

# SAHALAHDEN OSAYLEISKAAVA



**Raportti** 1 2 3 4 5 6

**Tavoitteet**

## Kuvailulehti

Monisteen julkaisija	Kangasalan kunta, ympäristöpalvelukeskus	Sahalahden osayleiskaava-alueen sijainti ja rajaus			
Monisteen julkaisuaika	14.03.2006	<p>KANGASALA</p>  <p><i>Kartta: Kangasalan kunnan mittauss ja kiinteistötoimi 2005. Ei mit-takaavassa.</i></p>			
Tekijä	Kangasalan kunta, ympäristöpalvelukeskus, kaavoitus				
Monisteen nimi	RAPORTTI 2: Tavoitteet				
Muut tähän mennessä ilmestyneet Sahalahden osayleiskaavan vaiheraportit	RAPORTTI 1: Ohjelmointi				
Tiivistelmä	Raportti 2 sisältää kirjallisen selostuksen Sahalahden osayleiskaavan tavoitteista				
Asiasanat	osayleiskaavoitus, maankäyttö, vaikutusten arviointi				
Tekstit	Sanna Karppinen				
Ulkoasun suunnittelu	Sanna Karppinen				
Kuvitus	Sanna Karppinen			Julkaisun jakaja	Kangasalan kunta, ympäristöpalvelukeskus, asiakaspalvelutoimisto
Kokonaissivumäärä	s. 10				Kunnanvirasto II, Urheilutie 13, PL 50, 36201 Kangasala Puh. 03-3777111, faksi 03-3777350

## Esipuhe

Sahalahden alueella ei ole maankäyttöä aiemmin tarkasteltu kokonaisuutena. Keskustan rakentamista on ohjattu rakennus- tai asemakaavoilla kymmeniä vuosia, ja rantarakentamisen ohjaamiseksi on laadittu rantaosayleiskaava. Nyt on tavoitteena koko Sahalahden alueen kattava maankäytön yleissuunnitelma, jolla on siten sekä strategista että operationaalista merkitystä. Sen vaikutukset kohdistuvat ennen kaikkea maankäytön suunnitteluun ja rakentamiseen, ja monet ympäristöön tai toimintoihin liittyvät asiat jäävät suunnitelman tavoittamattomiin.

Sahalahden osayleiskaavalla pyritään ohjaamaan alueen asemakaavoittamista, mutta myös helpottamaan rakentamista ja rakennuslupien käsittelyä. Suunnitelmaan kohdistuu monenlaisia tavoitteita ja intressejä, joita asettavat omalta osaltaan valtiovalta, maakunnalliset toimielimet, kunnan hallintokunnat kuin myös asukkaat, elinkeinoelämä ja aluetta muutoin käyttävät. Näitä erilaisia toiveita ja odotuksia kuvataan tässä raportissa. Näiden osittain ristiriitaistenkin näkemysten sovittaminen toisiinsa ja siirtäminen kartalle maankäyttöä ohjaavaksi suunnitelmaksi on kaavoittajan vaativa tehtävä. Tehtävän onnistuminen edellyttää osallisten kuuntelua ja vuorovaikutuksessa toimimista. Vain yhdessä tehty suunnitelma, jonka ratkaisut ovat ymmärrettäviä ja perusteltuja, voi tulla hyväksytyksi ja toteutua.

Yleiskaavoituksen lähtökohtien ja tavoitteiden käsittely yleisötilaisuudessa Sahalahden yläasteella oli vuorovaikutuksen kannalta hyvin onnistunut. Osallisilta saadut näkemykset ja odotukset antavat erinomaisen pohjan suunnitelman laadintaan. Yhdyskuntara-

kenteen hallinta, elinkeinojen kehittäminen, palvelujen ylläpito ja teknisten verkostojen kehittäminen sahalahtelaisten visioimalla tavalla näyttäisi olevan myös strategioiden mukaista.

