

VESILÄHDEN KUNTA METSÄMANTEREEN ASEMAKAAVAN MUUTOS ASEMAKAAVAN SELOSTUS LUONNOS 04.06.2025

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai niiden osia:

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



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

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus, joka koskee 04.06.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Aloite

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

Kaava-alue

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

Kaavan keskeinen sisältö

Kaava-alueen länsi- ja eteläosille on osoitettu yhteensä kahdeksan erillispientalojen korttelialuetta (AO) tonttitehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueille on osoitettu yhteensä 27 ohjeellisella tonttijaolla osoitettua erillispientalo kaavatonttia. Erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat kaava-alueelle aiemmin toteutetun Nokiniityntien katualueelta etelään ja länteen haaroittuvien päätyvien tonttikatujen varteen. Kaava-alueen koillisosalle ja Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET) pumppaamoja ja muuntamoja varten.

Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU). Kaava-alueelle osoitettujen korttelialueiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). Urheilu- ja virkistysalueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 47,6 %. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittiverkosto kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvien tonttikatujen päätteiltä. Asemakaavan muutoksella poistetaan voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu, Nokiniityntien katualueen länsipäästä Lempäälän kuntarajalle ulottuva ohjeellinen ajoyhteysmerkintä. Kaava-alueen lähivirkistysalueille saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita (hule-1). Kaava-alueelle osoitettujen uusien katualueiden nimiä ja kaava-alueelle osoitettujen korttelialueiden numerointia koskevat kaavamerkinnot tarkistetaan ehdotusvaiheessa.

Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan laatija

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

1.2 Kaavoitusviranomainen

Vesilahden kunnanhallitus

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

1.3 Kaavan nimi

Metsämantereen asemakaavan muutos.

1.4 Kaavan tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: Määritellään myöhemmin.

Diaarinumero: VESDno-2024-393.

Konsultin projektinumero: 25018016.

1.5 Kaava-alue

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

1.6 Aloite

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

1.7 Selostuksen liiteasiakirjat

Selostukseen liittyen on laadittu kaavan laatijan toimesta seuraavat liiteasiakirjat:

- Kaavakartta
- Vastineluettelo
- Asemakaavan seurantalomake

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

- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Luontoselvitys

1.8 Osalliset

Hankkeen osallisuusluetteloon on merkitty seuraavat tahot:

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

Osallisuusluettelo täydennetään tarvittavilta osin hankkeen vireillä olon aikana.

