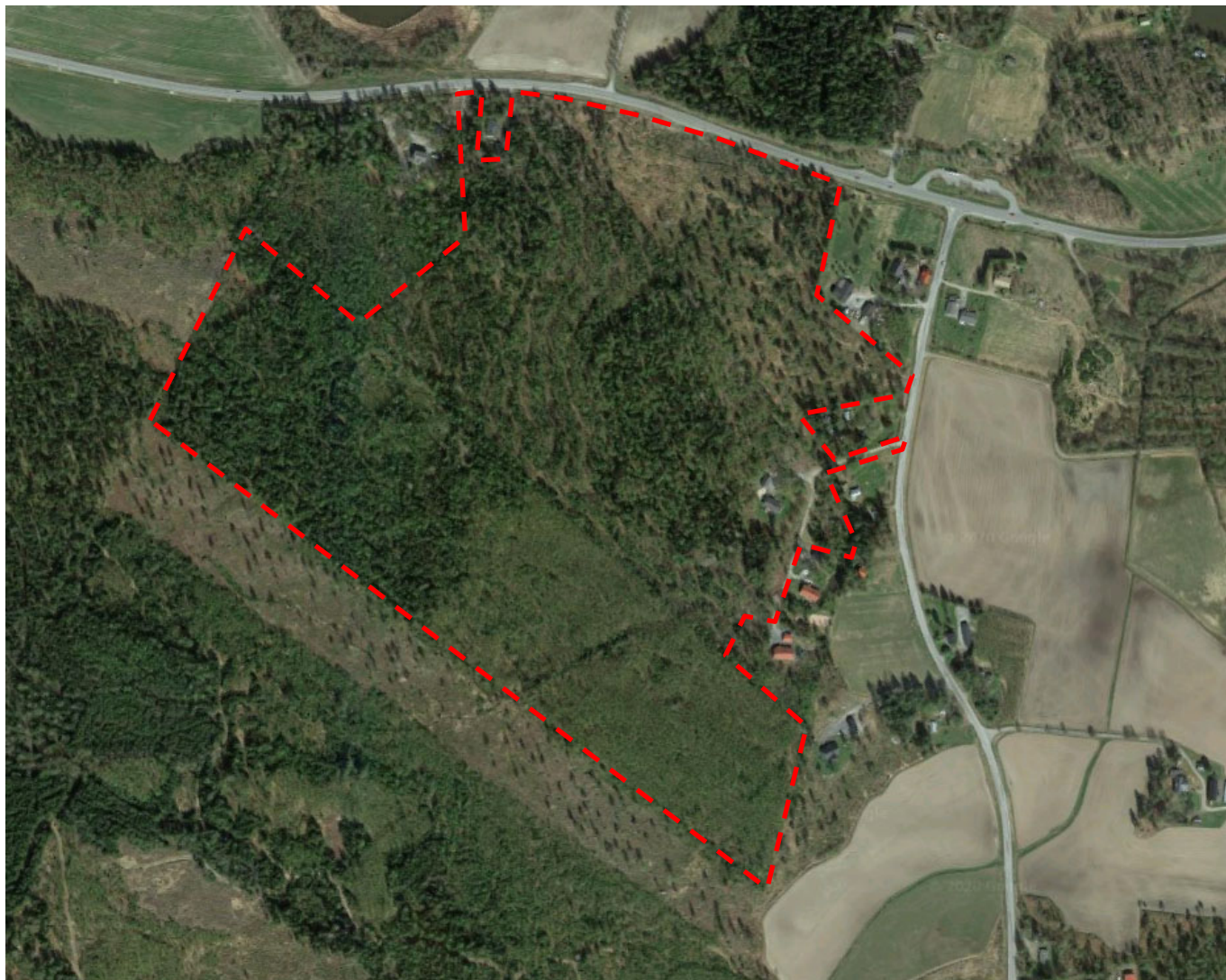


**VESILAHDEN KUNTA
METSÄMANTEREEN ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVAN SELOSTUS
LUONNOS 23.11.2020**

922-422-1-144 (osa), 922-422-4-17 (palsta 2), 922-422-6-6



Kaava-alueen rajaus orthokuvaotteella (punainen katkoviiva).