Maakunnallisessa Kylä-kyllä! -hankkeessa Sahalahden haasteisiin ja ominaispiirteisiin perehtynyt suunnittelija Sanna Karppinen on laajentanut tarkastelua Pakkalan ja Lahdenkulman kyliin laatimien selvitysten ja luonnosten pohjalta koko Sahalahden alueen maankäytön suunnitteluun nyt Kangasalan kunnan palveluksessa. Hän jatkaa selvitysten ja suunnitelmien laatimista siten, että yhtä aikaa tämän raportin kanssa ilmestyy lähtötietoraportti ja maise-maselvitys. Osayleiskaavaluonnos tulee käsittelemään ja osallisten nähtävillä kevätkesällä 2006.

Kangasalla 14.03.2006

Markku Lahtinen  
kaavoitusarkkitehti  
Kangasalan kunta

## SISÄLLYSLUETTELO

KUVAILULEHTI.....	2
ESIPUHE .....	3
SISÄLLYSLUETTELO.....	4
<b>1 TAVOITTEET.....</b>	<b>4</b>
1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	4
1.2 Maakuntakaava.....	5
1.3 Kuntastrategia.....	6
1.4 Viranomaisneuvottelu.....	6
1.5 Paikalliset intressit.....	6
<b>2 VALMISTELUVAIHEEN VAIHTOEHTOTARKASTELU .....</b>	<b>7</b>
2.1 Uuden asutuksen ratkaisumallit .....	7
2.2 Uuden tuotantorakentamisen ratkaisumallit .....	9

## 1 TAVOITTEET

### 1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä yleisiä maankäytön suunnittelun periaatteita. Niiden avulla varmistetaan valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen pääasiassa maakuntien, mutta myös kuntien kaavoituksessa sekä edistetään paremman elinympäristön muodostumista ja kestäväen kehityksen toteutumista.

Sahalahden osayleiskaavoitusta koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

#### Toimiva aluerakenne

Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia.

Kyläverkoston kehittäminen sekä maaseudun elinkeino-toimintojen edistäminen ja muun toimintapohjan monipuolistaminen.

#### Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen.

Palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.

Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen.

Riittävien alueiden varaaminen elinkeinotoiminnoille. Viheralueiden yhtenäisyys.

Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys.

### Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Luonnonvarojen saatavuuden turvaaminen tuleville sukupolville.

Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen.

Arvokkaiden luonnonalueiden ja niiden monimuotoisuuden säilyminen.

Ekologisten yhteyksien säilyminen. Luonnon virkistyskäytön edistäminen.

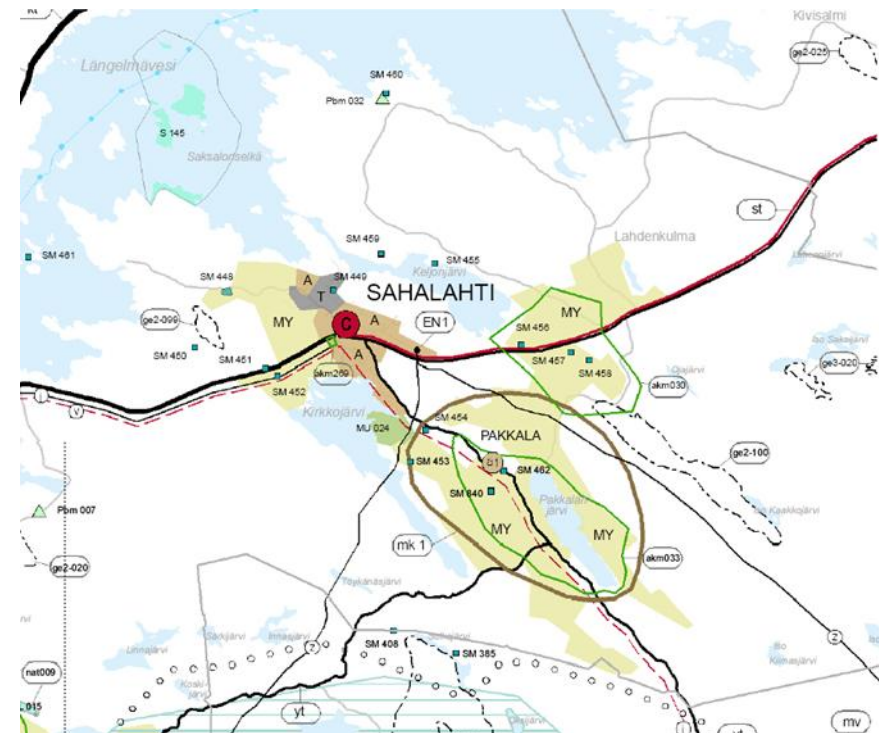
### Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

