

KAAVANLAATIJAN VASTINEET ERI KOHTIIN ESITETTY KUNGIN ERI KOHDAN 1-4 YHTEYDESSÄ PUNEELLA. VASTINEET PERUSTUVAT KAAVAEHDOTUKSEN 15.1.2024 TIETOIHIN.

**Kaavoituksen lausunto 0015 Hietaniemen - Priikoolinnokan alueen ranta-
asemakaavaluonnoksesta (5.2022)**

Lausunnossa - ohjauksessa otetaan kantaa luonnokseen kaavoitukselliselta kannalta. Asioita on jo käsitelty aikaisemmin muun muassa viranomaispalaverin muistiossa.
Lausunnon liitteenä on mittauksen lähinnä kaavan piirtämiseen liittyviä teknisiä kommentteja.

Lausunto jakaantuu neljään osaan ja kahteen liitteeseen.

1. Yksityiskohtaisia kommentteja kaavasta
2. Kaavan sisältövaatimukset ja Priikoolinnokka
3. Mitoitus: rakennuspaikat ja rantaviiva
4. Yhteenveto

Liite 1: Vertailukartat aikaisempiin kaavoihin, 6 kappaletta Liite
2: Tontti- ja mittauspalvelujen kommentit

1. Yksityiskohtaisia kommentteja kaavasta

Viranomaisneuvottelun muistio

Kaavaluonnosta on muutettu vain vähän neuvottelun johdosta. Sen takia annetaan tarkempi lausunto eli kunnan ohjaus kaavoittamiseen. Muissa lausunnoissa on lausuttu muista asioista.

KAAVANLAATIJAN Vastine:

Ranta-asemakaava on MRL:n mukaan maanomistajan kaava, jonka maanomistajan valtuuttama yksityinen kaavanlaatija laatii. Kunnan roolina on käsitellä MRL:n mukaan laadittu kaava.

Kaavan sisällöt ja yksityiskohdat määrittelee pääosin maanomistaja / kaavanlaatija, kunta ei voi puuttua tarkoituksenmukaisuussyillä (esim. jokin toinen ratkaisu olisi parempi kunnan mielestä) kaavan sisältöön, jos kaava on muuten MRL lain mukainen (oikeuskäytännössä hyväksytty menettely).

Ranta-asemakaava ei ole asemakaava, joka on kaavamuoTON kunnan kaavoitusmonopolin piirissä ja josta kunta vastaa kaavan sisällöstä ja laatimisesta.

Kaava-alue

Kaava-alueeseen on liittynyt OAS-kuulemisen jälkeen naapurikiinteistö. Luonnosvaiheen kuulemisessa haluaa liittyä nyt vielä uusi kiinteistö. Näiden kiinteistöjen halukkuutta liittyä kaava-alueeseen pyydettiin aikaisemmin selvittämään kaava-alueen yhtenäisyyden vuoksi. Priikoolinnokan itärannalla jää vielä taajaan rakennettu kaavoittamaton alue, joka ei ole mukana kaavoituksessa. Alue vaikuttaa Priikoolinnokan alueeseen ja tulee huomioida kaavan laadinnassa.

Koska vesijätön lunastusta ei ole suoritettu, tulee kaavaselostukseen kuitenkin näiden kiinteistöjen osalta kuvata tulevaa tilannetta. Mahdollista ruoppausta ja täyttöjä.

Vastine:

Ranta-asetemakaavaan mukaan liittymisen on vapaaehtoista, muut kiinteistöt eivät ole ilmaisseet tahtoaan liittymä mukaan kaavaan. Kaavaan mukaan tulleet (2 kpl) jo rakennetut tontit ovat jo lohkoittuja ja rakennettuja. ja rajoittuvat suoraan kaava-alueeseen.

Varsinaisen asemakaavoituksen kynnys

Priikoolinnokan itäpuolen yhtenäinen asuinrakentamiseen muuttuva alue on suuri. Varsinaisen asemakaavoituksen kynnys on lähellä. Alue on muuttumassa taaja-asutukseksi, joka ei ole kaavan tavoite.

Vastine:

Taaja-asutuksen käsite on poistettu jo v. 2000 MRL:stä, Ranta-asetemakaavassa voi olla myös pysyvän asunnon rakennuspaikkoja, kunhan suurempi osa kaavan kaikista tonteista on loma-asumiseen tarkoitettuja (oikeuskäytännössä hyväksytty menettely) ja esim. peruspalvelut ovat hyvin saavutettavissa lähellä kuten tässä kaavassa on. Korjatussa kaavaehdotuksessa on RA tontteja 16 kpl ja AO tontteja 11 kpl.

Kaavan tarkkuus:

Ottaen huomioon alueen sijainti ja maisema-arvot on vaatimus ranta-asetemakaavan laadulle ja tarkkuudelle suuri. Normaalin asemakaavan lisäksi ranta-asetemakaavassa on omia lisävaatimuksia laissa ja asetuksessa. MRL 73 §. Tarkemmin jäljempänä kohdassa 2. Kaavan tarkkuus alueella vastaa nyt yleiskaavan tarkkuutta. Vanha ranta-asetemakaava oli tarkempi kuin nyt laadittu luonnos. Siinä oli esimerkiksi suunniteltu rakennusalat ja etäisyydet rantaan tarkasti.

Vastine:

Kaavan tarkkuus noudattaa normaalia ranta-asetemakaavaa, maisemalliset seikat on huomioitu kaavamääräyksissä ja kaavaratkaisuissa. Kaavaan sisältyy vastoin lausuntoa rakennusalat ja on myös määritelty rakentamisen metrimääräiset vähimmäisetäisyydet rannasta. Vanhassa rantakaavassa rakennusalojen sisällä oleva "rakennusten paikat" ovat ohjeellisella merkinnällä, joten ne eivät ole sitovia lausunnossa esitetystä poiketen, sama tulkinta koskee osalle tontteja merkittyjä rakennusten harjasuuntia, koska rakennusten sijoittelua rakennusalalla ei ole sitovasti määrätty.

Rakennuspaikkojen jakamisen estäminen ja rakennuspaikkojen määrä:

Kaavakartassa tulee yksiselitteisesti ilmetä rakennuspaikkojen määrä. Yleismääräyksen teksti on "kaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää Kaavakartasta ja kaavamääräyksestä ei kuitenkaan tule yksiselitteisesti ilmi rakennuspaikkojen määrä. Kaavamääräyksessä lukee vain rakennuspaikan numero, mutta määrästä ei ole tekstiä. Esimerkiksi teksti "Ohjeellinen tonttijako ja rakennuspaikan numerojen määrä määrää korttelialueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän" tai muu paremmin soveltuva esitys, joka on yleisesti käytössä.

Vastine:

Kaavassa on rakennuspaikkojen enimmäismäärät kortteleittain ilmoitettu (numerot 1- x), ja sanallisesti määräyksessä, esitystapa on aivan normaali ranta-asetemakaavoissa. Kaavaan on lisätty kortteleittain rakennuspaikkojen enimmäismäärät. Kaavamääräykseen on lisätty vielä sana "korttelikohtaisten" varmentamaan rakennuspaikkojen sallittua enimmäismäärää korttelissa.

Priikoolinnokan alueen liian suuret AO-tontit suorastaan "kehottavat" tekemään tonttijakoa, mikä ei ole tarkoitus.

Vastine:

Priikoolinniemen alueen rakennuspaikkojen pinta-aloja on tarkistettu peltoalueiden osalta pienemmiksi. Rakennuspaikkoja ei voi muutenkaan vastoin lausunnossa esitetystä poiketen

lohkoa useammiksi rakennuspaikoiksi, kaavamääräys eli korttelikohtainen rakennuspaikkojen enimmäismäärä estää menettelyn.

2 korttelin AM/s alueelle rakennettavien asuinrakennusten määrää ei ole rajoitettu. Kaavaa tulee tarkentaa tältä osin (selostuksen mitoituksessa on yksi talouskeskus 0,5 + erillään oleva sauna 0,5). Vanha ja mahdollinen uusi asuinrakennuspaikka tulee merkitä kaavakarttaan rakennusaloina ja määränä. Paljonko alueella on rakentamista nyt, ja paljonko kaava mahdollistaa.

