



Vesilahden kunta  
Ämmänhaudanmäen asemakaava  
EHDOTUS 25.8.2009 (päiv. 30.11.2009)

Työ nro 82121947 Ramboll Finland Oy

## Vesilahden kunta Ämmänhaudanmäen asemakaava

### 1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 25. päivänä elokuuta 2009 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan on laatinut Ramboll Finland Oy, Terveystie 2, 15870 Hollola, puh 020 755 7800.

#### 1.1 Tunnistetiedot

##### Asemakaava koskee:

Vesilahden kunnan Kirkonkylän tilaa RN:o 4:96 ja 4:112, Kärkölän kylän tilaa RN:o 6:6 sekä osia Kirkonkylän tiloista RN:o 4:97 ja 6:25 ja Kärkölän tilasta 6:26.

##### Asemakaavan muutos koskee:

Maa- ja metsätalousaluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta ja lähivirkistysaluetta.

##### Asemakaavalla muodostuvat:

Vesilahden kunnan korttelit nro 211-225, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä erityis-, lähivirkistys- ja katualueita.

##### Vireilletulo

Kaavoitus on käynnistetty Vesilahden kunnanhallituksen päätöksellä 22.10.2007 (186 §).

##### Kunnanhallituksen hyväksyminen

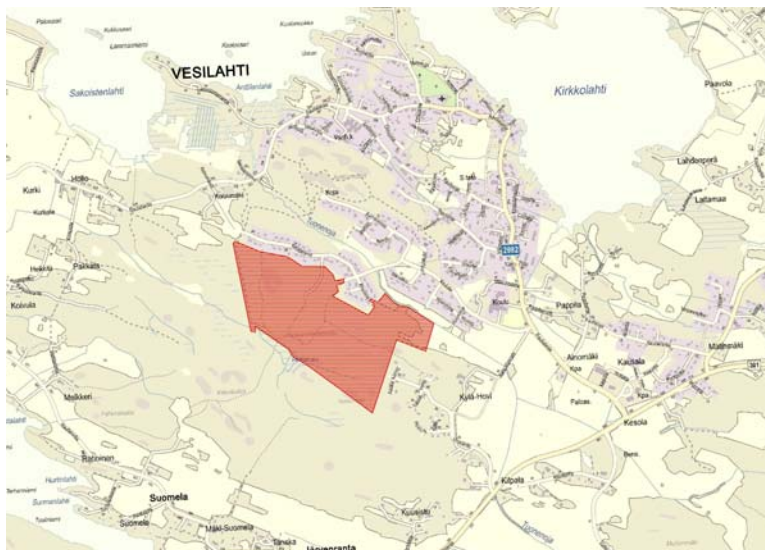
Vesilahden kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan \_\_.\_\_.2010.

##### Valtuuston hyväksyminen

Vesilahden valtuusto on hyväksynyt asemakaavan \_\_.\_\_.2010.

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue (Ämmänhaudanmäki) sijaitsee Vesilahden kirkonkylän lounaispuolella Hirvenmoision, Lautamoision, Hovinmäen ja Perkainaron välisellä alueella.



Suunnittelualueen sijainti

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ämmänhaudanmäen asemakaava.

Tarkoituksena on osoittaa alueelle Vesilahden kirkonkylän osayleiskaavaa toteuttavia pientalo- ja virkistysalueita.

### 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Selostuksen liiteasiakirjat	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
<b>2.</b>	<b>Tiivistelmä</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.1.1	Asemakaava	4
2.2	Toteuttaminen	4
<b>3.</b>	<b>Lähtökohdat</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
<b>4.</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>15</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2	Nähtäville asetetut kaavaluonnokset	17
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	18
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan kuvaus</b>	<b>19</b>
5.1	Kaavan rakenne	19
5.1.1	Mitoitus	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.4.1	Vaikutusten arviointi	21
5.4.2	Yleiskaavasta poikkeaminen	24

5.5	Ympäristön häiriötekijät	24
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	24
5.6.1	Nimistö	24
<b>6.</b>	<b>Asemakaavan toteutus</b>	<b>24</b>
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	24

### 1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaavoituksen seurantalomake
3. Havainnepiirustus
4. Rakentamistapaohje
5. Luontoselvitys
6. Palauteraportti

Selostukseen kuuluu asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen.

### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Vesilahden Kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus, Air-Ix Ympäristö Oy (2005-2006)

Kirkonkylän osayleiskaavan taustaselvitykset, mm.

- Vesilahden Kirkonkylän luontoselvitys, Mira Ranta (2004)
- Kirkonkylän ja sen ympäristön rakennusinventointi ja maisemahistorian selvitys, Jari Heiskanen (2004)
- arkeologinen inventointi, Juha-Matti Vuorinen, Tampereen museot (1996), osayleiskaava-alueen arkeologinen osainventointi ja täydennysinventoinnit, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Tampereen museot (2006)
- Kirkonkylän liikenneselvitys, A-insinöörit (2006)

## **2. Tiivistelmä**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt Vesilahden kunta. Kaavatoimikunta päätti kaavan laatimisen aloittamisesta 8.10.2007 (27 §) ja kunnanhallitus 22.10.2007 (186 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kulutettiin julkisesti nähtäville 9.11.2007 alkaen. Vaihtoehtoiset kaavaluonnokset valmistuivat 9.2.2009 ja ne kuulutettiin julkisesti nähtäville 6.3.-6.4.2009 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus ja pyydettiin ao. viranomaisten lausunnot. Osallisille varattiin mahdollisuus antaa palautetta myös 5.5.2009 järjestetyssä maastokatselmuksessa. Kooste saadusta palautteesta ja sen huomioon ottamisesta on esitetty liitteenä 6 olevassa palauteraportissa.

Aloitus- ja luonnosvaiheessa saadun palautteen ja viranomaislausuntojen perusteella kaavaluonnoksista valittiin varsinaisen kaavaehdotuksen pohjaksi asetettavat perusratkaisut. Vesilahden kaavatoimikunta käsitteli kaavaehdotusta alustavasti 17.6.2009. Kaavaehdotus valmistui 25.8.2009 ja se asetettiin julkisesti nähtäville 6.10.-4.11.2009 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana saatiin neljä viranomaislausuntoa ja kolme osallisten jättämää muistutusta. Kooste saadusta palautteesta ja sen huomioon ottamisesta on esitetty liitteenä 6 olevassa palauteraportissa.

Asemakaavan hyväksyy Vesilahden valtuusto. Kaava saa lain voiman, kun valtuuston päätöstä seuraava 30 päivän valitusaika on päättynyt ja kunta on kuuluttanut asemakaavan hyväksymisestä.

#### **2.1.1 Asemakaava**

Asemakaavassa alueelle muodostuu 15 uutta erillispientalojen korttelialuetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, erityisaluetta, lähivirkistysaluetta ja uusia katualueita. Kaava-alueen itä- ja pohjoislaidoilla voimassa olevia asemakaavoja muutetaan siten, että aiemmin maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu alueen osa muuttuu lähivirkistysalueeksi ja pieni osa lähivirkistysalueesta katualueeksi.

Erillispientalojen korttelialueille (AO) on osoitettu yhteensä 55 rakennuspaikkaa (tonttia), joiden pinta-alat vaihtelevat 1500...1900 m<sup>2</sup>:n välillä. Tonttijako on ohjeellinen. Rakennusoikeus on osoitettu koko alueella yhtenäisenä lukusarjana (asuinrakennus 250 kem<sup>2</sup> + talousrakennus 60 kem<sup>2</sup>). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee korttelialueittain (II y75% tai II).

Mastoalueeksi (EMT) on osoitettu tila RN:o 6:6, jolla sijaitsee olemassa oleva tellemasto. Maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) on osoitettu Ahonrinteen päähän sijoittuvan metsäkumpareen ja Tuonenojan välinen laidunalue.

Lähivirkistysalueiksi (VL) on osoitettu kaikki AO-, EMT- ja katualueiden ulkopuolelle jäävät kaava-alueen osat. VL-alueille on osoitettu lisäksi ulkoilureitti ja ohjeellisia alueen sisäiselle jalankululle varattuja alueen osia sekä kaksi puistomuuntamoita varten tarvittavaa ohjeellista alueen osaa (et). Asemakaavaan sisältyy myös erityisten kulttuuri- ja luonnonarvojen säilyttämistä edellyttäviä kaavamääräyksiä (s-1 ja s-2). Kaava-alueen rakentamisessa on noudatettava erikseen hyväksyttävää rakentamistapaohjetta (liite 4).

