vesilahti, arkeologinen inventointi. Juha-Matti Vuorinen, Tampereen museot 1996.
- Vesilahti, vanha Pappila arkeologinen inventointi, Tampereen museot 2002.
- Vesilahden kirkonkylän kyläsuunnitelma. 2002.
- Pappilan asemakaava-alue. Kulttuuriympäristöselvitys. Rakennuskulttuurityö Kivikenkä 2002.
- Hovin asemakaava-alue. Kulttuuriympäristöselvitys. Rakennuskulttuurityö Kivikenkä 2002.

- Vesilahti, kirkonkylän osayleiskaavan luontoselvitys. Mira Ranta, 2004.
- Vesilahti, kirkonkylän ja sen ympäristön rakennusinventointi ja maisemahistorian selvitys. Jari Heiskanen, 2004.
- Kirkonkylän liikenneselvitys, A-insinöörit, 2006.
- Arkeologinen osainventointi Vesilahden osayleiskaava-alueella toukokuussa 2006
- Vesilahden Lammasniemen asemakaava-alueen rakennusinventointi ja arkeologinen inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo 2016
- Lammasniemen asemakaava-alueen luontoselvitys, Uimonen 2016
- Vesilahti Lammasniemi arkeologinen vedenalaisinventointi 2023
- Lammasniemen ja Kurkiniityn visiotyö lähtöaineisto 2024
- Kurkiniityn aluesuunnitelma, visiotyö 28.1.2025
- Pirkanmaan ja maakuntakaava 2040
- Maaperätiedot. Geokartta karttapalvelut

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Kurkiniityn alueen asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 17.6.2024 § 138. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.6.2024 lähtien ja siitä oli mahdollista antaa mielipide 31.8.2024 mennessä. Tämä aikana saatiin 7 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä / täydentävänä aineistona.

Alueelle laaditaan rinnakkain myös Kirkonkylän osayleiskaavan muutosta, jonka tarkoituksena on luoda yleiskaavallinen perusta asemakaavan muutokselle.

Osayleiskaavan muutoksen vireilletulosta on päättänyt kunnanhallitus 17.11.2025 § 256. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.12.2025 alkaen, ja siitä oli mahdollista antaa mielipide 9.1.2026 mennessä.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 29.5.2026, ja sitä edelleen päivitetään saadun palautteen mukaisesti.

Kaava- ja elinvoimatoimikunta käsitteli 29.5.2026 päivättyä asemakaavaluonnosta 3.6.2026 ja päätti esittää kunnanhallitukselle kaavaluonnoksen asettamista nähtäville AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti sekä viranomaislausuntojen pyytämistä. Viranomaisneuvottelu järjestetään 17.6.2026 ja yleisötilaisuus 11.8.2026, ellei aikatauluun tule muutoksia.

Luonnosvaihe

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kesällä 2026

Ehdotusvaihe

Arvio toteutumisesta syksyllä 2026

Hyväksyminen ja lainvoimaisuus

Arvio kaavan hyväksymisestä loppuvuodesta 2026, ja lainvoimaisuus vuodenvaihteessa 2026/2027

Asemakaavan pääsisältö

Asemakaavalla määritellään Kurkiniityn alueelle monipuolisia ja tarkoituksenmukaisia asuinrakentamisen alueita, sekä virkistyskäyttöön varattuja alueita. Alueella on myös kunnallisteknisen huollon aluevaraus.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan hyväksymisen ja lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Lähtökohdat

Alueen yleiskuvaus

Kurkiniitty on pääosin rakentamaton pelto- ja viheralue Vesilahden kirkonkylän pohjoisosassa. Alueen pohjoisosa liittyy Sakaselän rantavyöhykkeeseen. Rautialantieltä avautuu näkymiä suunnittelualan halki kohti Sakaselkää. Kaava-alue rajautuu olemassa olevaan pientaloasutukseen, minkä vuoksi alue on yhdyskuntarakenteen kannalta luonteva kirkonkylän täydentymissuunta.

Kaava-alueella Rautialantien pohjoispuolella sijaitsee jäteveden pumpaamo. Alueen läpi tai läheisyydessä kulkee vesi- ja viemäriinaja, joka mahdollistaa uuden rakentamisen liittämisen kunnalliseen vesihuoltoon.