Vastine:

Talouskeskuksen yhteydessä olevan ns. Myllyvainion vanhan asuinrakennuksen tontilla on merkitty rakennusalat vanhalle ja uudelle rakennukselle. Ko. tontti on osoitettu jo kaavassa erilliseksi AM/s rakennuspaikasta. Talouskeskuksen rakentamismäärä k-m2 nykyisin ja tulevan kaavan mukaan lisätään kaavaselistukseen.

2 korttelin tontin 2 tontilla sijaitsee vanha lisäasuinrakennus. Selvityksen mukaan rakennus (selvitys 3.5) on purettavan kuntoinen. Kohta kuului aikaisemmin tilakeskuksen AM- merkintään. Tälle AO-alueelle on merkitty kaksi asuinrakennuksen rakennuspaikan alaa erillään toisistaan, vaikka nykyinen rakennus on purettavan kuntoinen. Käytännössä tästä tontista (rakennusaloista) muodostuu / voi muodostua kaksi eri rakennuspaikkaa.

Rantavyöhykkeen rakennusala on lisäksi näkyvällä paikalla pienellä nyppylällä ja sinne olisi tulossa jopa 500 kem² rakentamista korkealla 1u3/4 kerrosluvulla. Rakentaminen tulee sopeuttaa alueelle ja maisemaan yhdelle rakennusosalalle vanhan rakennuksen yhteyteen. Rakennuspaikka voi sijaita liian lähellä sääksen pesintää.

Vastine:

Korttelin 2 tontin 2 uuden asuinrakennuksen rakennusala on muutettu ylemmäksi vanhan rakennuksen lähelle Aivan vierekkäin nykyistä vanhaa ja pientä asuinrakennusta ei voi kuitenkaan sijoittaa uuden asuinrakennuksen kanssa. Vanhaa asuinrakennusta ei voi käyttää nykyiset vaatimukset täyttävänä asuinrakennuksena, mutta rakennus voidaan säilyttää tarvittaessa. Osalla AO-rakennuspaikkoja kokonaiskerrosalaa on tarkistettu pienemmäksi.

Paritalojen rakentaminen:

Rakennusjärjestyksessä on estetty kahden asunnon loma- ja asuinrakennukset (paritalot) ilman tarkempaa harkintaa ja poikkeamista, mutta tässä kaavaluonnoksessa ei ole estetty. Kahden asunnon (paritalon) salliminen suoraan voi aiheuttaa myös rakennuspaikkojen omia jakamisia hallinnanjakosopimuksella. Mikäli jostain syystä jollekin tontille on mahdollista rakentaa kahden asunnon talo (paritalo), se tulee käydä ilmi selvästi. Paritalojen rakentaminen ranta-asemakavalla ei ole suotavaa ilman tarkempaa kaavallista suunnittelua.

Vastine:

Kaavassa on määrätty jo sallituksi ”yhden asuinrakennuksen ” rakentaminen sekä RA ja AO tonteille. Määräystä on tarkennettu käsittämään ” enintään yhden asunnon ”.

Rakennusoikeus ja mahdollisuus rakentamiseen tulee näkyä mahdollisimman suoraan ranta-asemakaavasta

Suoraan kaavakarttaa lukien rakentamisen ohjaus tulee näkyä selvästi. Kaavakarttaa selventävien kaavamääräysten tulee olla yksiselitteiset. Selvyyden mukaan erilaiset rakennuspaikat tulee jakaa eri määräyksiin. Karttaa katsoen asia tulee selvitä ja jos siitä ei selviä, niin kaavamääräyksiä lukemalla pitää havaita helposti, mikä on rakennusoikeus ja mitä saa rakentaa. Rakennusalan etäisyys rantaan ja rakennusmääräyksen etäisyydet eivät voi olla ristiriidassa (ranta-asemakaavoituksen tarkkuus ko. alueella).

Vastine:

Kaavamääräykset noudattavat ranta-asemakaavoissa yleisesti käytettyjä määräyksiä , Kaavakartta ja määräykset noudattavat juridisen pohjan, jonka mukaan rakentaminen

määräytyy.

Rakennusalojen rajat voivat sijaita lähempänä rantaa kuin eri rakennuksien etäisyydet rantaan on määrätty, esim. vierasmaja ja asuinrakennus saavat olla eri etäisyyksillä rannasta, mutta molemmat sijaitsevat rakennusalalla. Tämä on täysin loogista ja yksiselitteistä kaavamääräyksissä ja kaavakartalla. Metrimääräiset sitovat etäisyydet rantaan määrittävät rakennuksien paikat siten, että rakennukset tulee kuitenkin sijaita rakennusalalla (saunarakennuksilla omat rakennusalat). Kaavakartalle on lisätty rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus.

Rakennusoikeuksien kasvaminen

Esimerkiksi, kun RA-alue muuttuu kaavassa AO -alueeksi, samalla rakennusoikeus kasvaa 110 kem²:stä 500 kem² + mahd. vanhat rakennukset kahdella paikalla. Rakennusoikeudet voivat kasvaa, mutta se vaatii tonttikohtaista suunnittelua niin, että rakennuslupa voidaan helposti myöntää kaavan pohjalta.

Vastine:

Asuinrakennusten (AO) rakennuspaikkojen enimmäiskerrosalaa on vähennetty 350 k-m²:iin ja muutamalla suurella yli 5000 m² tontilla on osoitettu 450 k-m² / rakennuspaikka . Rakennuslupa voidaan myöntää kaavamääräyksen perusteella täysin normaalisti, kaavassa on osoitettu rakennusalat. Ranta-asemakaavassa rakentaminen suuremmalle tontille ja rakennusalalle poikkeaa luonnollisesti esim. asemakaava-alueen normaalisti noin 1000 m² tai vielä pienemmällekin tontille rakentamisesta ja suppeasta rakennusalasta, jolla pyritään mm. ohjaamaan rakentamista katualueiden läheisyyteen, mikä taas poikkeaa täysin ranta-asemakaavojen perustavoitteista rakennusten sijoittelussa tonteille. Kahdesta RA ja AO tontista on tehty havainnepiirroksot osoittamaan tonteilla tapahtuvan rakentamisen periaatteet.

Korttelin 1 tontin 1 AO -rakennuspaikalle ei vanhojen rakennusten lisäksi edes mahdu järkevästi 500 kem². Uusi rakentaminen alueelle vaatii vesihuollon rakentamista erilliselle paikalle. Lisäksi paikka sijaitsee sääksen vaikutusalueella.

Vastine:

Korttelin 1 AO tontille, ala 4900 m², mahtuu hyvin uusi asuinrakennus, vaikka vanha asuinrakennus halutaan maisema- tai muista syistä säilyttää paikallaan. Nykyiset huonokuntoiset lato ja saunarakennus voidaan korvata uudella saunalla ja talousrakennuksella. Sääksen osalta on saatu jo lausunto, jonka mukaan rakentaminen tontilla ei vaikeuta sääksen pesintää, kun rakentaminen tehdään pesintä-ajan ulkopuolella. AO tontin rakennusoikeus on muutettu 350 k-m².

Rakennusoikeuksia ei ole suunniteltu. Kaavan tulee ohjata rakentamista tarkemmin.

Vastine:

Rakennuslupa voidaan myöntää kaavamääräyksen perusteella täysin normaalisti, kaavassa on osoitettu sallitut rakennusalat. Ranta-asemakaavassa rakentaminen suuremmalla usean tuhannen neliömetrin tontilla ja suurelle rakennusalalle poikkeaa luonnollisesti asemakaava-alueen normaalisti noin 1000 m² tai jopa pienemmän tontin alueella tapahtuvasta rakentamisesta, jossa rakennusalakin on selvästi rajatumpi liittyen normaalisti tavoiteltuun rakennusten yhtenäiseen sijaintiin ja muotoon katujen varsilla.

