

Hietaniemen - Priikoolinnokan alueen ranta-asemakaavan laatiminen, kaava 0015, ehdotusvaihe

Kunnanhallitus 15.11.2021 § 324

Insinööritoimisto Poutanen Oy (maanomistajan konsultti ja kaavan laatija) on toimittanut Lempäälän kunnalle ilmoituksen ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen laatimisen vireille laittamisesta. Liitteenä ovat valtakirjat Anneli, Hannu ja Elina Kesolalta sekä oheismateriaalina alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. (Hakemuksessa ei ole käytetty kunnan lomaketta kaavan laatimiseksi)

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven vesistöalueella Toutosen selän etelärannalla noin viiden kilometrin päässä maanteitse kuntakeskuksesta lounaan suuntaan Vesilahdentien läheisyydessä Näppilänsalmen länsipuolella.

Kaavoitettava alue on noin 76 hehtaarin suuruinen ranta-alue tilasta Kartano 418-407-1-41. Muita tiloja ei kaava-alueeseen ole haettu / liitetty. Alueen tulee muodostaa järkevä suunnittelukokonaisuus.

Suunnittelualueella on voimassa rantaosayleiskaava ja melkein koko alueelta myös ranta-asemakaava. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa on kaavoitettavalla alueella 22 kpl loma-asunnon paikkoja ja 2 kpl asuinrakennuksen paikkoja sekä vastaavasti ranta-asemakaavassa 23 kpl loma-asunon paikkoja, 5 kpl asuinrakennuksen paikkoja ja yksi maatilakeskuksen paikka. Melkein kaikki paikat ovat rakentamattomia. Joissakin on vanhoja rakennuksia.

Maanomistajan tavoitteena on suunnitella kaavan kaikki rakennuspaikat uudelleen ja tutkia niille tarkoituksenmukaiset sijainnit ja rajaukset huomioiden nykyiset tavoitteet rakennuspaikkojen koosta ja suuremmat tonttikohtaiset rakentamismäärät.

Nykyisen ranta-asemakaavan rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet ovat huomattavasti pienemmät kuin Lempäälän kunnan rakennusjärjestyksen 2019 rantaosayleiskaavan rakennuspaikoille mahdollisuuksien mukaan salliva maksimirakennusoikeus. Ranta-asemakaava-alueelle ei sovelleta yleispiirteisempää kaavaa muuta kuin kaavan muuttamisen yhteydessä.

Kaksi lomarakennuspaikkaa siirretään Herrainsaaresta mantereelle. Lisäksi tultaneen esittämään uusia rakennuspaikkoja.

Kaavoitus on pääsääntöisesti ranta-asemakaavan muutos. Kaava-alue on laaja. Alueella on paljon selvittävää. Nykyinen ranta-asemakaava ei ole kaikilta alueilta rantaosayleiskaavan mukainen. Kaavan sisältö voi myös muuttua huomattavasti kaavoituksen kuluessa.

Alue sijaitsee arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella ja alueella on arkeologisia muinaisjäännöksiä. Kaava-alue on kuitenkin jo yleis- ja asemakaavoitettu ja siten voidaan alustavasti arvioida, etteivät vaikutukset ole siksi merkittäviä

Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta.

Laatimisesta on käyty alustava neuvottelu 12.10.2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen.

Kaavaa käynnistettäessä on tarpeen sopia konsultin, maanomistajien ja kunnan kesken prosessin mukaisista asioista. Käynnistämissopimuksessa sovitaan alustavasti myös asemakaavan laatimisaikataulusta sekä kaavan käsittelykustannuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville viemisen käsittelee yhdyskuntalautakunta myöhemmin.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.7.2021) mukaan kunnanhallitus hyväksyy muutokset kaavoitusohjelmaan (5 luku, 1 §, kohta 8).

Lempäälän kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus hyväksyy asemakaavat, mikäli asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta joko kunnan asukasmäärään; kunnan elinkeinoelämään; kaupunkikuvaan; valtakunnallisiin tai maakunnallisiin ympäristön tai kulttuuriympäristön arvoihin (5 luku, 1 §, kohta 10).