Väestö ja asumisen tarpeet

Vesilahden väkiluku on viime vuosina kehittynyt pääosin lievästi kasvavasti, vaikka vuosittaisessa kehityksessä on ollut vaihtelua. Vuonna 2025 kunnan väkiluku on ollut noin 4 550 asukasta.

Asuinrakennuspaikkojen saatavuus on tunnistettu yhdeksi kunnan väestönkasvua rajoittavaksi tekijäksi.

Kurkiniityn asemakaava vastaa erityisesti pientalo- ja mahdollisesti pienimittakaavaisen yhtiömuotoisen asumisen kysyntään. Alueen toteutuminen tukee kirkonkylän elinvoimaa ja palveluiden käyttäjäpohjaa.

Rakennettu ympäristö ja nykyinen maankäyttö

Kirkonkylän rakennuskanta on pääosin pientalovaltaista. Rautialantien varsi ja sen läheiset asuinalueet muodostavat suunnittelualan etelä-, itä- ja länsipuolella nykyisen taajamarakenteen. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arvoraakennuksia. Osa alueesta on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi.

Alueella sijainnut päiväkotikoti on purettu, eikä voimassa olevan asemakaavan mukainen julkisten lähipalvelurakennusten alue vastaa nykyistä käyttötarvetta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonympäristö muodostuu pääosin avoimesta peltoalueesta, rantavyöhykkeen kasvillisuudesta sekä alueen metsittyneistä tai hoitamattomista osista. Rantaviivan luoteisosassa on kosteikkomainen alue, joka lisää kasvillisuuden ja elinympäristöjen monimuotoisuutta.

Aiemmissa selvityksissä alueelta on tarkasteltu muun muassa vesilintuja ja liito-oravia. Käytettävissä olevien tietojen perusteella alueella ei ole todettu sellaisia luonnonarvoja, jotka estäisivät alueen asemakaavoituksen. Selvitysten ajantasaisuus tulee kuitenkin varmistaa asemakaavaprosessin yhteydessä.

Vesistö ja hulevedet

Kaava-alue rajautuu Pyhäjärven Sakaselkään. Sakaselkä on matala ja rehevä vesialue, johon kohdistuu kuormitusta muun muassa valuma-alueen maankäytöstä. Asemakaavan toteuttamisen keskeinen vesistöön liittyvä kysymys on hulevesien määrän ja laadun hallinta, kun osa nykyisestä pelto- ja viheralueesta muutetaan rakentamiseen.

Alueen rakennukset liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Maisema ja kulttuuriympäristö

Suunnitteluala sijoittuu Vesilahden kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Alueen maisemallinen merkitys liittyy erityisesti Sakaselän rantavyöhykkeeseen, Rautialantieltä järvelle avautuviin näkymiin sekä kirkonkylän kulttuurihistoriallisesti kerrokselliseen ympäristöön.

Kurkiniityn alue on pienehkö osa laajempaa Vesilahden kirkonkylän maisemakokonaisuutta. Asemakaava muuttaa avoimen peltoalueen maisemakuvaa, mutta alue rajautuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Maisemavaikutusten hallinta edellyttää, että rakentamisen mittakaava, sijoittelu, värit, materiaalit ja viherrakenne sovitetaan kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Vesilahden kirkonkylän pitkän asutushistorian vuoksi arkeologisten lisäselvitysten tarve tulee kuitenkin varmistaa yhteistyössä Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa.

Liikenne ja saavutettavuus

Kaava-alue tukeutuu Rautialantiehen ja olemassa olevaan kirkonkylän liikenneverkkoon. Uusi asuinrakentaminen lisää paikallisesti henkilöautoliikennettä sekä jalankulun ja pyöräilyn tarvetta. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti Rautialantien liittymiin, liikenneturvallisuuteen ja yhteyksiin koulun, palvelujen, virkistysalueiden ja joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Kirkonkylästä on Tampereen seudun joukkoliikenteen linja-autoyhteys Lempäälän suuntaan. Kaavan yhteydessä voidaan selvittää joukkoliikenteen päätepysäkin tai kääntöpaikan sijoittamista Kurkiniityn yhteyteen, mikäli ratkaisu parantaa liikennöinnin toimivuutta ja turvallisuutta.

