

Hieaniemen -Priikoolinniemen ranta-asemakaava ja kaavamuutos. Kooste kaavasta saaduista lausunnoista ja muistutuksista ja kaavanlaatijan vastineet niihin.

Saatuja palautteita on tarvittaessa lyhennetty ja tiivistetty. Vastineiden laatijalla on ollut käytössä palautteet kokonaisuudessaan. Alkuperäisiin palautteisiin on mahdollista tutustua tarvittaessa.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotusta pidettiin julkisesti nähtävillä 24.4.2024–27.5.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin 5 lausuntoa ja 2 muistutusta.

Palautteen antaja, päivämäärä	Sisältö	Vastine	Toimenpiteet
Pirkanmaan liitto, 23.5.2024	<p>Pirkanmaan liitto on lausunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta maaliskuussa 2022 ja kaavaluonnoksesta lokakuussa 2022. Lausunnoissaan Pirkanmaan liitto on muun muassa todennut, että Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnällä maaseutu-alueeksi, ja että se lisäksi kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Näiden perusteella Pirkanmaan liitto on esittänyt kaavahankkeen mitoituksen tarkistamista ja huomion kiinnittämistä pysyvän asumisen osoittamisen tarkoituksenmukaisuuteen ranta-asemakaavalla.</p> <p>Suunnittelualueen sijoittuminen haja-asutusalueelle taajamien liepeelle edellyttäisi kokonaisvaltaista suunnittelua. Pirkanmaan liitto toistaa huolensa hajautuvasta yhdyskuntarakenteesta ja sen vaikutuksista sekä Lempäälän että Vesilahden keskustaajamien kehittämiseen.</p>	<p>Kaavamuutosalueen lomarakennuspaikkojen määrä on vähentynyt 7 kpl:lla verrattuna vanhaan ranta-asemakaavaan, kokonaan uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja tulee 3 kpl verrattuna vanhaan ranta-asemakaavaan sekä yleiskaavaan ja jo aiemmin rakennettuihin vakituisina asuintoina olleisiin tontteihin. Vanhassa ranta-asemakaavassa kartanon alueella (tila 1-41) on ollut 28 kpl rakennuspaikkoja, kun uudessa kaavassa on vastaavasti kartanon alueella 25 kpl rakennuspaikkoja ja lisäksi 2 kpl jo rakennettua rakennuspaikkaa on muiden maanomistajien alueella.</p>	<p>Vastineissa on otettu jo huomioon myös lopulliseen kaavaehdotukseen (12.12.2024) tehdyt myöhemmät korjaukset mm. viranomaisneuvottelun 28.10 pohjalta sekä neuvottelussa 3.2.20255 sovitut tarkistukset</p>

		<p>Eli yhdyskuntarakenne ei hajaudu kaavamuutoksella verrattuna jo voimassaolevaan ranta-asetmakaavaan ja yleiskaavaan.</p>	<p>kaavaehdotukseen. Ei toimenpiteitä.</p>
	<p>Selostus Lempäälän kunta on lähettänyt Pirkanmaan liittoon 15.4.2024 päivätyn tiedotteen Hietaniemen – Priikoolinnokan ranta-asetmakaavasta ja ranta-asetmakaavan muutoksesta. Kaavahanke on ehdotusvaiheessa. Kaava-aineiston nähtävilläpito päättyy 27.5.2024.</p> <p><i>Suunnittelualue</i></p> <p>Kaavasunnittelun lähtökohdat sekä yleis- ja asetmakaavojen kuvaukset löytyvät kaava-asiakirjoista. Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven vesistöalueella Toutosenselän etelärannalla noin viisi kilometriä lounaaseen Lempäälän kuntakeskuksesta, Näppilänsalmen länsipuolella. Suunnittelualueen eteläpuolelta kulkee Vesilahdentie. Suunnittelualueeseen kuuluu Hietaniemen kartanon pelto- ja metsäalueita sekä Herrainsaari, jotka muodostavat yhteensä noin 76 hehtaarin alueen.</p>	<p>Kaava noudattaa myös maakuntakaavan suunnittelumääräystä, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.</p>	
	<p><i>Kaavan tavoitteet ja aikataulu</i></p> <p>Ranta-asetmakaavan tavoitteena on osoittaa manneralueille voimassa olevan vanhentuneen ranta-asetmakaavan mitoituksen mukainen määrä omarantaisia lomarakennuspaikkoja ja vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Kaava-alueen mitoitus on määritelty ranta-asetmakaavassa ja vanhassa rantayleiskaavassa. Kaavoissa on osoitettu kaksi</p>		

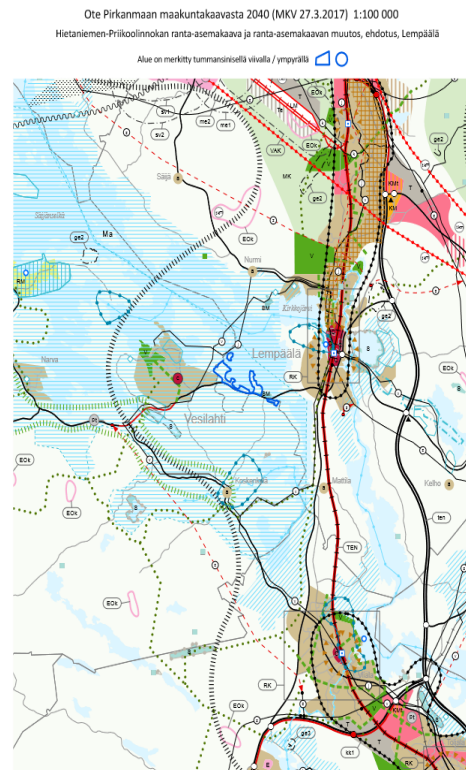
	<p>rakentamatonta lomarakennuspaikkaa Herrainsaareen, josta ne on tarkoitus siirtää mantereelle.</p> <p>Kaava-alueen kaikki rakennuspaikat on tarkoitus suunnitella uudelleen ja tutkia niille tarkoituksenmukaiset sijainnit ja rajaukset. Suunnittelussa otetaan huomioon nykyiset tavoitteet rakennuspaikkojen koosta ja suuremmat tonttikohtaiset rakennusoikeudet.</p> <p>Lempäälän kunnanhallitus päätti 15.11.2021 ottaa kaavan mukaan kaavoitusohjelmaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.2. – 14.3.2022 välisen ajan. Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.9. – 28.10.2022. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 24.4. - 27.5.2024.</p>		
	<p><i>Maakuntakaava</i></p> <p>Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuu- luttuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymis- päätöstä sekä sitä koskenutta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkai- sua koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellä pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisena, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin.</p> <p>Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on maaseutualue- etta. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Merkin- tään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.</p> <p>Suunnittelualueen itäosaan ulottuu muinaismuistoaluetta (SM / Päivää- niemi). Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamat noin 10 hehtaarin kokoiset tai suuremmat muinaisjäännösalueet. Merkintään liittyvän suojelumääräyksen mukaan muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon</p>	<p>Maakuntakaavan maaseutualueen suunnittelumää- räys mahdollistaa osoittaa kaava-alueelle vaikutusil- taan merkittävää rakentamista kuten tässä tapauk- sessa loma-asumista ja osaksi myös vakituista asu- mista.</p> <p>Päivääniemen SM-alueiden merkinnät ja rajaukset on osoitettu Pirkanmaan Museon lausuntojen ja pidetty- jen neuvottelun mukaisesti.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>

