

## Viranomaislautakunnan lausunto Hietaniemen-Priikoolinnokan alueen ranta-asetemakaavasta ja ranta-asetemakaavan muutoksesta

VIRLTK 01.11.2022 § 49  
659/10.02.03/2021

### Asia

Lempäälän kunta pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Hietaniemen-Priikoolinnokan alueen ranta-asetemakaavasta ja ranta-asetemakaavan muutoksesta (0015) 28.10.2022 mennessä. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 8.11.2022 saakka. Kyseessä on kaavaluonnos. Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: [www.lempaala.fi](http://www.lempaala.fi) > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.

### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven vesistöalueeseen kuuluvan Toutosenselän etelärannalla maanteitse noin viiden kilometrin päässä Lempäälän kuntakeskuksesta lounaan suuntaan Näppilänsalmen länsipuolella. Noin 76 hehtaarin suuruinen alue käsittää Hietaniemen kartanon pelto- ja metsäalueita sekä Herrainsaaren. Kaava-alue-rajauksen länsiosassa on Hietaniemen kartanon talouskeskus ja muutamia asuin- ja talousrakennuksia. Myös Priikoolinnokan alueella on vanha asuinrakennus talousrakennuksineen ja Näppilänsalmen eteläpuolella vanha asuinrakennus.

Maastonmuodoiltaan pelto- ja metsävaltainen suunnittelualue on suhteellisen tasaista, Priikoolinnokka on muuta aluetta korkeammalla. Metsäalueita on hoidettu talousmetsinä. Pellot rajautuvat lehtipuuvaltaiseen rantakaistaan, jossa on paikoin lehtolaikkuja. Lahdelmien poukamissa on luhtaisia alueita, joista laajimmat sijaitsevat Luhdankannan niemessä.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Kaavan laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta ja kaavan laatii konsultti.

### Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on määritellä kaava-alueen mitoituksen mukaan vakituisen asumisen ja lomarakentamisen rakennuspaikat sekä maa- ja metsätalouskäyttöön jäävät alueet huomioiden luonto- ja arkeologisen selvitysten asettamat reunaehdot. Kaavamääräyksillä ja rakennuspaikkojen sijoittelulla on tarkoitus ohjata ja sopeuttaa rakentamista valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Kaava-alueelle on tarkoitus muodostaa vanhentuneen ranta-asetemakaavan mitoituksen mukainen määrä rakennuspaikkoja loma- ja vakituisen asumiseen. Vanhassa ranta-asetemakaavassa osoitetut rakennuspaikat suunnitellaan ajanmukaisiksi tonttirajausten ja rakennusoikeuksien osalta. Herrainsaaren kaksi rakentamatona RA-rakennuspaikkaa siirretään Luhdankannan alueelle, jossa on vanhan ranta-asetemakaavan mukainen rakennuspaikka.

### Alueen kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 8.6.2017) suunnittelualueelle sijoittuu osa Päiväniemen muinaismuistoalueesta (SM). Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-

alueella (Mav). Suunnittelualueelle on osoitettu valtakunnalliseksi esitetty, maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Toutosen vesistöalue (Ma). Alue sisältyy kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle.

Lempäälän rantaosayleiskaava (astunut voimaan 1993) on kaava-alueella voimassa oleva osayleiskaava. Siinä suunnittelualueelle on merkitty loma-asuntoalueita (RA), pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) sekä maa- ja metsätalosuvaltaisia alueita (MT). Päivääniemi on maa- ja metsätalousaluetta (M) ja muinaismuistoalue (sm).

Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa ranta-asemakaava (astunut voimaan 1988). Siinä on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M), yleinen tie suoja näkemäalueineen (LYS), yhteiskäyttöön varattua puistoaluetta (VP), venvalkama-alue (LV) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Lisäksi kaavaan on merkitty talouskeskusalueelle sijoittuva vanha rakennus, jota ei saa purkaa (sr), alueen osa, jolla on luonnonsuojelun kannalta arvokkaita kynäjalavia (su), alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja kohteita (sm).

