

Lempäälä 0015

PYHÄJÄRVI, TOUTONEN

HIETANIEMEN -PRIIKOOLINNOKAN

**RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA RANTA-
ASEMAKAAVA**



Hietaniemen kartanon päärakennus

KAAVASELOSTUS 15.1.2024 / KAAVAEHDOTUS

***INSINÖÖRITOIMISTO
POUTANEN OY***

puh 0400 480338

toimisto(at)poutanenoy.fi

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Hietaniemen-Priikoolinnokan ranta-asemakaava ja -kaavan muutos

Kaavan päiväys: 15.1.2024

Kunta: Lempäälä

Kunnanosa: Hietaniemi

Tilat : Kartano 418-407-1-41, Pyhäranta 418-407-1-37, Varmavirta 418-407-1-38.

Kaavan laatija: Insinööritoimisto Poutanen Oy
Juha Poutanen, DI , YKS 361
13220 Hämeenlinna
Puh 0400 480338
toimisto(at)poutanenoy.fi

Vireilletulo: Kunnanhallitus 15.11.2021

Hyväksymispvm:t: Kunnanhallitus, x.x.2024
Kunnanvaltuusto, x.x.2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Suunnittelualueiden likimääräiset sijainnit punaisten rajausten sisällä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hietaniemen-Priikoolinnokan ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos. Tavoitteena on muodostaa vanhentuneen ranta-asemakaavan mitoituksen mukainen määrä lomarakennuspaikkoja sekä osoittaa myös vakituisen asumisen rakennuspaikkoja kaava-alueelle. Rakennetut ja rakentumattomat vanhat ranta-asemakaavan mukaiset rakennuspaikat suunnitellaan ne ajanmukaisiksi sijaintien, tonttirajausten ja rakennusoikeuksien osalta, kaavamääräykset ajantasaistetaan nykyisin käytettyjen mukaisiksi. Herrainsaaren kaksi toteutumattomaa RA-rakennuspaikkaa siirretään mantereen puolelle Luhdankankaan alueelle. Kaavaratkaisuissa huomioidaan alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaan laajan maisema-alue-rajauksen osana ja huomioidaan alueella sijaitsevat Päivääniemen muinaismuistoalueet.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2. Tiivistelmä	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
3. Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.1.1 Luonnonympäristö	4
3.1.2 Rakennettu ympäristö	4
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	13
5. Ranta-asemakaavan kuvaus	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.1.1 Mitoitus.....	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3 Aluevaraukset	15
5.3.1 Korttelialueet	16
5.3.2 Muut alueet	17
5.4 Kaavan vaikutukset.....	18
5.4.1 Yleiskaavojen sisältövaatimukset	19
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.4.4 Vaikutukset ilmastoon ja pysyvään asutukseen.....	22
5.4.5 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	11
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22
6. Ranta-asemakaavan toteutus.....	22
LÄHTEET	23
LIITTEET	23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Huom. Kohdassa 6 on liitteet lueteltu paremmin.

1. Osallistumis- ja arviointiselostus tark. 15.1.2024
2. Luontoselvitykset v. 2020 -2022, Suomen Luontotieto Oy
3. Arkeologiset selvitykset v.2021-2022, Mikroliitti Oy
4. Maisemaselvitys v. 2023 ja rakennuskantaselvitys (ei verkkojulkinen) v. 2023
5. Seurantalomake

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 21.9-28.10.2022 välisen ajan ja siitä on pyydetty ja saatu viranomaislausunnot, lisäksi annettiin 3 yksityistä mielipidettä. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja mielipiteistä vastineet (12.9.2023) Erillinen liite.

Kaavaluonnoksen käsittelyn jälkeen on pidetty työneuvottelu osallisviranomaisten kanssa 19.6.2023. Lisäksi Pirkanmaan alueellisen vastuumuseon kanssa on neuvoteltu talvella 2023 kaksi eri kertaa SM-alueiden merkinnöistä ja aluerajauksista. Lempäälän kunnan kanssa on pidetty työneuvottelu 11.12.2023 kaavaehdotuksen tarkistuksista ennen nähtävillesanoa.

Korjattu kaavaehdotus (15.1.2024) pidetään nähtävillä x.x-x.x.2024 välisen ajan ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava koskee osaa tilan Kartano 1-41 alueesta ja kahta jo rakennettua muuta tonttialuetta , kaava-alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialueita (RA), erillispientalojen korttelialueita (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM), maa- ja metsätalousaluetta (M , MA, MY), muinaismuistoalueita (SM ja alueen osia sm), tiealuetta (LT) ja venevalkama-alue (LV).

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

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

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

3.1.2 Maisemaselvitys ja rakennettu ympäristö

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

alueille. Kartanon alueella on päärakennuksen lisäksi useita talousrakennuksia sekä talouskeskuksen asumiskäytössä aiemmin olleita vanhempia asuinrakennuksia toinen pihapiirissä, toinen Toutosen rannalla. Tilakeskuksen rantasauna sijoittuu talouskeskusalueen rantaan. Priikoolinnokassa sijaitsee vanhempia kaava-alueen ulkopuolisia loma- sekä vakituiseen asumisen rakennuksia. Näppilansalmen alueella on myös muita vakituiseen ja loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Priikoolinniemen alueella on vanha torppa talousrakennuksineen, Näppilänsillan lähellä on Jokelan vanha asuinrakennus talousrakennuksineen. Erillinen maisemaselvitys ja rakennus selvitys (ei verkkojulkinen) ovat kaavaselvityksen liitteenä.



Suunnittelualueet, likimääräinen siniset rajaukset

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualueet ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

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

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

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

Maakuntakaava

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

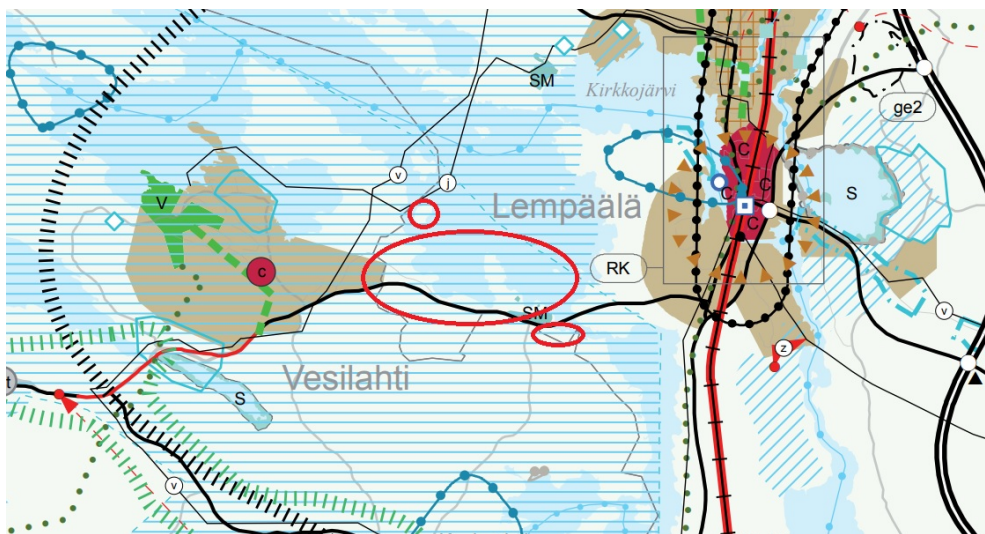
Kaava-alueella aluevarauksena on Päivääniemen muinaismuistoalueen osa (SM). Merkinnällä osoitetaan noin 10 hehtaarin kokoiset tai suuremmat muinaisjäännökset. Suunnittelumääräys: Muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten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