## 1.2 Maakuntakaava

Yleiskaavoitusta ohjaa ylempiasteisena kaavana maakuntakaava (aiemmin seutukaava). Maakuntakaavalla pyritään takaamaan maakunnallisten tärkeiden asioiden huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa. Sahalahdella on vielä toistaiseksi voimassa Pirkanmaan 3. seutukaava (vahvistettu 1997). Tämän osayleiskaavan laadinnassa noudatetaan kuitenkin Pirkanmaan 1. maakuntakaavaehdotusta (mkv 9.3.2005), joka on tällä hetkellä ympäristöministeriössä vahvistettavana. Sahalahden kirkonkylän alue on siinä osoitettu keskusta- ja taajamatoimintojen alueeksi. Kirkonkylän liepeillä sijaitsevan Saarioisten ruokatehtaan alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi.

Kirkonkylän länsipuolen peltoalueet sekä Pakkala-Taustiala-Tursolan ja Haapaniemi-Korpiniemi-Moltsian viljelysaukeat on merkitty maatalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Pakkala-Taustiala-Tursolan ja Haapaniemi-Korpiniemi-Moltsian peltoaukeat on lisäksi nostettu esiin maakunnallisesti arvokkaina kulttuuriympäristöinä ja Pakkala-Taustiala-Tursolan alue maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealueena. Pakkalan kyläkeskuksen alue on merkitty palvelukyläkeskukseksi.



Pirkanmaan 1. maakuntakaavaehdotus: Sahalahti. Ei mittakaavassa

### 1.3 Kuntastrategia

Kangasalan kunnalle on vuonna 2005 laadittu kuntastrategia, joka määrittelee kunnan kehityksen suuntaviivat vuoteen 2013. Strategia toimii sekä valmistelutyön että päätöksenteon työvälineenä. Visio 2013:n mukaan tavoitteena on kunnan hallittu kasvu: Kasvua ei haluta rajoittaa, mutta sen seurauksia halutaan hallita. Kangasalaa halutaan kehittää imagoiltaan vahvana kesäpäivän kulttuurikuntana, aktiivisena osana Tampereen kaupunkiseutua. Visio pyrkii turvalliseen ja aktiiviseen elämään hyvin hoidetussa ympäristössä, keskellä kaunista luontoa. Sahalahden osayleiskaavaa koskevia konkreettisia tavoitteita vision saavuttamiseksi ovat:

#### Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne kehittyi hallitusti. Maaseutualueilla asutusta ohjataan olemassa olevan asutuksen ja tieverkon tuntumaan.

Kunnan taajama-alueita ja haja-asutusalueita kehitetään tasapuolisesti alueiden lähtökohdat huomioiden. Sahalahden elinvoiman säilyttäminen on koko kunnan etu.

Asumiselle on tarjolla monipuolisesti vaihtoehtoja. Rakentamisessa pyritään laatuun ja turvallisuuteen.

#### Luonnonympäristö

Ympäristön vaaliminen otetaan huomioon yhdyskunnan kehittämisen ja kasvun suunnittelussa.

**Arkielämä** Pyritään muodostamaan elinpiirejä, joissa on työpaikkoja ja joissa päivittäin tarvittavat palvelut sekä virkistysalueet ovat saavutettavissa jalankulku- tai pyöräilyetäisyydeltä. Yhteisöllisyyttä tuetaan.

**Liikenne** Liikkumisen sujuvuudesta huolehditaan ja tarvetta pyritään vähentämään.

**Talous** Elinkeinoelämän kasvulle turvataan hyvät edellytykset. Infrastruktuuria ja palvelurakennetta kehitetään toimivammaksi ja taloudellisemmaksi.