Alue toteutetaan yhdellä liittymällä Rautialantielle. Pysäköinti järjestetään pääosin kullakin tontilla, alueen lounaisnurkkaan on suunniteltu yleistä pysäköintialuetta virkistyskäyttöä ajatellen.

Palvelut

Kaava-alue sijoittuu kirkonkylän palveluverkkoon tukeutuvalle alueelle. Uusi asuinrakentaminen lisää jonkin verran varhaiskasvatuksen, perusopetuksen, virkistysalueiden, joukkoliikenteen ja kaupallisten lähipalvelujen kysyntää. Yksittäisenä kaavahankkeena vaikutus on maltillinen, mutta se tulee huomioida osana kunnan kokonaisväestökehitystä ja palveluverkon suunnittelua.

Rantavyöhykkeen säilyttäminen ja kehittäminen julkisena virkistysalueena parantaa palveluvaikutusten näkökulmasta sekä uuden asuinalueen että laajemmin kirkonkylän asukkaiden virkistysmahdollisuuksia.

Kaavatyön edetessä ja asutokuntien määrän tarkentuessa tehdään tarkentavaa tarkastelua vaikutuksiin varhaiskasvatuksen ja koulunkäynnin suhteen.

Ympäristön häiriötekijät

Liikenteestä aiheutuu melua tiealueiden läheisyyteen. Vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti Vesilahdentien ympäristöön. Alueella ei ole tiedossa suurempia häiriöitä aiheuttavia tekijöitä.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava-aluetta koskevat voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Asemakaavassa korostuvat erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan, terveellisen ja turvallisen

elinympäristön sekä elinvoimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristön tavoitteet.

Kaavaratkaisu tukee tavoitteita sijoittamalla uutta asumista olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen, kunnallistekniikan ja joukkoliikenteen vaikutuspiiriin sekä turvaamalla rantavyöhykkeen virkistys- ja viheralueena.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue VAMA2021

Suunnittelualue sijoittuu Vesilahden kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet perustuvat valtioneuvoston 18.11.2021 hyväksymään VAMA2021-inventointiin, joka korvaa aiemman valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskeneen inventoinnin.

Asemakaavassa VAMA2021 huomioidaan erityisesti sovittamalla rakentaminen alueen maisemarakenteeseen, säilyttämällä rantavyöhykkeen virkistys- ja viheryhteydet sekä turvaamalla Rautialantien ja Sakaselän välisiä näkymäyhteyksiä. Asemakaavan tarkemmissa määräyksissä ja mahdollisissa rakentamistapaohjeissa voidaan ohjata rakennusten mittakaavaa, väritystä, materiaaleja ja sijoittelua. Nämä tarkentuvat kaavas suunnittelun edetessä

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Lisäksi Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava on tullut voimaan 16.6.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti ennen lainvoimaisuutta.

Maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Aluetta koskevat myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä, valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta sekä siirtoviemäriä koskevat merkinnät. Näiden lisäksi taajamien ranta-alueita koskee maakuntakaavan yleismääräys: ”Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.”

Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen, koska se täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta ja ottaa huomioon maisema-, virkistys- ja yhdyskuntatekniset lähtökohdat.

