

Lempäälä

PYHÄJÄRVI, TOUTONEN

HIETANIEMEN -PRIIKOOLINNOKAN RANTA-

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavanumero 0015



Hietaniemen kartanon päärakennus

KAAVASELOSTUS 20.5.2022 / KAAVALUONNOS

***INSINÖÖRITOIMISTO
POUTANEN OY***

Koulukatu 19, 13100 Hämeenlinna
puh 0400 480338
toimisto(at)poutanenoy.fi

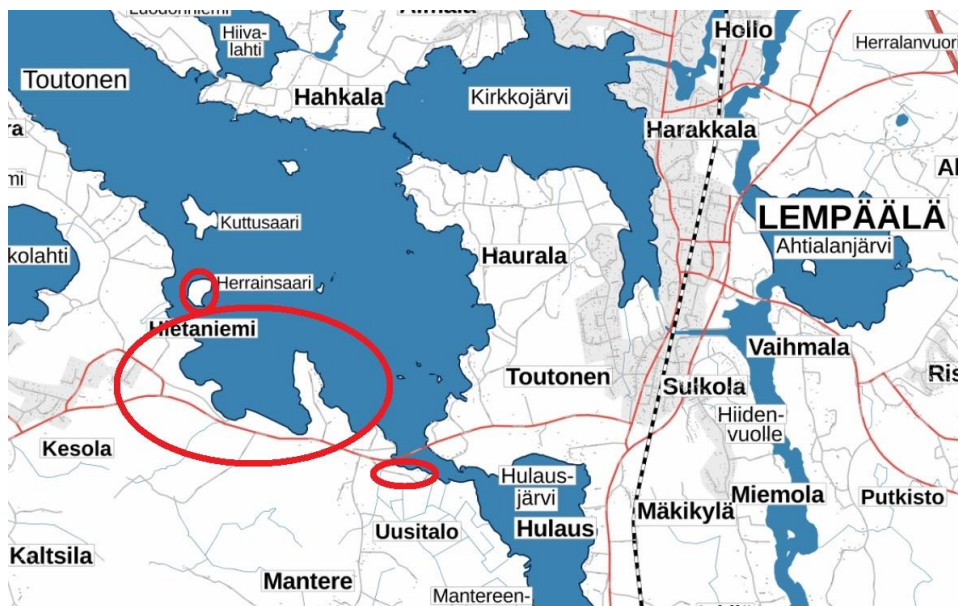
1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Hietaniemen ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos
Kaavan päiväys:	20.5.2022
Kunta:	Lempäälä
Kunnanosa:	Hietaniemi
Tilat:	Kartano 418-407-1-41 , Varmavirta 418-407-1-38
Kaavan laatija:	Insinööritoimisto Poutanen Oy Juha Poutanen, DI, YKS 361 Koulukatu 19, 13100 Hämeenlinna Puh 0400 480338 toimisto(at)poutanenoy.fi
Vireilletulo:	Kunnanhallitus 15.11.2021
Hyväksymispäivämäärät:	Kunnanhallitus, x.x.2022 Kunnanvaltuusto, x.x.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lempäälän kunnassa Pyhäjärven Toutosen lahden etelärannalla. Alue koostuu kolmesta erillisestä tilan osasta, Herrainsaaresta, joka on Hietaniemen kartanon pohjoispuolella Pyhäjärven Toutosen lahdella oleva noin 5 ha saari, kartanon talouskeskuksesta Priikoolinnokkaan ulottuvasta alueesta sekä Näppilänsillan kupeessa sijaitsevasta pienemmästä alueesta Vesilahdentien eteläpuolella. Suunnittelualueen koko mantereella on noin 71 ha. Lempäälän kuntakeskukseen suunnittelualueelta matkaa on noin 5 km.



Suunnittelualueiden yleissijainnit punaisten rajausten sisällä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hietaniemen-Priikoolinnokan ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos. Tavoitteena on muodostaa vanhentuneen ranta-asemakaavan mitoituksen mukainen määrä lomarakennuspaikkoja sekä vakituisen asumisen rakennuspaikkoja kaava-alueelle. Rakennetut ja rakentumattomat vanhat ranta-asemakaavan mukaiset rakennuspaikat käydään läpi ja suunnitellaan ne ajanmukaisiksi tonttirajausten ja rakennusoikeuksien osalta. Herrain- saaren kaksi toteutumaton RA-rakennuspaikka siirretään mantereen puolelle rantaan Luhdankannan alueelle, jossa on jo vanhan ranta-asemakaavan mukainen yksi rakennuspaikka.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2. Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
3. Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.1.1 Luonnonympäristö	4
3.1.2 Rakennettu ympäristö	4
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireille tulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	12
5. Ranta-asemakaavan kuvaus	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitus	12

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset	13
5.3.1 Korttelialueet	13
5.3.2 Muut alueet	14
5.4 Kaavan vaikutukset.....	15
5.4.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset	15
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.3 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja muinaismuistokohteisiin.....	16
5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	16
5.4.5 Vaikutukset ilmastoon ja pysyvään asutukseen.....	17
5.5.6 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	17
5.5 Ympäristön häiriötekijät	17
6. Ranta-asemakaavan toteutus.....	17
LÄHTEET	17
LIITTEET	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointiselostus tark. 20.5.2022
2. Luontoselvitykset v. 2020 ja 2021-2022, Suomen Luontotieto Oy
3. Arkeologiset selvitykset v.2021-2022, Mikroliitti Oy
4. Meluselvitys 2022, Ramboll Oy
5. Seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 9.2-14.3.2022 välisen ajan Lempäälän kunnan palvelupisteessä. Kirjalliset ja suulliset mielipiteet aineistosta tuli osoittaa nähtävillä oloaikana Lempäälän kunnalle. OAS:sta pyydettiin viranomaislausunnot ja saatiin yksi mielipide. Kaavanlaatija on antanut vastineet lausunnoista ja muistutuksista.