Rakentamisen etäisyys rannasta

Vanhassa ranta-asemakaavassa on tarkasti määrätty rakentamisen paikat kaukana 30-80 metrin päässä rannasta. Esitetystä luonnoksessa saunat on laitettu kaikki 10 metrin etäisyydelle ja päärakennukset 20 tai 30 metrin etäisyydelle, vaikka rakennusoikeus moninkertaistuisi. Suunnittelun tarkkuus pienenee vanhasta ranta-asemakaavasta oleellisesti. Rakentamisen etäisyydet ja paikat tulee ensisijaisesti olla luotettavasti merkittynä suoraan kaavakartassa (ranta-asemakaavan tarkkuus).

Vastine:

Kaavamääräykset noudattavat ranta-asemakaavoissa yleisesti käytettyjä määräyksiä. Kaavakartta ja määräykset noudattavat juridisen pohjan, jonka mukaan rakentaminen määräytyy.

Rakennusalat voivat sijaita lähempänä rantaa kuin eri rakennuksien etäisyydet rantaan on määrätty, esim. vierasmaja ja asuinrakennus saavat olla eri etäisyyksillä rannasta, mutta molemmat sijaitsevat rakennusalalla. Tämä on täysin loogista ja yksiselitteistä kaavamääräyksissä ja kaavakartalla. Tonttien pinta-alat ovat keskimäärin noin 4000-8000 m² suuruisia, joten rakennukset voidaan sijoittaa tonteille häiritsemättä naapuritontteja tai maisematekijöitä.

Rakentamisen etäisyydet on otettu suoraan rakennusjärjestyksestä. Tulee huomioida, että rakennusjärjestyksen määräyksiä voidaan soveltaa lupaharkinnassa. Ranta-asemakaavassa määräykset ovat sitovammat – suunnitellummat ja siten kaavan pitää olla tarkempi.

Rakennuslupaharkinnassa ei voida enää kyseenalaistaa ranta-asemakaavan ratkaisuja kovin paljon. Kaava tulee laatia niin, että rakennusvalvonnan ei tarvitse kyseenalaistaa kaavoittajan ratkaisuja, ja luvat voidaan myöntää kaavan pohjalta helposti.

Vastine:

katso edellisen kohdan vastine.

Rakennuspaikkojen koot pienemmiksi

Rakennuspaikkojen koot ovat liian suuret. Kun rakennuspaikat liitetään vesihuoltoverkostoon ja ranta-asemakaava suunnitellaan siltä pohjalta, ei rakennuspaikkojen tarvitse olla esitetyn suuruisia. Voidaan hyvin ottaa kaavatonteista pois pituutta maisemapelloilta ja näin säästy peltoaluetta ja peltomaisemaa.

Varsinkin metsäalueen korttelin 8 tontit 2 ja 3 ovat aivan liian suuria eivätkä ohjaa rakentamista. Tontin 3 pituus on 200 metriä ja päärakennuksen rakennusalakin on 150 metriä pitkä.

Rakennuspaikat ja rakennusalat tulee suunnitella tarkemmin.

Rakennuspaikkojen kokoja ei ole tarkemmin kerrottu kaavassa eikä selostuksessa.

Vastine:

Priikoolinniemen rakennuspaikkoja on pienennetty peltoalueilla soveltuvin osin. Vanhan rantakaavan kortteli 5 rakennuspaikat 4 ja 5 ovat lähes yhtä suuria kuin kaavaluonnoksessa oli esitetty korttelin 8 tontit 2 ja 3. Rantatonttien rakennusalat voivat olla suuria, rakennuspaikkojen koot on lisätty kaavaselostukseen, tonttien rajausten harkinta kuuluu pääosin maanomistajalle, kun kyse on maanomistajan kaavasta, jossa mainitut rakennuspaikat on suunniteltu vielä maanomistajatahon omaan käyttöön. Korttelin 5 rakennuspaikan 5 kokoon vaikuttaa myös alueelle osin sijoittuva sm-alueen osan määräys, joka rajoittaa rakentamista osalla tonttia.

Korttelin 9 tontin 2 edessä on vesijätöaluetta/ vetistä aluetta noin 30 metriä. Mikäli kohtaan tulee rakennuspaikka, pitää alue ruopata tai täyttää tai tehdä pitkä laituri, jotta se olisi käyttökelpoinen. Pohjakartta antaa paikasta liian hyvän kuvan. Kohta on ranta- asemakaavassa M-aluetta ja osayleiskaavassa RA-aluetta. Ranta-asemakaavassa 1988 siirrettiin suurempi vapaanrannan alue (yleiskaava) tähän pienempään kohtaan 90 > 60 metriä, koska ranta on alavaa ja mitä ilmeisimmin hyvä kalojen kutulahti.

Vastine:

Korttelin 8 (numero muuttunut) tontin 2 alue muodostaa hyvin rakennettavan rakennuspaikan, toisaalta vapaa-alueena tontti on aivan liian pieni rantaviivan suhteen, kun molemmilla puolilla on jo rakennetut tontit. Vapaaranta-alueilla tulisi olla vähintään 250 m rantaviivaa, jotta rannalla olisi merkitystä jokamiehen oikeudella kulkemiseen (yleinen suunnittelukäytäntö). Myös yleiskaava puoltaa rakennuspaikkaa kohtaan.

Muutoksen osoittaminen selostuksessa

Rakennuspaikkojen enimmäismääriä, rakennusoikeuksien enimmäismääriä, rakennetun rantaviivan määriä, rakentamisalueiden pinta-aloja ei ole selvitetty ja siten muutos ei ole selvillä/ näkyvillä. Mitalliset määrät liittyvät kaavan mitoitukseen ja vaikuttavuuden arviointiin sekä lausuntojen antamiseen. Kunnassa on siksi tehty kartallinen vertailuaineisto, joka on liitteenä 1 sekä jäljempänä kaksi taulukkoa kohdassa 3.

Vastine :

Kaavaselostuksen mitoituskohdassa selostettu em. asiat, rakennuspaikkojen pinta-alat on mitattu jo aiemmin ja on lisätty kaavaselostukseen. Kaavojen mitoistarkastelu perustuu nykyisin emättilamitoitukseen, joka tuli voimaan v. 2000 MRL uudistuksessa, vanhojen kaavojen mitoitusperusteita ei enää verrata nykyisin pelkästään käytettävään ns. emättilamitoitukseen. Rakennuspaikkakohtaiset enimmäisrakennusoikeudet on lisätty kaavakartalle.

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet MA

Alueet on kaavaluonnoksessa M-merkinnällä, jolla ei käytännössä ole mitään ohjausvaikutusta. M-merkintä tarkoittaisi, että alueella ei ole säilytettävää kulttuurimaisemaa kaavoituksen jälkeen. Miten nykyinen valtakunnallinen kulttuurimaisema on otettu kaavassa huomioon?

Vanhassa ranta-asemakaavassa ja nykyisessä kaavaluonnoksessa rakennuspaikat ulottuvat pitkälle peltoalueille. Jäljelle jäävät maisemakokonaisuudet tulisi suunnitella järkeviksi ja merkitä MA-merkinnällä Priikoolinnokan alueella. Kun rakennuspaikat liitetään vesihuoltojärjestelmään, ei rakennuspaikkojen tarvitse ulottua pitkälle maisemapeltoalueille.

Vastine:

Kaava-alueen kaikki peltoalueet eivät ole ns. maisemallisesti arvokkaita, valtakunnallinen arvokas maisema-aluearjaus käsittää usean kunnan alueella kymmeniä tuhansia hehtaareita, joilla sijaitsevat pellot ovat vain pieneltä osin merkitty MA-alueina. Kaavassa on osoitettu merkittäväksi Hietaniemen talouskeskuksen eteläpuoliset lähipellot MA-alueina. Kaavaan on lisätty yleismääräys kaava-alueen kuulumisesta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kaavaehdotuksen rakennusalat on muutenkin jo ohjattu ja merkitty siten, että mm. Priikoolinniemen keskeisille maisemaan vaikuttaville peltoalueille ei tule rakennuksia.

