

Tampereen kaupungin ympäristövirasto
Yleiskaavayksikkö

VELAATAN OSAYLEISKAAVA
ja
Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan muutos

Vahvistettu ympäristöministeriössä 28.11.1997

Tampereen kaupungin ympäristötoimi kaavoitusyksikkö
julkaisu 3/1998

ISSN 1455-9509

Tampereen kaupungin painatusyksikkö

SISÄLLYSLUETTELO

sivu

1 JOHDANTO

- 1.1 Yleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset 2
- 1.2 Osayleiskaava-alue 2
- 1.3 Suunnitteluorganisaatio ja työvaiheet 2

2 LÄHTÖKOHDAT

- 2.1 Suunnittelutilanne 3
- 2.11 Seutukaava 3
- 2.12 Yleiskaava 4
- 2.13 Rakennusjärjestys 5

3 SELVITYKSET

- 3.1 Maanomistus 6
- 3.2 Väestö 6
- 3.3 Rakennettu ympäristö 6
- 3.31 Kokonaisrakenne 7
- 3.32 Maankäyttö 7
- 3.33 Palvelut 8
- 3.34 Liikenne 8
- 3.35 Yhdyskuntatekninen huolto 8
- 3.4 Luonnonympäristö ja maisema 8
- 3.41 Kallioperä ja maaperä 8
- 3.42 Pinnanmuodostus 9
- 3.43 Kasvillisuus 9
- 3.44 Vesi 9

4 TAVOITTEET

9

5 MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT

9

6 OSAYLEISKAAVA

10

- 6.1 Yleisperustelu ja -kuvaus 10
- 6.2 Maanomistus 10
- 6.3 Kokonaismitoitus 10
- 6.4 Rakennettu ympäristö 10
- 6.41 Asuntoalueet 10
- 6.42 Palvelut 11
- 6.43 Loma-asuntoalueet 11
- 6.44 Maa- ja metsätalousalueet 11
- 6.45 Uimaranta- ja venevalkama-alueet 12
- 6.46 Liikenne 12
- 6.47 Yhdyskuntatekninen huolto 12
- 6.48 Merkittävät kohteet 12
- 6.49 Aitolahti-Teisko rantayleiskaavan 1989 muutos 12
- 6.5 Luonnonympäristö ja maisemanhoito 13

7 OSAYLEISKAAVAN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

13

8 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

15

1 JOHDANTO

Tampereen Aitolahden-Teiskon alueella on noin 3500 asukasta, 1500 ympärivuotista asuntoa ja noin 2100 loma-asuntoa. Sekä ympärivuotisen että loma-asutuksen palvelut ovat pääosin kyläkeskuksissa. Kylien tukemiseksi ja alueen palvelutason ylläpitämiseksi 1996 vahvistuneen Terälähdän osayleiskaavan lisäksi Teiskon kirkonkylän, Viitapohjan, Velaatan ja Kapeen alueille laaditaan osayleiskaavat.

1.1 Yleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Yleiskaava sisältää pääpiirteet kaupungin maankäytöstä eri tarkoituksiin, kuten asuminen, elinkeinotoiminnot, virkistys ja liikenne sekä muut yleiset tarpeet.

Yleiskaavan päätarkoituksena on olla ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä toimia rakentamisen ja muun maankäytön suunnittelemisen perustana. Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutuksiltaan eri asteisena. Kaupunginvaltuuston hyväksymä yleiskaava on ns. ensimmäisen asteen yleiskaava, jonka oikeusvaikutukset ovat heikoimmat. Mikäli yleiskaava alistetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi, voidaan oikeusvaikutuksia lisätä. Velaatan osayleiskaava laaditaan toisen asteen yleiskaavana. Kolmannen asteen yleiskaavalla on voimakkaimmat oikeusvaikutukset.

1.2 Osayleiskaava-alue

Velaatan osayleiskaava-alue sijaitsee pohjoisella suuralueella n. 35 km:n etäisyydellä Tampereen keskustasta ja kuuluu Velaatan tilastoalueeseen. Alueen pinta-ala on 834 ha. Suunnittelualueesta on maa-alueita 704 ha ja vesialuetta 130 ha.

Liitekartalla nro 1 on esitetty Velaatan kylän sijainti Aitolahti-Teisko -alueen muihin kyliin nähden sekä koko alueen palvelut. Palvelut on koottu Aitolahdi-Teisko -alueen osayleiskaavatoiden pohjaksi.

Osayleiskaavaselostus koskee 14.2.1997 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

1.3 Suunnitteluorganisaatio ja työvaiheet

Osayleiskaavatyötä valvoo kaupunginhallitus, joka tekee päätökset työn välivaiheista.

Suunnittelutyöstä ympäristöviraston yleiskaavayksikössä ovat vastanneet yleiskaava-arkkitehti T.Hankonen ja suunnittelija K.Laine. Piirtämistehtävistä ovat vastanneet piirtäjät B.Helsing, M.Jokinen ja P.Palokangas.