Maaseutualue (maakuntakaavan yleismerkintä), merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

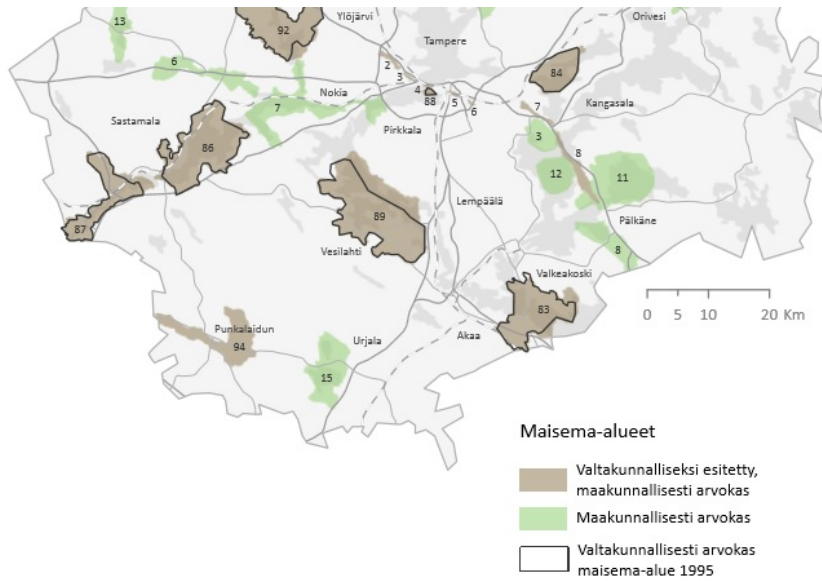
Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

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

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



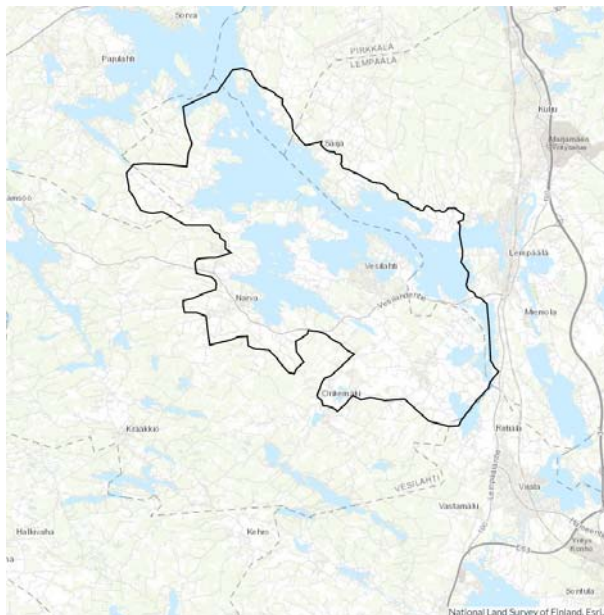
Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040, suunnittelualueiden yleissijainnit rajattu likimäärin punaisilla soikioilla. Edellinen sivu.



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

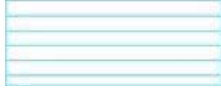
Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)

VAMA on viranomaisten laatima valtakunnallinen inventointi, joka muodostaa tietopohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisen kulttuuriympäristön arvojen huomioimiselle. Inventointi on valmisteltu ympäristöministeriössä ja valtioneuvosto on hyväksynyt sen 18.11.2021.



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

Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 17.4.2023 (46 §) päättänyt asettaa nähtäville Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineiston. Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Hietaniemen kaava-alueelle sijoittuu vain usean kunnan alueelle sijoittuva valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Kaava on edelleen luonnosvaiheessa.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021).

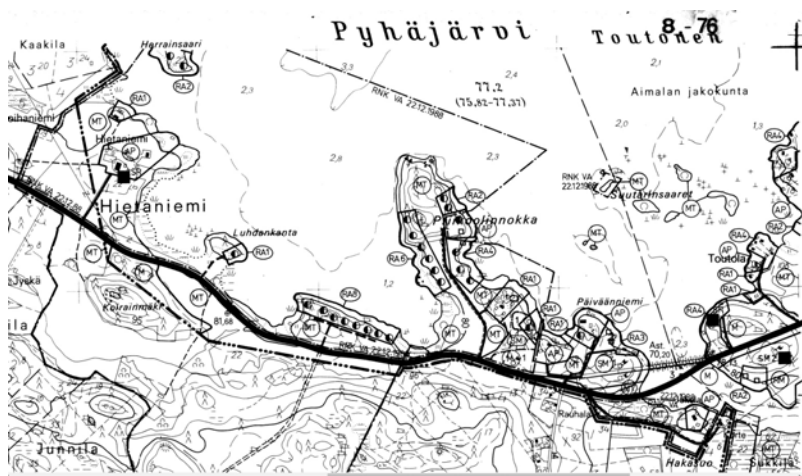
Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

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

Rantaosayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lempäälän rantaosayleiskaava, joka on vahvistettu 19.3.1993. Osayleiskaavan mukaan suunnittelualueella on 2 kpl Herrainsaarella ja mantereella 23 loma-asunnon rakennuspaikkaa, lisäksi Hietaniemen talouskeskuksen alue (AM noin 1.5 ha , muu AP noin 2,0 ha) on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP) ja Näppi-län salmessa oleva rakennettu tontti AP -alueena. Hietaniemen kartanon talouskeskuksessa alueella sijaitsee myös kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus tai kohde (SR), Pientaloval-taisen asuntoalueen merkinnällä (AP) on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alu-eet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakentamismää-räys: Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. AP-alueilla voidaan katsoa olevan alueiden laajuus huomioiden useampia yksinäi-siä AP-rakennuspaikkoja sekä myös kaavamääräyksen tekstin perusteella.



Ote Lempäälän rantayleiskaavasta v. 1993 (kuva edellinen sivu)

Maa- ja metsätalousalue (MT). Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja joiden pelto- ja metsäalueet halutaan erityisesti turvata sellaisilta rakentamisen tai muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maa- ja metsätalouden harjoittamista. Myös maa- ja metsätalouden erityistarkoituksiin, kuten opetukseen, tutkimukseen tai jalostustoimintaan tarkoitetut maa- ja metsätalousalueet on osoitettu tällä merkinnällä. Suositus: Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä oleviin tilakeskuksiin.

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

Yleiskaavaa v. 1993 voidaan pitää aluevarausten sijoittelun, kaavamääräysten, rakennuspaikkakohtaisten rakennusoikeuksien ja liikenneväylien sijoittelun osalta vanhentuneena. Nyt laadittavana olevan kaavarajauksen suunnittelualueella on myös yleiskaavassa merkintä RNK VA 22.12.1988, joka tarkoittaa, että alueella on vahvistettu ranta-asemakaava. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella.

