

# PÄLKÄNEEN KUNTA, Mälkiälä

## AATILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asetmakaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä Aatila 635-421-12-32/2 ja kiinteistöä Rantalähte 635-421-12-35.

Ranta-asetmakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Mälkilän kylän korttelit 1-5 ja maa- ja metsätalousaluetta.

### KAAVASELOSTUS, 26.02.2016



*Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.*

Kaavoituksen vireilletulo: Kunnanhallitus 25.09.2014 §232

Kunnanhallitus: 19.2.2015 §40, 26.11.2015 §266

Kunnanvaltuusto: 6.4.2016 §19

Kaavan voimaan tulo: 25.5.2016



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia, gsm 040 5576086

# 1. TIIVISTELMÄ

## ***Kaavaselostuksen liitteet***

|         |                                                                       |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 27.01.2015                     |
| Liite 2 | Aatilan tilan ranta-alueen luontoselvitys 16.7.2014                   |
| Liite 3 | Selvitys rakennuskannasta 2015-01-28                                  |
| Liite 4 | Kantatilatarkastelu ja muunnetun rantaviivan pituuslaskelma 19.2.2016 |
| Liite 5 | Viranomaisneuvottelun 23.10.2014 muistio                              |
| Liite 6 | Luonnosvaiheen palauteraportti 05.05.2015                             |
| Liite 7 | Ehdotusvaiheen palauteraportti                                        |
| Liite 8 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000                                      |
| Liite 9 | Asemakaavan seurantalomake                                            |

## ***Kaavaprosessin vaiheet***

Ranta-asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Kaavoitus käynnistyi elokuussa 2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 1.10.-31.10.2014. Kaavaluonnos oli nähtävänä 25.2.-27.3.2015. Kaavaehdotus oli nähtävänä 2.12.2015-4.1.2016.

## ***Ranta-asemakaavan tavoitteet***

Tavoitteena on osoittaa alueelle olemassa olevat loma-asuntojen ja saunan rakennuspaikat sekä uusia maisemaan, luontoon ja maastoon hyvin sopeutuvia ei-omarantaisia maaseutumatkailua palvelevia rakennuspaikkoja ja omakotitalon rakennusoikeus.

## ***Suunnittelualueen laajuus***

Suunnittelualueen laajuus on 7,2 ha.

Kaava-alue sijaitsee Pälkäneen keskustaaajan luoteispuolella Mallasveden Tossanselän rannalla.

## ***Rakennusoikeus***

Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 917 kem<sup>2</sup>. Ranta-asemakaavassa osoitetaan yhteensä 3 loma-rakennusten rakennuspaikkaa, 1 erillispientalon rakennuspaikka ja yksi maatilatmatkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikka.

## ***Ranta-asemakaavan toteuttaminen***

Ranta-asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun ranta-asemakaava on saanut lainvoiman.

# 1. LÄHTÖKOHDAT

## 1.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue sijaitsee Pälkäneen keskustaajaman luoteispuolella Mallasveden Tossanselän rannalla kiinteistöjen 635-421-12-32/2 Aatila ja 635-421-12-35 Rantalähde alueilla. Kiinteistöön Aatila kuuluu myös alue Vassaassa eli Vähäsaassa, joka sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä Aatilan mantereeseen puolella olevasta rannasta. Vassaa ei kuulu ranta-sasema-kaavan alueeseen. Kaava-alueelle on kulkuyhteys Onkkaalantieltä Onkitietä, Niittytieta ja Uusi-Mälkiläntietä pitkin.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin kolme loma-asuntoa ja yksi erillinen saunarakennus. Rakennukset on rakennettu 1960-1980-luvuilla. Alueen rakennuskannasta on laadittu erillinen selvitys. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Ranta-asetusalueen ulkopuolelle jäävät Aatilan kiinteistöön kuuluvat vuonna 1946 rakennettu talouskeskus, johon kuuluu pää-rakennus, navetta, aitta ja talousrakennuksia, sekä pihapiirin länsipuolella metsän puolella sijaitseva 1978 rakennettu omakotitalo.



Vuonna 1988 rakennettu asuinrakennus, pohjoisin rakennuksista.



Vuonna 1976 rakennettu loma-asunto. Toinen rakennus pohjoisen suunnasta.



Vuonna 1969 rakennettu sauna. Kolmas rakennus pohjoisen suunnasta.



Vuonna 1974 rakennettu loma-asunto. Eteläisin rakennuksista.



Vuonna 1974 rakennettu sauna. Eteläisimmän loma-asunnon rannassa.



Atilan talouskeskus, joka jää ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle.



Omakotitalo, joka jää ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle.



Näkymä mäen laelta kohti Tossanselkää.

Alueen länsiosa on topografialtaan jyrkkää. Maanpinta nousee 50 metrin matkalla yli 10 metriä.

Maaperä on länsiosassa aluetta kalliota ja moreenia, itäosasta karkeaa hietaa sekä peltoalueella savea.

Alueelle on laadittu luontoselvitys (Luontoselvitys, Pälkäne, Uusi-Mälkilä, Aatilan tilan ranta-alue, 16.7.2014. Ympäristösuunnittelu ja visualisointi Henna Koskinen). Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei esiinny sellaisia tärkeitä elinympäristöjä tai eliölajeja, jotka erityisesti tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseosta saadun tiedon mukaan kaava-alueelta ei tunneta ennestään muinaismuistolaila rauhoitettuja kiinteitä muinaismuistoja eikä alueella ole museon käytettävissä olevien tietojen perusteella arkeologista selvitystarvetta.

Alueella ei ole vesijohto- eikä viemäriverkkoa.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Kiinteistö 635-421-12-35 Rantalähde on lohkotu omaksi kiinteistöksen vuonna 2009. Alueella on eri omistaja kuin kiinteistöllä 635-421-12-32 Aatila.

Aatilan ranta-alueen keskellä sijaitsee yhteiskäyttöalue, Ounianmäen venevalkama (635-878-7-0). Venevalkaman osakkailla on tieoikeus (Y1999-7672) Aatilan kiinteistön halki venevalkamalle. Tieoikeuden leveyttä ei ole kiinteistörekisterissä määrätty. Venevalkaman vieressä on alue, johon on osoitettu rasitteella venevalkama (000-210-K30992, 000-210-K30994 ja 000-210-K30997) kolmelle Vassaassa sijaitsevalle kiinteistölle (635-421-12-21 Tuomiranta, 635-421-12-27 Kummeli ja 635-421-12-31 Kummeli 2). Venevalkaman koko on noin 10mx4,2m kutakin oikeutettua kiinteistöä kohden. Kahdelle Vassaassa sijaitsevalle kiinteistölle (635-421-12-27 Kummeli ja 635-421-12-31 Kummeli 2) on osoitettu 3 metriä leveä tieoikeus (000-210-K31001) Ounianmäen venevalkamalta rasitteella osoitetulle venevalkamalle.

Alueelle on laadittu kantatilaselvitys ja muunnetun rantaviivan pituuslaskelma, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Kantatilaselvityksessä on huomioitu kaikki Aatilan kiinteistön kantatilasta 1.7.1959 jälkeen lohkotut kiinteistöt, joista osa sijaitsee Vassaassa eli Vähäsaareissa. Vasaan saaren osalta kantatilatarkastelussa on käytetty laskentatapana rakennuspaikkojen lukumäärää muunnettua rantaviivaa kohden. Vasaan saaren olemassa oleva rakennuskanta käsittää 1960-luvulla rakentuneita pinta-alaltaan, toteutuneelta rakennuskannaltaan ja rantaviivaltaan pieniä lomarakennuspaikkoja. Olemassa olevan lomarakentamisen vaikutukset erityisesti rantamaisemaan, virkistysalueisiin ja vapaaseen rantaviivaan ovat huomattavasti pienemmät kuin lomarakentamisen vaikutus nykyisellä lomarakentamistavalla. Arvioitaessa MRL 73 §:ssä eriteltyjä ranta-alueen ominaisuuksia mitoituksen lähtökohtina, on Vasaan saareissa toteutunut maankäyttö huomioiden maisema-arvojen, virkistystarpeiden sekä ranta-alueille jäävän rakentamattoman ranta-alueen kannalta tarkoituksenmukaisempaa käyttää laskentatapana rakennuspaikkojen lukumäärää muunnettua rantaviivaa kohden kuin rakennuspaikkojen lukumäärää pinta-alaa kohden.

Kantatilaselvityksen mukaan kantatilan käyttämä rakennusoikeus on yhteensä 8 rakennuspaikkaa, joista 4 sijaitsee Vassaassa ja 4 mantereella. Muunnetun rantaviivan pituus on yhteensä 1408m, josta 804 metriä sijoittuu Vassaaseen ja 604m mantereelle. Nykyinen mitoitus on Vassaassa on 5,0 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviiva-km ja mantereella 6,7 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-km. Nykyinen mitoitus koko kantatilan alueella on 5,7 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-km.

Ranta-asemakaava-alueen rantaviivan ei-muunnettu rantaviivan pituus on 685 metriä, josta vapaata, rakentamatonta rantaviivaa on noin 430 metriä eli 63%.

## **1.2. Suunnittelutilanne**

### **Asemakaava**

Alueelle ei ole aiemmin laadittu ranta-asetakaavoja tai asemakaavoja.

### **Yleiskaava**

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

### **Maakuntakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava. Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu varauksia eikä rajoituksia.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on valmisteilla. Maakuntakaavaa varten on laadittu arvokaiden maisema-alueiden sekä rakennettujen kulttuuriympäristöjen täydennys- ja päivitysinventointi. Ranta-asetakaava-alue ei sisälly inventointeihin.

### **Pohjakartta**

Ranta-asetakaavan pohjakartta on laadittu keväällä 2015 ja se vastaa suosituksia JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatiminen. Pohjakartta on hyväksytty 1.12.2015. Tarkastuksen on suorittanut tontti-insinööri Jani Kiiskilä Valkeakosken kaupungin hallintokeskuksesta.

### **Rakennusjärjestys**

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 21.06.2010.

Pälkäneellä ei ole kunnan hyväksymiä rantakaavoitusta ohjaavia yleisiä mitoitusperusteita, joissa olisi päätetty esimerkiksi lomarakennuspaikkojen enimmäismäärästä mitoitusvyöhykkeittäin ja tietynlaisesta rantaviivan mittaustavasta.

