

SAADUT LAUSUNNOT JA SEKÄ MIELIPITEET JA VASTINEET NIIHIN

pvm.	Lausuntojen ja muistutusten antaja ja niiden sisältö , lausunnot perustuvat kaavaluonnokseen 5.2022.	Kaavanlaatijan vastineet , vastineiden sisältö perustuu kaavaehdotukseen 15.1.2024
	LAUSUNNOT:	
28.10.22	<p>Pirkanmaan ELY-keskus</p> <p>Lempäälän kunta on toimittanut ELY-keskukselle lausuntopyynnön otsikon mukaisen ranta-asemakaavan valmisteluaineistosta. Pirkanmaan ELY-keskus on perehtynyt aineistoon ja antaa siitä seuraavan lausunnon.</p> <p>Pirkanmaan ELY-keskus näkee positiivisena, että alueen ranta-asemakaavaa päivitetään huomioiden tunnistetut runsaat maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnon arvot sekä maantien toteutunut sijainti. Kaava sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan ja sisältyy ELY-keskuksen MRL 18.2 mukaiseen valvontatehtävään.</p> <p>Rakentamiskojojen mitoitus</p> <p>Mitoituksen osalta Pirkanmaan ELY-keskus toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamansa palautteen:</p> <p>Kaavan rakennuspaikkojen määrää ohjaavat mitoitusperusteet on osallistumis- ja arviointisuunnitelman (ja kaavaluonnokseen liittyvän kaavaselostuksen) mukaan määritelty aiemmissa kaavoissa. Mitoitusperusteiden ajantasaisuutta on kuitenkin tarpeen tarkastella kaavan laatimisen yhteydessä, huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu, alueella ilmenneet ympäristön arvot sekä kohteen sijainti yhdyskuntarakenteessa. Mikäli poiketaan Pirkanmaalla yleisesti käytettävästä rakennuspaikkojen mitoituksesta, tulee sille ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä esittää kattavat perusteet.</p>	<p>Kaavan mitoituksessa on huomioitu vanhat rantayleiskaavan ja ranta-asemakaavan käytetyt mitoitukset sekä tehty emätilan 418-407-1-41 mitoitustarkastelu. Kaava-alueen laskennallinen mitoitus on noin 5.50 rak.paikkaa / muunn.rkm. Kaavassa on huomioitu erityisesti myös valtakunnalliset arvokkaat maisema- aluetavoitteet laatimalla erillinen maisema- ja rakennuskantaselvitys kaava-alueelta.</p>

	<p>Ranta-asemakaavat laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan pääasiassa loma-asutusta varten. Jos ranta-asemakaava-alueelle osoitetaan vakituista asutusta, tulee sille niin ikään esittää erityisen hyvät perustelut. Mikäli mitoituksessa tai käyttötarkoituksissa poiketaan yleiskaavan mukaisesta ratkaisusta, tulee arvioida rantayleiskaavan päivittämisen tarvetta; yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista.</p> <p>Maisema ja kulttuuriympäristö</p> <p>Ranta-asemakaavan suunnittelualue sisältyy Vesilahden valtakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan. Kaavaluonnokseen liittyy erillinen Kulttuuriympäristö- ja rakennusselvitys, johon sisältyy maisemaselvitysosio. Selvityksen keskeinen maisema-analyysikartta kuvaa kaavoitukselta vapaaksi jääviä ranta-alueita ja näkymiä. Maisemaselvitystä on tarpeen vielä kehittää sekä sanallisen että kuvallisen sisällön osalta siten, että keskiössä on nykyisten arvojen tunnistaminen. Vastakun nykyiset ominaispiirteet ja arvot on riittävällä tavalla tunnistettu, on mahdollista arvioida muutoskestävyyttä.</p> <p>ELY-keskus kiinnittää erityistä huomiota kaavassa niemenkärkiin osoitettuun rakentamiseen. Näiden osalta kaavan vaikutusten arviointia on tarpeen vielä täydentää. Luhdankannan alue on tällä hetkellä rakentamaton, ja kolmen rakennuspaikan osoittaminen sinne olisi merkittävä muutos maisemassa.</p>	<p>Kaavaselostuksessa on perusteltu alueen soveltumista hyvin eri ominaisuuksien puolesta myös vakituisen asumisen alueeksi. Kaava-alueen Priikoolinniemiessä ja kaava-alueeseen rajautuen Vesilahden kunnan puolella on jo tällä hetkellä vakituista asumista ja tulossa lisää kaava-alueeseen rajautuen Mantereenmäen asemakaava-alueelle, jota on aloitettu jo rakentamaan.</p> <p>Kaava-alueelle on tarkoitus ainakin osittain tuoda myös keskitetty vesihuolto vakituisen asumisen rakennuspaikoille.</p> <p>Maisema- ja rakennusselvitystä on täydennetty lausunnon antamisen (10.2022) jälkeen ja pidettyjen työneuvottelujen mukaisesti useaan kertaan. Pirkanmaan alueellinen Museo on antanut korjauksista kommentit, joiden mukaan selvityksiä ja niiden perusteella tehtyjä rakennusten suojelumääräyksiä voidaan pitää perusteltuina ja riittävinä.</p> <p>Luhdankannan alueella on sekä nykyisessä ranta-asemakaavassa että yleiskaavassa osoitettu yksi lomarakennuspaikka. Luhdankankaan niemeen on siirretty Herrainsaaresta kaksi lomarakennuspaikkaa. Niemen alue on erittäin peitteistä joten rakennukset voidaan sijoittaa niemeen ilman rantamaisemaan vaikuttavia heikennyksiä, myös kaavamääräyksillä on ohjattu rantamaiseman säilymistä mahdollisimman ehyenä.</p>
--	---	--

	<p>Erityisen kriittisesti ELY-keskus suhtautuu kahteen Hietaniemen (ilm.tarkoitettu Priikoolinniemeä) kärjen lähetyville sijoitettuun uuteen rakennuspaikkaan.</p> <p>Valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan kohdistuvien kielteisten maisema-vaikutusten ohella nämä vähentäisivät Hietaniemen alueen ulkoilumahdollisuuksia.</p> <p>ELY-keskus näkee, että rakentaminen on perustellumpaa sijoittaa nykyisen ranta-asemakaavan tapaan tiiviimpänä jaksena Hietaniemen loivapiirteisemmälle alueelle Hietaniemen rinteiselle alueelle</p> <p>ELY-keskus puolestaan suosittelee kaavamääräyksenä maa- ja metsätaloustoiminnan sijaan kaavamääräystä, joka tukisi alueen käyttöä virkistyspaikkana.</p> <p>Kaavaluonnoksessa on esitetty rakennuspaikkojen kasvillisuuden osalta kaavamääräyksiä maisema-arvojen vaalimiseksi. Rantaan on osoitettu puustoisena säilytettävä kaista, ja kaavan yleismääräyksissä on edellytetty rakennuspaikkojen rakentamattoman osan säilyttämistä luonnonmukaisena sekä suojapuuston säilyttämistä rakennusten ja rannan välissä. ELY-keskus näkee, että määräykset ovat hyvän suuntaisia.</p>	<p>Kaavassa osoitetut kaksi uutta rakennuspaikkaa on siirretty noin samalle tasolle kuin niemen itärannan viimeiset kaksi rakennuspaikkaa ja samalle tasolle kuin mitä rantayleiskaavassa on osoitettu.</p> <p>Priikoolinniemen kärki jää maisemallisena kohteena laajasti (noin 3.5 ha, vapaata rantaviivaa noin 500) vapaaksi MY-alueena ja alueelle osoitetaan maisemallisia metsänkäytön rajoituksia maisematyölupavaatimuksen perusteella.</p> <p>Niemen kärki säilyy metsätalousalueena paremmin rauhallisena maanomistajan hoidossa valvonnassa ilman yleisille alueille tavallisesti tulevia häiriökäyttäytymisiä vastaan. Niemen kärki on jokamiehen oikeudella käytettävissä virkistystarpeisiin. Priikoolinniemen rakennuspaikat eivät tarvitse erityistä virkistysaluetta, kun jokaisella on rantaan saakka ulottuva tontti, joten tarvetta laajemmalle virkistysalueelle ei voida katsoa myöskään olevan. Niemen kärki on osoitettu MY-alueena, jossa korostetaan niemen maisemallista merkitystä ja ohjataan myös metsänkäyttöä maisemaa säästäväksi.</p> <p>Todetaan keskuksen puoltava kanta rakennuspaikkojen rantaan sijoittuvien suojakaistojen osalta.</p>
--	---	--