### Selvityksiä

Ranta-asemakaavan laadintaan liittyen on tehty meluselvitys (Ramboll, 10.5.2022), jossa on tarkasteltu pääasiassa maantien 301 liikennemelun leviämistä ja vaikutuksia suunnittelualueella.

Alueella on ranta-asemakaavoitusta ja ranta-asemakaavoituksen muutosta varten tehty luontoarvojen perusselvitys vuosina 2020-2022, johon kuului myös liito-orava-, viitasammakko- ja pesimälinnustoslivitykset.

Selvityksen mukaan alueella on liito-oravalle soveliaista elinympäristöä. Lajille tyypillisessä elinympäristössä havaittiin nuori liito-orava, mutta varmuutta lisääntyvän naaraan elinpiiristä ei selvityksen mukaan saatu. Alueen itäosista löytyi selvärajainen viitasammakoiden kutupaikka. Alueen rantavyöhykkeet ja järvenlahdet ovat todennäköisesti lepakoiden saalistusympäristöä. Selvitysalueella tehtiin havaintoja vesisiipoista, pohjanlepakoista sekä viiksi- tai isosiipoista. Lepakoiden yksilömäärän perusteella alueen lahdenpohjukoita ja erityisesti Prikoolinnokan länsipuolisen lahden pohjukkaa voi pitää lepakoiden tärkeänä saalistusalueena (Luokka II Eurobats). Lepakoille soveltuvia talvehtimispaikkoja ei selvitysalueelta löydetty. Liito-orava, viitasammakko ja Suomessa esiintyvät lepakkolajit ovat luontodirektiivin liitteen IV lajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin mukaan.

Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella havaittiin laulujoutsen ja kalasääksi, joista jälkimmäinen on pesinyt Herrainsaarella. Uhanalaisiksi tai silmälläpidettäviksi arvioituista lintulajeista alueella havaittiin viherpeippo (EN), harmaalokki (VU), västäräkki (NT), pensaskerttu (NT) ja ruokokerttunen (NT).

Alueella esiintyy luonnonsuojelulain 42 § mukaan koko maassa suojelluista kasvilajeista yleisesti kynäjalavia.

### **Ehdotus lausunnoksi**

Rakentamista koskevat määräykset ja kaavamerkinnot

AO-rakennuspaikkoja koskevassa kaavamerkinnässä kokonaiskerrosala ja eri rakennusten osalta yksilöidyt kerrosalat eivät täsmää. Määräys ei tästä johtuen ohjaa selkeästi rakennusluvituista. Kerrosalat on syytä saattaa määräyksessä yhtenäisiksi.

RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeus on eri kuin mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty yleisesti RA-paikoille. Myös rakennusten sijoittumista koskevissa etäisyyksissä on eroja suhteessa rakennusjärjestykseen. Tasapuolisen kohtelun ja toteutettavuuden näkökulmasta rakennusoikeudet ja etäisyydet on hyvä korjata rakennusjärjestyksen mukaisiksi.

AO- ja RA-rakennuspaikkojen osalta tulee varmistaa, että vastaako kaavakarttaan piirrettyjen rakennusalojen rajat kaavamääräyksissä annettavia etäisyysvaatimuksia keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

AM/s rakennuspaikan kerrosalamääräystä ”Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % korttelin maapinta-alasta” tulee vielä tarkastella ottaen huomioon, että viereinen AO-tontti on nyt samaa korttelia korttelinumeroinnin perusteella Viranomaislautakunta katsoo, että AM/s rakennuspaikan kerrosalan määräytymisessä ei ole perusteltua ottaa huomioon AO-tonttia, sillä sille on jo erikseen määritetty rakennusoikeus.