## **2. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **2.1. Aloite ja suunnittelun tarve**

Ranta-asetakaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Maanomistaja harjoittaa elinkeinonaan maatilamatkailua ja hänellä on tarve kehittää yritystoimintaa rakentamalla uusia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Maatilamatkailu keskittyy Aatilan talouskeskukseen ja uusien rakennusten rakentaminen saman kiinteistön alueelle läheiseen metsään on nähty luontevaksi sijainniksi. Koska alue sijoittuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle rantavyöhykkeelle, on alueelle tarpeen laatia ranta-asetakaava, jossa tarkastellaan koko rantavyöhykkeen maankäyttöä.

Maanomistajalla on tarkoitus muuttaa itse asumaan alueelle, mikä parantaisi maatilamatkailuyrittämisen toimintaedellytyksiä. Maanomistajalla on sen vuoksi tarve rakentaa alueelle omakotitalo, jolle kaavassa on tarpeen osoittaa rakennuspaikka.

### **2.2. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **Osalliset**

Keskeisinä osallisina voidaan pitää seuraavia:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristölautakunta.

- Tampereen aluepelastuslaitos

### **Vireilletulo**

Kaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 25.09.2014 §232.

### **Vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus on asetettu virallisesti nähtäville ja nähtävänä olosta on ilmoitettu Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla. Lisäksi kaikki aineistot ovat olleet nähtävänä kunnan nettisivuilla koko kaavahankkeen ajan.

### **Osallistuminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 1.-31.10.2014 väliseksi ajaksi. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta teki kunnanhallitus. Nähtävänä olosta ilmoitettiin Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla. Kaava-alueeseen rajautuville maanomistajille lähetettiin tieto kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautetta.

Hankkeesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 23.10.2014. Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan aluepelastuslaitos ja Pirkanmaan liitto ilmoittivat, että heillä ei ole tarvetta osallistua Aatilan ranta-asemakaavan viranomaisneuvotteluun.

Neuvottelussa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita sekä käsiteltiin alustavaa kaavaluonnosta. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos valmistui tammikuussa 2015. Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 25.2.-27.3.2015 väliseksi ajaksi ja aineistosta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskuksesta ja Pälkäneen kunnan rakennuslautakunnalta. Kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta laadittiin palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksen pohjalta laadittiin kaavaehdotus, joka oli nähtävänä 2.12.2015-4.1.2016 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskuksesta, Pälkäneen kunnan rakennuslautakunnalta ja Tampereen kaupungin ympäristöterveydeltä. Pirkanmaan liitolla, Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Pälkäneen kunnan teknisellä lautakunnalla ei ollut lausuttavaa tai huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista laadittiin palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Koska palauteraportissa esitetyt tarkistukset eivät merkitse kaavaehdotuksen olennaista muuttamista, kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaehdotusta tarkistettiin seuraavasti:

- Kortteleiden 1, 2, 3 ja 4 rakennusalojen rajoja tarkistettiin vastamaan Pälkäneen rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimuksia.
- Maatilamatkailua palvelevien rakennusten rakennusala osoitettiin omaksi korttelialueeseen.
- Poistettiin my-kaavamääräys, säilytettiin pisterasterimerkintä ja tarkistettiin kaavamääräys muotoon: "Istutettava/ puustoisena säilytettävä alueen osa. Alueelle tulee laatia metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen maisema-arvot ja ulkoilu- ja virkistyskäyttö."

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

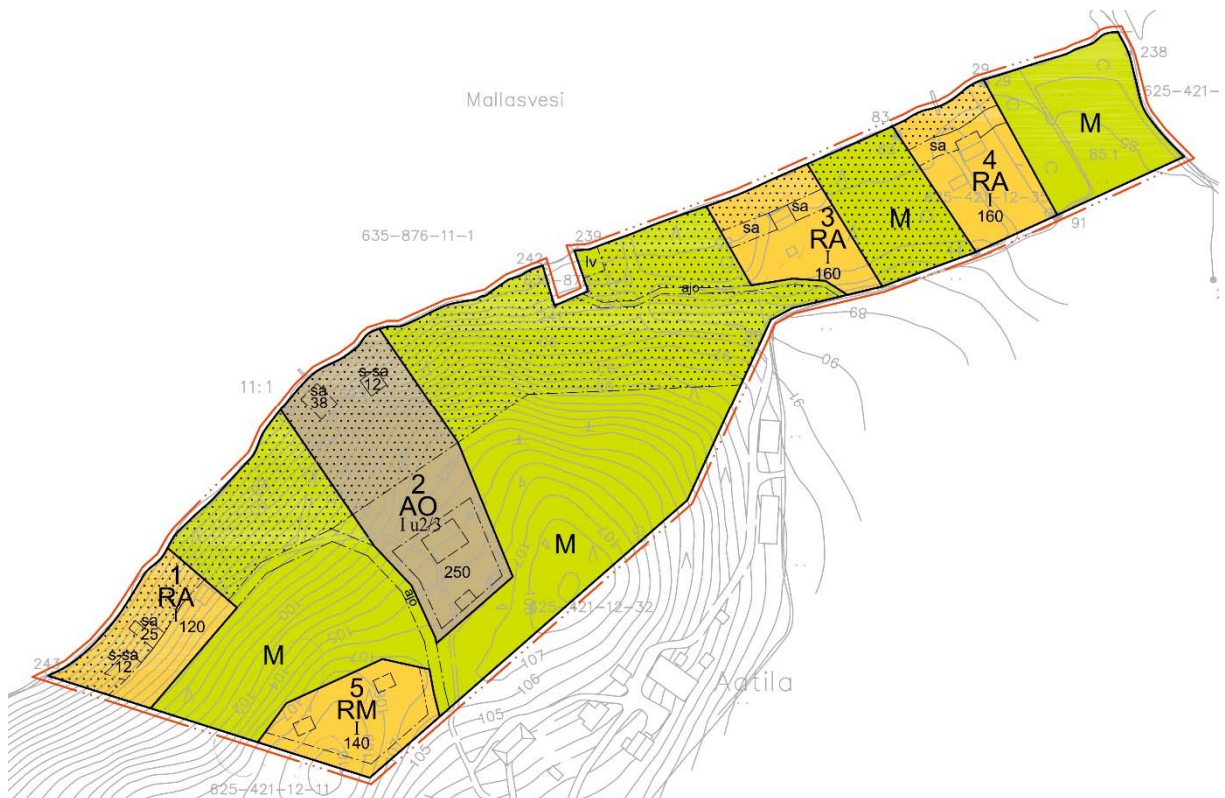
## 2.3. Ranta-asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alueelle uutta ei-omarantaista rakentamista maatilamatkailun tarpeisiin ja rakennusoikeus erillispientaloa varten.

Ranta-alue halutaan säilyttää nykyisellään ja tavoitteena on säilyttää nykyinen metsäinen rantamaisema. Tavoitteena on, että uusi rakentaminen sijoittuu ylemmäksi rinteeseen metsän suojan, ei rantaan.

Olemassa olevat rakennukset on tavoitteena osoittaa kaavaan toteutuneen tilanteen mukaisesti ja osoittaa niille mitoituksen ja ympäristön sallima lisärakennusoikeus.

## 3. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT



Alueelle on osoitettu erillispientalojen rakennuspaikka (AO), kolme olemassa olevaa loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), ja yksi uusi maatilamatkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

### **Mitoitus**

Käytetty rakennusoikeus Vassaassa on 4 rakennuspaikkaa. Muunnetun rantaviivan pituus on 0,8 km. Toteutunut mitoitus on 5 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-km.

Käytetty rakennusoikeus mantereella on 4 rakennuspaikkaa. Muunnetun rantaviivan pituus on 0,6 km. Toteutunut mitoitus on 6,7 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-km.

Aatilan ranta-asemakaavan mitoitus on määritetty kaavakohtaisesti perustuen maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ään ja perustuslain 6 §:ään.

Aatilan ranta-asemakaavassa mitoitus määritetään seuraavasti:

Vassaa: 5 rp/muunnettu rantaviiva-km seuraavin perustein:

Mitoitusta sallivia tekijöitä:

- Alue sijaitsee alueella, jonne lomarakentaminen on jo nyt voimakkaasti sijoittunut.
- Alue ei kuulu maakuntakaavassa tai muissa inventoinneissa maisema-alueeltaan arvokkaaksi määriteltyihin alueisiin.
- Saaren syvyys on noin 200 m, mikä mahdollistaa riittävästi vapaata aluetta.
- Alueella on riittävästi vapaata rantaviivaa (yli 50%).
- Alue sijaitsee suuren vesialueen rannalla.
- Alueen maasto ja korkeussuhteet soveltuvat rakentamiseen.
- Mitoitus ei mahdollista uusien rakennuspaikkojen osoittamista Vassaaseen.

Mitoitusta rajoittavia tekijöitä:

- Alue sijaitsee saarella, jonka koko on noin 7 ha.
- Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkkoa.
- Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen Vassaaseen saattaisi asettaa vesialueen muiden ominaisuuksiltaan vastaavien saarien maanomistajat eriarvoiseen asemaan.

Mantere: 8 rp/ muunnettu rantaviiva-km seuraavin perustein:

Mitoitusta sallivia tekijöitä:

- Rakentaminen sopeutuu hyvin rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- Alue sijaitsee alueella, jonne lomarakentaminen on jo nyt voimakkaasti sijoittunut. Mitoitus ei mahdollista uusien rakentamattomien ranta-alueiden ottamista rakentamiskäyttöön.
- Alueella ei esiinny sellaisia tärkeitä elinympäristöjä tai eliölajeja, jotka erityisesti tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa.
- Alue ei kuulu maakuntakaavassa tai muissa inventoinneissa maisema-alueeltaan arvokkaaksi määriteltyihin alueisiin.
- Alueella on riittävästi vapaata rantaviivaa (yli 50%).
- Alue sijaitsee suuren vesialueen rannalla.
- Alueen maasto ja korkeussuhteet soveltuvat rakentamiseen.
- Ranta-asemakaava ei muuta kantatilan maanomistajien asemaa mitoituksessa eikä aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan. Aatilan ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ei vähennä samaan kantatilaan kuuluvan Vasaan alueen maanomistajien rakennusoikeutta.
- Mitoitus ei luo paineita nykyistä tehokkaamman maankäytön sallimiseen muualla kunnan ranta-alueilla. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu edellyttää vastaavanlaisen tapauskohtaisen, eriteltyihin ranta-alueen ominaisuuksiin perustuvan mitoitusmäärittämisen tekemistä.