Suunnittelun pohjaksi koottiin kylien rakennettua ja luonnonympäristöä koskevat perustiedot, selvitettiin koko alueen palvelut, suoritettiin uusien rakennuspaikkojen muodostamista koskeva maanomistajakysely sekä tarkasteltiin alustavien maankäyttöluonnosten avulla kylien maankäyttöä. Tältä pohjalta kehitettiin Kapeen ja Velaatan kylien osayleiskaavaluonnokset.

Luonnosvaiheessa osayleiskaavasta on neuvoteltu seuraavasti:
 Kaupungin ympäristövirasto/ympäristövalvonta 6.6.1996 /M-L. Siitari
 Pirkanmaan liitto 28.8.1996 /Marita Palokoski
 Tielaitos 30.8.1996 /Heikki Ikonen

Osayleiskaavaluonnos valmistui 27.9.1996. Kaupunginhallitus hyväksyi osayleiskaavaluonnoksen 21.10.1996. Luonnos oli RakA 154§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 30.10.-27.11.1996. Velaatan ja Kapeen osayleiskaavaluonnokset olivat nähtävänä myös Velaatan koululla 5.11.1996. Luonnoksiin tutustui nähtävilläoloaikana noin 50 henkilöä, joista suurin osa Velaatassa. Luonnoksesta lähetettiin 12 ennakkolausuntopyyntöä, joista kuuteen vastattiin. Lisäksi luonnoksesta jätettiin neljä mielipidettä. Luonnosta muutettiin mielipiteiden ja ennakkolausuntojen perusteella. Osayleiskaavaehdotus valmistui 14.2.1997. Kaupunginhallitus hyväksyi mielipiteiden ja ennakkolausuntojen vastineet sekä osayleiskaavaehdotuksen 10.3.1997. Osayleiskaavaehdotus oli RakA 29 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 19.3.-23.4.1997. Lisäksi ehdotus oli 20.3.1997 nähtävänä Velaatan koululla. Ehdotuksesta pyydettiin 15 lausuntoa. Lausunnon jättivät Pirkanmaan liitto, Tielaitos, Hämeen Ympäristökeskus, Lempäälän, Ruoveden ja Ylöjärven kunnat sekä Oriveden ja Nokian kaupungit. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Ehdotusta ei muutettu lausuntojen perusteella.

Velaatan osayleiskaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 21.7.1997, kaupunginvaltuustossa 10.9.1997 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 28.11.1997.

2 LÄHTÖKOHDAT

Teiskon aluetta kehitetään ensisijaisesti vapaa-ajan ja kylätaajamissa pysyvän asumisen alueena, jonka palvelut turvataan olevia kyläkeskuksia vahvistamalla mm. varaamalla niihin alueita ns. vaihtoehtoisille asumistavoille.

2.1 Suunnittelutilanne

2.11 Seutukaava

Seutukaavan 3. vaihe on vahvistettu ympäristöministeriössä 6.6.1997. Seutukaavan 3. vaihekaavassa on Nuutilanlahden eteläpuoliset peltoalueet osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (MT): Merkinnällä osoitetaan maaperältään viljavia yhtenäisiä taajamiin tai kyliin rajoittuvia peltoalueita. Merkinän yleispiirteisyydestä johtuu, että alueisiin voi sisältyä peltoalueiden lisäksi kyläasutusta, teitä sekä pienehköjä metsäsaarekkeita ja rantoja. Nuutilanlahti on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Suunnittelualueella on osoitettu Nuutilanlahden itäpuolelle Terälahti-Murole-välinen ohjeellinen ulkoilureitti, joka osoittaa ulkoilureitin yhteystarpeen ja ohjeellisen sijainnin.

2.12 Yleiskaava

Suunnittelualan reuna-alueilla rantayleiskaava-alueen ulkopuolella on voimassa kaupunginvaltuuston 14.9.1983 hyväksymä Aitolahti-Teisko Yleiskaava 1982. Siinä alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M).

Valtaosalla suunnittelualuetta on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti-Teisko rantayleiskaava 1989 (liite 2). Siinä suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Alue on varattu ympärivuotiseen asutukseen.

Numero AP-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Kyläkeskuksen alue (AT)

Alue on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, sitä palvelevien rakennusten, pysyvän asumisen sekä asumiseen liittyvän ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman pienteollisuuden rakennusten rakentamiseen. Pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan on pinta-alaltaan oltava vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-asuntoisen asuinrakennuksen.

Julkisten palvelujen ja -hallinnon alue (PY)

Loma-asuntoalue (RA)

Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m², saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kummankin kerrosala saa olla enintään 25 m², sekä käymälän. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on suurempi kuin 6000 m²:ä, rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 40 m².