Yhdyskuntajohtajan päätöksen mukaisesti kaavoituspäällikkö päättää asemakaavan (laatimis-) ja käsittelykustannusten perimisen maksuunpanosta yhdyskuntalautakunnan ohjeiden mukaisesti ja päättää kaavoituksen taksan 10.3.2021 mukaisesta asemakaavan (laatimis-) ja käsittelykustannuksista perittävästä korvauksesta (viranhaltijapäätös 18.12.2020 42 §).

Liitteenä 1 on alustava kaava-alueen rajausta
Liitteenä 2 on kaavoitushakemusilmoitus valtakirjoineen
Oheismateriaalina 1 on alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö p. 044 486 3418
Lisätietoja: Kaavasuunnittelija p. 050-3839 286

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää merkitä tiedoksi ja kaavoitusohjelmaan 0015 Hietaniemen - Priikoolinnokan alueen ranta-asemakaavan käynnistämisen. Kaavamuutos lisätään kaavoitusohjelman B ryhmään. Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää aikanaan kunnanhallitus.
Käsittely	Keskustelun kuluessa jäsen Kari Virtanen teki seuraavan muutosesityksen: Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää aikanaan kunnanvaltuusto. Puheenjohtaja tiedusteli voidaanko Kari Virtasen muutosesitys hyväksyä yksimielisesti. Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti.
Päätös	Kunnanhallitus päätti merkitä tiedoksi ja kaavoitusohjelmaan 0015 Hietaniemen - Priikoolinnokan alueen ranta-asemakaavan käynnistämisen. Kaavamuutos lisätään kaavoitusohjelman B ryhmään. Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää aikanaan kunnanvaltuusto. Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan.

Tiedoksi

Anneli Kesola
Juha Poutanen

Yhdyskuntalautakunta 20.01.2022 § 6

Insinööritoimisto Poutanen Oy (maanomistajan konsultti ja kaavan laatija) on toimittanut Lempäälän kunnalle ilmoituksen ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen laatimisen vireille laittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven vesistöalueella Toutosen selän etelärannalla noin viiden kilometrin päässä maanteitse kuntakeskuksesta lounaan suuntaan Vesilahdentien läheisyydessä Näppilänsalmen länsipuolella.

Kaavoitettava alue on noin 76 hehtaarin suuruinen ranta-alue tilasta Kartano 418-407-1-41. Muita tiloja ei kaava-alueeseen ole haettu / liitetty. Alueen tulee muodostaa järkevä suunnittelukokonaisuus.

Maanomistajan tavoitteena on suunnitella kaavan kaikki rakennuspaikat uudelleen ja tutkia niille tarkoituksenmukaiset sijainnit ja rajaukset huomioiden nykyiset tavoitteet rakennuspaikkojen koosta ja suuremmat tonttikohdaiset rakentamismäärät.

Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen.

Kaavaa käynnistettäessä on tarpeen sopia konsultin, maanomistajien ja kunnan kesken prosessin mukaisista asioista. Käynnistämissopimuksessa sovitaan alustavasti myös asemakaavan laatimisaikataulusta sekä kaavan käsittelykustannuksista.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.7.2021) 5 luvun 5 §:n mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Liitteenä 1 on osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija p. 050-3839 286

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää kuuluttaa ranta-asemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta päätti kuuluttaa ranta-asemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Tiedoksi

Anneli Kesola
Juha Poutanen
ELY-keskus

Yhdyskuntalautakunta 13.09.2022 § 129

Insinööritoimisto Poutanen Oy (maanomistajien konsultti ja kaavan laatija) on toimittanut Lempäälän kunnalle ranta-asemakaavaluonnoksen ja siihen liittyvän aineiston nähtäville vientiä varten.

Rantakaavan laatimiseen liittyvistä asioista on sovittu tammi-helmikuussa allekirjoitetussa käynnistämissopimuksessa.

Kaavasta on käyty viranomaisneuvottelu 17.5.2022, jossa on annettu näkökulmia kaavan laatimiseen alustavan kartta ja selvitysmateriaalin pohjalta. Neuvottelusta on laadittu muistio.