Mitoitusta rajoittavia tekijöitä:

- Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkkoa.

Määritetyn mitoituksen mukaan rakennusoikeus Vassaassa on 4 rakennuspaikkaa ja manteleella 4,8 rakennuspaikkaa.

#### **Rakennusoikeuden osoittaminen ranta-asemakaavassa**

Aatilan ranta-asemakaavassa osoitetaan mantereelle 5 rakennuspaikkaa (1 uusi ja 4 olemassa olevaa). Laskennallisesti uusia alle 200m etäisyydelle rantaviivasta sijoitettavia rakennuspaikkoja on yhteensä 1. Koko kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä kasvaa nykyisestä kahdeksasta rakennuspaikasta lukuun 9.

Rakennusoikeuden 4,8 rakennuspaikkaa vähäinen ylittäminen perustellaan seuraavasti:

- Uusi maatilamatkailua koskeva rakennuspaikka ei ole omarantainen. Rakennuspaikan etäisyys rantaviivasta on 130 m. Etäisyys vähentää rakentamisen haitallisia vaikutuksia vapaaseen ranta-alueeseen ja rannan virkistyskäyttömahdollisuuksiin.
- Rakentamaton rantaviivan osuus säilytetty ennallaan. Rakentamatonta rantaviivaa on 58% rantaviivasta.

AO-korttelissa on olemassa olevan rantasaunan rakennuspaikka yhdistetty erillispientalojen korttelialueeseen siten, että ne yhdessä muodostavat yhden pysyvään asumiseen osoitetun rakennuspaikan. Olemassa oleva rantasauna on suunnitellun asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluva talousrakennus, jonka etäisyys asuinrakennuksesta on alle 100m. Olemassa olevan rantasaunan rakennuspaikan laajentaminen ei lisää rakennuspaikkojen määrää.

Kaavassa on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka maa- ja metsätalousalueelle maatilamatkailua palvelevia rakennuksia varten (RM).

Rakennuspaikkakohtaisesti rakennusoikeuden ja rakennusalojen määrittämisen perusteena ollut Pälkäneen rakennusjärjestys, jonka mukaan:

- Lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla 6 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 160 m<sup>2</sup>.
- Vakituisen asumisen rakennuspaikoilla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 300 m<sup>2</sup>.
- Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m.
- Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa lukuun ottamatta rantavyöhykkeen avoimia osia. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 m.
- Toisena saunana voidaan tälle etäisyydelle rakentaa alle 12 m<sup>2</sup>:n suuruinen savusauna.

Niiden olemassa olevien rakennusten osalta, jotka eivät täytä rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyysvaatimusta rantaviivasta, on kaavaan osoitettu toteutunut tilanne huomioiden +10% laajennusmahdollisuus.

#### **MRL 54 ja 73 § sisältövaatimusten huomioiminen**

MRL 54 § ja 73 §:ssä säädettyjen ranta-asemakaavaa koskevien erityisien luonnonympäristön, virkistystarpeiden ja maisema-arvojen sisältövaatimuksien huomioimiseksi Aatilan ranta-asemakaavassa on:

- Uuden rakentamisen rakennusalat osoitettu vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

- Rakentamaton rantaviivan osuus säilytetty ennallaan. Rakentamatonta rantaviivaa on 58% rantaviivasta.
- Ranta-alue määrätty säilytettäväksi puustoisena. Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alueelle täytyy laatia metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen maisema-arvot ja ulkoilu- ja virkistyskäyttö.
- Uuden rakentamisen sijoittamisessa huomioitu maastonmuodot. Uusi rakentaminen sijoittuu maisemassa noin 20 metriä olemassa olevaa rakentamista korkeammalle maastonmuotoihin sopeutuen.

### **Korttelialueet**

**Erillispientalon rakennuspaikka (AO)** korttelissa 2 on osoitettu mäen päältä rantaan saakka käsittäen olemassa olevan saunan ja savusaunan rakennusalat. Rakennuspaikan pinta-ala on 9203 m<sup>2</sup>.

Etäisyyttä asuinrakennuksen rakennusalan rajalta rantaan on 100 metriä. Korkeuseroa rantaan on noin 20 metriä. Suurimmaksi sallituksi rakennuksen korkeusluvuksi on osoitettu I u2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Asuinrakennuksen rakennusalan sisään on ohjeellisenä osoitettu asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakennusalat.

Rantaan on osoitettu rakennusala olemassa olevaa saunarakennusta varten (sa). Rakennusoikeudeksi on määrätty 38 kem<sup>2</sup> toteutuneen tilanteen mukaisesti huomioiden +10% laajentamisvara. Olemassa olevan saunan vierestä on lähivuosina palanut savusauna. Kaavaan on osoitettu rakennusala uutta savusaunaa (s-sa) varten huomioiden riittävä etäisyys, 20 metriä, olemassa olevaan saunarakennukseen ja vähimmäisetäisyys rantaviivasta, 15 m. Rakennusoikeutta savusaunaa varten on osoitettu 12 kem<sup>2</sup>.

AO-korttelialueella on rakennusoikeutta asuinrakennusta varten osoitettu 250 kerrosalaneliömetriä, olemassa olevaa saunaa varten 38 kerrosalaneliömetriä ja savusaunaa varten 12 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeutta on yhteensä 300 kem<sup>2</sup>, joka on 3% rakennuspaikan pinta-alasta.

**Korttelin 1 lomarakennuspaikan (RA)** pinta-ala on 3677 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeudet olemassa olevaa lomarakennusta ja rantasaunaa varten. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty I.

Rantasaunan rakennusoikeudeksi on osoitettu 25 kem<sup>2</sup>.

Etäisyydelle 15-25 metriä rantaviivasta on osoitettu savusaunan rakennusoikeus 12 kem<sup>2</sup> (s-sa). Yli 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta on osoitettu rakennusoikeutta 120 kem<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 157 kem<sup>2</sup>, joka on 4% rakennuspaikan pinta-alasta.

**Korttelin 3 lomarakennuspaikan (RA)** pinta-ala on 3489 m<sup>2</sup>.

Etäisyydelle 15-25 metriä rantaviivasta on osoitettu saunan rakennusala (sa).

Rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 160 kem<sup>2</sup>, joka on 5% rakennuspaikan pinta-alasta. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty I.

**Korttelin 4 lomarakennuspaikan (RA)** pinta-ala on 3974 m<sup>2</sup>.

Etäisyydelle 15-25 metriä rantaviivasta on osoitettu saunan rakennusala (sa).

Rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 160 kem<sup>2</sup>, joka on 4% rakennuspaikan pinta-alasta. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty I.

**Korttelin 5 matkailua palvelevien rakennusten (RM)** korttelialueen pinta-ala on 3553 m<sup>2</sup>. Korttelin etäisyys rantaviivasta on vähintään 130 metriä. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty I. Rakennusoikeutta on osoitettu 140 kem<sup>2</sup>, joka on 4% rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusalan sisään on ohjeellisena osoitettu rakennusten rakennusalat.

Maatilamatkailua palvelevat rakennukset voivat olla esim. majoitusrakennuksia, saunarakennuksia, huoltorakennuksia tai varastorakennuksia.

Koko kaava-alueella itäosan peltoaluetta lukuun ottamatta on rantavyöhykkeelle osoitettu **istutettava/puustoisena säilytettävä alueen osa** (pisterasteri). Kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee laatia metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen maisema-arvot ja ulkoilu- ja virkistyskäyttö.

Lomarakennuspaikalle kortteliin 1 ja erillispientalon korttelialueelle 2 on osoitettu ajoyhteys nykyisen tien paikalle. Tieltä on yhteys myös RM-korttelialueelle. Leveydeksi on varattu 6m.

Ounianmäen venevalkamalle on osoitettu kiinteistörekisterin mukainen tieoikeus ajoyhteytenä (ajo). Leveydeksi on varattu 3m. Ounianmäen venevalkaman itäpuolelle on osoitettu kiinteistörekisterin mukainen venevalkaman ja tieoikeuden rasite (lv).

**Yleismääräyksissä** on määrätty, että lomarakennusten rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi loma-asunto, yksi saunarakennus, yksi savusaunarakennus ja talousrakennuksia. Asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä ja saunarakennusten 15 metriä.

### 3.1. Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n mukaan kaavoitettaessa tulee arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Ranta-asetmakaava mahdollistaa yhden uuden omakotitalon ja maatilamatkailua palvelevien rakennusten rakentamisen alueelle sekä olemassa olevien lomarakennusten laajentamisen.

Kaava ei luo paineita nykyistä tehokkaamman maankäytön sallimiseen muualla kunnan ranta-alueilla. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu edellyttää vastaavanlaisen tapauskohtaisen, eriteltyihin ranta-alueen ominaisuuksiin perustuvan mitoitusmäärittämisen tekemistä.

Ranta-asetmakaava ei muuta kantatilan maanomistajien asemaa mitoituksessa eikä aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan. Aatilan ranta-asetmakaavassa osoitettu rakennusoikeus ei vähennä samaan kantatilaan kuuluvan Vasaan alueen maanomistajien rakennusoikeutta.

Maatilamatkailua palvelevien rakennusten korttelialue mahdollistaa alueen tarkemman suunnittelun toteuttamisvaiheessa ja jättää toteuttamisvaihtoehdoille mahdollisuuksia. 140 kem<sup>2</sup> kokonaisuus on mahdollista toteuttaa rakentamalla esim. 1 tai 2 majoitusrakennusta ja mahdollisia talousrakennuksia.

Kaava-alueella ei ole todettu olevan sellaisia luonto- tai maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa kaavoituksessa erityisesti huomioon. Ympäristön ja maiseman on mahdollista säilyä pitkälti nykyisen kaltaisena. Ranta-asemakaava-alueesta 72% on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi ja rantavyöhyke on osoitettu puustoisena säilytettäväksi alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee laatia metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen maisemav arvot ja ulkoilu- ja virkistyskäyttö, mikä parantaa alueen luonnonympäristön säilymismahdollisuuksia ja rantamaiseman säilymistä metsäisenä.