	<p>Kaavaan liittyvää kulttuuriympäristö- ja rakennusselvitystä on tarpeen tarkistaa ja täydentää myös rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Rakennusten arvottaminen tarvitsee lisää perusteluja; maisema-analyysin tapaan rakentamista koskevista johdopäätöksistä välittyvä subjektiivinen ote.</p> <p>Arvottamiseen liittyvät kuvaukset eivät vastaa kaavoitukseen liittyvän kulttuuriympäristöselvityksen tavanomaisia sisältöjä.</p> <p>Selvityksen tarkistusten jälkeen on tarpeen pohtia suojelevien ja rakennuskannan hoitoa koskevien kaavamääräysten tarkistuksia.</p> <p>Kaavan tulee maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. ELY-keskus ehdottaa viranomaistyöneuvottelun järjestämistä kaavan maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten osalta.</p> <p><u>Luontoarvot</u></p> <p>Sääksi Kaava-alueeseen liittyvältä sääksen pesältä on tiedossa viimeisin pesintä vuonna 2022. Luonnonsuojelulain 39 §:n 2 mom mukaan suuren petolinnun pesäpuu, jossa oleva pesä on säännöllisessä käytössä ja selvästi nähtävissä, on rauhoitettu. Rauhoitus kattaa oikeuskäytännön mukaan myös pesäpuun säilymisen pesintään</p>	<p>Kaava-alueen rakennusten pääosa sijoituu talouskeskuksen alueelle, muualla olevat rakennukset ovat joko käytöstä jo poistettuja maatalouden talousrakennuksia tai vanhoja hyvin huonokuntoisia pieniä asuinrakennuksia. Selvitystä on täydennetty lausunnon ja työneuvottelujen mukaan useita kertoja.</p> <p>Rakennusten arvottamista eri luokkiin on vielä tarkennettu tarkistetussa rakennusselvityksessä ja arvottamisesta on saatu Pirkanmaan museon puoltava kommentti-</p> <p>Talouskeskuksen alueella on jo suojeltu vanha vilja-aitta, lisäksi kartanon päärakennus ja vanha kivinavetta suojellaan rakennusten oleellisen ulkoasun osalta, kartanon talouskeskuksessa harjoitetaan myös jatkossa elinkeinotoimintaa ja kartano säilyy asuttuna.</p> <p>Rakennusselvitystä on täydennetty lausunnon ja työneuvottelujen mukaan useita kertoja.</p> <p>Laaja viranomaistyöneuvottelu on pidetty kesällä 2023 ja toinen viranomaisneuvottelu on tarkoitus pitää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Lisäksi on neuvoteltu Pirkanmaan Museon ja kunnan kanssa kaavan yksityiskohdista.</p>
--	--	---

	<p>soveltavana. Sääksen pesäpaikan ympärillä tarvittavan suojaetäisyyden (ns. häiriövyöhyke) katsotaan yleisesti ulottuvan 500 m etäisyydelle pesäpuusta. Sääksen pesimäaika on Etelä- ja Keski-Suomessa 1.4.–15.9. ja tällöin laji on arka häiriölle. Pesintärauhan turvaamiseksi asuttujen pesien häiriövyöhykkeellä tulee välttää häiriötä sääksen pesimäaikana.</p> <p>Kaavassa esitetty rakennuspaikkojen siirtäminen on perusteltua ja toivottavaa. Ranta-asemakaavassa on kuitenkin ranta-alueella ja sen läheisyydessä osoitettu AO-merkintä vakituiseen asumiseen kahdelle rakennuspaikalle, jotka sijoittuvat alle 500 m etäisyydelle sääksen pesäpaikasta. Rakennusselvityksen mukaan osin ko. rakennuspaikoilla on nykyisin vanhoja, satunnaisemmassa käytössä olevia rakennuksia. Suunniteltu kaavamerkintä sallii rakennuspaikoille rakennettavan näiden lisäksi kuhunkin yhden uuden asuinrakennuksen. Rakentamisesta ja lisääntyvästä vakituisesta asumisesta sääksen pesäpuun häiriövyöhykkeellä voi aiheutua myös lisääntyvää häiriötä pesinnälle.</p> <p>Ranta-asemakaavaluonnoksessa AO-alueille rantaviivaan rajoittuen merkitty, alueen puustoisena säilytettävä osa on hyödyksi myös sääksen pesintään aiheutuvien häiriö-/ näkemävaikutusten lieventämisessä. Tämä edellyttää kuitenkin, että puustoisuus ja suoja säilyvät riittävänä. Puustoisena säilytettävän vyöhykkeen on tarpeen olla mahdollisimman leveä, ja kaavamääräyksessä on syytä huomioida myös puuston istutustarve siltä osin kuin suojaava puustovyöhyke puuttuu tai on hyvin kapea. Nyt puustoisena säilytettävän aluevarauksen määräys mahdollistaa metsänhoidolliset toimenpiteet. Kaavamääräykseen on syytä tarkentaa, mitä puustoisella tässä tapauksessa tarkoitetaan ja mikäli puustoa tältä vyöhykkeeltä poistetaan, tulee toimenpiteissä huomioida sääksen</p>	<p>Kaavaluonnoksesta on hankittu Sääksi-säätiön lausunto, säätiö tuntee alueen parhaiten, koska [Poistettu/Aok] jo vuosikausia ja säätiön toimesta on rakennettu mm. uusi tekopesä vanhan sortuneen pesän paikalle.</p> <p>Lausunnon mukaan kaava ei häiritse sääksen pesintää, kunhan alueen uusi rakentaminen suoritetaan pesintäkausien ulkopuolella ja toisaalta säätiö esitti vaihtoehtona myös nykyisen pesän siirtämistä [Poistettu/Aok] säätiön toimesta. Säätiö hoitaisi itse pesän siirtämisen ja valvoisi myös pesintöjen onnistumisia jatkossa uudessa paikassa. Kaavaehdotuksessa on M-alueelle lisätty sääksen pesän suojelumääräys.</p> <p>Kaavaehdotuksessa on tarkistettu vielä määräyksiä sääksen pesimärauhan osalta ja siirretty toisen uuden AO rakennuksen paikkaa kauemmaksi rannasta [Poistettu/Aok]</p>
--	--	--

<p>pesimäaika (toimittaessa pesän häiriövyöhykkeellä).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Lepakot</p> <p>Luontoselvitykseen sisältyvässä lepakkoselvityksessä on todettu, että todennäköisesti selvityksessä havaitut pohjanlepakot pesivät jossain lähiseudun rakennuksessa. Rakennusselvityksen mukaan osa kaava-alueen rakennuksista on purkukuntoisia/ purettavia. Mikäli kaavaratkaisu edellyttää rakennusten purkamista, tulee rakennukset tarkistaa lepakoiden esiintymisen osalta ennen purkamista. Myös rakennuksissa sijaitsevat lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat kuuluvat luonnonsuojelulain 49 §:n heikentämiskiellon piiriin.</p> <p>Kynäjalavat</p> <p>Kaava-alueen rannoilla esiintyy useassa kohdin rauhoitettuja ja uhanalaisia kynäjalavia. ELY-keskuksen kesän 2022 inventoinnissa kynäjalavia on havaittu mm. Priikoolinnokan itärannalla, luo-3 -alueen länsipuolella. Havaittujen kynäjalavien sijainti on esitetty karttaliitteissä.</p> <p>Kartoitus ei ole ollut kattava, vaan siinä on etsitty lähinnä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisen luontotyypin kriteerit täyttäviä kohteita. Kynäjalava on uhanalainen ja luonnonsuojelulain 42 §:n mukaan rauhoitettu laji.</p>	<p>Viitataan jo edellä esitettyyn Sääksisäätiön lausunnon osalta eli asiantuntija lausunto on pyydetty alueen parhaiten tuntevalta Sääksisäätiöltä.</p> <p>Kaavaehdotukseen on lisätty määräys välttää sääksen pesintäaika häiriötä suojavyöhykkeellä.</p> <p>Luontoselvittäjän kommentin mukaan lepakot voidaan ja kannattaa tutkia kohdekohtaisesti vasta rakennusten mahdollisten ja vasta kaukana tulevaisuudessa tapahtuvien purkamisten yhteydessä. Maatalouden muutamia vanhoja huonokuntoisia talousrakennuksista (ladot ym.) tuskin tullaan edes purkamaan.</p> <p>Kaavaluonnoksessa kynäjalavaesiintymät eivät kohdistu rakentamisalueisiin (rakennusalat) , kaavamääräyksiin sisältyy jo yleismääräys huomioida kynäjalavat.</p>
---	---