### **2.2 Toteuttaminen**

Kaava-alueen rakentaminen aloitettaneen aikaisintaan vuonna 2010. Katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien laatiminen ja asemakaavan mukaisen uudisrakentamisen suunnittelu voidaan tarvittaessa aloittaa heti, kun kaava on saanut lain voiman.

### 3. Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vesilahden kirkonkylän lounaispuolella Hirvenmoision, Lautamoision, Hovinmäen ja Perkainaron välisellä alueella. Alueen pinta-ala on noin 38 ha, ja se on olemassa olevaa telemastoa lukuun ottamatta rakentamaton metsä- ja laidunmaata.



*Suunnittelualueen rajausta pohjakartalla*



*Suunnittelualueen rajausta ortokuvassa*

### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaaseen Vesilahden kulttuurimaisema-alueeseen kuuluvien laajojen peltoalueiden ja vesistöjen väliin jäävällä rakentamattomalla metsävyöhykkeellä. Maasto on loivasti kumpuilevaa ja korkeuserot ovat Ämmänhaudanmäen jyrkkää pohjoisrinnettä lukuun ottamatta keskimäärin 2...8m.

Suurin osa suunnittelualueesta on tuoretta ja lehtomaista kangasmetsää. Ämmänhaudanmäen pohjoisrinne ja sen päätteenä olevaan notkelmaan sijoittuva soistunut alue kasvaa nuorta koivua ja mäntyä. Itään päin kuljettaessa koivikko on varttuneempaa ja seassa kasvaa kuusta ja harmaaleppää. Alueen itäkulmaan sijoittuvaa metsäkumpareta ympäröivät laidunkäytössä olevat peltoaukeat.



*Suunnittelualueen länsiosan kangasmetsää*



*Suunnittelualueen itäosan hevoslaidun*

Alueen maaperä on etupäässä moreenia ja kalliota, soistuneilla kohdilla silttiä. Alavimmilla alueilla pohjaveden pinta on lähellä maan pintaa.

Aiempien selvitysten mukaan suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla suojeltavia luontotyyppejä, metsälain mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä, vesilain nojalla suojeltavia pienvesiä tai vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita. Alueella tehdään vielä kevään 2009 aikana suojeltaviin lajeihin (liito-orava) ja kasvillisuuteen liittyviä täydentäviä selvityksiä.

Suunnittelualueen luontoarvot liittyvät sen aktiiviseen virkistyskäyttöön ja alueelle sijoittuvaan Vesilahden metsäopetuspolkuun, jota on käsitelty tarkemmin selostuksen kohdassa 3.1.3.3. Alueen kaakkoisosassa sijaitseva poikkeuksellisen suuri mänty on osoitettu yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi kohteeksi, joka on pyrittävä säilyttämään. "Iso mänty" on myös yksi Vesilahden metsäopetuspolun kohteista.



*Iso mänty*

Suunnittelualueella tehtiin keväällä 2009 tarkentava luontoselvitys, jota koskeva raportti on selostuksen liitteenä 5.

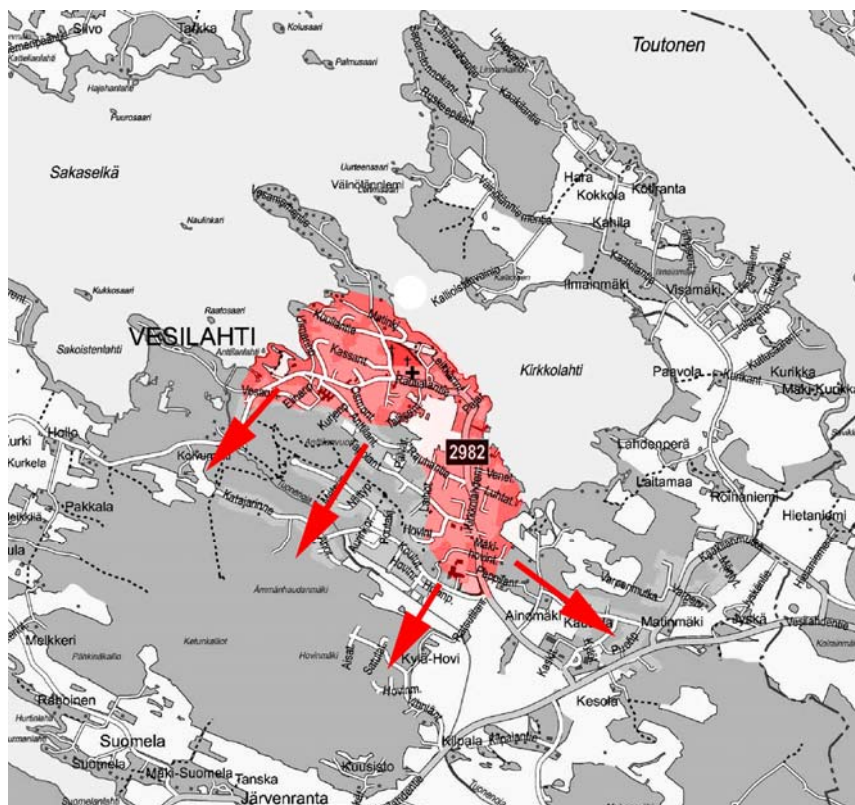
### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### 3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Vesilahden kirkonkylän lounaispuolella Vesilahdentien (st 301, Vammala-Lempäälä) ja Rautialantien (mt 2982, pt 13759) välisellä rakentamattomalla metsäalueella.

Suunnittelualuetta reunustavat pohjoisessa ja idässä jo aiemmin asemakaavoitettut, lähes täyteen rakentuneet asuinpientalokorttelit. Lännessä ja etelässä alue rajautuu asumattomiin metsä- ja suoalueisiin. Etäisyys kirkonkylän keskeisiin palveluihin on noin yksi kilometri.

Kirkonkylässä yhdyskuntarakenteen laajenemista rajoittaa taajamaa kolmelta suunnalta ympäröivä vesistö. Viime vuosina tapahtuneen asukasmäärän kasvun myötä rakentamisen painopiste onkin siirtynyt vanhan taajaman eteläpuolelle, joka on ainoa mahdollinen kasvusuunta. Taajamarakenne on säilynyt varsin tiiviinä lukuun ottamatta Vesilahdentien ja Rautialantien risteykseen syntynyttä palvelukeskittymää, joka sijoittuu maisemassa hieman erilleen muusta olemassa olevasta rakenteesta.



Kylänraitin varteen sijoittuvan vanhan taajaman laajenemissuunta

#### 3.1.3.2 Rakennuskanta

Suunnittelualue on sen keskiosaan sijoittuvaa noin 80 metrin korkuista matkapuhelinmastoa lukuun ottamatta rakentamaton. Masto on yksi Vesilahden metsäoikeuspolun kohteista.

#### 3.1.3.3 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Vesilahden kulttuurimaisema-alueeseen. Vesilahden kulttuurimaiseman ominaispiirteitä ovat mm. laajat vesistöt, syväälle mantereeseen tunkeutuvat lahdet, hedelmälliset savialueet ja näitä ympäröivät rikaskasvustoiset metsät.



*Vesilahden kulttuurimaisema-alueen rajaus*

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita tai tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen halki etelä-pohjoissuunnassa kulkevaa vanhaa kirkkopolkua on käytetty todennäköisesti jo keskiajalla, jolloin nykyisen kirkkomuseon (vanha kivisakasti) paikalla sijaitsi puukirkko.