2 YLEISET LÄHTÖKOHDAT

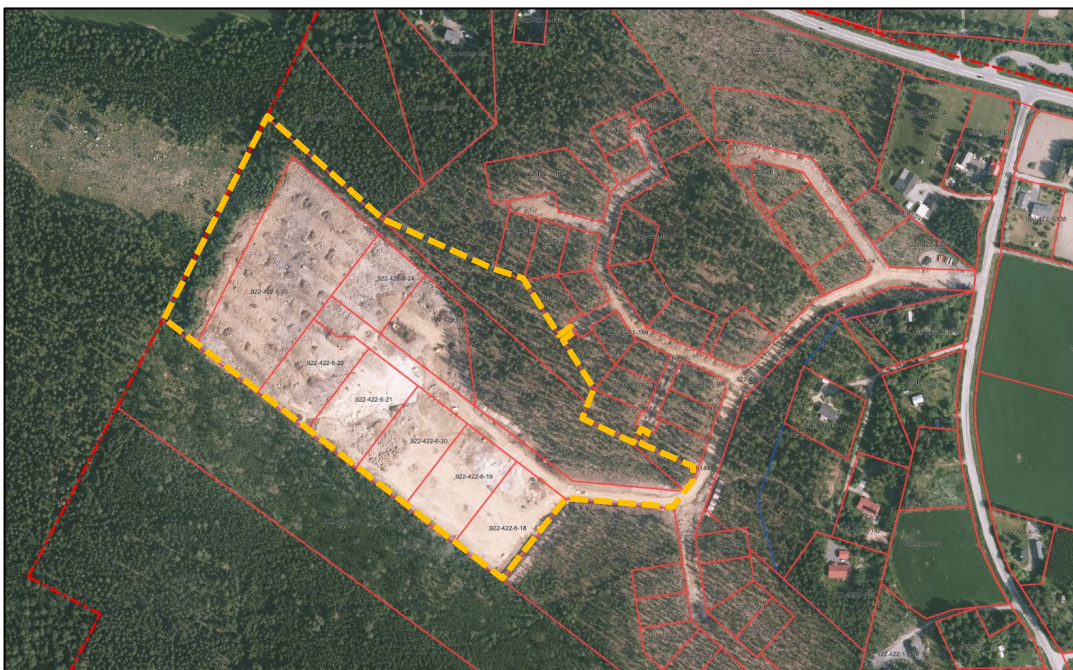
2.1 Hankkeelle asetetut tavoitteet

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

2.2 Luonnonympäristö

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

Kaava-alueen länsi- ja pohjoisosille sijoittuu ihmisen eri aikoina, pitkän ajan kuluessa maa- ja metsätalouskäyttöön muokkaamaa, maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, eri vaiheista, osin hyvinkin kivikkoista metsäaluetta. Kaava-alueelle ei sijoitu luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia luontotyyppisiä, vaan suurelta osin nuoria tai nuorehkoja ja voimakkaasti harvennushakattuja kangasmetsiä. Kaava-alueen topografia oli ennen maastonmuokkauksiakin suhteellisen loivapiirteinen. Kaava-alueen pohjoisosalle, Nokiniityntien katualueen itäosan pohjoispuolelle on läjitetty katualuetta reunustava maavalli, jonka tarkoituksena oli muodostaa teollisuus- ja varastoaluetta reunustava suojavyöhyke kaava-alueen koillispuolisten erillispientalojen korttelialueiden suuntaan. Kaava-alueen koillis- ja kaakkoispuolelle sijoittuvat erillispientalojen korttelialueet on otettu rakennuskäyttöön 2021-2025 välisenä aikana. Kaava-alueen ja kaava-aluetta ympäröivää luonnonympäristöä on kuvattu yksityiskohtaisemmin alueelle vastikään laaditun, 01.12.2021 voimaan tulleen asemakaavan nro 57 (Metsämantereen asemakaava) yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä.



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

2.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelle ei sijoitu olemassa olevaa rakennuskantaa. Merkittävä osa kaava-alueesta (noin 65 %) on esirakennettu vuosien 2021-2025 välisenä aikana teollisuus- ja varastointikäyttöön alueella voimassa olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kaava-alueen koillis- ja kaakkoispuolelle sijoittuvat erillispientalojen korttelialueet on otettu rakennuskäyttöön 2021-2025 välisenä aikana. Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuu 1900-luvun eri vuosikymmenten ja osin 2000-luvun alun aikana Sulonpolun ja Mantereentien varteen rakentunut, rakennustavaltaan ja asemoinniltaan epäyhtenäisesti toteutunut pientaloalue.