	<p>Rauhoitettujen lajien yksilöiden hävittäminen on suoraan luonnonsuojelulain kielletty. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan edellä mainittu ei estä alueen käyttämistä mm. rakennustoimintaan, mutta tällöinkin tulee rauhoitettujen lajien vahingoittamista sekä häiritsemistä välttää, mikäli se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Mikäli kaavassa esitetään rakentamista kynäjalavaesiintymien päälle, tulee kaavan vaikutustenarviointiin liittää tarkastelu esiintymien turvaamisen vaihtoehtoista kaavaprosessissa. Mikäli kynäjalavaesiintymiä ei ole mahdollista säilyttää ilman merkittäviä lisäkustannuksia, tulee tästä esittää perusteltu arvio sekä vaihtoehtotarkastelu.</p> <p>Kaavan yleismääräyksissä on kynäjalavien osalta todettu: Alueella kasvavat puumaiset kynäjalavat yli 20 rungon kokonaisuuksina tulee säilyttää. Tätä tulee muokata siten, että yleismääräyksellä ohjataan yleisesti säilyttämään kynäjalavat.</p> <p>Muuta</p> <p>Kaavan ranta-alueella kulkee kaupunkiseudun viherrakenneselvityksessä 2018 tunnistettu paikallisen verkoston puustoinen yhteys. Puustoisien yhteyden säilyminen rannan tuntumassa on perusteltua huomioida kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä.</p> <p><u>Liikennemelu</u></p> <p>Kaavaluonnokseen liittyy liikennemeluselvitys. Kaavassa on selvityksen perusteella annettu melun osalta yleismääräys. ELY-keskus kiinnittää huomiota määräyksessä esitettyyn korttelinumeroon 5 huomiota. Mahdollisesti tulisi mainita tämän korttelin sijaan kortteli 6. Lisäksi on tarpeen huomioida korttelin 7 melutilanne. ELY-keskus korostaa vielä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta</p>	<p>Kaavamääräystä on tarkennettu lausunnon mukaan.</p> <p>Mainittu yhteys kulkee kaava-alueen itäosassa lähinnä nykyisen maantien suuntaisesti ja yhteydessä ja kääntyy maantieltä etelään päin pois kaava-alueelta alueen keskivaiheilla. Viheryhteys säilyy kaavassa mm. maantien varteen rakennettavan kevyen liikenteen väylän avulla.</p> <p>Meluselvitystä on vielä tarkennettu kaavaehdotusvaiheessa kahteen eri kertaan ja lisätty selvitykseen kunnan esittämä melumallinnus kahden maantietä lähimpänä olevan RA tonttien osalta korttelissa 4. Kaavamääräyksiin on korjattu lausunnossa esitetyt korttelinumeroinnit.</p>
--	---	--

	<p>meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu että rakennusten sisätilojen osalta.</p>	
11.11.2022	<p>Pirkanmaan maakuntamuseo</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikon mukaisesta kaavaluonnoksesta. Maakuntamuseo on antanut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon Diar. 128/2022 (17.3.2022) ja osallistunut 27.4.2022 aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun. Tutustuttuaan sille toimitettuun aineistoon maakuntamuseo toteaa seuraavaa.</p> <p>Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</p> <p>Aikaisemmassa lausunnossaan maakuntamuseo totesi, että asemakaavan uudistaminen tarjoaa tilaisuuden määrittellä rakennetun ympäristön arvo: ja suojelutavoitteet koko suunnittelualan laajuudelta, ja esitti, että suunnittelualan kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen lisätään yhdeksi kaavan tavoitteista.</p> <p>Asemakaavan suunnittelun ja vaikutustenarvioinnin tueksi maakuntamuseo edellytti asemakaavatasoisen rakennetun ympäristön selvityksen laatimista. Lisäksi muistutettiin, että valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella on maakuntakaavan määräysten mukaisesti kiinnitettävä erityistä huomiota avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin.</p> <p>Kaavaa varten on laadittu <i>Hietaniemen ranta-asemakaavan muutos, maisema- ja rakennusselvitys</i> (Insinööritoimisto Poutanen Oy, 2022). Viranomaisneuvottelussa maakuntamuseo totesi mm., että rakennetun ympäristön selvitystä tulee täydentää</p>	

	<p>maisemahistoriallisella tarkastelulla ja rakennetun ympäristön kohteiden arvojen määrittelyllä. Kaavamerkintöjen osalta maakuntamuseo esitti Hietaniemen kartanon pihapiirin ja sen rakennusten suojelemista; istutettavien ja puustoisena säilytettävien alueiden osoittamista kaavamääräyksillä rantarakentamisessa sekä peltoaukeiden avoimena säilymisen turvaamista.</p> <p>Rakennetun ympäristön ja maiseman selvitys</p> <p>Selvitystä on täydennetty luonnosvaiheen nähtävillä oloa varten rakennuskohteiden arvottamisella ja maisemakartalla. Rakennukset on selvityksessä arvotettu kolmeen luokkaan, A: suojeltava rakennus, B: säilytettävä rakennus, ei suojelumerkintää, C: rakennuksella ei arvoja, pääosin purkukuntoinen. Edellä kuvattu luokittelu perustuu pikemminkin rakennuksiin kohdistettuihin kaavaratkaisuihin ja jonkin verran käsitykseen niiden kunnosta. Perusteluna on käytetty myös sitä, vastaako rakennus nykypäivän pysyvän asumisen vaatimuksia. Näihin perusteluihin nojaten samaan arvoluokkaan ovat päätyneet esim. Hietaniemen kartanon päärakennus ja Priikoolinnokassa sijaitsevan, 1990-luvulla rakennetun loma-asuntotontin rakennuskanta. Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että kulttuuriympäristön arvoista puhuttaessa tarkoitetaan rakennusten kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja arkkitehtonisia/rakennusperinteisiä arvoja. Rakennus selvitystä tulisi näiltä osin tarkistaa ja täydentää sekä soveltaa arvoluokitteluun kaava ratkaisusta erillistä arvoasteikkoa, joka perustuu em. arvoihin. Arvoja tulee tarkastella rakennusten ominaispiirteistä käsin, ei kaavan tavoitteista lähtien.</p> <p>Maakuntamuseo huomauttaa myös, että inventointikäynti tontilla ei yleensä riitä rakennuksen kunnan toteamiseen, vaan mahdolliset purkamiset tulee ratkaista tapauskohtaisesti.</p>	<p>Rakennus selvitystä on tarkennettu lausunnon ja työneuvottelujen mukaisesti, selvityksessä on huomioitu rakennusten ominaispiirteet, alueen rakennuskannan arvokkaat kohteet on huomioitu pääosin jo kaavaluonnoksessa.</p> <p>Selvitystä on tarkennettu lausunnon ja työneuvottelussa esille tulleen mukaan. Pirkanmaan Museon kommentin (12.2023) mukaan korjaukset ja täydennykset ovat riittäviä.</p> <p>Mahdolliset purkamiset koskisivat vain huonokuntoisia rakennuspaikoilla olevia rakennuksia. Purkamiset käsitellään purkamislupaprosessien kautta.</p>
--	---	---

	<p>Yleisesti on hyvä huomioida, että kulttuuriympäristökohteen arvot ja kunto ovat kaksi eri asiaa.</p> <p>Maisema kartalla on selvityksessä kuvattu rakentamiselta vapaaksi jääviä ranta-alueita ja näkymiä. Karttaan ei liity sanallista kuvausta eikä tarkempaa analyysiä suunnittelualueen maisemallista ominaispiirteistä ja arvoista keskeisimmissä näkymissä. Tältä osin selvitys kaipaa täydentämistä. Maiseman arvojen analyysi helpottaa kaavan kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointia.</p> <p><u>Asemakaavaluonnos ja -selostus</u></p> <p>Hietaniemen kartanon pihapiirille on osoitettu kaavassa merkintä <i>AM/s: Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa ja jonka ympäristö säilytetään. Alueelle saa rakentaa maatilatalouden asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % korttelin maapinta-alasta. Talouskeskus kuuluu rakennuksineen osana laajempaa valtakunnallista Vesilahden kulttuurimaisemarajausta (km). Talouskeskusalueita 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.</i> Maakuntamuseo toteaa, että merkintä on oikean suuntainen. Suojelumääräysten ja rakennuskannan hoitoon liittyvien kaavamääräysten sisältöä on syytä tarkastella vielä uudelleen selvityksen ja sen arvo- luokituksen tarkistamisen jälkeen.</p> <p>Pihapiirissä sijaitseva aitta on suojeltu merkinnällä sr: <i>Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä</i></p>	<p>Maisemaselvitystä on täydennetty lausunnon mukaan useaan kertaan aiemmissa kaavaehdotusvaiheissa.</p> <p>Navettarakennuksen käyttötarkoitus on jo muuttunut kokoontumis- ja juhlatilaksi, kartanon päärakennus on myös jatkossa perheen asumiskäytössä. Rakennus suojellaan kaavamerkinnällä ulkoasun osalta. Samoin kartanon talouskeskus suojellaan ulkoasun mukaisesti.</p>
--	--	---