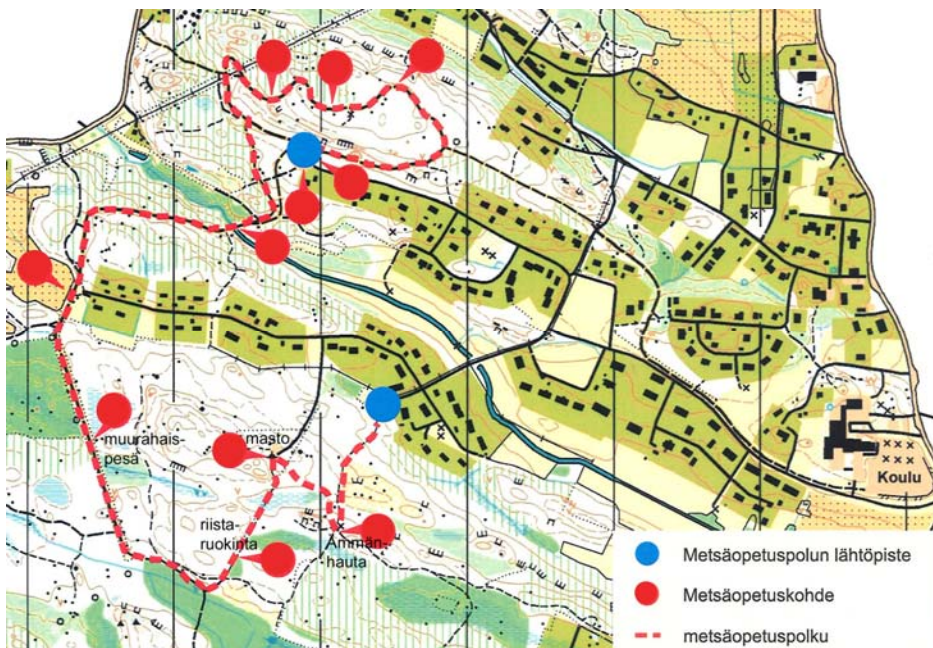
Ämmänhauta, josta alue on saanut nimensä, on tarinan mukaan Vesilahdella asuneen noidan viimeinen leposija. "Hautta" koostuu lähialueelta kerätystä oksista ja risuista muodostuvasta kasasta, jota ei voida pitää varsinaisena kiinteänä muinaisjäännöksenä. Tarinapaikkana Ämmänhaudalla on kuitenkin paikallishistoriallista merkitystä. Lisäksi taikuskomus, jonka mukaan jokaisen ohikulkijan on heitettävä uusi oksa kasaan, on säilynyt vuosisatojen ajan. Ämmänhauta on myös yksi Vesilahden metsäopetuspolun kohteista.

*Ämmänhauta vanhan kirkkopolun varrella*

### 3.1.3.4 Virkistys

Suunnittelualuetta käytetään yleiseen virkistäytymiseen ja sen polkuverkosto on aktiivisessa käytössä. Kirkonkylän osayleiskaavassa osa suunnittelualan poluista onkin osoitettu ulkoilureiteiksi, joiden säilyminen on huomioitava alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelualan länsipuolella toimii myös hevostila, jota varten jo aiemmin asemakaavoitetulle metsäalueelle on osoitettu ratsastusreittejä.

Suunnittelualan läntisen rajan muodostava Anttilanvuoren kuntopolku (pururata) on myös osa Koulutien päähän päättyvää, noin kolmen kilometrin mittaista Vesilahden metsäopetuspolkua. Ammānhaudan ja telemaston lisäksi muita suunnittelualueelle sijoittuvia metsäopetuspolun kohteita ovat mastolta Perkainaron suuntaan johtavan polun varteen sijoittuva riistaruoointipaikka sekä kuntopolun varteen sijoittuva muurahaispesä.



Vesilahden metsäopetuspolku (lähde: Pirkanmaan Metsäkeskuksen internet-sivut)

### 3.1.3.5 Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee noin yhden kilometrin päässä Rautialantien varteen keskittyneistä kunnan julkisista ja kaupallisista peruspalveluista. Noin 14% asukkaista työskentelee Vesilahdella ja loput naapurikunnissa, joihin myös huomattava osa asiainnista suuntautuu.

### 3.1.3.6 Väestö ja asuminen

Suunnittelualueella ei ole asukkaita eikä suunnittelulle ole asetettu alueen asukasmäärä koskevia tavoitteita.

Vesilahden asukasluku oli 1.1.2008 4086 henkilöä ja asuntokuntien keskipöytä 2,6 hlöä/talous. Yli 80% vesilahtelaisista asuu erillispientaloissa ja tämä asumismuoto on varsin suosittu myös pienten talouksien (1-2 hlöä) keskuudessa. Asuinkerrostaloiksi luokiteltaviin rakennuksiin sijoittuu vain 1% koko kunnan asuntokannasta. Muita kuin vakituisesti asuttuja asuntoja kunnassa oli vuonna 2007 noin 125 kappaletta ja kesäasuntoja yli 1600 kappaletta.

VESILAHTI 2007										
Asutokunnat koon ja talotyypin mukaan (lähde: Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat)										
Asutokunnan koko	ASUMISMUOTO								YHTEENSÄ	
	Erillinen pientalo		Rivi- tai ketjutalo		Asuin-kerrostalo		Muu tai tuntematon			
1 henk.	310	24 %	106	51 %	7	54 %	14	34 %	437	28 %
2 henk.	415	32 %	66	32 %	2	15 %	11	27 %	494	32 %
3 henk.	193	15 %	20	10 %	1	8 %	3	7 %	217	14 %
4 henk.	210	16 %	8	4 %	3	23 %	7	17 %	228	15 %
5 henk.	119	9 %	6	3 %	0	0 %	5	12 %	130	8 %
6 henk.	37	3 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	37	2 %
7+ henk.	20	2 %	1	0 %	0	0 %	1	2 %	22	1 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1304</b>	<b>83 %</b>	<b>207</b>	<b>13 %</b>	<b>13</b>	<b>1 %</b>	<b>41</b>	<b>3 %</b>	<b>1565</b>	<b>100 %</b>

Vesilahden asutokunnat koon ja talotyypin mukaan vuonna 2007.

Tampereen kaupunkiseudun voimakkaan kasvun myötä Vesilahdelle suuntautuva muuttoliike on lisännyt kunnan väkilukua 2000-luvun puolella huomattavasti. Eri-tyisesti lapsiperheiden määrä on kasvanut, ja 0-14- vuotiaiden osuuden onkin ennustettu pysyvän varsin korkeana (20...25% koko väestöstä) vuoteen 2040 saakka.

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestönkasvun odotetaan jatkuvan noin 60-80 henkilön vuosivauhdilla. Kunnan oman strategian mukainen väestötavoite on noin 100 uutta asukasta vuodessa.

Väestöennuste 2007 (lähde: Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat)				
vuosi	2010	2015	2020	2025
kaikki ikäluokat yhteensä	4 320	4 740	5 097	5 385

Vesilahden väestöennuste 2010-2025.

### 3.1.3.7 Liikenne

Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa tiestöä. Alue liittyy ympäröivään liikenneverkkoon pohjoisessa Koulutien ja idässä Vihniäntien kautta, jotka jatkuvat edelleen Rautialantielle (mt 2982, pt 13759) ja Vesilahdentielle (st 301, Vammala-Lempäälä). Rautialantien liikennemäärä oli vuonna 2007 noin 1800 ajon/vrk ja Vesilahdentien noin 1300 ajon/vrk, josta raskaan liikenteen osuus oli noin 100 ajon/vrk. Koulutien ja Vihniäntien liikennemääristä ei ole käytettävissä ajantasaisia tietoja, mutta vuoden 2004 selvityksessä arviot olivat 470 ajon/vrk ja 180 ajon/vrk.

Kirkonkylän osayleiskaavaan liittyvässä liikenneselvityksessä arvioitiin yleiskaavan eri luonnosvaihtoehtojen lisäävän Koulutien liikennettä yli 50% ja peräti kolminkertaistavan Vihniäntien liikennemäärän. Osayleiskaavaluonnoksissa suunnittelualueelle oli kuitenkin osoitettu hyväksytyyn osayleiskaavaan verrattuna huomattavasti laajemmat asuinaluevaraukset, jolloin todellinen liikennemäärän kasvu on selvästi tätä alhaisempi eikä liikenneselvityksessä esitettyjä arvioita voida sellaisenaan käyttää asemakaavan liikenteellisten vaikutusten arvioinnin perustana.

### 3.1.3.8 Tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole olemassa olevia teknisiä verkostoja. Liittyminen jo toteutettuihin verkostoihin on mahdollista Katajarinteen, Ahonrinteen, Koulutien ja Vihniäntien verkostojen kautta.

### 3.1.3.9 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue muodostuu kuudesta kiinteistöstä tai kiinteistön osasta, joista tila RN:o 1:61 on yksityisomistuksessa (Hovi). Muut alueen kiinteistöt ovat Vesilahden kunnan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000) ovat saaneet lainvoiman 26.11.2001.