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä x.x.2022-x.x.2022 välisen ajan ja siitä pyydetään lausunnot.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä x.x-x.x.2022 välisen ajan ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava koskee osaa tilan Kartano 1-41 alueesta ja yhtä jo rakennettua muuta tilaa, kaava-alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialueita (RA), erillispientalojen korttelialueita (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM), maa- ja metsätalousaluetta (M), muinaismuistoaluetta (SM) ja venevalkama-alue (LV) .

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

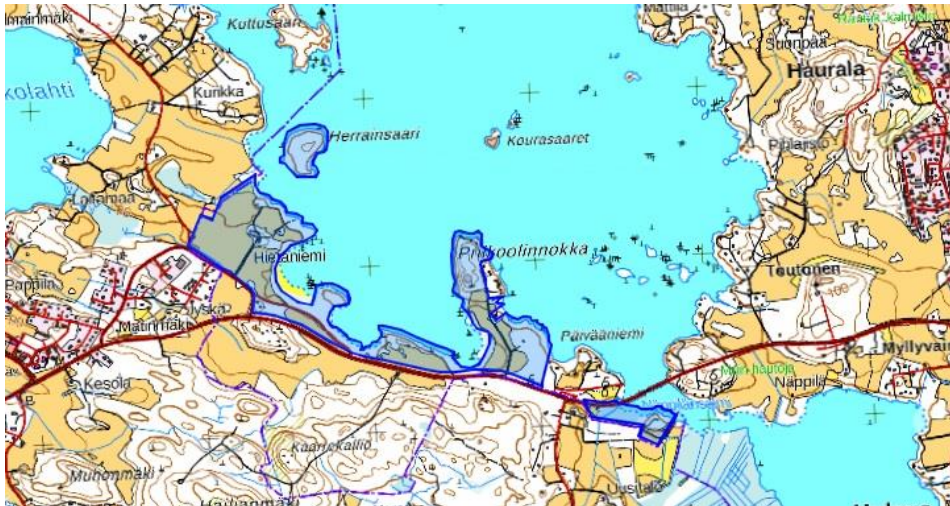
Suunnittelualueesta suurin osa on pelto- ja metsäpohjaista ranta-aluetta. Laajempia metsäisiä alueita sijaitsee Priikoolinnokassa. Metsäalueita on hoidettu talousmetsinä. Alueen pellot rajautuvat lehtipuuvaltaiseen rantakaistaan, kasvillisuus on paikoin johtanut lehtomaisiin laikkuihin. Järven lahdelmien poukamissa on luhtaisia alueita, joista laajimmat sijaitsevat Luhdankannan niemen kummallakin puolella. Vieraslajit ovat uhkana heikentää luhtaisten alueiden arvoja, varsinkin isosorsimo on levittäytynyt alueella. Suunnittelualueella on pitkään ollut maatalouteen liittyvää toimintaa, joka näkyy kulttuurilajien runsautena. Maastonmuoto suunnittelualueella on pääasiassa suhteellisen tasaista peltoaluetta, Priikoolinnokka on muuta aluetta korkeampaa, varsinkin niemen kärkiosissa.

Kaava-alueelta tarkistettiin vielä keväällä 2022 liito-oravat ja kynäjalavakohteet, tutkimuksessa ei havaittu uusia liito-oravakohteita tai kaavaan merkittäviä kynäjalavakohteita. Kaava-alueen täydennetty luontoselvitysraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

3.1.2 Maisemaselvitys ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Lempäälän ja Vesilahden väliselle raja-alueelle. Lännessä ja osin etelässä suunnittelualue rajautuu Vesilahden kunnan alueeseen ja idässä Näppilänsillan maantien kohdalle, joka johtaa Lempäälän keskustajamaan. Eteläpuolelta kaava-aluetta rajaa Vesilahdentie. Tältä tieltä poikkeavat nykyiset yksityistiet Priikoolinnokkaan ja Hietaniemen

kartanon alueille. Kartanon alueella on päärakennuksen lisäksi useita talousrakennuksia sekä talouskeskuksen asumiskäytössä aiemmin olleita vanhempia asuinrakennuksia toinen pihapiirissä, toinen Toutosen rannalla. Tilakeskuksen rantasauna sijoittuu talouskeskusalueen rantaan. Priikoolinnokassa sijaitsee vanhempia kaava-alueen ulkopuolisia loma- sekä vakituiseen asumisen rakennuksia. Näppilansalmen muulla alueella on myös muita vakituiseen ja loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Priikoolinniemen alueella on vanha torppa talousrakennuksineen, Näppilänsillan lähellä on Jokelan vanha asuinrakennus talousrakennuksineen. Maisema- ja rakennus selvitys kaavaselostuksen liitteenä. Suunnittelualue alla likim. sininen rajaus.



3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualueet ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston hyväksymä päätös 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen osaan,

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maankäyttö- ja rakennuslain 22 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta ja niiden toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan ranta-asemakaavamuutoksen ja ranta-asemakaavan suunnittelussa lähinnä maakuntakaavan kautta.