Uudella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta rantamaiseman säilymiseen, koska se sijoittuu vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja noin 20 metriä olemassa olevaa rakentamista korkeammalle maastonmuotoihin sopeutuen.

Rakentamattoman rantaviivan osuus säilyy ennallaan. Ranta-alue tarjoaa hyvät mahdollisuudet maatilamatkailun ulkoilu- ja virkistystarpeille.

Ranta-asemakaava ei toteutuessaan lisää merkittävästi liikennettä Onkitiellä, Niittytiellä ja Uusi-Mälkiläntiellä, joita pitkin alueelle on kulku.

Rakennuspaikat ovat riittävän suuria pinta-alaltaan, jotta jätevedet on mahdollista käsitellä rakennuspaikoilla.

Vesijohdon vetäminen rm-alueelle on mahdollista samassa yhteydessä, kun se tulee ajan-kohtaiseksi AO-korttelissa.

Ranta-asemakaavassa on huomioitu kiinteistörekisteriin kirjatut rasitteet ja oikeudet.

### 3.2. Kaavamerkinnot ja -määräykset



Erillispientalojen korttelialue.



Loma-asuntojen korttelialue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

1

Korttelin numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

I u 2/3

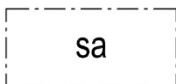
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

160

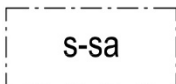
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



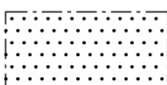
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunarakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa savusaunan.



Istutettava/ puustoisena säilytettävä alueen osa. Alueelle tulee laatia metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen maisema-arvot ja ulkoilu- ja virkistyskäyttö.



Venevalkama tieoikeuksineen. Kiinteistörekisterin mukaiset rasitteet 000-210-K30992, 000-210-K30994, 000-2010-K30997 ja 000-2010-K31001.



Ohjeellinen rakennusala.



Ajoyhteys/ tieoikeus. Kiinteistörekisterin mukainen rasite Y1999-7672.

**Yleismääräykset:**

Lomarakennusten rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi loma-asunto, yksi saunarakennus, yksi savusaunarakennus ja talousrakennuksia. Asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä ja saunarakennusten 15 metriä.

## 4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Istutettavaksi/puustoistena säilytettäväksi osoitetuilla alueilla edellytetään, että alueelle laaditaan metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen maisema-arvot ja ulkoilu- ja virkistyskäyttö.

Alueita toteutettaessa on huomioitava pelastusajoneuvoille esteetön pääsy alueille.

Ranta-asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi, kun se on saanut lainvoiman.

Nokiolla 26.02.2016

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA

# AATILAN RANTA-ASEMAKAAVA

KOSKEE OSAA KIINTEISTÖSTÄ AATILA 635-421-12-32/2 JA KIINTEISTÖÄ  
RANTALÄHDE 635-421-12-35

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA ~~9.9.2014-27.01.2015~~ ~~08.06.2015~~ 19.2.2016



Suunnittelualueen sijainti ja rajausta. Rajausta voidaan tarkistaa hankkeen aikana.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavahankkeen yleisesite, jossa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

*"Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä."*

## YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:  
[www.palkane.fi](http://www.palkane.fi) → ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ → Kaavahankkeet →  
Aatilan ranta-asemakaava

Pälkäneen kunta  
Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne

### Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto  
Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086  
[arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi](mailto:arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi)

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS



Kaava-alue sijaitsee Pälkäneen keskustaajaman luoteispuolella Mallasveden Tossanselän rannalla. Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,3 ha.

Kiinteistöön 635-421-12-32 kuuluva Vähäsaassa (Vassaassa) sijaitseva alue ei kuulu suunnittelualueeseen.



Metsää.

*Pälkäneen kunnanhallitus on hyväksynyt Ranta-asemakaavan laatimisen periaatteet 3.3.2015 §55. Aatilan ranta-asemakaavan laadittutaja (maanomistaja) sitoutuu noudattamaan hankkeessa niitä.*

## SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on osoittaa alueelle olemassa olevat loma-asuntojen ja saunan rakennuspaikat sekä uusia maisemaan, luontoon ja maastoon hyvin sopeutuvia ei-omarantaisia maaseutumatkailua palvelevia rakennuspaikkoja ja yksi uusi asuinrakennuspaikka.

## SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Ympäristö

Suunnittelualue muodostuu rantavyöhykkeen metsäalueesta. Metsä on kuusivaltaista talousmetsää. Aivan suunnittelualueen itäosassa on pieni peltoalue.

Maastonmuodoiltaan suunnittelualue kohoaa alueen länsiosaa kohden.

Ranta on kivikkoista ja osin kaislikkoista, ja pohja on hiekkaa.

Keskellä suunnittelualueutta on yhteisalue, Ounianmäen venevalkama. Suunnittelualueen halki venevalkamalle kulkee rasi-tie. Venevalkama on aidattu verkkoaidalla. Sen itäpuolella on rasi-tteella osoitettu kolmelle Vassaassa sijaitsevalle kiinteistölle venevalkama.



Pelto.



Rantaa alueen itäosassa.

## Rakennettu ympäristö

Rannassa sijaitsee kolme olemassa olevaa loma-asuntoa ja kaksi rantasaunaa. Rakennuksista neljä on rakennettu 1960-70 -luvuilla ja yksi 1980-luvulla.



Suunnittelualueen rakennuskanta. Ylärivissä loma-asunnot ja alarivissä rantasaunat.

Aatilan talouskeskus rakennuksineen ei kuulu suunnittelualueeseen.

## Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1. maakuntakaava. Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu varauksia eikä rajoituksia.

## Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

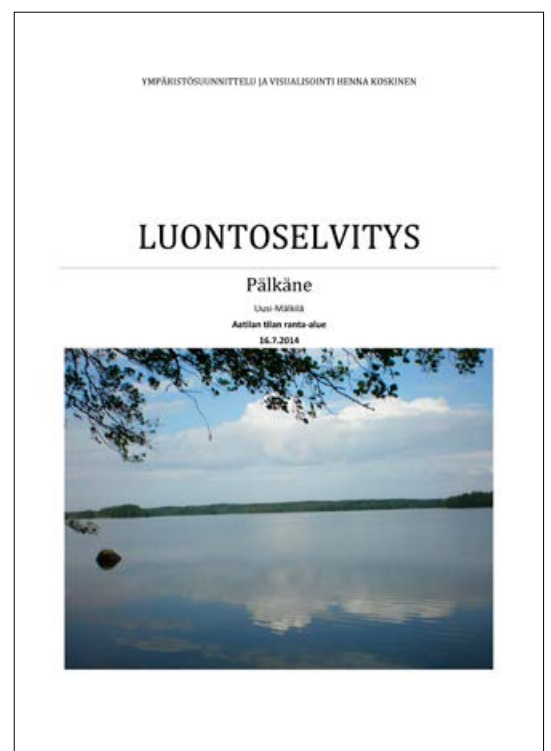
## Asemakaava

Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavoja.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Asemakaavoitusta varten alueelle on laadittu luontoselvitys (Luontoselvitys, Pälkäne, Uusi-Mäkilä, Aatilan tilan ranta-alue, 16.7.2014. Ympäristösuunnittelu ja visualisointi Henna Koskinen). Luontoselvitystä tullaan keväällä 2015 täydentämään liito-oravien osalta.

Ranta-asemakaavan laatimista varten alueelle on laadittu pohjakartta keväällä 2015.



Aatilan ranta-asetmakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset vesistöön
- Vaikutukset luontoon

Asemakaavalla on vaikutusta eniten alueen maanomistajiin sekä alueeseen rajautuvien alueiden maanomistajiin ja asukkaisiin.

Ranta-asetmakaavaa laadittaessa arvioidaan sen toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavoitus perustuu alueelle tehtäviin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvityksiä tarvitaan myös arvioitaessa kaavan vaikutuksia.

## VAIKUTUSALUE

Maisemallisesti alue on merkittävä Tossanselän suunnasta nähtynä. Myös näkymät alueelta järvelle ovat merkittäviä.

## OSALLISET

Aatilan ranta-asetmakaavoituksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Tampereen aluepelastuslaitos

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Kaavoituksessa osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.



## OSALLISTUMINEN

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista.

Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

## VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu, jossa on mahdollista tarkemmin määrittää suunnittelun reunaehdot.

Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisilta kommentteja ja kaavaehdotuksesta lausuntoja. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa viranomais-ten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

## TIEDOTTAMINEN

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan ilmoittamalla Sydän-Hämeen Lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Kaavahankkeen vaiheista on mahdollista saada tietoa suoraan omaan sähköposti-osoitteeseen ilmoittautumalla sähköpostituslistalle kaavan laatijalle.

Hankkeen nettisivut:

[www.palkane.fi](http://www.palkane.fi)

→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ

→ Kaavahankkeet

→ Aatilan ranta-asetmakaava

## Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

| Tehtävät ja kunnalle toimitettava materiaali                                                            | Tavoitteellinen aikataulu<br>Osallistuminen ja vuorovaikutus                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen.                                                | Syyskuu 2014<br><br>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan nettisivuilla, teknisessä toimistossa ja siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti. |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen. OAS lähetetään postitse rajanaapureille. | Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta.                                                                       |
| Viranomaisneuvottelu                                                                                    | Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.                                                                                             |

## Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

| Tehtävät ja kunnalle toimitettava materiaali                       | Tavoitteellinen aikataulu<br>Osallistuminen ja vuorovaikutus                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaavaluonnoksen laatiminen.<br>Kaavaselostus liitteineen.          | Talvi 2014-15                                                                                                                                                                                        |
| Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.                            | Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla.<br><br>Aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.<br><br>Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä. |
| (Kaavaluonnoksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi) |                                                                                                                                                                                                      |

## Vaihe 3: Ehdotusvaihe, kaavaehdotus

| Tehtävät ja kunnalle toimitettava materiaali                                                     | Tavoitteellinen aikataulu<br>Osallistuminen ja vuorovaikutus                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.                       | Syysy 2015                                                                                                                                |
| Kaavaselostuksen täydentäminen                                                                   | Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.                                                                         |
| Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.                                                    | Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä. |
| Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.                        |                                                                                                                                           |
| (Kaavaehdotuksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi)                               |                                                                                                                                           |
| Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen. |                                                                                                                                           |
| Kaavan hyväksyminen.<br>Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.                                         | Kevät 2016<br>Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.                                                               |