Tavoitteet on ryhmitelty sisällön perusteella kuuteen eri asiakokonaisuuteen:

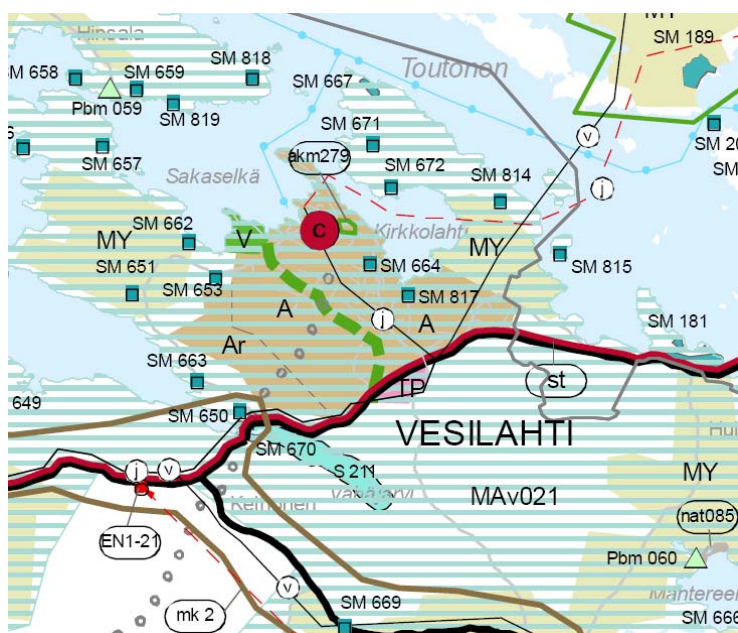
1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 § 2. mom. mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008 ja muutokset astuvat voimaan 1.3.2009. Tarkistukset koskevat mm. yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologisen, taloudellisen, sosiaalisen ja kulttuurisen kestävyuden edistämistä sekä ilmastonmuutokseen liittyvien tekijöiden huomioimista maankäytön suunnittelussa.

#### 3.2.1.2 Maakuntakaava

39.3.2007 vahvistetussa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä A, taajamatoimintojen alue. Alueelle on osoitettu lisäksi Vesilahdentieltä Lammasniemen virkistysalueelle ulottuva viheryhteystarve ja pohjois-eteläsuuntainen seudullisesti merkittävä ulkoilureitti.



Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta

Suunnittelualue kuuluu myös valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (MAv021, Vesilahden kulttuurimaisema), jonka suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee vaalia maisema-alueen kokonaisuuden, erityispiirteiden ja luonnon- ja kulttuuriperinnön säilymistä.

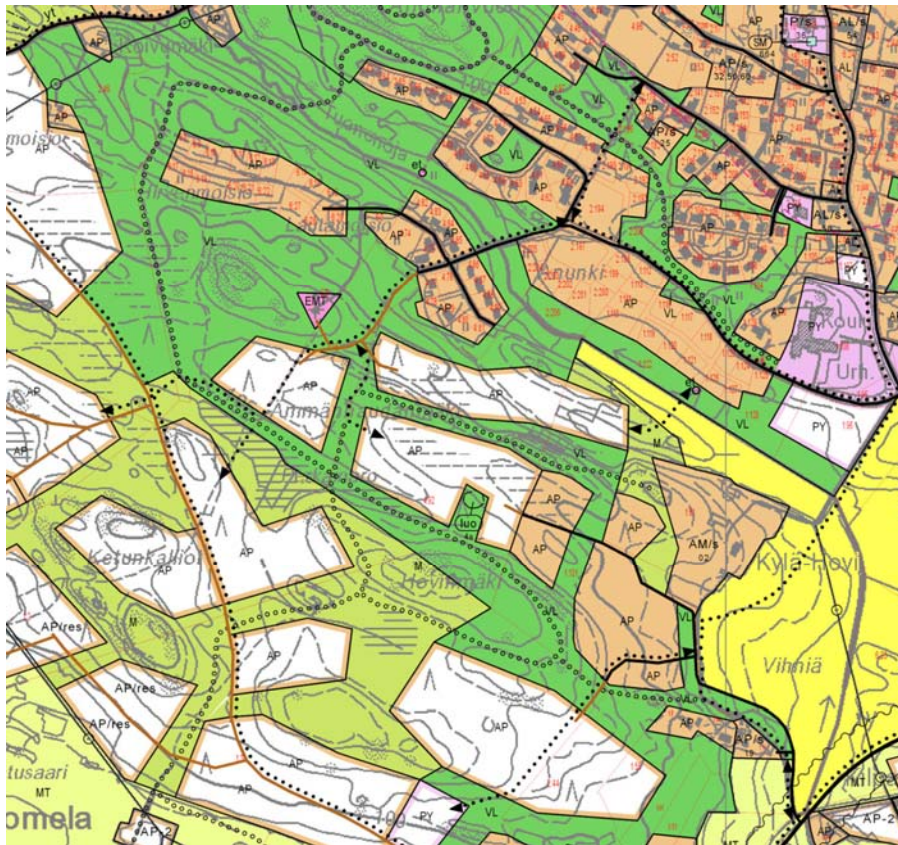
### 3.2.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.11.2006 hyväksytty Vesilahden Kirkonkylän osayleiskaava, jonka kunnanhallitus määräsi tulemaan voimaan muilta kuin valtuksenalaisilta osiltaan tammikuussa 2007. Osayleiskaavassa suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP, uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

VL-alueella on sallittua yleiseen virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen. Rakentamisella ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä. Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä mahdollisimman yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen sekä kiinnittää huomiota ympäristön laadun säilymiseen hyvänä.

Muita osayleiskaavassa osoitettuja aluevarauksia ovat mastoalue (EMT), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) sekä maisemallisesti arvokas peltoalue (MA). Kaavamääräysten mukaan M-alueen rakentaminen tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan, maastoon sekä reunavyöhykkeisiin. Rakennuspaikan tulee olla vähintään hehtaarin suuruinen ja alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen. MA-merkinnällä on osoitettu maiseman ja/tai kulttuurihistorian kannalta tärkeät, yhtenäiset peltoaukeat, joilla tulee kiinnittää erityistä huomiota maiseman säilymiseen avoimena.

Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo, 4a suuri mänty), ulkoilureittejä, kevyen liikenteen reittejä ja/tai yhteystarpeita sekä uusia teitä.



Ote Vesilahden kirkonkylän osayleiskaavasta

### 3.2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa 24.3.2003 hyväksytty Hovin asemakaava, jossa alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M-1) ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA-1). Kaavamääräyksen mukaan M-1-alueen tulee olla puustoinen ja maisemarajojen aukeiden suuntaan tulee olla ehyet. MA-1-alue tulee säilyttää avoimena.

Koulutien ja Ahonrinteen jatkeet muodostavilla suunnittelualueen osilla on voimassa 17.9.1990 hyväksytty Lautamoision rakennuskaavan laajennus ja muutos. Kaavassa ko. alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL), joilla kulkee ohjeellinen kevyen liikenteen väylä.



Ote Vesilahden asemakaavayhdistelmästä

### 3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Vesilahden valtuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.9.2004. Rakennusjärjestyksessä on annettu haja-asutusalueita koskevien määräysten lisäksi myös yleisiä asemakaava-alueiden rakentamista koskevia määräyksiä.

### 3.2.1.6 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta 1:2000 on päivitetty vuodenvaihteessa 2008/2009 ja se on hyväksytty \_\_.\_\_.2009.

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuinpienalo- ja virkistysalueita. Asemakaavan suunnitteleminen on tarpeen, jotta alueen uudisrakentamista voidaan ohjata maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla ja alueelle voidaan myöntää osayleiskaavassa osoitettua maankäyttöä vastaavia rakennuslupia.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt Vesilahden kunta. Kaavatoimikunta päätti kaavatyön aloittamisesta 8.10.2007 (27 §) ja kunnanhallitus 22.10.2007 (186 §). Kaavan laatijaksi valittiin syksyllä 2008 Ramboll Finland Oy.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.