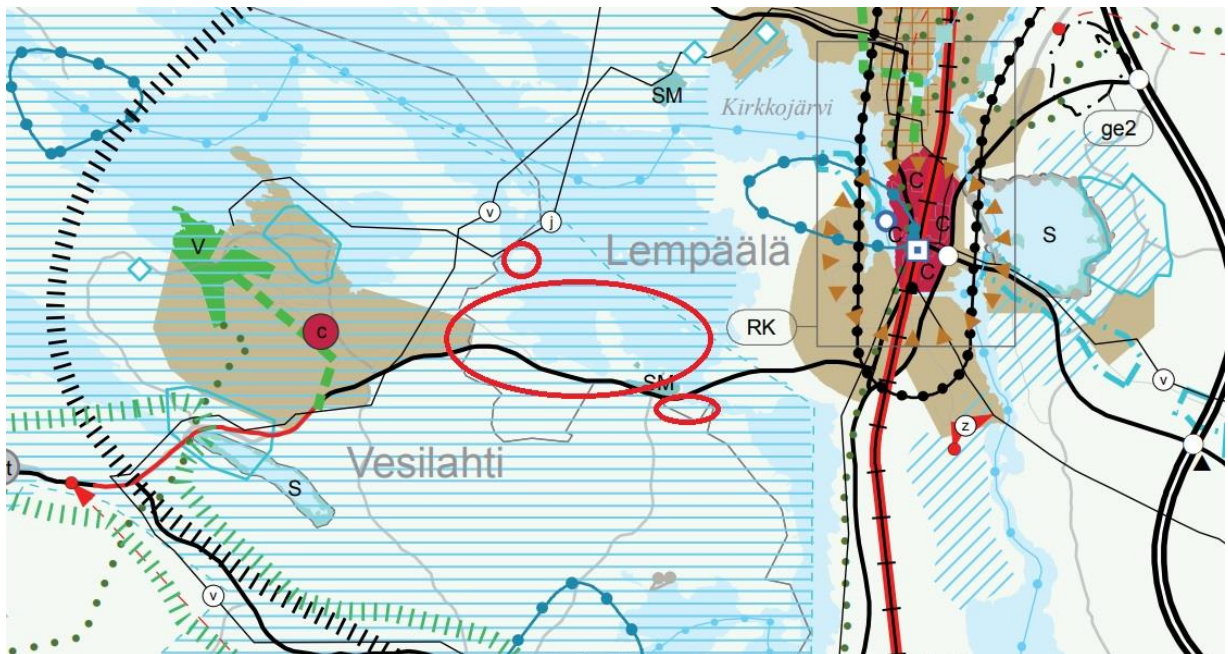
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka on hyväksytty 27.3.2017 maakuntavaltuustossa. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 24.4.2019 sellaisena kuin siitä maakuntavaltuustossa oli päätetty.

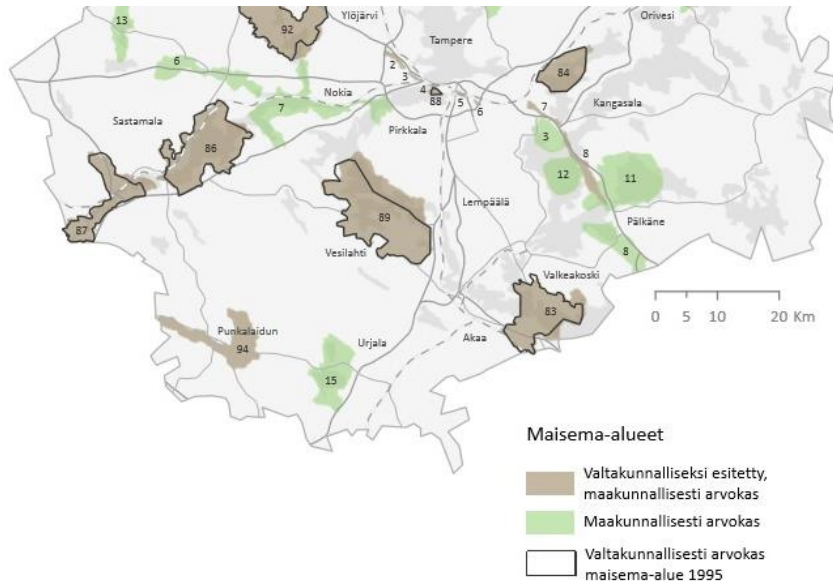
Kaava-alueella aluevarauksena on Päivääniemen muinaismuistoalueen osa (SM). Merkinnällä osoitetaan noin 10 hehtaarin kokoiset tai suuremmat muinaisjännökset. Suojelumääräys: Muinaisjännösalueiden ja niiden lähialueiden on kiinteiden muinaisjännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Vesilahden kulttuurimaisemat (vaakarasteri) on osoitettu kaavassa, merkinnällä osoitetaan valtakunnalliset ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma). Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaantiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke sisältää kaava-alueen. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta.



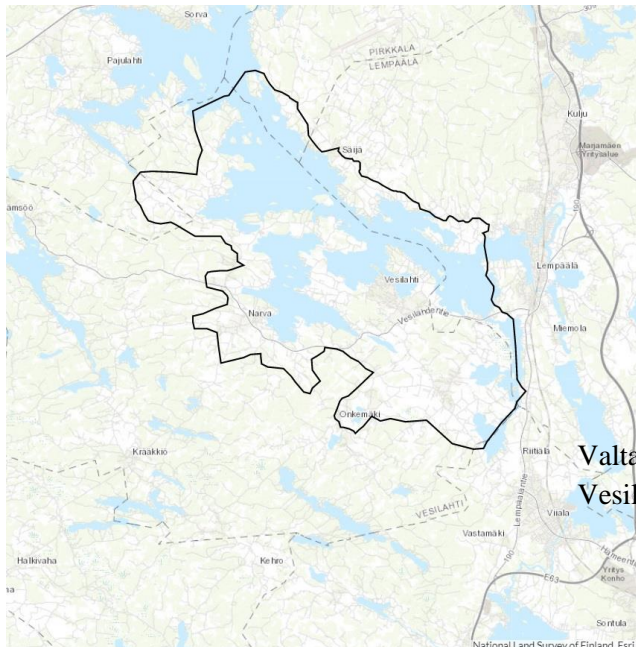
Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040, suunnittelualueiden yleissijainnit rajattu punaisella



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040 liiteaineistosta, jossa alue numero 89 Vesilahden, Lempäälän ja Pirkkalan alueille ulottuva kulttuurimaisema on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA).

