

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

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 toimitella 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

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 etelään päin 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

Kunnanhallitus 31.03.2025
659/10.02.03/2021

Valmistelija yleiskaavoittaja Antero Kortesmaa

Insinööritoimisto Poutanen Oy on toimittanut kaavan hyväksymisaineiston sekä laatinut vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Ranta-asemakaava on asemakaava, joka laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle.

Maankäyttö- ja rakentamislain nimike on muuttunut 1.1.2025 alueidenkäyttölainsäädännön (ALK)

Ranta-asemakaavan käsittelee ja hyväksyy kunta. Alueidenkäyttölain (AKL) 74 §:n mukaan maanomistaja voi kuitenkin huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle.

Hyväksymisvaiheessa kunta kuitenkin hyväksyy (pääösvalta) kaavakartan ja annetut vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin.

Ranta-asemakaavaa laadittaessa on voimassa, mitä asemakaavasta muutoin säädetään. Esimerkiksi menettelyssä noudatetaan AKL 8 lukua ja sisältövaatimuksissa AKL 54 §:ää. Tämän lisäksi ranta-asemakaavalle on AKL 73 §:ssä asetettu erityisiä sisältövaatimuksia.

Ranta-asemakaavan ehdotusaineisto oli nähtävillä 24.4.-27.5.2024 välisen ajan. Lausuntoja annettiin 6 kpl ja muistutuksia 2 kpl.

Kaavasta on käyty 28.10.2024 viranomaisneuvottelu 2 ja viimeinen työpalaveri 2.3.2025.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen alueelle on tehty seuraavat selvitykset.

- Meluselvitys on päivitetty 7.1.2025.
- On huomioitu uudet maantie 301 kevyenliikenteenväylän suunnitteluun liittyvät selvitykset vuodelta 2024. Selvitykset eivät ole kaavan liiteaineistoa.

Kaavakartan ja selostuksen päivämääräksi on merkitty 12.12.2024. Sen jälkeen on aineistoon tehty vielä muutoksia.

Kaavaehdotukseen on tehty nähtävilläolon jälkeen vähäisiä tarkistuksia ja täydennyksiä, mitkä eivät edellytä kaavan uudelleen nähtävillä asettamista. Kaava-alueen maanomistajilta on saatu hyväksyntä muutoksille. Yksi hyväksyntä saadaan kokoukseen mennessä.

Alueella on käynnissä maantien 301 jalkakäytävän ja pyörätien kehittämisen suunnittelu, johon liittyen on tehty useita selvityksiä. Hanke on vielä kesken luontoon ja arkeologiaan liittyvien haasteiden vuoksi. Hankkeen keskeneräisyyden vuoksi osa maantiealueesta on jätetty pois ranta-asemakaavasta. Tulevalle mahdolliselle maantiealueelle jäävät vanhan ranta-asemakaavan kaavamerkinnot LYS ja M kumotaan. Kevyenliikenteen kehittämishankkeen tiesuunnitelma-aineiston tämänhetkistä rajausta 11.3.2025 on verrattu ranta-asemakaavan aineistoon, ja kaavan laatija toteaa tiealueen mahtuvan alueelle kaavan mukaisesti.

Kaavan laatija luettelee seuraavat muutokset:

- rakennuspaikkojen kerrosalamääriä tarkistettu kunnan ohjeiden mukaisesti, kunta
- korttelin 4 rakennuspaikkojen RA 5-7 sijoittelua tarkistettu pieneltä osin, ELY-keskus

- tiealueen (LT) rajausta supistettu neuvottelun 28.10 mukaisesti kevyen liikenteen väylän sijainnin avoinna olevan kohdan osalta, ELY keskus
- kortteleiden 1 / AO1 ja 2/AO2 kaavamääräystä tarkistettu, Pirkanmaan aluemuseo
- vesihuoltomääräys korjattu Lempäälän Vesi Oy:n lausunnon mukaiseksi, Lempäälän Vesi Oy
- korttelin AM/s kaavamääräystä täsmennetty, Pirkanmaan aluemuseo
- Herrainsaari, SM määräyksen tekstiä tarkennettu, Pirkanmaan aluemuseo
- laiturimääräys lisätty kaavamääräyksiin koko aluetta koskien, vir.lautakunta
- kynäjalavien osalta kaavamääräystä täsmennetty, vir.lautakunta
- M-alueen osalta kaavamääräykseen lisätty petolintujen pesien säilyttäminen ja pesinnän aikarajaus välttää häiriöitä, ELY-keskus
- MY alueen kaavamääräykseen lisätty MRL 128 § maisematyölupavaatimus ja mahdollisuus poistaa tuhohyönteisten vaurioittamat puut, maanomistaja
- korttelin 8 / RA1 rakennuspaikan osalta tarkistettu pieneltä osin rakennusala, maanomistajan muistutus
- kortteli 8 / AO6 rakennuspaikan rakennusalan supistaminen, kunta
- kortteli 7, ohjeellisen tiealueen siirto korttelin takana, maanomistajan muistutus
- lisätty luo-3 aluetta korttelin 4 itäpuolelle, laajennettu luo-4 aluetta Näppilän silltapenkereen alapuolella, lisätty luo-alueille MRL 128 § maisematyölupavaatimus, ELY-keskus
- muutettu korttelin 8 rakennuspaikat 1, 2 ja 3 AO käytöstä RA käyttöön, ELY-keskus
- EV suojaviheraluetta lisätty korttelin 4 eteen osittain ja kaavamääräystä tarkistettu, ELY-keskus

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 1.3.2025 5 luvun 1 §:n kohdan 11 mukaan kunnanhallitus ”hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, mikäli sitä ei ole annettu yhdyskuntalautakunnan tehtäväksi tai mikäli kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta joko kunnan asukasmäärään; kunnan elinkeinoelämään; kaupunkikuvaan; valtakunnallisiin tai maakunnallisiin ympäristön tai kulttuuriympäristön arvoihin.” Kunnanhallitus päätti 15.11.2021, että tämän ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää aikanaan kunnanvaltuusto. Kaava sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Liitteet:

Kaavakartat 1 ja 2 sekä kaavaselostus

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavaselostuksessa)

2 Luontoselvitykset 2020-2022

3 Arkeologiset selvitykset 2021-2022

4 Meluselvitys 2022-2025

5 Rantaviivan muunnos (kaavaselostuksessa)

6a Maisema- ja rakennusselvitys 2023-09-12

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

7 Havainnepiirrosmallit (kaavaselostuksessa)

8 Seurantalomake (kaavaselostuksessa)

9 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Lisätietoja kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä ja yleiskaavoittaja Antero Korttesmaa

Kokouksessa esitetään muutos korttelin 4 tontin 1 kaavamääräykseen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy 0015 Hietaniemen – Priikoolinnokan ranta-
asemakaavan ja kaavakartassa esitetyt kumottavat ranta-asemakaava-
alueet sekä kaavaehdotuksesta saatujen palautteiden vastineet.
Kunnanhallitus esittää ranta-asemakaavan hyväksymistä
kunnanvaltuustolle.

Päätös

Otteet

Maanomistajat/vuokralaiset, lausunnon antajat ja muistuttajat

Tiedoksi

Kaavoituspäällikkö, yleiskaavoittaja, kaavoitusavustaja, kaavan laatija