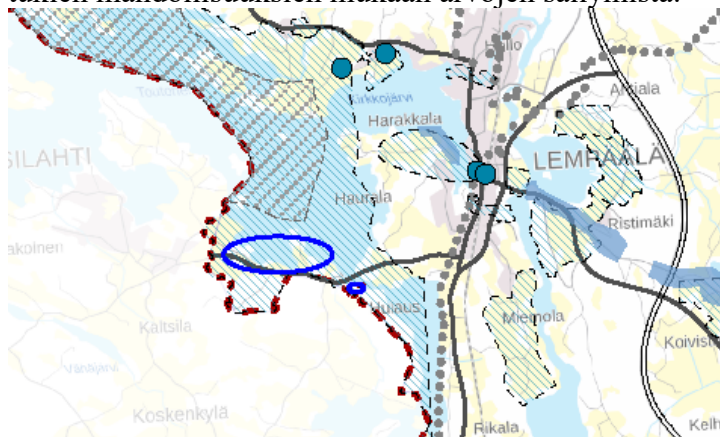
Strateginen yleiskaava

Lempäälän kunnan strateginen yleiskaava on tullut voimaan 8.2021. Yleiskaavassa on alue-merkintöjä kaava-alueen osalta valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen laaja ylikunnallinen rajaus (vinorasteri). Kaava antaa mahdollisuudet kehittää ranta-asemakaava-aluetta huomioimalla ja sovittamalla uusi maankäyttö arvokkaan maiseman ja/tai kulttuuriympäristön vaatimuksiin.



Kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue / kulttuuriympäristön merkittävä helmi.

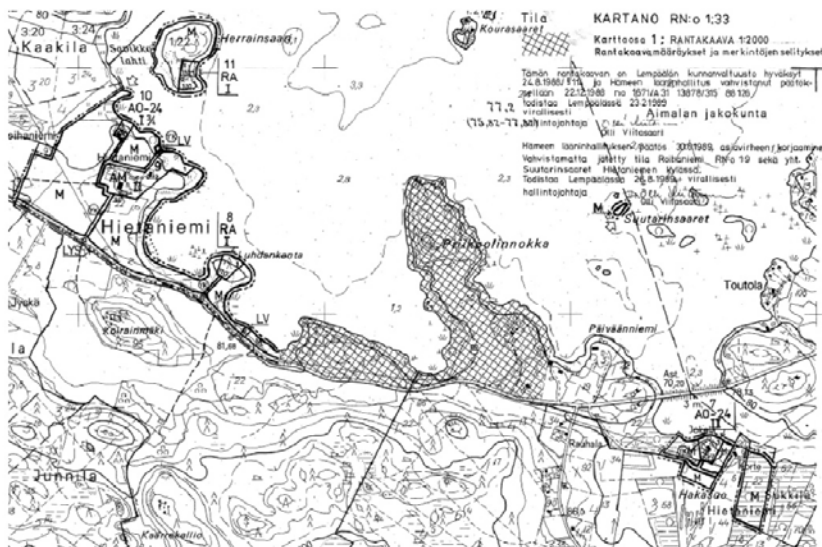
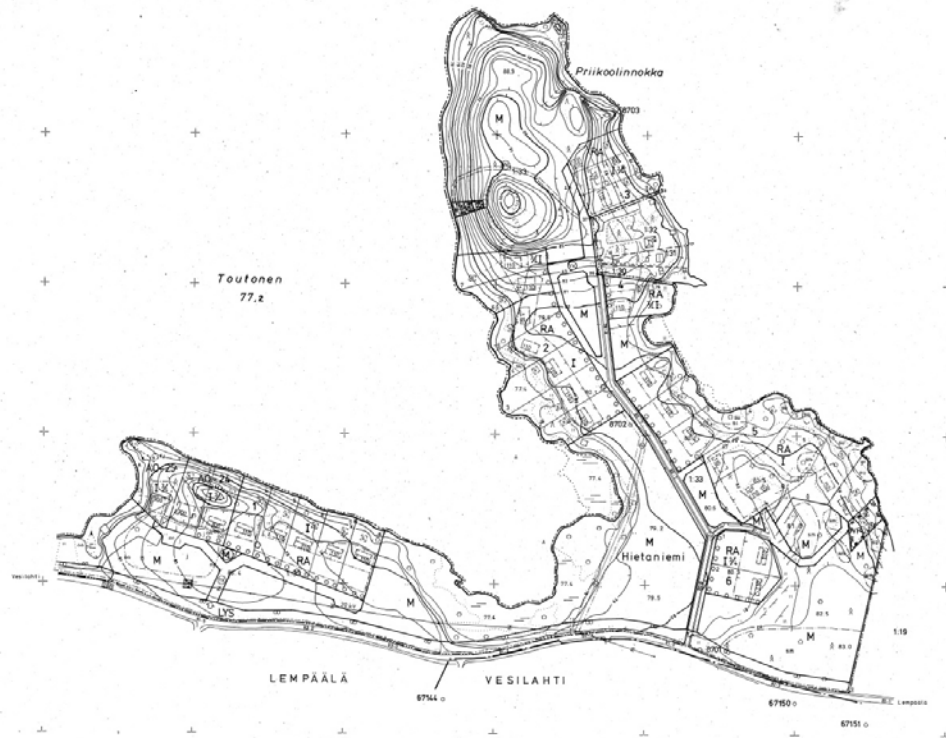
Alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan maiseman ja/tai kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Alueen arvot huomioidaan alueelle kohdistuvassa suunnittelussa voimavarana tukien mahdollisuuksien mukaan arvojen säilymistä.



Lempäälän strateginen yleiskaava v. 2021 ote, kaava-alueet likimäärin siniset soikiot.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva ranta-asemakaava, joka on vahvistettu Hämeen läänin-hallituksen päätöksellä 22.12.1988. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu kaa-va-alueella 5 kpl erillispientalojen rakennuspaikkoja, yksi maatilojen talouskeskusten kortteli-alue alue, 22 kpl omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja ja 2 yhteisrantaista lomara-kennuspaikkaa, lisäksi yhteiskäyttöinen puistoalue sekä 2 kpl venevalkama-alueita. Ympäröi-vät alueet ovat maa- ja metsätalousalueita (M).



Muutoksen alainen ranta-asemakaava kahtena karttana.