- suunnittelualueella sijaitsevien ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät,
- viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (mm. Pirkanmaan ympäristökeskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Tampereen aluepelastuslaitos, vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneyritykset sekä alueella toimivat yhdistykset),
- Vesilahden kunnan asiaan osalliset hallintokunnat, sekä
- muut henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus on käynnistetty Vesilahden kunnanhallituksen päätöksellä 22.10.2007 (186 §). Vireilletulosta ilmoitettiin kunnan ilmoitustaululla ja Lempäälän-Vesilahden Sanomissa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kulutettiin julkisesti nähtäville 9.11.2007 alkaen. Vaihtoehtoiset kaavaluonnokset valmistuivat 9.2.2009 ja ne kuulutettiin julkisesti nähtäville 6.3.-6.4.2009 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus ja pyydettiin ao. viranomaisten lausunnot. Osallisille varattiin mahdollisuus jättää luonnoksista suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen sisältö ja niiden huomioon ottaminen on esitetty tarkemmin liitteenä 6 olevassa palauteraportissa.

Nähtävilläoloajan päätyttyä osallisille varattiin mahdollisuus antaa palautetta myös 5.5.2009 järjestetyssä maastokatselmuksessa. Katselmuksesta laadittu muistio sisältyi liitteenä 6 olevaan palautekoosteeseen.

Aloitus- ja luonnosvaiheessa saadun palautteen ja viranomaislausuntojen perusteella kaavaluonnoksista valittiin varsinaisen kaavaehdotuksen pohjaksi asetettavat perusratkaisut. Vesilahden kaavatoimikunta käsitteli kaavaehdotusta alustavasti 17.6.2009.

Kaavaehdotus valmistui 25.8.2009 ja se asetettiin julkisesti nähtäville 6.10.-4.11.2009 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana saatiin neljä viranomaislausuntoa

ja kolme osallisten jättämää muistutusta. Muistutusten perusteella suunnitelmaan ei ollut tarpeen tehdä muutoksia. Kooste saadusta palautteesta ja sen huomioon ottamisesta on esitetty liitteenä 6 olevassa palauteraportissa.

Asemakaavan hyväksyy Vesilahden valtuusto. Kaava saa lain voiman, kun valtuuston päätöstä seuraava 30 päivän valitusaika on päättynyt ja kunta on kuuluttanut asemakaavan hyväksymisestä.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin julkisesti nähtäville 9.11.2007 alkaen. Viranomaiskommenteja ja –lausuntoja jätettiin yhteensä viisi kappaletta, joiden sisältö on esitetty liitteenä 6 olevassa palauteraportissa.

Pirkanmaan maakuntamuseon antamien kommenttien pohjalta kaavassa osoitetaan suojeltavia alueen osia. Muiden saatujen lausuntojen ja kommenttien perusteella suunnitelmaa ei ollut tarpeen muuttaa. Pirkanmaan ympäristökeskus katsoi, että viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

Alustavia kaavaluonnoksia käsiteltiin kaavatoimikunnan kokouksessa 17.11.2008 ja niistä pyydettiin suunnittelualueen itäosan maanomistajan kommentit.

Vaihtoehtoiset kaavaluonnokset valmistuivat 9.2.2009 ja ne kuulutettiin julkisesti nähtäville 6.3.-6.4.2009 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolokautena pyydettiin ao. viranomaisten ja hallintokuntien lausunnot, joista laadittu kooste ja tarvittavat vastineet on kirjattu liitteenä 6 olevaan palauteraporttiin.

Aloitus- ja luonnosvaiheessa saadun palautteen ja viranomaislausuntojen perusteella kaavaluonnoksista valittiin varsinaisen kaavaehdotuksen pohjaksi asetettavat perusratkaisut.

Vesilahden kaavatoimikunta käsiteli kaavaehdotusta alustavasti 17.6.2009, jonka jälkeen tonttijakoa tarkastettiin koko alueella siten, että jokaiselta tontilta on yhteys lähivirkistysalueelle ja kaikkien tonttien pinta-ala on vähintään 1500 m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolokautena saatiin viranomaislausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Vattenfall Verkko Oy:ltä sekä Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta ja rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Pirkanmaan ympäristökeskukselta saadussa kommentissa todettiin, että kaavaehdotus on hyväksytyyn osayleiskaavan mukainen eikä ympäristökeskus pidä varsinaisen lausunnon antamista tarpeellisena. Kooste saaduista lausunnoista ja niiden huomioon ottamisesta on esitetty liitteenä 6 olevassa palauteraportissa.

Kaavaehdotukseen tehtiin viranomaislausuntojen perusteella et-aluevarauksia ja neljän korttelialueen kerroslukua koskevat vähäiset muutokset. Lisäksi rakentamistapaohjetta koskevan yleismääräyksen sanamuoto muutettiin kaavatoimikunnan esityksen mukaiseksi.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on laatia Vesilahden kirkonkylän osayleiskaavaa noudattava asemakaava, jossa kaavoitettavalle alueelle osoitetaan uusia erillispientalojen korttelialueita. Suunnittelun yhteydessä huomioidaan alueen erityiset kulttuuri-, virkistyskäyttö- ja luonnonarvot, joiden säilyminen pyritään turvaamaan.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavia vaihtoehtoja oli kaksi: nykytilanteen säilyttäminen tai asemakaavan laatiminen kohdissa 4.1 ja 4.4 esitettyjen tarpeiden ja tavoitteiden täyttämiseksi.

Nykytilanteen säilyttämiselle ei löytynyt erityisiä perusteita, joten alueelle päätettiin laatia mahdollisimman hyvin voimassa olevaa osayleiskaavaa noudattava asemakaava.

#### 4.5.1.1 Alustavat kaavaluonnokset

Alustavia kaavaluonnoksia laadittiin kolme kappaletta, joiden pohjalta käytyjen neuvotteluiden ja kaavatoimikunnan käsittelyn jälkeen muodostettiin kaksi nähtävälle asetettavaa luonnosvaihtoehtoa.

#### 4.5.2 Nähtävälle asetetut kaavaluonnokset

Nähtävälle asetettiin kaksi luonnosvaihtoehtoa (VE1 ja VE2), joiden suurimmat erot ovat niissä esitetyissä liikenteellisissä ratkaisuisissa. VE 1:ssä noudatettiin osayleiskaavassa esitettyä ohjeellista liikenneverkkoa, mutta VE 2:ssa Koulutie ja Vihniäntie yhdistettiin "lenkiksi" ja Ahonrinne-katua jatkettiin itään nykyiselle laidunalueelle. Lisäksi vaihtoehdossa 2 osa tonteista sijoittui osayleiskaavan mukaisen AP-alueiden ulkopuolelle.

Molemmissa vaihtoehdoissa alueelle osoitettiin yhteensä 10 erillispientalokorttelia. Vaihtoehdossa 1 rakennuspaikkoja (tontteja) muodostui yhteensä 56 kpl ja vaihtoehdossa 2 yhteensä 54 kpl. Luonnoksissa esitettyjen tonttien pinta-alat vaihtelevat noin 1300...2500 m<sup>2</sup>:n välillä ja rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla e=0,20.

Molemmissa vaihtoehdoissa rakennusten suurin sallittu kerrosluku on korttelista ja maaston muodosta riippuen joko II, 75%r II tai II y70%. Kerroslukujen y- ja r-merkinnät tarkoittavat sitä, että rakennuksen ylimmässä (y) kerroksessa tai rinteeseen sijoittuvassa alimmassa (r) kerroksessa saa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi käyttää enintään prosenttiluvun osoittaman määrän sen ylä- tai alapuolella olevan kerroksen alasta. Merkintä on ullakolle (u) tai kellariin (k) rakentamisen sallivaa merkintää joustavampi, sillä se yksiselitteisesti sallii kahteen kerrokseen rakentamisen ilman u- ja k- merkintöihin liittyvää tulkinnanvaraisuutta.

Luonnoksissa esitettyjen aluevarausten pinta-alat ja mitoitus olivat seuraavat:

Aluevaraus ja merkinnän selitys	VE 1		VE 2	
	Pinta-ala ha	Rak.oikeus kem <sup>2</sup>	Pinta-ala ha	Rak.oikeus kem <sup>2</sup>
AO Erillispientalojen korttelialue	9,4842	18968	9,1705	18341
EMT Mastoalue	0,4247	-	0,4247	-
VL Lähivirkistysalue	26,2336	-	26,3309	-
Katualueet	1,9557	-	2,2370	-
<b>Yhteensä</b>	<b>38,0982</b>	<b>18968</b>	<b>38,1631</b>	<b>18341</b>

#### 4.5.2.1 Alustava vaikutusten arviointi

Nähtävälle asetettavista kaavaluonnoksista laadittiin alustava vaikutusten arviointi, jota tarkennettiin kaavan ehdotusvaiheessa selostuksen kohdassa 5.4 esitetyksi vaikutusarviointiksi.