	<p>muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.</p> <p>Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 koko suunnittelualue on valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyä, maakunnallista maisema-alueita (Ma / Vesilahden kulttuurimaisema). Maakuntakaavassa alue kuuluu valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valittuun valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Mav / Vesilahden kulttuurimaisemat). Maisema-alueita koskevissa suunnittelumääräyksissä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p> <p>Valtioneuvosto on hyväksynyt uusimman valtakunnallisia maisema-alueita koskevan inventoinnin. Valtioneuvoston 18.11.2021 tekemän päätöksen mukaan Vesilahden kulttuurimaisema on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Marraskuussa 2021 tehty päätös korvaa vuoden 1995 periaatepäätöksellä valitut alueet, jolloin Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 sinisellä katkoviivalla osoitettu vanha maisema-alue ei ole enää relevantti. Uusi valtakunnallisesti arvokas Vesilahden kulttuurimaisema on edellistä laajempi alue.</p> <p>Lisäksi suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (kk6), jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Merkintään liittyvän kehittämissuosituksen mukaan alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskunta-rakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu erityisesti valtakunnallisesti arvokas maisema-alue laatimalla erityinen maisemaselvitys ja rakennus selvitys ja rakentamista ohjataan myös rakentamisen sijoitteluilla ja kaavamääräyksillä arvokkaat maisema-arvot, kulttuuriympäristöt ja luonnonperinnöt turvaten. Kaava-alueelle jää noin 3.5 km vapaita yhtenäisiä pitkiä rantaosuuksia turvaamaan maisema-arvoja ja jokaisen oikeuksia.</p> <p>Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon monella eri tavalla lausunnossa esitetyt kohdat ja kaavaselvityksessä tarkemmin selvitetty valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Kyseinen maisema-alue ulottuu laajana 5 eri kunnan alueille käsittäen karkeasti noin 100 kilometriä vesistöjen rantoja ja laajoja manneralueita. Hietaniemen kaava-alue ei voi yksinään korostua kohtuuttomasti verrattuna muihin ranta-alueisiin tässä laajassa ylikunnallisessa maisematarkastelussa.</p> <p>Nyt tehtävällä ranta-asetuksenmuutoksella ajantasaistetaan lähinnä loma-asuntokortteleita ja vanhaa kaavan kaavamääräyksiä, kaava-alueella on jo ennestään vanhoja vakituisen asumisen rakennuspaikkoja 5 kpl ja kokonaan uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja on osoitettu 3 kpl. Kaavalla on turvattu MA-merkinnällä laajojen peltoaluiden käyttö ja maisemallinen merkitys Hietaniemen kartanon talouskeskusalueilla.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p> <p>Ei toimenpiteitä</p>
--	--	---	--

	<p>Suunnittelualuetta koskien maakuntakaavassa on lisäksi yleismääräys hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden turvaamisesta tuotantokäyttöön, joka perustuu selvitykseen ”Hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Pirkanmaalla” (2016).</p>	<p>Kaava-alueen pellot on pääosin osoitettu edelleen tuotantokäyttöön ja Kartanon talouskeskuksen lähipelto on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA).</p>	
	<p>Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 merkintöihin ja määräyksiin voi tutustua osoitteessa https://tieto.pirkanmaa.fi/karttapalvelu/ , josta ne aukeavat kaavakarttaa klikkaamalla. Lisäksi Kaavamerkinnot ja -määräykset -asiakirja löytyy myös osoitteesta https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/hyvaksyminen</p>		
	<p><i>Vaihemaakuntakaava</i></p> <p>Pirkanmaalle laaditaan parhaillaan vaihemaakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 ja Keski-Suomen maakuntakaavaa (hyväksytty 1.12.2017). Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 18.3.2024 päättänyt pyytää viranomaisilta lausunnot Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksen aineistosta. Lausuntoaika päättyi 3.5.2024</p> <p>Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksessa suunniteltu alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021). Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen</p>	<p>Kaavaehdotuksessa on laajasti huomioitu maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan tavoitteet. Alueelle on laadittu erillinen maisemaselvitys ja nykyisen rakennuskannan selvitys, jotka on huomioitu kaava-suunnittelussa. Muutoinkin kaava-suunnittelussa ja -määräyksissä on huomioitu arvokas maisema-alue.</p>	<p>Ei toimenpiteitä</p>

sekä uusien rakennuspaikkojen sijaintiin ja rakentamistapaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”



Vesilahden kunta, 13.5.2024	Kunnanhallitus antaa asiasta seuraavan lausunnon: Kaavaehdotuksessa on hyvin huomioitu Vesilahden kunnan kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon sisältö - mm. Vesilahden tielle (301) on laitettu yleisen tien alueen merkintä, jonka laajuudessa on huomioitu ja kaavamääräyksessä on mainittu Vesilahden kunnalle tärkeä suunniteltu kevyenliikenteen väylän yhteys- ja aluevaraus. Kaava-alueen toteutuminen kasvattaa tarvetta kevyenliikenteenväylän toteuttamiselle.	Todetaan kunnan lausunto kaava-alueelle jatkossa sijoittuvan kevyen liikenteen väylän ja sen toteuttamisen tärkeydestä. Kaavassa on osoitettu jo pääosin aluevaraus kevyen liikenteen väylää varten maantien 301 yhteyteen.	Ei toimenpiteitä.
ELY-keskus, 28.5.2024	Pirkanmaan ELY-keskus näkee positiivisena, että alueen ranta-asemakaavaa päivitetään huomioiden tunnistetut runsaat maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnon arvot sekä maantien toteutunut sijainti. Kaava sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan ja sisältyy ELY-keskuksen MRL 18.2 mukaiseen valvontatehtävään. Pirkanmaan ELY-keskus kiinnittää edelleen huomiota kaavaehdotuksessa osoitetun vakituisen asumisen määrään sekä kaavan maisemavaikutuksiin.	Kokonaan uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja on kaavassa osoitettu 3 kpl verrattuna vanhaan yleiskaavaan sekä jo aiemmin rakennettuihin vanhoihin rakennuspaikkoihin. Kaavan maisemavaikutuksia on tutkittu laadituilla maisemaselvityksellä, rakennus selvityksellä sekä kaavasuunnittelussa toimintojen sijoittelulla ja kaavamääräyksillä	Ei toimenpiteitä.
	Voimassa oleva 1980-luvulla hyväksytty ranta-asemakaava sallii lomiasuntotonteilla 110 m ² rakennusoikeuden ja vakituisen asumisen tonteilla 300 m ² rakennusoikeuden. Näiden lisäksi saa rakentaa rantasaunan. Tontit ovat hallituissa riveissä ja muotoilultaan kapeita; rakennettu ja rakentamaton ranta muodostavat selkeitä vaihtuvia jaksoja. Päärakennuksen sijainti ja katon harjasuunta on useimmilla tonteilla valmiiksi määritelty. Priikoolinniemen jyrkimpiin rantoihin ei ole osoitettu rakentamista, Hiedankannassa on ainoastaan yksi rakennuspaikka.	Vanhassa kaavassa ei ole sitovasti määrätty päärakennuksien paikkoja rakennusalalla, merkintä on ohjeellinen samoin kuin harjansuunta. Tonttien sijoitus on suurelta osin sama kuin vanhassa rantakaavassa, joi-takin laajennuksia rakennuspaikkojen sijoituksiin on tehty, toisaalta vanhan rantakaavan mukaisia rakennuspaikkoja on myös poistettu mm. Priikoolinniemen itärannalla.	Ei toimenpiteitä.
	1980-luvulla laaditun Ranta-asemakaavan jälkeen on valmistunut 1990-luvulla laajempi rantaosayleiskaava, jossa alueen rakennuspaikat painottuvat ranta-asemakaavaa enemmän vapaa-ajan asumiseen. Nyt nähtävillä olevassa ranta-asemakaavaehdotuksessa osoitetaan	Kokonaan uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja on kaavassa osoitettu 3 kpl verrattuna vanhaan	