Yleismääräyksissä on hyvä tuoda esille minkälaisen laiturin (enintään yhden alle 15 m<sup>2</sup> suuruisen ja enintään 10 m pituisen) saa rakentaa rakennusjärjestyksen mukaan ilman toimenpidelupaa.

MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan tarve tulee kytkeä mt1-merkinnän lisäksi koskemaan luo-merkinnällä olevia alueita sekä rakennuspaikkojen ranta-alueen osia, joilla on maisemallisia arvoja ja joilla alue tulee säilyttää puustoisena.

Viranomaislautakunta pitää hyvänä, että kaavan yleismääräyksiin sisältyy vaatimus toimittaa rakennuslupavaiheessa selvitys hulevesien ohjaamisesta rakennuspaikoilla. Rakennuspaikkojen sijoituessa ranta-alueelle myös rakentamisaikaisten hulevesien hallinta on tärkeää.

#### Luonto

Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että ”Alueella kasvavat puumaiset kynäjalavat yli 20 rungon kokonaisuuksina tulee säilyttää.” Kynäjalava on luonnonsuojelulain 42 § mukaan koko maassa rauhoitettu kasvilaji. Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvin osin rauhoitetun kasvin siemeniä. Näin ollen kaikki alueella kasvavat kynäjalavat tulee lähtökohtaisesti säilyttää, riippumatta niiden koosta tai lukumäärästä. Tästä johtuen kaavamääräystä tulee muuttaa esimerkiksi muotoon ”Alueella kasvavat kynäjalavat tulee säilyttää.” Kynäjalavia koskeva yleismääräys on tarpeen antaa, koska Järventaustan (2017) laatiman kynäjalavaselvityksen mukaan alueella kasvaa huomattavasti enemmän kynäjalavia kuin mitä kaavan luo-alueille on osoitettu.

Yleismääräyksissä voi tuoda tietoon, että rauhoitetun kasvilajin hävittämistä koskeva luonnonsuojelulain mukainen kieltä ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksen mukaista käyttämistä. Myös tällöin tulee kuitenkin välttää vahingoittamista rauhoitettuja kasveja mikäli se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Mikäli hävittämiskiellosta poikkeamiseen on perusteltuja syitä, tulee mahdolliseen vahingoittamiseen

ja/tai hävittämiseen saada etukäteen poikkeamislupa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Venevalkama-alueen (LV) osalta tulee tarkastella vaihtoehtoista sijoituspaikkaa luo-alueiden ulkopuolelta. Nyt venevalkama-alue on osoitettu luo-2-alueelle, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue. Alueella on lehtoa ja suojeltavia kynäjalavia. Alue on myös liito-oravalle soveliaista elinympäristöä ja luontoselvityksen teon yhteydessä alueella tehtiin liito-oravahavainto. Luontoarvot rajoittavat venevalkama-alueen toteutusta.

Kaavamerkinnöissä luo-1, luo-2 ja luo-3 ei ole mainittu, että mitkä lehdot ja rantalehdot ovat metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella on useita rantalehtokuvioita, jotka täyttävät metsälain 10 § kriteerit. Luo-1 ja luo-2 merkintöihin on hyvä sisällyttää vastaava suojelumääräys kuin luo-3 merkinnässä "Puustonkäsittelyssä tulee huomioida lehdolle luontaisten ominaispiirteiden säilyminen."

Viranomaislautakunta katsoo, että Priikoliinnokan kärjessä oleva metsäalue, jota kaavakartassa koskevat merkinnät M ja mt1 soveltuisi hyvin luonnontilaisena säilytettäväksi lähivirkistysalueeksi (VL) ja alue tulisikin osoittaa tähän tarkoitukseen ottaen myös huomioon, että vanhan ranta-asemakaavan mukaisesta yhteiskäyttöön osoitetut puistoalueet (VP) ovat jäämässä pois ja niitä ollaan osoittamassa rakentamiseen. Maankäyttö- ja rakentamislain 128 §:n mukainen maisematyöluvan tarve tulisi tällöin vastaavasti koskea myös tätä VL-aluetta.