Loma-asuntorakennus tulee sijoittaa vähintään 30 m:n ja saunarakennus vähintään 10 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Numero RA-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Loma-asuntoalue (RA-1)

Alue on tarkoitettu yhteisrantaista loma-asutusta varten. Alueella on voimassa RA-alueelle annetut rakennuspaikan pinta-ala, rakennusoikeuden määrä sekä puustoa ja muuta kasvillisuutta koskevat määräykset. Numero RA-1-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Uimaranta-alue (VV)

Venesatama tai venevalkama-alue (LV-1)

Alue on tarkoitettu pienvenesatamia, luonnonsatamia ja venevalkamia varten.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa lukuunottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvaa maanviljelys-tilaan kuuluvaa toista asuinrakennusta. Muun kuin maatilatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.

2.13 Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.9.1990. Rakennusjärjestyksen määräykset, jotka koskevat erityisesti kyläalueiden rakentamista:

Rakennusten sopeutuminen ympäristöön:

6§ Rakentamisessa on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä.

Rakennettaessa ranta-alueilla tai avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sopeuttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassaolevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusten sijoittuminen:

7§ Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Rakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka pinta-ala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä.

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesipinnan alapuolelle.

Rakennuksen etäisyyden naapurin hallitsemasta maasta on oltava ainakin yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 8 metriä ja sen etäisyyden yleisessä käytössä olevan tien ajoradan keskiviivasta vähintään 12 metriä.

Erityisiä määräyksiä rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle:

11§ Määräykset eivät koske rakentamista niillä alueilla, joille kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan ja kaavassa on annettu erityisiä määräyksiä rakennuspaikasta ja rakentamisen määrästä kaava-alueelle. Rakentamisessa on noudatettava tällöin asianomaisia yleiskaavan määräyksiä.

12§ Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, maaperältään ja maastosuhteiltaan tarkoitukseensa sovelias.

13§ Asutokäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoitusta, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle.

14§ Muuhun kuin asutotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan käyttötarkoitukseensa riittävä.

15§ Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 1/10 rakennuspaikan pinta-alasta.

Asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-kerroksisen asuinrakennuksen. Rakennuslautakunta voi kuitenkin sallia rakennettavaksi maa- ja metsätalouskäytössä olevalle tilalle toisen asuinrakennuksen, mikäli se tilalla tapahtuvan sukupolvenvaihdon tai muun vastaavan syyn vuoksi on tarpeellista.

Asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen ja muita asumiseen liittyviä 1-kerroksisia talousrakennuksia.

Muulle kuin asutokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia 1 momentissa määrätyn rakennusoikeuden rajoissa.

3 SELVITYKSET

3.1 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Tampereen kaupunki omistaa Velaatan koulun tilan, uimarannan alueen, tilan Kurjenlahden pihapiirissä sekä tilan Savikorventien varrella. Kaupungin omistamien tilojen pinta-ala on yhteensä 5.042 ha.

3.2 Väestö

Suunnittelualueella on n.140 asukasta. Alue kuuluu Velaatan tilastoalueeseen, jossa oli asukkaita vuoden 1997 tammikuussa 479. Suunnittelualueen väestöstä on alle 18 vuotiaita 20% ja yli 65 vuotiaita myös 20%.

3.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö on esitetty perusselvityskartalla, joka on liitteenä nro

3. Kartalla on esitetty nykyinen rakennuskanta, palvelut, tieverkko, vesijohdoverkko, kaupungin maanomistus ja merkittävät kohteet. Merkittävät kohteet on määritelty kaavoitusviraston vuonna 1985 julkaisemassa raportissa By/3/1985, Tampereen rakennuskulttuuri, maisemat ja luonnonsuojelu:

R69 Kurjenlahti

Kurjenlahden suurtilan isännät on selvitetty alkaen vuodesta 1566, jolloin Niilo Kurjenlahti vastasi isännyydestä. Kurjenlahdesta on aikojen kuluessa irrotettu 29 tilaa. Nykyinen päärakennus on vuodelta 1900 ja viereinen vanha asuinrakennus 1800-luvulta. Pihapiirin kolmas asuinrakennus on kaupungin hallussa ja se on toiminut mm. kouluna Velaatan koulutalon palon jälkeen vuosina 1917-1931.

R83 Kauppila

Kauppila on vanha kantatila, joka mainitaan asiakirjoissa jo 1500-luvun alussa. Pienellä koivikon ympäröimällä mäellä sijaitseva kuusi huonetta käsittävä hirsinen päärakennus on peräisin 1700-luvulta, mutta sitä on myöhemmin muutettu. Samalta ajalta on tilan toinen asuinrakennus, joka on säilynyt lähes alkuperäisenä. Peltoaukean keskellä sijaitsevaan pihapiiriin kuuluu myös 1896 rakennettu harmaakivinen karjarakennus.