Kiinteistö 418-407-1-38 4050 m2 on liittynyt kaava-alueeseen osallistumis- ja arviointiselostuksen laatimisen jälkeen. Käynnistämissopimukseen liitetään allekirjoitettu lisäsivu syyskuussa 2022.

Kaavaluonnoksen aineisto on liitteenä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja kaavan laatijan vastineet ovat liitteenä 6.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön (1.1.2022) 5 luvun 7 §:n kohdan 21 mukaan toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija p. 050-3839 286

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää asettaa ranta-asemakaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää siitä alustavat lausunnot.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	Maanomistajien yhdyshenkilöt Kesola ja Alanen Kaavan laatija Juha Poutanen ELY-keskus

Yhdyskuntalautakunta 09.04.2024 § 61
659/10.02.03/2021

Valmistelija yhdyskunnan palvelualue, yleiskaavoittaja Antero Korttesmaa

Insinööritoimisto Poutanen Oy on toimittanut kaavaehtotusaineiston sekä laatinut vastineet annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Vastineet ovat kaavan laatijan ja maanomistajien mielipeitä ko asiasta.

Ranta-asemakaavan luonnosaineisto oli nähtävillä 9.2.-14.3.2022 välisen ajan. Lausuntoja annettiin 6 kpl, joissa oli huomautettavaa. Lempäälän kaavoitus ja mittaus ovat antaneet ohjaavan lausunnon. Lisäksi annettiin 3 mielipidettä.

Kaavasta on käyty useita työpalavereita.

Kaavaa on muutettu muun muassa seuraavasti

- Kaksi erillistä rakennuspaikkaa (luonnos) on siirretty eteläänpäin olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen.
- Kaksi Priikoolinnokan kaakkoisosan rakennuspaikkaa on poistettu.

- Niemenkärki on muutettu MY-merkinnäksi.
- Kaavaehdotuksessa on 16 kpl loma-asunnon (RA) paikkoja, 11 kpl varsinaisen asunnon paikkoja (AO) ja 1 tilakeskuksen asuinrakennuspaikka (AM).
- Kerrosala on lisääntynyt verrattuna vanhaan ranta-asemakaavaan 1988 noin +3600 kem² AO ja RA paikoilla ja pienentynyt AM rakennuspaikalla noin -600 kem² rakennuspaikan jakamisen takia.

Kaava-alueeseen on liittynyt vielä kiinteistö 418-407-1-37 3880 m² luonnosvaiheen jälkeen. Käynnistämissopimukseen on liitetty allekirjoitettu lisäsivu 2 helmikuussa 2023.

Kaavaehdotuksen aineisto on liitteenä. Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja kaavan laatijan vastineet ovat liitteenä 9.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön (14.6.2023) 5 luvun "Toimielinten tehtävät ja toimivallan jako" 6 §:n "Yhdyskuntalautakunnan tehtävät ja toimivalta" kohdan 34 mukaan päättää asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen asettamisesta nähtäville (MRL 65 §, MRA 27 §) mukaan, toimielin on toimivaltainen päättämään asiasta.

Liitteet:

Kaavakartat 1 ja 2 sekä kaavaselostus

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 2024-01-15

2 Luontoselvitykset 2020-2022

3 Arkeologinen inventointi ja täydennys 2021-2022

4 Meluselvitys ja mallinnus 2024-01-22

5 Rantaviivan muunnos (kaavaselostuksessa)

6a Maisema- ja rakennusselvitys 2023-09-12

6b Rakennusinventointikortit 2023-09-12 (ei nettiin)

7 Havainnepiirrosmallit (kaavaselostuksessa)

8 Seurantalomake (kaavaselostuksessa)

9 Kaavanlaatijan vastineet

Lisätietoja

yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa, puh. 050 383 9286,

antero.kortesmaa@lempaala.fi

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarpeelliset lausunnot.
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	yleiskaavoittaja kaavoitusavustaja, maanomistajien yhdyshenkilöt Kesola, Alanen ja Hietämäki kaavan laatija Juha Poutanen