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)

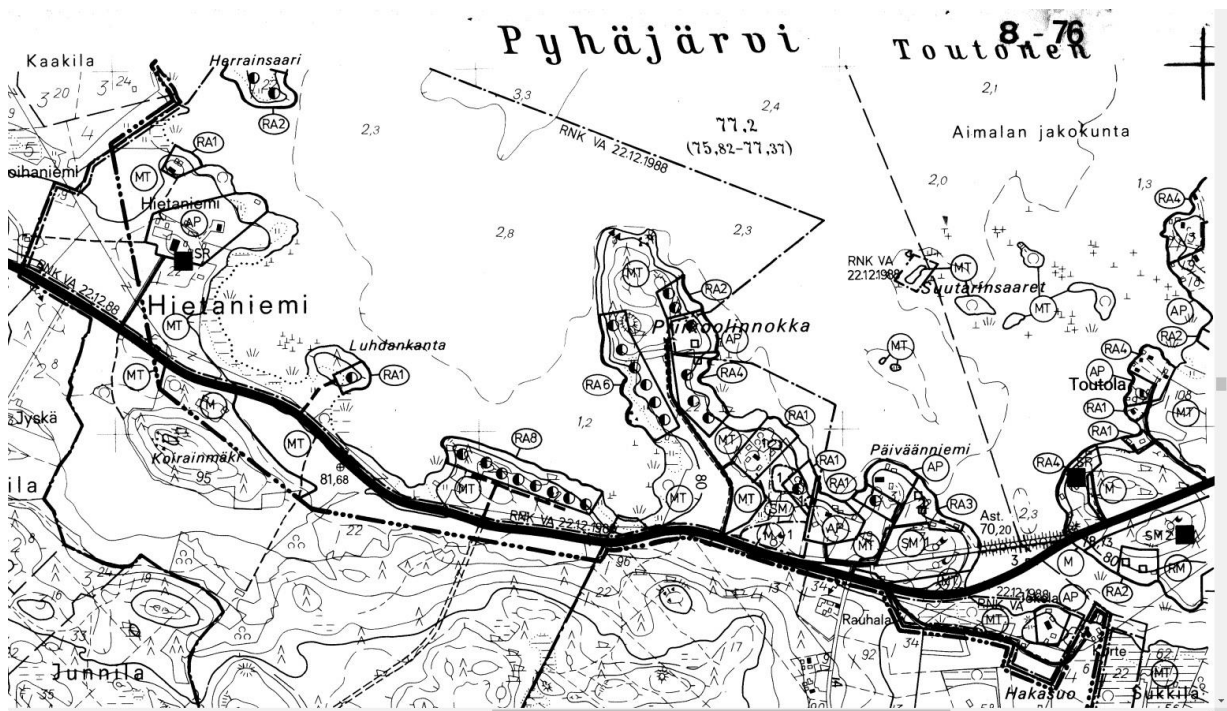
VAMA on viranomaisten laatima valtakunnallinen inventointi, joka muodostaa tietopohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisen kulttuuriympäristön arvojen huomioimiselle. Inventointi on valmisteltu ympäristöministeriössä ja valtioneuvosto on hyväksynyt sen 18.11.2021. Laaja rajaus ulottuu Pyhäjärven vesistöalueella viiden eri kunnan ranta- ja osin manneralueille.



**Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA)
Vesilahden kulttuurimaisema (2021 päätösrajaus)**

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lempäälän rantaosayleiskaava, joka on vahvistettu 19.3.1993. Osayleiskaavan mukaan suunnittelualueella on 2 kpl Herrainsaarella ja mantereella 20 loma-asunnon rakennuspaikkaa. Hietaniemen talouskeskuksen alue ja Näppilänsalmessa oleva alue on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP). Hietaniemen kartanon talouskeskuksessa alueella sijaitsee myös kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus tai kohde (SR), Pientalovaltaisen asuntoalueen merkinnällä (AP) on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakentamismääräys: Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. AP-alueilla voidaan katsoa olevan alueiden laajuus huomioiden useampia yksinäisiä AP-rakennuspaikkoja sekä myös kaavamääräyksen tekstin perusteella.



Ote Lempäälän rantayleiskaavasta v. 1993.

Maa- ja metsätalousalue (MT). Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista. Myös maa- ja metsätalouden erityistarkoituksiin, kuten opetukseen, tutkimukseen tai jalostustoimintaan tarkoitettujen maa- ja metsätalousalueiden on osoitettu tällä merkinnällä.

Suositus: Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä oleviin tilakeskuksiin.