T25 Nuutilanlahti

Nuutilanlahden pesimälinnusto on runsas ja monipuolinen. Vesilinnuista valtalajeja ovat naurulokki, tavi, sinisorsa, punasotka ja nokikana. Vesilintujen lisäksi lahdella pesivät yksittäisinä pareina keltavästäräkki ja rytikerttunen sekä runsaampina ruokokerttunen ja pajusirkku. Nuutilanlahdella on vuonna 1994 valmistunut lintutorni.

Suunnittelualueella on noin 40 ympärivuotista asuntoa, loma-asuntoja noin 40 ja maatilan talouskeskuksia noin 15 kappaletta. Merkittäviä rakennuksia Kurjenlahden ja Kauppilan lisäksi ovat Velaatan koulu, joka on valmistunut 1932, ja työväentalo, joka on valmistunut 1928.

3.31 Kokonaisrakenne

Kylä sijaitsee Aitovuori-Jäminkipohja -maantien (338) varrella. Asutus on sijoittunut hyvin väljästi maantien läheisyyteen sekä Velaatanjärven ja Nuutilanlahden ympäristöön kyläteiden varteen. Kyläkuvaa hallitsee peltomaisema.

3.32 Maankäyttö

Valtaosa suunnittelualueesta on maa- ja metsätalouskäytössä. Asutus on maatila- ja pientaloasumista. Ranta-alueilla on nauhamaista loma-asumista. Kaupalliset palvelut sijaitsevat Velaatantien varressa ja ala-aste Etelä-Arolan tien varressa.

3.33 Palvelut

Velaatassa on ala-asteen koulu, jossa on luokka-asteet 1-4. Syksyllä 1997 koulussa aloitti 9 oppilasta. Luokka-asteet 5-6 sijaitsevat Terälahden ala-asteella. Yläaste sijaitsee Terälahdessa n. 4 km Velaatasta etelään ja terveysasema Kämmenniemessä n. 13 km Velaatasta etelään. Velaatantien varrella sijaitsee päivittäistavarakauppa ja baari. Velaatantietä liikennöi yksityisen liikennelaitoksen bussivuoro n. 10 kertaa päivässä Ruovedelle ja Tampereelle.

3.34 Liikenne

Alueen halki kulkee Aitovuori-Jäminkipohja -maantie (338), jonka kautta kulkee liikenne etelään Tampereelle ja pohjoiseen Ruovedelle. Etelä-Arolan tie (14279) on paikallistie. Velaatantien liikennemäärä on 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Etelä-Arolan tien 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Muut alueen tiet ovat yksityisteitä. Katuvalaistus on Velaatantien varrella koko taajaman alueella, Nuutilanlahden tiellä sekä osittain Etelä-Arolan tiellä ja Savikorventiellä.

3.35 Yhdyskuntatekninen huolto

Rääkykankaalla sijaitsee paikallisen vesiosuuskunnan pohjavedenottamo, josta tulee vesijohto Velaataan. Vesiosuuskuntaan on liittynyt 21 kiinteistöä. Alueen viemärointi on hoidettu kiinteistökohtaisesti.

Alueen jätehuolto on ympärivuotisten asuntojen osalta hoidettu kiinteistökohtaisin jäteastioin. Loma-asuntoja varten on Velaatan kaupalla jätteenkeräyspiste.

3.4 Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö on esitetty perusselvityskartalla, joka on liitteenä nro 4 selostuksen lopussa. Kartalla on esitetty viileät pohjois-koillisrinteet, jyrkänneet, pehmeiköt ja purot.

Kylä rajautuu maisemallisesti alueen etelä- ja pohjoispuolisiin metsäselänteisiin sekä Velaatanjärveen. Maisemakuvaa hallitsevat laajat peltoaukeat ja vesistöt.

Tampereen rakennuskulttuuriraportissa on Velaatan ympäristö merkitty kulttuurimaisemaksi.

3.41 Kallioperä ja maaperä

Alueen kallioperä kuuluu Keski-Suomen syväkivialueeseen. Yleisimpiä kivilajeja ovat graniitit. Alueen eteläiset metsäselänteet ovat kalliota, jonka päällä on moreenikerrostumia. Savi- ja hiesualueet sijaitsevat rantojen ympäristössä. Pellot sijaitsevat savimailla. Peltojen väliin jäävät metsäkumpareet ovat kallioisia moreenikerrostumia. Alueen luoteis- ja pohjoisosan kautta kulkee reunamuodostuma-alue, jossa esiintyy moreenia, hiekkaa ja hietaa.