	<p>kuitenkin merkittävästi erillispientalotontteja. ELY-keskus muistuttaa, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-asetmakaavat laaditaan ensi sijassa loma-asumisen järjestämistä varten ja että osayleiskaava toimii ohjeena asemakaavan (ja näin ollen myös ranta-asetmakaavan) laatimiselle.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että vakituisten asumisen vaikutukset mm. maisemaan, kunnan palveluiden järjestämiseen ja kuntatalouteen eroavat loma-asumisen vaikutuksista. Jos Lempäälän kunta näkee yleiskaavan tavoitteiden vanhentuneen, tulee kunnan arvioida laajempaa rantayleiskaavan päivitystarvetta</p> <p>ELY-keskus kiinnittää vakituisten asumisen suhteellisen määrän lisäksi huomiota rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen määrään. Kaavaehdotuksessa on määritelty rakennusoikeuksia sekä kaavamääräyksiä, että osoittamalla kerrosaloja kaavakartalle. Lukemat eivät kaikilta osin vastaa toisiaan. ELY-keskus kehottaa vielä täsmentämään asiaa. Ehdotuksen mukainen ranta-asetmakaava tulisi kasvattamaan alueella olevaa rakennusoikeutta todella merkittävästi riippumatta siitä kumpia esitetyistä määräyksistä luetaan.</p> <p>Erillispientalojen korttelialueen kaavamääräyksessä on annettu seuraava lisämääräys: "Rakennuspaikoilla 1AO/1 ja 2AO/2 olevia vanhoja asuinrakennuksia ei lasketa rakennuspaikkojen enimmäiskerrosalaan, jos vanhat asuinrakennukset säilytetään rakennuspaikalla. Vanhoja asuinrakennuksia saa kunnostaa rakennuksen pääjulkisivuja muuttamatta, rakennuspaikoille 1AO/1 ja 2</p>	<p>yleiskaavaan sekä jo aiemmin rakennettuihin rakennuspaikkoihin.</p> <p>Vakituisten asumisen rakennuspaikkoja on osoitettu 8 kpl, joka on 30 % rakennuspaikkojen kokonaismäärästä. Vanha yleiskaava puoltaa ympärivuotista pientaloasumista soveltuvin osin (kaavaselostuksessa s. 12 mainittu periaate), samoin maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan on mahdollista osoittaa kaava-alueelle vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista kuten tässä tapauksessa loma-asumista ja osaksi myös vakituista asumista.</p> <p>Kaavassa on lopullisesti osoitettu 8 kpl AO rakennuspaikkoja, joista 5 kpl on ns. vanhoja rakennuspaikkoja. Kaavaselostuksessa on tarkemmin esitetty vakituisten asumisen rakennuspaikkojen osoittamisen perustelut yleiskaavan suhteen ja vaikutukset lausunnossa esitettyihin kohtiin.</p> <p>Kaavaehdotuksen (12.12.2024) osalta on vielä tarkistettu yhdessä kunnan kaavoituksen kanssa kaavakartoilla esitettävät rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet sekä kaavamääräyksissä määrätty, että rakennuspaikkojen muu rakentaminen (osa talousrakennuksista ja muut rakenteet) toteutetaan kunnan rakennusjärjestyksen perusteella.</p> <p>Alueella nyt voimassa olevat nykyiset rakennusoikeudet ovat 1990-luvulta, joten ne ovat selvästi vanhentuneet ja nykyisin käytetään pääsääntöisesti selvästi korkeampia rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kaavamääräystä on vielä täsmennetty kaavaehdotukseen 12.12.2024.</p>
--	---	---	--

<p>AO/2 saa rakentaa olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi yhden uuden asuinrakennuksen.” ELY-keskus näkee hyvänä, että kaavamääräyksiin kannustetaan suojeluun. Määräys voi kuitenkin johtaa kahteen uuteen erillispientalojen rakennuspaikkaan, mikä tulisi kaavamääräyksellä kieltää.</p> <p>Kasvava rakennusoikeuden määrä ja aiempaa suurempi painotus vakituiseen asumiseen vaikuttavat vääjäämättä rantamaisemaan. Kaavaehdotukseen liittyy maisemaselvitys. Selvitys korostaa rannalta veden suuntaan avautuvien maisematilojen säilymistä. Valtakunnallisesti merkittävän maiseman kannalta toinen oleellinen näkökulma on rantamaisemien vaaliminen veden suunnalta katsottuna. Tähän ei ole selvityksessä kiinnitetty huomiota vastaavalla tavalla. Maisemaselvityksessä on tarpeen käydä läpi suunnittelun lähtötilanne, ja vaikutusten arvioinnissa kaavan toteuttamisen vaikutukset, jonka jälkeen voidaan esittää päätelmiä joko maisemaselvityksen osana tai kaavaselostuksessa vaikutusten arvioinnin yhteydessä.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava toimii ohjeena asemakaavan laatimiselle. Yleiskaava ohjaa siis myös ranta-asetuksen laatimista, vaikka alueella jo olisi lainvoimainen ranta-asetus. Vesilahden maisema-alueen arvostus on noteerattu maakunnallisella tasolla vuonna 2016 ja valtakunnallisella tasolla vuonna 2021.</p> <p>Vesilahden maisema-alueen arvostus ei ole ollut 1990-luvulla osayleiskaavaa laadittaessa maakunnallinen tai valtakunnallinen. Maisemakysymyksiä on kuitenkin selkeästi pohdittu osayleiskaavaa laadittaessa. Osayleiskaava osoittaa Priikoolinnokan länsipuolisen lahden rannat rakennetuksi ympäristöksi. Kaarrekallion tonttirivin jälkeen alkaa pääosin rakentamattomaksi ajateltu pitkä rantajakso.</p> <p>Luhdankannan yksi rakennuspaikka on sijoitettu maiseman kannalta mahdollisimman hienovaraisesti niemen reunalle, todennäköisesti</p>	<p>Tarkistetaan vielä kaavamääräykset lausunnon mukaiseksi, vaikka ne onkin tarkistettu jo tässä ehdotusvaiheessa.</p> <p>Maisemaselvitystä on täydennetty ja täsmennetty jo aiemmin lausuntojen pohjalta useaan kertaan ja kaavaselostuksessa arvioitu kaavan vaikutuksia arvokkaan maisema-alueen kannalta. On huomioitava myös, että kyseinen maisema-alueerajaus ulottuu jopa viiden kunnan ranta-alueelle ja on hyvin laaja, joten Hietaniemen suppea alue ei voi korostua tarkastelussa suhteettoman paljon verrattuna muuhun alueeseen.</p> <p>Alueen vanha (noin 35 v.) yleiskaava on otettu huomioon soveltuvin osin. Vanha yleiskaava puoltaa myös ympärivuotista pientaloasumista soveltuvin osin yleiskaavan RA-rakennuspaikoilla (yleiskaavaselostuksessa s.12 mainittu periaate).</p> <p>Maisemaselvitystä on täydennetty ja täsmennetty jo aiemmin lausuntojen pohjalta useaan kertaan ja kaavaselostuksessa arvioitu kaavan vaikutuksia arvokkaan maisema-alueen kannalta. On huomioitava myös, että maisema-alueerajaus ulottuu viiden kunnan alueelle ja on hyvin laaja, joten Hietaniemen suppeaa alue ei voi korostua tarkastelussa suhteettoman paljon.</p> <p>Luhdankankaan alueelle on siirretty kaksi RA rakennuspaikkaa Herrainsaaresta, kaavan yhtenä tavoitteena on ollut vapauttaa Herrainsaari kokonaan</p>	<p>Kaavamääräystä on tarkistettu.</p> <p>Ei toimenpiteitä.</p> <p>Ei toimenpiteitä.</p> <p>Ei toimenpiteitä.</p>
---	--	--