2.4 Kiinteistönomistus

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

2.5 Pohjakartta

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

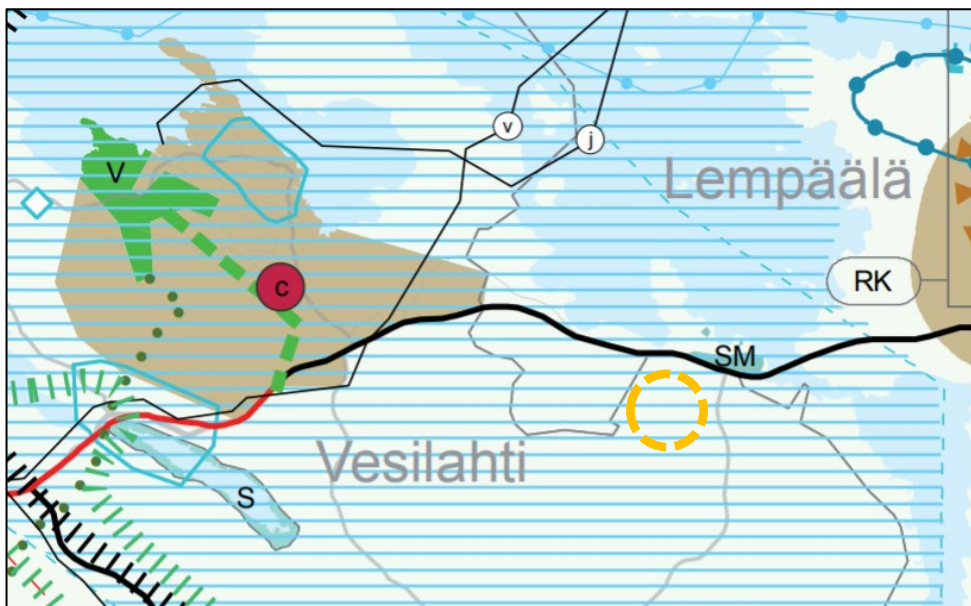
Kaava-aluetta koskeva ajantasainen pohjakartta laaditaan kaavahankkeen aloitus- ja valmisteluvaiheen aikana siten, että se on käytettävissä kaavaehdotusta laadittaessa. Pohjakartan valmistuminen ajoittuu alkusyksylle 2025. Kaava-alueen länsiosalle osoitettujen erillispientalojen korttelialueiden, lähivirkistysalueiden ja katualueiden aluevarauksia tarkistetaan valmisteluvaiheen jälkeen tarkentuvan pohjakartan, korkeusasematietojen, sekä alueelle esirakentamisen yhteydessä toteutettujen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien verkostojen mahdollistamalla ja edellyttämällä tavalla.

3 KAAVOITUKSELLISET LÄHTÖKOHDAT

3.1 Pirkanmaan maakuntakaava 2040

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

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



Kaava-alueen sijainti Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n kaavakarttaotteella (oranssi katkoviiva).

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi osoitetulle alueelle (kk6). Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä koskevan kehittämissuosituksen perusteella alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

3.2 Pirkanmaan vaihemaakuntakaava - Elonkirjo ja energia

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

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

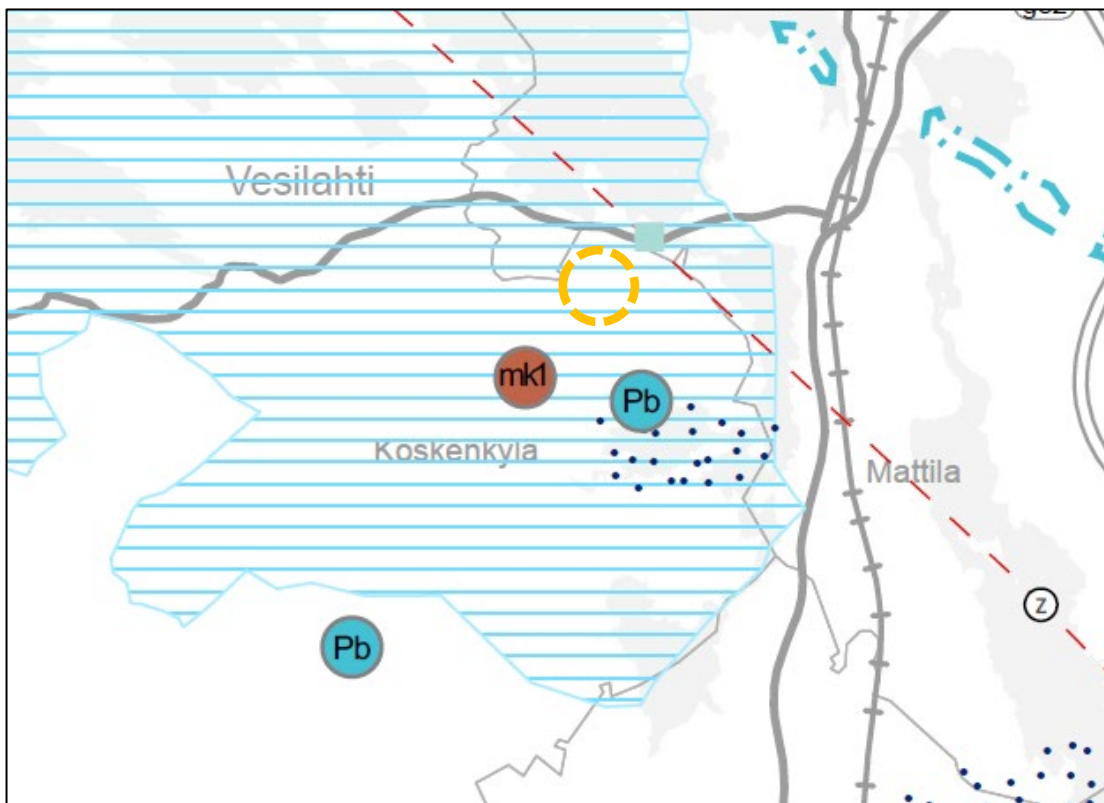
Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa, sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Pirkanmaalle laaditaan Suomen ensimmäistä alueellista luonnon monimuotoisuusohjelmaa, sekä energiastrategiaa. Kaavoituksen ja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