YMPÄRISTÖSUUNNITTELU JA VISUALISOINTI HENNA KOSKINEN

# LUONTOSELVITYS

---

## Pälkäne

Uusi-Mälkilä

**Aatilan tilan ranta-alue**

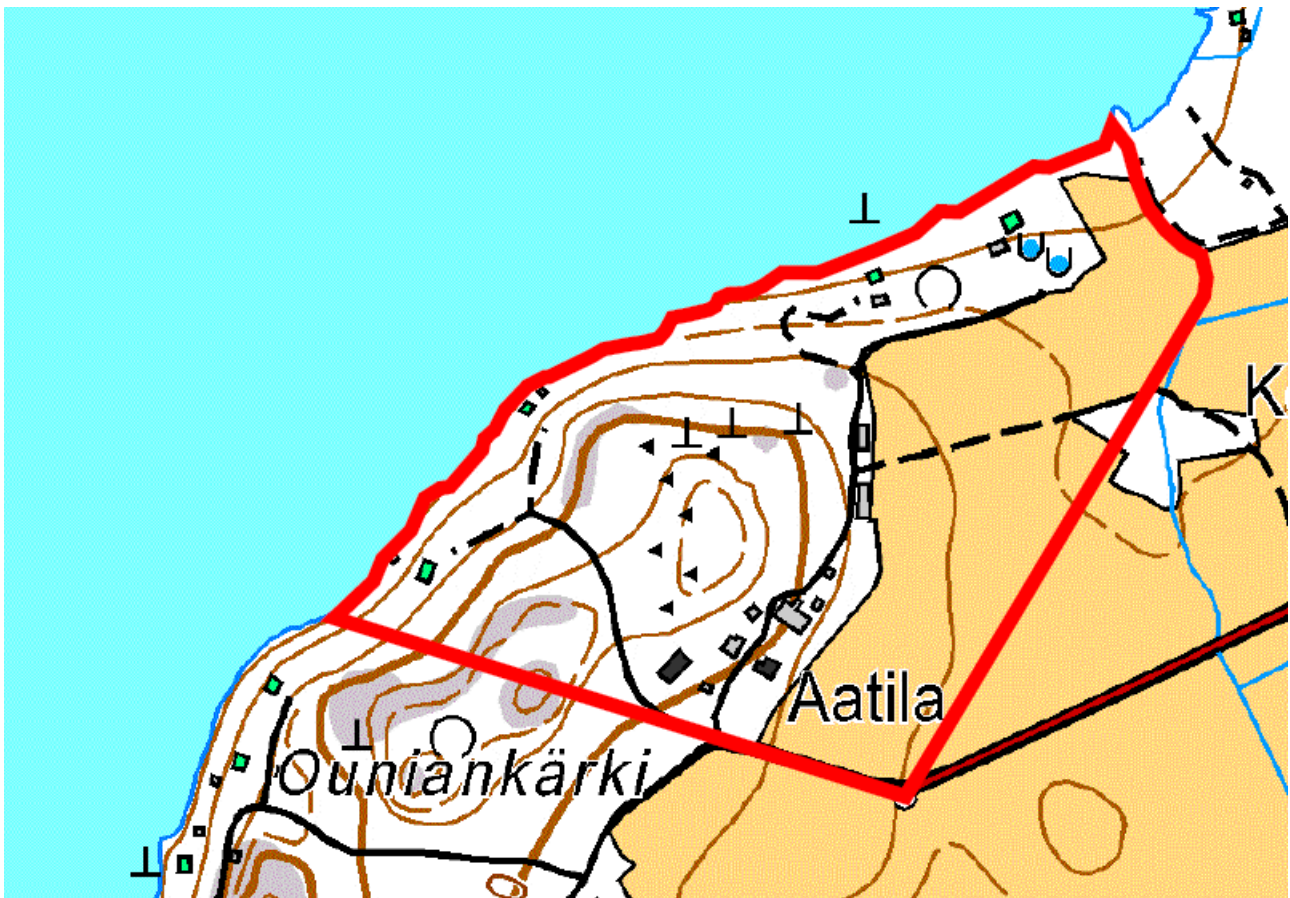
**16.7.2014**



## Johdanto

Tämä luontoselvitys on laadittu tarkoituksenaan tuoda esiin alueelta mahdollisesti löytyvät luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain sekä EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaiset elinympäristöt tai lajit, jotka erityisesti tulisi huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Tarkasteltava alue sijaitsee Pälkäneen kunnassa Roineen Tossanselän itärannalla.

Alueella suoritettiin kaksi maastokäyntiä. Ensimmäinen, alueen linnustoon keskittyvä käynti tehtiin useimpien lintujen pesimäaikana 6.6.2014. Alueen kasvillisuutta puolestaan tarkasteltiin useimpien kasvien kukinnan aikaan 26.6.2014. Tarkistuksen suorittivat luontoasiantuntija Hannu Alén ja miljöösuunnittelija Henna Koskinen.



KARTTA 1. Tarkastelun kohteena oleva alue rajattuna punaisella.

## Havainnot ja johtopäätökset maastokäynnin perusteella

Tarkasteltava alue osoittautui pitkälti kuusivaltaiseksi varttuneeksi talousmetsäksi. Alueen länsiosassa esiintyi paikoin myös mäntyä, sekä etenkin itäosan rannan läheisyydessä myös harmaaleppää. Alueella havaittiin lisäksi useita järeitä haapoja. Metsätyypin vaihdellessa tuoreen ja kuivahkon kankaan välillä, esiintyi alueella valtalajina toimivan mustikan (*Vaccinium myrtillus*) lisäksi muun muassa oravanmarjaa (*Maianthemum bifolium*), lillukkaa (*Rubus saxatilis*), käenkaalia (*Oxalis acetosella*) ja metsätähteä (*Trientalis europaea*). Myös muita hyvin tavallisia lajeja, kuten ahomansikka (*Fragaria vesca*), vuohenputki (*Aegopodium podagraria*) ja metsäkurjenpolvi (*Geranium sylvaticum*) tavattiin. Alueella oli paikoin myös lehtomaisia piirteitä, joista kertoivat muun muassa alueella esiintyvät metsälehmus, sinivuokko (*Hepatica nobilis*), sudenmarja (*Paris quadrifolia*) ja hiirenporras (*Athyrium filix-femina*). Rantaveden kasvillisuuteen kuuluivat muun muassa ulpukka (*Nuphar lutea*), järviruoko (*Phragmites australis*), järvikaisla (*Schoenoplectus lacustris*) ja järvikorte (*Equisetum fluviatile*).



KUVA 1. Tyypillinen näkymä alueelta; varttunutta kuusivaltaista metsää.

Alueen koillisosassa lomarakennuksen pihapiirissä sijaitsevat kaksi lähdeä olivat yhdistetty keskenään ja rengastettu (kuva 2). Lähteiden ei näin ollen voida arvioida olevan metsälain (1996/1093) §10 tarkoittamia luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia pienvesikohteita tai vesilain (2011/587) §11 mukaisesti luonnontilaiseksi tulkittavia lähteitä.



KUVA 2. Lähteet alueen koillisosassa.

6.6.2014 suoritettiin alueella linnustoon keskittyvä maastokäynti. Lintuja tarkkailtiin jalkaisin havaintojen perustuessa niiden laulun kuulemisen lisäksi näköhavaintojen tekemiseen. Alueelta tavattiin hyvin tavallisia lintulajeja, kuten peippo (*Fringilla coelebs*), punarinta (*Erithacus rubecula*), mustarastas (*Turdus merula*), hernekerttu (*Sylvia curruca*), varis (*Corvus corone cornix*), naakka (*Corvus monedula*), räkättirastas (*Turdus pilaris*), käpytikka (*Dendrocopos major*), vihervarpunen (*Carduelis spinus*), kirjosiippo (*Ficedula hypoleuca*) ja sepelkyyhky (*Columba palumbus*). Rannan läheisyydessä havaittiin sinisorsan (*Anas platyrhynchos*) lisäksi myös kalalokkeja (*Larus canus*).

Alueella olevien järeiden haapojen katsottiin olevan tarpeen tarkistaa liito-oravan (*Pteromys volans*) varalta. Tarkastelussa ei todettu merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella.

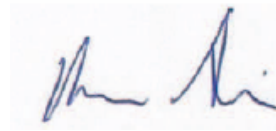
Suunnittelualueella ei esiintynyt sellaisia tärkeitä elinympäristöjä eikä eliölajeja, jotka erityisesti tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa.

Padasjoella 16.7.2014



Henna Koskinen  
miljöosuunnittelija (AMK)

Ympäristösuunnittelu ja visualisointi  
Henna Koskinen



Hannu Alén  
luontoasiantuntija

## Lähteet

**Vesilaki.** 27.5.2011/587.

Oikeusministeriö. 1.1.2012

Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110587>

Viitattu [16.7.2014]

**Metsälaki.** 12.12.1996/1093 muutoksineen

Maa- ja metsätalousministeriö. 1.1.1997

Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961093>

Viitattu [16.7.2014]

Kannen kuva: Näkymä selvitysalueelta Tossanselälle.

Kuvaaja: Henna Koskinen 6.6.2014.

Kartta 1.

Henna Koskinen 30.6.2014

(Pohjana käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokannan aineistoa 06/2014).

Kuva 1.

Kuvaaja: Henna Koskinen 2014.

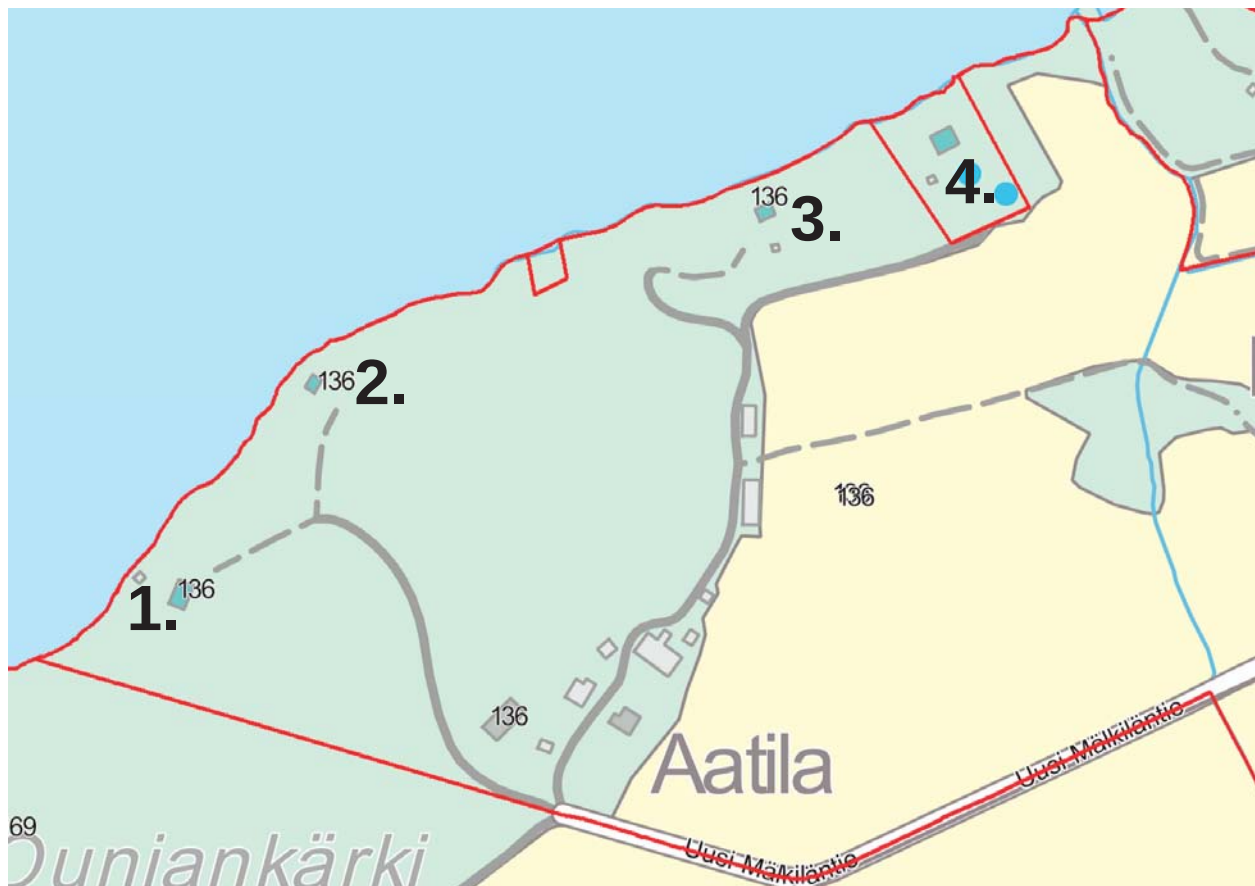
Kuva 2.

Kuvaaja: Anna Maria Männikkö-Pieti 2014



Pälkäneen kunta, Mälkilä  
Aatilan ranta-asetakaava

# Selvitys alueen rakennuskannasta



Kohteet:

1. 635-421-12-32-5 loma-asunto ja 635-421-12-32-6 sauna
2. Saunarakennus
3. 635-421-12-32-8 loma-asunto ja 635-421-12-32-7 varasto
4. 635-421-12-35 asuinrakennus ja 635-421-12-35 varasto

**1.**

635-421-12-32-5 loma-asunto

Vuonna 1974 rakennettu loma-asunto.

Kokonaisala 36m<sup>2</sup>.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta on noin 23m.



**1.**

635-421-12-32-6 sauna

Vuonna 1974 rakennettu sauna.

Kokonaisala 13m<sup>2</sup>.

Saunan etäisyys rantaviivasta on noin 4m.



**2.**

Saunarakennus

Vuonna 1969 rakennettu sauna.

Kokonaisala 53m<sup>2</sup>.

Saunan etäisyys rantaviivasta on noin 10m.

Rakennuksen itäpuolelta (kuvassa vasemmalta) on palanut savusauna.



**3.**

635-421-12-32-8 loma-asunto

635-421-12-32-7 varasto

Vuonna 1976 rakennettu loma-asunto.

Loma-asunnon kokonaisala 41m<sup>2</sup> ja varastorakennuksen 36m<sup>2</sup>.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta on noin 14m.



#### 4.

635-421-12-35 asuinrakennus  
635-421-12-35 varasto

Vuonna 1988 rakennettu asuinrakennus.

Asuinrakennuksen kokonaisala 86m<sup>2</sup>  
ja sauna/varastorakennuksen 14m<sup>2</sup>.

Asuinrakennuksen etäisyys ranta-  
viivasta on noin 20m.



## Kantatilatarkastelu 19.2.2016

Aatila 635-421-12-32

Kantatila 635-421-12-16 Aatila 25.5.1959

Kantatilasta lohkottu:

| Lohkomispvm | Lohkottu kiinteistö        | Sijainti             | Rakennuspaikkojen lkm                                     |
|-------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| 27.10.1961  | Naulasaari 635-421-12-19   | Vassaa eli Vähäsaari | 1                                                         |
| 12.2.1963   | Tuomiranta 635-421-12-21   | Vassaa eli Vähäsaari | 1                                                         |
| 9.11.1964   | Kummeli 635-421-12-27      | Vassaa eli Vähäsaari | ½                                                         |
| 28.4.1969   | Vasanrinne 2 635-421-12-29 | Vassaa eli Vähäsaari | 0                                                         |
| 7.1.1971    | Kummeli 2 635-421-12-31    | Vassaa eli Vähäsaari | ½<br>Samaa rakennuspaikkaa Kummelin kanssa, sama omistaja |
| 17.10.2009  | Rantalähde 635-421-12-35   | Manner               | 1                                                         |
|             |                            |                      | 4 rp                                                      |

Kiinteistön Aatila 635-421-12-32 käyttämät rakennuspaikat:

Vassaa eli Vähäsaari: 1 rakennuspaikka

Manner: 2 lomarakennusta ja 1 erillinen sauna

Yhteensä 4 rakennuspaikkaa

Käytetty rakennusoikeus yhteensä 8 rp

Aatilan talouskeskuksen rakennukset eivät sijaitse rantavyöhykkeellä.

## Muunnettu rantaviiva

Muunnettu rantaviiva on laskettu karttaliitteellä. Muunnetun rantaviivan pituus yhteensä 1408 m.

## Mitoitus

Vassaassa on 5,0 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviiva-km ja mantereella 6,7 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviiva-km. Nykyinen mitoitus koko kantatilan alueella on 5,7 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviiva-km.

Kantatilatarkastelu  
Aatila 635-421-12-32

Muunnetun rantaviivan pituus

Vassaa eli Vähäsaari



Muunnetun rantaviivan pituus Vassaassa  $446 + 157 \cdot 75\% + 134 \cdot 50\% + 230 \cdot 75\% = 804\text{m}$

Manner



Muunnetun rantaviivan pituus mantereella  $364 + 240 = 604\text{m}$

Muunnetun rantaviivan pituus yhteensä 1408m.



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

29.1.2015

MUISTIO

**PÄLKÄNEEN KUNTA**  
**Aatilan ranta-asemakaava**

**VIRANOMAISNEUVOTTELU**

**Aika** 23.10.2014 klo 9.40-11.51  
**Paikka** Pirkanmaan ELY-keskus, kokoushuone Putsi, V-kerros

**Läsnä:**

|                           |                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|
| Seppo Mäkinen             | Pirkanmaan ELY-keskus, ylitarkastaja               |
| Reijo Honkanen            | Pirkanmaan ELY-keskus, ylitarkastaja               |
| Hannu Niukkanen           | Pälkäneen kunta, ympäristönsuojelusihteeri         |
| Anitta Käenniemi          | Pälkäneen kunta, rakennustarkastaja                |
| Marja Kuisma              | Pälkäneen kunta, aluearkkitehti                    |
| Anna-Maria Männikkö-Pieti | Maanomistaja                                       |
| Petteri Pieti             | Maanomistajan puoliso                              |
| Helena Väisänen           | Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, kaavan laatija |

**Poissa:**

|                            |                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------|
| Elina Viitanen             | Pirkanmaan ELY-keskus, ylitarkastaja      |
| Miinu Mäkelä               | Pirkanmaan maakuntamuseo, rakennustutkija |
| Karoliina Laakkonen-Pöntys | Pirkanmaan liitto                         |
| Pekka Mutikainen           | Pirkanmaan pelastuslaitos                 |

**Käsitellyt asiat:**

**1. KOKOUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN**

Sovittiin, että Seppo Mäkinen toimii puheenjohtajana ja Helena Väisänen laatii muistion.

**2. OSANOTTAJAT**

Osanottajat esittäytyivät. Pirkanmaan maakuntamuseosta, Pirkanmaan liitosta ja Pirkanmaan pelastuslaitoksesta oli ilmoitettu etukäteen, että heillä ei ole tarvetta osallistua neuvotteluun.

**3. HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT JA ALUSTAVA KAAVALUONNOS**

Helena Väisänen esitteli hankkeen lähtökohtia. Aatilan kiinteistö on kaksioisainen, joista toinen sijaitsee saarella ja mantereella. Ranta-asemakaavassa on mukana mantereella oleva osa kiinteistöä. Väisänen esitteli hanketta varten laaditut kantatilaselvityksen ja luontoselvityksen. Alueella ei ole luontokohteita, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksessa.

Pirkanmaan maakuntamuseo on ilmoittanut, ettei alueelta tunneta ennestään muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaismuistoja eikä alueella ole museon käytettävissä olevien tietojen perusteella arkeologista selvitystarvetta. Jos kaavaprosessin yhteydessä kuitenkin tu-

lee tietoja tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, niistä tulee viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Väisänen esitteli alustavaa kaavaluonnosta. Esitettyyn luonnokseen Väisänen kertoi tarkistettavan, että maanomistajan toiveesta rantaan ei ole tarkoitus osoittaa yhtään uutta rakennusoikeutta. Tarkoituksena on, että rantaviiva ja -maisema säilyvät nykyisellään ja uusi rakentaminen sijoittuu rannassa olevan rinteeseen päälle. Väisänen kysyi, miten mitoitus vaikuttaa, että vapaa rantaviiva säilyy nykyisellään.

Seppo Mäkinen vastasi, että myös ylempänä oleva rakentaminen käyttää rakennusoikeutta. Mäkinen kertoi myös, että maanmittaustoimisto voi lohkoa tontit rantaan saakka, vaikka niin ei ole kaavassa osoitettukaan.