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus, joka koskee 23.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Aloite

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt Vesilahden kunnanhallitus 04.05.2020 § 99.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 5 km kaakkoon Vesilahden kuntakeskuksesta, Vesilahdentien ja Mantereentien liittymäalueen lounaispuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Vesilahdentiehen, idässä mantereentien ja Sulonpolun varren pientalotontteihin, etelässä maa- ja metsätalouskäytössä oleviin kiinteistöihin, ja lännessä Vesilahden ja Lempäälän väliseen kuntarajaan, sekä yksityisessä omistuksessa oleviin metsätalous- ja asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 32,9 ha. Kaava-alueen pinta-ala on noin 32,9 ha.

Kaava-alueen rajaus koskee kiinteistöä Metsämantere 922-422-6-6, kiinteistön 922-422-4-17 palstaa nro 2, ja kiinteistöä Kotimetsä (922-422-1-144) poislukien Sulonpolun eteläpään sijoittuvaa erottamatonta määräalaa (922-422-1-144-M601).

Kaavan keskeinen sisältö

Kaava-alueen pohjois-, itä- ja eteläosille on osoitettu yhteensä 16 erillispientalojen korttelialuetta (AO) tonttitehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueille on osoitettu yhteensä 51 ohjeellisella tonttijaolla osoitettua kaavatonttia. Keskeiset erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvaa mäkeä kehämäisesti kiertävien kokoojakatujen ja niihin liittyvien tonttikatujen varteen. Kaava-alueen eteläosalle on osoitettu kolmesta erillispientalojen korttelialueesta muodostuva kokonaisuus. Kaava-alueen itäosalle entuudestaan sijoittunut Sulonpolku on osoitettu katualueeksi. Sulonpolun varteen on osoitettu kolme erillispientalotonttia täydentämään olemassa olevaa rakennetta.

Kaava-alueen lounaisosalle on osoitettu asuinkortteleista eriytetty teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Teollisuusrakennusten korttelialueen tonttitehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,60$ ja rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Teollisuusrakennusten korttelialueen keskelle osoitetun katualueen jatkeelta on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys kaava-alueen rajalle.

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

Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan laatija

Arkkitehti Timo Rysä (040 593 9917, etunimi.sukunimi@sweco.fi)
Sweco Infra & Rail Oy, Maankäyttö

+

1.2 Kaavoitusviranomainen

Vesilahden kunnanhallitus

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

1.3 Kaavan nimi

Metsämantereen asemakaava.

1.4 Kaavan tunnistetiedot

Asemakaavatunnus:

Diaarinumero:

Konsultin projektinumero: 23701419

1.5 Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 5 km kaakkoon Vesilahden kuntakeskuksesta, Vesilahdentien ja Mantereentien liittymäalueen lounaispuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Vesilahdentiehen, idässä mantereentien ja Sulonpolun varren pientalotontteihin, etelässä maa- ja metsätalouskäytössä oleviin kiinteistöihin, ja lännessä Vesilahden ja Lempäälän väliseen kuntarajaan, sekä yksityisessä omistuksessa oleviin metsätalous- ja asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 32,9 ha.

Kaava-alue käsittää seuraavat kiinteistöt tai niiden osat:

- 922-422-6-6, Vesilahden kunta
- 922-422-4-17 (osa, palsta 2), yksityinen
- 922-422-1-144 (osa, ei erottamaton määräala 922-422-1-144-M601), Vesilahden kunta

1.6 Aloite

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt Vesilahden kunnanhallitus 04.05.2020 § 99.

1.7 Selostuksen liiteasiakirjat

Selostukseen liittyen on laadittu kaavan laatijan toimesta seuraavat liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake
- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Luontoselvitys

1.8 Osalliset

Hankkeen osallisuutteloon on merkitty seuraavat tahot:

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

Osallisuutteloa täydennetään tarvittavilta osin hankkeen vireillä olon aikana.