Herrainsaareen tulee lisätä luo-alue sääksen pesän osalta. Suuren petolinnun pesäpuu on rauhoitettu luonnonsuojelulain 39 § mukaan. Saaren eteläkärjessä on todettu varma pesintä vuonna 2022 (Laji.fi viranomaisportaali). Nyt kaavamerkistä M ei aseta rajoituksia metsän käsittelylle.

#### Melu

Meluselvityksen (Ramboll, 10.5.2022) perusteella useilla loma-asumiseen esitetyillä rakennuspaikoilla maankäytön suunnittelua ohjaavat valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutasot ylittyvät. Ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä tulee täydentävin melumallinnuksin tarkastella ainakin yleisellä tasolla ovatko melutasot saavutettavissa aitauksin ja/tai rakennuksien sijoitteluin. Tarkastelua ei voi jättää tehtäväksi pelkästään rakennuslupavaiheeseen tai rakennuspaikan käyttöönottovaiheen melumittauksiin. Melumittauksilla ei ole edes mahdollista saada tietoa mm. ennustemelutilanteen osalta. Kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin tulee sisällyttää melutasoja koskevat vaatimukset ja meluntorjuntatarvetta koskevat merkinnät.

Vaihtoehtoisesti tulee laskennallisesti tarkastella ja osoittaa varmuudella (aikatauluineen), että Hietaniemen kaava-alueen vastakkaiselle puolelle Vesilahdentietä laadittu Metsämantereen asemakaava muuttaa tarkasteltavan ranta-asemakaava-alueen "statuksen" taajama-alueeksi, jolloin Hietaniemen ranta-asemakaavassa voidaan soveltaa asumiselle käytettäviä ylempiä melutason arvoja.

#### Vesihuolto

Viranomaislautakunta katsoo, että alueen osalta tulee ensisijassa selvittää selvittää mahdollisuus liittää rakennuspaikat vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston piiriin, koska se tarjoaa kiinteistöille pitkällä aikavälillä laadukkaimman ja toimintavarmimman tavan järjestää

vesihuolto. Kiinteistökohtaisiin vesihuoltojärjestelmiin liittyy epävarmuutta mm. talousveden riittävyyden (esim. pitkä kuivuusjakso) ja laadun osalta. Priikolinnokan alueen kiinteistöillä on ollut veden laatuun ja määrään liittyviä ongelmia. Kiinteistöt sijoittuvat myös ranta-alueelle, jossa jätevesien käsittely on tarve hoitaa mahdollisimman laadukkaasti. Ympäristönsuojelumääräyksiin sisältyy suojaetäisyysvaatimuksia, jotka koskevat talousvesikaivojen, puhdistettujen jätevesien purkupaikkojen, maalämpökaivojen ja vesistön välisiä suojaetäisyyksiä. Näiden etäisyyksien saavuttaminen on todennäköisesti hankalaa etenkin alueen pienillä rakennuspaikoilla ottaen huomioon myös rakennusoikeuden määrä.

Jos alue myöhemmin muodostuu taajama-alueeksi ja/tai kiinteistöillä ilmenee ongelmia kiinteistökohtaisen vesihuollon järjestämisessä, kunnalle voi tulla vesihuoltolain mukainen vesihuollon järjestämisvelvollisuus. Vesihuollon suunnittelu ja toteuttaminen sekä kiinteistöjen saaminen vesihuollon piiriin on huomattavasti helpompaa, kun vesihuolto tehdään etukäteen ennen kiinteistöjen rakentumista.

Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 7257

Esittelijä	Ympäristöpäällikkö
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa Hietaniemen-Priikolinnokan alueen ranta-asemakaavasta ja ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta edellä selostuskohdassa "Ehdotus lausunnoksi" mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	kaavasuunnittelija Korttesmaa