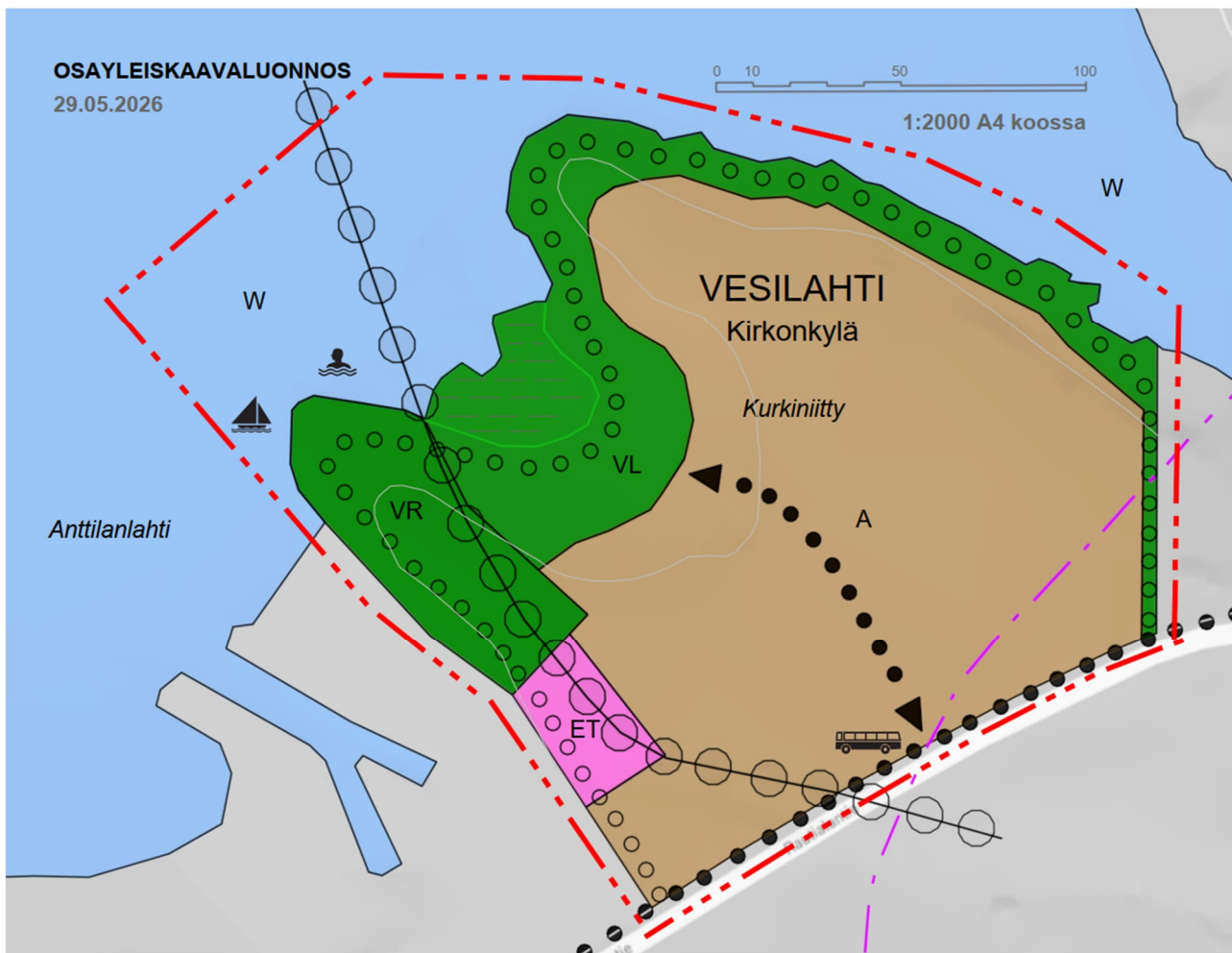
Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on tullut voimaan 19.3.2009.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alueelle on osoitettu muun muassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, lähivirkistysaluetta, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta tai vesijättöaluetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

Voimassa oleva Kirkonkylän osayleiskaava ei kaikilta osin mahdollista asemakaavaaluonnoksen mukaista asuinrakentamista. Tästä syystä Kurkiniityn osayleiskaavan muutos ja asemakaava valmistellaan rinnakkain. Asemakaavaa ei viedä hyväksymiskäsittelyyn ennen kuin asemakaavan ratkaisuja ohjaava osayleiskaavan muutos on hyväksytty ja asemakaavan hyväksymisen oikeudellinen edellytys on varmistettu.

Osayleiskaavaaluonnos



Osayleiskaavaaluonnoksessa Kurkiniityn keskiosa osoitetaan asuntorakentamiselle. Rantavyöhyke säilyy virkistysalueena, alueen länsiosaan osoitetaan mahdollisuus virkistystoimintaa tukevan alueen toteuttamiselle.

kaava-alueen pinta-alat

VL alueen pinta-ala	6 690 m ² josta vesijättöä n. 1 060 m ²
VR alueen pinta-ala	2 980 m ²
A alueen pinta-ala	19 750 m ²
ET alueen pinta-ala	930m ²

Yhteensä 30 350 m²

Osayleiskaavalla pyritään mahdollistamaan asemakaavalla toteutettavaa asumista n. 35 – 40 kotitaloudelle.