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

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

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan 07.04.2025. Vaihemaakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen.

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



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

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan koko kaava-aluetta koskevat seuraavat yleismääräykset:

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

12 kilometrin etäisyydelle varalaskupaikoista.

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

3.3 Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaava

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

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

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

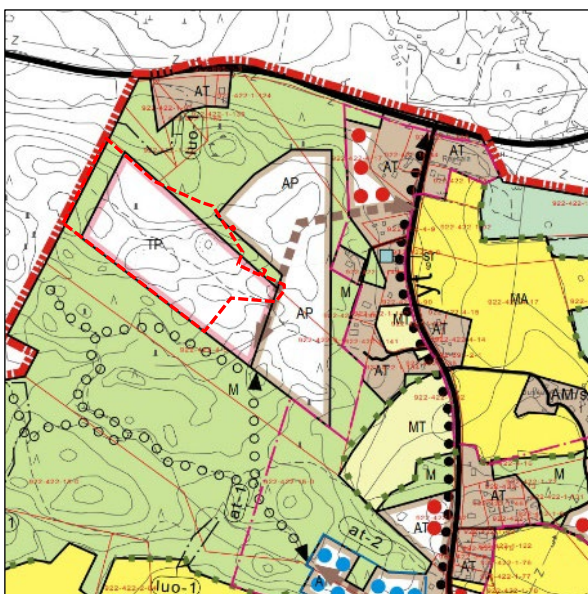
Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea tuotannollisen teollisuuden sijoittumisedellytyksiä Pirkanmaalle, sekä mahdollistaa puhtaan teollisuuden investoinnit.