3.42 Pinnanmuodostus

Alueen laajat etelä- ja pohjoispuoliset selänteet ovat topografian ylintä osaa. Selänteet ovat melko jyrkkärinteisiä, etenkin reunamuodostuman lounaisrinne Hietämäentien eteläpuolella. Korkein kohta on Nuutilanlahden pohjoispuolinen Kurjenvuori, +178 mpy. Loivasti kumpuilevat pellot sijaitsevat topografian alemmilla osilla. Alin kohta on Velaatanjärvi ja Nuutilanlahti, +111,8 mpy.

3.43 Kasvillisuus

Alueen yleisin metsätyyppi on tuore kangasmetsä. Korkeilla selänteillä esiintyy niukkaravinteisimmilla osilla karumpia metsätyyppejä, jopa karukkokankaita. Soita on vähän ja ne sijaitsevat yleensä pieninä alueina kalliomäkien painanteissa. Pääosa soista on kuusikkoisia korpia.

3.44 Vesi

Suunnittelualueen pohjoisosassa ja pohjoispuolella sijaitsee Rääkkykankaan pohjavesialue. Alueen, jossa pohjavedenottamo sijaitsee, kokonaispinta-ala on 0,59km² ja kokonaisantoisuus 180m³/d (= kuutiometriä vuorokaudessa). Alueella on kaksi lähdettä, Etelä-Arolan tiellä Viljamaan kohdalla ja Savikorventiellä Vuorelan kohdalla.

4 TAVOITTEET

Osayleiskaavan tavoitteena on pienen maaseututaajaman kehittäminen ja palvelujen turvaaminen osoittamalla uutta asuinrakentamista sekä mahdollisesti pienimuotoista työpaikkarakentamista kyläalueelle.

Tavoitteena on myös kehittää uudenlaista vaihtoehtoisia asumistapaa ja asuinympäristöä kaupunkiin kuuluvalla maaseudulla.

Osayleiskaava tarkentaa ja tarkistaa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavaa rakennuspaikkakoon osalta siten, että rantayleiskaavan kylätaajama-alueen minimirakennuspaikkakoko 2000 m² muutetaan vesihuoltoa koskevista syistä asuntoalueella 5000 m²:ksi. Osayleiskaava on mm. tästä syystä vahvistettava ympäristöministeriössä. Osayleiskaavan perusteella ympäristölautakunta voi myöntää osayleiskaavan mukaiset asuinrakennusten poikkeusluvut ranta-alueita lukuunottamatta.

5 MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT

Luonnoksen laatimisvaiheessa tutkittiin useita vaihtoehtoisia rakentamisalueita. Kyläalueella tehtiin yli 10 ha omistaville maanomistajille kirjallinen maanomistajakysely, jossa tiedusteltiin maanomistajan halukkuutta uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen sekä pyydettiin ottamaan kantaa ehdotettuihin rakennuspaikkoihin. Kysely koski 31 yli 10 ha suuruista tilaa, joista 13 vastasi. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan maanomistajien toiveet, milloin ne eivät ole ristiriidassa muiden suunnittelukriteerien kanssa.

3.42 Pinnanmuodostus

Alueen laajat etelä- ja pohjoispuoliset selänteet ovat topografian ylintä osaa. Selänteet ovat melko jyrkkärinteisiä, etenkin reunamuodostuman lounaisrinne Hietämäentien eteläpuolella. Korkein kohta on Nuutilanlahden pohjoispuolinen Kurjenvuori, +178 mpy. Loivasti kumpuilevat pellot sijaitsevat topografian alemmilla osilla. Alin kohta on Velaatanjärvi ja Nuutilanlahti, +111,8 mpy.

3.43 Kasvillisuus

Alueen yleisin metsätyyppi on tuore kangasmetsä. Korkeilla selänteillä esiintyy niukkaravinteisimmilla osilla karumpia metsätyppejä, jopa karukkokankaita. Soita on vähän ja ne sijaitsevat yleensä pieninä alueina kalliomäkien painanteissa. Pääosa soista on kuusikkoisia korpia.

3.44 Vesi

Suunnittelualan pohjoisosassa ja pohjoispuolella sijaitsee Rääkkykankaan pohjavesialue. Alueen, jossa pohjavedenotto sijaitsee, kokonaispinta-ala on 0,59 km² ja kokonaisantoisuus 180 m³/d (= kuutiometriä vuorokaudessa). Alueella on kaksi lähettä, Etelä-Arolan tiellä Viljamaan kohdalla ja Savikorventiellä Vuorelan kohdalla.

4 TAVOITTEET

Osayleiskaavan tavoitteena on pienen maaseututaajaman kehittäminen ja palvelujen turvaaminen osoittamalla uutta asuinrakentamista sekä mahdollisesti pienimuotoista työpaikkarakentamista kyläalueelle.

Tavoitteena on myös kehittää uudenlaista vaihtoehtoista asumistapaa ja asuinympäristöä kaupunkiin kuuluvalla maaseudulla.