Voimassa oleva asemakaava

Kurkiniityn alue on pääosin asemakaavoittamaton. Alueen koillisnurkassa on voimassa asemakaava, jossa puretun päiväkodin kohdalla on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue sekä sen pohjoispuolella Sakaselän rantaan ulottuva lähivirkistysalue. Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 3.2.1994.

Nykyinen asemakaava ei vastaa alueen nykyistä käyttötarvetta, koska julkisten lähipalvelujen alueella sijainnut päiväkoti on purettu ja alueen kehittämistarve painottuu asumiseen sekä lähivirkistys- ja rantatoimintoihin.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kurkiniityn alueen hallittu täydennysrakentaminen, vahvistaa Vesilahden kirkonkylän asuntotarjontaa ja kehittää Sakaselän rantavyöhykettä julkisena virkistysalueena. Tavoitteena on, että alue

- muodostaa maisemaan sovitetun, mittakaavaltaan maltillisen ja hyvin saavutettavan asuinalueen.
- osoittaa alueelle asumista olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen
- turvata ja kehittää rantavyöhykkeen lähivirkistys- ja virkistyspalveluja
- varmistaa turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet
- mahdollistaa kunnallistekniikkaan tukeutuva toteutus
- sovittaa rakentaminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen
- varmistaa hulevesien hallinta siten, ettei Sakaselän kuormitus lisäännä merkittävästi

Kaavaratkaisun kuvaus

Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaava osoittaa Kurkiniityn keskiosaan uutta asuinrakentamista. Sakaselän rantavyöhyke säilytetään pääosin virkistys- ja viheralueena. Alueelle osoitetaan tarpeelliset katualueet, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä hulevesien hallinnan kannalta tarpeelliset alueet tai määräykset.



Mitoitus

Osayleiskaavatyössä on arvioitu, että Kurkiniityn alueelle voisi asemakaavoituksen kautta toteutua asumista noin 35-40 kotitaloudelle. Asemakaavan lopullinen mitoitus määräytyy korttelirakenteen, tonttijaon, rakennusoikeuden, kerroslukujen ja pysäköintiratkaisujen perusteella.

Kaava-alueen tietoja

	Pinta-ala	Rakennusoikeus
VL alueen pinta-ala	7010 m ² *	
VR alueen pinta-ala	2980 m ²	150 m ²
VP alueen pinta-ala	1090 m ²	
AP alueen pinta-ala	8050 m ²	1940 m ² + tr 300 m ²
AR alueen pinta-ala	1330 m ²	400 m ² + ta ~100 m ²
AKR alueen pinta-ala	4340 m ²	3000 m ² + ta ~175 m ²
LPA alueen pinta-ala	830 m ²	
L alueen pinta-ala	230 m ²	
ET alueen pinta-ala	890 m ²	
Tiealueen pinta-ala	3600 m ²	
Yhteensä	30350 m ²	Asuminen 5430 m ²
		Talousrak. 575 m ²
		Yleiset rak. 150m ²

*josta vesijättöä n. 1060m²

Asuinkorttelialueita on yhteensä noin 13 720 m². Niille osoitetaan asumisen rakennusoikeutta yhteensä noin 5 430 k-m² sekä talousrakennusten rakennusoikeutta noin 575 k-m². Kaava mahdollistaa noin 35–40 kotitalouden sijoittumisen alueelle. Tarkka asuntojen lukumäärä määräytyy asemakaavamääräysten, tonttijaon ja rakennussuunnittelun perusteella. Tarkempi erittely tehokkuuslukuineen on esitetty erillisessä liitteessä.

Aluevaraukset

Asuinkorttelit

Asuinkorttelit sijoittuvat pääosin alueen keskiosaan ja liittyvät olemassa olevaan pientalovaltaiseen taajamarakenteeseen. Rakentamisen tulee olla mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään ympäristöön sopivaa.

Virkistysalueet ja rantavyöhyke

Rantavyöhyke osoitetaan virkistyskäyttöön. Ratkaisulla turvataan alueen julkinen saavutettavuus, Sakaselän rantamaisema ja kirkonkylän lähivirkistysmahdollisuudet.