Molemmat luonnosvaihtoehdot toteuttivat voimassa olevaa yleiskaavaa ja jatkoivat Kirkonkylästä etelään suuntautuvaa yhdyskunta- ja taajamarakenteen laajenemista. Asukasmäärän kasvu arvioitiin keskimääräisen talouden koon mukaan laskettuna noin 150 henkilöksi.

Molemmissa vaihtoehdoissa noin 60-70% suunnittelualueesta oli osoitettu lähivirkistysalueeksi. Toteutuneeseen nykytilanteeseen suhteutettuna liikennemäärän arvioitiin kasvavan kaavan toteutumisen myötä VE1:ssä Koulutiellä noin 33% ja Vihniäntiellä noin 65%. VE2:ssa liikenteen kasvu olisi keskimäärin 40% molemilla sisäänajoväylillä.

Vaihtoehdoilla ei ollut arvokkaaseen kulttuurimaisemaan tai kyläkuvaan, maaperään, pienilmastoon ja ilman laatuun, maa- ja metsätalouteen, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan, ihmisten terveyteen, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin kohdistuvia merkittäviä ympäristövaikutuksia.

VE1 oli kaikilta osin voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. VE2:ssä esitetty kaavaratkaisu poikkesi osayleiskaavasta alueen keskiosassa ja Ahorinteen päässä katulinjausten ja korttelialueiden rajausten osalta. Poikkeamisen perusteena olivat mm. pyrkimys aluerakenteen taloudellisuuteen ja yhtenäisyyteen sekä hankalat maasto-olosuhteet ja liikenneverkon toimivuuden parantaminen.

#### 4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa suunnittelualueelle laaditaan asemakaava, joka vastaa mahdollisimman hyvin kohdissa 4.1 ja 4.4 kuvattuja tarpeita ja tavoitteita.

Jatkosuunnittelun pohjaksi valittuihin ratkaisuihin tehtiin tarvittavat muutokset ja tarkennukset aloitus- ja valmisteluvaiheessa saadun palautteen sekä täydentävän luontoselvityksen, maastokäyntien ja työn aikana saatujen muiden lisätietojen perusteella.

Valitulla kaavaratkaisulla tuetaan voimassa olevan osayleiskaavan toteutumista, väestöennusteiden mukaista asukasluvun kehitystä ja kunnan omien maankäyttötavoitteiden toteutumista. Lisäksi kaavaratkaisun tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä voimassa olevan maakuntakaavan toteutumista.

#### 4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

##### Vireilletulo

Kaavatoimikunta 8.10.2007 27 §

Kunnanhallitus 22.10.2007 186 §

##### Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 9.11.2007

Kaavatoimikunta 17.11.2008 17 §

##### Luonnosvaihe

Kunnanhallitus 16.2.2009 78 §

Kaavatoimikunta 9.3.2009 6 §

Kaavaluonnos nähtävillä 6.3.-6.4.2009

##### Ehdotusvaihe

Kaavatoimikunta 17.6.2009 \_\_\_§

Kunnanhallitus 21.9.2009 201 §

Kaavaehdotus nähtävillä 6.10.-4.11.2009

##### Hyväksymisvaihe

Kaavatoimikunta 10.12.2009 \_\_\_§

Kunnanhallitus \_\_.\_\_.2010 \_\_\_§

Valtuusto \_\_.\_\_.2010 \_\_\_§

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa alueelle muodostuu 15 uutta erillispientalojen korttelialuetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, erityisaluetta, lähivirkistysaluetta ja uusia katualueita.

Kaava-alueen itä- ja pohjoislaidoilla voimassa olevia asemakaavoja muutetaan siten, että aiemmin maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu alueen osa muuttuu lähivirkistysalueeksi ja pieni osa lähivirkistysalueesta katualueeksi.

Erillispientalojen korttelialueille (AO) on osoitettu yhteensä 55 rakennuspaikkaa (tonttia), joiden pinta-alat vaihtelevat 1500...1900 m<sup>2</sup>:n välillä. Tonttijako on ohjeellinen. Kaikki tontit rajoittuvat vähintään yhdeltä sivultaan suoraan lähivirkistysalueeseen.

Mastoalueeksi (EMT) on osoitettu tila RN:o 6:6, jolla sijaitsee olemassa oleva telemasto. Maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) on osoitettu Ahonrinteen päähän sijoittuvan metsäkumpareen ja Tuonenojan välinen laidunalue.

Lähivirkistysalueiksi (VL) on osoitettu kaikki AO-, EMT- ja katualueiden ulkopuolelle jäävät kaava-alueen osat.

#### 5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus ja merkinnän selitys	Pinta-ala ha	Rak.oikeus kem <sup>2</sup>
AO Erillispientalojen korttelialue	8,5799	17 050
VL Lähivirkistysalue	24,9936	-
MA Maisemallisesti arvokas peltoalue	1,6142	-
EMT Mastoalue	0,4247	-
Katualueet	2,4830	-
<b>Yhteensä</b>	<b>38,0954</b>	<b>17 050</b>

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla täydennetään ja täsmennetään aluetta koskevia maakunta- ja osayleiskaavamääräyksiä. Asemakaavan lisäksi rakentamista ohjataan kaavaan liittyvän rakentamistapaohjeen sekä rakentamista koskevan lainsäädännön ja kunnan omien rakentamismääräysten (rakennusjärjestys) avulla.

Asemakaavassa ja rakentamistapaohjeessa esitetyt määräykset ohjaavat kaava-alueen uudisrakentamista, edesauttavat alueen luonnon- ja kulttuuriarvojen säilymistä ja virkistyskäytön osalta vahvistavat toteutuneen tilanteen. Rakennuslain- säädännön ja rakennusjärjestyksen sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata.

Kaava-alueen rakentamisessa noudatetaan erikseen hyväksyttävää rakentamistapaohjetta (liite 4). Rakentamistapaohjeen keskeisenä tehtävä on luoda rakentajalle mielikuva alueesta, jonka osa heidän rakennuksensa tulee olemaan, sekä kertoa millä tavoin rakentaja itse voi vaikuttaa tavoitteena olevan hyvän asuinympäristön muodostamiseen.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### *AO Erillispientalojen korttelialue*

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Ohjeellisen tonttijaon mukaisille rakennuspaikoille (tonteille) on osoitettu sitovat rakennusalat ja rakennusten pääasiallinen harjan suunta.

Rakennusoikeus on osoitettu koko alueella lukusarjana, jonka ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennuksen suurimman sallitun kerrosneliömetrimäärän (250 kem<sup>2</sup>) ja toinen luku yksinomaan talousrakennuksille varatun rakennusoikeuden määrän (60 kem<sup>2</sup>).

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on korttelista ja maaston muodosta riippuen joko II tai II y 75%. Kerroslukuun liittyvä y- merkintä tarkoittaa sitä, että rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi käyttää enintään prosenttiluvun osoittaman määrän sen alapuolella olevan kerroksen alasta.

Kaavassa käytetyt kerroslukumerkinnät ovat vanhempia ullakolle (u) tai kellariin (k) rakentamisen sallivia merkintöjä selkeämpiä, sillä ne sallivat pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen kahteen kerrokseen ilman u- ja k- merkintöihin liittyvää tulkinnanvaraisuutta.

### 5.3.2 Muut alueet

#### *EMT Mastoalue*

Mastoalueeksi on osoitettu tila RN:o 6:6, jolla sijaitsee olemassa oleva telemasto.

#### *MA Maisemallisesti arvokas peltoalue*

Maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi on osoitettu Ahonrinteen päähän sijoittuvan metsäkumpareen ja Tuonenojan välinen laidunalue.

#### *VL Lähivirkistysalue*

Lähivirkistysalueiksi on osoitettu kaikki AO-, EMT- ja katualueiden ulkopuolelle jäävät kaava-alueen osat.

VL-alueille on osoitettu lisäksi ulkoilureitti, ohjeellisia alueen sisäiselle jalankululle varattuja alueen osia sekä seuraavat aluevaraukset:

*s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistorian kannalta tärkeä muistomerkki ja suojeltava historiallinen kulkureitti. Alueeseen liittyy vanhoja tapoja ja tarinoita. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee lähettää museoviranomaiselle lausuntoa varten.*

Merkinnällä on osoitettu vanha kirkkopolku ja sen varrelle sijoittuva Ämmänhauta.