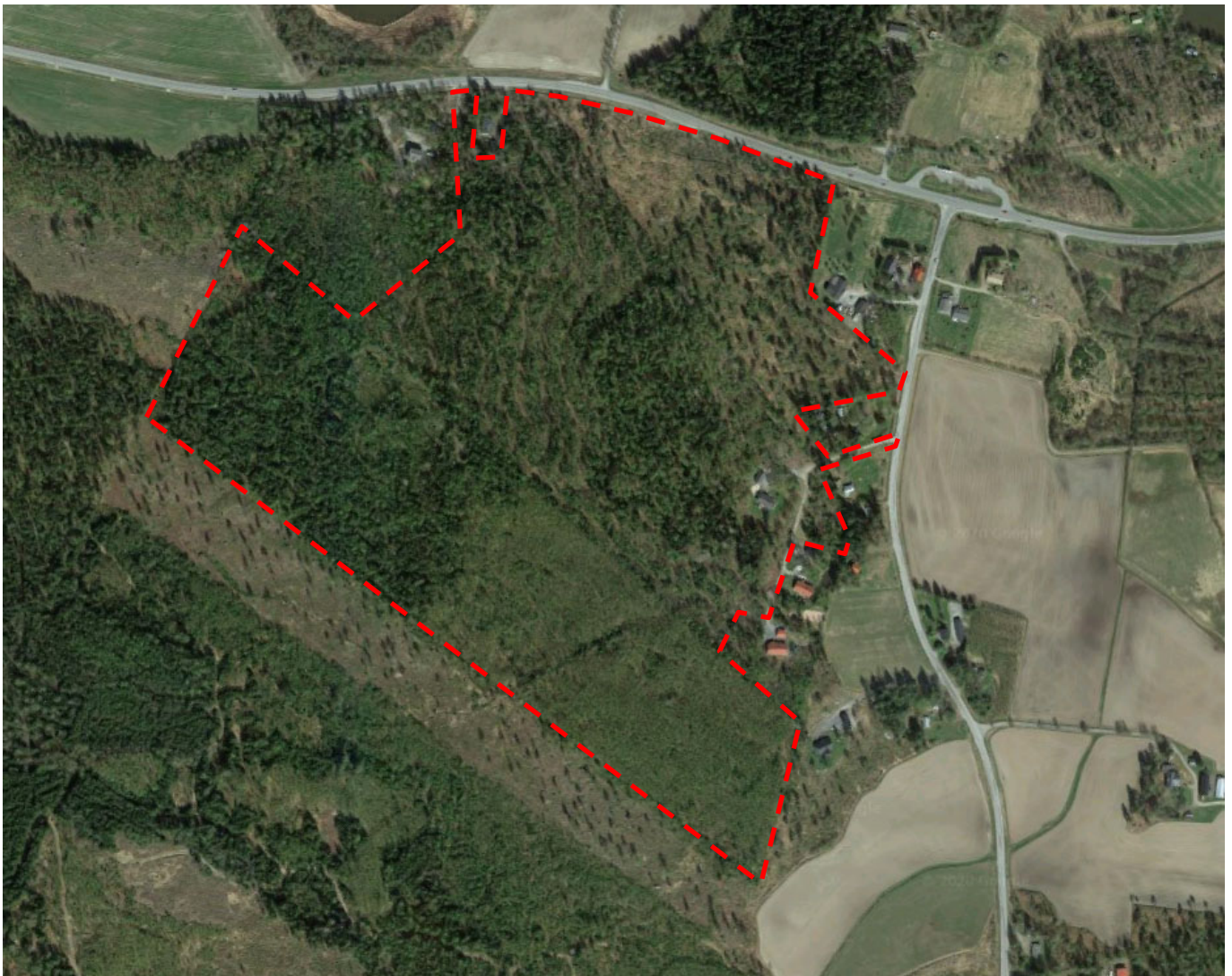
2 YLEISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Hankkeelle asetetut tavoitteet

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

2.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on ihmisen eri aikoina, pitkän ajan kuluessa maa- ja metsätalouskäyttöön muokkaamaa, maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, eri vaiheista, osin hyvinkin kivikkoista metsäaluetta. Kaava-alueelle ei sijoitu luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia luontotyyppisiä, vaan suurelta osin nuoria tai nuorehkoja ja voimakkaasti harvennushakattuja kangasmetsiä. Kaava-aluetta hallitsee topografisesti kaava-alueen koillisosalle sijoittuva kivikkoinen ja kallioinen mäki.



Kaava-alueen rajaus orthokuvaotteella (punainen katkoviiva).