Liikennealueet ja kadut

Alueen liikenne tukeutuu Rautialantiehen. Asemakaavassa osoitetaan alueen sisäinen katuverkko ja jalankulun sekä pyöräilyn yhteydet. Ratkaisussa tulee varmistaa liittymien turvallisuus, pelastusreitit ja sujuvat yhteydet rantaan sekä kirkonkylän palveluihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä sijaitsee vesihuollon verkostoja ja jäteveden pumppaamo. Asemakaavassa osoitetaan tarvittavat yhdyskuntateknisen huollon alueet ja huomioidaan johtojen sekä laitteiden edellyttämät suoja- ja huoltotarpeet. Kyseiselle alueella pyritään mahdollistamaan myös paikalle edistettävän energiayhteisön tarvitsema rakentaminen. Tavoitteena on että ET-alueelle voidaan sijoittaa vesihuollon ja muun yhdyskuntateknisen huollon rakenteita sekä alueellisen energiantuotannon, energiavarastoinnin tai energiayhteisön toiminnan edellyttämiä teknisiä laitteita, mikäli niiden turvallisuus-, melu-, maisema- ja huoltovaikutukset voidaan ratkaista asemakaavan ja toteutussuunnittelun yhteydessä.

Hulevesien hallinta

Vesistökuormituksen kannalta ratkaisevaa on hulevesien viivytyksien käsittely ja hallittu johtaminen ennen niiden päätymistä Sakaselkään tai alueen kuivatusjärjestelmiin. Kaavaehdotusvaiheeseen mennessä laaditaan hulevesien hallinnan periaatesuunnitelma, jossa esitetään valuma-alueet, hulevesien virtausreitit, viivytyksien ja käsittelyratkaisut, purkupisteet, tulvareitit sekä rakentamisen aikaisen kuormituksen hallinta.

Hulevesiratkaisut sovitetaan Sakaselän rantavyöhykkeen, kosteikkomaisten osien ja virkistysalueiden suunnitteluun.

Kaavamääräykset

Asemakaavamääräyksillä ohjataan alueen käyttötarkoituksia, rakentamisen määrää, rakennusten sijoittumista, kerroslukua, piha-alueiden järjestämistä, hulevesien hallintaa, ympäristöön sovittamista sekä mahdollisia virkistys- ja teknisen huollon ratkaisuja.

Asemakaavaluonnoksen kaavamerkinnot liitteessä.

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava täydentää Vesilahden kirkonkylän olemassa olevaa taajamarakennetta. Alue sijoittuu nykyisten asuinalueiden ja Rautialantien yhteyteen eikä muodosta irrallista asutusaareketta. Ratkaisu hyödyntää

olemassa olevaa liikenneverkkoa ja kunnallistekniikkaa, mikä tukee yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta.

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Asemakaava muuttaa avoimen peltoalueen maisemakuvaa. Vaikutus on paikallinen, mutta se sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, minkä vuoksi rakentamisen sovittaminen maisemaan on kaavan keskeinen laatuvaatimus. Rantavyöhykkeen säilyminen virkistys- ja viheralueena lieventää maisemavaikutuksia ja turvaa alueen luonnetta osana Sakaselän rantamaisemaa.

Vaikutuksia hallitaan asemakaavassa ja jatkosuunnittelussa rakennusten sijoittelulla, mittakaavalla, korkeudella, materiaaleilla, värityksellä, viherrakenteen jatkuvuudella sekä näkymäyhteyksien säilyttämisellä Rautialantien ja Sakaselän välillä.

Vaikutukset luontoon

Asemakaava muuttaa osan nykyisestä pelto- ja viheralueesta rakennetuksi ympäristöksi. Käytettävissä olevien tietojen perusteella alueella ei ole todettu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät alueen toteuttamisen. Rantavyöhykkeen ja kosteikkomaisten osien säilyttämisellä voidaan vähentää vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.

Vaikutukset vesistöön ja hulevesiin

Rakentaminen lisää läpäisemättömien pintojen määrää, mikä voi kasvattaa hulevesien virtaamahuippuja ja lisätä Sakaselkään kohdistuvaa kuormitusta. Vaikutusten hallitsemiseksi hulevesien viivytyt ja käsittely tulee osoittaa asemakaavassa ja toteutussuunnittelussa riittävällä tarkkuudella.