*s-2 Alueen osa, jolla sijaitsevaa maiseman ja luonnonsuojelun kannalta tärkeää puuta ei saa kaataa tai muuten vahingoittaa.*

Merkinnällä on osoitettu kaksi kohdetta: alueen eteläosassa sijaitseva poikkeuksellisen suuri mänty ja metsäkumpareen itäpään laidunalueen reunalle sijoittuva kataja.

*et Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia tai laitteita.*

Merkinnällä on osoitettu kaksi puistomuuntamoita varten tarvittavaa VL-alueen osaa.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutusten arviointi

<b>Yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset</b>	Kaava toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa ja jatkaa suunnitellusti Kirkonkylästä etelään suuntautuvaa yhdyskunta- ja taajamarakenteen laajenemista. Uudet asuinalueet ja liikenneväylät luovat uuden toiminnallisen ja rakenteellisen yhteyden jo aiemmin rakentuneiden kaava-alueiden (mm. Hovinmäki, Lautamoisio, Hovinrinne) välille.
<b>Kyläkuvaan ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset</b>	Kaavalla ei ole arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, kyläkuvaan tai Kirkonkylän kaukomaisemaan kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.  Kaavassa osoitetut uudet erillispientaloalueet (AO) sijoittuvat pääsääntöisesti olemassa olevien, säilytettävien metsävyöhykkeiden sisään, jolloin kaukomaisemaan kohdistuvat vaikutukset jäävät vähäisiksi.  Poistuvassa asemakaavassa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi merkitylle laidunalueelle vähäisiltä osin sijoittuva uudisrakentaminen jää lähes kokonaan aluetta halkovan harjanteen katveeseen.
<b>Väestöön kohdistuvat vaikutukset</b>	Kaava-alueelle sijoittuvien uusien talouksien ennakoitaan edustavan kunnalle tyypillistä väestö- ja ikärakennetta.  Mikäli kaikille uusille tonteille toteutetaan yksi asunto, uusien talouksien määräksi tulee 53 kappaletta ja kunnan/alueen asukasmäärä kasvaisi keskimääräisen talouden koon mukaan lasketuna noin 140 henkilöllä. Kaavan käyttötarkoituksmerkintä AO kuitenkin sallii myös paritalojen rakentamisen ja kunnalle tyypillinen uusi talous on keskiarvoa suuremman asukasluvun omaava lapsiperhe. Tästä johtuen onkin mahdollista, että asukasluvun todellinen kasvu on jossain määrin edellä arvioitua suurempi.
<b>Asumiseen kohdistuvat vaikutukset</b>	Kaikki kaavan uudisrakentamiseen tarkoitetut alueet on varattu asuinrakentamiselle, jolloin kaavan toteutuminen lisää ja monipuolistaa kunnan tontti- ja asuntotarjontaa. Kaavan sallima rakennustyyppi on alueelle tyypillinen enintään kaksiasuntoinen erillispientalo, mutta vaihtelevat maasto-olosuhteet mahdollistavat myös yleisimmistä ratkaisuista poikkeavien asuinrakennusten toteuttamisen.  Asuntojen ja asukkaiden määrän kasvusta johtuvia vaikutuksia on arvioitu myös väestöön ja liikenteeseen kohdistuvien vaikutusten yhteydessä.
<b>Palveluihin kohdistuvat vaikutukset</b>	Kunnan/alueen asukasluvun kasvu lisää julkisten ja yksityisten palvelujen tarvetta, joka edellyttää niiden tarjonnan ja saatavuuden lisäämistä. Etenkin päivähoito-, koulutus- ja terveydenhuollon palveluiden osalta kunnassa onkin jo tehty tai tullaan lähivuosina tekemään huomattavia investointeja.  Väestönkasvu lisää myös kaupallisten palvelujen tasoa ja tarjontaa, mutta niiden kehittymistä saattavat hidastaa Vesilahden alhainen työpaikkaomavaraisuus ja asioinnin suuntautuminen lähikuntiin.
<b>Virkestyskäyttöön kohdistuvat vaikutukset</b>	Alueen virkestyskäyttömahdollisuudet säilyvät rakentamisesta huolimatta erittäin hyvinä. Noin 2/3 kaava-alueesta on osoitettu lähivirkestysalueeksi ja suurimman yhtenäisen metsäalueen koko on yli 10 hehtaaria. Lisäksi kaikki uudet tontit rajoittuvat vähintään yhdeltä sivultaan suoraan lähivirkestysalueeseen

	<p>Nykyinen polkuverkosto säilyy lähes kokonaan ja kaavassa on huomioitu myös yleis- ja maakuntakaavoihin merkityt ulkoilureitit. Kaavan toteutuminen ei muodosta estettä nykyisten metsäopetus- ja luontopolkujen käytön jatkamiselle.</p>
<p><b>Liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset</b></p>	<p>Uusien alueiden ajoneuvoliikenne jakautuu kahteen osaan: Koulutien kautta ajetaan yhteensä 20 tontille ja Vihniäntien kautta 35 tontille. Uusien katualueiden pituus on yhteensä noin 1700 metriä ja kevyen liikenteen väylien noin 180 metriä.</p> <p>Toteutuneeseen nykytilanteeseen (Koulutien varrella noin 100 ja Vihniäntien varrella noin 35 tonttia) suhteutettuna liikennemäärän arvioidaan kasvavan kaavan toteutumisen myötä Koulutiellä noin 20%. Vihniäntien liikennemäärän arvioidaan kaksinkertautuvan.</p> <p>Kevyen liikenteen osalta kaava tukee Koulutien ja Vihniäntien jalkakäytävien ja Ahonrinteen päähän puistoalueelle osoitetun kevyen liikenteen väylän jatkamista, sekä alueelta etelään ja länteen suuntautuvien virkistysalueyhteyksien kehittämistä.</p> <p>Aiemmin toteutetun Koulutien osan turvallisuuden parantamisesta ja kaavan mukaisten uusien katualueiden toteutukseen liittyvistä yksityiskohdista (esim. jalkakäytävät, hidasteet) päätetään erikseen laadittavien katusuunnitelmien yhteydessä.</p>
<p><b>Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin kohdistuvat vaikutukset</b></p>	<p>Kaavalla ei ole merkittäviä valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Kaavassa osoitetut rakennettavat alueet sijoittuvat pääsääntöisesti säilyvien metsävyöhykkeiden sisään, jolloin kaukomaisemaan kohdistuvat vaikutukset jäävät vähäisiksi.</p> <p>Ämmänhauta ja vanha kirkkopolku on merkitty asemakaavaan suojeltaviksi alueen osiksi. Alueiden laajuus on selvitetty maastokatselmuksilla syksyllä 2008 ja keväällä 2009.</p>
<p><b>Tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin kohdistuvat vaikutukset</b></p>	<p>Alueelle rakennetaan vesihuolto-, sähkö- ja tietoliikenneverkot, joiden toteuttamistapa, sijoitus ja liittyminen olemassa oleviin verkostoihin on tutkittava yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Kunnallistekniikka voidaan tuoda alueelle joko Koulutien, Ahonrinteen tai Vihniäntien suunnasta.</p> <p>Mikäli alustavat teknisen huollon suunnitelmat valmistuvat ennen asemakaavan hyväksymistä, kaavassa voidaan osoittaa myös niitä varten mahdollisesti tarvittavat erilliset aluevaraukset. Lähtökohtaisesti kunnallistekniikka sijoittuu katualueille ja tarpeelliset muuntamot, pumppaamot ym. rakennelmat lähivirkistysalueille.</p>
<p><b>Luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset</b></p>	<p>Toukokuussa 2009 laaditun luontoselvitysten perusteella alueella ei ole arvokasta kasvillisuutta tai eläimistöä, eikä kaavassa osoitetuilla toiminnoilla ole merkittäviä luonnon monimuotoisuuden tai luonnonsuojeluun kohdistuvia vaikutuksia.</p> <p>Kaavassa osoitettujen VL-alueiden nykyinen puusto ja kasvillisuus voidaan säilyttää nykytilassaan. AO-korttelialueiden ja katualueiden osalta kaavan toteutuminen edellyttää olemassa olevan puuston poistamista ja paikoin myös luonnollisen maanpinnan korkeusaseman muokkausta. AO-korttelialueilla nykyinen metsäluonto voi tuhoutua kokonaan, mutta rakentamista pyritään ohjaamaan siten, että osa tonteille sijoittuvasta alkuperäisestä kasvillisuudesta ja puustosta voidaan säilyttää.</p> <p>Nk. ison männyn ja alueelle sijoittuva poikkeuksellisen suuren katajan säilyminen on pyritty turvaamaan niiden vahingoittamisen kieltävällä kaavamääräyksellä.</p>