Reijo Honkanen esitti, että rantaan tulisi antaa puustoa säilyttävä kaavamääräys.

Anitta Käenniemi kertoi, että alueelle laaditussa rantaosayleiskaavaluonnoksessa alueen mitoituksiksi on määritetty 7 rp/rantaviivakm. Kyseisen mitoituksen käyttäminen olisi Käenniemen mukaan tasapuolista maanomistajia kohtaan. Marja Kuisma esitti, että on kyseenalaista käyttää rantaosayleiskaavan mitoitusta, koska rantaosayleiskaava ei ole lainvoimainen eikä siten oikeusvaikutteinen. Reijo Honkanen esitti, että rantaosayleiskaavan mitoituksen käyttäminen on perusteltua.

Anna Maria Männikkö-Pieti kertoi, että tavoitteena on toteuttaa alueelle pienimuotoista rakentamista maatilamatkailun tarpeisiin. Tarkoituksena ei ole myydä aluetta tontteja. Missään nimessä maanomistaja ei halua rantaan lisää rantasaunoja.

Anitta Käenniemi huomautti, että maatilamatkailu ei näy mitenkään kaavamääräyksissä tai merkinnöissä. Käenniemi huomautti myös, että olemassa olevien rakennusten rakennetut kerosalat ja rakennusjärjestyksen mukaiset määräykset rakentamisen etäisyydestä rantaviivasta tulisi ottaa huomioon. Väisänen vastasi, että alustavassa luonnoksessa ei näitä asioita ole vielä huomioitu ja ne tullaan huomioidaan jatkotyössä.

Keskusteltiin, miten olemassa olevan saunan rakennusoikeus ja uusien lomarakennusten käyttöön tarkoitetut ranta-alueet olisi merkittävä kaavaan. Mäkinen ja Käenniemi pitivät VL-korttelialueiden kaavamääräystä epätarkoituksenmukaisena. Keskustelun jälkeen pidettiin mahdollisena, että koko vapaa ranta-alue osoitetaan M-alueeksi ja olemassa olevan saunan rakennusala osoitetaan erikseen. Loma-asukkaiden käyttöön tulevat ranta-alueet eivät tarvitse välttämättä mitään kaavamääräystä, mikäli alueille ei osoiteta rakennusoikeutta.

Keskusteltiin tarpeesta ottaa Vassaan saari mukaan kaava-alueeseen. Aatilan tilan omistuksessa on Vassaan saarella rakennus, joka on käyttänyt rakennusoikeutta 70 km<sup>2</sup>. Pohdittiin, olisiko hankkeen kannalta järkevää ottaa Vassaan saari mukaan kaava-alueeseen, jolloin voitaisiin osoittaa enemmän vapaata rantaviivaa. Väisänen pohti, että Vassaa on kannattavaa ottaa mukaan vain, jos sillä on merkitystä mitoitus- ja käytettävään rakennusoikeuden määrään.

Pohdittiin ranta-asemakaavoituksen byrokraattisuutta ja suunnittelujärjestelmän kankeutta. Väisänen haastoi neuvottelussa mukana olevat pohtimaan keinoja, joilla maanomistajan tavoitteet rantaviivan ja maiseman säilyttämisestä sekä pienimuotoisen maatilamatkailun tarpeet täyttävä rakentaminen voitaisiin huomioida ranta-asemakaavassa. Väisänen mielestä pitäisi löytää muitakin mahdollisuuksia, kuin kaavoittaa omarantaisia tontteja, joilla on kullakin rakennusoikeutta noin 160 km<sup>2</sup>. Reijo Honkanen muistutti, että ranta-asemakaavassa pieni-

kin rakennusoikeus lasketaan yhdeksi rakennusoikeusyksiköksi. Marja Kuisma esitti, että pitäisi löytää maanomistajan tarpeita ja tarkoitusta vastaava kaavamääräys.

Seppo Mäkinen muistutti, että ei ole olemassa säännöksiä, jotka estäisivät käyttämästä ko. rantarakentamisen yleisesti käytössä olevaa tapaa toisin, mutta viranomaisille hankkeet näyttäytyvät byrokratian ja oikeusmenettelyn kautta. Mäkisen mukaan sopivaa menettelytapaa ei voida ratkaista neuvottelussa ja viime kädessä ratkaisu löytyy oikeusmenettelyn kautta. ELY-keskuksella on valitusoikeus ja tarvittaessa ratkaisu voidaan hakea sitä kautta. Valituskynnys on kuitenkin yleensä korkea ja ratkaisu löytyy yleensä hankkeen aikana. Mäkinen arvioi, että esitetystä luonnoksessa sopiva mitoituksen määrä voisi löytyä, mikäli toinen lomarakennuskortteleista poistettaisiin. Mäkinen kehotti maanomistajaa vielä pohtimaan, olisiko uusille loma-asukkaille tarvetta rakentaa sauna rantaan. Tämä oli Mäkisen mukaan mahdollista indeksimerkinnällä M-alueelle.

Keskusteltiin vielä Ounianmäen venevalkaman ja Aatilan kiinteistöjen rasitteista ja oikeuksista. Kiinteistörekisterissä olevat rasitteet merkitään sellaisinaan ranta-asetemakaavaan. Ranta-asetemakaavassa ei ole tarvetta huomioida sellaisia Aatilasta aikanaan lohkottuja kiinteistöjä, joille ei kiinteistörekisteriin ole osoitettu tieoikeutta, oikeutta veneen säilytykseen tai oikeutta auton säilytykseen. Tieoikeus ei edellytä kaavaan kaavatien osoittamista, ajoyhteys-rasite riittää. Oikeuden omistavat kiinteistöt ovat vastuussa tien toteuttamisesta.

#### 4. JATKOTOIMENPITEET

Väisänen ehdotti, että mikäli neuvotteluun osallistujille herää ajatuksia, miten maanomistajan tavoitteet ja tarpeet voitaisiin huomioida parhaiten ranta-asetemakaavan laadinnassa ja mikäli osallistujille on tiedossa kaavahankkeita tai oikeustapauksia, jotka käsittelevät esillä olleita asioita, otettaisiin Väisäseen yhteyttä esim. sähköpostitse.

Puheenjohtaja päätti neuvottelun kello 11.51.

Muistion laati

27.10.2014

Helena Väisänen

#### Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.9.2014  
Aatilan tilan ranta-alueen luontoselvitys 16.7.2014  
Aatila, kantatilatarkastelu ja mitoitus 11.8.2014  
Alustava luonnos, Aatilan ranta-asetemakaava 11.8.2014

PÄLKÄNEEN KUNTA

# AATILAN RANTA-ASEMAKAAVA

## PALAUTERAPORTTI 05.05.2015

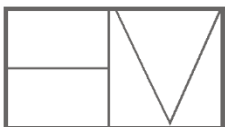
KAAVALUONNOS (29.01.2015 )

**Saapuneet lausunnot:**

| <b>Palautteen antaja</b>             | <b>Pvm</b> |
|--------------------------------------|------------|
| Pirkanmaan pelastuslaitos            | 03.03.2015 |
| Pirkanmaan maakuntamuseo             | 06.03.2015 |
| Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta | 17.03.2015 |
| Pirkanmaan ELY-keskus                | 25.3.2015  |
| Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta  | 01.04.2015 |

**Saapuneet mielipiteet:**

| <b>Palautteen antaja</b>   | <b>Pvm</b> |
|----------------------------|------------|
| Ei saapuneita mielipiteitä |            |



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

**Pirkanmaan pelastuslaitos, 03.03.2015:**

**Pirkanmaan maakuntamuseo, 06.03.2015:**

**Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta, 17.03.2015:**

Ei huomautettavaa Aatilan ranta-asemakaavan luonnoksesta.

**Pälkäneen kunnanhallituksen vastine:**

-

**Pirkanmaan ELY-keskus, 25.03.2015:**

Kaava-alueella on muunnettua rantaviivaa noin 0,6 km. Ranta-asemakaavassa on olemassa olevien kolmen rakennuspaikan lisäksi osoitettu uusi savusaunan rakennusala, yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka ja kaksi maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvaa uutta rakennusala maatilamatkailua palvelevia rakennuksia varten ranta-alueelle noin 60-80 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kaava-alueen mitoituksiksi muodostuu noin 10 rakennusyksikköä muunnettua rantaviivakilometriä kohti.

Emätilalla on ollut muunnettua rantaviivaa yhteensä noin 1,4 km, josta noin 0,8 km sijoittuu Vassaaseen. Pälkäneen kunnanvaltuuston hyväksymissä rantaosayleiskaavaa varten tehdyissä mitoitusperusteissa Vassaa on merkitty saarien mitoituksella 1 rp/2 ha. Näin laskien emätilan mitoituksiksi saadaan 6 rp/ rantaviiva-km. Emätilan käyttämä rakennusoikeus on 8 rakennusyksikköä.

Savusauna, AO-kortteli nro 2 ja kaksi maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvaa uutta rakennusala maatilamatkailua palvelevia rakennuksia varten on sijoitettu siten, että rakentamisesta vapaa yhtenäinen rannanosa pirstoutuu. Ympäristö- ja maisema-arvojen sekä vapaan yhtenäisen rannanosan turvaamiseksi savusaunan rakennusala, AO-kortteli nro 2 sekä AO-korttelin koillispuolelle merkitty maatilamatkailua varten merkitty rakennusala tulisi poistaa.

Esitettyjen muutosten seurauksena muodostuvaa emätilan mitoitusta voidaan pitää emätilojen tasapuolisiin rakentamismahdollisuuksiin kohtuullisena siitäkin syystä, että rm-alueelle osoitettu suurempi kerrosala, mitä RA-kortteleihin ranta-asemakaavassa on sallittu.

RA-kortteliin nro 1 tulisi merkitä ainoastaan yhden saunan ja savusaunan rakennusalat. Rannan my-alueelle merkityn saunan rakennusoikeus tulee merkitä olemassa olevan saunan suuruisena. RA-korttelin 3 osalta tulee tarkentaa kaavamerkintöjä ja rakennusoikeuden määrää toisen lomarakennuksen sijoittamisesta korttelialueelle.

my-alueen kaavamääräystä tulee tarkentaa siten, että merkintään lisätään tieto alueeseen liittyvistä erityisistä arvoista ja niiden säilymisen kannalta tarpeellisista rajoituksista.