	<p>mukaillen paikalla ollutta aiempaa rakennuskantaa.</p> <p>ELY-keskus näkee positiivisena, että aiemmissa kaavoissa Herrainsaareen osoitetut rakennuspaikat poistuvat. Tämä mahdollistaa luonnon ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä lisäksi yleisen edun näkökulmasta saareissa jokamiehenoikeuksien nojalla tapahtuvan ulkoilun.</p> <p>Rakennuspaikkojen siirtyminen Luhdankantaan on kuitenkin edelleen rantamaiseman kannalta ongelmallista ja heikentää ELY-keskuksen näkemyksen mukaan valtakunnallisen maisema-alueen arvoja. ELY-keskus kannustaa kaavan laatijaa tutkimaan maiseman kannalta maltillisempia vaihtoehtoja. Rakennuspaikkojen kokonaismäärän vähentäminen voi olla toimiva ratkaisu, mikäli tonttien toisenlaisella sijoittelulla ei ole löydettävissä maisemavaikutuksia lieventävää ratkaisua.</p> <p>ELY-keskus näkee erittäin hyvänä, että kaavan yleismääräyksissä on ohjattu rakentamisen ja ympäristön käsittelyn laatua. Rantaviivalle on annettu tarkempi määräys, jossa tuodaan esiin maisemalliset arvot ja rajoitetaan luonnonhoidon toimenpiteitä. Määräyksessä viitataan tarpeellisiin metsänhoidollisiin toimenpiteisiin. Tätä voi olla haastava tulkita, joten määräyksen muotoilu olisi vielä hyvä pohtia.</p>	<p>rakentamattomaksi mm. lintuarvojen, jokaisen oikeuksien käytön ja saareen rantautumisen virkistysarvojen takia.</p> <p>Vertaa edellisen kohdan vastine.</p> <p>Kaavasta vähennettiin vielä ehdotusvaiheessa kaksi RA-rakennuspaikkaa Priikoolinniemen SM-alueen perusteella. Herrainsaaren kahta rakennuspaikkaa ei ole mahdollista siirtää muualle kaava-alueelle vapaa-alueiden yhtenäisyyden kärsimättä. Luhdankangas on hyvin peitteinen alue ja rakennusalat osoitettu maisemaa suojaten eli rantamaisema ei muutu ja Luhdankankaalle on osoitettu sekä yleis- että vanhassa ranta-asetusmuutoksessa rakentamista, myös tien ja vesihuollon rakentaminen tulee edullisemmaksi, kun rakennuspaikkoja on 3 kpl. Luhdankangas on luontaisesti hyvin peitteinen ja kaavamääräyksillä on varmistettu maisema-arvojen huomiointi.</p> <p>Kaavalla ei voida määrittellä metsänhoidon yksityiskohtaisia menetelmiä, M-alueilla metsätalousviranomaiset ja rakennuspaikoilla kunta määrittävät lupahakemusten yhteydessä esitetyt sallittavat toimenpiteet.</p>	<p>ei toimenpiteitä</p> <p>ei toimenpiteitä.</p>
--	---	--	--

	<p><u>Kortteli 4</u> Korttelin 4 rakentamisen suhteen ELY-keskus kiinnittää huomiota alueen ilmeeseen katsottaessa tieltä pellon yli tonttiriviä kohti. Tontit ulottuvat pitkälle tienvarren takamaaston, jonne ei kuitenkaan ole meluselvityksen mukaan melutasojen ohjearvojen ylittymisen vuoksi mahdollista sijoittaa ulko-oleskelutiloja. Riskinä on, että yksittäisinä rakentuvista tonteista muodostuu meluntorjuntaratkaisuihin sekava, maisemaan huonosti sopiva kokonaisuus. Kyse on kahden lähekkäin sijoittuvan kuntakeskuksen välisestä maaseutualueesta valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella, mikä korostaa tarvetta tavoitella alueella maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kauneutta. ELY-keskus pyytää tämän alueen osalta laatimaan havainnekuvan rakennusten ja kasvillisuuden sijoittelusta alueella ja pohtimaan voisiko tonttien muotoilua vielä kehittää. Samalla on tarpeen päivittää liikennemeluselvitys siten, että varmistetaan tarkoituksenmukaiset ja maisema-arvoihin soveltuvat meluntorjuntaratkaisut. Tontin 7 osalta tulee pohtia myös tulvavaikutuksia.</p>	<p>Korttelin 4 osalta on vielä lisätty havainnepiirroksen ja kaavakartalle puustorivimääräys tonttien reunaan tien puolelle, nykyiselle pellolle tulee myös suojapuus- toa EV-alueelle. Tontin 7 osalta rakennusalarajauksilla on jo ohjattu rakentamista mahdollisen tulva-alueen ulkopuolelle. Korttelin RA rakennuspaikkojen sijaintia ja rajauksia on tarkennettu edelleen neuvottelun 28.10 mukaisesti ja lisäksi osoittamalla uusi suojaviheralue EV-aluevaraus RA-rakennuspaikkojen taakse maantietä vasten suojaamaan tieltä avautuvaa maisemaa.</p>	<p>Toimenpiteet tehty vastineen mukaan.</p>
	<p><u>Melu</u> Meluselvityksen lähtötietona on käytetty maantiellä 301 Tampereen seudun liikennemallin (TALLI) mukaista vuoden 2040 ennustettua liikennemäärää (KVL) 4 600 – 5 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. TALLI-mallin mukainen liikenne-ennuste on huomattavan korkea verrattuna nykytilanteen liikennemäärästä (2 265 – 2 400 ajon./vrk) Liikenne- ja viestintäviraston, Traficomin ”Valtakunnalliset liikenne-ennusteet, 2024” kasvukertoimen perusteella laskettuun vuoden 2040 liikenne-ennusteeseen 2 670 – 2 830 ajon./vrk.</p>	<p>Meluselvitykseen on vielä muutettu (1.2025) Traficommin vuoden 2040 liikenne-ennuste. Meluselvitystä ja melumallinnusta on vielä tarkennettu kortteliin 4 tehtyjen rajausmuutosten osalta (RA rakennuspaikat 6 ja 7).</p>	<p>Meluselvitystä on tarkistettu lausunnon mukaan.</p>