Kaavaluonnoskartaalta eivät erotu ollenkaan peltomaisemat (samaa M-aluetta kuin metsät). Kaavatontit ja rakennusmassat tulee sijoittaa (havainnekuva) väritetyn kartan esim. peruskartta ja/tai ilmakuvan päälle. Lisäksi rakentamisesta maisemaan tulee laatia sovittamiskuvat (valokuvat, havainnekuvat) kerrosluvun ja rakennusoikeuden mukaisina rakennusmassoina.

Vastine:

Havainnekuvia ei ole normaalisti ranta-asemakaavoissa eikä ainakaan niin yksityiskohtaisia kuin esim. kunnan keskustan asemakaava-alueilla. Havainnekuvat olisivat muutenkin ranta-asemakaavojen suurilla tonteilla lähinnä viitteellisiä, koska vasta tulevat tontinomistajat suunnittelevat oman rakentamisensa tarkasti kullakin tonteilla kaavamääräysten rajausten mukaisesti. Kaavaehdotukseen on kuitenkin tehty mallihavainnepiirroksiset kahdelle RA ja AO tontille.

Hietaniemen kartanon peltoaukeat tulee merkitä kokonaan MA-merkinnällä ja näin todeta, että alue on hieno ja Vesilahden kulttuurimaiseman oleellinen osa.

Vastine:

Kartanon eteläpuoliset peltoalueet on osoitettu MA-alueina. Kartanon talouskeskus on aktiivinen ja omistajaperheen asuma maatila ja keskuksessa harjoitetaan jatkossa matkailu- ja kokootumiselinkeinotoimintaa, jolloin kaavamääräys ei saa estää tai haitata elinkeinojen harjoittamista ja niiden kehittämistä. Rannan puoleinen talouskeskuksen peltoalue ei myöskään näy maantieltä laskevan maanpinnan vuoksi talouskeskuksen ja rannan välissä.

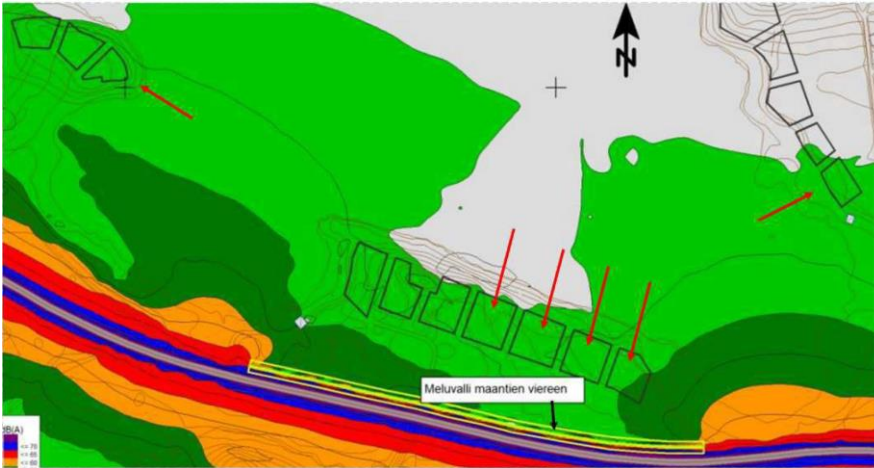
Kaavaan on lisätty yleismääräys kaava-alueen kuulumisesta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueen ja alueen huomioisesta maankäytössä. Priikoolinniemen peltoalueita on säilytetty kaavassa luonnosvaihetta enemmän pienentämällä rakennuspaikkoja.

Melut (kommentoidaan vain tätä kohtaa)

Maantien meluarvot ovat liian suuret uisille lomarakennuspaikoille, vaikka maantien viereen rakennettaisiin pitkä kolmen metrin korkuinen meluvalli (alla on meluselvitys kuva 5). Meluselvitykseen ei sisälly melumallinnusta tonttien rakentamisen suhteen (massoitteisuus) niin kuin asemakaavoissa aina ja suunnittelutarveratkaisuissakin tällaisissa kohteissa vaaditaan.

Todetaan meluvallista seuraavaa: meluvalli ei voi sijaita noin lähellä tietä, koska kohtaan on

tulossa kevyenliikenteen väylä. Mallinnuksessa ei ole myöskään otettu huomioon, että rakennuspaikkojen liityntä maantiehen katkaisee meluvallin ja näin ollen sen hyöty pienenee oleellisesti. Yhtenäisestä meluvallista huolimatta melu ylittyy vihreällä värillä olevilla alueilla. Vaalean- ja tummanvihreällä olevilla alueilla melut ylittyvät. Lisäksi tulokset ja suositukset kohdassa 6 todetaan, että "Harmaalla värillä esitetyillä vyöhykkeillä (40 - 45 dB, klo 07-22) ohjearvot voivat laskentatarkkuus huomioon ottaen alittua tai olla ohjearvon tasalla."



Kuva: Meluvyöhykkeet 2040 päivä - meluvalli (keltainen) tsv+3 m maantien varressa. Punaisten nuolien paikat on kaavaluonnoksessa kaavoitettu loma-asumiseen, joilla melut varmasti ylittyvät, vaikka alueelle rakennettaisiin ko. meluvalli. Tämän lisäksi tarvittaisiin lisäksi tonttikohtaista suojausta rakennuksiin yms.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa (kartassa ja selostuksessa) ei ole esitetty meluvallin rakentamista eikä se maisemallisesti hienoon peltomaisemaan soviikaan. Tällaisilla selvillä melualueilla ei Lempäälän nauhataajamassakaan ole voitu kaavoittaa nykyisiä rakennuspaikkoja tonteiksi (Linnajärventien alue). Melumallintajan kommentit pitää lukea hyvin huolella. Ne on kirjoitettu epäselvästi ja niissä kerrotaan erikoisesti rakennuksen käyttööntöövaiheen mittauksista yms. Kaavoituksessa eikä rakennusluvassakaan voida soveltaa ko. melumittauksia varsinkaan, kun kyse on tulevaisuuden meluista.

Kaavaluonnoksen meluasioihin kevyesti suhtautuminen liittyy ilmeisesti siihen, että alueella on aikomus tulevaisuudessa soveltaa loma-asuinalueillakin varsinaisen asumisen melumääräyksiä. Meluselvityksen alussa todetaan seuraavaa:

"Tarkastelualue tulkitaan tässä selvityksessä, että se ei ole taajama-alueita, joten loma-asumiseen käytettävillä tonteilla sovelletaan kyseisille alueilla annettuja ohjearvoja. Taajamassa voitaisiin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja. Hietaniemen kaava-alueella vastakkaiselle puolelle Vesilahdentietä on laadittu vuonna 2021 Metsä mantereen asemakaava. Kaavassa on esitetty merkittävä teollisuusalue sekä yli 40 AO-tonttia. Tämä saattaa muuttaa nyt tarkasteltavan alueen "statuksen" taajama-alueeksi, jolloin Hietaniemen ranta-asemakaavassakin voitaisiin soveltaa loma-asunnoille asumiselle käytettäviä melun ohjearvoja."

"Asumiseen käytettävien alueiden ja tonttien voidaan katsoa olevan ns. vanhalla alueella, jolloin sovelletaan lievempää 50 dB yöohjearvoa."

Kaavaluonnoskartan yleismääräyksiin on laitettu "Korttelin 3 RA rakennuspaikoille ja korttelin 4 RA rakennuspaikoille 4, 5, 6 ja 7 sekä korttelin 5 RA rakennuspaikoille on suunniteltava ja todennettava riittävä melusuojaus joko rakennuslupavaiheen mallinnuksin tai rakennuspaikan käyttööntöövaiheen melumittauksin, ja tarvittaessa toteuttaa rakentamisajankohdan mukaiset

melun ohjeavot alittavat piha- ja oleskelualueet aitauksin".

Meluselvityksen tuloksia ei ole otettu huomioon kaavoituksessa riittävällä tavalla. Meluselvitys on myös osin puutteellinen. Ei ole selvitetty, onko meluarvot saavutettavissa järkevästi rakentamisen keinoin ilman tienvieressä olevaa meluvallia. Meluselvitystä voidaan lukea myös siten, että sen mukaan lähimpien loma-asuntojen suojaaminen meluilta ei ole järkevästi mahdollista ilman tienviereen rakennettavaa meluvallia.