Osayleiskaava tarkentaa ja tarkistaa Aitolahti-Teisko rantayleiskaavaa rakennuspaikkakoon osalta siten, että rantayleiskaavan kylätaajama-alueen minimirakennuspaikkakoko 2000 m² muutetaan vesihuoltoa koskevista syistä asuntoalueella 5000 m²:ksi. Osayleiskaava on mm. tästä syystä vahvistettava ympäristöministeriössä. Osayleiskaavan perusteella ympäristölautakunta voi myöntää osayleiskaavan mukaiset asuinrakennusten poikkeusluvut ranta-alueita lukuunottamatta.

5 MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT

Luonnoksen laatimisvaiheessa tutkittiin useita vaihtoehtoisia rakentamisalueita. Kyläalueella tehtiin yli 10 ha omistaville maanomistajille kirjallinen maanomistajakysely, jossa tiedusteltiin maanomistajan halukkuutta uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen sekä pyydettiin ottamaan kantaa ehdotettuihin rakennuspaikkoihin. Kysely koski 31 yli 10 ha suuruista tilaa, joista 13 vastasi. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan maanomistajien toiveet, milloin ne eivät ole ristiriidassa muiden suunnittelukriteerien kanssa.

6 OSAYLEISKAAVA

6.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Osayleiskaavan perusajatuksena on olemassaolevan kyläkeskuksen kehittäminen. Osayleiskaava on laadittu mm. Velaatan rakennus- ja poikkeuslupamenettelyn pohjaksi. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu nykyistä kylärakennetta täydentäen. Valtaosa uusista pientalojen rakennuspaikoista on sijoitettu nauhamaisesti kylän pääraittien, Nuutilanlahdentien, Etelä-Arolan tien ja Savikorventien varteen. Uusi rakentaminen keskittyy näinollen Velaatan tien läheisyyteen ja olevan vesijohdon läheisyyteen. Rakennuspaikkoja on pyritty sijoittamaan maisemallisesti sopiville kohdille eri maanomistajien alueille. Valtaosa uusista rakennuspaikoista sijaitsee alle 2 km etäisyydellä koulusta ja kaupasta. Kaikki rakennuspaikat sijaitsevat alle 3 km etäisyydellä koulusta.

6.2 Maanomistus

Valtaosa osayleiskaava-alueesta on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupungin nykyisin omistamille alueille on osayleiskaavassa osoitettu kaksi uutta pientalorakennuspaikkaa Savikorventien varteen.

6.3 Kokonaismitoitus

Alueelle on osoitettu aluevarauksia seuraavasti:

AO-2	55,5 ha
AL	2,0 ha
PY	5,3 ha
VV	0,3 ha
RA, RA-1	18,0 ha
LV-1	0,2 ha
M	491,3 ha
M/s	132,0 ha
W	<u>129,8 ha</u>
	834,4 ha

Asuntoalueita on 9% suunnittelualueen pinta-alasta.

Alueelle on osoitettu AO-2 rakennuspaikkoja 95 kpl, joista uusia rakennuspaikkoja on 46 kpl. AO-2 rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² ja RA-rakennuspaikan vähintään 3000 m².

6.4 Rakennettu ympäristö

6.41 Asuntoalueet

Erillispientaloille varatut asuntoalueet (AO-2) on sijoitettu maisemalliset tekijät huomioonottaen. Avoimille peltoalueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikat on sijoitettu nykyisten rakennusten läheisyyteen yleensä pellon ja metsän reunaan tai kyläraittien varteen. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 1/10 rakennuspaikan pinta-alasta. Kerrosalasta voidaan enintään 40% käyttää eril-

liseen rakennukseen sijoitettavia työskentely- tai pienteollisuustiloja varten. Osayleiskaavamerkinnöissä numero AO-2-merkinnän alapuolella osoittaa olevien ja uusien rakennuspaikkojen kokonaismäärän.

6.42 Palvelut

Velaatan koulun alue sekä seurojentalot Velaatantien ja Etelä-Arolan tien varressa on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Velaatan seurojentalo ja Velaatan pirtti on alueen kokoontumistiloina osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueiksi. Kaupan alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL). AL-alue on osoitettu siten, että AL-alueen pohjoisosa on laajentumisaluetta.

6.43 Loma-asuntoalueet

Ranta-alueiden loma-asuntoaluevaraukset perustuvat alueelle vahvistetun rantayleiskaavan yhteydessä tehtyyn kantatilatarkasteluun. Loma-asuntoaluevaraukset on säilytetty rantayleiskaavan mukaisina lukuunottamatta Jutilan kylän tilan 1:80 RA-rakennuspaikkaa, joka on maanomistajan toivomuksesta poistettu. Loma-asuntoalueet on osoitettu merkinnällä RA. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. RA-1 alue on tarkoitettu yhteisrantaista loma-asutusta varten.