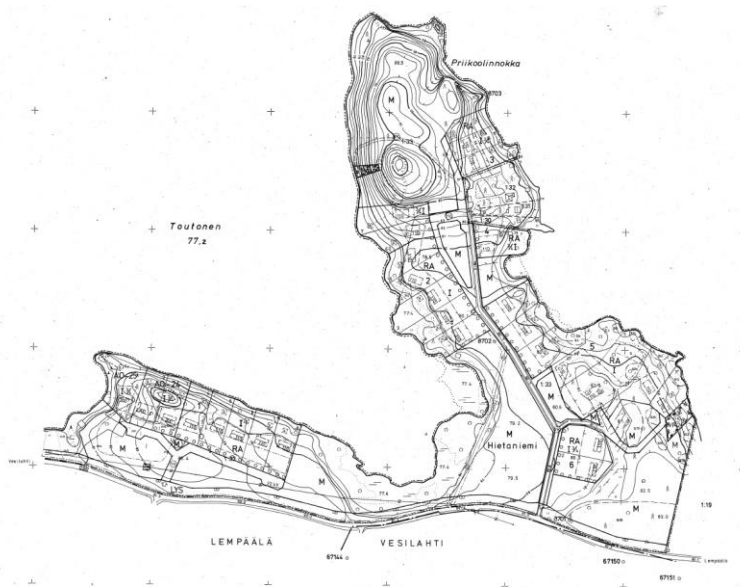
Suunnittelualueella on SM-aluemerkinnällä osoitettuja alueita, joilla on muinaismuistolain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja kohteita. Kohteita koskevat muinaismuistolaista johtuvat käyttö- ja toimenpiderajoitukset.

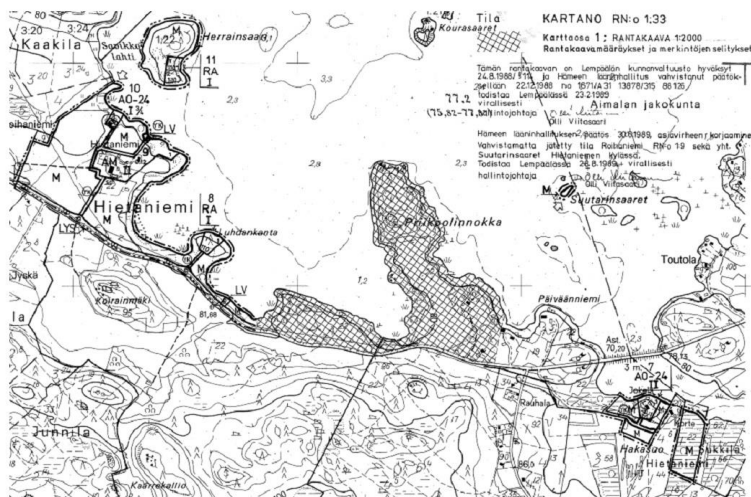
Yleiskaavaa v. 1993 voidaan pitää aluevarausten sijoittelun, kaavamääräysten, rakennuspaikkakohtaisten rakennusoikeuksien ja liikenneväylien sijoittelun osalta vanhentuneena.

Nyt laadittavana olevan kaavarajauksen suunnittelualueella on myös yleiskaavassa merkintä RNK VA 22.12.1988, tarkoittaen, että alueella on vahvistettu ranta-asemakaava. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella eikä tässä tapauksessa vanhentuneena ohjaa ranta-asemakaavan muutosta, vaan ohjaavana kaavana toimii maakuntakaava.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva ranta-asemakaava, joka on vahvistettu Hämeen lääninhallituksen päätöksellä 22.12.1988. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu kaava-alueella 5 kpl erillispientalojen rakennuspaikkoja, yksi maatilojen talouskeskusten korttelialue alue, 22 kpl omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja ja 2 yhteisrantaista lomarakennuspaikkaa, lisäksi 2 kpl yhteiskäyttöisiä puistoalue sekä 2 kpl venevalkama-alueita. Ympäröivät alueet ovat maa- ja metsätalousalueita (M).





Muutoksen alainen ranta-asemakaava kahtena karttana.

Ranta-asemakaavaa vuodelta 1988 voidaan pitää aluevarausten sijoittelun, kaavamääräysten, rakennuspaikkakohtaisten rakennusoikeuksien ja liikenneväylien sijoittelun osalta vanhentuneena.

Rakennusjärjestys

Lempäälän rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanhallituksessa 15.04.2019 § 114 ja tullut voimaan 19.6.2019.

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu, ajantasaistettu ja täyttää MRL 54 a § vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 9.2.2022, Lempäälän kunta.

Luontoselvitykset

Alueelta on laadittu luontoselvitykset vuonna 2020, joita on täydennetty vuosina 2021 ja 2022. Selvitykset on tehnyt Suomen Luontotieto Oy.

Muinaisjäännös- ja arkeologinen inventointi

Alueelta on tehty arkeologinen inventointi v.2021, Mikroliitti Oy. Seututien 301 viereen sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännösalue, Päivääniemi, sen osia on myös Priikoolinniemen torpan eteläpuolella. Kiinteät muinaisjäännösalueet luokitellaan tyypiltään hautapaikkoihin ja alaluokituksena ovat hautaröykkiöt. Arkeologista inventointia on tarkistettu maastossa vielä keväällä 2022 Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaan ja osoitettu uusi tarkistettu aluerajaus Päivääniemen pohjoisemman SM-alueen osalta.

ALUEELLA SIJAITSEVAT SEURAAVAT ARKEOLOGISET KOHTEET:

Kiinteät muinaisjäännökset:

Päivääniemi (muinaisjäännösrekisteritunnus 418010001)

Luhdankanta 2 (1000043379)

Muut kulttuuriperintökohteet:

Hietaniemen historiallinen asuinpaikka.

Mahdolliset muinaisjäännökset:

Hietaniemi Herrainsaari (1000002040)

Löytöpaikat:

Luhdankanta (1000040676)

- rautakautisen keihäänkärjen löytöpaikka, tarkastettu 2021 inventoinnissa, jossa paikalta ei todettu kiinteää muinaisjäännöstä.

Priikoolinnokka (ILM15148, löytö LÖY307795)

- mahdollisesti rautakautisen nuolenkärjen löytöpaikka, tarkastettu v. 2021, ei muinaisjäännöstä.