Vastine:

Meluselvitystä on täydennetty kahteen otteeseen, viitataan myös viranomaislautakunnan lausuntoon, jossa on todettu kaava-alueen muuttuminen jatkossa taajama-alueeksi Mantereenmäen kaava-alueen jo aloitetun rakentamisen myötä, jolloin melun osalta tullaan noudattamaan jatkossa taajama-alueen ohjearvoja.

Kaavaehdotukseen on tehty vielä melumallinnus kunnan pyynnöstä korttelin 4 rakennuspaikoille 6 ja 7 ja mallinnus on täydennetty meluselvitykseen.

*Ranta-asemakaavan kyseessä ollen luotettavaa melumassoittelua ei voida yleensä esittää kaavavaiheessa, koska tonttien rakentamisen yksityiskohdat määräytyvät vasta tulevien tontinomistajien omien rakentamissuunnitelmien mukaan. Kaavassa on yleismääräys melun-
torjunnan selvittämisestä ennen rakennuslupien myöntämistä kullekin rakennuspaikalle.*

2. Kaavan sisältövaatimukset ja Priikoolinnokka

Rantaosayleiskaavan mukaisuus ja rakentamisen tehokkuuden lisääminen:

Kaavassa on alueita, jotka eivät ole rantaosayleiskaavan mukaisia. Muutosten tulee olla hyvin perusteltavissa. Rakentamisalueita ei voida ottaa molemmista kaavoista.

Jos perustellaan, että yleiskaava on vanhentunut, se voi olla ja on vanhentunut myös muissa asioissa kuin rakennuspaikkojen rakennusoikeudessa. Mikäli rakennusoikeutta lisätään, tulee myös muita arvoja lisätä ja huomioida kokonaisuutta, muuten yleiskaavan vanhentuneisuus tulee korjata ensin. Asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen nykyisten sisältövaatimusten tulee täyttyä.

Vastine:

Kaavojen sisältövaatimusten voidaan katsoa täyttyvän MRL:n mukaan käsittelyssä olevassa kaavaehdotuksessa. Yleiskaavojen sisältövaatimusten täyttymistä on tarkemmin selvitetty kaavaselostuksessa.

Kaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

Rantojen loma-asutusta koskevien kaavojen erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 § 1 mom) asemakaavan sisältövaatimusten lisäksi korostavat erityisesti luonnonolojen ja maiseman sekä vesiensuojelun ja virkistystarpeiden huomioon ottamista. Nämä vaatimukset johtuvat muun muassa ranta-alueiden maisemallisesta herkkyydestä, vaihtelevista luonnonolosuhteista sekä vesiensuojelun ja virkistykseen tarpeista.

Kaava-alueella ja sen vaikutuspiirissä olevasta asutuksesta johtuvat virkistystarpeet on otettava huomioon. Tämä voidaan toteuttaa osoittamalla erityisiä virkistysalueita.

Vapaa-ajan asumisen muuttuminen ympärivuotiseksi ja vakituiseksi asumiseksi lisää myös virkistykseen soveltuvien alueiden tarvetta. Lisäksi rantaan voi kohdistua seudullisia ja maakunnallisia virkistystarpeita.

Sen lisäksi, mitä yleis- ja asemakaavasta muutoin säädetään, on katsottava että

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Vastine:

Kaavojen sisältövaatimukset MRL:n mukaan voidaan katsoa täyttävän käsittelyssä olevassa kaavaehdotuksessa, yleiskaavan sisältövaatimuksia on selvitetty kaavaselostuksessa ja muissa kaava-asiakirjoissa.

Kunnan tavoitteet käynnistämissopimuksessa

"Kunnan esittämiä tavoitteita ja lähtökohtia sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle."

"Kaavan laatimisessa tulee ottaa huomioon nykyinen ranta-asemakaava, osayleiskaava ja muut maankäytön suunnitelmat (maakuntakaava). Suunnittelun avuksi tulee tehdä tarvittavat kattavat selvitykset. Kaikkia alueita ei voida varata yksityiskäyttöön vaan tulee ottaa huomioon yleinen tarve (venevalkamat, virkistysalueet, yhtenäinen vapaarannan osuus."

Vastine:

Kaavassa on huomioitu maakuntakaava, yleiskaava ja voimassa olevan ranta-asemakaavan periaatteet, selvitykset on tehty MRL:n mukaan, maanomistajan ranta-asemakaavassa ei tarvitse osoittaa tässä tapauksessa vielä eri kunnan (Vesilahti) puolella oleville ja tuleville uusille asukkaille virkistyspaikkoja, kun taas kauempana Lempäälän keskustaajaman alueella sekä Vesilahden kirkonkylän puolella yleiset virkistystarpeet kuuluvat luonnollisesti hoidettavaksi kuntien omilla alueilla ja kuntien omilla toimenpiteillä. Vapaata jokamiehen oikeudella käytettävää rantaa jää kaavassa noin 3.5 km eli noin 63 % rantaviivasta sisältäen useita pitkiä yhtenäisiä vapaaranta-osuuksia, kun yleinen käytäntö ranta-asemakaavoissa on osoittaa noin 50 % rantaviivasta vapaaksi. Jokamiehen oikeuden perusteella käytettävää vapaata rantaviivaa jää alueelle noin 3.5 km (63 % koko rantaviivasta) moneen eri paikkaan pitkinä yhtenäisinä osuuksina. Vapaita yhtenäisiä ranta-alueita jää runsaasti kaava-alueelle.

Yleiset alueet ranta-asemakaavassa:

Alue on laaja ja rantaa on paljon. Rakennusoikeuden lisäyksen ja käyttötarkoituksen muutosten lisäksi tulee ottaa huomioon lisääntyneet virkistystarpeet ja asukkaiden pääsy rannalle (yleiskaavan vanhentuneisuus). Nyt kaavasta on poistettu pienet asemakaavassa olevat " yhteiskäyttöalueet - erityisalueet (LV, VP), paitsi yksi LV, jossa on rasiitteita.

Kunnalle osoitetuista virkistysalueista tulee mahdollisesti MRL 101 §:n mukainen korvausvelvollisuus.

Vastine: Kaavassa on huomioitu maakuntakaava, yleiskaava ja voimassa olevan ranta-asemakaavan periaatteet, selvitykset on tehty MRL:n mukaan, maanomistajan ranta-asemakaavassa ei tarvitse osoittaa tässä tapauksessa vielä eri kunnan (Vesilahti) puolella oleville ja tuleville uusille asukkaille virkistyspaikkoja, kauempana Lempäälän keskustaajaman alueella sekä Vesilahden kirkonkylän puolella virkistystarpeet hoidetaan luonnollisesti kuntien taholta. Vapaata rantaa osoitetaan kaavaluonnoksessa noin 3.5 km eli noin 63 % rantaviivasta, kun yleinen käytäntö ranta-asemakaavoissa on osoittaa noin 50 % rantaviivasta vapaaksi.

Herrainsaaren mantereelle siirrettyjä tontteja varten vanhassa kaavassa ollut LV-alue (venevalkama) on luonnollisesti poistettu tarpeettomana kaavassa talouskeskuksen rannasta, kun tontit saaresta on siirretty mantereelle. Sama koskee Priikoolinniemiessä olleita poistettujen yhteisrantaisten tonttien yhteiskäyttöisiä ranta-alueita.

Priikoolinnokka

Priikoolinnokan niemenpään alue on hieno ja aivan erityinen - hienoimpia paikkoja Lempäälässä, joka tulee säilyä. Alue on nykyiselläänkin jo "valmis" luonto-/retkeilyalue. Alueella on myös erityistä kulttuurimaisemallista ja maisemallista arvoa valtakunnallisella kulttuurimaisema-alueella.