	<p><i>sen suojeluarvoja heikentää korjaus- ja muutostöissä.</i></p> <p>Maakuntamuseo on aikaisemmin esittänyt sr-merkintää myös 1800-luvulla rakennetulle kivinavetalle ja 1900-luvun alussa rakennetulle kartanon päärakennukselle. Kartanon historiaan liittyvien maatalous- ja asuinrakennusten (esim. työväen asuinrakennusten, torpan ja talousrakennusten) osalta maakuntamuseo esittää, että niiden säilyttäminen olisi syytä kaavaratkaisuilla mahdollistaa tonteilla osana pihapiiriä, joka voi täydentyä uudella rakentamisella, osittain näin on tehtykin.</p> <p>Maa- ja metsätalousalueita koskevia kaavamääräyksiä on täydennetty lisäämällä, että <i>nykyiset peltoalueet tulee säilyttää avoimina maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen</i>. Maakuntamuseo pitää tätä myönteisenä kehityksenä. Rantamaisemaan kohdistuvia muutoksia ja niiden kielteisiä vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen on syytä tarkastella seikkaperäisemmin, sillä rakennuspaikkoja on sijoitettu niemiin kärkeihin näkyville ja osin ympäristöään korkeammille paikoille. Priikoolinnokassa tontit on ryhmitelty kahteen osaan, mikä pirstoo metsäaluetta enemmän, kuin jos pohjoisimmat tontit olisi sijoitettu muiden yhteyteen.</p> <p>Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee kaavan yleismääräysten mukaan olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Kaavaluonnoksessa on esitetty maisema-arvojen vaalimiseksi myös rakennuspaikkojen kasvillisuutta koskevia kaavamääräyksiä. Rantaan on osoitettu puustoisena säilytettävä kaisla, ja kaavan yleismääräyksissä on edellytetty rakennuspaikkojen rakentamattoman osan säilyttämistä luonnonmukaisena sekä suojapuuston säilyttämistä rakennusten ja rannan välissä.</p>	<p>Kivinavetta ja kartanon päärakennus suojellaan kaavamääräyksellä ulkoasun osalta.</p> <p>Taloukeskuksen lähellä olevien vanhojen työväen asuinrakennusten osalta on huomioitu tavoitteena niiden säilyttämismahdollisuudet siten, että tonteilla sallitaan myös uudisrakentaminen asumiskäyttöön.</p> <p>Priikoolinniemen kärjen länsipuolisia rakennuspaikkoja on muutettu samalle tasolle itäpuolen jo rakennettujen rakennusten kanssa yleiskaavan mukaisesti.</p>
--	--	--

	<p>Maakuntamuseo pitää näitä merkintöjä ja määräyksiä myönteisinä ja esittää niihin vielä lisättäväksi, että rakennuspaikoilla tulee suosia alueella luonnostaan esiintyviä kasvilajeja sekä perinteistä piha kasvilisuutta.</p> <p>Rakennetun ympäristön ja maiseman teemoista on mahdollista järjestää työneuvottelun kaavan jatkokehittelyn tueksi.</p> <p>Arkeologinen kulttuuriperintö <u>Kaava-alueen tunnetut arkeologiset kohteet ja arkeologinen selvitys</u></p> <p>Kaavan suunnittelualueella sijaitsee kaksi kiinteää muinaisjäännöstä; rautakautinen rökkiökalmisto Päiväniemi (muinaisjäännösrekisteritunnus 418010001) ja historialliselle ajalle ajoittuva, nauriskuopaksi tulkittu maarakenne Luhdankanta 2 (1000043379).</p> <p>Kiinteän muinaisjäännöksen ja sen suoja-alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kaivaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty (MML 1 ja 4 §). Alueella sijaitsee myös muu kulttuuriperintökohde, Hietaniemen kartanon paikka (1000045623) sekä mahdollinen muinaisjäännös, Hietaniemen Herrainsaaren historiallinen asuinpaikka (1000002040). Kohteet on mainittu asianmukaisesti kaavaselostuksessa. Kohteista Päiväniemi on ehdolla valtakunnallisesti merkittäviä kiinteitä muinaisjäännöksiä koskevaan luetteloon (VARK, https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/valtakunnallisesti-merkittavat-arkeologiset-kohteet-vark).</p>	<p>Rakennuspaikkojen kaavamääräyksissä ei voida määrätä yksittäisten kasvilajien sijoittamisesta. Yleismääräykseen on lisätty lausunnossa esitetty tavoite.</p> <p>Työneuvottelu on pidetty kesällä 2023 kaikkien viranomaisten kanssa ja Pirkanmaan Museon ja kunnan kaavoituksen kanssa on pidetty erillisiä työneuvotteluja SM-alueiden osalta ja muiden kaavaratkaisujen osalta</p>
--	--	---

	<p>VARK-hanke on Museoviraston hallinnoima, ja siinä määritellään manner-Suomen merkittävimmät arkeologiset kohteet. Tavoitteena on luettelo, jonka valtioneuvosto voi hyväksyä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Lopulliseen luetteloon päätyvät kohteet tulee huomioida yhtenä alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Hanke valmistuu vuonna 2023.</p> <p>Kaavan suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy 2021), jota on maakuntamuseon lausunnossa diar. 128/2022 esitetyn täydennystarpeen esille tuomisen jälkeen täydennetty vuonna 2022. Maakuntamuseo on tämän jälkeen esittänyt inventoinnin laatijalle pyynnön selventää edelleen Päiväniemen kiinteän muinaisjännöksen pohjoisen osa-alueen osalta ehdottamansa muinaisjännösalue-rajauksen perusteita. Mikroliitti Oy ei ole vielä toimittanut pyydettyjä perusteita. Tästä syystä Pirkanmaan maakuntamuseo tekee Päiväniemen kiinteälle muinaisjännökselle maastotarkastuksen, jossa pyritään selvittämään kohteen pohjoisen osa-alueen muinaisjännösalue-rajauksista ja sen perusteita. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää erittäin tärkeänä, että maastotarkastuksen jälkeen järjestetään ranta asemakaavaa laativan konsultin, Lempäälän kunnan ja Pirkanmaan maakuntamuseon välinen työneuvottelu, jossa käydään läpi kaavan arkeologiseen perintöön liittyvät suojelutavoitteet ja -merkinnät. Myös Museovirasto on hyvä kutsua mukaan neuvotteluun.</p> <p><u>Kaavamerkinnät arkeologisen kulttuuriperinnön osalta</u></p> <p>Päiväniemen kiinteän muinaisjännöksen aluerajaus on merkitty kaava luonnokseen päämaankäyttöä tarkoittavalla kaavamerkinnällä SM.</p>	<p>Päiväniemen pohjoisemman SM alueen rajauksista on käyty Pirkanmaan Museon ja Museoviraston kanssa useita neuvotteluja v.2023 . Päiväniemen SM-alueet on osoitettu kaavaehdotuksessa muinaismuistorekisterin mukaisesti.</p>
--	--	--