### 1.4 Viranomaisneuvottelu

Viranomaisnäkökulman kuulemiseksi järjestetään merkittävien kaavahankkeiden yhteydessä viranomaisneuvotteluja. Neuvottelut ovat lakisääteisiä. Sahalahden osayleiskaavan valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 27.09.2005. Paikalla oli Kangasalan kunnan edustajien lisäksi Pirkanmaan ympäristökeskuksen, Tiehallinnon / Hämeen tiepiirin sekä Tampereen maakuntamuseon edustajia.

Neuvottelussa esille nousseita kysymyksiä olivat mm. maakunta-kaavan Sahalahtea koskevat merkinnät ja kaavatyön pohjaksi tehdyt selvitykset. Sahalahden inventointi- ja selvitystilannetta pidettiin riittävänä, kun olemassa olevia selvityksiä täydennettäisiin maisemaselvityksellä. Erilliseen tieverkkoselvitykseen tuskin ilmenee tarvetta. Luonnonarvojen osalta painotettiin yksittäisten luon- tokohteiden säilyttämisen lisäksi riittävien viherverkostojen turvaamista.

### 1.5 Paikalliset intressit

Em. valtakunnallisten, seudullisten ja kunnan yleisten kehitystavoitteiden lisäksi paikallisilla toimijoilla, ympäristön varsinaisilla käyttäjillä ja kunnan hallintoelimillä on alueen maankäyttöön liittyviä intressejä. Paikallisten toimijoiden odotuksia ja näkemyksiä kartoitettiin osayleiskaavan valmisteluvaiheen yleisötilaisuudessa 10.01.2006. Kaavan tavoitteita pohdittiin niin asukkaiden, elinkeinon harjoittajien, työssäkävien, alueen virkistyskäyttäjien kuin kunnankin näkökulmasta. Erilaisiin vaihtoehtoihin ja niiden vaikutuksiin.

tuksiin perehdyttiin jäljempänä esitettyjen ratkaisumallien avulla (2.1. Uuden asutuksen ratkaisumallit ja 2.2 Uuden tuotantorakentamisen ratkaisumallit). Tilaisuuden anti on koottu seuraavaan paikallisten intressien erittelyyn sekä vaihtoehtotarkastelun vaikutusten arviointiin.

### **Kunta**

Kunnalle yleiskaava on työkalu, jonka avulla yhdyskunnan kehitystä voidaan ohjata haluttuun suuntaan. Yleiskaavan tavoitteena on lisäksi ratkaista maankäytöllisesti hankalat kysymykset yleiskaavaan liittyvän perusteellisen selvitystyön avulla. Yleiskaavalla luodaan myös tutkitut ja selkeät pelisäännöt rakennuslupien käsittelylle. Toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen tukemiseksi uuden asutuksen sijoittaminen olevien rakenteiden ja verkostojen tuntumaan (mm. vesihuolto) on suotavaa.

### **Asukkaat**

Alueen oleville asukkaille on tärkeää, että alue pysyy elinvoimaisena: muuttajille on tarjota riittävästi hyviä tontteja, elinkeinon harjoittaminen on mahdollista, alueen palvelurakenne säilyy tai mahdollisesti paranee ja alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet.

### **Elinkeinot**

Alueen elinkeinon harjoittajille on tärkeää, että toiminnan laajentaminen ja kehittäminen on mahdollista ja että alueelle on hyvät liikenneyhteydet. Alueen tulee houkuttelee yrityksiä ja työvoimaa. Alueella työssä käyvien näkökulmasta toimivat liikenneyhteydet ovat ensisijaisen tärkeitä. Myös alueen palvelutasolla on merkitystä.

### **Virkistyskäyttäjät**

Luontomatkailu on yksi alueen voimavaroista. Kaavalla voidaan ohjata asutusta niin, että laajat erämaat voidaan säilyttää. Laajojen

ulkoilualueiden lisäksi on tärkeää turvata myös lähiliikuntamahdollisuuksia.

## **2 VALMISTELUVAIHEEN VAIHTOEHTOTARKASTELU**

Sahalahden osayleiskaavan keskeiset ratkaistavat kysymykset liittyvät uuden asutuksen sijoittumiseen sekä tuotantorakentamisen laajentumiseen. Näiden osalta on valmisteluvaiheessa laadittu periaatteellisia ratkaisumalleja. Mallit ovat karkeita ja skemaattisia, eikä mikään vaihtoehto ole yksin ratkaisu suunnittelukysymykseen. Vaikutusten arviointeineen ne toimivatkin lähinnä työkaluina varsinaista kaavaluonnosta työstettäessä.