<b>Vesistöihin, pinta- ja pohjave- teen kohdistuvat vaikutukset</b>	Kaavan toteutumisella ei ole vesistöihin tai pohjaveen kohdistuvia merkittäviä ympäristövaikutuksia. Rakentamisen vaikutukset alueen nykyisiin pintaveden valumissuuntiin on selvitettävä katu- ja kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä.
<b>Talouteen kohdistuvat vaikutukset</b>	Kaavan toteutumisella on kunnan/alueen asukasluvun lisääntymisestä ja siitä johtuvasta julkisten ja yksityisten palvelujen tarpeen kasvamisesta aiheutuvia taloudellisia vaikutuksia.  Väestönkasvu lisää kunnan verotuloja, mutta toisaalta kasvattaa mm. terveydenhuollon ja koulutuksen kustannuksia. Samalla kaupallisten ja muiden yksityisten palvelujen kysynnän kasvu luo alueelle uutta yritystoimintaa, joilla voidaan odottaa olevan myös kunnallistalouteen ulottuvia positiivisia vaikutuksia.  Uusien asuinalueiden perustaminen edellyttää kunnalta suuria investointeja mm. vesihuollon järjestämisen suhteen, mutta syntyviä kustannuksia voidaan kattaa tonttien myynnistä ja liittymismaksuista saatavilla tuloilla.
<b>Eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin ja sosiaalisiin oloihin kohdistuvat vaikutukset</b>	Kaavan aloitus- ja luonnosvaiheissa saadussa palautteessa ilmaistiin toisaalta tyytyväisyyttä siihen, että uusien asuinalueiden kaavoittamisen myötä kunnan asukasmäärä kasvaa ja palvelutaso kohenee, mutta toisaalta oltiin huolestuneita mm. koulujen oppilasmäärän kasvuun liittyvien sosiaalisten ongelmien lisääntymisestä.  Erityistä huomiota haluttiin kiinnitettävän etenkin siihen, että alueen virkistyskäyttömahdollisuudet säilyvät uudisrakentamisesta huolimatta ennallaan. Alueen nykyinen luonnonympäristö ja sen tarjoamat ulkoilumahdollisuudet onkin huomioitu kattavasti jo osayleiskaavan yhteydessä, jolloin asemakaavan tehtäväksi jää yleiskaavassa esitettyjen toimintojen toteuttamisen edistäminen. Kaavan virkistysalueisiin kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu kohdassa "Virkistyskäyttöön kohdistuvat vaikutukset."
<b>Viihtyisyyteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset</b>	Asemakaavan suunnittelussa on otettu huomioon riittävien vapaa-alueiden järjestämisen lisäksi useita muita asuin ympäristön viihtyisyyteen liittyviä tekijöitä, kuten maaston muodot huomioiva katujen linjaus ja tonttijako. Kaikki uudet tontit rajoittuvat vähintään yhdeltä sivultaan suoraan lähivirkistysalueeseen  Kaavan yhteydessä laadittavalla rakentamistapaohjeella määrätään tarkemmin alueen rakentamiseen liittyvistä laatuvaatimuksista. Tontin käyttömahdollisuuksiin ja oleskelupihojen viihtyisyyteen (koko, muoto, valoisuus/varjoisuus, suojaisuus) vaikuttavat ilmansuuntien ja rakennusten koon ja suuntauksen lisäksi myös mm. maaston korkeussuhteet ja ympäristössä säilytettävä kasvillisuus.  Kaavalla ei ole merkittäviä turvallisuuteen kohdistuvia vaikutuksia. Yksi nykyisistä ulkoilupoluista sijoittuu AO-kortteleiden väliselle noin 20 metrin levyiselle viherkaistalle, joka voidaan toisaalta kokea piholla oleskelua häiritsevänä, mutta toisaalta myös alueella liikkumisen turvallisuutta lisäävänä tekijänä.  Yhdessä aloitusvaiheessa saaduista palautteista pelättiin myös kevyen liikenteen lisääntymisen synnyttävän omaan kiinteistöön kohdistuvaa ilkeävaltaa. Tähän voidaan vaikuttaa sijoittamalla uudisrakennukset siten, että niiden ja kevyen liikenteen väylien väliin jää istutettava vihervyöhyke.
<b>Muut vaikutukset</b>	Kaavalla ei ole merkittäviä pienilmastoon ja ilman laatuun, maa- ja metsätalouteen, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan, ihmisten terveyteen, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin kohdistuvia vaikutuksia.

#### 5.4.2 Yleiskaavasta poikkeaminen

Kaavaratkaisu poikkeaa vähäisessä määrin hyväksytystä osayleiskaavasta alueen länsi- ja keskiosassa asuinalueiden muodon sekä alas laidunalueelle johtavan uuden katuyhteyden osalta.

Poikkeamisen perusteena ovat mm. luonnosvaiheessa saatu palaute ja viranomaislausunnot, osayleiskaavan virheellinen luontokohteen sijainti (iso mänty), paikoin hankalat maasto-olosuhteet, liikenneverkon toimivuuden parantaminen sekä pyrkimys aluerakenteen taloudellisuuteen ja yhtenäisyyteen.

Poikkeamisella ei vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Rakentamiseen varattujen alueiden mitoitukset ja käyttötarkoitukset ovat yleiskaavan mukaisia ja vähäinen poikkeaminen on yllä mainituista syistä johtuen perusteltua.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle ei osoiteta ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä kaava-alueen liikenteestä syntyvä melu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia ohjearvoja.

Koulutien ja Vihniäntien lisääntyvästä ajoneuvoliikenteestä syntyviä häiriöitä voidaan vähentää mm. panostamalla toimivien ja turvallisten kevyen liikenteen yhteyskierrosten toteuttamiseen, jolloin liikkuminen kaava-alueen ja kuntakeskustan palveluiden välillä ei edellytä oman auton käyttöä. Ajoneuvoliikenteestä syntyvää melua tai muuta haittaa voidaan vähentää myös harkituilla katulinjauksilla (suojaavat leikkaukset tai pengerrykset) sekä sijoittamalla uudet rakennukset ja istutukset siten, että oleskelupihoista muodostuu mahdollisimman suojaisia.

### 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset esitetään kaavakartan yhteydessä sekä kohdassa 5.3, Aluevaraukset.

#### 5.6.1 Nimistö

Kaavassa muodostuva lähivirkistysalue nimettiin Ämmänhaudanpuistoksi ja uudet katualueet Mustikkapoluksi, Puolukkapoluksi, Käpykujaksi, Petäjärinteeksi ja Kie-lorinteeksi. Katujen nimet pohjautuvat alueen luonnon ominaispiirteisiin.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen rakentaminen aloitettaneen aikaisintaan vuonna 2010. Katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien laatiminen ja asemakaavan mukaisen uudisrakentamisen suunnittelu voidaan tarvittaessa aloittaa heti, kun kaava on saanut lain voiman.

Hollolassa 25. päivänä elokuuta 2009

**Ramboll Finland Oy**

Matti Kautto  
RA, yksikön päällikkö

Marjut Ahponen  
suunnittelija, arkkitehti YKS 414

**YHTEYSTIEDOT****Vesilahden kunta**

kunnanjohtaja Erkki Paloniemi, puh. 03 287 5203  
sähköposti [erkki.paloniemi@vesilahti.fi](mailto:erkki.paloniemi@vesilahti.fi)  
postiosoite Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti

aluearkkitehti Ilari Rasimus, puh. 040 335 4223  
sähköposti [ilari.rasimus@urjala.fi](mailto:ilari.rasimus@urjala.fi)  
postiosoite Tampereentie 6, 31760 Urjala

**Ramboll Finland Oy**

yksikön päällikkö Matti Kautto, puh. 0400 493 709  
sähköposti [matti.kautto@ramboll.fi](mailto:matti.kautto@ramboll.fi)  
postiosoite Terveystie 2, 15870 Hollola

arkkitehti Marjut Ahponen, puh. 040 359 1239  
sähköposti [marjut.ahponen@ramboll.fi](mailto:marjut.ahponen@ramboll.fi)  
postiosoite PL 718, 33101 Tampere