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

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

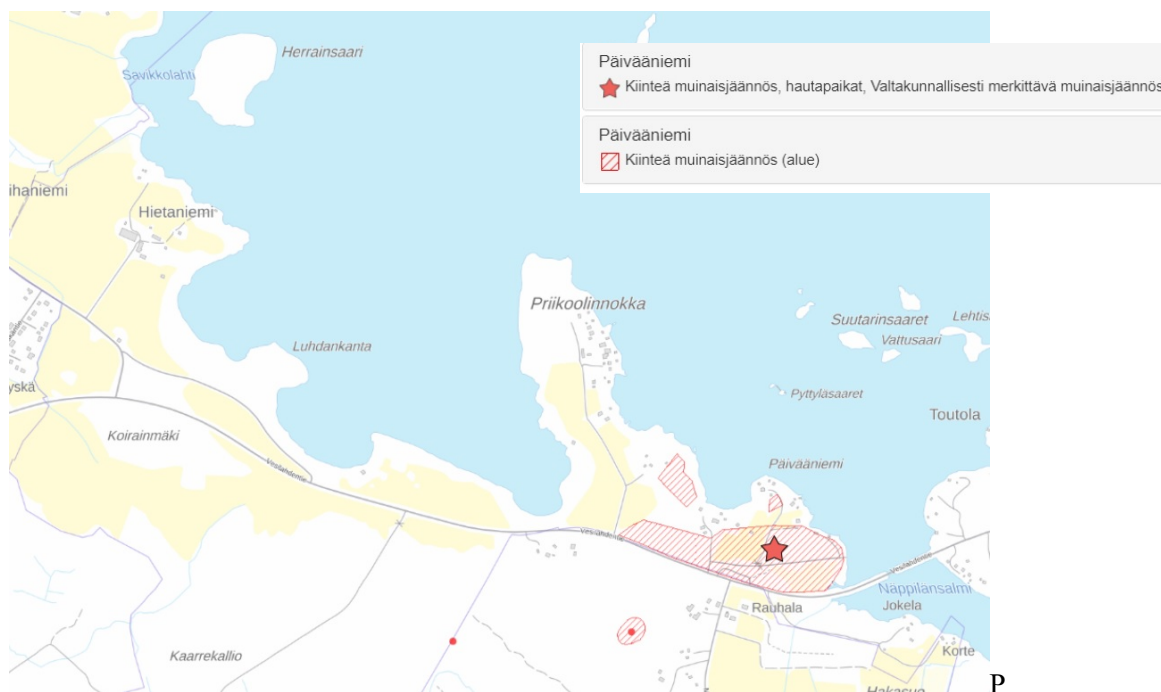
Pohjakartta on laadittu ja ajantasaistettu ja täyttää MRL 54 a § vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 9.2.2022, Lempäälän kunta.

Luontoselvitys

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

Muinaisjäännös- ja arkeologinen inventointi

Alueelta on tehty arkeologinen inventointi v.2021, Mikroliitti Oy. Seututien 301 viereen sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännösalue, Päivääniemi, toinen alue on myös Priikoolinniemen torpan eteläpuolella. Kiinteät muinaisjäännösalueet luokitellaan tyypiltään hautapaikkoihin ja alaluokituksena ovat hautaröykkiöt. Arkeologista inventointia on tarkistettu vielä maastossa keväällä 2022 ja syksyllä 2022 Pirkanmaan museon toimesta.



Päivääniemen SM-alueet, punaiset rasterirajaukset maantien pohjoispuolella

Meluselvitykset

Kaava-alueelta on tehty meluselvityksiä maantien 301 liikenteen osalta v. 2022-2024 (Ram-boll Oyj). Selvitysten perusteella kaavamääräyksiin on lisätty määräyksiä ja ohjeita meluvai-kutusten vähentämisen osalta. Meluselvitysraportti ja siihen liittyvä kahden rakennuspaikan melumallinnus kaavaselostuksen liitteenä

4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan laadinta tuli vireille maanomistajan aloitteesta tilalle Kartano 418-407-1-41 ajantasaistaa alueen vanhentunutta (yli 35 v.) ranta-asemakaavaa nykyisiä tavoitteita, sijoitteluja , rakennusoikeuksia ja kaavamääräyksiä vastaaviksi. Kaavamuutosalueeseen on liittynyt prosessin aikana kaksi jo aiemmin rakennettua vanhan ranta-asemakaavan mukaista rantakiinteistöä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 21.9-28.10.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnosta on kehitet-ty kaavaehdotukseksi useiden valmisteluehdotusten kautta.

Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville keväällä v. 2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisosalliset:

- kunnan hallintokunnat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntaliitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo / alueellinen vastuumuseo
- Pirkanmaan hyvinvointialue / terveysturvonta- ja pelastusasiat

Sähkö- ja teleyhtiöt:

- Elenia Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

Kunnan yhtiöt

- Lempäälän Vesi Oy

4.3.2 Vireille tulo

Hietaniemen-Priikoolinnokan ranta-asetakaava ja ranta-asetakaavan muutos on tullut vireille Lempäälän kunnanhallituksen päätöksellä 15.11.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hietaniemen ranta-asetakaavan ja ranta-asetakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtävillä 9.2-14.3.2022 välisen ajan Lempäälän kunnan palvelupisteessä sekä kunnan Internet-sivuilla. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja mielipiteistä vastineet.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 21.9-28.10.2022 aikana kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla ja siitä on pyydetty lausunnot osallisina olevilta viranomaisilta. Kaavanlaatija on antanut vastineet lausuntoihin ja yksityisiin mielipiteisiin.

Useita eri versiovaiheita käsittänyt kaavaehdotus (15.1.2024) pidetään nähtävillä v. 2024 kevättalven aikana kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettsivuilla ja siitä pyydetään lausunnot ehdotusvaiheessa tarpeellisilta viranomaisilta

Kaavan hyväksyy Lempäälän kunnanvaltuusto.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnoilla, tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja. Laaja viranomaisyöneuvottelu on pidetty 19.6.2023 ja toinen työneuvottelu on pidetty kunnan kaavoitustoimen kanssa 12.2023 aikana. Lisäksi on pidetty Maakuntamuseon kanssa työneuvotteluja Päivääniemen ja muista kaava-alueella sijoittuvista SM-alueista.

4.4 Ranta-asetakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on määrittellä kaava-alueelle vakituisen lomarakentamisen rakennuspaikat sekä vakituisen asumisen rakennuspaikkoja sekä maa- ja metsätalouskäyttöön jäävät alueet samalla huomioiden luonto- ja arkeologisen selvitysten reunaehdot. Tavoitteena on myös ohjata ja sopeuttaa uusi rakentaminen valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella jättämällä selkeät vapaa-alueet sekä rakennuspaikkojen huolellisilla sijoitteluilla ja kaavamääräyksillä.

5. Ranta-asetakaavan

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Ranta-asetakaava-alue käsittää kartanon tilan 418-407-1-41 ranta-alueet sekä kahden jo rakennetun rantatontin (1-37 ja 1-38) alueet. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 81 ha, luonnollista rantaviivaa on kaava-alueella noin 5,6 km ja laskennallista muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 5.0 km. Kaava-alueen osalta mitoitusluku on noin 5.6 rakennuspaikkaa muun-

nettua rantaviivakilometriä kohti ja koko emätilan (1-41) alueen mitoitusluku on noin 6.7 rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohti. Vapaa-alueita (M, LV) jää kaava-alueen luonnollisesta rantaviivasta noin 3.5 km (63 %), rakennettavia alueita tulee noin 2.1 km (37%). Kaava-alueen rantaviivasta jää valtaosa (noin 3.5 km, 63 %) edelleen vapaina ranta-alueina turvaamaan alueen arvokasta maisemallista merkitystä, vapaat ranta-alueet muodostavat useita noin 400-600 metrin mittaisia vapaita yhtenäisiä rantavyöhykkeitä, lisäksi on muutamia 100-250 metrin mittaisia vapaa-alueita, Herrainsaareen jää noin 900 metriä yhtenäistä vapaata ranta-alueita.

Kaava-alueen ns. emätilalaskelma koko emätilan (418-407- 1-41) alueelta ja rakennuspaikkojen noin pinta-alat (m²) ja noin rantaviiva (m) alla taulukoissa.