Alue tulee huomioida kaavassa jollakin muulla merkinnällä kuin M, jolla lähes kaikki muut alueet on merkitty paitsi rakennuspaikat. Niemen päähän on kaavaluonnoksessa lisätty osa-alue, jolle vaaditaan maisematyöluupa MRL 128 §. Tällä merkinnällä ei kuitenkaan todellisuudessa ole ohjaavaa vaikutusta. Avohakkuun tekemiseen tarvitaan maisematyöluupa, mutta käytännössä se ei rajoita mitään.

Niemenpään alue tulee merkitä kaavamerkinnällä VL/s eli lähivirkistysalue säilytettävä luonnontilaisena. Alueella ei saa tehdä avohakkuuta eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa. Alueella ei saa kaataa puita tai suorittaa muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyöluupaa. Alueen eteläpuolelle tulee lisätä VP-1 alue yleiseksi tai vähintään alueen rakennuspaikkojen uimapaikaksi vanhan ranta-asemakaavan mukaisesti. Kaikilla kaavan rakennuspaikoilla ei ole tai ei mahdollisesti tule olemaan hyvää uimarantaa oman rakennuspaikan kohdalla. Lisäksi vanhan ranta-asemakaavan VP-2 aluekin tulisi jättää puistoalueeksi ja mahdollisesti laajentaa, koska Priikoolinnokan itäranta ollaan muuten kaavoittamassa kokonaan rakentamiseen ja muuttamassa yleiskaavan vastaisesti suurimmaksi osaksi vakituisen asumisen alueeksi.

Niemen alueella ei tule kaavoittaa kahta lomarakennuspaikkaa jyrkässä maastossa, jonne vesihuoltoverkoston vieminen ei ole kustannustehokasta. Katso alempi kohta vanhan ranta-asemakaavan perustelut, joissa yleiskaavan mukaista rakentamisaluetta on jopa kavennettu pohjoispäässä 72 metriä.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on huomioitu vanhan yleiskaavan rakentamisalue, siirtämällä länsirannan rakennuspaikkoja alaspäin. Priikoolinniemen koko kärkialue säilyy MY-alueena, jossa vaaditaan maisematyöluupa metsänhoitoon. Alue säilyy yleisiltä virkistysalueilta saatujen käyttökokemuksen mukaan paremmassa kunnossa ja rauhallisempina maanomistajan omassa valvonnassa MY-alueena tiukoin määräyksiin kuin julkisessa omistuksessa, jolloin alueelle tulee kokemuksen mukaan ja leviää helposti erilaista häiriökäyttäytymistä eikä aluetta valvota, tässä pitää huomioida myös Priikoolinniemen jo olevan ja uuden tulevan loma- ja vakituisen asutuksen vaatima rauhallisuus asuinympäristönä, kaksi vanhan ranta-asemakaavan mukaista pientä VP aluetta ei ole tarpeen osoittaa uudessa kaavassa, koska vanhasta kaavasta on poistettu kaksi yhteisrantaista loma-rakennuspaikkaa, lisäksi kaikilla Priikoolinniemen vanhoilla ja tulevilla uusilla tonteilla on oma ranta, jossa uiminen luonnollisesti tapahtuu lähisaunasta tai ilman saunaa ja veneet pidetään omassa rannassa. Priikoolinniemen kärjen vapaaksi jäävän rannan noin 500 m niemen itäpuolelle jää myös noin 150 m mittainen vapaa-alue SM-alueen taakse rantaan ja länsipuolelle alas noin 250 m:n vapaa rantaosuus. Yhtenäistä vapaata rantaa jää Priikoolinniemen alueelle kolmeen eri kohtaan noin 0.9 km.

3. Mitoitus rakennuspaikat ja rantaviiva

Rantaosayleiskaavan 1993 mitoituslaskelma on hyvin monimutkainen ja eri järvillä/alueilla käytetään joko virkistysarvon ja/tai maaympäristön perusteella laskettua mitoitusarvoa. Molemmissa laskutavoissa otetaan hyvin monia asioita huomioon ja pienemmästä arvosta tulee

ko. alueen mitoittava arvo. Laskelma on laaja ja sen palauttaminen alkuperäisiin lähtötietoihin on lähes mahdotonta. Lopputulema laskelmasta on ollut, että kartanon maille 407-1-8 (1959) on saanut rakentaa. Manner 31,03 (31)+ saari 2,35+1 (lautakunnan erillispäätös mitoitukseseen)+ 0,78 (1) Hulausjärvi. Yhteensä 36 rakennuspaikkaa. Tuolloin rakentamattomia paikkoja oli jäljellä 23 kappaletta. Kartanon maiden alueella rantaosayleiskaavassa toteutuvaksi lopulliseksi mitoitusluvuksi on merkitty 6.2. Erinäisistä syistä lopullinen mitoitusarvo voi olla suurempi kuin laskennassa saatu. Mitoituksessa rakennusoikeudet ovat lisäksi olleet hyvin pieniä per rakennuspaikka, eikä varsinaisia asuinrakennuksia ole montaa.

Alla on järvi- ja aluekohtaisen mitoituslaskeman lopputulos kartanon alueelta. Rakennusoikeuksien jakautumisesta on lisäksi erillinen laskelma. (Taulukosta voi huomata, että rantaviivan pituus ei ole muunnettua rantaviivaa ainakaan saarten osalta.

Osa-alueen nimi ja n:o Järvi/vesistöalueen nimi ja n:o	Pinta-ala ha	A		Mitoitus/peruste			B Lisä- raken- nusoi- keus	Ranta-asuntojen enir- mäismäärä, as.tiheys ja vesipinta-ala/asi-		
		Ranta- viiva km	Nyk.raken- nuskanta loma- as. as. rak.	vir- k arvo	maa- ymp.	muu		Ranta-asuntoja/km (k.aste)	kpl	kpl/km
6.10 Toutonen/Hietaniemi	5.78	7	6	44.1	5.8(45)	0	23	36	6.2	
- Herrainsaari	5.5	0.94	-		2.5(25)		2	2		
- Kourasaaret (2)	1.2	0.45	1			0		1		

Samaan aikaan rantaosayleiskaavan kanssa laadittavana ollut ranta-asemakaava 1988 poikkeaa rantaosayleiskaavan mitoituksesta. Ranta-asemakaavassa 1988 on selvät perustelut poikkeamisille (alla selvitettyinä tärkeimmät). Ranta-asemakaavaan 1988 ei liittynyt omaa mitoitustarkastelua.

Vanhan ranta-asemakaavan 1988 yleiskaavan vastaisuuden perusteluja:

Ranta-asemakaavassa 1988 on perusteltu eroja rantaosayleiskaavaluonnokseen muun muassa seuraavasti: Erityisiä ehdotusvaiheen perusteluja ei ole vaan nämä ovat myös lopullisen kaavan perustelut selostuksessa.

Rantaosayleiskaavaluonnokseen verrattuna rakennuspaikkojen lukumäärä on noussut verrattuna yleiskaavaan. Muutosta on perusteltu sillä, että rakentamiseen käytettyä rantaviivaa on vähennetty merkittävästi useissa paikoissa (3.31) kymmenillä metreillä. Yhtenäiset rakentamattomat alueet on laajentuneet.

"Ennen kaikkea Priikoolinnokan pohjoisosasta jää vapaaksi noin 100 m enemmän kuin kunnan rantaosayleiskaavaluonnoksessa on jätetty."

2022-11: Todellisuudessa alue kaventui ja alueen raja siirtyi 72 metriä etelämmäksi. Alueelle on kaavoitettu yhteiskäyttöuimaranta kaikille rakennuspaikoille eli puistoalue VP-1. Saa rakentaa 20 m² uimakopin.

"Priikoolinnokan ja Luhdankannan välisellä alueella on kahdeksan rakennuspaikan kortteli, kuten rantaosayleiskaavaluonnoksessakin, mutta se on noin 90 metriä pienemmällä alueella kuin rantaosayleiskaavaluonnoksessa. Näin ollen saadaan tämän korttelin ja Priikoolinnokan länsilaidan korttelin väliin yhtenäisempi vapaa-alue kuin rantaosayleiskaavaluonnoksessa."

2022-11: Todellisuudessa alue on kaventunut 91 metrillä.