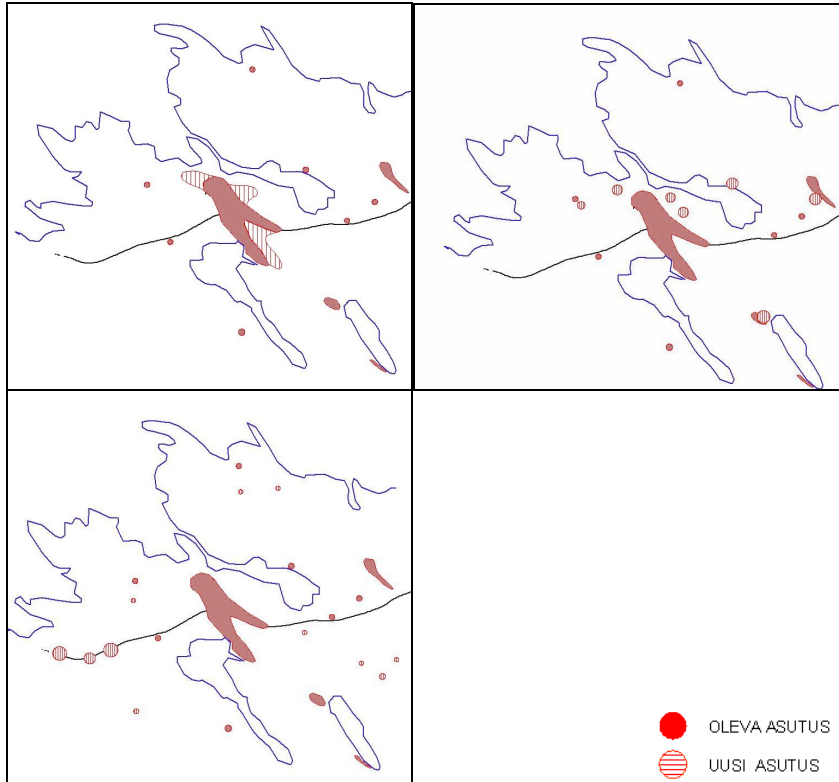
Laajentumisen volyymi on kaikissa vaihtoehtoissa oletettu samaksi. Tässä vaiheessa on nähty tarpeelliseksi tarkastella vaihtoehtoisia ratkaisumalleja vain kahden laajimman teeman tarkasteluun; muiden suunnittelukysymysten osalta vaihtoehtojen pohdinta on jätetty tuonnemmaksi.

### **2.1 Uuden asutuksen ratkaisumallit**

**Keskustaaajama:** Uusi asutus keskittyy lähinnä kirkonkylän (keskustan) liepeille. Uudet omakotialueet levittäytyvät vanhojen jatkeena mattomaisesti kirkonkylää ympäröiville pelloille ja metsäalueille. Kyläalueilla on niukalti uudisasutusta.

**Saarekkeet:** Uuden rakentamisen avulla muodostetaan pieniä asutustiivistymiä, naapurustoja. Kirkonkylän alueella tihentymät ovat uudisasutusvaltaisia, vaikka ne mahdollisuuksien mukaan tukeutuvatkin vanhaan asutukseen. Kyläalueilla uusi asutus tukee vanhaa kylä- ja asutusrakennetta.

**Ripotus:** Uusi asutus sijoittuu yksittäisinä rakennuskohteina ympäri Sahalahtea, keskittyen kuitenkin Sahalahdentien / Kuhmalahdentien varrelle.



### VAIKUTUSTEN ARVIOINTI: uusi asutus

#### Rakennettu ympäristö

Ratkaisumalleista Ripotus muuttaa vähiten kirkonkylän ja kyläkeskusten ilmettä, mutta muuttaa eniten koko alueen yhdyskuntarakennetta hajauttamalla asutusta ympäri Sahalahtea. Keskustajama-malli on selkeästi hahmotettava, mutta lisää entisestään kirkonkylän ja kylien vastakkainasettelua: Kirkonkylä kehittyy lähiömäi-

sempään suuntaan, kyläalueille ei puolestaan synny uutta rakennettua kerrosta. Saarekemalli säilyttää kirkonkylänkin ilmeen maalaismaisena, toisaalta kyläalueiden vanha rakennuskanta saattaa hukkua uuden rakentamisen sekaan.