	<p>Merkintätapa on asianmukainen, mutta kuten aiemmin on todettu, kohteen pohjoisen osa-alueen alue rajaus vaatii lisäselvitystä.</p> <p>Kohteen tällä hetkellä voimassa olevalle ja muinaisjäännösrekisterin mukaiselle muinaisjäännösalueelle on kaavassa esitetty kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. RA-merkinnät voivat olla ristiriidassa Muinaismuistolain kanssa, mikäli kohteen aluerajaus todetaan Pirkanmaan maakuntamuseon maastotarkastuksessa nyt muinaisjäännösrekisterissä esitetyn aluerajauksen mukaiseksi. Tällaisessa tilanteessa loma-asuntojen rakennuspaikat tulee siirtää riittävän etäälle muinaisjäännösalueen ulkopuolelle. Mikäli loma-asuntojen rakennuspaikat haluttaisiin sijoittaa muinaisjäännösalueelle, tulee asiasta järjestää Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu Museoviraston kanssa.</p> <p>Kiinteä muinaisjäännös Luhdankanta 2 on merkitty kaavaan osa-aluemerkinnällä. Päämaankäyttömerkintä kohteen alueella on RA (loma-asuntojen korttelialue). Ensimmäinen vaihtoehto on siirtää loma-asunnon rakennuspaikka pois kohteen alueelta. Jos merkintä halutaan jättää ennalleen, tulee myös Luhdankanta 2:ta koskien neuvotella Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti Museoviraston kanssa.</p> <p>Hietaniemen historiallisen kylän- ja kartanon paikka sijoittuu merkinnällä AM/s varustetulle alueelle. Merkintä on arkeologisen perinnön näkökulmasta hyväksyttävissä.</p> <p>Maakuntamuseo esittää merkinnän määräystä vielä täydennettäväksi seuraavasti: <i>Alueella sijaitsee muu kulttuuriperintökohde (Hietaniemen historiallinen kartanonpaikka).</i></p>	<p>Pirkanmaan Museon kanssa on järjestetty lausunnon antamisen jälkeen kaksi neuvottelua koskien Päivääniemen pohjoisempaa SM-alueajasta v. 2023 Kaavamääräystä on tarkennettu lausunnon mukaan. Museovirastolta saadun tiedon mukaan muinaismuistolain 13 § mukaista neuvottelua ei tarvitse pitää.</p> <p>Päivääniemen pohjoisemman SM alueen rajauksista on käyty Pirkanmaan Museon ja Museoviraston kanssa neuvotteluja v.2023 . Päivääniemen molemmat SM-alueet on osoitettu kaavaehdotuksessa muinaismuistorekisterin mukaisesti.</p> <p>Luhdankankaan rakennuspaikan rakennusalan sijoittamisessa onhuomioitu kaavaehdotuksessa pienialainen n. 1x 4 m naurishauta, jolle on osoitettu kaavassa oma sitova rauhoitusalue haudan ympärille. Pienialainen sm-alueen osa voidaan myös tontin rakentamisen yhteydessä aidata puuaidalla. Museovirastolta saadun tiedon mukaan muinaismuistolain 13 § mukaista neuvottelua ei tarvitse pitää Luhdankantaan sm-kohteen osalta.</p> <p>Todetaan puoltava kanta historiallisen kartanotontin merkintätapa</p>
--	--	--

	<p><i>Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuuseen (Pirkanmaan maakuntamuseo) kanssa. Maakuntamuseo esittää myös Hietaniemen Herrainsaaren mahdollisen muinaisjäännöksen merkitsemistä kaavaan osa-aluemerkinnällä.</i></p> <p>Merkinnän selitys voisi olla: <i>Historiallinen asuinpaikka ja määräys kuulua Kohteeseen 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.</i></p> <p><u>Vaikutustenarviointi ja arkeologinen kulttuuriperintö</u></p> <p>Kaavan vaikutustenarvioinnin luvussa 5.4.1. Maakuntakaavan huomiointi sanotaan, että kaavassa on huomioitu maakuntakaavan tavoitteet ja merkinnät. Päiväniemen valtakunnallisesti arvokkaan kiinteän muinaisjäännöksen osalta maakuntakaavan merkintään liittyvä suojelumääräys kuuluu: <i>Muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi oletettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittymisen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.</i> Kaava määräys on korjattava edellisen kaltaiseksi kaavaselostuksen maakuntakaavan merkintöjä ja määräyksiä käsittelevään kappaleeseen sivulle 6.</p> <p>Maakuntakaavan suojelumääräys ohjaa kaavan laatijaa huomioimaan Päiväniemen kiinteän muinaisjäännöksen lisäksi myös sen suoja-alueen, maisemallisen sijainnin rantavyöhykkeellä ja Vesilahden valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.</p>	<p>Herrainsaareen on osoitettu mahdollinen SM-alue lausunnon ja muinaismuistorekisterin aluerajauksen mukainen.</p> <p>Kaavamääräys on korjattu lausunnon mukaiseksi kaavaselostuksessa.</p> <p>Päiväniemen pohjoinen SM-alue on osoitettu kaavaehdotuksessa nykyisen muinaismuistorekisterin aluerajauksen mukaisena.</p>
--	---	--

	<p>Kaavaluonnoksessa esitetyt maankäyttö- ratkaisut eivät Päiväniemen kiinteän mui- naisjäännöksen pohjoisen osa-alueen koh- dalla tue edellä mainittuja periaatteita. Vaikutustenarviointia onkin syytä täsmen- tää ja syventää Päiväniemen kiinteän muinajäännöksen osalta sekä myös täy- dentää koskemaan kaava-alueella sijaitse- vaa kiinteää muinajäännöstä Luhdan- kanta 2.</p>	<p>Vaikutusten arviointia on täydennetty soveltuvien osin lausunnon mukaan.</p>
27.10.22	<p>Pirkanmaan maakuntaliitto</p> <p>Pirkanmaan liitto on tutustunut Hietanie- men - Priikoolinnokan ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen luonnok- seen. Pirkanmaan liitto toteaa, että Pirkan- maan maakuntakaavassa 2040 suunnittelu- alueella on Maaseutualue -merkintä, jolla osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.</p> <p>Merkintään liittyvän suunnittelumääräyk- sen mukaan yksityiskohtaisemmassa suun- nittelussa voidaan alueelle osoittaa vaiku- tuksiltaan paikallisesti merkittävää maan- käyttöä.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei ole tarkoitus osoittaa pysyvää asumista. Pirkanmaan liitto katsoo, että kaavaluonnokseen mer- kityt pysyvän asumisen uudet rakennus- paikat muodostavat taajamarakennetta ja hajauttavat siten yhdyskuntarakennetta. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 Maa- seutualue -merkintä ohjaa maa- ja metsäta- louden ja niitä tukevien elinkeinojen si- joittumista, eikä merkintä siten tue taaja- matyyppisen asumisen keskittymistä. Pir- kanmaan liitto huomauttaa, että Maaseutu- alue -merkintä tulisi lisätä kaava-asiakir- joihin, kuten osallistumis- ja arviointi- suunnitelmasta annetussa vastineessa on kirjattu. Lisäksi kaavasunnitelmassa esi- tettyihin uusiin rakennuspaikkoihin liit- tyen vaikutusten arviointia tulee täydentää maaseutualueen osalta.</p>	<p>Kaavalla osoitetaan vakituisen asumisen rakennuspaikkoja, niitä on ollut jo van- hoissa kaavoissa. Kaava-alue on mm. Priikoolinniemen osalta erityisen sovel- tuva osin mm. vakituiselle asumiselle. Priikoolin alueella on jo nykyisin myös vakituista asumista. Myös Koskenkylän tien varrella heti kaava-alueen eteläpuo- lella on vanhempaa pysyvän asumisen rakennuspaikkoja Lempäälän alueella.</p> <p>Mitoitus noudattaa Pirkanmaalla ylei- sesti noudatettuja rantarakentamisnor- meja.</p>