EMÄTILASELVITYS		15.1.2024 / Ins.tsto Poutanen Oy					
LEMPÄÄLÄ, HIETANIEMI RANTA-ASEMAKAAVA							
TILA	REK.PVM	Emätila	RANTAVIIVA metriä (Kaava-alueella)	MITOITUSARVO (laskennallinen) 7 rp/ mrkm	RAKENNUSOIKEUS KPL käytetty *)	KPL jäljellä	Käytetty KPL kaava, mitoitus kaavassa osoitettu rp / mrkm
418-407 KAAVA-ALUE							
1-41	1700 luku on		5500 4900	34		5 29	26 (5 kpl vanhoja, 21 kpl uusia)
1-38	ei		50 50	0		1 0	1 1 vanha
1-37	ei		50 50	0		1 0	1 1 vanha
Yht.			5600 5000				28 5,60 (kaava-alueen mitoitusarvo)
ei kaava-alueella, emätilan mitoituksessa huomioivat toteutuneet rantatilat							
1-25	ei		80 80	1		1 0	
1-26	ei		50 10	0		1 0	
1-32	ei		80 80	1		1 0	
1-36	ei		60 20	0		1 0	
1-40	ei		40 40	0		1 0	
1-21	ei		260 130	1		1 0	
1-42	ei		40 40	0		1 0	
1-43	ei		80 40	0		1 0	
1-44	ei		70 40	0		1 0	
1-58	ei		70 70	0		1 0	
Yhteensä			6430 5550	37		17 29	28 6,66 (37 rp / 5.55 km on emätilan 418-407-1-41 kokonaismitoitus, vanhat ja uudet rak.paikat)

*) Käytetty mitoitus tila 1-41, 3 AO+ 1.5 AM +0.5 rantasauna talouskeskus, yht. 5.0 kpl

Rakennuspaikkojen pinta-alat ja rantaviivat , kaavaehdotus 15.1.2024

Kortteli	Pinta-ala noin m ²	Rantaviiva noin metriä.
1AO	4910	90
2AM	21190	0
2AO	8850	70
3RA		
1	3640	80
2	3380	65
3	4010	140
4AO		
1	6360	180
2	4770	50
3	4760	50
4RA		
4	4970	60
5	5000	60

	6	4610	60
	7	4220	55
6RA			
	1	5250	75
	2	3950	55
	3	4250	85
	4	3470	55
	5	4130	70
	6	3370	65
	7	3800	60
7AO			
	1	7580	110
	2	8170	95
8AO			
	1	4120	50
	2	4230	80
	3	4060	50
8RA	4	5230	60
8RA	5	6440	85
8AO	6	11190	110
			yht. noin 2050 m

5.1.2 Palvelut

Kunnalliset perus- ja muut palvelut sijaitsevat Lempäälän kuntakeskuksessa noin 5 km maantie etäisyydellä suunnittelualueesta. Yksityisiä kaupallisia ym. palveluja saa myös Vesilahden kuntakeskuksesta noin 2-3 km päässä kaava-alueen eri osista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavasunnittelussa on huomioitu alueen luontoarvot laaditun luontoselvityksen mukaisesti. Samoin on huomioitu arkeologisen selvityksen ja Muinaismuistorekisterin kohteet. Maisemalliset seikat on huomioitu rakennuspaikkojen sijoitteluissa ja kaavamääräyksillä tehtyyn maisemaselvitykseen perustuen. Rakennusselvityksessä on määritelty suojeltavat rakennukset pääosin kartanon talouskeskuksen alueella. Jätevesien käsittely järjestetään kunnan jätevesimääräysten ja voimassa olevan muun lainsäädännön mukaisesti tai liittymällä myöhemmin rakennettavaan keskitettyyn kunnalliseen vesihuoltoon. Jätehuolto toteutetaan kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti. Maantiemelun osalta on asetettu kaavamääräyksiä vähentämään melua.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

RA-alueet

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

AO-alueet

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhden asunnon asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 k-m²/ja rakennuspaikoille 7AO/ 1 ja 2 ja 8AO/ 6 enintään 450 k-m²/. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m²/. Lisäksi saa rakentaa yhden enintään 20 k-m²/ suuruisen vierasmajan ja talousrakennuksia enintään 100 k-m²/ ja muita rakennelmia rakennusjärjestyksen mukaan enintään 50 m²/. Asuinrakennus tulee sijoittaa vahvistuvan rakennusalan sisälle vähintään 30 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Vierasmaja tulee sijoittaa vähintään 20 m:n ja talousrakennukset vähintään 30 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta vahvistuvan rakennusalan sisälle.

Erillinen yksikerroksinen saunarakennus saa olla enintään 20 k-m²/ ja siinä lisäksi 10 m²/ katettua terassia, saunarakennuksen saa sijoittaa erillisen s-rakennusalan sisäpuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikoilla 1AO/1 ja 2AO/2 olevia vanhoja asuinrakennuksia ei lasketa rakennuspaikkojen enimmäiskerrosalaan, jos vanhat asuinrakennukset säilytetään rakennuspaikalla. Vanhoja asuinrakennuksia saa kunnostaa rakennuksen pääjulkisivuja muuttamatta, rakennuspaikoille 1AO/1 ja 2AO/2 saa rakentaa olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi yhden uuden asuinrakennuksen.

AM /s alue

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa ja jonka ympäristö säilytetään. Alueelle saa rakentaa maatilatalouden asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksia. Erillisiä asuinrakennuksia saa rakentaa yhden nykyisen päärakennuksen lisäksi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % korttelin maapinta-alasta. Talouskeskus kuuluu

rakennuksineen osana laajempaa valtakunnallista Vesilahden kulttuurimaisemaraajausta (km). Talouskeskusaluetta rakennuksineen tulee hoitaa siten, että kohteen kulttuurimaisemallinen arvo ei heikkene. Alueella tapahtuva uudisrakentaminen tulee suorittaa siten, että rakennukset noudattavat sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta alueella olevia rakennusten ominaispiirteitä ja sopivat ympäröivään maisemaan. Alueella sijaitsee muu kulttuuriperintökohde (Hietaniemen historiallinen kartanonpaikka). Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) kanssa.

AM/ s alueen nykyisin rakennettu kerrosalamäärä on noin 2100 k-m² ja kaavalla osoitettu kerrosalamäärä (15 % korttelin pinta-alasta 21190 m²) on noin 3180 k-m².

5.3.2 Muut alueet

M-alueet

Maa- ja metsätalousalue. Metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa rantamaisemalliset näkökohdat huomioon ottaen. Nykyiset peltoalueet tulee säilyttää pääosin avoimina maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen. Pesintärauhan turvaamiseksi asuttujen petolintujen pesien häiriövyöhykkeellä tulee välttää häiriötä pesimäaikana 1.4.–15.8.

MA-alueet

Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas viljelymaisemakokonaisuus tulee säilyttää avonaisena. Ympäristöön vaikuttavien toimien yhteydessä on huolehdittava siitä, ettei alueen maisemallisia arvoja heikennetä. Rajaus on ulotettu kartanon päärakennuksen tasalle saakka perusteena maantieltä 301 ja Kaakilanmutkan tieltä kartanon suuntaan avautuvat avonaiset peltonäkymät , kartanon talouskeskuksen jälkeen maasto laskee siten, että maantieltä ei juurikaan näy peltoalueelle talouskeskuksen rannanpuolella.

MY-alueet

Priikoolinniemen kärkiosa on osoitettu metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Niemen kärki on maisemallisesti arvokas kuuluen valtakunnallisesti arvokkaaseen laajempaan maisema-alueeseen, aluevarauksella on haluttu korostaa niemenkärjen merkitystä rantamaisemassa. Alueelle on osoitettu myös metsänkäsittelymääräyksiä.