Priikoolinnokan itärannalla on tehty vapaa-alueen siirtoja ja siellä vapaa rantaviiva on vähentynyt.

Uuden omakotirakennusten rakennuspaikkojen rakennusoikeutta perustellaan tulevaisuuden tarpeilla.

Rantamaiseman suojelemiseksi saunat tulee sijoittaa vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta. Varsinaiset rakennukset on sijoitettava pääosin rantapuustovyöhykkeen ulkopuolelle metsänreunan tuntumaan. Rakennusten harjasuunta- ja puustutuksin pyritään myös maisemakuvan korkeaan laatuun.

Kaavassa on saunoille määritelty tarkka rakennusala, kuten päärakennuksillekin. Melkein kaikille rakennus aikoille on määrätty harjasuunta.

Kaavaluonnoksen 2022 mitoitus:

Kaavaluonnoksessa 2022 on laadittu oma yksinkertainen rantamitoitus, joka ei perustu rantaosayleiskaavan mitoituslaskelmaan eikä sitä ole tarkemmin selvitetty (matemaattinen laskelma). Rantaosayleiskaavan mitoituslaskelma on tehty eri lailla.

Lempäälän rantaosayleiskaavan 1993 mitoitus on niin suuri, että rakennuspaikkamäärien lisääminen on ollut mahdotonta, ja siksi varsinaisia ranta-asemakaavoja ei ole oikeastaan laadittu Lempäälässä 1980-luvun jälkeen.

Rakennetut tai rakennettavaksi merkityt paikat ja rantaviiva emätilan alueella ja kaavoissa

Kaavan ulkopuoliset rakennuspaikat Hietaniemen - Priikoolinnokan alueella (ei Säijä) rannalla, jotka on erotettu emätilasta, ovat pohjoisesta etelään (alleviivatut AP alueella /vars as.rak.) 1-21

(saari), 1-42, 1-40, 1-36, 1:32 (yhtiö, Royk mitoitus 2 nykyään 3); 1:58 (royk mitoitus 2 nykyään 1), 1:37, 1:43; 1:44, 1:25; 1:26 = yht. 7 x RA ja 6 x AO. Lisäksi on erotettu tila 1:28 (ei rakennuspaikka, valtion omistuksessa) 100 metriä rantaviivaa.

Tilat 1-42, 1-40, 1-36 ja 1-37 sekä 1-38 on erotettu rantaosayleiskaavan vahvistumisen 1993 jälkeen kartanon kantatilasta. Myös tila 1-34 on erotettu (saaret ovat lähtöisin kartanon maista, mutta ei *ole rakennuspaikka*, vaikka paikkaan onkin ilmaantunut jokin lomarakennus).

Taulukko (alla): Rakennuspaikkatarkastelu emätilan alueella kaavoitettavalla kiinteistöjen 1:38 ja 1:41 alueella: Asia on havainnollistettu liitteenä 1 olevilla kartoilla.

	Kaavaluonnos 2022	Ranta- asemakaava 1998 nykyinen luonnosalue	Rantaosayleiskaava (1980-1993) nykyisen luonnoksen alueella	Muut emätilasta jo erotetut rantarakennuspaikat
Tilakeskus	omakotitalo + uudet ei rajoitettu alue jaettu kahdeksi	2 omakotitaloa	2 omakotitaloa	0
Omakotitalot	12 + vanhat ja yhdessä kaksi rakennusala	5	1	6
Loma- asunnot	16	21 +2 ei omarantaista	24	7
yhteensä muuta	27 + ?	28 + 2	27	13

Taulukko (alla): Rantaviivan käyttäminen rakentamiseen ja virkistykseen kaava-alueella tiloilla 1-41 ja 1-38. Asia on havainnollistettu liitteenä 1 olevilla kartoilla.

	Kaavaluonnos 2022	Ranta- asemakaava 1998 nykyinen luonnosalue	Rantaosayleiskaava (1980-1993) nykyisen luonnoksen alueella	Muut emätilasta jo erotetut rantarakennuspaikat (ROYK)
Loma- asuinrakentaminen	1227	1301	1938	489
Omakotitalot ja tilakeskus (sauna 50)	1094	600	220	290
Yhteensä	2321	1901	2158	779
Yhteinen / virkistys LV, VL, VP	20	95	0	0

Vastine:

Kaavan ns. emätilamitoitus on selvitetty emätilalaskelman mukaisesti ja sitä koskeva taulukko ja rantaviivan muunnostiedot ovat kaavaselostuksessa. Mitoitus laaditaan nykyisin pääsääntöisesti emätilamitoituksen mukaan eli vanhojen kaavojen vielä toisistaan ristiriitaisia ja poikkeavia mitoitustuloksia ei voida luotettavasti käyttää. Voidaan kuitenkin todeta, että tässä kaavaehdotuksen mitoitus noudattaa pääosin laskenta- ja eri mitoitusmenetelmien erot huomioiden vanhan ranta-asemakaavan sekä vanhan rantayleiskaavan mitoitustasoja emätilan alueella. Pienet erot mm. vapaa-alueissa johtuvat taas siitä, että nykyisillä suuremmilla rakennusoikeuksilla tarvitaan myös suurempia rakennuspaikkoja ja rantaviivan määriä viereisten rakennuspaikkojen omaa rauhaa

varten. Kaavaluonnokseen (5.2022) verrattuna vapaan rantaviivan määrä on kuitenkin vielä kaavaehdotuksessa lisääntynyt Priikoolinniemen kärjen alueella sekä itärannalla SM-alueen takana.

Priikoolinniemen VP-alueet on poistettu tarpeettomina, kun vanhan kaavan yhteisrantaiset rakennuspaikat (2 kpl) on poistettu ja omarantaisilla tonteilla uiminen tapahtuu aina omassa rannassa saunasta tai ilman saunaa. Herrainsaaren kulkua (2 RA tonttia vanhassa kaavassa) varten kaavassa ollut LV alue on poistettu tarpeettomana, kun tontit on siirretty Luhdankankaan alueelle mantereella.

4. Yhteenveto

Rantaosayleiskaavassa on rakennuspaikkojen vastapainoksi tarkasti suunniteltu ja mitoitettu alueet vapaan rannan osuuksiksi. Kaavan mukaan näin turvataan muun muassa jokamiehenoikeuden käyttö ranta-alueilla eli kaikkien vapaa liikkuminen ja rantautuminen. Mitä tehokkaampaa maankäytöllisesti rakentaminen on ja mitä lähempänä taajama-alueita paikka sijaitsee, sitä tärkeämpää on vapaa-alueiden ja virkistysalueiden merkitys.

Ranta-asemakaavaa voidaan suunnilla uudestaan uusista nykyaikaisista lähtökohdista käsin, jossa huomioidaan rakennusoikeuksien lisääminen, vesihuoltoverkoston rakentaminen, valtakunnallinen kulttuurimaisema-alue, muinaismuistoalueet, virkistysalueet, uuden pyörätien suunnittelu maantien varteen sekä lisääntyvän melun vaikutukset läheisiin lomarakennuspaikkoihin. Kaava tulee laatia siten, että se täyttää nykyisiltä kaavoilta vaadittavat sisältövaatimukset.

Rakennusoikeuksien lisääminen ei ole ongelmallista, jos rakennuspaikkojen/ rakennusmassojen/ rakennusalojen sijoittelu on suunniteltu huolellisesti. Kun alueet suunnitellaan liitettäväksi vesihuoltoverkkoon, rakennusoikeudet voivat olla suurempia eikä kaikissa paikoissa tarvita suuria tontteja, ja näin muun muassa maisemapeltoja voidaan säästää. Luonnoksessa on joissakin rakennuspaikoissa jopa yli 3-4 kertaiset rakennusoikeudet. Kaavaehdotus tarvitsee tarkempaa tonttikohtaista suunnittelua, joka nyt puuttuu.

Merkityksellisempää tai yhtä merkityksellistä kuin rakennuspaikat, on rakennetun rantaviivan määrä ja pirstaleisuus, sekä virkistys- ja muuhun käyttöön varatut alueet ja niiden sijainti.