6.44 Maa- ja metsätalousalueet

Valtaosa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200m lähemmäksi rantaviivaa lukuunottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvaa maanviljelystilaan kuuluvaa toista asuinrakennusta. Muun kuin maatilatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.

Nuutilanlahden eteläpuolinen maisemallisesti yhtenäinen pääosin avoin pelto- ja niittyalue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (M/s). M-aluetta koskevien määräysten lisäksi alueella on voimassa:

Alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee ottaa huomioon alueen arvokas maisemakuva ja välttää sen muuttamista. Rakennusten sijoittelussa tulee käyttää hyväksi olevaa kasvillisuutta ja maastonmuotoja.

Maa- ja metsätalousalueille on osoitettu omalla merkinnällä maatilan talouskeskukset. Rakennusjärjestyksen 15§:n mukaan talouskeskuksen yhteyteen saa erityisestä syystä rakentaa toisen asuinrakennuksen. Maatalouskeskuksen rakentamisessa tulee noudattaa erityisesti rakennusjärjestyksen 6 §:n määräyksiä:

Rakentamisessa on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä.

Rakennettaessa ranta-alueilla tai avoimeen maastoon tulee erityistä

huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sopeuttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassaolevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

6.45 Uimaranta- ja venevalkama-alueet

Uimaranta- ja venevalkama-alueet on osoitettu Velaatanjärven rannalle n. 700 m palvelualueesta koilliseen Velaatantien varteen.

6.46 Liikenne

Velaatantie on osoitettu seudulliseksi pääväyläksi. Etelä-Arolan tie on osoitettu alueelliseksi pääväyläksi. Yksityistiet on osoitettu yhdystieksi. Osayleiskaavassa ei ole osoitettu uusia teitä. Uusia rakennuspaikkoja rakennettaessa liittymistä yleisille teille on sovittava Tielaitoksen Hämeen tiepiirin kanssa.

6.47 Yhdyskuntatekninen huolto

Pohjavesialue on osayleiskaavassa osoitettu vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Valtaosa uusista rakennuspaikoista sijaitsee nykyisen vesijohtoverkon läheisyydessä, joten alueen kiinteistöistä suurin osa voi tulevaisuudessa liittyä vesiosuuskuntaan. Alueen länsi- ja koillisosan kiinteistöjen liittyminen vesiosuuskuntaan edellyttää vesijohtoverkon merkittävää laajentamista. Alueen jätevesihuolto hoidetaan vähäisten asuntoaluevarauksen perusteella kiinteistökohtaisesti tai vierekkäisten kiinteistöjen osalta yhteisesti. Jätevesien maaperäkäsittelyalue määräytyy rakentamisen lupavaiheessa, kun rakennuksen sijainti rakennuspaikalla määritellään. Alueen asuntorakentamisessa tulisi tutkia mahdollisuutta sijoittaa rakennuksiin nykykainainen kompostoiva WC.

6.48 Merkittävät kohteet

Nuutilanlahti on osoitettu linnustoltaan merkittäväksi kohteeksi (T117). Kurjenlahti ja Kauppila on osoitettu merkittäviksi rakennuskohteiksi (R69, R83).

6.49 Aitolahti-Teisko Rantayleiskaavan 1989 muutos

Rantayleiskaavan kyläkeskuksen alueella (AT) minimi rakennuspaikkakoko on 2000 m². Pieni rakennuspaikkakoko saattaa taajama-alueella aiheuttaa vesihuolto-ongelmia. Osayleiskaavassa AT-alueet on poistettu ja asuntorakentaminen on osoitettu AO-2 -merkinnällä, joka edellyttää vähintään 5000m²:n rakennuspaikkakoko.

6.5 Luonnonympäristö ja maisemanhoito

Uudet rakentamisalueet on sijoitettu nykyistä kylärakennetta täydentäen, jotta maisemakuvaan ei aiheudu suuria muutoksia. Avoimille laajoille peltoaukioille tai rannoille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Myöskään pohjoisosan pohjavesialueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu olevien rakennuspaikkojen viereen pienille peltoaukioille tai kasvillisuuden suojaan.

Velaatantieltä Kurjenjärvelle ulottuvan peltoalueen säilyminen viljelykäytössä on koko kylän maisemakuvan kannalta tärkeää. Pieni alue Nuutilanlahden rantapelloista on istutettu koivulle ja osa Tolppalantien varren pelloista on metsittymässä. Velaatantieltä avautuu useita näkymiä pelto- ja vesimaiseen maahan, kuten näkymä Velaatantieltä koululle ja näkymät Velaatanjärven ja Nuutilanlahden risteyskohdasta sekä näkymä Velaatantieltä Särkänlahdelle. Näkymät tulisi säilyttää esteettöminä. Velaatassa peltojen ja metsien rajat ovat yleensä ehjät ja selkeät. Rakentamisessa ja maisemanhoidossa tulisikin kiinnittää erityistä huomiota metsien reunavyöhykkeiden säilyttämiseen ja rikkonaisten reunojen uudistamiseen. Rakennuspaikoilla tulisi säilyttää alueen luonnonmukaisia elementtejä kuten puustoa, avokallioita ja puroja.