	<p>Meluselvityksessä käytetyn korkean liikenne-ennusteen vuoksi jää epävarmuus tavoitevuoden 2040 ennakoidusta melutasosta. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että meluselvityksen päivittäminen edellä mainituilla maltillisimmilla liikennemäärillä voisi antaa paremmat edellytykset kaavan laadintaan.</p> <p>ELY-keskus korostaa vielä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta. ELY-keskus katsoo, että kaavalla tulee pyrkiä ohjaamaan rakennusten sijoittelua siten, että ne suojaisivat piha-alueita mahdolliselta meluhaitalta.</p>	<p>Kaavaehdotuksessa on jo huomioitu lausunnon kohdassa esitetty tavoite. .</p> <p>Korttelin 4 kaavaratkaisua on tarkistettu rakennuspaikkojen 6 ja 7 osalta 11.2024 palaverissa 28.10 esitetyn tavoitteen mukaisesti.</p> <p>Meluvaikutuksia on vielä tutkittu tarkistetun meluselvityksen ja mallinnuksien avulla sekä ohjattu rakennusten sijoittelua kaavamääräyksillä piha-alueiden melulta suojaamiseksi.</p>	<p>Meluselvitystä on tarkistettu lausunnon mukaan. tehty em. tarkistukset</p> <p>tehty tarkistukset kaavaehdotukseen.</p>
	<p><u>Ilmasto</u> Kaavaselostukseen sisältyvässä vaikutusten arvioinnissa on omana kohtanaan käsitelty ilmastovaikutuksia. Kohdassa todetaan mm. alueelle tulevassa rakentamisessa käytettävän pääosin puurakenteisia materiaaleja. Tähän ohjaavia määräyksiä ei kaavassa kuitenkaan ole annettu. ELY-keskus kannustaa tarkistamaan kaavan ilmastovaikutusten arviointia ja pohtimaan, onko kaavaa mahdollista vielä parantaa ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Apuvälineenä voi käyttää esimerkiksi Pirkanmaan ELY-keskuksen kehittämää KILVA-työkalua, joka on maksuttomasti Internetissä kaikkien käytettävissä.</p>	<p>Maininta ”pääosin” tarkoittaa nimensä mukaisesti sitä, että on tarkoituksenmukaista, että vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitetuilla rakennuspaikoilla sallitaan osittain myös muiden kuin puumateriaalien käyttö rakentamisessa, esim. julkisivurakenteissa.</p> <p>Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
	<p><u>Liikenne</u> Maantien 301 jalankulku- ja pyöräilyväylän (jkpp-väylä) tiesuunnitteluun liittyen on tehty selvityksiä Päivääniemen alueen muinaisjäännöksistä eikä vielä ole riittävän tarkkaa tietoa, jotta ko. kohdan tiesuunnittelua voitaisiin jatkaa. Siten ei ole vielä tiedossa, millaiseen ratkaisuun tällä kohdalla päädytään. Jos tiesuunnitelmassa tarkastelua jkpp-väylän sijaintia joudutaan muuttamaan, voisi se edellyttää jopa alueen</p>		

	<p>asetmakaavojen muuttamista. Lähtökohtana on, että tiesuunnitelmaa ei voi hyväksyä vastoin asetmakaavaa. Suunnittelun tilanne on tarpeen käydä läpi ranta-asetmakaavan viranomaisneuvottelussa, jolloin asiasta voi jo olla täydentynyttä tietoa.</p> <p>Kaavasta on tarpeen järjestää maankäyttö- ja rakennuslain mukainen viranomaisneuvottelu.</p>	<p>Neuvottelun 28.10 tuloksena osa kevyen liikenteen väylän aluevarauksesta jätettiin pois kaava-alue-rajauksesta.</p> <p>MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 28.10.2024 ja siitä laadittiin muistio.</p>	<p>Vastineen mukaan toimenpiteet.</p>
<p>Lempäälän Vesi Oy 27.5.2024</p>	<p>Lempäälän kunta / Yhdyskunnan palvelualue / Maankäytön suunnittelu on pyytänyt Lempäälän Vesi Oy:n lausuntoa hankkeesta: 0015 Hietaniemen-Priikoolinnokan alueen ranta-asetmakaavan ehdotus</p> <p>Ranta-asetmakaavoissa on erittäin tärkeää tarkastella huolella myös vesihuoltoasiat, koska toimitaan koko ajan mm. vesistön läheisyydessä. Tässä Hietaniemi-Priikoolinnokan tapauksessa näin ei ole tähän mennessä toimittu. Ennen ranta-asetmakaavan hyväksyntää tulisi laatia alueelle suunnitelma vesihuollon toteuttamisesta yhteistyössä kaavoittavan tahon ja Lempäälän Vesi Oy:n kanssa. Tässä yhteydessä tulisi varata vesihuollon sijoittamiselle myös sen vaatima tila ja osoittaa kaavan yleisissä määräyksissä vaatimus kiinteistöjen liittymisestä vesihuoltoon niiden kiinteistöjen osalta, joiden liittäminen on taloudellisesti mahdollista jne. Jos nykyinen ranta-asetmakaavaehdotus hyväksytään, jää vesihuollon toteutuminen alueelle hämärän peittoon, koska rakentajille jää mahdollisuus valita kiinteistökohtaisen ratkaisun ja järjestetyn vesihuollon välillä. Mikäli useampi valitsee kiinteistökohtaisen ratkaisun, jää järjestetty vesihuolto toteuttamatta, koska vesihuollon rakentamisen kustannuksia ei saada katettua alueelta saatavilla liittymismaksuilla.</p> <p>Ranta-asetmakaava mahdollistaisi vesihuollon rakentamisen kustannustehokkaasti suurimmalle osalle aluetta, mikäli kaikki liittyisivät vesihuoltoon. Vesilahden vesihuoltolaitoksen verkosto on rakentanut vesihuoltoverkostot lähemmäksi uuden kaava-alueen takia. (valmistumassa oleva Metsämantereen kaava-alue). Vesihuollon rakentamisesta hyödyntäen Vesilahden verkostoja on neuvoteltu hyvässä hengessä Vesilahden kanssa, toimiihan Lempäälän Vesi Oy operoijana Vesilahden vesihuollossa. Samassa yhteydessä on tullut esille tarve</p>		