Kaikki asuinrakentaminen liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin jätevesistä ei aiheudu suoraan kuormitusta Sakaselkään. Hulevesien hallinta suunnitellaan siten, että rantavyöhykkeen kuormitus ei lisäännä. Rantavyöhykkeen kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava lisää liikennettä erityisesti Rautialantiellä ja siihen liittyvillä katu- ja liittymäalueilla. Arvioitu asuntomäärä on kokonaisuutena maltillinen, joten vaikutukset eivät ole seudullisesti merkittäviä. Paikallisesti tulee kuitenkin varmistaa turvalliset liittymät, ajonopeuksien hallinta sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.

Vaikutukset palveluihin

Uusi asuinrakentaminen lisää jonkin verran palvelukysyntää. Vaikutus kohdistuu erityisesti varhaiskasvatukseen, perusopetukseen, joukkoliikenteeseen, virkistyspalveluihin ja kaupallisiin lähipalveluihin. Vaikutus on yksittäisenä kaavana maltillinen, mutta se tulee huomioida kunnan palveluverkon kokonaisarvioinnissa.

Uusi asuinrakentaminen lisää todennäköisesti jonkin verran varhaiskasvatuksen palvelukysyntää, mikäli alueelle sijoittuu lapsiperheitä. Vaikutusta tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa suhteessa toteutuvaan asuntojakaumaan ja Vesilahden varhaiskasvatuksen kokonaiskapasiteettiin. Kunnan vuoden 2026 talousarvion mukaan varhaiskasvatuksen palvelutarve on kasvanut ja tilojen kapasiteetti on täyttymässä.

Vaikutukset ilmastoon ja vähähiilisyys

Kaavan ilmastovaikutusten kannalta myönteistä on, että rakentaminen sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen ja tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin. Tämä on lähtökohtaisesti kestävämpää kuin hajakasvatusrakentaminen. Liikkumisen päästöjä voidaan vähentää vahvistamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä.

Rakentamisen vähähiilisyys voidaan vaikuttaa tarkemmassa suunnittelussa muun muassa puurakentamisella, energiatehokkuudella, uusiutuvan energian hyödyntämisellä, pitkäikäisillä materiaaleilla ja viherrakenteen säilyttämisellä. Ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta keskeistä ovat hulevesien hallinta, tulvareitit, puuston säilyttäminen ja lämpösaarekevaikutuksen ehkäiseminen.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää katujen, kunnallistekniikan, hulevesiratkaisujen ja virkistysalueiden toteuttamista tai parantamista. Koska alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen ja vesihuollon verkostojen läheisyyteen, toteutuksen voidaan arvioida olevan kunnallisteknisesti suhteellisen tarkoituksenmukaista.

Kunnallistekniikan, katujen, virkistysalueiden ja mahdollisten tontinluovutustulojen kustannusarvio laaditaan kaavoituksen edetessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavaprosessissa noudatetaan alueidenkäyttölain mukaista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä.

Osallisia ovat kaava-alueen ja sen lähialueiden maanomistajat ja asukkaat, alueen toimijat, viranomaiset, kunnan hallintokunnat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa vaikuttaa.

Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläoloista tiedotetaan kunnan verkkosivuilla ja Lempäälän-Vesilahden Sanomissa. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä valmisteluvaiheessa ja muistutuksia ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Toteuttaminen edellyttää katujen,

vesihuollon, hulevesijärjestelmien, mahdollisten virkistysalueiden rakenteiden sekä tonttien luovutuksen ja rakentamisen tarkempaa suunnittelua.

Toteutuksessa tulee varmistaa, että maisemaan sovittamisen, hulevesien hallinnan, liikenneturvallisuuden ja virkistysalueiden saavutettavuuden periaatteet toteutuvat myös rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa.

Toteutuksen vaiheistus, vastuut, kunnallistekniikan toteutusaikataulu ja mahdolliset tontinluovutuksen ehdot tarkennetaan asemakaavoituksen edetessä

Yhteystiedot

Mikko Latvala, kunnanjohtaja

mikko.latvala@vesilahti.fi

Puh. 044 431 4340