#### Luonnonympäristö

Keskustajama-malli säilyttää luontoarvoja laajalla alueella, mutta vaarantaa niiden säilymistä kirkonkylän alueella. Maisema-arvojen osalta on muistettava, että uudisrakentaminen saattaa olla myös maisema-arvojen säilymistä edellyttävä: kyläalueiden elinvoimaisuus edesauttaa peltoviljelyn jatkumista ja peltoaukeiden säilymistä avoimina. Ripotusmallissa rakentaminen on helpointa sovittaa luontoarvoihin, mutta toisaalta mikään alue ei säily täysin koskemattomana.

#### Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Ratkaisumalleista Keskustajama-malli keskittää palveluita yhä vahvemmin kirkonkylään ja Saarekkeet-malli tukee eniten kylien palveluiden säilymistä. Ripotusmalli ei tue edes kirkonkylän palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Saareke-malli säilyttää varmin asukasrakenteen monipuolisena niin kirkonkylällä kuin kylissäkin ja tukee yhteisöllisyyttä.

#### Liikenteelliset vaikutukset

Ratkaisumalleista Keskustajama lisää vähiten liikennettä. Uuden asutuksen saavutettavuus on lisäksi hyvä. Malleista Saarekkeet lisää eniten kyläteiden liikennettä. Keskustajama ja Ripotusmallin Sahalahdentien varrelle sijoittuva asutus tukevat eniten joukkoliikenneyhteyksiä ja kevyen liikenteen verkkoa. Ripotusmallin haja-asutus taas heikentää Sahalahden joukkoliikenneyhteyksiä. Saareke-malli tukee parhaiten kylien joukkoliikennettä.



### Taloudelliset vaikutukset

Ratkaisumalleista Keskustaajama on sekä asukkaiden että kunnan kannalta edullisin toteuttaa. Keskittynyt yhdyskuntarakenne mahdollistaa jopa uusien palveluyritysten syntymisen kirkonkylään. Toisaalta kirkonkylän maa- ja metsätalouden harjoittaminen hankaloituu, toisaalta kyläalueilla vältetään alkutuotannon ja uuden asutuksen yhteensovittamiselta. Saarekemallissa yhteensovittaminen on keskeinen kysymys.

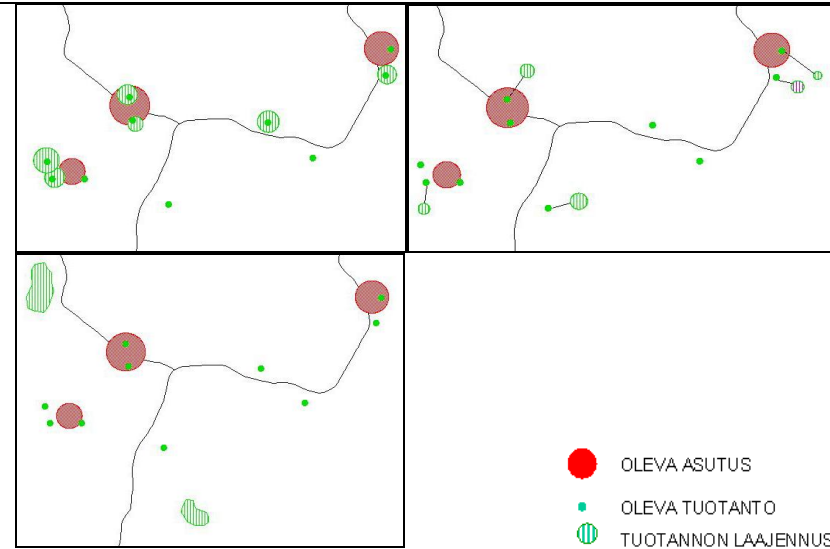
### 2.2 Uuden tuotantorakentamisen ratkaisumallit

Kaikissa vaihtoehdoissa lähtöoletuksena on, että nykyisiä tuotantorakennuksia ei siirretä. Vaihtoehdot koskevat siis nimenomaan olemassa olevien tuotantotilojen laajennuksien sijoittamista, uusien tuotantotilojen syntyminen on epätodennäköistä.