3.4 Koskenkylän ympäristön osayleiskaava

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

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

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

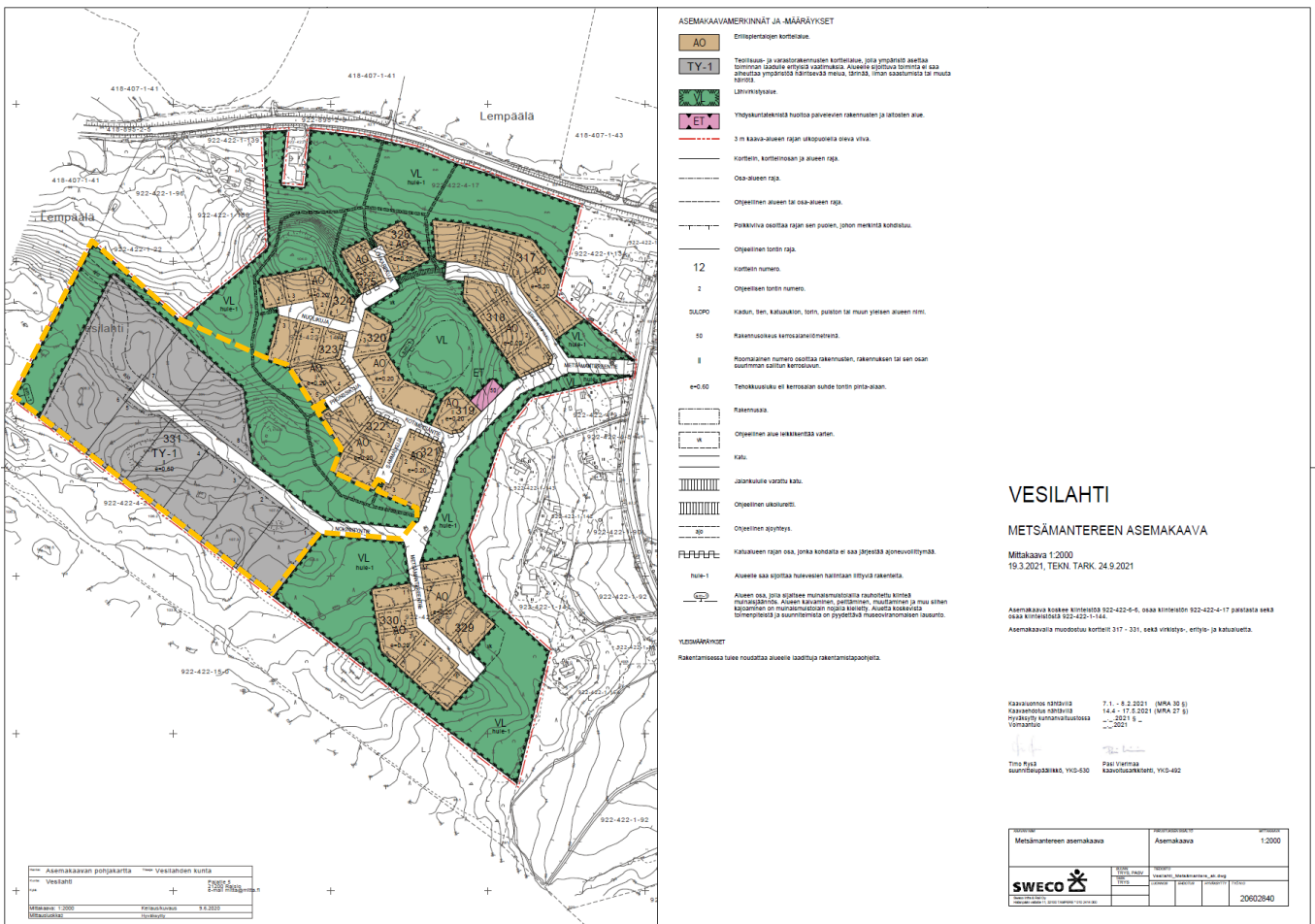


Kaava-alueen alustava rajaus Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan kaavakartalla (punainen katkoviiva).

3.5 Metsämantereen asemakaava

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

Kaava-alue liittyy Metsämantereen tien katualueeseen kaava-alueelle osoitetun Nokiniityntien katualueen kautta. Kaava-alue rajautuu luoteessa Vesilahden ja Lempäälän kuntarajaan, pohjoisessa vuosien 2021-2025 välisenä aikana asemakaavoitettuihin ja rakennuskäyttöön otettuihin erillispientalojen korttelialueisiin (AO), kaakossa Vesilahden kunnan omistuksessa oleviin lähivirkistysalueisiin (VL) ja etelässä asemakaavoittamattomaan, metsätalouskäytössä ja yksityisomistuksessa olevaan kiinteistöön.



Kaava-alueen alustava rajaus asemakaavan nro 57 kaavakarttaotteella (oranssi katkoviiva).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Esisuunnitteluvaihe

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

4.2 Aloitusvaihe

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

4.3 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aikana laaditaan kaavaluonnos, sekä hankkeen yhteydessä mahdollisesti tarvit-tavat erikoissuunnitelmat ja selvitykset. Kaavaluonnos ja muu mahdollinen kaava-aineisto asetetaan nähtävillä 30 päivän ajaksi kunnanvirastossa, sekä kunnan Internet-sivuilla. Nähtävillä asettamisesta tiedotetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä nähtävillä asetettuun kaava-aineistoon liittyen nähtävilläoloajan puitteissa. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta ja muilta tahoilta. Valmisteluvaiheen aikana saadut mielipiteet ja lausunnot, sekä kaavan laatijan laatimat vastineet kirjataan kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteloon. Vastineluettelosta ja kaavaselostuksesta käy ilmi, miltä osin ja miten saadut palautteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun.