	<p>Vesilahdelle rakentaa yhdysvesijohto Metsä-Mantereeseen kaava-alueen ja Vesilahden kirkonkylän välille. Tämä yhdysvesijohto mahdollistaisi osaltaan vesijohdon rakentamisen Hietaniemen – Priikoolinnokan alueelle. Viemäriin rakentaminen samaan kaivantoon vesijohdon kanssa mahdollistaa myös viemäriin toteuttamisen kustannustehokkaasti.</p> <p>Liitteessä 1 on esitetty karttapohjalla kommentteja ranta-asetmakaavaan liittyen. Osa ranta-asetmakaavan tonteista sijaitsee niin etäällä muusta alueesta, että niille vesihuollon rakentaminen ei todennäköisesti ole taloudellisesti järkevällä pohjalla. Vesihuollon näkökulmasta olisi tärkeää ottaa ranta-asetmakaavaan mukaan alueen jo rakentuneetkin tontit / kiinteistöt.</p>	<p>Lempäälän Vesi Oy on tutkinut lausunnon jälkeen kaava-alueen vesihuoltoratkaisuja ja antanut niistä lisälausunnon, jossa todettu, että kaava-alue on mahdollista liittää rakennettavaan vesihuoltoverkostoon laitoksen määräämillä kaava-alueella koskevilla liittymismaksuilla, paitsi Jokelan alueen (2 kpl AO rakennuspaikkoja) osalta liittyminen hoidetaan maanomistajan rakennuttamalla ja kustantamalla liittymisjohtosolla.</p> <p>Kaavamääräyksiä on myös tarkistettu Vesi Oy:n esittämällä muutoksilla.</p>	
Pirkanmaan maakunta-museo 27.5.2024	<p>Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavaehdotuksesta. Alueellinen vastuumuseo on antanut hankkeesta aikaisemmat lausunnot diar. 128/2022 (17.3.2022) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä diar. 700/2022 (11.11.2022) kaavaluonnosaineistosta. Lisäksi ehdotusvaiheen aineistosta on annettu ennakkokommentit diariotuna sähköpostina 931/2023 (21.12.2023).</p> <p>Edellisessä kannanotossaan maakuntamuseo totesi, että rakennetun ympäristön ja maiseman osalta kaavamerkintöjä ja -määräyksiä oli kehitetty hyvään suuntaan. Maa- kuntamuseo esitti kuitenkin, että Hietaniemen kartanonpäärakennusta ja navettaa koskevaan suojelumerkintään sr-1 lisätään purkamisen kieltävä määräys ja aittaa sekä hirsisaunoja koskevasta suojelumääräyksestä sr poistetaan ehdollistava lisäys ”ilman painavaa syytä”. Nämä muutokset onkin tehty kaavaan. Maakuntamuseo katsoo, että Hietaniemen kartanon välittömän pihapiirin arvot on nyt turvattu kaavassa onnistuneesti.</p> <p>Kaavakartalle on ehdotusvaiheessa lisätty uutena merkintänä korttelialuekohtaiset rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä. Kartanon niemeen osoitettujen AO-tonttien kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m², josta 20 k-m² on saunan rakennusoikeutta. Asuinrakennus saa olla</p>	<p>Todetaan Museon lausunnon kohta, että museaaliset seikat on jo huomioitu kaavaehdotuksessa.</p>	

<p>enintään 210 k-m²:n suuruinen. Lisäksi on määrätty, että <i>Rakennuspaikoilla 1AO/1 ja 2AO/2 olevia vanhoja asuinrakennuksia ei lasketa rakennuspaikkojen enimmäiskerrosalaan, jos vanhat asuinrakennukset säilytetään rakennuspaikalla. Vanhoja asuinrakennuksia saa kunnostaa rakennuksen pääjulkisivu- ja muuttamatta, rakennuspaikoille 1AO/1 ja 2AO/2 saa rakentaa olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi yhden uuden asuinrakennuksen.</i> Maakuntamuseo pitää tätä linjausta hyvänä tapana luoda säilymisedellytyksiä kartanon rakennuskokonaisuuteen lukeutuville vanhoille asuinrakennuksille. Korttelialueiden numeroinnissa kaavakartalla vaikuttaisi kuitenkin olevan puutteita, joiden vuoksi ei kieltilta osin ole täysin selvää, mihin korttelialueeseen määräyksellä viitataan. Tältä osin kaavaa esitetään täydennettäväksi.</p> <p>Koska kartanon pihapiirin koillislaidalla sijaitseva entinen työväen asuinrakennuksen pihapiiri sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla, maakuntamuseo esittää kyseisen korttelialueen suunnittelumääräykseen vielä lisättäväksi sama lauseke kuin AM/ s-alueelle: <i>Alueella tapahtuva uudisrakentaminen tulee suorittaa siten, että rakennukset noudattavat sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta alueella olevia rakennusten ominaispiirteitä ja sopivat ympäröivään maisemaan.</i> Kaavan yleismääräykseen on lisätty maakuntamuseon esittämä määräys, jonka mukaan rakennuspaikoilla <i>tulee suosia alueella luonnostaan esiintyviä kasvilajeja sekä perinteistä pihakasvillisuutta.</i></p> <p>Herrainsaaressa sijaitsee muinaisjäänösrekisterissä muuna kulttuuri-perintökohteena oleva historiallinen asuinpaikka <i>Hietaniemi Herrainsaari</i> (muinaisjäänöstunnus 1000002040). Kohde on merkitty kaavaan tällä hetkellä mahdollisena muinaisjäänöksenä (kaavamerkintä "sm-1"). Kohteen status on muutettu muinaisjäänösrekisteriin alkuvuodesta 2024, mistä maakuntamuseo on informoinut kaavasuunnittelijaa sähköpostitse ohjeistaen samalla kohdetta koskevasta kaavamerkinnästä ja -määräyksestä (Kirsi Luoto, sähköpostiviesti 11.1.2024). Museoviraston ohjeistuksen mukaan muiden kulttuuriperintökohteiden merkitsemiseen käytetään osa-aluemerkintää s tai s-, johon lisätään numeroindeksi (esim. s-1). Kohteen merkinnän selitys ja määräys pitäisi korjata muotoon: <i>Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen asuinpaikka).</i> Alueella mahdollisesti olevat asutushistorialliset rakenteet on</p>	<p>Korttelinumerointi on tässä yksiselitteinen, korttelin numero (2) esitetty isommalla fontilla ja rakennuspaikkojen numerot (1 ja 2) pienellä fontilla rakennusalan sisällä. Korttelissa 2 on kaksi erillistä rakennuspaikkaa AM/s ja AO, joita koskevat eri kaavamääräykset.</p> <p>Täsmennetään kaavamääräystä lausunnon mukaisesti.</p> <p>Korjataan kaavamääräys lausunnon mukaan soveltuvin osin.</p>	<p>ei toimenpiteitä</p> <p>Täsmennetty</p> <p>Korjattu kaavamääräystä.</p>
---	--	--

	<p>säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuu- museon (Pirkanmaan maakuntamuseo) kanssa. Kohteen suojelustatus tulisi korjata myös kaavaselostukseen. Muuten Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.</p> <p>Korjattu kaavaehdotus pyydetään lähettämään Pirkanmaan maakuntamuseolle nähtäväksi.</p>	<p>Korjattu kaavaehdotusaineisto lähetetään Pirkanmaan Museolle tiedoksi.</p>	
<p>Viranomaislautakunta</p>	<p>VIRLTK 14.05.2024 § 32 659/10.02.03/2021</p> <p>Asia Lempäälän kunta pyytää viranomaislautakunnan lausuntoa Hietaniemen-Priikoolinnokan alueen ranta-asetmakaavasta ja ranta-asetmakaavan muutoksesta (0015) 27.5.2024 mennessä. Kyseessä on kaavaehdotus.</p> <p>Kaava-aineisto löytyy Lempäälän kunnan verkkosivuilta: www.lempaala.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat.</p> <p>Ranta-asetmakaavaan liittyvät uudet selvitykset</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ranta-asetmakaavan meluselvitys (Ramboll, 2024) • Maisema- ja rakennuselvitys (Insinööritoimisto Poutanen, 2023) <p>Meluselvityksessä on todettu, että melumallinnuksen laskentatuloksen perusteella kaavassa esitetyillä AM- ja AO-tonteilla melutason ohjearvot alittuvat. Sen sijaan tietyillä loma-asumisen rakennuspaikoilla (RA) melutason ohjearvot todennäköisesti ylittyvät. Taajama-alueen ulkopuolisilla loma-asumiseen käytettävillä tonteilla sovelletaan päivällä 45 dB ja yöllä 40 dB melutason ohjearvoja.</p>		

Hietaniemen kaava-alueen vastakkaiselle puolelle Vesilahdentietä on laadittu vuonna 2021 Metsämantereen asemakaava. Kaavassa on esitetty merkittävä teollisuus alue sekä yli 40 AO-tonttia. Kaava-alueen rakentaminen muuttaa suurella todennäköisyydellä jatkossa Hietaniemen kaava-alueen ”statuksen” taajama-alueeksi, jolloin alueella voitaisiin soveltaa asumiselle käytettäviä melutason ohjearvoja, päivällä 55 dB ja yöllä 45/50 dB.