	<p>Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että taajamien lievealueilla maankäytön kysymykset ratkaistaan laaja-alaisesti. Suunnittelun kohteena olevalla alueella tämä edellyttäisi kokonaisvaltaista suunnittelua, jolloin pystytään varmistamaan sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun että kunnan strategisen maankäytön tavoitteiden toteutuminen alueella. Pirkanmaan liitto esittää huolensa hajautuvasta yhdyskuntarakenteesta ja sen vaikutuksista sekä Lempäälän, että Vesilahden keskustaajamien kehittämiseen.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Pirkanmaan liitto toistaa edelleen, että rakentamisen määrän mitoitus ei ole tarkoituksenmukainen arvokkaalla maisema-alueella.</p> <p>Rakennuspaikkojen määrä ja laatu tulee sovittaa suunnittelualueen paikallisiin olosuhteisiin, joissa rantavyöhykkeen maisemalliset arvot ovat tärkeitä. Maisemallisilla arvoalueilla rakentaminen tulee sovittaa ympäristöön ensisijaisesti mitoitusta madaltamalla. Pirkanmaan liitto huomauttaa, että rakentamisen kokonaismäärä voi myös laskea, kun rakennuspaikkoja järjestellään uudelleen.</p> <p>Pirkanmaan liitto esittää, että tieto suunnittelualueen kuulumisesta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tulisi näkyä myös ranta-asemakaava-määräyksissä. Arvokasta maisema-aluetta koskevan maakuntakaavamerkinnän suunnittelumääräyksen sisältö on tarpeellista välittyä myös nyt laadittavaan kaavaan. Vaikutusten arviointia tulisi myös täydentää uuden rakentamisen vaikutuksilla arvokkaaseen maisema-alueeseen.</p>	<p>Valtakunnalliset maisema-arvot on huomioitu erityisesti kaavassa ja tehty erillinen laaja maisema-alue selvitys ja rakennus selvitys Pirkanmaan Museon ohjauksessa.</p> <p>Kaavan yleismääräyksissä on maininta alueen kuulumisesta valtakunnalliseen arvokkaaseen maisema-alueeseen. maisemavaikutuksia on arvioitu kaavaselvityksessä ja tehty erillinen maisema-alue selvitys Pirkanmaan Museon ohjauksessa.</p> <p>Kaavan pää rakenne on ollut jo vanhoissa ranta- ja yleiskaavoissa, joten mistään kokonaan uudesta rakentamisesta ei ole kyse, kaava-alueen rakentumisella ei ole käytännössä merkitystä kuntien keskustaajamien rakentamiseen. Mitoitus on perustelu ja pohjautuu pääosin vanhoihin kaavoihin, maisemalliset seikat huomioitu asianmukaisesti kaavassa.</p> <p>Rakennuspaikkojen määrä ja laatu on sovitettu jo suunnittelualueen ominaisuuksiin, rakennuspaikkojen lukumäärä, joka muuten noudattaa Pirkanmaan alueella käytössä olleita mitoitus tasoja . Ranta-asemakaava on lisäksi maanomistajan kaava.</p>
--	--	--

		<p>Liiton yksityiskohtainen lausunto asettuu maanomistajien lakisääteisistä tasapuolisuusnäkökohdista katsottuna epätasaroitukseen valoon, kun saman vesistöalueen täsmälleen vastaavatyypisistä ranta-asemakaavasta liitto ei lausunut mitään vain muutama vuosi sitten.</p> <p>Kaavamääräyksiä on tarkennettu lausunnon osalta, arvokkaan maiseman määttäykset on jo huomioitu kaavamääräyksissä.</p>
1.11.2022	<p>Lempäälän Vesi Oy</p> <p>Lempäälän kunta / Yhdyskunnan palvelu-alue / Maankäytön suunnittelu on pyytänyt Lempäälän Vesi Oy:n lausuntoa hankkeesta: 0015 Hietaniemen-Priikoolinnokan alueen ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos</p> <p>Ranta-asemakaavoissa on erittäin tärkeää tarkastella huolella myös vesihuoltoasiat, koska toimitaan koko ajan mm. järven läheisyydessä. Esimerkkinä voidaan mainita Niemelän ranta-asemakaava-alue, jonka kaavoitus valmistui pari vuotta sitten. Kaavoitusvaiheessa hanketta suunnittelut konsultti ei halunnut kunnolla huomioida vesihuoltoasioita.</p> <p>Onneksi kyseisen alueen omistukseensa hankkinut taho arvosti enemmän vesihuoltoa ja asia otettiin uudelleen esille tänä vuonna. Tehtyjen selvitysten ja suunnittelun jälkeen Lempäälän Vesi Oy:n hallitus päätti kokouksessaan 27.10.2022 toteuttaa vesihuollon Niemelän ranta-asemakaava-alueelle vuosina 2023-2024. Samassa yhteydessä rakennetaan vesihuolto myös Mäyriän alueelle.</p> <p>Toivottavasti Hietaniemen - Priikoolinnokan alueella vesihuoltoasiat tarkastellaan rauhassa ja kunnolla jo kaavoitusvaiheessa.</p>	<p>Ranta-asemakaavoissa ei useimmiten lomarakennuspaikoille edes haluta keskittettyä vesihuoltoa, kuten oli Niemelän tilan kaavassa alkuperäisten maanomistajien tavoitteena. Kaava-alueen uusi maanomistaja halusi kunnan vesihuollon eli tilanne muuttui oleellisesti uuden omistajan tullessa mukaan kuvaan .</p> <p>Kyse ei siis ole ollut vesihuollon arvostamisesta, vaan realiteeteista alueen aiempaan maanomistukseen liittyen.</p> <p>Ranta-asemakaavan rakennuspaikat toteutuvat pelkästään maanomistajan omien aikataulujen mukaan eli tontit rakentuvat vasta maanomistajan tontinmyyntien jälkeen. Tonttien rakentumiselle ei voida MRL-lain mukaan asettaa määräaika.</p>

	<p>Jos alue myöhemmin muodostuu taajama-alueeksi ja/tai kiinteistöillä ilmenee ongelmia kiinteistökohtaisen vesihuollon järjestämisessä, kunnalle voi tulla vesihuoltolain mukainen vesihuollon järjestämisvelvollisuus. Vesihuollon suunnittelu ja toteuttaminen sekä kiinteistöjen saaminen vesihuollon piiriin on huomattavasti helpompaa ja taloudellisempaa, kun vesihuolto tehdään etukäteen ennen kiinteistöjen rakentamista.</p> <p>Priikoolinnokan alueella on ollut jo pitkään todellinen tarve vesihuollolle. Vesihuoltoa ei ole kuitenkaan lähdetty toteuttamaan, koska Lempäälän Veden vesihuoltoverkosto on sijainnut etäällä kohteesta ja koska liittyjiä on ollut tulossa suhteessa vähän muodostuviin kustannuksiin nähdessä.</p> <p>Ranta-asemakaava mahdollistaa vesihuollon rakentamisen kustannustehokkaasti suurimmalle osalle aluetta. Lisäksi Vesilahden vesihuoltolaitoksen verkosto on rakentumassa lähivuosina lähemmäksi uuden kaava-alueen takia. (Metsämantereen kaava-alue). Vesihuollon rakentamisesta hyödyntäen Vesilahden verkostoja on neuvoteltu hyvässä hengessä Vesilahden kanssa, toimiihan Lempäälän Vesi Oy operoijana Vesilahden vesihuollossa.</p> <p>Samassa yhteydessä on tullut esille tarve Vesilahdelle rakentaa yhdysvesijohto Metsä-Mantereen kaava-alueen ja Vesilahden kirkonkylän välille. Tämä yhdysvesijohto mahdollistaisi osaltaan vesijohdon rakentamisen Hietaniemen - Priikoolinnokan alueelle.</p> <p>Viemärin rakentaminen samaan kaivantoon vesijohdon kanssa mahdollistaa myös viemäroinnin toteuttamisen kustannustehokkaasti.</p> <p>Liitteessä 1 on esitetty karttapohjalla kommentteja ranta-asemakaavaan liittyen.</p>	<p>Kunnan toimesta mahdollisesti rakennettavan vesihuollon osalta myöhemmin selviää aikataulut ym., lomarakennuspaiikat voidaan toteuttaa myös kiinteistökohtaisella vesihuollolla.</p> <p>Kaava-alueeseen rajoittuvalla Metsämantereen asemakaava-alueella on jo lähes valmiina kunnallistekniikan rakentaminen eli vesihuolto on jo tulossa kaava-alueen eteläpuolelle.</p>
--	--	---

	<p>Osa ranta-asemakaavan tonteista sijaitsee niin etäällä muusta alueesta, että niille vesihuollon rakentaminen ei todennäköisesti ole taloudellisesti järkevällä pohjalla. Vesihuollon näkökulmasta nämä tontit olisi parasta poistaa ranta-asemakaavasta. Toisaalta vesihuollon näkökulmasta olisi tärkeää ottaa ranta-asemakaavaan mukaan kaikki alueen jo rakentuneetkin tontit / kiinteistöt.</p>	<p>Priikoolinniemen molemmille puolille on osoitettu samalle kohdille jo olemassa-olevaa ja uutta tulevaa rakentamista, joten vesihuolto tulee jokatapauksessa rakennettavaksi jossain vaiheessa molemmille puolille niemeä. Kaavaan voidaan ottaa vain siihen liittyneet maanomistajat mukaan. Kyse ei ole kunnan asemakaavasta johon kunta voi ottaa alueita vapaasti.</p>
<p>1.11.2022</p>	<p>Viranomaislautakunta</p> <p>Rakentamista koskevat määräykset ja kaavamerkinnot AO-rakennuspaikkoja koskevassa kaavamerkinnässä kokonaiskerrosala ja eri rakennusten osalta yksilöidyt kerrosalat eivät täsmää. Määräys ei tästä johtuen ohjaa selkeästi rakennusluvitusta. Kerrosalat on syytä saattaa määräyksessä yhtenäisiksi.</p> <p>RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeus on eri kuin mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty yleisesti RA-paikoille. Myös rakennusten sijoittumista koskevissa etäisyyksissä on eroja suhteessa rakennusjärjestykseen.</p> <p>Tasapuolisen kohtelun ja toteutettavuuden näkökulmasta rakennusoikeudet ja etäisyydet on hyvä korjata rakennusjärjestyksen mukaisiksi.</p> <p>AO- ja RA-rakennuspaikkojen osalta tulee varmistaa, että vastaako kaavakarttaan piirrettyjen rakennusalojen rajat kaavamääräyksissä annettavia etäisyysvaatimuksia keskiveden mukaisesta rantaviivasta.</p>	<p>Määräyksissä on osoitettu eri rakennusten sallitut kokonaiskerrosalat ja rakennuspaikan koko kerrosala, kaikkien sallittujen rakennusten yhteismäärän ei tarvitse olla sallitun kerrosalan kokonaisuuden mukainen. Eri rakennukset saavat olla juuri annettujen kokoisten mukaisia. Sallittua kerrosalaa ei ole pakko rakentaa kokonaan.</p> <p>Kaavamääräykset ovat lähes samoja mitä oli kolme vuotta sitten hyväksytyssä ns. Niemelän tilan ranta-asemakaavassa saman vesistön alueella vastapäätä Hietaniemen aluetta.</p> <p>Rakennusalat määrittävät myös tiettyjen talousrakennusten rakentamista, joten rakennusalojen rajat eivät määritä esim. kaavamääräyksissä mainittuja päärakennusten etäisyyksiä rantaviivasta, rakennusten etäisyydet rantaviivasta määrittyvät siis etäisyysarvojen (m) perusteella myös rakennusalojen sisällä.</p>

	<p>AM/s rakennuspaikan kerrosalamääräystä ”Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % korttelin maapinta-alasta” tulee vielä tarkastella ottaen huomioon, että viereinen AO-tontti on nyt samaa korttelia korttelinumeroinnin perusteella. Viranomaislautakunta katsoo, että AM/s rakennuspaikan kerrosalan määrätymisessä ei ole perusteltua ottaa huomioon AO-tonttia, sillä sille on jo erikseen määritetty rakennusoikeus.</p> <p>Yleismääräyksissä on hyvä tuoda esille minkälaisen laiturin (enintään yhden alle 15 m² suuruisen ja enintään 10 m pituisen) saa rakentaa rakennusjärjestyksen mukaan ilman toimenpidelupaa.</p> <p>MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan tarve tulee kytkeä mt1-merkinnän lisäksi koskemaan luo-merkinnällä olevia alueita sekä rakennuspaikkojen ranta-alueen osia, joilla on maisemallisia arvoja ja joilla alue tulee säilyttää puustoisena.</p> <p>Viranomaislautakunta pitää hyvänä, että kaavan yleismääräyksiin sisältyy vaatimus toimittaa rakennuslupavaiheessa selvitys hulevesien ohjaamisesta rakennuspaikoilla. Rakennuspaikkojen sijoituessa ranta-alueelle myös rakentamisaikaisten hulevesien hallinta on tärkeää.</p> <p><u>Luonto</u> Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että ”Alueella kasvavat puumaiset kynäjalavat yli 20 rungon kokonaisuuksina tulee säilyttää.” Kynäjalava on luonnonsuojelulain 42 § mukaan koko maassa rauhoitettu kasvilaji. Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irti leikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty.</p>	<p>AO-tontti on juridisesti eri tonttia kuin AM/ s kortteli ja sillä on oma AO tontin kaavamääräys</p> <p>Kaavoihin ei yleensä oteta kaikkia esim. rakennusjärjestyksen eri määräyksiä vaan kaavamääräyksissä voidaan todeta, että kaavamääräyksissä mainitsemattomien yksityiskohtien osalta noudatetaan rakennusjärjестystä.</p> <p>Tässä kohdin noudatetaan kaavamääräyksen mukaan rakennusjärjестystä, kun erillistä laiturimääräystä ei ole kaavamääräyksissä.</p> <p>Luo-rajausalueilla kaavamääräykset edistävät jo puiden suojelua . Rakennuspaikkojen rasteroiduilla ranta-alueilla on jo määräykset puiden säilyttämiseksi. MRL 128 § soveltaminen yksittäisille rakennuspaikoille ei ole tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista, koska kaavamääräykset määrittävät esim. puiden säilyttämistä.</p> <p>Todetaan viranomaislautakunnan kanta hulevesien ohjaamiseen rakennuslupavaiheessa, jolloin myös kunkin tontin sisäiset tulevat korkeussuhteet ovat selvillä.</p>
--	--	---

	<p>Sama koskee soveltuvin osin rauhoitetun kasvin siemeniä. Näin ollen kaikki alueella kasvavat kynäjalavat tulee lähtökohdaisesti säilyttää, riippumatta niiden koosta tai lukumäärästä. Tästä johdettua kaavamääräystä tulee muuttaa esimerkiksi muotoon ”Alueella kasvavat kynäjalavat tulee säilyttää.”</p> <p>Kynäjalavia koskeva yleismääräys on tarpeen antaa, koska Järventaustan (2017) laatiman kynäjalavaselvityksen mukaan alueella kasvaa huomattavasti enemmän kynäjalavia kuin mitä kaavan luo-alueille on osoitettu.</p> <p>Yleismääräyksissä voi tuoda tietoon, että rauhoitetun kasvilajin hävittämistä koskeva luonnonsuojelulain mukainen kieltö ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksen mukaista käyttämistä. Myös tällöin tulee kuitenkin välttää vahingoittamista rauhoitettuja kasveja mikäli se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Mikäli hävittämiskiellosta poikkeamiseen on perusteltuja syitä, tulee mahdolliseen vahingoittamiseen.</p> <p>Kiinteistökohtaisiin vesihuoltojärjestelmiin liittyy epävarmuutta mm. talousveden riittävyyden (esim. pitkä kuivusjakso) ja laadun osalta. Priikolinnokan alueen kiinteistöillä on ollut veden laatuun ja määrään liittyviä ongelmia. Kiinteistöt sijoittuvat myös ranta-alueelle, jossa jätevesien käsittely on tarve hoitaa mahdollisimman laadukkaasti. Ympäristönsuojelumääräyksiin sisältyy suojaetäisyysvaatimuksia, jotka koskevat talousvesikaivojen, puhdistettujen jätevesien purkupaikkojen, maalämpökaivojen ja vesistön välisiä suojaetäisyyksiä. Näiden etäisyyksien saavuttaminen on todennäköisesti hankalaa etenkin alueen pienillä rakennuspaikoilla ottaen huomioon myös rakennusoikeuden määrä.</p>	<p>Kaavamääräystä täsmennetään, luontonselvityksessä on huomioitu vain vähintään 20 runkoa käsittävät esiintymät yleisten luontonselvitysohjeiden mukaisesti.</p> <p>Yleismääräyksiin ei ole tarkoituksenmukaista kirjata erillislakien mukaisia määräyksiä vaan niiden soveltaminen jää kuhunkin yksittäistapaukseen ja valvontaan.</p> <p>Lomarakennuspaikoilla vesihuolto voidaan tarvittaessa hoitaa kiinteistökohtaisella järjestelmällä, vakituisille asunnoille taas keskitetty vesihuolto on edullinen suuremman ympärivuotisen käytön perusteella. Kaava-alueen rakennuspaikat ovat suuria, jolloin myös rakennuspaikkakohtainen vesihuolto onnistuu ilman ongelmia. Rakennuspaikat ovat juuri edelläesitettyjen seikkojen vuoksi riittävän suuria myös kiinteistökohtaisten vesihuoltolaitteiden toteuttamista varten.</p>
--	--	--