7 OSAYLEISKAAVAN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET LUONTOON JA MAISEMAAN

Nykytilanne

Nuutilanlahden pellot muodostavat yhtenäisenä viljelyalueena kylän keskeisen kulttuurimaisemakokonaisuuden

Alueella on laajoja kallioisia metsäselänteitä

Nuutilanlahti alueen keskellä on monipuolinen lintujärvi

Velaatanjärvellä on virkistyskäyttöarvoa

Rääkkykankaan pohjavesialue ulottuu kaava-alueen pohjoisosaan

Vesijohtoverkon piiriin kuuluu 21 kiinteistöä

Jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisesti

Vaikutusten arviointi

Yhtenäisille laajoille peltoalueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja

Metsäselänteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle

Osayleiskaavan toteutuminen ei aiheuta muutoksia perusmaisemakuvaan

Nuutilanlahti on osoitettu linnustoltaan merkittäväksi kohteeksi

Rannoille ei ole osoitettu uutta rakentamista

Pohjavesialueelle ei ole osoitettu uutta rakentamista

Vesijohtoverkon laajentaminen lisää pohjaveden kulutusta, mutta ei merkittävästi pohjaveden kapasiteettiin nähden

Uudisrakentamisen sijoittelussa on huomioitu maastolliset olosuhteet ja suunnitellut rakennuspaikat ovat vähintään 5000 m² kokoisia; näin on pyritty estämään pohjavesihaittoja.

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Nykytilanne

Rakentaminen on sijoittunut väljästi metsien reunoille tai kyläteiden varteen. Rakennukset sopeutuvat hyvin maisemaan.

Rannoilla on nauhamaista loma-asutusta.

Kurjenlahden ja Kauppilan talouskeskukset ovat Tampereen rakennuskulttuuriraportin mukaan merkittäviä rakennuskohteita.

Velaatantie ja Etelä-Arolantie ovat yleisiä teitä, muut tiet ovat yksityisteitä.

Vaikutusten arviointi

Uudet rakennuspaikat on sijoitettu kylärakennetta täydentäen pääosin nykyisen rakentamisen viereen.

Osayleiskaavan toteutuminen lisää rakennusten määrää, mutta ei vaikuta haitallisesti kylän perusrakenteeseen.

Loma-asuntorakentamista ei ole osoitettu lisää.

Kurjenlahti ja Kauppila on osayleiskaavassa osoitettu merkittäviksi rakennuskohteiksi.

Osayleiskaavan toteutuminen ei edellytä uusien teiden rakentamista.

VAIKUTUKSET IHMISEEN

Nykytilanne

Asuminen on maaseutumaisen väljää pientalo- ja maatila-asumista.

Alueen vähäiset työpaikat ovat Velaatan koulussa ja kaupassa. Maatalouselinkeinoa harjoittaa n. 10 tilaa.

Alueella on kauppa ja ala-aste, koulukyytiraja on 1-2 luokilla 3 km ja 3-6 luokilla 4 km.

Velaatantietä kulkee linja-auto n.10 kertaa päivässä Tampereelle.

Vaikutusten arviointi

Osayleiskaavan toteutuessa pientaloasumisen osuus kasvaa.

Osayleiskaavan toteutuminen ei suoraan lisää alueen työpaikkoja, mutta AO-2-merkintä mahdollistaa työskentely- ja pienimuotoisten teollisuustilojen rakentamisen.

Uusi rakentaminen on sijoitettu alle 3 km:n etäisyydelle palveluista, jolloin tarve koulukuljetuksiin ei lisäänty.

Valtaosa uusista rakennuspaikoista on sijoitettu alle kilometrin etäisyydelle Velaatantiestä.

8 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaavan toteuttaminen tapahtuu lähinnä yksityisten toimesta. Valtuuston hyväksymän osayleiskaavan pohjalta voi ympäristölautakunta myöntää alueen omakotirakennusten poikkeusluvut ja niihin perustuvat rakennusluvut lukuunottamatta 200 m levyistä ranta-aluetta. Ranta-alueen pysyvää asumista koskevat poikkeusluvut käsittelee ympäristöministeriö.

Ranta-alueella voi tavanomaisten omarantaisten lomarakennusten rakennusluvut myöntää vahvistetun osayleiskaavan perusteella, mikäli taaja-asutusta ei muodostu.

Uuden asuinrakennuksen tulee sijoittua osayleiskaavassa erillispientaloille varatuille alueille lukuunottamatta haja-asutusalueita, jolla noudatetaan ko. aluetta koskevia yleiskaavamääräyksiä.