Melumallinnuksessa on tutkittu Vesilahdentien varteen sijoitettavan meluvallin sekä tontille sijoitettavan meluesteen (meluaita) vaikutusta melutasoihin. Molemmilla vaihtoehdoilla on mahdollista päästä laskentaepävarmuus huomioon ottaen ohjearvon tasalle tai alle. Rakennuspaikkojen rakennusten tarkat sijoitukset, piharakenteet ja -korkeudet määräytyvät muutenkin vasta tonttien tulevien toteuttajien omien rakennussuunnitelmien mukaan. Yleisen tietämyksen ja kokemuksen perusteella voidaan kuitenkin todeta, että jokaisella rakennuspaikalla on laadukkaalla jatkosuunnittelulla saavutettavissa ohjearvojen mukainen tilanne.

Yksityiskohtaiset kaavamääräykset eivät ole tarpeen ja perusteltuja. Sen sijaan kaavaan on hyvä sisällyttää melun yleismääräys, että tiettyjen RA-tonttien melusuojaus on suunniteltava ja todennettava joko lupavaiheen mallinnuksella tai lupa- tai käyttöönottovaiheen melumittauksella.

Muutokset ranta-asetuksessa ja luonnosvaiheen lausunnon huomioon ottaminen

Rakentamista koskevat määräykset ja kaavamerkinnot Asemakaavaehdotuksen kaavakarttaan on rakennuspaikoille merkitty sallittu rakennusoikeus. Kaavan laatija tuo vastineessaan luonnosvaiheen lausuntoon esille, että kaavamääräyksissä on osoitettu rakennuspaikan koko kerrosala ja eri rakennusten sallitut kokonaiskerrosalat. Eri rakennukset saavat olla enintään annettujen kokojen mukaisia. Sallittua kerrosalaa ei ole pakko rakentaa kokonaan. AO-tontti on juridisesti eri tonttia kuin AM/ s kortteli ja sillä on oma AO-tontin kaavamääräys. Kaavan

Korttelin 4 melumallinnusta on vielä tarkistettu korttelin 4. tehtyjen muutosten mukaisesti (rakennuspaikkojen rajausmuutokset) ja uusi EV-aluevaraus korttelin 4 RA rakennuspaikkojen eteen.

yleismääräyksiin on lisätty, että kaavassa määrittämättömien rakentamisen yksityiskohtien osalta noudatetaan kunnan kulloinkin voimassa olevaa rakennusjärjestystä. Kaavamääräyksen mukaan laiturin rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestystä, kun erillistä laiturimääräystä ei ole kaavamääräyksissä.

Luonto

Kaavaehdotuksessa yleismääräystä kynäjalavien osalta on muutettu viranomaislautakunnan kaavaluonnoksesta antaman lausunnon pohjalta muotoon ”Alueella kasvavat kynäjalavat tulee säilyttää.” Kaavamääräystä M-alueen osalta on tarkennettu lisäämällä seuraava teksti: ”Pesintärauhan turvaamiseksi asuttujen petolintujen pesien häiriövyöhykkeellä tulee välttää häiriötä pesimäaikana 1.4.–15.8.”

Priikoliinnokan kärjessä oleva metsäalue, jota aiemmin koski kaavakartassa merkinnät M ja mt1 on muutettu MY-alueeksi eli metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristö- ja maisema-arvoja. Alueen metsänkäsittelytoimenpiteissä tulee huomioida ympäristö- ja arvokkaat maisema-arvot. Avohakkuu metsänhoitotoimenpiteenä on kielletty alueella. Aluetta koskee edelleen merkintä mt-1. Muutettu merkintä tukee paremmin alueen käyttöä myös virkistykseen.

Melu

Ranta-asetmakaavan valmistelun yhteydessä on tehty täydentävä melumallinnus, jossa on todettu, että melutason ohjearvot on saavutettavissa mm. tonttikohtaisilla melusteilla (meluaita) tai rakennuksien sijoittelulla. Kaavaehdotuksessa on annettu melua koskeva yleismääräys: ”Korttelin 3 RA rakennuspaikoille ja korttelin 4 RA rakennuspaikoille 4, 5, 6 ja 7 sekä korttelien 6 ja 8 rakennuspaikoille on suunniteltava ja todennettava riittävä melusuojaus joko rakennuslupavaiheen mallinnuksin tai rakennuspaikan käyttöönottovaiheen melumallinnuksin tai melumittauksin ja tarvittaessa toteuttaa rakentamisajankohdan mukaiset melun ohjearvot alittavat piha- ja oleskelualueet aitarakenteilla

ja/tai rakennuksien sijoittelulla. Tarvittavat melusuojaukset tai mallinnukset on hyväksyttävä kunkin rakennuspaikan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Vesihuolto

Kaavan laatija toteaa vastineessaan luonnosvaiheen lausuntoon, että rakennuspaikat ovat riittävän suuria myös kiinteistökohtaisten vesihuollon järjestämiseen ja toisaalta kaavaratkaisu myös mahdollistaa keskitetyn vesihuollon rakentamisen kaava-alueelle. Rakennuspaikkojen ulkopuolisilla alueilla riittää hyvin tilaa vesihuoltoverkoston sijoittamiseen. Kaavaehdotuksen yleismääräystä vesihuollon järjestämisen osalta on muutettu muotoon: ”Jätevesihuolto on toteutettava sitä koskevan kulloisenkin voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti tai liittymällä myöhemmin kaava-alueelle rakennettavaan kunnalliseen keskitettyyn vesihuoltoon.”

Ehdotus lausunnoksi kaavaehdotuksesta

Viranomaislautakunta pitää hyvänä, että melutasoa koskevien vaatimusten täyttymistä on tarkasteltu laaditussa meluselvityksessä ja että kaavakarttoihin on rakennuspaikoille merkitty rakennusoikeutta selventävät lukuarvot.

RA-korttelialueen kaavamääräyksessä viitataan virheellisesti rakennusjärjestyksen mukaisiin RA-paikkojen talousrakennusten ja rakennelmien rakennusoikeuteen. Kaavamääräyksen rakennusoikeudet eivät siis vastaa rakennusjärjestyksen mukaisia rakennusoikeuksia. Viittaus tulee poistaa tai määräys muuttaa vastaamaan rakennusjärjestyksen mukaisia rakennusoikeuksia. 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. Määräyksessä voisi korttelialueen sijaan viitata AM/s tontin maapinta-alaan.

Viranomaislautakunta toteaa että, kaavaehdotuksessa ei ole tietyiltä osin otettu huomioon luonnosvaiheessa viranomaislautakunnan

Todetaan lautakunnan kannanotto, että meluvaatimusten täyttymistä on tarkasteltu täydennytyssä meluselvityksessä

RA ja AO rakennuspaikkojen kerrosala ja talousrakennusmääräykset on vielä tarkistettu kunnan kaavoituksen kanssa ja merkitty korjattuun kaavaehdotukseen 12.12.2024.