4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan laadinta tuli vireille maanomistajan aloitteesta tilalle Kartano 418-407-1-41 ajantasaistaa alueen vanhentunutta (yli 30 v.) ranta-asemakaavaa nykyisiä tavoitteita vastaaviksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta edellä mainitun mukaan. MRL 63 § mukaisesti laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 9.2.2022 alkaen 30 pv. ajaksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja asukkaat, joiden asumiseen, työntekoon tai muuhun kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Viranomaisosalliset:

- kunnan hallintokunnat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntaliitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos

Yritykset:

- Elenia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

4.3.2 Vireille tulo

Hietaniemen-Priikoolinnokan ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos on tullut vireille Lempäälän kunnanhallituksen päätöksellä 15.11.2021. Kunnan ympäristölautakunta on asettanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 9.2-14.3.2022 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hietaniemen ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtävillä 9.2-14.3.2022 välisen ajan Lempäälän kunnan palvelupisteessä sekä kunnan Internet-sivuilla. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja yhdestä tulleesta mielipiteestä vastineet. Erillinen liite.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä x.x.2022x.x.2022 aikana kunnan ilmoitustaululla ja kunnan Internet-sivuilla ja siitä on pyydetty lausunnot osallisina olevilta viranomaisilta.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä x.x.2022-x.x.2022 aikana kunnan ilmoitustaululla ja kunnan Internet-sivuilla ja siitä on pyydetty lausunnot ehdotusvaiheessa tarpeellisilta viranomaisilta

Kaavan hyväksyy Lempäälän kunnanvaltuusto.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnoilla, tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja. Kaavasta on pidetty luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu Teams kokouksena 17.5.2022.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on määrittellä alueen mitoituksen mukaan kaava-alueelle vakituisen asumisen sekä lomarakentamisen rakennuspaikat sekä maa- ja metsätalouskäyttöön jäävät alueet huomioiden myös luonto- ja arkeologisen selvitysten mahdolliset reunaehdot.

Tavoitteena on myös ohjata ja sopeuttaa rakentamista valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella rakennuspaikkojen tarkoilla sijoitteluilla ja tiukoilla kaavamääräyksillä.

5. Ranta-asemakaavan

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaava-alue käsittää kartanon tilan 418-407-1-41 ranta-alueet sekä tilan 1-38 rakennetun rantatontin. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 76 ha, kaava-alueraajauksella on luonnollista rantaviivaa noin 5.9 km ja laskennallista muunnettua rantaviivaa samoin kaava-alueraajauksella yhteensä noin 5.4 km. Emätilamitoitukseen vaikuttavaa luonnollista rantaviivaa on (tilasta 1-41 lohoutuilla rantatiloilla) noin 6.7 km ja samoin muunnettua rantaviivaa noin 6.0 km. Kaava-alueen mitoitusluku on noin 5.20 rakennuspaikkaa rantaviiva-kilometriä kohti ja

emätilarajauksella laskettuna noin 6.70 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometria kohti. Mitoituslaskelmassa on huomioitu kantatilasta aiemmin v.1959 jälkeen) lohotut yksittäiset rantarakennuspaikan muodostavat tilat. Vapaa-alueita M) jää kaava-alueiden luonnollisesta rantaviivasta noin 3.90 km (67 %), rakennettavia alueita tulee noin 1.95 km (33 %).

Kaava-alueen rantaviivasta jää valtaosa (noin 3.9 km) edelleen vapaina ranta-alueina turvaamaan alueen arvokasta maisemallista merkitystä, vapaa-alueet muodostavat useita noin 400-600 metrin mittaisia vapaita rantavyöhykkeitä, lisäksi on muutamia 100-250 metrin mittaisia vapaa-alueita. Herrainsaareen jää noin 900 metrin mittaiset vapaat ranta-alueet. Mitoitus noudattaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitus, joka voitaisiin toteuttaa myös voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan. Emätilalaskelman taulukko alla.

EMÄTILASELVITYS

20.5.2022 / Ins.tsto Poutanen Oy

LEMPÄÄLÄ, HIETANIEMI RANTA-ASEMAKAAVA

TILA	REK.PVM	Emätila	RANTAVIIVA metriä (Kaava-alueella)		MITOITUSARVO (laskennallinen) 7 rp/ mrkm	RAKENNUSOIKEUS		käytetty	
			luonnoll.	muunnettu		KPL käytetty *)	KPL jäljellä	KPL kaava osoitettu	mitoitus kaavassa rp / mrkm
418-407 kaava-alue	1700 luku								
1-41		on	5800	5300	37	4	33	28	
1-38		ei	50	50	0	1	0	1	
ei kaava-alue, emätilan mitoituksessa huomioivat									
1-25		ei	80	80	1	1	0		
1-26			50	10	0	1	0		
1-32			80	80	1	1	0		
1-36			60	20	0	1	0		
1-37			50	50	0	1	0		
1-40			40	40	0	1	0		
1-41			260	130	1	1	0		
1-42			40	40	0	1	0		
1-43			80	40	1	1	0		
1-44			70	40	0	1	0		
1-58			70	70	0	1	0		
Yhteensä			6730	5950	41	16	34	29	6.70 (emätilan 1-41 mitoitus)

*) Käytetyt mitoitusarvot tila 1-41 , 3 AO+ 0.5 AM +0.5 rantasauna talouskeskus, yht. 4.0 kpl