Kaavan tulee perustua yleiskaavan ohjaukseen myös mitoituksen osalta. Uusi erilainen mitoitusperuste vaatisi todella hyvän selvityksen ja perustelut sekä tarkan laskelman, jota selostuksessa ei ole.

Rantaosayleiskaavassa 1993 on päätetty rakennettavat alueet ja ranta-asemakaavassa 1988 on perustellusti tehty rantaosayleiskaavan vastaisia ratkaisuja. Rakennuspaikkoja on lisätty ja käyttötarkoituksia on muutettu varsinaiseen asumiseen. Näitä toimia on perusteltu vuoden 1988 kaavassa muun muassa Priikoolinnokan rakentamisalueen siirrolla 72 metriä etelämmäksi ja Priikoolinnokan ja Luhdankannan välisen alueen 90 metrin suuruisella kaventamisella. Kaavaluonnoksessa 2022 on vesitetty nämä muutokset ja ranta-alueita on otettu lisää rakentamisen käyttöön lukuun ottamatta Herrainsaaresta pois siirrettyjä paikkoja.

Nyt kaavasta on poistettu lähes kaikki vähäisetkin muut alueet paitsi rakennuspaikat. Priikoolinnokan itäranta on otettu pelkäksi rakentamisalueeksi. Lisäksi Priikoolinnokkaan on lisätty kaksi rakennuspaikkaa todella huonoon paikkaan täysin yleiskaavan vastaisesti. Vesihuollon vetäminen tuolle alueelle on kallista ja vaikeaa ja alue pirstaloituu edelleen. Priikoolinnokan pään alue tulee varata virkistyskäyttöön. Tässä kohdassa mennään siis täysin vastakkaiseen suuntaan kuin vanhassa ranta-asemakaavassa on perusteltu samansuuntaisia

muutoksia.

Kaavaluonnoksessa 2022 on otettu mukaan rakennuspaikkoja molemmista vanhoista kaavoista sekä laajennettu rakentamisen alueita rantaosayleiskaavan vastaisesti. Mikäli tehdään näin suuria yleiskaavan vastaisia päätöksiä, tulee vaatimus laajemmista selvityksistäkin. Vaikka ranta-
asemakaava on ns. maanomistajan kaava, siinä tulee ottaa huomioon kaavojen sisältövaatimukset. Alueella ei ole virkistysalueita, vaikka keskeisellä alueella on rantaviivaa noin 6 kilometriä.

Melut

Meluselvityksen tuloksia ei ole otettu huomioon kaavoituksessa riittävällä tavalla. Meluselvitys on myös osin puutteellinen. Ei ole selvitetty, ovatko meluarvot saavutettavissa järkevästi rakentamisen keinoin ilman tienvieressä olevaa meluvallia. Meluselvitystä voidaan lukea myös siten, että sen mukaan lähimpien loma-asuntojen suojaaminen melulta ei ole järkevästi mahdollista ilman tienviereen rakennettavaa meluvallia.

Kaavan tarkkuus:

Ranta-asemakaavan pitää olla tarkkuudessa vanhan ranta-asemakaavan luokkaa. Nyt kaava on osin yleiskaavatasoinen ja rakennusoikeudetkin on otettu osin rakennusjärjestyksen yleismääräyksistä. Ranta-asemakaava on suoraan rakennuslupia ohjaava kaava, ja sen mukaan tulee rakennusluvut voida myöntää kyseenalaistamatta siinä tehtyjä suunnitteluratkaisuja. Kaavan tulee helpottaa lupien käsittelyä rakennusvalvonnassa ja ratkaista pääasiat. Ranta-asemakaava rajoittaa harkintavaltaa, eikä uuden kaavan hyväksymisen jälkeen ole enää samanlaista joustovaraa lupaharkinnassa kuin ranta- asemakaavoittamattomilla tai vanhaksi jääneillä ranta-asemakaava-alueilla, siksi muun muassa rakennusoikeuksia ei voi ottaa suoraan rakennusjärjestyksen yleismääräyksistä suunnittelematta asiaa tarkemmin.

Kaavoituksen aikaisempaa ohjausta ei ole otettu huomioon kaavaluonnoksen laadinnassa. Kaavaehdotuksen laatiminen vaatii useita muutoksia. Kaavan laatiminen alueelle on hyvin haasteellista, joka on ollut tiedossa kaavoitusta aloitettaessa. Voidaan todeta, että haasteellisuus on kasvanut entisestään. Annetut lausunnot tulee ottaa viimeistään nyt huomioon, jos kaava aiotaan saada hyväksytyksi.

Lausunnot kaavaluonnoksesta

Pirkanmaan hyönteistutkijain seura ei vastannut lausuntopyyntöön.

ELY:n launnossa pyydetään pyytämään Luomukselta eli luonnontieteelliseltä keskusmuseolta lausuntoa sääksen pesintään liittyen.

"Kaavaluonnosta on syytä vielä muokata tältä osin ja muutoinkin huomioida ko. rakennuspaikkojen sijoittelussa/ muotoilussa näkyvyyden minimointi sääksen pesälle. Vaikutukset sääksen pesinnälle tulee arvioida kaavan yhteydessä. Tätä varten kaavoittajan tulee pyytää kaavaluonnoksesta lieventämistoimineen Luomuksen asiantuntijalausunto kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksista pesintään. Mikäli kaavassa osoitetaan lisärakentamista/ -häiriötä sääksen pesän häiriövyöhykkeelle, tulee pystyä osoittamaan rakentamisen ja rakennusten käytön riittävä haitattomuus sääksen pesinnän kannalta."

Kunta sopii erikseen kaavoittajan kanssa lausunnon pyytamisestä Luomukselta.

Kaavaselostuksessa ei ole kirjoitettu asiasta, ja kaavan luontoselvityksessäkin on asia mainittu ottamatta kantaa. Lausunto kannattaa pyytää vasta sitten, kun tiedetään, aikooko kaavoittaja muuttaa kaavaluonnoksessa olevia suunnitelmia ja mihin suuntaan sekä onko lieventämistoimenpiteitä olemassa.

ELY:n ja maakuntamuseon lausunnoissa on esitetty neuvottelupyynnöt. Lisäksi on annettu muita lausuntoja.

Vastine:

Yhteenvedon osalta viitataan erillisten kohtien osalta 1-4 annettuihin vastineisiin edellä, vastineissa olevat asiat on selvitetty ja perusteltu ja oiottu osin myös lausunnon virheellisiä kohtia. On myös huomioitava, että kunnan lausunto on annettu ensimmäisestä kaavaluonnoksesta vuodelta 2022, sen jälkeen kaavaehdotusta (15.1.2024) on tarkistettu ja korjattu monta kertaa useiden viran-omaisneuvottelujen ja kunnan kaavoituksen kanssa sovittujen muutosperiaatteiden mukaisesti.

Lausunnon liitteet

Liite 1: Kaavavertailu: Muutoksia on havainnollistettu liitteenä olevilla kartoilla
Liite 2: Tontti- ja mittauspalvelun kommentit

Päätöksen peruste

Lempäälän kunnan hallintosääntö: Yhdyskuntajohtajan päätösvallan siirtäminen kaavoituspäällikölle 23.5.2022 § 15, kohta 1: Kaavoituspäällikkö "toimii MRL:n 20 §:n tarkoittamana kaavoittajana"

Lisätietoja:

Kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, 044 486 3418, teija.makela@lempaala.fi
Kaavasuunnittelija Antero Kortesmaa, 050 3839 286, antero.kortesmaa@lempaala.fi

Päätös

Päätän antaa yllä mainitun lausunnon.

Teija Mäkelä
Kaavoituspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Lempäälän kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Päätöksen nähtävänäpito

Tämä päätös on nähtävänä Lempäälän kunnan internetsivuilla 7.12.2022 alkaen

Tiedoksi

Yhdyskuntalautakunta, tontti- ja mittauspalvelut, Insinööritoimisto Poutanen Oy, kaavoituksen hakijat

Muutoksenhakukielto

Tästä päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee