

Lempäälä 0015

PYHÄJÄRVI, TOUTONEN

HIETANIEMEN -PRIIKOOLINNOKAN

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



Hietaniemen kartanon päärakennus

KAAVASELOSTUS 12.12.2024 / KAAVAEHDOTUS

***INSINÖÖRITOIMISTO
POUTANEN OY***

puh 0400 480338

toimisto(at)poutanenoy.fi

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

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

Kaavan päiväys: 12.12.2024

Kunta: Lempäälä

Kunnanosa: Hietaniemi

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

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

Vireilletulo: Kunnanhallitus 15.11.2021

Hyväksyminen : Kunnanhallitus, 31.3.2025 § 110.
Kunnanvaltuusto, 29.4.2025 § 45.

Korttelin 4 tontti 1 jätettiin pois kaavamuutosalueesta hyväksymiskäsittelyssä 31.3.2025.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Suunnittelualueiden likimääräiset sijainnit punaisten rajausten sisällä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2. Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
3. Lähtökohdat	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1 Luonnonympäristö	5
3.1.2 Rakennettu ympäristö	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Vireille tulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	14
5. Ranta-asemakaavan kuvaus	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.1.1 Mitoitus.....	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.3 Aluevaraukset	16
5.3.1 Korttelialueet	16
5.3.2 Muut alueet	18
5.4 Kaavan vaikutusten arviointi	20
5.4.1 Maakuntakaavan huomiointi.....	20
5.4.2 Yleiskaavojen huomiointi	23
5.4.3 Ranta-asemakaavan huomiointi	24
5.4.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	24
5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
5.4.6 Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja pysyvään asumiseen.....	23
5.4.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	24
5.5 Ympäristön häiriötekijät	25
6. Ranta-asemakaavan toteutus.....	25
LÄHTEET	25
LIITTEET	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 12.12.2024
2. Luontoselvitykset 2020-22, Suomen Luontotieto Oy , erillinen liite
3. Arkeologiset selvitykset 2021-2022, Mikroliitti Oy , erillinen liite
4. Meluselvitykset, 2022-2025, Ramboll Oyj , erillinen liite
5. Rantaviivamuunnos, kartta
6. Maisemaselvitys ja rakennuskantaselvitys , v. 2023 , erillinen liite
7. Havainnepiirrosmallit , RA ja AO-tontit
8. Seurantalomake

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

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

Korjattu kaavaehdotus (15.1.2024) on pidetty nähtävillä 24.4-27.5.2024 välisen ajan ja siitä on pyydetty tarvittavat lausunnot. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja muistutuksista vastineet. Erillinen liite.

Kaavaehdotusta (15.1.2024) on vielä korjattu ja täsmennetty kaavaehdotuksessa II (30.8.2024) ja sen jälkeen tehty vielä joitakin viranomaisneuvottelussa 28.10.2024 ja työpalaverissa 3.2.2025 esille tulleita tarkistuksia , lopullinen korjattu kaavaehdotus III (12.12.2024) on tämän selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotukseen III (12.12.2024) ei ole tehty olennaisia muutoksia nähtävillöölleeseen kaavaehdotukseen verrattuna eikä uutta nähtävillöoloa tarvita. Kaava-alueen maanomistajilta on saatu hyväksynnät tehdyille muutoksille.

2.2 Ranta-asemakaava

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

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

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

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

3.1.2 Maisemaselvitys ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Lempäälän ja Vesilahden väliselle raja-alueelle. Lännessä ja osin etelässä suunnittelualue rajautuu Vesilahden kunnan alueeseen ja idässä Näppilänsillan maantien kohdalle, joka johtaa Lempäälän keskustajamaan. Eteläpuolelta kaava-alueetta rajaa Vesilahdentie. Tältä tieltä poikkeavat nykyiset yksityistiet Priikoolinnokkaan ja Hietaniemen kartanon alueille. Kartanon alueella on pääarakennuksen lisäksi useita talousrakennuksia sekä talouskeskuksen asumiskäytössä aiemmin olleita vanhempia asuinrakennuksia toinen pihapiirissä, toinen Toutosen rannalla. Tilakeskuksen rantasauna sijoittuu talouskeskusalueen rantaan. Priikoolinnokassa sijaitsee vanhempia kaava-alueen ulkopuolisia loma- sekä vakituiseen asumisen rakennuksia. Näppilänsalmen alueella on myös muita vakituiseen ja loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Priikoolinniemen alueella on vanha torppa talousrakennuksineen, Näppilänsillan lähellä on Jokelan vanha asuinrakennus talousrakennuksineen. Erillinen maisemaselvitys ja rakennusselvitys (ei verkkojulkinen) ovat kaavaselostuksen liitteenä. Suunnittelualueet, likim. siniset rajaukset alla



3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualueet ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 22 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta ja niiden toteuttamisesta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan ranta-asetemakaavamuutoksen ja ranta-asetemakaavan suunnittelussa lähinnä maakuntakaavan kautta.

Maakuntakaava

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

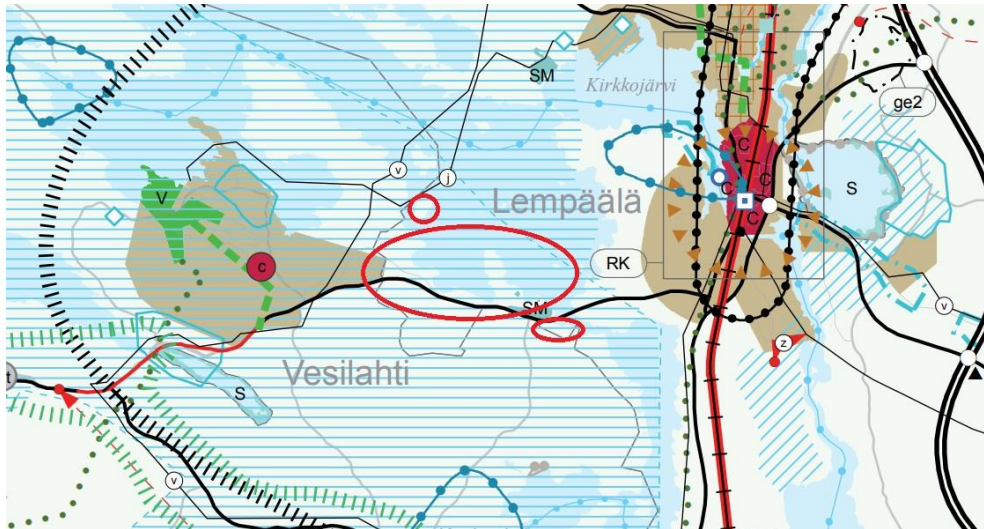
Kaava-alueella aluevarauksena on Päivääniemen muinaismuistoalueen osa (SM). Merkinnällä osoitetaan noin 10 hehtaarin kokoiset tai suuremmat muinaisjäännökset. Suunnittelumääräys: Muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten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

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

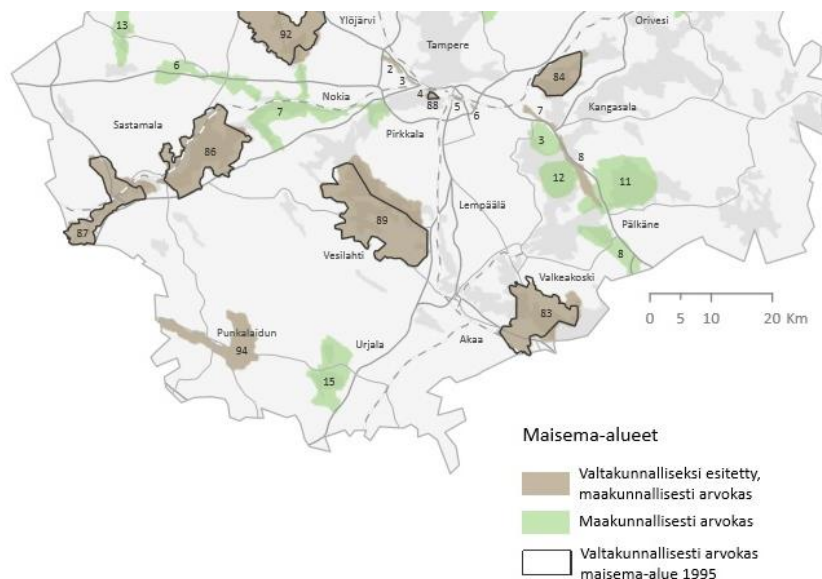
Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

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

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



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



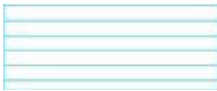
Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040 liiteaineistosta, jossa alue numero 89 Vesilahden, Lempäälän ja Pirkkalan kuntien alueille ulottuva kulttuurimaisema on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA).

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)

VAMA on viranomaisten laatima valtakunnallinen inventointi, joka muodostaa tietopohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisen kulttuuriympäristön arvojen huomioi-

[illegible]

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



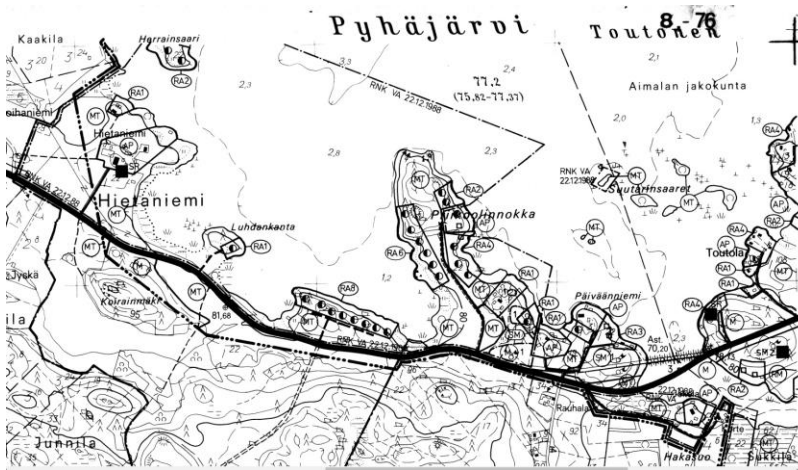
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021).

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

Rantaosayleiskaava

8

taisen asuntoalueen merkinnällä (AP) on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakentamismääräys: Rakennusten tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Talouskeskuksen AP-alueen voidaan katsoa mahdollistavan alueen laajuus huomioiden useampia AP-rakennuspaikkoja sekä myös kaavamääräyksen tekstisisällön perusteella.



Ote Lempäälän rantayleiskaavasta v. 1993 (kuva edellinen sivu)

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

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

Nyt laadittavana olevan kaavarajauksen suunnittelualueella on myös yleiskaavassa merkintä RNK VA 22.12.1988, joka tarkoittaa, että alueella on vahvistettu ranta-asemakaava. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, yleiskaava puoltaa myös ympärivuotista pientaloasumista soveltuvien osien (yleiskaavan kaavaselostuksessa sivulla 12 mainittu periaate).

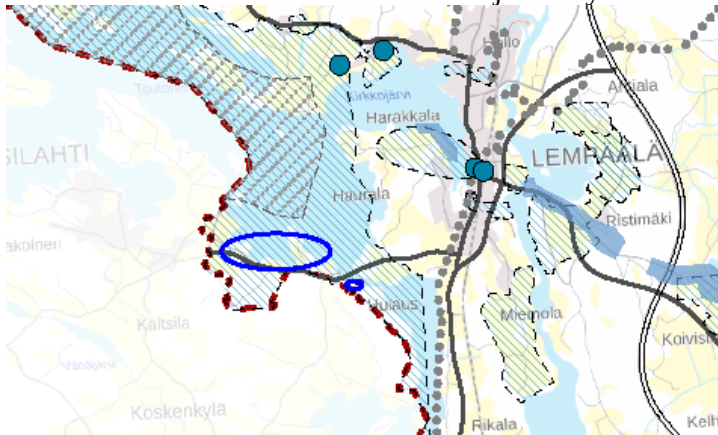
Strateginen yleiskaava

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



Kulttuuriympäristön merkittävä arvoalue / kulttuuriympäristön merkittävä helmi.

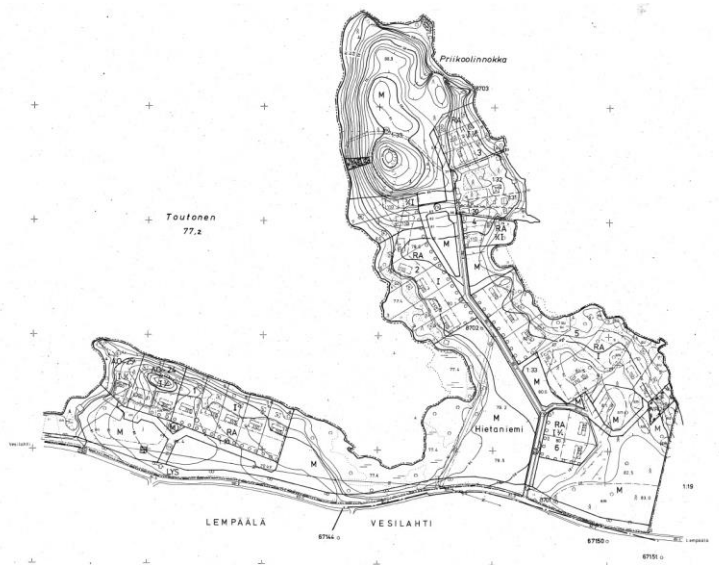
Alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan maiseman ja/tai kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Alueen arvot huomioidaan alueelle kohdistuvassa suunnittelussa voimavarana tukien mahdollisuuksien mukaan arvojen säilymistä.

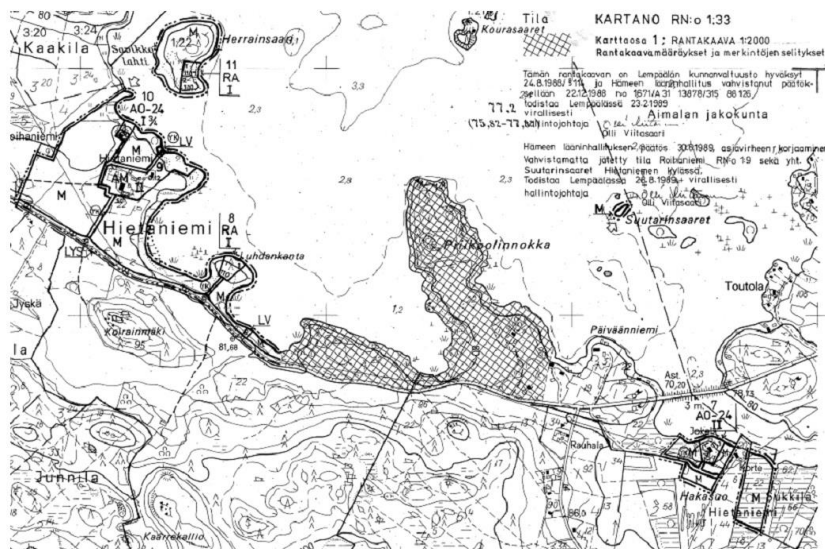


Lempäälän strateginen yleiskaava v. 2021 ote, kaava-alueet likimäärin siniset soikiot.

Ranta-asemakaava

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





Muutoksen alainen ranta-asemakaava kahtena karttana.

Ranta-asemakaavaa vuodelta 1988 voidaan pitää kaavaselvitysten iän, osittain aluevarausten sijoittelun, kaavamääräysten, rakennuspaikkakohtaisten rakennusoikeuksien ja liikenneväylien (mt 301) linjausmuutosten osalta vanhentuneena.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

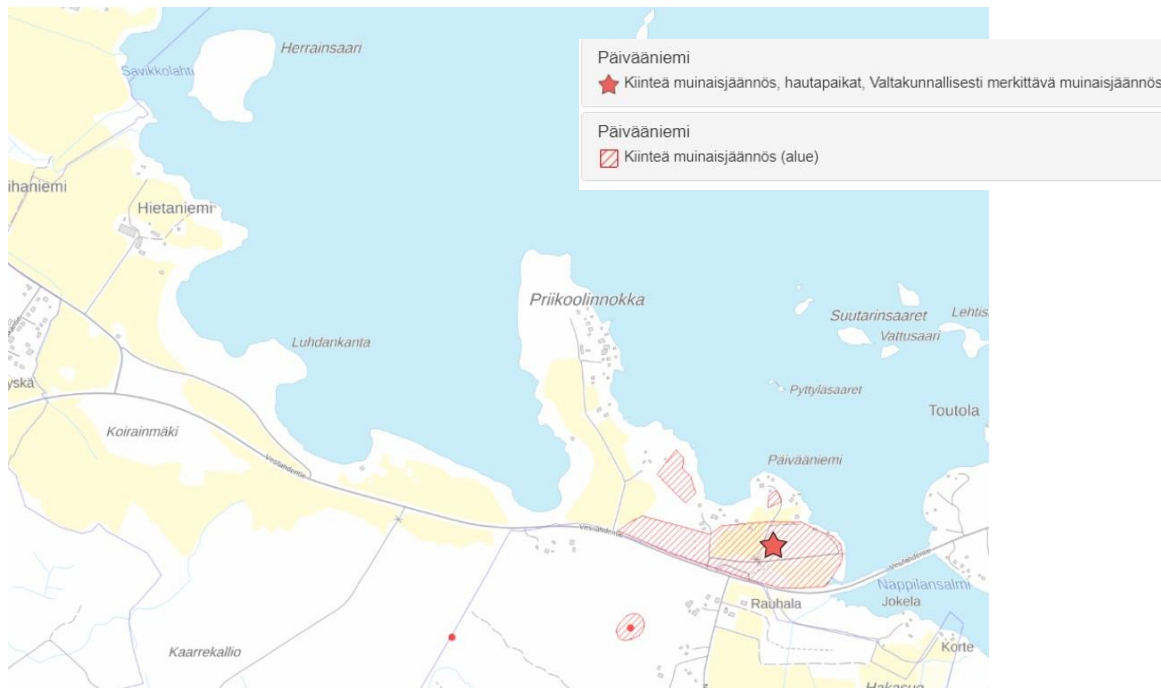
Pohjakartta on laadittu ja ajantasaistettu ja täyttää MRL 54 a § vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 9.2.2022, Lempäälän kunta.

Luontoselvitykset

Alueelta on laadittu luontoselvitykset vuonna 2020, joita on täydennetty vuosina 2021 ja 2022. Selvitykset on laatinut Suomen Luontotieto Oy. Vuonna 2024 tehtiin kaavan ulkopuolisina selvityksinä ELY:n toimeksiannosta maantien 301 tulevaa kevyen liikenteen väylää varten luontoselvityksiä.

Muinaisjäännös- ja arkeologinen inventointi

Alueelta on tehty arkeologinen inventointi v.2021, Mikroliitti Oy. Seututien 301 viereen sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännösalue, Päivääniemi, toinen alue on myös Priikoolinniemen torpan eteläpuolella. Kiinteät muinaisjäännösalueet luokitellaan tyypiltään hautapaikkoihin ja alaluokituksena ovat hautaröykkiöt. Arkeologista inventointia on tarkistettu vielä maastossa keväällä 2022 ja syksyllä 2022 Pirkanmaan museon toimesta. Vuonna 2024 tehtiin vielä arkeologisia selvityksiä maantien 301 kevyen liikenteen väylän alueelta väyläsuunnittelua varten.



Päivääniemen SM-alueet, punaiset rasterirajaukset maantien pohjoispuolella

Meluselvitykset

Kaava-alueelta on tehty meluselvityksiä maantien 301 liikenteen osalta v. 2022-2024 ja tarkistettu selvitystä vielä v. 2025. (Ramboll Oyj). Selvitysten perusteella kaavamääräyksiin on lisätty määräyksiä ja ohjeita meluvaikutusten vähentämisen osalta. Meluselvitysraportti ja siihen liittyvä kunnan kanssa sovitun kahden rakennuspaikan (kortteli 4 / tontit 6 ja 7) melumallinnus on kaavaselostuksen liitteenä.

4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

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

Kaavaehdotus I (15.1.2024) on ollut nähtävillä 24.4-27.5.2024 ja siitä on pyydetty lausunnot ja saatu kaksi muistutusta. Kaavanlaatija antanut lausunnoista vastineet, erillinen liite.

Kaavaehdotusta I (15.1.2024) on vielä korjattu ja täsmennetty kaavaehdotuksessa II (30.8.2024) ja sen jälkeen tehty vielä joitakin viranomaisneuvottelussa 28.10.2024 esille tulleita tarkistuksia , lopullinen korjattu kaavaehdotus III (12.12.2024) on tämän selostuksen liitteenä. Kaavaehdotukseen III (12.12.2024) ei ole tehty MRA 32 §:n mukaisia olennaisia muutoksia verrattuna nähtävilläolleen kaavaehdotukseen 15.1.2024).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisosalliset:

- kunnan hallintokunnat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo / alueellinen vastuumuseo
- Pirkanmaan hyvinvointialue / terveysvalvonta- ja pelastusasiat

Sähkö- ja teleyhtiöt:

- Elenia Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

Kunnan yhtiöt

- Lempäälän Vesi Oy

4.3.2 Vireille tulo

Hietaniemen-Priikoolinnokan ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos on tullut vireille Lempäälän kunnanhallituksen päätöksellä 15.11.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Useita eri versiovaiheita käsittänyt kaavaehdotus I (15.1.2024) on pidetty nähtävillä 24.4-27.5.2024 kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettsivuilla ja siitä on pyydetty lausunnot ehdotusvaiheessa tarpeellisilta viranomaisilta.

Lopullinen kaavaehdotus III (12.12.2024) on tämän kaavaselostuksen ja kaavakarttojen mukainen.

Kaavan hyväksyy Lempäälän kunnanvaltuusto.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnoilla, tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja. Laaja viranomaisyhteistyöneuvottelu on pidetty 19.6.2023 ja toinen työneuvottelu on pidetty kunnan kaavoitustoimen kanssa 12.2023 aikana. Lisäksi on pidetty Maakuntamuseon kanssa työneuvotteluja Päivääniemen ja muista kaava-alueella sijoittuvista SM-alueista. Kaavaehdotusvaiheen mukainen laaja viranomaisneuvottelu on pidetty 28.10.2024 ja siitä on laadittu muistio. Kaavaehdotuksesta (12.12.2024) on pidetty vielä kunnan ja ELY:n kanssa työneuvottelu (3.2.2025), joka on huomioitu 12.12.2024 päivätyssä kaavaehdotuksessa.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

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

5. Ranta-asemakaavan

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaava-alue käsittää kartanon tilan 418-407-1-41 ranta-alueet sekä kahden jo rakennetun rantatontin (1-37 ja 1-38) alueet. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 81 ha, luonnollista rantaviivaa on kaava-alueella noin 5,6 km ja laskennallista muunnettua rantaviivaa on yhteensä noin 5.0 km. Kaava-alueen osalta mitoitusluku on noin 5.6 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti ja koko emätilan (1-41) alueen mitoitusluku on noin 6.7 rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohti. Vapaa-alueita (M, LV) jää kaava-alueen luonnollisesta rantaviivasta noin 3.5 km (63 %), rakennettavia alueita tulee noin 2.1 km (37%). Kaava-alueen rantaviivasta jää valtaosa (noin 3.5 km, 63 %) edelleen vapaina ranta-alueina turvaamaan alueen arvokasta maisemallista merkitystä, vapaat ranta-alueet muodostavat useita noin 400-600 metrin mittaisia vapaita yhtenäisiä rantavyöhykkeitä, lisäksi on muutamia 100-250 metrin mittaisia vapaa-alueita, Herrainsaareen jää noin 900 metriä yhtenäistä vapaata ranta-aluetta.

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

EMÄTILASELVITYS			15.1.2024 / Ins.tsto Poutanen Oy								
LEMPÄÄLÄ, HIETANIEMI RANTA-ASEMAKAAVA											
TILOJA	REK.PVM	Emätila	RANTAVIIIVA metriä (Kaava-alueella)		MITOITUSARVO (laskennallinen)	RAKENNUSOIKEUS		käytetty			
			luonnoll.	muunnettu	7 rp/ mrkm	KPL käytetty *)	KPL jäljellä	KPL kaava, osoitettu	mitoitus kaavassa rp / mrkm		
418-407											
KAAVA-ALUE											
1-41	1700 luku	on	5500	4900	34		5	29	26 (5 kpl vanhoja, 21 kpl uusia)		
1-38		ei	50	50	0		1	0	1 1 vanha		
1-37		ei	50	50	0		1	0	1 1 vanha		
Yht.			5600	5000					28	5,60	(kaava-alueen mitoitussarvo)
ei kaava-alueella, emätilan mitoituksessa huomioivat toteutuneet rantatilat											
1-25		ei	80	80	1		1	0			
1-26		ei	50	10	0		1	0			
1-32		ei	80	80	1		1	0			
1-36		ei	60	20	0		1	0			
1-40		ei	40	40	0		1	0			
1-21		ei	260	130	1		1	0			
1-42		ei	40	40	0		1	0			
1-43		ei	80	40	0		1	0			
1-44		ei	70	40	0		1	0			
1-58		ei	70	70	0		1	0			
Yhteensä			6430	5550	37		17	29	28	6,66	(37 rp / 5.55 km on emätilan 418-407-1-41 kokonaismitoitus , vanhat ja uudet rak.paikat)
*) Käytetty mitoitus tila 1-41 , 3 AO+ 1.5 AM +0.5 rantasauna talouskeskus, yht. 5.0 kpl											

Rakennuspaikkojen pinta-alat ja rantaviivat , (kaavaehdotus III 12.12.2024)

Korttelit	Pinta-ala noin m ²	Rantaviiva noin metriä.
1AO	4910	90
2AM	21190	0
2AO	8850	70
5RA		
1	3640	80
2	3380	65
3	4010	140
4AO		
1	6360	180
2	4770	50
3	4760	50
4RA		
4	4090	60
5	3170	45
6	3220	45
7	3020	45
6RA		
1	5250	75
2	3950	55
3	4250	85
4	3470	55
5	4130	70
6	3370	65

7	3800	60
7AO		
1	7580	110
2	8170	95
8RA		
1	4120	50
2	4230	80
3	4060	50
4	5230	60
5	6440	85
8 AO		
6	11190	110
		yht. n. 2000 m

5.1.2 Palvelut

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavasunnittelussa on huomioitu alueen luontoarvot laadittujen luontoselvitysten mukaisesti. Samoin on huomioitu arkeologisen selvityksen ja Muinaismuistorekisterin kohteet. Maisemalliset seikat on huomioitu rakennuspaikkojen sijoitteluissa ja kaavamääräyksillä tehtyyn maisemaselvitykseen perustuen. Rakennusselvityksessä on määritelty suojeltavat rakennukset pääosin kartanon talouskeskuksen alueella. Jätevesien käsittely ja muu vesihuolto toteutetaan liittymällä myöhemmin rakennettavaan keskitettyyn kunnalliseen vesihuoltoon. Jätehuolto toteutetaan kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti. Maantiemelun osalta on asetettu kaavamääräyksiä saavuttamaan rakentamisen yhteydessä sallitut meluarvot.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

RA-alueet

Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon käsittävän loma-asunnon, yhden saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikkakohtaiset enimmäiskerrosalat on osoitettu kaavakartalla.

Loma-asunnon kerrosala saa olla vähintään 3000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla enintään 130 k-m² ja vähintään 5000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla enintään 160 k-m², yksi vierasmaja saa olla enintään 20 k-m², muita talousrakennuksia saa olla vähintään 3000 m² rakennuspaikoilla enintään 40 k-m² ja vähintään 5000 m² rakennuspaikoilla talousrakennuksia saa olla enintään 60 k-m².

Loma-asuntorakennus tulee sijoittaa vahvistettavan rakennusalan sisälle ja vähintään 20 m (kerrosala enintään 130 k-m²) tai 30 m (kerrosala enintään 160 k-m²) etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Vierasmaja tulee sijoittaa vähintään 20 m:n ja talousrakennukset vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ja vahvistettavan rakennusalan sisälle, talousrakennuksia saa olla rakennuspaikalla enintään 3 kpl.

Erillinen yksikerroksinen saunarakennus saa olla enintään 20 k-m² ja siinä lisäksi 10 m² katettua terassia, saunarakennuksen saa sijoittaa erillisen s-rakennusalan sisäpuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikalla tapahtuvat uudisrakentamiset tulee suorittaa siten, että rakennukset sopivat sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ympäröivään arvokkaaseen maisemaan.

AO-alueet

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhden asunnon asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikkakohtaiset enimmäiskerrosalat on osoitettu kaavakartalla.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 210 k-m² vähintään 3000 m² rakennuspaikoilla ja vähintään 5000 m² rakennuspaikoilla enintään 300 k-m². Lisäksi saa rakentaa yhden enintään 20 k-m² suuruisen vierasmajan ja vähintään 3000 m² rakennuspaikoilla talousrakennuksia enintään 40 k-m² ja vähintään 5000 m² rakennuspaikoilla talousrakennuksia saa rakentaa enintään 60 k-m².

Asuinrakennus tulee sijoittaa vahvistuvan rakennusalan sisälle ja vähintään 30 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Vierasmaja tulee sijoittaa vähintään 20 m:n ja talousrakennukset vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ja vahvistuvan rakennusalan sisälle, talousrakennuksia saa olla rakennuspaikalla enintään 3 kpl.

Erillinen yksikerroksinen saunarakennus saa olla enintään 20 k-m² ja siinä lisäksi 10 m² katettua terassia, saunarakennuksen saa sijoittaa erillisen s-rakennusalan sisäpuolelle kuitenkin vähintään 10 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikoilla 1AO/1 ja 2AO/2 olevia vanhoja asuinrakennuksia ei lasketa rakennuspaikkojen enimmäiskerrosalaan, jos vanhat asuinrakennukset säilytetään rakennuspaikalla. Vanhoja asuinrakennuksia saa kunnostaa rakennuksen pääjulkisivuja muuttamatta, rakennuspaikoille 1AO/1 ja 2 AO/2 saa rakentaa olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi yhden uuden asuinrakennuksen. 1AO/1 ja 2 AO/2 rakennuspaikolla tapahtuvat uudisrakentamiset tulee suorittaa siten, että rakennukset noudattavat sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta alueella olevia rakennusten ominaispiirteitä ja sopivat ympäröivään arvokkaaseen maisemaan.

AM /s alue

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa ja jonka ympäristö säilytetään. Alueelle saa rakentaa maatilatalouden asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksia. Erillisiä asuinrakennuksia saa rakentaa yhden nykyisen päärakennuksen lisäksi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % korttelin maapinta-alasta. Talouskeskus kuuluu rakennuksineen osana laajempaa valtakunnallista Vesilahden kulttuurimaisemarajausta (km). Talouskeskusalueutta rakennuksineen tulee hoitaa siten, että kohteen kulttuurimaisemallinen arvo ei heikkene. Alueella tapahtuva uudisrakentaminen tulee suorittaa siten, että rakennukset noudattavat sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta alueella olevia rakennusten ominaispiirteitä ja sopivat ympäröivään maisemaan. Alueella sijaitsee muu kulttuuriperintökohde (Hietaniemen historiallinen kartanonpaikka). Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) kanssa.

AM/ s alueen nykyisin rakennettu kerrosalamäärä on noin 2100 k-m² ja kaavalla osoitettu kerrosalamäärä (15 % korttelin pinta-alasta 21190 m²) on noin 3180 k-m². AM/s pinta-ala eikä rakennusoikeus sisällä saman korttelin AO rakennuspaikkaa.

5.3.2 Muut alueet

M-alueet

Maa- ja metsätalousalue. Metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa rantamaisemalliset näkökohdat huomioon ottaen. Nykyiset peltoalueet tulee säilyttää pääosin avoimina maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen. Pesintärauhan turvaamiseksi asuttujen petolintujen pesien häiriövyöhykkeellä tulee välttää häiriötä pesimäaikana 1.4.–15.9. Petolintujen pesäpuut tulee säilyttää.

MA-alueet

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

MY-alueet

Priikoolinniemen kirkkiosa on osoitettu metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Niemen kärki on maisemallisesti arvokas kuuluen valtakunnallisesti arvokkaaseen laajempaan maisema-alueeseen, aluevarauksella on haluttu korostaa niemenkärjen merkitystä rantamaisemassa. Alueelle on osoitettu myös metsänkäsittelymääräyksiä (MRL 128 §).

SM-alueet ja sm-alueen osat

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

sm alue

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

s-1 alue

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

LT alue

Maantien 301 alue on osoitettu nykyisen maantiealueen ja tien pohjoispuolelle tulevan kevyen liikenteen aluevarauksen osalta tieliittymineen. Tiealueen rajausta on tehty laaditun yleissuunnitelman mukaisesti (ELY-keskus). Tiealuerajauksesta on jätetty pois osa kaava-alueen ulkopuolelle Päivääniemen SM-alueen kohdalla, koska kevyen liikenteen väylän sijoitusta ei ole kohdassa vielä lopullisesti määritetty.

EV-alue

Korttelin 4 RA rakennuspaikkojen (4 kpl) kohdalla on kaavassa osoitettu maisemasuoja-alue korttelin eteen, alueelle on kaavassa määrätty istutettavaksi metsäpuustoa. EV alue ja sen toteutus osoitetaan yhteiskäyttöalueena (tunnus /yk) korttelin 4 rakennuspaikoille 4, 5, 6 ja 7.

LV-alue

Venevalkama-alue , joka on tarkoitettu kiinteistörekisterissä osoitetuille tiloille. Alue on muodostettu jo ennen kaavoitusta.

EN-alue

Energiahuollon alue. Alueelle sijoittuu rakennettu puistomuuntaja.

5.4 Kaavan vaikutusten arviointi

5.4.1 Maakuntakaavan huomiointi

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

Maaseutualue (maakuntakaavan yleismerkintä), merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Aluevaraus on huomioitu , yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan suunnittelumääräyksen mukaan osoittaa alueelle vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä kuten kaavassa on tehty loma- ja asuinrakennuspaikkojen muodossa. Maakuntakaava ohjaa edellisen perusteella ranta-asemakaavaa poikettaessa tässä osin yleiskaavan ohjausvaikutuksesta.

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

5.4.2 Yleiskaavojen huomiointi

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, joka on kuitenkin jo yli 30 vuotta vanha. Poikettaessa yleiskaavasta huomioidaan MRL:n mukaisesti yleiskaavan sisältövaatimukset ja tässä tapauksessa uudempi maakuntakaava. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaavan alueella ja toisaalta tässä ranta-asemakaavaa on valmisteltu ajallisesti samaan aikaan yleiskaavan kanssa, jolloin vanha ranta-asemakaava on yleiskaavaa tarkempi ja tarkemmin suunniteltuna voi olla osin pohjana myös ranta-asemakaavan muutoksen arvioinnissa maakuntakaavan ohjeiden lisäksi.

Kaavamuutos sopeutuu lisäksi pääosin vanhan yleiskaavan perusratkaisuihin ja tavoitteisiin, yleiskaava puoltaa myös ympärivuotista pientaloasumista soveltuvin osin (yleiskaavan kaavaselostuksessa sivulla 12. tekstikappaleessa mainittu periaate).

Perustelut AO-rakennuspaikkojen osalta korttelikohtaisesti yleiskaavaan liittyen:

Kortteli 1 AO, rakennuspaikalla on vanha kartanolle kuuluva asuinrakennus ja talousrakennuksia, rakennuksessa on asunut aiemmin vakituisesti kartanon työntekijöitä. Vanhassa ranta-asemakaavassa rakennettu rakennuspaikka on osoitettu AO-rakennuspaikkana.

Kortteli 2 AO, rakennuspaikalla on vanha kartanon talouskeskukseen kuulunut asuinrakennus, rakennus on ollut asuinkäytössä kartanon työntekijöille. Yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu suurelta osin talouskeskuksen AP-alueelle.

Kortteli 4, AO rakennuspaikat 3 kpl, rakennuspaikalla 1 on valmistumassa oleva asuinpienitalo, joka on rakennettu vanhan ranta-asetakaavan mukaan, kahdella muulla rakennuspaikalla ei ole vielä rakennuksia, vanhassa ranta-asetakaavassa alueella on 3 AO rakennuspaikkaa, jotka on osoitettu myös uudessa ranta-asetakaavassa. Kaksi muuta AO-rakennuspaikkaa ovat maasto-olosuhteiltaan (mäkialue jakaa rakentamismahdollisuuksia) lomarakentamiseen soveltumattomia ja ne on osoitettu pysyvän asunnon rakennuspaikkoina, myös meluvaikutukset korttelin kohdalla puoltaa AO-käyttöä kohdassa 3:n rakennuspaikan osalta.

Kortteli 7AO, kaksi AO-rakennuspaikkaa, joista toinen vanha rakennettu AO rakennuspaikka on osoitettu AP-alueena yleiskaavassa, toinen uusi AO-rakennuspaikka sijoittuu osin myös AP-alueajaukselle, AP alueen rakennuspaikkojen kappalemäärää ei ole osoitettu kaavamääräyksissä, lisäksi kaava-alueen ulkopuolella heti Vesilahden kunnan puolella on vanha asuinkäytössä ollut asuinrakennus ja talousrakennuksia , jonka käyttöä nykyiset omistajat ovat suunnitelleet aktivoitavaksi uudelleen, alueelle joudutaan tuomaan vesihuolto noin 500 m päästä maantiestä 301, jolloin myös vesihuollon kustannus kolmelle rakennuspaikalle tulisi selvästi edullisemmaksi kuin vain yhdelle rakennuspaikalle.

Kortteli 8, yksi AO-rakennuspaikka. Rakennuspaikalla on vanha kartanon torppa talousrakennuksineen, päärakennuksessa on aiemmin asunut kartanon työntekijä vakituisesti. Rakennuspaikka rajoittuu osin mm. Päivääniemen pohjoisempaan SM- muinaismuistoalueeseen, jolloin rakennettuna ja asuttuna tontti muodostaisi valtakunnallisesti tärkeää SM- aluetta vasten pysyvän suojaelementin ulkopuolisia ilkvallantekijöitä vastaan, joita on liikkunut torpan alueella jo aiemminkin.

Yleisesti kartanon päärakennus on ollut nyt kolme vuotta taas asuttuna kartanon seuraavan sukupolven osalta ja kartanon toimintaa on jo aktivoitu mm. navetan kunnostamisella juhlatilakäyttöön. Kaavalla on luonnollisesti merkitystä myös mahdollisuuksiin jatkossakin hoitaa peltoviljelyä avonaiset arvokkaat peltomaiset turvaten sekä hoitaa alueen arvokkaita rantamaisia sekä hoitaa ja kunnostaa nykyistä ja uutta tulevaa rakennuskantaa.

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

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

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

Kaava-alue sijoittuu länsikulmassa suoraan jatkona Vesilahden kirkonkylän taajamaan, myös kaava-alueen itäkulmassa on Vesilahden kunnan alueella vanhempaa vakituista ja loma-asutusta ja samaan yhteyteen on jo rakenteilla Vesilahden kunnan Mantereenmäen uusi asunto- ja toimitilarakennusalue, samoin Priikoolinniemen lähialueella on jo muutamia vakituisen asumisen toteutuneita rakennuspaikkoja, kaava-alue sijoittuu siten jo olemassa olevaan ja kehittyvään yhdyskunta- ja taajamarakenteeseen. Alueen läpi kulkee maantie 301, jonka varrelle on jo suunnitteilla uusi kevyen liikenteen väylä. Lempäälän kuntakeskus on vain 5 km:n

päässä, jonne on mm. hyvät joukkoliikenneyhteydet. Alueella on jo sähköverkkoa ja molemmissa päissä aluetta on jo rakennettua keskitettyä vesihuoltoa. Kaava-alueelle jää vapaita yhtenäisiä ranta-alueita yhteensä noin 3.5 km eli noin 63 % kaava-alueen luonnollisesta rantaviivasta.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

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

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

Kunnalliset peruspalvelut saadaan Lempäälän kuntakeskustasta noin 5 km. Kaupallisia palveluita saadaan Vesilahden kirkonkylästä noin 2 km:n päässä ja Lempäälän kuntakeskuksesta noin 5 km:n päässä. Julkinen bussiliikenne kulkee maantietä 301 pitkin.

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

Liikenteen osalta käsittäen joukko- ja kevyen liikenteen viitataan edellisissä kohdissa jo sanottuun. Alueella on jo rakennettua sähköverkkoa. Vesihuolto järjestetään liittymällä rakennettavaan kunnan vesihuoltoverkostoon. Molemmilla puolilla kaava-alueeseen rajautuen on jo rakennettua keskitettyä vesihuoltoverkostoa Vesilahden kirkonkylän ja Mantereenmäen uudella kaava-alueella. Jätehuolto järjestetään keskitetysti kunnan toimesta.

5. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

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

6. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Kaavassa osoitetut maa- ja metsätalousalueet sallivat jokaisen oikeuksien mukaisen virkistyskäytön, alueelle jää vapaita rantaosuuksia yhteensä noin 3.5 km (noin 63 % koko rantaviivan

määrästä) jakautuen yhtenäisiin pitkiin (mm. useita 400-600 m pituisia ranta-alueita) vapaa-ranta-osuuksiin , vapaat ranta-osuudet mahdollistavat jokaisen oikeuden periaatteiden mukaisesti mairinnousun ja lyhytaikaisen oleskelun ranta-alueilla. Herrainsaareen jää noin 900 metrin vapaa rantaosuus jokaisen oikeudella käytettäväksi.

5.4.3 Ranta-asemakaavan huomiointi

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

Ranta-asemakaavalla järjestetään pääasiassa loma-asuntorakentamista sekä osittain myös pysyvää asumista, Rakennuspaikkoja on osoitettu vähemmän verrattuna emätilan alueella vanhaan ranta-asemakaavaan, rakennusoikeudet noudattavat pääosin kunnan nykyistä rakennusjärjestystä, kaava-alueen vapaaksi jäävät ranta-alueet eivät vähene, enimmäisrakennusoikeudet on osoitettu kaavakartalla kunkin rakennuspaikan sisällä.

5.4.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

Vaikutukset maisemaan , kulttuuriperintöön ja muinaismuistokohteisiin

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

Suunnittelualueelta on tehty erillinen maisemaselvitys, jota on hyödynnetty kaavasunnottelussa, alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Vesilahden kulttuurimaisemat alueeseen. Kaavamääräysten yleiset määräykset osiossa on annettu määräyksiä, joilla tullaan säilyttämään mahdollisimman hyvin kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot sekä kaava-alueelle jää myös useita avoimia näkymiä Vesilahdentieltä kuten myös vesistöstä katsottuna kaava-alueen suuntaan, kaava-alueelle jää perinteisiä maaseutumaisia maisemanäkymiä useaan kohtaan. Talouskeskuksen kohdalla oleva laaja ja avonainen peltoalue on osoitettu vanhalta maantieltä

lähtien maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin peitteisen ranta- ja metsäpuuston suojaan. Priikoolinniemen karkiosa on osoitettu MY-alueena maisema-arvoja korostavine kaavamääräyksineen maisematekijöiden turvaamiseksi. Kaava-alueen rakennuskannasta on tehty erillinen selvitys (tarkoitettu vain viranomaiskäyttöön).

5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelta on tehty luontoselvityksiä vuosina 2020-2024 (liite 2). Kaavasuunnittelussa on huomioitu alueen luontoarvot laadittujen luontoselvitysten mukaan pääosiltaan. Kaava-alue-rajauksella ei ole selvitysten mukaan havaittu luonnonsuojelulain 29§ mukaisia kohteita eikä vesilain (587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Metsälain mukaiset kohteet osoitettu pääosin luo-rajauksilla ja tarvittavilla määräyksillä. Alueella havaittiin maatiesillan vieressä viitasammakkoesiintymä. Alueella kasvavia puumaisia kynäjalavia tulee säilyttää kaavamääräyksen mukaan.

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

5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja pysyvään asumiseen.

Kaava-alue sopeutuu hyvin ilmastonmuutoksen hillintään, alue sijoittuu lyhyen matkan päähän kaikista peruspalveluista, alueen sivuavaa maantietä pitkin kulkee julkinen liikenne, joka on kävellen tai pyörällä saavutettavissa uusilta rakennuspaikoilta, maantien viereen on tulossa jatkossa kevyen liikenteen väylä, joka edistää mm. sähköpyöräilyn käyttöä eri palvelujen saavutettavuudessa. Alueelle tullaan pääasiassa Tampereen ympäristökunnista, joten alueelle pääsee myös junalla Lempäälän aseman kautta ja siitä esim. sähköpyörillä kaava-alueelle. Kaava-alueelle pääsee myös vesitse tulevaisuudessa esim. sähkömoottoriveneillä kaupunkiseudun lukuisista satamista. Kaava-alueen rakentamisessa käytetään pääosin puurakenteisia materiaaleja, jotka ovat ilmastokestäviä. Kaava-alueen rakennuksiin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita tai maahan maalämpölaitteita. Kaava-alue soveltuu edellä olevien seikkojen perusteella hyvin myös vakituiseen asumiseen julkisen liikenteen, perus- ja kunnallisten palvelujen läheisyyden ja muun ilmastokestävyyskannalta. Priikoolinniemessä ja lähiympäristössä on jo ennestään muutamia vakituisen asumisen toteutuneita rakennuspaikkoja.

AO rakennuspaikkojen kokonaismäärä on kaavassa 8 kpl (joista 5 kpl vanhoja osin tai kokonaan jo rakennettuja rakennuspaikkoja), RA rakennuspaikkoja on 19 kpl ja lisäksi maatilatalouskeskus AM-merkinnällä.

5.4.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

6. Ranta-asemakaavan toteutus

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

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 15.1.2024
2. Luontoselvitykset 2020-24, Suomen Luontotieto Oy , erillinen liite
3. Arkeologinen selvitys 2021-2022, Mikroliitti Oy , erillinen liite
4. Meluselvitys, 2022-2025, Ramboll Oyj , erillinen liite
5. Rantaviivamuunnos, kartta
6. Maisemaselvitys ja rakennuskantaselvitys , v. 2023 , erillinen liite
7. Havainnepiirrosmallit , RA ja AO-tontti
8. Seurantalomake

LÄHTEET

Sijaintikartta, Paikkatietoikkuna.fi

Maanmittauslaitos, Maastokarttarasteri 1:50 000, avoimen tietoaineiston lisenssi

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

Muinaismuistorekisteri, <https://muinaismuistot.info>

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

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

LEMPÄÄLÄN KUNTA

**0015 Hietaniemen-Priikoolinnokan alueen ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, tilat Hietaniemi 418-407-1-41, Pyhäranta 418-407-1-37 ja Varmavirta 418-407-1-38
Toutonen vesistöalue, Pyhäjärvi.**

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 14.10.2021,
tark. 4.1.2022, tark. 20.5.2022, tark. 15.1.2024 , tark. 12.12.2024.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. Aloite

Aloite ranta-asemakaavan muutoksen laatimiseen on tullut tilan Hietaniemi 418-407-1-41 omistajilta.

2. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven vesistöalueella Toutosen selän etelärannalla noin 5 km maanteitse kuntakeskuksesta lännen suuntaan. Suunnittelualue käsittää pääosin Hietaniemen kartanon pelto- ja metsäalueita. Kaava-aluearajauksen länsiosassa sijaitsee Hietaniemen kartanon talouskeskus ja muutamia asuin- ja talousrakennuksia talouskeskuksen rannan läheisyydessä, yksi vanha asuinrakennus talousrakennuksineen sijoittuu Priikoolinnokan alueelle, yksi vanha asuinrakennus sijaitsee Näppilänsalmen eteläpuolella. Suunnittelualueen pinta-ala mantereella on noin 71 ha ja Herrainsaaren pinta-ala noin 5 ha.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti rajattu sinisellä.



3. Maanomistus

Suunnittelualueella oleva Hietaniemen tila 418-407-1-41 on yksityisomistuksessa, kaava-alueeseen kuuluu myös toinen jo rakennettu tila 1-38.

4. Tavoitteet ja tausta

Ranta-asetakaavan tavoitteena on osoittaa manneralueille voimassaolevan vanhentuneen ranta-asetakaavan mitoituksen mukaan omantaisia loma-asuntoja ja osin vakituksen asuminen rakennuspaikkoja. Kaava-alueen mitoitus on määritelty ranta-asetakaavassa, kaavassa on osoitettu kaksi rakentamatonta lomarakennuspaikkaa Herrainsaareen, josta ne on tarkoitus siirtää mantereelle. Kaava-alueen kaikki rakennuspaikat on tarkoitus suunnitella uudelleen ja tutkia niille tarkoituksenmukaiset sijainnit ja rajaukset huomioiden nykyiset tavoitteet rakennuspaikkojen koosta ja suuremmat tonttikohtaiset rakennusoikeudet.

5. Lähtötiedot

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Suunnittelualueelle sijoittuu osa suuremmasta Päivääniemen muinaismuistoalueesta (SM). Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamat noin 10 hehtaarin kokoiset tai suuremmat muinaisjäännösalueet.

SM Suojelumääräys: Muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Suunnittelualue sijaitsee hyvin laajalla valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA) (sininen katkoviiva). Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston 18.11.2021 periaatepäätöksellä asetetut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

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

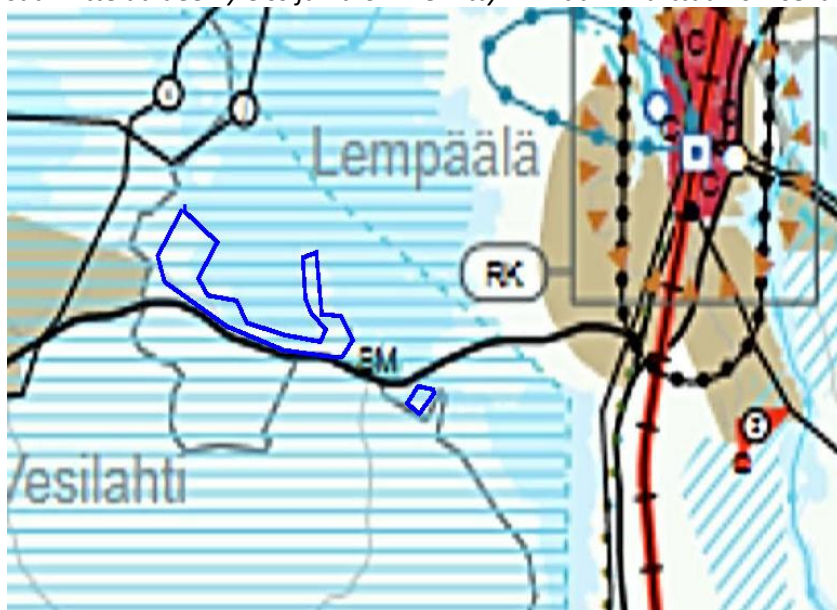
Suunnittelualueelle on osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokas ja maakunnallisesti arvokas maisema-alue, rajaus kattaa laajasti Toutosen ja Pyhäjärven vesistöalueita ja manneralueita (vaakarasteri). Merkinnällä osoitetaan valtakunnalliseksi (VAMA) ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma).

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

Alue sisältyy kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle (kapea pystyviivoitus mustalla). Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdys-

kuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta.

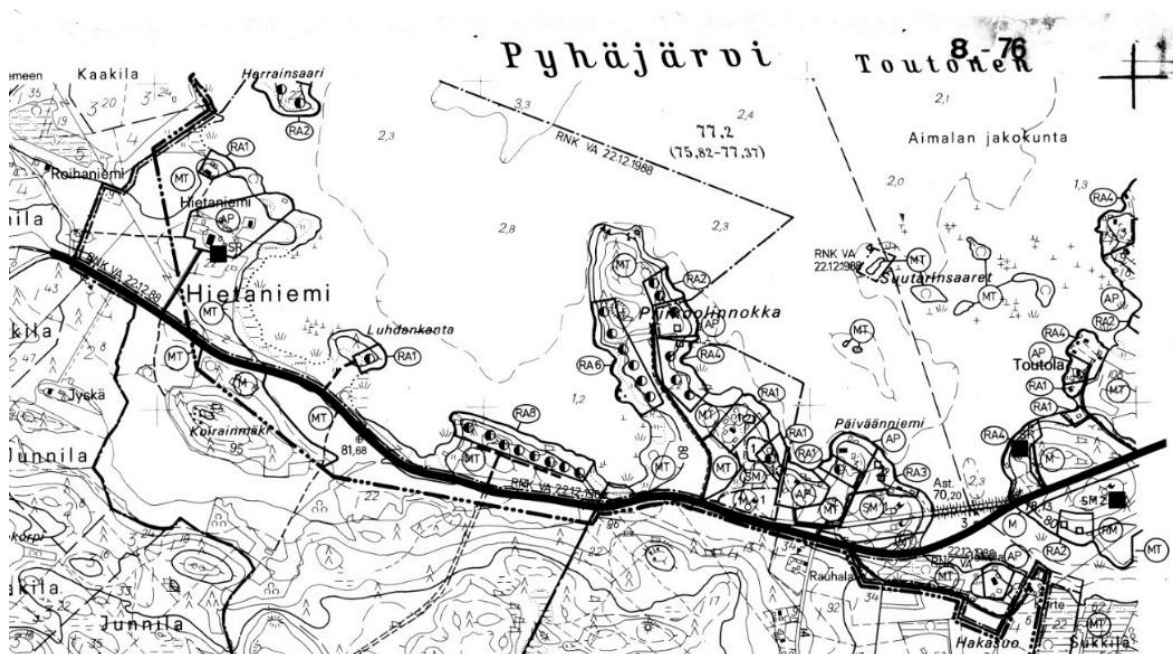
Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040, suunnittelualueen yleissijainti on merkitty likimäärin karttaan sinisellä viivoituksella.

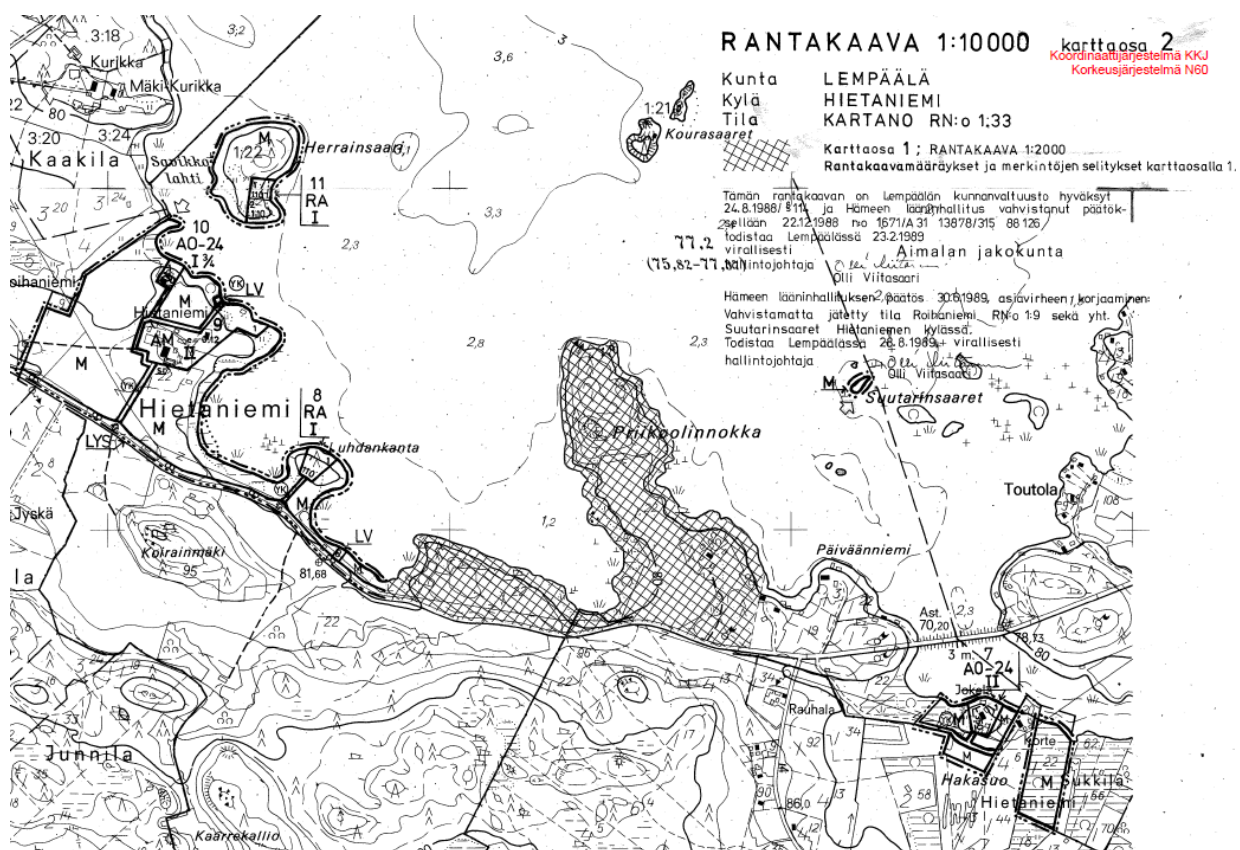


Lempäälän rantayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lempäälän rantaosayleiskaava v. 1993. Osayleiskaavassa suunnittelualueella on 2 loma-asuntoaluetta (RA) Herrainsaarella ja mantereen eri osissa 20 kpl RA-alueita, kaksi pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), joista toinen on laajempi maatilatalouskeskusalueelle sijoittuva useamman rakennuspaikan sisältävä alue sekä maa- ja metsätalousaluevaltaista aluetta (MT). Päivääniemen kohdalla on maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä alue (SM), jolla on muinaismuistolainsäädännön nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja kohteita. Yleiskaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut kaavamääräysten ja osin rakennusalueiden sijoittelun osalta.

Ote rantaosayleiskaavasta





Ranta-asemakaavassa on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), erillispientalojen korttelialuetta (AO-24, AO-25), loma-asuntojen korttelialuetta (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M), yleinen tie suoja ja näkemäalueineen (LYS), yhteiskäyttöön varattua puistoaluetta (VP-1/yk, VP-2/yk), korttelin 11 yhteiskäyttöön varattu venevalkama-alue (LV/yk) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) että venevalkama (LV). Rakennuspaikkoja on osoitettu kaavamuutosalueilla yhteensä 28 kpl sekä maatilan talouskeskusalue (AM). Lisäksi kaavassa on merkitty talouskeskusalueelle sijoittuva vanha rakennus, jota ei saa purkaa (sr), alueen osa, jolla on luonnonsuojelun kannalta arvokkaita kynäjalavia (su), alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja kohteita (sm). Ranta-asemakaavan voidaan katsoa olevan tonttien rajausten ja kaavamääräyksien osalta vanhentunut.

6. Olemassa olevat ja laadittavat selvitykset

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat selvitykset:

- Maakuntakaavan 2040 selvitykset ja aineistot
- Rantayleiskaavan 1994 aineistot
- Lempäälän strateginen yleiskaava, 2021
- Ranta-asemakaavan 1988 aineistot
- Lempäälän arvokkaat luontokohteet 2014, Kari Laamanen ja Sami Soininen
- Pyöräilyn ja jalankulun olosuhteiden kehittämissuunnitelma maantielle 301 (Vesilahdentie) WSP Oy 2019
- Lempäälän kulttuuriympäristöohjelma 2006, Eija Teivas

Uusina selvityksinä on tehty :

- Lempäälän Hietaniemen alueen luontoselvitykset 2020-22, Suomen Luontotieto Oy.
- Arkeologiset selvitykset , v. 2021-2022, Mikroliitti Oy
- Meluselvitykset ja mallinnus maantien 301 meluvaikutusten osalta, Ramboll Oy, 2022-2024

7. Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset rakennettuun ja muuhun ympäristöön. Vaikutusten arviointi esitetään kaavaselostuksessa. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan mm. seuraavat asemakaavan vaikutukset:

- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset maisemakuvaan alueen maisemallisen merkityksen suhteen
- vaikutukset kulttuuriympäristöön
- vaikutukset virkistykseen
- vaikutukset liikenteen järjestämiseen
- taloudelliset vaikutukset

8. Osalliset

Suunnittelutyön osallisia ovat:

Viranomaiset :

- Suunnittelualueen lähivaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat, asukkaat
- Lempäälän kunnan hallintokunnat
- Pirkanmaan hyvinvointialue, pelastustoimi
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan Liitto
- Vesilahden kunta rajanaapurina

Yritykset :

- Elenia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Lempäälän Vesi Oy

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelu koskee (MRL 62 §).

9. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen vaiheista tiedottaminen

Ranta-asetemakaavan vireille tulosta ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan Internet-sivuilla ja Lempäälän kunnan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla.

Nähtävilläolojen järjestäminen

Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä kunnan palvelupisteessä ja kunnan Internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavan valmisteluvaiheen ajan, ja siihen tehdään työn kuluessa tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä. Kaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan. Jos kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdään vielä olennaisia muutoksia, asetetaan kaavaehdotus korjattuna uudelleen nähtäville.

Mielipiteiden ja muistutusten esittäminen

Kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteitä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavaehdotuksesta voi esittää kirjallisen muistutuksen ehdotuksen nähtävilläoloaikana.

Muistutuksen esittäjällä on oikeus saada muistutukseen kirjallinen vastine, jos hän antaa muistutuksen yhteydessä osoitetietonsa.

Mielipiteet voi esittää suullisesti tai lähettää sähköpostitse tai kirjeitse suoraan kaavanlaatijalle (

yhteystiedot lopussa). Muistutukset voi lähettää sähköpostiosoitteeseen yhdyskunta@lempaala.fi, tai postittaa osoitteeseen alla tai toimittaa kunnan palvelupisteeseen, osoite Manttaalitie 15, Lempäälä. Lempäälän kunta , Yhdyskunnan palvelualue, PL 36 37501 Lempäälä

Muutoksenhaku

Asianosaisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus hakea muutosta kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi muutoksenhaun tehnyt hakea muutosta edelleen korkeimmalta hallinto-oikeudelta (KHO), edellyttäen, että KHO myöntää valitusluvan.

Viranomaisyhteistyö

Ranta-asetemakaavaluonnoksista pyydetään osallisviranomaisilta alustavat lausunnot ja kaavaehdotuksesta virallinen lausunto. Viranomaisten kesken järjestetään tarvittaessa työneuvotteluja.

10. Kaavoitusta koskevat päätökset ja sopimukset

Lempäälän kunnanhallitus on päättänyt ottaa kaavan kaavoitusohjelmaan 15.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on ollut nähtävillä 9.2-14.3.2022 välisenä aikana ja siitä on saatu lausuntoja ja yksi mielipide.

11. Alustava aikataulu

Alla on esitetty kaavoituksen kulun arvioitu aikataulu.

Ajankohta	Kaavoituksen vaihe
syys-joulukuu 2021 , tammi-maaliskuu 2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen , selvityksiä nähtävilläolo
10-12. 2021, 1-5.2022	Kaavaluonnoksen laatiminen
kesä- heinäkuu 2022	Kaavaluonnoksen nähtävilläolo
elokuu 2022	Vastineet kaavaluonnoksesta lausuntoihin ja mielipiteisiin, kaavaluonnoksen valmistelu kaavaehdotukseksi
10.2022- 4.2024 5.2024 -2.2025	Kaavaehdotuksen valmisteluja, neuvotteluja nähtävilläolo, vastineet kaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin, tarkistukset kaavaehdotukseen.
3-4.2025	Kaavan hyväksymiskäsittelyt, kunnanhallitus, valtuusto

12. Asemakaavan suunnittelija ja kunnan yhteystiedot

Kaavan laatija:

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

Lempäälän kunta:

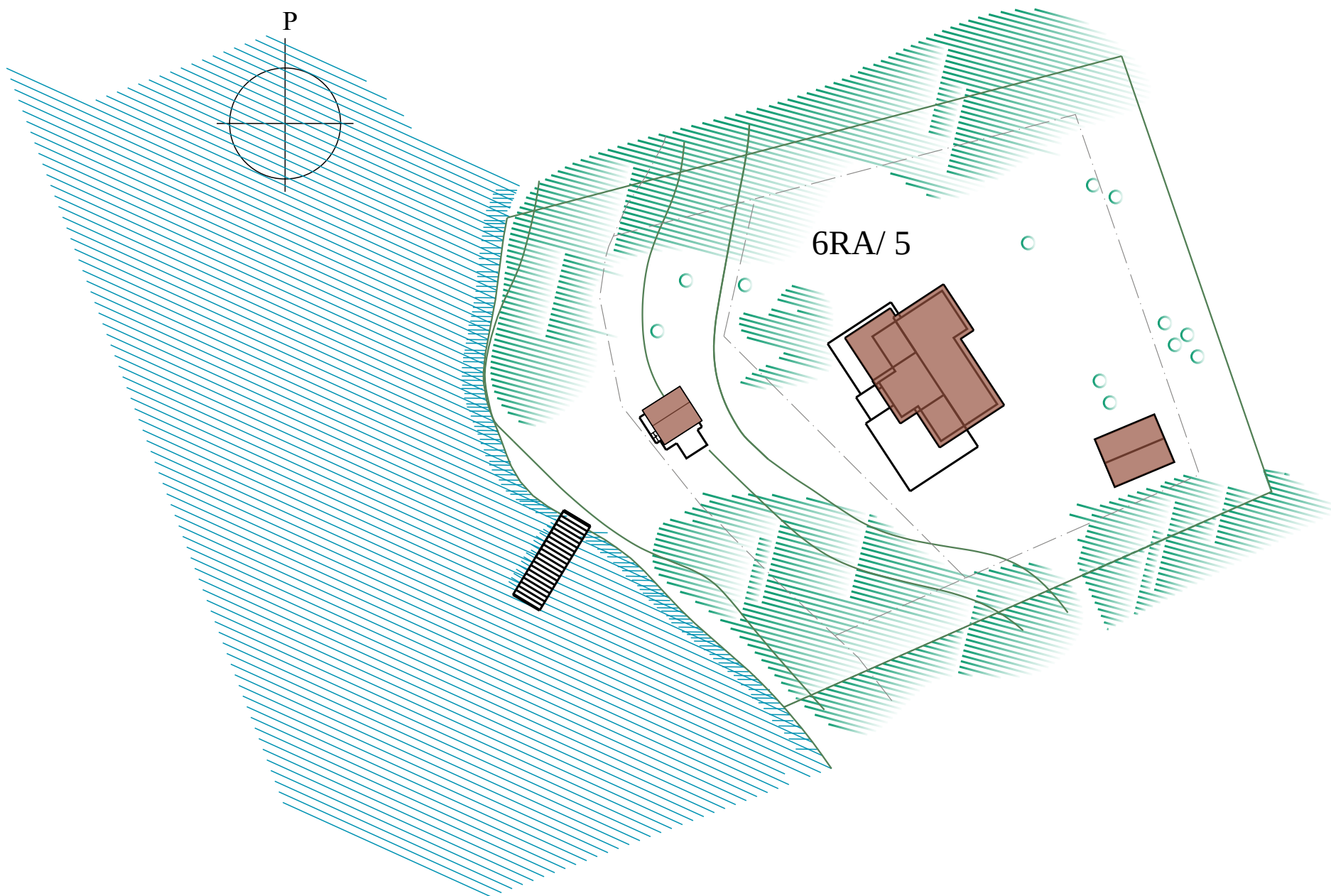
yleiskaavoittaja Antero Korttesmaa
Manttaalitie 15 37500 Lempäälä
puh. 050 3839286
sähköposti: antero.korttesmaa(at)lempaala.fi

Hietaniemi ranta-asemakaava

Rantaviivan muunnos, emätila 1-41

50, 75, 100 = rantaviivan muunnokset %:ssa





KORTTELI 6 RAKENNUSPAIKKA 5

Hämeenlinna 12.12.2024 INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY Juha Poutanen, dipl.ins., YKS 361

MK 1:600



Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lempäälä	Täyttämispvm	12.12.2024
Kaavan nimi	Hietaniemen-Priikoolinnokan ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus 0015		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	80,7746	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	+9,2932
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	71,4814 *

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	6,333
Rakennuspaikat [lkm] 9	Omarantaiset 8	Ei-omarantaiset 1
Lomarakennuspaikat [lkm] 19	Omarantaiset 19	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	80,7759	100	10230	0,01	+9,2932	+1825
A yhteensä	7,7783	9,6	6070	0,08	+1,7553	+495
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2277	-80
R yhteensä	7,6844	9,5	4140	0,05	-3,5524	+1390
L yhteensä	5,3802	6,7			+2,2172	
E yhteensä	0,7673	0,9			+0,7673	
S yhteensä	2,5512	3,2			+2,5512	
M yhteensä	56,6145	70,1	20	0,00	+5,7823	+20
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	3		+ 2	

Kunnanvaltuuston kokouksessa ollut seurantalomake. Jäljempänä on korjattu korttelin 4 tontin 1 osalta.

*Sisältää myös kumotun kaavan osan LYS-alueet 0,7701 ha

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	80,7759	100	10230	0,01	+9,2932	+1825
A yhteensä	7,7783	9,6	6070	0,08	+1,7553	+495
AO	5,6592	7,0	2890	0,05	+3,0322	+1390
AM	2,1191	2,6	3180	0,15	-1,2760	-895
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2277	-80
VP					-0,2277	-80
R yhteensä	7,6844	9,5	4140	0,05	-3,5524	+1390
RA	7,6844	9,5	4140	0,05	-3,5524	+1390
L yhteensä	5,3802	6,7			+2,2172	
LT	5,2861	6,6			+5,2861	
LYS					-2,2305	
LV	0,0941	0,1			-0,0133	
E yhteensä	0,7673	0,9			+0,7673	
EN	0,0018	0,0			+0,0018	
EV	0,7655	0,9			+0,7655	
S yhteensä	2,5512	3,2			+2,5512	
SM	2,5512	3,2			+2,5512	
M yhteensä	56,6145	70,1	20	0,00	+5,7823	+20
M	41,6941	51,7	20	0,00	-9,1381	+20
MA	11,5912	14,3			+11,5912	
MY	3,3292	4,1			+3,3292	
W yhteensä						

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta
Kaavan nimi

Lempäälä Täyttämispvm
Hietaniemen ranta-asemakaava

5.5.2025

Hyväksymispvm 29.04.2025
Hyväksyjä Kv
Hyväksymispykälä § 45
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 80,1390
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

Ehdotuspvm 12.12.2024
Vireilletulosta ilm. pvm 15.11.2021
Kunnan kaavatunnus
Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] +9,2932
Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 70,8458*

Ranta-asemakaava
Rakennuspaikat [lkm] 9
Lomarakennuspaikat [lkm] 19

Rantaviivan pituus [km] 6,333
Omarantaiset 8 Ei-omarantaiset 1
Omarantaiset 19 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	80,1390	100	9830	0,01	+8,6563	+1425
A yhteensä	7,1414	8,9	5670	0,08	+1,1184	+95
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2277	-80
R yhteensä	7,6844	9,6	4140	0,05	-3,5524	+1390
L yhteensä	5,3802	6,7			+2,2172	
E yhteensä	0,7673	1,0			+0,7673	
S yhteensä	2,5512	3,2			+2,5512	
M yhteensä	56,6145	70,6	20	0,00	+5,7823	+20
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	3		+ 2	

*Sisältää myös kumotun kaavan osan LYS-alueet 0,7701 ha

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	80,1390	100	9830	0,01	+8,6563	+1425
A yhteensä	7,1414	8,9	5670	0,08	+1,1184	+95
AO	5,0223	6,3	2490	0,05	+2,3953	+990
AM	2,1191	2,6	3180	0,15	-1,2760	-895
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2277	-80
VP					-0,2277	-80
R yhteensä	7,6844	9,6	4140	0,05	-3,5524	+1390
RA	7,6844	9,6	4140	0,05	-3,5524	+1390
L yhteensä	5,3802	6,7			+2,2172	
LT	5,2861	6,6			+5,2861	
LYS					-2,2305	
LV	0,0941	0,1			-0,0133	
E yhteensä	0,7673	1,0			+0,7673	
EN	0,0018	0,0			+0,0018	
EV	0,7655	1,0			+0,7655	
S yhteensä	2,5512	3,2			+2,5512	
SM	2,5512	3,2			+2,5512	
M yhteensä	56,6145	70,6	20	0,00	+5,7823	+20
M	41,6941	52,0	20	0,00	-9,1381	+20
MA	11,5912	14,4			+11,5912	
MY	3,3292	4,2			+3,3292	
W yhteensä						