2.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamatonta aluetta. Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuu 1900-luvun eri vuosikymmenten ja osin 2000-luvun alun aikana Sulonpolun ja Mantereentien varteen rakentunut, rakennustavaltaan ja asemoinniltaan epäyhtenäisesti toteutunut pientaloalue. Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee niinkään muutama yksityinen, asuinkäytössä oleva, Vesilahdentien varteen sijoittuva kiinteistö.

2.4 Maanomistus

Kaava-alueelle sijoittuva kiinteistö 922-422-6-6 on kokonaan Vesilahden kunnan omistuksessa. Kiinteistö 922-422-1-144 on kahta erottamatonta määräalaa lukuunottamatta Vesilahden kunnan omistuksessa. Toinen em. määräaloista ei sijoitu kaava-alueelle. Kiinteistön 922-422-4-17 palsta 2 sijoittuu kokonaisuudessaan kaava-alueelle ja on yksityisessä omistuksessa.

2.5 Pohjakartta

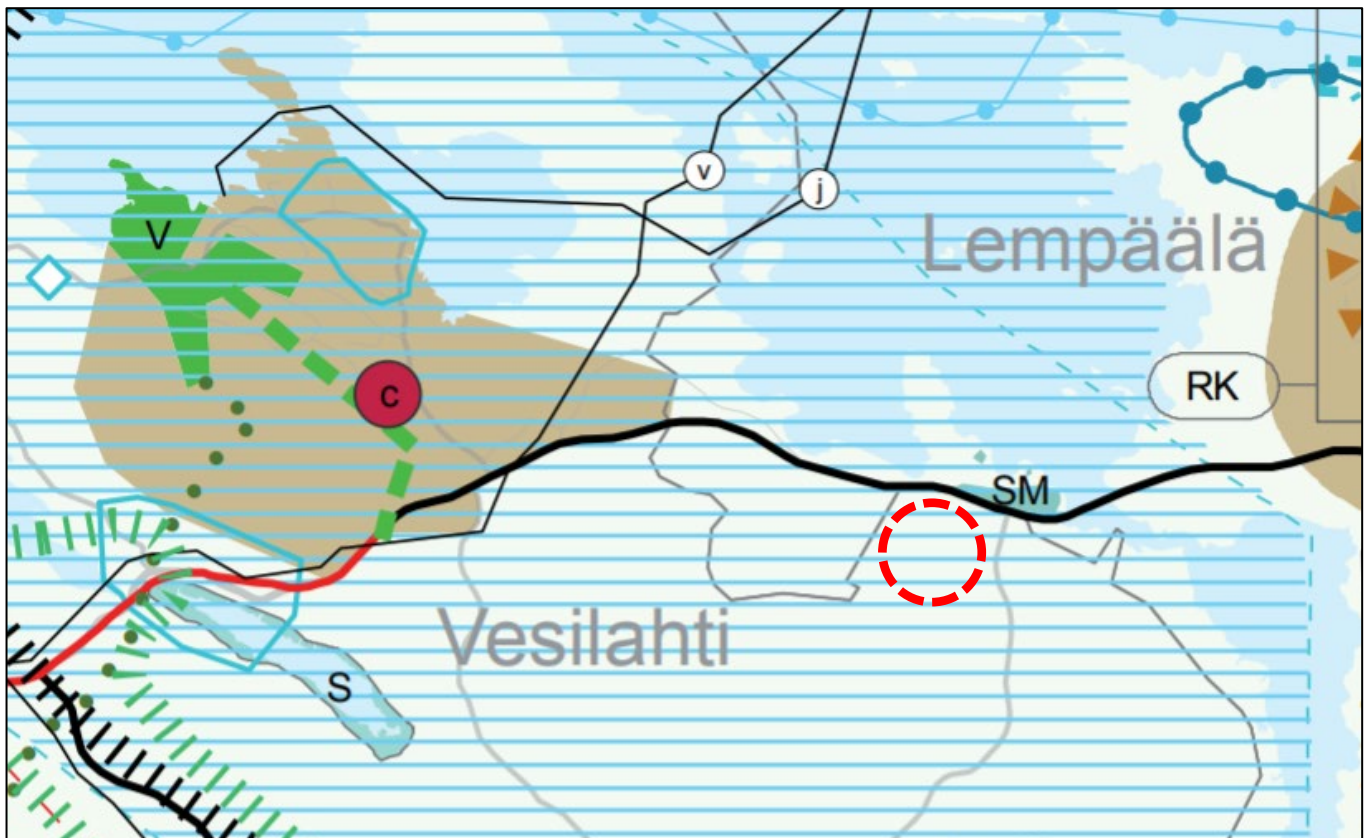
Lempäälän kunta ja Vesilahden kunta ovat sopineet asemakaavojen ja ranta-asemakaavojen kaavoitusmittauksen valvonnasta ja pohjakartan tarkistamisesta sekä hyväksymisestä Vesilahden kunnan alueella siten, että valvojat työ osoitetaan kuntalain 76 §:n mukaisesti virkavastuulla Lempäälän kunnan viranhaltijalle.