SM-alueet

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (Päivääniemi). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto. Rajaukset (2 erillistä aluetta) noudattavat muinaismuistorekisterin rajauksia.

sm alue

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (naurishauta 1 x 4 m). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.

sm-1 alue

Herrainsaaren historiallinen asuinpaikka. Alueen osa, johon voi liittyä kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueen maankäytön muuttuessa tai muissa vaikutukseltaan merkittävässä hankkeissa kohteen sijainti, laajuus ja suojelustatus tulee selvittää tarkemmin. Asiassa on kuultava Pirkanmaan maakuntamuseota. Vallitseva maankäyttö (metsätalous) on sallittua alueella.

LT alue

Maantien 301 alue on osoitettu nykyisen maantiealueen ja tien pohjoispuolelle tulevan kevyen liikenteen aluevarauksen osalta tieliittymiseen. Tiealueen rajaus on tehty laaditun yleissuunnitelman mukaisesti (ELY-keskus).

LV-alue

Venevalkama-alue , joka on tarkoitettu kiinteistörekisterissä osoitetuille tiloille.

EN-alue

Energiahuollon alue. Alueelle sijoittuu rakennettu puistomuuntaja.

5.4 Kaavan vaikutusten arviointi

5.4.1 Maakuntakaavan huomiointi

Kaavassa on huomioitu maakuntakaavan tavoitteet ja merkinnät. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen osalta on tehty kaavaa varten erillinen maisema- ja rakennus selvitys. Kaava-alueella ei ole muita maakuntakaavan varsinaisia aluevarauksia kuin Päivääniemen muinaismuistoalueet, jotka on huomioitu ranta-asemakaavassa Pirkanmaan alueellisen vastuumuseon ohjeiden mukaisesti.

Maaseutualue (maakuntakaavan yleismerkintä), merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Aluevaraus on huomioitu , yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan suunnittelumääräyksen mukaan osoittaa alueelle vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä kuten kaavassa on tehty loma- ja asuinrakennuspaikkojen muodossa.

On huomioitava myös , että maakuntakaavan maisemarajaus on hyvin laaja ulottuen monen kunnan ranta- ja manneralueille, varaus ei sinällään vaikuta kaavoilla osoitettavaan rakentamiseen, kunhan maisematekijät huomioidaan riittävästi kaavaratkaisuissa, kuten kaavassa on tehty.

5.4.2 Yleiskaavojen huomiointi

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, jonka voidaan katsoa olevan kuitenkin vanhentunut. Poikettaessa yleiskaavasta huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset ja tässä tapauksessa uudempi maakuntakaava. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-
asemakaava-alueella ja toisaalta tässä ranta-asemakaavaa on valmisteltu ajallisesti samaan aikaan yleiskaavan kanssa, jolloin vanha ranta-asemakaava on yleiskaavaa tarkempi ja tarkemmin suunniteltuna voi olla pohjana myös ranta-asemakaavan muutoksen arvioinnissa maakuntakaavan lisäksi. Kaavamuutos sopeutuu muuten pääosin vanhan yleiskaavan perusratkaisuihin ja tavoitteisiin.

Lempäälän strategisen yleiskaavan osalta, kaava-alueella on ainoastaan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus, joka on huomioitu muutenkin kaavan laadinnassa.

Seuraavassa on tarkemmin kuvattu yleiskaavan MRL 39§:n sisältövaatimusten täyttymistä kaavassa soveltuvien osien ranta-asemakaavan luonne maanomistajan kaavana huomioiden

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Kaava-alue sijoittuu länsikulmassa suoraan jatkona Vesilahden kirkonkylän taajamaan, myös kaava-alueen itäkulmassa on Vesilahden kunnan alueella vanhempaa vakituista ja loma-asutusta ja samaan yhteyteen on jo rakenteilla Vesilahden kunnan Mantereenmäen uusi asunto- ja toimitilarakennusalue, samoin Priikoolinniemen lähialueella on jo muutamia vakituisen asumisen toteutuneita rakennuspaikkoja, kaava-alue sijoittuu siten jo olemassa olevaan ja kehittyvään yhdyskunta- ja taajamarakenteeseen. Alueen läpi kulkee maantie 301, jonka varrelle on jo suunnitteilla uusi kevyen liikenteen väylä. Lempäälän kuntakeskus on vain 5 km:n päässä, jonne on mm. hyvät joukkoliikenneyhteydet. Alueella on jo sähköverkko ja molemmissa päissä aluetta on jo rakennettua keskitettyä vesihuoltoa. Kaava-alueelle jää vapaita yhtenäisiä ranta-alueita yhteensä noin 3.5 km eli noin 63 % kaava-alueen luonnollisesta rantaviivasta.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Viitataan edelliseen kohtaan ja lisäksi kaava-alueen molemmille puolille rajautuen on jo rakennettu tai rakenteilla vakituista asuntorakentamista Vesilahden kunnan puolella. Kaava-alue rajautuu yleiseen maantiehen 301, jonka varrelle on suunnitteilla myös uusi kevyen liikenteen väylä. Kaava-alueella on osin jo valmis sähköverkko ja tonttitiestö on pääosin valmiina uusille rakennuspaikoille. Kaava-alueelta on hyvin saavutettavissa kuntatasoiset palvelut sekä Lempäälän että Vesilahden kirkonkylän puolella.

3. Asumisen (ja loma-asumisen) tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Kunnalliset peruspalvelut saadaan Lempäälän keskustasta noin 5 km. Kaupallisia palveluita saadaan Vesilahden kirkonkylästä noin 2 km:n päässä ja Lempäälän kuntakeskuksesta noin 5 km:n päässä.

4. Mahdollisuudet liikenteen , erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, energia- ja vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen:

Liikenteen osalta käsittäen joukko- ja kevyen liikenteen viitataan edellisissä kohdissa jo sanottuun. Alueella on jo rakennettua sähköverkkoa. Jätevesien käsittely järjestetään kunnan jätevesimääräysten ja voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti tai liittymällä myöhemmin kunnan vesihuoltoverkostoon. Molemmilla puolilla kaava-alueeseen rajautuen on jo rakennettua keskitettyä vesihuoltoverkostoa Vesilahden kirkonkylän ja Mantereenmäen uudella kaava-alueella, Hietaniemen kaava-alueella on tarvetta jatkossa keskitettyihin vesihuoltoratkaisuihin ainakin vakituisen asumisen tonttien osalta.

5. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Vesilahden kulttuurimaisemat) sekä maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kaavaratkaisut on suunniteltu sopusoinnussa maastoon, maisemaan, peitteisyyteen , muihin rakennuksiin sekä nykyisiin kulkuyhteyksiin nähden. Alueelta on tehty erillinen maisema- ja rakennuskantaselvitys, johon perustuen on huomioitu ylemmänasteiset maisema-alueiden tavoitteet ja kaavamääräykset. Kaava-alueen rakennettu ympäristö on turvattu alueen arvokkaiksi katsottujen rakennusten suojelumääräyksillä. Maisema- ja rakennusselvitystä varten on saatu Pirkanmaan maakuntamuseon ohjeita ja lausuntoja. Kaava-alueelta on tehty useana vuonna luontoselvityksiä, joiden tulokset on huomioitu kaavassa. Kaava-alueelta on tehty arkeologisia inventointeja.

6. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Kaavassa osoitetut maa- ja metsätalousalueet sallivat jokamiehen oikeuksien mukaisen virkistyskäytön, alueelle jää vapaita rantaosuuksia yhteensä noin 3.5 km (noin 63 % koko rantaviivan määrästä) jakautuen yhtenäisiin pitkiin (mm. useita 400-600 m pituisia ranta-alueita) vapaaranta-osuuksiin , vapaat ranta-osuudet mahdollistavat jokamiehen oikeuden periaatteiden mukaisesti mairinnousun ja lyhytaikaisen oleskelun ranta-alueilla.

5.4.3 Ranta-asemakaavan huomiointi

Ranta-asemakaava noudattaa pääosin vanhaa ranta-asemakaavaa, poikkeamina Herrainsaaren kahden RA-rakennuspaikan siirto Luhdankankaan alueelle, AM-korttelin rajauksen sijoittelu uudelleen, Priikoolinniemen rakennuspaikkojen uudelleen sijoittelut ja rajaukset kuitenkin pääosin vanhoille paikoille, Jokelan alueelle toisen AO-rakennuspaikan osoittaminen alueelle ja maantien 301 sijoittaminen kaava-alueelle.

Ranta-asemakaavalla järjestetään pääasiassa loma-asuntorakentamista, Rakennuspaikkoja ei ole osoitettu lisää emätilan alueelle verrattuna vanhaan ranta-asemakaavaan, rakennusoikeudet noudattavat pääosin kunnan rakennusjärjestystä, kaava-alueen vapaaksi jäävät ranta-alueet eivät vähene, rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartalla kunkin rakennuspaikan sisällä.

5.4.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Toteutuessaan kaava lisää hieman liikennöintiä Vesilahdentiellä sekä rakennettavilla uusilla ajoyhteyksillä. Maantielle 301 on suunnitelmissa tehdä valtion toimesta kevyen liikenteen väylä, jonka aluevaraus huomioidaan kaavassa maantien tiealueen levennyksenä.

Kaavaa varten on tehty rakennus selvitys, jossa on kaava-alueen rakennukset on luetteloitu ja arvotettu niiden rakennusarvojen mukaan, talouskeskuksen alueelle on osoitettu suojeltavia arvokkaita rakennuksia, muulla kaava-alueella on suojeltu kaksi hirsirakenteista vanhaa sauna-rakennusta vanhan saunakulttuurin ilmentyminä.

Vaikutukset kulttuuriperintöön ja muinaismuistokohteisiin

Alueella on valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännösalue, Päivääniemi, jossa on kaksi erillistä aluetta. Alueet on osoitettu muinaismuistoalue merkinnällä (SM) muinaismuistorekisterin rajausten mukaisesti ja kaksi muuta kohdetta on kaavassa merkinnällä sm-alueen osa, joilla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama muinaisjäännös (Luhdankangas , naurishauta 1x 4 m) tai mahdollisia muinaisjäännöksiä , Herrainsaari .

Suunnittelualueelta on tehty erillinen maisemaselvitys, alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Vesilahden kulttuurimaisemat alueeseen. Kaavamääräysten yleiset määräykset osiossa on annettu määräyksiä, joilla tullaan säilyttämään mahdollisimman hyvin kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot sekä kaava-alueelle jää myös useita avoimia näkymiä Vesilahdentieltä kuten myös vesistöä katsottuna kaava-alueen suuntaan, kaava-alueelle jää perinteisiä maaseutumaisia maisemanäkymiä useaan kohtaan. Talouskeskuksen kohdalla oleva laaja ja avonainen peltoalue on osoitettu vanhalta maantieltä lähtien maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin peitteisen ranta- ja metsäpuuston suojaan. Kaava-alueen rakennuskannasta on tehty erillinen selvitys (tarkoitettu vain viranomaiskäyttöön).

5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelta on tehty luontoselvitykset vuosina 2020 ja 2021 (liite 3). Kaavasunnittelussa on huomioitu alueen luontoarvot laaditun luontoselvityksen mukaisesti. Alueella ei ole luonnonsuojelulain 29§ mukaisia kohteita tai eläimiä eikä vesilain (587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueella kasvavia puumaisia kynäjalavia tulee säilyttää kaavamääräyksen mukaan.

Kaava-alueen ympäristössä nykyisin olevan petolinnun pesän osalta M-alueen kaavamääräys sisältää kesäaikaisen pesintärauhan säilyttämisen (paikka salassa pidettävä tieto).

5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja pysyvään asumiseen.

Kaava-alue sopeutuu hyvin ilmastonmuutoksen hillintään, alue sijoittuu lyhyen matkan päähän kaikista peruspalveluista, alueen sivuavaa maantietä pitkin kulkee julkinen liikenne, joka on kävellen saavutettavissa uusilta rakennuspaikoilta, maantien viereen on tulossa jatkossa kevyen liikenteen väylä, joka edistää mm. sähköpyöräilyn käyttöä eri palvelujen saavutettavuudes-

sa. Alueelle tullaan pääasiassa Tampereen ympäristökunnista, joten alueelle pääsee myös junnalla Lempäälän aseman kautta ja siitä esim. sähköpyörillä kaava-alueelle. Kaava-alueelle pääsee myös vesitse tulevaisuudessa esim. sähkömoottoriveneillä kaupunkiseudun lukuisista satamista. Kaava-alueen rakentamisessa käytetään pääosin puurakenteisia materiaaleja, jotka ovat ilmastokestäviä. Kaava-alueen rakennuksiin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita tai maalämpölaitteita. Kaava-alue soveltuu edellä olevien seikkojen perusteella hyvin myös vakituiseen asumiseen julkisen liikenteen, perus- ja kunnallisten palvelujen läheisyyden ja muun ilmastokestävyuden kannalta. Priikoolinniemiessä on jo ennestään muutamia vakituiseen asumiseen toteutuneita rakennuspaikkoja.

AO rakennuspaikkojen kokonaismäärä on kaavassa 11 kpl, RA rakennuspaikkoja on 16 kpl ja lisäksi maatilan talouskeskus AM-merkinnällä.

5.4.7 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta vastaavat alueen maanomistajat ja tulevat tontinomistajat. Kunnalle tulee jatkossa uusia säännöllisiä kiinteistö- ja muita vakituisten asukkaiden maksamia verotuloja sekä epäsuorasti kunnan yksityiset palvelut saavat uusia asiakkaita ja sitä kautta tulee myös kunnalle uusia verotuloja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei sijaitse erityisiä ympäristön häiriötekijöitä, maantien 301 liikenne on huomioitu kaavamääräyksissä meluntorjunnan osalta, melunormit voidaan tehdyn meluselvityksen ja mallinnuksen perusteella huomioida rakennuslupakäsittelyjen yhteydessä siinä vaiheessa, kun on käytössä tarkat suunnitelmat rakennusten sijoittumisesta rakennuspaikoilla.

6. Ranta-asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttamista valvoo kaavan hyväksymisen jälkeen kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Toteutus tapahtuu maanomistajien ja uusien tontinomistajien aikataulujen mukaisesti.