Täsmennetään kaavamääräystä viittaamalla AM/S tontin maapinta-alaan korttelin maapinta-alaan sijaan, vaikka korttelin 2 AO-tonttia koskevat omat kaavamääräykset irrallisena AM/s kaavamääräyksestä.

antamaa lausuntoa. Ranta-asetmakaava ei tästä johtuen nyky muodossaan tue todettujen luontoarvojen säilymistä. Viranomaislautakunta toistaa kaavaluonnoksesta antamansa palautteen ja esittää seuraavat seikat 1-4 huomioon otettaviksi:

1. 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. Luvitus on tarpeen, jotta sen yhteydessä voidaan varmistaa arvojen riittävä huomioiminen. Arvioinnin tulee olla puolueetonta ja perustua riittävään asiantuntemukseen mm. luontoarvojen huomioimisen osalta.

2. Venevalkama-alueen (LV) osalta tulee tarkastella vaihtoehtoisia sijoituspaikkaa luo-alueiden ulkopuolelta. Alueella on lehtoa, suojeltuja kynäjalavia sekä liito-oravia ja sille soveltuvaa elinympäristöä. Luontoarvot rajoittavat venevalkama-alueen toteutusta.

3. Luo-1 ja luo-2 kaavamääräyksiin on tarpeen sisällyttää vastaava suojelumääräys kuin luo-3 määräyksessä ”Puustonkäsittelyssä tulee huomioida lehdolle luontaisten ominaispiirteiden säilyminen.”

4. Sääksen pesimäaika Etelä- ja Keski-Suomessa on 1.4.–15.9. Kaavamääräystä M-alueen osalta tulee muuttaa muotoon ”Pesintärauhan turvaamiseksi asuttujen petolintujen pesien häiriövyöhykkeellä tulee välttää häiriötä pesimäaikana 1.4.–15.9.”

Rakennuspaikkojen osalta on jo kaavamääräyksissä riittävä määräys rantavyöhykkeen maisemansuojelusta säilyttämällä suojapuustoa, samoin luo-alueilla on kaavamääräyksissä määrätty luontoarvojen huomioimisesta. Rakennuspaikoilla rakennuslupa määrittää sallitut toimenpiteet eikä rakennusluvan mukaisiin toimenpiteisiin vaadita maisematyölupaa. Luo-alueille on määrätty MRL 128§:n mukainen lupamennettely.

Kaavassa osoitettu venevalkama on perustettu maanmittaustoimituksella eikä sitä voida poistaa tai siirtää kaavalla. Venevalkama-alueita sitoo kaavamääräykset, joten sen luontoarvot säilyvät kaavassa. Valkaman käyttö vain muutamalle veneelle ei aiheuta haittaa luo-alueelle. Nykyisellään valkamassa on ollut havaittavissa kesäaikana vain yksi vene.

Kaavamääräyksissä on huomioitu jo kohdan 3. mukainen määräys.

Kaavamääräystä on korjattu lausunnon mukaan siten, että pesimäajaksi on merkitty 1.4-15.9.

	<p>Viranomaislautakunta katsoo, että kaavan osalta vesihuollon järjestämisestä ei ole riittävällä tavalla huomioitu / ratkaistu mm. vesihuoltolain säästöjen perusteella. Vesihuoltolain 7 §:n perusteella kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Vesihuolto olisi perusteltua ratkaista keskitysti vesijohto- ja jätevesiviemäriin liittymällä etenkin kaavaehdotuksen lehden 2 mukaisilla alueilla (Priikoolinnokka) ottaen huomioon kaava-alueen rakennuspaikkojen määrä, keskinäinen sijainti, rakennusoikeus, rakentamista koskevat etäisyysvaatimukset, vesiensuojelu sekä se, että Priikoolinnokan alueen kiinteistöillä on ollut veden laatuun ja määrään liittyviä ongelmia. Kaavaan kirjattu yleismääräys jättää nyt vesihuollon järjestämisen avoimeksi ja esim. mahdollisissa kiinteistökohtaisen vesihuollon ongelmilanteissa kunnalle voi syntyä vastuu vesihuollon järjestämisestä vesihuoltolain 6 §:n perusteella. Keskitetyn vesihuollon järjestäminen myöhemmin, kun mahdolliset investoinnit omiin vesihuoltojärjestelmiin on jo tehty, ei ole taloudellisesti järkevää kiinteistöille. Kiinteistöjen saaminen kattavasti keskitetyn vesihuollon piiriin on myös vaikeampaa jälkikäteen, mikä heikentää vesihuoltolaitoksen vesihuollon taloudellista hoitamista.</p> <p>Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n mukaan viranomaislautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.</p> <p>Lisätietoja: ympäristöpäällikkö, p. 040 133 725</p>	<p>Lempäälän Vesi Oy on tutkinut lausunnon jälkeen kaava-alueen vesihuoltoratkaisuja ja antanut niistä lisälausunnon, jossa todettu, että kaava-alue on mahdollista liittää rakennettavaan vesihuoltoverkkoon laitoksen määräämillä liittymismaksuilla, paitsi Joke-lan alueen (2 kpl AO rakennuspaikkoja) osalta liittäminen hoidetaan maanomistajan rakennuttamalla ja kustantamalla liittymisjohdostolla.</p> <p>Kaavamääräyksiä on myös tarkennettu Vesi Oy:n esittämällä muutoksilla.</p>	
Muistutus 1, 7.5.2024	Priikoolinniemen tiehoitokunta edellyttää, että tien vaikutuspiirissä olevat kiinteistöt maksavat liittymismaksun tiekuntaan ja sen jälkeen osallistuvat vuotuisin tienhoitokustannuksiin tieyksiköiden mukaisesti. Rakennusaikaisesta raskaasta liikenteestä tiekunta laskuttaa erikseen.	Kaava-alueen tiekysymykset hoidetaan yksityistielain mukaan tiekunnan päätöksillä.	

	<p>Tien molemmin puolin kulkeva koivukuja on tienosakkaille tärkeä maisemakohde. Puuston joukossa on useita erikoispuita (Visa- ja Loimu-koivu). Tiekuunta edellyttää, että kaikille koivukujaan kohdistuville toimenpiteille haetaan kirjallinen lupa ennen töiden aloittamista. Koivukujan pitkäaikaissuunnitelmassa on varauduttu poistamaan 10-40 % puista, joten hyvällä suunnittelulla on mahdollista päästä kaikkia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun.</p> <p>Tiekuunta on myös valmis keskustelemaan tien muuttamisesta kunnan tieksi.</p>	<p>Koivukujan osalta tiehoitokunta määrittelee tarvittavat toimenpiteet.</p> <p>Ranta-asetmakaava-alueella tiestö hoidetaan yksityistielain säännösten mukaan.</p>	
Muistutus 2, 29.4.2024	<p>1. Tontilla olevan varistorakennuksen laajennusmahdollisuus länteen päin n 7 m, niin rakennusala rajaviivaa tulisi muuttaa siten, että mahdollistaa laajentaa varasto/katoksen rakentamisen. Nykyisen varaston pohjoispuolella on nyt ajo mahdollisuus esim. saunalle eli siihen suuntaan mahdollista laajennusta ei voi tehdä koska se estäisi ajoneuvolla kulun esim saunalla/varastolle.</p> <p>2. Rakennusalan rajaviiva tulisi muuttaa siten, että nyk varaston +mahdollinen laajennus rakennusalan rajaviivan nurkasta rajaviiva vedettäisiin saunan vasemman alapuolisen nurkkaan kohden.</p>	<p>Rakennuspaikan rakennusala on tarkistettu muistutuksen mukaisesti.</p>	Tehty korjaus