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

3 KAAVOITUKSELLISET LÄHTÖKOHDAT

3.1 Maakuntakaava

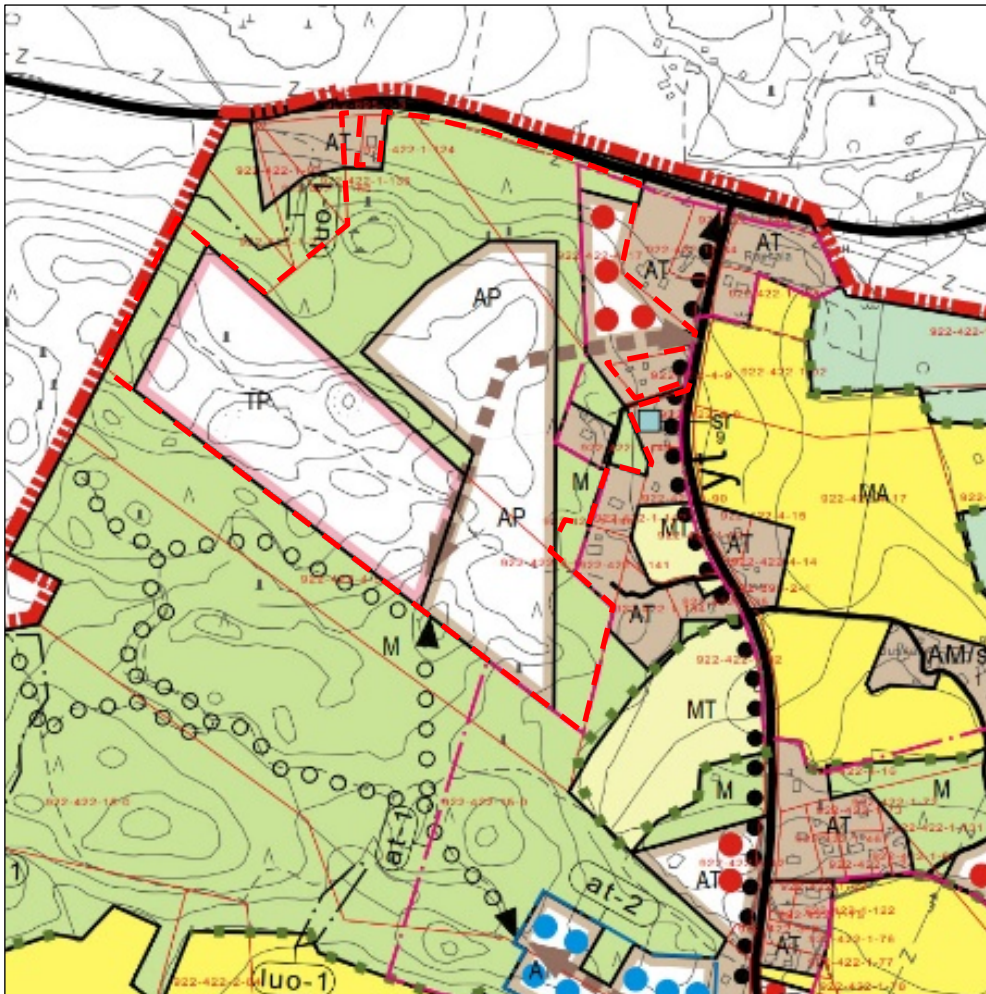
Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.03.2017 hyväksymä, 08.06.2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetylle maisema-alueelle (Ma, vaalean sininen vaakaraidoitus). Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen perusteella alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kaava-alueen sijainti Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n kaavakartalla (punainen katkoviiva).