**Tuotantokylät:** Olemassa oleva tuotanto laajenee lähiympäristöönsä. Koska suuret tuottajatilat ovat suurimmaksi osaksi vanhoja kantatiloja, tarkoittaa tämä tuotannon keskittymistä vanhan asutuksen tuntumaan.

**Tuotantosatelliitit:** Uusi tuotantorakentaminen sijoittuu vanhan tuotannon liepeille, mutta kuitenkin selkeästi kylärakenteesta ja emätilasta erilleen, eräänlaisiksi satelliiteiksi.

**Tuotantoalueet:** Uusi tuotantorakentaminen keskittyy erillisille tuotantoalueille, etäälle kylärakenteesta.



### VAIKUTUSTEN ARVIOINTI: uusi tuotantorakentaminen

#### Rakennettu ympäristö

Ratkaisumalleista Tuotantokylät säilyttää kylät toiminnallisesti monipuolisina. Tuotantosatelliitit ja Tuotantoalueet muuttavat kyläalueiden yhdyskuntarakennetta oleellisesti: asuminen ja tuotanto eriytyvät ja syntyy erillisiä tuotantovyöhykkeitä ja -alueita. Tuotantokylät-mallissa kyläkeskusten miljöö muuttuu eniten, kun suurimittakaavaista tuotantorakentamista sovitetaan yhteen pienipiirteisen kylämiljöön kanssa.

#### Luonnonympäristö

Arvokkaat luontokohteet ja maisema-arvot sijaitsevat pääosin kyläkeskusten tuntumassa. Uuden tuotantorakentamisen sijoittaminen kyliin Tuotantokylät-mallin mukaisesti vaatii muita malleja tarkempaa suunnittelua, jotta arvot säilyisivät. Ratkaisumalleista Tuotantokylät ja Tuotantoalueet keskittävät ympäristöhaitat, Tuotantosatelliitit-mallissa taas haitat ovat paikallisesti pienemmät, mutta

vaikutusalue on suurempi. Tuotantosatelliitit- ja Tuotantoalueet-mallit tarjoavat suunnittelulle ja sitä kautta haittojen minimoimiselle enemmän vaihtoehtoja kuin tuotannon sijoittaminen tiiviiseen kylämiljööseen.

#### **Ihmiisiin kohdistuvat vaikutukset**

Tuotantokylät-mallissa työn ja asumisen yhdistäminen lisää kylien elinvoimaa ja pitää kylät elossa päivisinkin lisäten siten turvallisuuden tunnetta. Etäälle kyläalueista sijoitetuista tuotantoalueista saattaa sen sijaan muodostua tiukan valvonnan seurauksena ns. kiellettyjä alueita. Tuotantorakentamisen sijoittaminen kyläalueille saattaa Tuotantokylät-mallissa aiheuttaa ristiriitoja tuottajien ja asukkaiden välille.

#### **Liikenteelliset vaikutukset**

Tuotantoalue-malli mahdollistaa uusien tuotantoyksiköiden sijoittamisen liikenteellisesti hyvin saavutettaville paikoille. Optimoidun sijainnin lisäksi myös keskittäminen vähentäisi liikenteen määrää. Tuotantokylät-malli ei lisää liikennettä niin paljoa kuin Tuotantosatelliitit-malli, mutta liikenne suuntautuu tiiviisti asutuille kyläalueille.

#### **Taloudelliset vaikutukset**

Tuotantokylät-malli on ratkaisumalleista selvästi edullisin niin tuottajille kuin kunnallekin. Tuotantoalueet-mallin mukaisesta keskittämisestä saattaa niinkään olla taloudellista hyötyä, vaikka alueen perustaminen vaatikin suuria alkuinvestointeja. Tuotantosatelliitit-malli on ratkaisumalleista kallein. Hajauttamisesta saattaa kuitenkin olla taloudellista hyötyä esim. tautien uhatessa.