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 15.1.2024 , **erillinen liite**
2. Luontoselvitykset 2020-22, Suomen Luontotieto Oy , erillinen liite
3. Arkeologinen selvitys 2021-2022, Mikroliitti Oy , erillinen liite
4. Meluselvitys, 2022-2024, Ramboll Oyj , erillinen liite
5. Rantaviivamuunnos, kartta
6. Maisemaselvitys ja rakennuskantaselvitys , v. 2023 , erillinen liite
7. Havainnepiirrosmallit , RA ja AO-tontti
8. Seurantalomake

(9. Vastineet, erillinen liite)

LÄHTEET

Sijaintikartta, Paikkatietoikkuna.fi

Maanmittauslaitos, Maastokarttarasteri 1:50 000, avoimen tietoaineiston lisenssi

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

Muinaismuistorekisteri, <https://muinaismuistot.info>

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

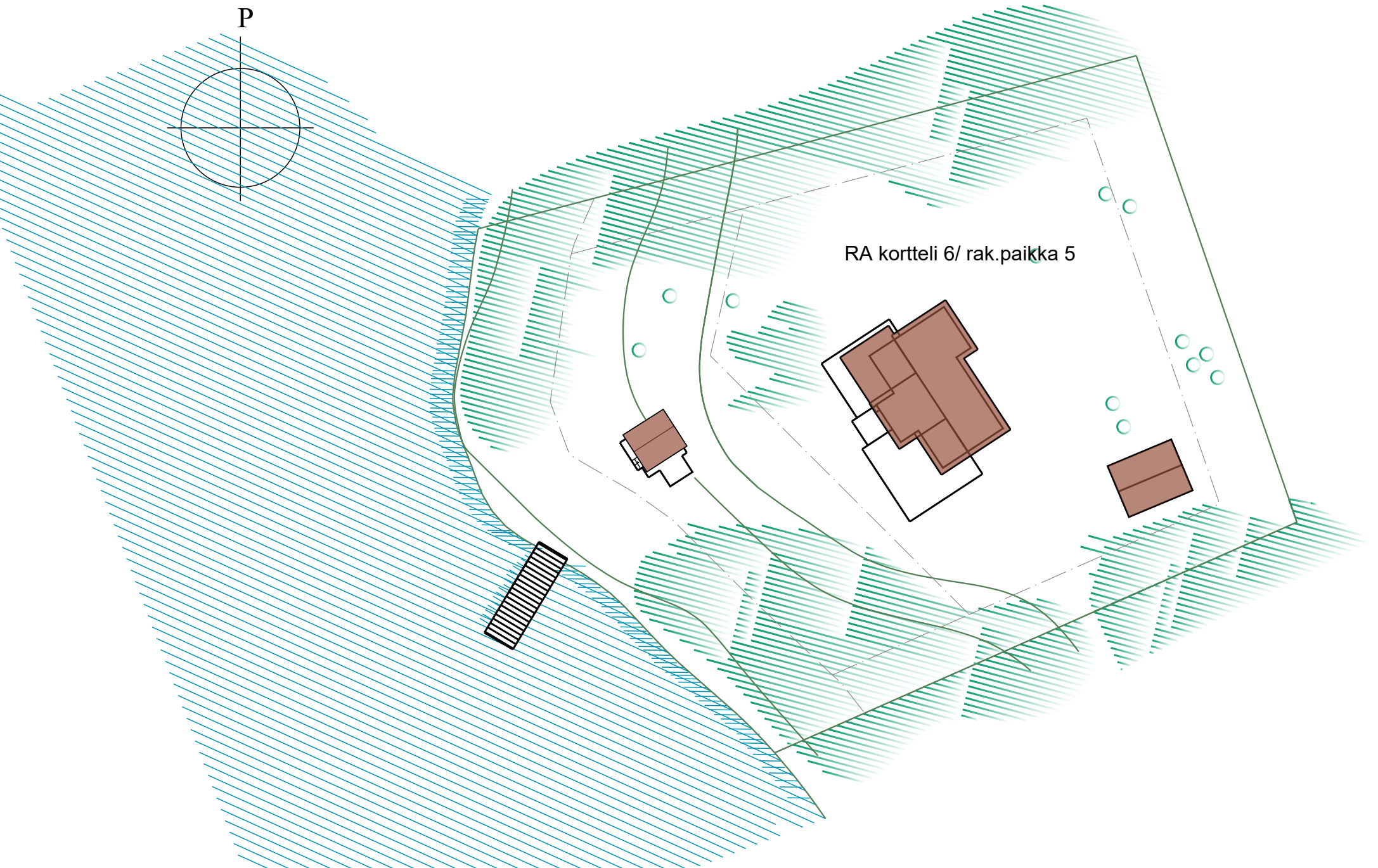
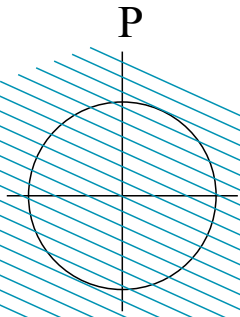
Muutoksen alainen ranta-asetmakaava, <https://paikkatietopalvelu.pirnet.fi/lempaala/kaava/418-12009-kaavakartta.pdf>

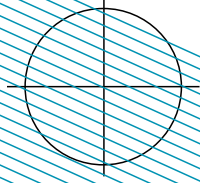
Hietaniemi ranta-asemakaava

Rantaviivan muunnos, emätila 1-41

50, 75, 100 = rantaviivan muunnokset %:ssa







AO kortteli 7 /rak.paikka 2

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lempäälä	Täyttämispvm	15.1.2024
Kaavan nimi	Hietaniemen ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm 15.1.2024		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm 15.11.2021		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus 0015		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	81,4141	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	9,9212
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	71,4929

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	5,60
Rakennuspaikat [lkm]	12	Omarantaiset 11 Ei-omarantaiset 1
Lomarakennuspaikat [lkm]	16	Omarantaiset 16 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	81,4141	100	10829	0,02	+9,1188	+4344
A yhteensä	10,8275	13,3	9029	0,08	4,8045	+3454
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2277	-80
R yhteensä	6,4600	8,9	3480	0.05	-4,7796	+950
L yhteensä	6,0108	7,4			2,8478	
E yhteensä	0,0018	0,0			-86	
S yhteensä	1,5625	1,9			+1,5625	
M yhteensä	55,7435	68,5			+4,9113	+20
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5		+ 4	

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	81,4141	100	10829	0,02	+9,1188	+4344
A yhteensä	10,8275	13,3	9029	0,07	+4,8045	+3454
AO	8,7084	10,7	5850	0,07	+6,0814	+4350
AM	2,1191	2,6	3179	0,15	-1,2769	-896
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2277	-80
VP					-0,2277	-80
R yhteensä	6,4600	8,9	3480	0,05	-4,7796	+950
RA	6,4600	8,9	3480	0,05	-4,7796	+950
L yhteensä	6,0108	7,4			2,8478	
LT	5,9167	7,3			+5,9167	
LYS					-3,0556	
LV	0,0941	0,1			-133	
E yhteensä	0,0018	0,0			-86	
EN	0,0018	0,0			-86	
S yhteensä	1,5625	1,9			+1,5625	
SM	1,5625	1,9			+1,5625	
M yhteensä	56,5545	68,5			+4,9113	+20
M	44,9633	54,3	20	0,00	-6,6799	+20
MA	11,5912	14,2			+11,5912	
W yhteensä						