	<p>Jos alue myöhemmin muodostuu taajama-alueeksi ja/tai kiinteistöillä ilmenee ongelmia kiinteistökohtaisen vesihuollon järjestämisessä, kunnalle voi tulla vesihuoltolain mukainen vesihuollon järjestämisvelvollisuus. Vesihuollon suunnittelu ja toteuttaminen sekä kiinteistöjen saaminen vesihuollon piiriin on huomattavasti helpompaa, kun vesihuolto tehdään etukäteen ennen kiinteistöjen rakentamista.</p>	<p>Kaavaratkaisut mahdollistavat keskitetyn vesihuollon rakentamisen kaava-alueelle. Rakennuspaikkojen ulkopuolisilla alueilla riittää hyvin tilaa vesihuoltoverkostojen sijoittamiseen.</p>
3.10.2022	<p>Väylävirasto</p> <p>Väylävirastolla ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Kaava-alueella ei sijaitse valtion ylläpitämiä vesiväyliä tai rautateitä. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.</p>	<p>Todetaan lausunto, virastolla ei lausuttavaa.</p>
30.11.22	<p>SÄÄKSISÄÄTIÖ</p> <p>Sääksisäätiö on saanut tiedustelun Anneli Kesolalta koskien [Poistettu/Aok] pesivän sääksen suojelua ja lähiympäristöön suunniteltua rantarakentamista.</p> <p>Sääksenpesän taustatiedot</p> <p>Sääksirengastaja Keijo Ruuskanen on vuosittain seurannut pesän vaiheita vuodesta 2003 lähtien kunnes syysmyrskyssä 2020 kuusen latvassa ollut luonnonpesä putosi maahan (6804414/3321725). Maanomistajan pyynnöstä tilalle rakennettiin teko-pesä maaliskuussa 2021 ja sääksipari otti sen käyttöön ja rakensi pesää ahkerasti, mutta pesintä ei kuitenkaan toteutunut. Vuonna 2022 pesintä tuotti poikkeukselliset neljä poikasta. [Poistettu/Aok] rakennuspaikkaa sovittiin siirrettäväksi [Poistettu/Aok] puolelle, jotta sääksi saisi pesintärauhan.</p> <p>Nykyinen tilanne</p>	

	<p>Nykyinen ja kaatunut pesäpuu sijaitsevat [Poistettu/Aok] vilkkaassa käytössä olevasta rantasaunasta ja terassista.</p> <p>Seurantavuosien ajan pesintä on onnistunut huolimatta rantasaunan läheisestä sijainnista ja käytöstä.</p> <p>Maanomistaja Anneli Kesola on hake-massa rantakaavaan muutosta saadakseen rakentaa vanhan sivuasuinrakennuksen (1A0) paikalle uuden asunnon vastaavalle etäisyydelle nykyisestä pesästä.</p> <p>Sääksisäätiön suositus : Säätiön nykyinen lausuntokierroksella oleva suositus koskee ennen kaikkea met-sänhoitoa pesän läheisyydessä. Pesintä-kauden aikana (1.4 – 15.9) tulee välttää toimia 500 m häiriövyöhykkeellä ajoitta-malla toimenpiteet pesinnän ulkopuolelle. Suosituksessa ei ole erikseen tarkasteltu rakentamisen aiheuttamaa häiriötä. Asia on tullut viime vuosina ajankohtaiseksi, sillä sääkset ovat todistetusti palaamassa pesimään takaisin rannoille ja saariin. Pe-sinnän ja rantarakentamisen suhteen on tullut vastaavia tapauksia aiemminkin ja niitä on ratkottu tapauskohtaisesti.</p> <p>[Poistettu/Aok] tapauksessa on näyttöä siitä, että sääkset ovat mukautuneet pesin-nässään ihmistoiminnan läheisyyteen ja voidaan olettaa, että pesintä tulisi jatku-maan entisellään rakentamisesta huoli-matta. Asian varmistamiseksi ja saadak-semme näyttöä vastaavanlaisista tapauk-sista Sääksisäätiö yhteistyössä paikallisen rengastajan kanssa on valmis rakentamaan [poistettu] vaihtopesän (450 m), josta ei ole näköyhteyttä rakennuksiin. Tämä varmistaisi sen, että pesintä saassa voisi jatkua. Samalla tämä kokeilu toimisi ennakkotapauksena kun kerran vastaavia on odotettavissa lähivuosina. Säätiö suo-sittaa, että rakentaminen tapahtuisi pesin-täjän ulkopuolella, jolloin häiriö jäisi mahdollisimman vähäiseksi.</p>	<p>Todetaan säätiön suositus, Säätiö on asi-antuntija nimenomaan [Poistettu/Aok] sääksiparin osalta, kun säätiö on seurannut saassa pesintää useita vuosia ja ra-kenanut mm. uuden tekopesän aiemman kaatuneen tilalle.</p> <p>Todetaan säätiön näkemys, että pesintä tulisi jatkumaan entisellään kaavasta huolimatta, tämä on todettu muilla vas-taavilla alueilla.</p> <p>Todetaan myös säätiön ehdotus uuden pesän rakentamiseksi saaren pohjoispää-hän, säätiö lisäksi tutkii oma-aloitteisesti pesinnän onnistumisen, jos pesää jossain vaiheessa siirretään.</p>
--	---	---

27.10.22	<p>MIELIPITEET</p> <p>Mielipide 1.</p> <p>Omistan kiinteistön Suvikoto (kiinteistö-tunnus 418-407-1-35) osoitteessa Päiväniemi 14, 37500 Lempäälä. Mielipiteenäni esitän seuraavaa eli nyt kyseessä olevassa mahdollisessa ranta-asemakaavan muutoksessa tulisi huomioida ja selvittää, että voiko kiinteistölläni tällä hetkellä olevan RA-merkinnän muuttaa AO-kaavamerkinäksi. Toisin sanoen, haluaisin, että kiinteistöni muutettaisiin loma-asuntotontista omakotitontiksi.</p> <p>Koen, että edellä mainitun asian selvitys takaisi maanomistajien yhdenvertaisen ja tasa-arvoisen kohtelun.</p>	<p>Esittäjän tila sijaitsee selvästi kaava-alueen ulkopuolella jossa on välissä useita muita kaavaan kuulumattomia tiloja eikä tila rajoitu kaava-alueeseen. Kiinteistöä ei voida ottaa mukaan kaava-alueeseen. Esittäjällä on mahdollisuus hakea ilman uutta kaavaakin käyttötarkoituksen muutosta kunnalta riippuen kohteella olevan rakennuksen varustetasosta ja teknisistä rakenteista.</p> <p>Asia ei ole kaavan osalta tasapuolisuuskysymys, koska tässä kyse ei ole kunnan laatimasta kaavasta.</p>
29.9.2022	<p>Mielipide 2.</p> <p>Pyydän myös , että Priikoolinnokka 38 otetaan muutoksessa huomioon, haluan tonttiini myös muutoksen AO</p>	<p>Mielipiteen esittäjän tila rajoittuu kaava-muutosalueeseen molemmilta sivuilta, tila voidaan mukaan kaavamutokseen ja osoitetaan kaavassa AO-kaavamerkinällä maanomistajan tavoitteen mukaisesti.</p>
27.11.22	<p>Mielipide 3.</p> <p>Mielipiteen esittäjät omistajat rakennetun mutta tällä hetkellä käyttämättömän pien-talotilan korttelin 7 itäpuolella rajautuen kortteliin 7AO. He esittävät, että tie suoritetaan kulkemaan mahdollisimman suoraan tonttien rajoja mukaillen mielipiteen esittäjien kiinteistölle 922-422-1-20.</p> <p>- Etuja:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Tien lyheneminen o Peltojen yhdistyminen (Tie ei kulje keskellä peltoaluetta) o Suojaisampi sijainti o Tienhoidon paraneminen o Kovempi pohja perustaa tie metsän laidassa 	<p>Tie voidaan linjata likimäärin korttelin 7AO uusien tonttien takarajaa pitkin esittäjien tilalle saakka. Koska kyse on uudesta tiestä esittäjien toiveesta ja jos tie siirretään uuteen paikkaan, esittäjät ovat velvollisia kustantamaan uuden tienosan rakentamisen yhdessä korttelin 7 toisen tontin kanssa ja jatkossa osallistumaan yhdessä korttelin 7 AO tonttien (2 kpl) kanssa koko tien kunnossapitokustannuksiin yleiseltä maantieltä saakka.</p>

		Hämeenlinna 15.1.2024 Juha Poutanen, dipl.ins, YKS 361 kaavan laatija
--	--	---