4.4 Ehdotusvaihe

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

4.5 Hyväksymisvaihe

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

4.6 Tavoiteaikataulu

Kaavahanke on tavoitteena läpiviedä seuraavan tavoiteaikataulun mukaisesti:

- Aloitusvaihe (vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja nähtäville asettaminen), 01-05/2025
- Valmisteluvaihe (kaavaluonnoksen laatiminen ja nähtäville asettaminen, lausuntopyynnöt), 04-08/2025
- Ehdotusvaihe (kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen, lausuntopyynnöt), 08-09/2025
- Hyväksymisvaihe, 10-11/2025
- Kaavan voimaantulo (voimaantulokulutus), 12/2025

4.7 Tarkasteltavat vaihtoehdot

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

4.7.1 Suunnitelmavaihtoehto (VE0)

Vaihtoehdon toteutuessa kaava-alue säilyy pääasiallisesti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi asemakaavoitettuna alueena, jonka yleispiirteistä maankäyttöä ja kehittämistoimenpiteitä ohjataan alueella voimassa oleva Metsämantereen asemakaavan perusteella. Alueen maankäyttöä ei voida kehittää Vesilahden kunnan asettamien tavoitteiden mukaisesti alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen perusteella.

4.7.2 Suunnitelmavaihtoehto (VE1)

Vaihtoehdon toteutuessa kaava-alueella muuttuu erillispientaloalueeksi, jonka yksityiskohtaista maankäyttöä ja kehittämistoimenpiteitä ohjataan ja voidaan kehittää Vesilahden kunnan asettamien tavoitteiden mukaisesti alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen perusteella.

4.8 Kaavahankkeessa hyödynnettävät selvitykset

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

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

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

Edellä viitatu, Metsämantereen aluetta koskevat selvitykset liitetään kaavaselostuksen liitteinä asemakaavan kaavaselostuksen liitteiksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, aluevaraukset, kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaava-alueen länsi- ja eteläosille on osoitettu yhteensä kahdeksan erillispientalojen korttelialuetta (AO) tonttitehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueille on osoitettu yhteensä 27 ohjeellisella tonttijaolla osoitettua erillispientalo kaavatonttia. Erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat kaava-alueelle aiemmin toteutetun Nokiniityntien katualueelta etelään ja länteen haaroittuvien päättävien tonttikatujen varteen. Kaava-alueen koillisosalle ja Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET) pumppaamoja ja muuntamoja varten.

Nokiniityntien katualueen pohjoispuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU). Kaava-alueelle osoitettujen korttelialueiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). Urheilu- ja virkistysalueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 47,6 %. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittiverkosto kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvien tonttikatujen päätteiltä. Asemakaavan muutoksella poistetaan voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu, Nokiniityntien katualueen länsipäästä Lempäälän kuntarajalle ulottuva ohjeellinen ajoyhteysmerkintä. Kaava-alueen lähivirkistysalueille saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita (hule-1). Kaava-alueelle osoitettujen uusien katualueiden nimiä ja kaava-alueelle osoitettujen korttelialueiden numerointia koskevat kaavamerkinnät tarkistetaan ehdotusvaiheessa.



Kaavakarttaote, kaavaluonnos 04.06.2025.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

6.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

6.2 Kaavan vaikutukset luontoon

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

Kaava-alueen länsi- ja pohjoisosille sijoittuu ihmisen eri aikoina, pitkän ajan kuluessa maa- ja metsätalouskäyttöön muokkaamaa, maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, eri vaiheista, osin hyvinkin kivikkoista metsäaluetta. Kaava-alueelle ei sijoitu luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia luontotyyppisiä, vaan suurelta osin nuoria tai nuorehkoja ja voimakkaasti harvennushakattuja kangasmetsiä. Kaava-alueen topografia oli ennen maastonmuokkauksiakin suhteellisen loivapiirteinen. Kaava-alueen pohjoisosalle, Nokiniityntien katualueen itäosan pohjoispuolelle on läjitetty katualuetta reunustava maavalli, jonka tarkoituksena oli muodostaa teollisuus- ja varastoaluetta reunustava suojavyöhyke kaava-alueen koillispuolisten erillispientalojen korttelialueiden suuntaan.

Nyt laadittavalla asemakaavalla kaavalla voidaan olettaa olevan myönteisiä suoria ja välillisiä kaava-alueen ja sen lähiympäristön luontoon kohdistuvia vaikutuksia alueen muuntuessa raskaasti esirakennetusta teollisuus- ja varastoalueesta luonnonläheiseksi asuinpienaloalueeksi. On selvää, että kaavassa osoitettujen erillispientalojen korttelialueiden rakentuminen ja kasvillisuuden palauttaminen kaava-alueelle tapahtuu suhteellisen pitkän aikavälin puitteissa ja perustuu istutusperäiseen lajistoon kuten muillakin uusilla asuinalueilla. Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennuskäyttöön osoitettujen korttelialueiden jäsentelyn aiempaa pienemmiksi kokonaisuuksiksi lähivirkistysalueita apuna käyttäen.

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

Asemakaava toteuttaa kaava-alueen tulevalle maankäytölle Vesilahden kunnan toimesta asettuja tavoitteita alueella voimassa olevan Koskenkylän ympäristön osayleiskaavan ja Vesilahden kunnan maapoliittisen ohjelman (KV 27.01.2014 § 10) keskeisiä yhdyskuntarakenteen tasapuoliseen kehittämiseen liittyviä tavoitteita. Kaava-alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueista koostuva asuinalue, joka täydentää luontevalla tavalla olemassa olevan kyläalueen länsipuolelle viime vuosina rakentunutta Metsämantereen pientaloaluetta. Kaava-alueelle osoitettujen pientalotonttien mitoitus perustuu seudullisessa tarkastelussa väljän omakotialueen mitoitusperiaatteisiin, tonttien pinta-alan vaihteluvälin ollessa noin 1000-1600 m².

Kaava-alueen liikennöinti on järjestetty alueella voimassa olevan Metsämantereen asemakaavan tavoitteiden mukaisesti Nokiniityntien katualueen itäpäästä Metsämantereentien katualueelle ja edelleen Mantereentielle.

Kaava-alueelle sijoittuvan Nokiniityntien katualueen aluevaraus noudattaa länsiosaa lukuun ottamatta voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun katualueen aluevarausta. Kaava-aluetta koskeva ajantasainen pohjakartta laaditaan kaavahankkeen aloitus- ja valmisteluvaiheen aikana siten, että se on käytettävissä kaavaehdotusta laadittaessa. Pohjakartan valmistuminen ajoittuu alkusyksylle 2025. Kaava-alueen länsiosalle osoitettujen erillispientalojen korttelialueiden, lähivirkistysalueiden ja katualueiden aluevarauksia tarkistetaan valmisteluvaiheen jälkeen tarkentuvan pohjakartan, korkeusasematietojen, sekä alueelle esirakentamisen yhteydessä toteutettujen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien verkostojen mahdollistamalla ja edellyttämällä tavalla.

Kaava-alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat runkoverkostot on toteutettu Nokiniityntien katurakenteen rakentamisen ja alueellisen esirakentamisen yhteydessä. Asemakaavan muutosta laadittaessa on huomioitu ja tullaan huomioimaan kaava-alueelle jo aiemmin toteutetut tekniset järjestelmät ja järjestelmien kehittämistarpeet.

Kaava-alueen pohjoisosalle osoitetulle lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen jalankululle osoitettu verkosto, jonka toteutustapaa, laajuutta, sijoittumista maastoon voidaan tarkastella kunnan toimesta alueen yksityiskohtaisemman suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa.

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

6.4 Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

Kaava-alueelle osoitetut erillispientalojen korttelialueet sijoittuvat suhteellisen peitteiseen maastoon, olemassa olevan kyläalueen ja vuosien 2021-2025 aikana rakentuneen Metsämantereen pientaloalueen jatkeeksi. Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien asuinpienaloikiinteistöjen ja korttelialueiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL). Kaava-alueelle osoitettujen korttelialueiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). Urheilu- ja virkistysalueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 47,6 %. Rakennuskäyttöön osoitettujen korttelialueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 38,3 %. Kaava-alueen aluetehokkuus jää näin ollen paikallisessa ja maakunnallisessa tarkastelussa maltillisiksi. Erillispientalojen korttelialueille osoitettu tonttitehokkuus ($e=0,20$) edustaa Vesilahdella yleisesti sovellettua, suhteellisen matalaa tonttitehokkuutta.

Kaava-alueesta noin 65 % sijoittuu vuosien 2021-2023 välisenä aikana teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi alueella voimassa olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti esirakennetulle alueelle. Esirakennetulta kaava-alueen osalta on poistettu puusto ja muu kasvillisuus alueella toteutetun koneellisen maastonmuokkauksen, pinnantasauksen ja massavaihtojen yhteydessä. Kaava-alueelle ei sijoitu maisemallisesti arvokkaita alueita, eikä kaava-alueelta ole näköyhteyttä maisemallisesti arvokkaille alueille. Edellä kuvattujen lähtökohtien perusteella asemakaavan muutoksen maisemallisten vaikutukset jäävät paikallisiksi, mutta ovat alueella aiemmin toteutetun teollisen mittakaavan esirakentamisen vuoksi myönteisiä.

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

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

Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön riippuvat kaava-alueelle osoitettavien tonttien ja yleisten alueiden toteutustavasta ja -aikataulusta. Hyvällä yleisten alueiden ja tonttien viimeistelytasolla, alueelle laadittavilla rakennustapaohjeilla, sekä aktiivisella suunnittelunohjauksella alueesta saadaan synnytettyä olemassa olevaa kyläaluetta ja Metsämantereen pientaloaluetta luontevasti täydentävä ja vahvistava kokonaisuus.

6.5 Kaavan vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

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

Kunnan maapoliittiseen ohjelmaan kirjattuina tavoitteina ovat mm. elinkeinorakenteen kehittäminen, työpaikkaomavaraisuuden lisääminen, asukasluvun lisääminen noin 50 asukkaalla (1,1 %) vuodessa, uusien asukkaiden ja yritysten toimintamahdollisuuksien edistäminen siten, että maaseutu pysyy vireänä. Vesilahden kunta pyrkii pääsääntöisesti kaavoittamaan asuinalueet ja elinkeinoelämän tarpeisiin tarvittavat alueet itse omistamilleen maille.

Maapoliittisen ohjelman mukaan kunnan maanhankinnan kannalta keskeisiä alueita ovat osayleiskaavoissa osoitetut, yksityisessä omistuksessa olevat uudet asuinalueet ja niitä ympäröivät virkistysalueet sekä kunnallistekniikan piirissä tai sen välittömässä läheisyydessä olevat maa-alueet. Maa-alueita kunta hankkii kulloisenkin tarpeen mukaan. Aktiivinen maanhankinta keskitetään yleiskaavoitetuille kasvupotentiaalia omaaville alueille ja kyläkeskusten läheisyyteen. Vireillä oleva asemakaavan muutos parantaa Vesilahden pientalotonttitarjontaa olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja verkostoihin tukeutuen. Pientalotonttitarjonnan parantamisella voidaan olettaa olevan välillisiä myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin Vesilahdella.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavahankkeen aikana laaditaan asemakaavakartta.

7.2 Toteutuksen ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

8 YHTEYSTIEDOT

Kaavoitusviranomainen

Vesilahden kunta, Kunnanhallitus

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

Kirjalliset mielipiteet/muistutukset/lausunnot osoitetaan:

Vesilahden kunta, kunnanhallitus, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti

Nähtävilläolot ja aineistojen esittely:

Kunnanvirasto, Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti

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

Kaavan laatija (konsultti)

Sweco Finland Oy, Maankäyttö, Tampere

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