5.1.2 Palvelut

Kunnalliset perus- ja muut palvelut sijaitsevat Lempäälän kuntakeskuksessa noin 5 km maantie etäisyydellä suunnittelualueesta. Yksityisiä kaupallisia ym. palveluja saa myös Vesilahden kuntakeskuksesta noin 2 km päässä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavasunnittelussa on huomioitu alueen luontoarvot laaditun luontoselvityksen mukaisesti. Samoin on huomioitu arkeologisen selvityksen kohteet. Maisemalliset seikat on huomioitu rakennuspaikkojen sijoitteluissa ja kaavamääräyksillä tehtyyn maisemaselvitykseen perustuen. Jätevesien käsittely järjestetään kunnan jätevesimääräysten ja voimassa olevan muun lainsäädännön mukaisesti. Vesi-wc:t tulee perustua umpisäiliöratkaisuihin. Jätehuolto toteutetaan kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

RA-alueet

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Loma-asunnon kerrosala saa olla vähintään 2000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla enintään 130 k-m² ja vähintään 5000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla enintään 160 k-m². Lisäksi saa rakentaa yhden enintään 20 k-m² suuruisen vierasmajan, talousrakennuksia enintään 40 k-m² ja muita rakennelmia enintään 60 k-m². Loma-asunto tulee sijoittaa vahvistettavan rakennusalan sisälle vähintään 20 m (kerrosala enintään 130 k-m²) tai 30 m (kerrosala enintään 160 k-m²) etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta vahvistettavan rakennusalan sisälle. Erillinen yksikerroksinen saunarakennus saa olla enintään 20 k-m² ja siinä lisäksi 10 m² katettua terassia, saunarakennuksen saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

AO-alueet

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m² rakennuspaikkaa kohti. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Lisäksi saa rakentaa yhden enintään 20 k-m² suuruisen vierasmajan ja talousrakennuksia enintään 100 k-m² ja muita rakennelmia enintään 60 k-m². Asuinrakennus tulee sijoittaa vahvistettavan rakennusalan sisälle vähintään 30 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta vahvistettavan rakennusalan sisälle. Vierasmaja ja talousrakennukset tulee sijoittaa, vierasmaja vähintään 20 m:n etäisyydelle ja talousrakennukset vähintään 30 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta vahvistuvan rakennusalan sisälle. Erillinen yksikerroksinen saunarakennus saa olla enintään 20 k-m² ja siinä lisäksi 10 m² katettua terassia, saunarakennuksen saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikoilla 1AO/1 ja 2AO/2 olevia vanhoja asuinrakennuksia ei lasketa rakennuspaikkojen enimmäiskerrosalaan, jos vanhat asuinrakennukset säilytetään rakennuspaikalla.

AM/ s alue

Maatilan talouskeskuksen korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa ja jolla ympäristö säilytetään. Alueelle saa rakentaa maatilatalouden asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 15% korttelin maapinta-alasta. Talouskeskus kuten muukin kaava-alue kuuluu rakennuksineen osana laajaa neljän kunnan alueelle sijoittuvaa valtakunnallista Vesilahden kulttuuri-maisemaraajausta (km). Talouskeskusaluetta rakennuksineen tulee hoitaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallinen arvo ei heikkene. Alueella tapahtuva uudisrakentaminen tulee suorittaa siten, että rakennukset noudattavat sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta alueella olevia rakennusten ominaispiirteitä ja sopivat ympäröivään maisemaan. Talouskeskusalueelle sijoittuu jo aiemmassa ranta-asemakaavassa suojeltu vanha aittarakennus.

5.3.2 Muut alueet

M-alueet

Maa- ja metsätalousalue (M), jonka metsähoitotoimenpiteissä tulee ottaa huomioon rantamaisemalliset näkökohdat huomioiden kaava-alueen arvokkaan maisemallisen merkityksen. Priikoolinniemen kärkiosan M-alue on osoitettu alueen osana (mtl) , jolla alueella tapahtuviin metsänhoitotoimenpiteisiin on haettava kunnalta maisematyölupa (MRL 128 §). Peltoalueet tulee säilyttää avonaisina maisemaan liittyen.

SM-alueet (Päivääniemen muinaismuistoalueet)

Muinaismuistolaillla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyvä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.

sm-alueen osa (Luhdankannaksen muinaisjäännös)

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaillla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyvä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.

LV-alue

Venevalkama, joka on tarkoitettu kiinteistörekisterissä osoitetuille tiloille.

5.4 Kaavan vaikutusten arviointi

5.4.1 Maakuntakaavan huomiointi

Kaavassa on huomioitu maakuntakaavan tavoitteet ja merkinnät. Kaavaa varten on tehty erillinen maisema- ja rakennusselvitys liittyen kaava-alueen arvokkaaseen maisemastatukseen. Kaava-alueella ei ole muita maakuntakaavan varsinaisia aluevarauksia kuin Päivääniemen muinaismuistoalueet, jotka on huomioitu ranta-asemakaavassa kaava varten tehtyjen lisäselvitysten mukaan. On huomioitava että maakuntakaavan maisemarajaus on hyvin laaja ulottuen monen kunnan ranta- ja manneralueille, joten varaus ei sinällään vaikuta kaavoilla osoitettavaan rakentamisen määrään, kunhan maisematekijät huomioidaan riittävästi kaavaratkaisuissa, kuten kaavassa on tehty.

Kaava tukee myös alueelle sijoittuvan kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen toteuttamista suunnitelmallisesti kaavan avulla.