3.2 Yleiskaava

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



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

3.3 Asemakaava

Kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloitusvaihe

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutettiin Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Kaava-alueen sekä siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotettiin vireilletulosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnanvirastossa koko hankkeen vireilläolon ajan ja se lähetetään tiedossa oleville osallisille. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta joko suullisesti tai kirjallisesti.

4.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan asemakaavaluonnos, joka lähtökohdat huomioiden mahdollisimman hyvin vastaa asetettuja tavoitteita. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja eri osapuolten kesken. Tässä vaiheessa tehdään myös tarvittavat selvitykset. Kunnanhallituksen hyväksymä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden saamista varten kunnanvirastossa sekä kunnan Internet-sivuilla. Nähtävänä olosta tiedotetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Tarvittaessa pyydetään lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta. Osalliset voivat esittää mielipiteensä luonnoksesta sen nähtävilläoloaikana suullisesti tai kirjallisesti.

4.3 Ehdotusvaihe

Saadun palautteen jälkeen kaavaluonnokseen tehdään tarvittavat muutokset ja laaditaan kaavaehdotus, jonka kunnanhallitus käsittelee. Tämän jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kunnanvirastossa sekä kunnan Internet-sivuilla 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus Lempäälän-Vesilahden Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Kaava-alueen sekä siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajia ja asukkaita tiedotetaan kirjeitse. Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Muistutuksen tehneille postitetaan kaavoittajan vastine.

4.4 Hyväksymisvaihe

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

4.5 Tavoiteaikataulu

Alkuperäisenä tavoitteena on ollut läpiviedä kaavahanke seuraavan tavoiteaikataulun mukaisesti:

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

Kaavahankkeen läpivienti on viivästynyt alkuperäisestä tavoiteaikataulusta kaava-alueella kesän 2020 aikana tehtyjen arkeologisten esinelöytöjen ja arkeologisten lisäselvitystarpeiden vuoksi. Kaava-alueeseen liittyen on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi syksyn 2020 aikana Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n toimesta. Kaavaluonnos on tavoitteena saattaa nähtäville 12/2020. Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen ajoittunee tammi- helmikuulle 2021 ja kaavan hyväksymisvaihe maaliskuulle 2021.

4.6 Tarkasteltavat vaihtoehdot

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

4.6.1 Suunnitelmavaihtoehto (VE0)

Kaavan laatija täydentää kaavaselistusta tältä osin ennen kunnanhallituksen kokousta 07.12.2020.

4.6.2 Suunnitelmavaihtoehto (VE1)

Kaavan laatija täydentää kaavaselistusta tältä osin ennen kunnanhallituksen kokousta 07.12.2020.

4.7 Kaavan liitteeksi laadittavat selvitykset

Asemakaavan liitteeksi on laadittu seuraavat selvitykset:

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

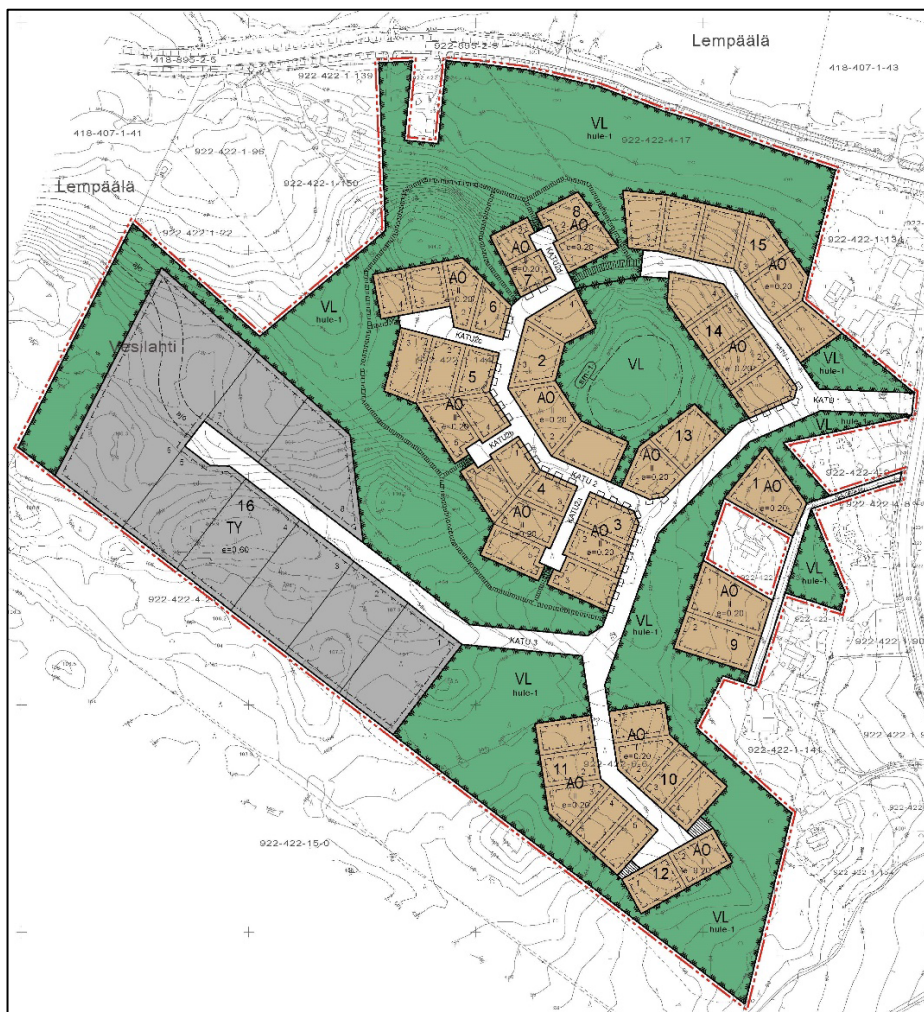
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, aluevaraukset, kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaava-alueen pohjois-, itä- ja eteläosille on osoitettu yhteensä 16 erillispientalojen korttelialuetta (AO) tonttitehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueille on osoitettu yhteensä 51 ohjeellisella tonttijaolla osoitettua kaavatonttia. Keskeiset erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosalle sijoittuvaa mäkeä kehämäisesti kiertävien kokoojakatujen ja niihin liittyvien tonttikatujen varteen. Kaava-alueen eteläosalle on osoitettu kolmesta erillispientalojen korttelialueesta muodostuva kokonaisuus. Kaava-alueen itäosalle entuudestaan sijoittunut Sulonpolku on osoitettu katualueeksi. Sulonpolun varteen on osoitettu kolme erillispientalotonttia täydentämään olemassa olevaa rakennetta.

Kaava-alueen lounaisosalle on osoitettu asuinkortteleista eriytetty teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Teollisuusrakennusten korttelialueen tonttitehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,60$ ja rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Teollisuusrakennusten korttelialueen keskelle osoitetun katualueen jatkeelta on osoitettu ohjeellinen ajoyste kaava-alueen rajalle.

Kaava-alueelle osoitettujen korttelialueiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittiverkosto tonttikatujen päätteiltä. Kaava-alueen lähivirkistysalueille saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita (hule-1). Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettujen erillispientalojen korttelialueiden keskellä, mäen korkeimmalle osalle osoitetulle lähivirkistysalueelle on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.



Kaavakarttaote, kaavaluonnos 23.11.2020.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

6.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan laatija täydentää kaavaselostusta tältä osin ennen kunnanhallituksen kokousta 07.12.2020.

6.2 Kaavan vaikutukset luontoon

Kaavan laatija täydentää kaavaselostusta tältä osin ennen kunnanhallituksen kokousta 07.12.2020.

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

Kaavan laatija täydentää kaavaselostusta tältä osin ennen kunnanhallituksen kokousta 07.12.2020.

6.4 Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan laatija täydentää kaavaselostusta tältä osin ennen kunnanhallituksen kokousta 07.12.2020.

6.5 Kaavan vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Kaavan laatija täydentää kaavaselostusta tältä osin ennen kunnanhallituksen kokousta 07.12.2020.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

7.2 Toteutuksen ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

8 YHTEYSTIEDOT

Kaavoitusviranomainen

Vesilahden kunta, kunnanhallitus

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

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

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

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

Kaavan laatija

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

Sweco Infra & Rail Oy, Maankäyttö