5.4.2 Yleiskaavan huomiointi

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka voidaan katsoa olevan kuitenkin vanhentunut. Poikettaessa yleiskaavasta huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset ja tässä tapauksessa uudempi maakuntakaava. Hietaniemen ranta-asemakaava noudattaa pääosiltaan myös vanhan yleiskaavan aluevarauksia, poikkeamina muutaman yleiskaavassa osoitetun loma-asuntojen rakennuspaikan osoittaminen erillispientalojen rakennuspaikkana, muutaman rakennuspaikan sijoitusmuutos sekä kahden loma-asunto-

rakennuspaikan siirto Herrainsaaresta mantereelle (Luhdankankaan alueelle, jossa on yleiskaavassa aiemmin jo yksi rakennuspaikka). Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella ja toisaalta ranta-asemakaavaa on valmisteltu samanaikaisesti yleiskaavan kanssa , joten vanha ranta-asemakaava yleiskaavaa tarkempi ja tarkemmin suunniteltuna on pohjana myös ranta-asemakaavan muutoksen arvioinnissa.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavoituksen tueksi on laadittu rakennuskohtainen inventointi, jossa on kuvattu rakennusten tiedot, nykyiset kuntotekijät ja arvoluokitus (luokat A , B ja C). Selvityksen perusteella voidaan arvioida kaava-alueen rakennuskantaa. Rakennuskannan arvot sijoittuvat pääosin talouskeskuksen ympäristöön, arvot on huomioitu kaavassa.

Toteutuessaan kaava lisää hieman liikennöintiä Vesilahdentiellä sekä muilla rakennettavilla uusilla ajoyhteyksillä. Maantielle 301 on jatkosuunnitelmissa tehdä kevyen liikenteen väylä, jonka aluevaraus huomioidaan kaavassa maantiealueen tarvittavana levennyksenä.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan , kulttuuriperintöön ja muinaismuistokohteisiin

Alueelle sijoittuu osin valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännösalue, Päiväniemi, jonka aluevaraukset (2 kpl) on osoitettu muinaismuistoalue merkinnällä (SM), Luhdankankaan pieni uusi muinaismuistokohde (1 x 4 m) on osoitettu kaavassa merkinnällä (sm) alue, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama muinaisjäännös.

Suunnittelualueelta on tehty erillinen maisemaselvitys, alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen laajaan Vesilahden kulttuurimaisemat alueeseen. Kaavamääräysten yleiset määräykset osiossa on annettu määräyksiä, joilla tullaan säilyttämään mahdollisimman arvokkaat maisema-arvot, kaava-alueelle on osoitettu useita avoimeksi jääviä rantaosuuksia (yhteensä noin 4 km) ja näkymiä Vesilahdentieltä vesistöön päin ja myös Toutosen vesistöä katsottuna ja saamaan esille kulttuurimaiseman perinteiset näkymät ja sulauttamaan uudet näkymät olemassaoleviin näkymiin saumattomasti. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin peitteisen ranta- ja metsäpuuston suojaan, kaavamääräyksillä on kiinnitetty erityistä huomiota rantamaiseman säilymiseen ehyenä.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelta on tehty luontoselvityksiä vuosina 2020-2022 (liite 3). Kaavasunnittelussa on huomioitu alueen luontoarvot laaditun luontoselvityksen mukaisesti. Alueella ei ole luonnonsuojelulain 29§ mukaisia kohteita tai eläimiä eikä vesilain (587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueella kasvavia puumaisia kynäjalavia tulee säilyttää kaavamääräyksen mukaan.

5.4.5 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja pysyvään asumiseen

Kaava-alue sopeutuu hyvin ilmastonmuutoksen hillintään, alue sijoittuu lyhyen matkan päähän kaikista palveluista, alueen sivuavaa maantietä pitkin kulkee julkinen liikenne, joka on kävellen saavutettavissa uusilta rakennuspaikoilta, maantien viereen on tulossa jatkossa kevyen liikenteen väylä, joka edistää mm. sähköpyöräilyn käyttöä eri palvelujen saavutettavuudessa. Alueelle tullaan pääasiassa Tampereen ympäristökunnista, joten alueelle pääsee myös junalla Lempäälän aseman kautta ja siitä esim. sähköpyörillä kaava-alueelle. Kaava-alueelle pääsee myös vesitse esim. sähkömoottoriveneillä kaupunkiseudun lukuisista satamista.

Kaava-alueen rakentamisessa käytetään pääosin puurakenteisia materiaaleja, jotka ovat hyvin ilmastokestäviä.

Kaava-alue soveltuu em. seikkojen pohjalta hyvin myös vakituiseen asumiseen julkisen liikenteen, kunnallisten palvelujen läheisyyden ja muun ilmastokestävyuden kannalta.

5.4.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta vastaa kokonaan alueen maanomistajat. Kunnalle tulee jatkossa uusia säännöllisiä kiinteistö- ja muita asukkaiden verotuloja, rakentamisaikaisia paikallisten yritysten verotuloja sekä epäsuorasti kunnan yksityiset palvelut saavat uusia asiakkaita, joka heijastuu myös rakentamisajan jälkeen pysyvinä lisääntyvinä verotuloina.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei sijaitse erityisiä ympäristön häiriötekijöitä, maantien 301 osalta on tehty kaava-alueen kattava meluselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavamääräyksissä.

6. Ranta-asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttamista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

LÄHTEET

Sijaintikartta, Paikkatietoikkuna.fi

Maanmittauslaitos, Maastokarttarasteri 1:50 000, avoimen tietoaiteiston lisenssi

Pirkanmaan maakuntakaava 2040, <https://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/>

Muinaismuistorekisteri, <https://muinaismuistot.info>

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA), https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Maisemat/Arvokat_maisema-alueet

Muutoksen alainen ranta-asemakaava, <https://paikkatietopalvelu.pirnet.fi/lempaala/kaava/418-12009-kaavakartta.pdf>

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 20.5.2022
2. Luontoselvitykset 2020-22, Suomen Luontotieto Oy.
3. Arkeologiset selvitykset 2021-2022, Mikroliitti Oy.
4. Meluselvitys, 2022, Ramboll Oy
5. Kulttuuriympäristö ja rakennusselvitys 2022 (annetaan pyydettyäessä)
6. OAS vastineet
7. Seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)