Katualue tulee merkitä kaavaan ajoyhteys/tieoikeus-merkinnällä.

**Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta, 01.04.2015 §25:**

Emäkiinteistöjen keskinäisen tasapuolisen kohtelun varmistamisen edellytyksenä on, että rantarakentamisen mitoitusperusteet ovat kunnan sisällä yhtenäiset. Pälkäneellä on koko 2000-luvun ajan ollut käytössä valtuuston hyväksymät mitoitusperusteet. Mitoitus antaa emäkiinteistön RN:o 12:16 alueen rantarakennuspaikkojen laskennalliseksi yhteismääräksi 6 kpl, joista Vasaan saaresta tulee 3 kpl ja mantereelta 3 kpl. Emäkiinteistön käyttämän rantarakennusoikeuden määrä on suunniteltu.

nitelmassa esitetty ole van 8 kpl. Näin rakennuspaikkojen määrä olisi käytetty jo nykyisellä rakentamisella.

Taustamaastoon sijoitetut rm- ja AO- alueet ovat rantavaikutteisia rakennusalan sijaitessa n. 50-60 m rantaviivasta. Korttelialueiden käytössä on rantasaunoja. Rm- alueilla on rakennusoikeutta 200 m<sup>2</sup> kullakin, eikä rakennusten tai rakennettavien loma-asuntojen kokoja tai määriä muutoin ole rajoitettu. Siten kaikki erikseen käyttävät rakennusoikeutta 1 kpl samalla, kun varaavat tilan vapaa-yhtenäistä rantaviivaa rakentamiseen.

Rantasaunat ovat osin suuria ja niiden yhteisvaikutus on nykyinen 1 kpl. Emäkiinteistön vapaan rantaviivan osuus on jäämässä merkittävästi valtakunnallisten tavoitteiden alle. Korttelin 1 tontille on muodostumassa 3:n rantasaunan rakennusoikeus vieläpä yleistä rantaetäisyysvaatimusta lähemmäs rantaviivaa. Lähtökohta suunnittelulle tulee olla sama emäkiinteistöjen kesken eli uuden saunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m. Alle 25 m:n etäisyydelle rantaviivasta sijoittuvien saunojen lukumäärä voi olla enintään 2 eli ns. tavanomainen sauna ja toisena saunana savusauna. Muutoin saunojen lukumäärää tontilla ei rajoiteta.

My-alueelle sijoittuvista saunoista toiselle on annettu rakennusoikeutta 60 m<sup>2</sup>. Käytännössä rakennuksen käyttötarkoitus luokitellaan tilojen ominaisuuksien perusteella. Kooltaan noin isoa rakennusta on hankala suunnitella vain peseytymiskäyttöön ellei kyse ole useamman sauna- ja pesutilan käsittävistä rakennuksesta. Käyttötarkoituksmerkintää saattaa olla tarpeen vielä harkita todellisen käyttötarpeen mukaiseksi. Arkistotietojen mukaan em. sauna on kooltaan 35 m<sup>2</sup>. Kaavassa sille on annettu merkittävä laajentamisvara, vaikka rakennus on kovin lähellä rantaviivaa. Siten rakennusoikeuden määrää ja sijaintia on tarpeen vielä tutkia uudelleen.

Ranta-asemakaavoissa ei yleisesti ole merkitty tiestöä kaavakatuina.

Maa- ja metsätalousalueen my-alueella ei ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja. Koska suhteellisen laajaa aluetta on haluttu kuitenkin suojata erityisesti my-merkinnällä, on tulevaisuuden hakkuuta koskevia maisematyölupia ajatellen tarpeen tarkentaa kaavamääräystä "puustoisena säilytettävä alue", jotta suunnittelun tavoite avautuu myös lupakäsittelyssä.

Korttelin 3 rakennuspaikalla rakennusoikeuden merkinnät mahdollistavat toisen loma-asunnon sijoittamisen tontille. Tontille sijoittuu nykyisellään jo kooltaan 49 m<sup>2</sup>:n suuruinen loma-asunto vuodelta 1972 (rakennusala, jolla rakennusoikeus on 45 m<sup>2</sup>). Merkintöjä ja oikeuksia tulee tarkentaa.

Nykyinen olemassa oleva rakennuskanta tulisi erottua selvemmin myös kaavakartalta liiteasiakirjojen lisäksi, jotta ristiriitaisilta määräyksiltä välttyttäisiin. Rm-alueet tulisi osoittaa rakennuspaikkoina eikä sijoittaa niitä maa- ja metsätalousalueen sisään. Kulkuyhteys saattaa olla tarpeen osoittaa molemmille vähintään ohjeellisena. Rm-alueen rakennusoikeuden ja sille rakennettavan rakennusoikeuden määrää ei kaavalla ole yksilöity. Sinne voi rakentua esitetyssä muodossa toteutuessaan yhtä lailla 3-5 pientä loma-asuntoa, lomarivitalo tai 1 iso loma-asunto. Maatilatatkailua palveleva rakennus saattaa käsittää myös muuta rakentamista kuin varsinaista loma-asumista.

Yhteenvedona voidaan todeta, että mitoitukseltaan esitetty kaavaluonnos poikkeaa merkittävästi valtuuston hyväksymistä mitoituspäätöksistä. Myös rakennuksen rantaetäisyysvaatimuksista poikkeaminen on merkittävää. Siten maanomistajien ja emäkiinteistöjen tasapuolisen kohtelun kannalta esitetyssä muodossaan toteutuessaan kaava aiheuttaa erityisen selvittämisen tarpeen.

**Pälkäneen kunnanhallituksen vastine:**

Rantaosayleiskaavaa ei ole hyväksytty kunnanvaltuustossa eikä mitoitusta ole määrätty rakennusjärjestyksessä, minkä vuoksi mitoitus on perusteltua tarkastella tapauskohtaisesti.

Ranta-asemakaavaluonnosta tarkistetaan seuraavasti:

- M-alueelle osoitetut saunan ja savusaunan rakennusalat ja AO-korttelialue yhdistetään yhdeksi rakennuspaikaksi.
- AO-korttelialueen koillispuolella oleva maatilamatkailua koskeva rakennusala- ja oikeus poistetaan.
- AO-korttelialueen länsipuolella olevaa maatilamatkailua koskevaa rakennusalan rajaa pienennetään ja rakennusoikeuden määrää vähennetään.
- Uudet rakennusalat sijoitetaan vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Yleismääräyksiin lisätään kaavamääräys rakennuspaikoille sallitusta loma-asuntojen ja saunarakennusten lukumäärästä.

Savusaunan rakennusala ja –oikeus vastaavat paikalta palanutta savusaunaa. Rakennusalan sijaintia on tarkistettu kauemmaksi saunarakennuksesta.

my-alueelle osoitetun olemassa olevan saunan rakennusoikeutta tarkistetaan arkistotietojen mukaisesti + 10% laajanemisvara huomioiden = 38 kem<sup>2</sup>.

Puustoisena säilytettävälle alueelle annetaan tarkempi kaavamääräys.

Kaavakatu tarkistetaan ajoyhteydeksi.

PÄLKÄNEEN KUNTA

# AATILAN RANTA-ASEMAKAAVA

## PALAUTERAPORTTI 18.02.2016

KAVAEHDOTUS (03.11.2015 )

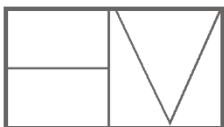
### Saapuneet lausunnot:

| Palautteen antaja                                        | Pvm        |
|----------------------------------------------------------|------------|
| Tampereen kaupungin viranomaispalvelut/ ympäristöterveys | 04.12.2015 |
| Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta                      | 13.01.2016 |
| Pirkanmaan ELY-keskus                                    | 20.01.2016 |

Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa tai lausuttavaa kaava-aineistosta.

### Saapuneet mielipiteet:

| Palautteen antaja          | Pvm |
|----------------------------|-----|
| Ei saapuneita mielipiteitä |     |



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

## **Tampereen kaupungin viranomaispalvelut/ ympäristöterveys, 04.12.2015:**

Ympäristöterveys toteaa lausuntonaan Aatilan ranta-asemakaavasta seuraavaa:

Kaava-alueen toiminnoilla tulee olla käytettävissä riittävä määrä puhdasta talousvettä. Jätevesien käsittely tulee järjestää asianmukaisesti.

### **Pälkäneen kunnanhallituksen vastine:**

Puhtaan veden saatavuus ja riittävyys sekä jätevesien käsittely huomioidaan lupaharkinnan yhteydessä. MRL 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle.

Aatilan ranta-asemakaavan rakennuspaikat ovat riittävän suuria pinta-alaltaan, jotta jätevedet on mahdollista käsitellä rakennuspaikoilla.

Aatilan talouskeskuksen yhteydestä on saatavan riittävästi puhdasta talousvettä alueen tarpeisiin.

## **Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta, 13.01.2016 §4:**

Koska valtuuston hyväksymien mitoitusarvojen voidaan katsoa ylittävän emäkiinteistön osalta rantaan kohdistuvan rasituksen lisääntyessä asuinrakennuksen ja taustamaaston m-alueen vuoksi, tulee muutoin rakennuspaikoilla noudattaa kunnassa yleisesti käytössä olleita rakennusten etäisyysvaatimuksia sekä rakennuspaikan enimmäiskerrosalojen määrää.

Edelleenkin rannassa jo oleva rakennuskanta näkyy kaavakartalla heikosti. Korttelin 1 rakennuspaikalla on esitetty 2 uutta saunarakennusta, joista suurempi olisi osoitettu varsin lähelle rantaviivaa. Kun huomioidaan rinteinen maasto, jossa rakentamisen vaikutus maisemaan korostuu, katsotaan, että kerrosalaltaan noin suuri sauna tulee osoittaa rakennusjärjestyksen mukaisille etäisyyksille rantaviivasta. Kun kerrosalan lisäksi rakennetaan katettua terassia, tulee rakennuksesta 4 m:n etäisyyteen rantaviivasta osoitettuna liian vaikuttava.

Korttelissa 3 rakennusala olisi tarpeen rajata nykyisen rakennuksen suuruiseksi, kun etäisyyttä rantaviivasta on vain n. 10 m. Rakennuksen laajentaminen ja talousrakennusten rakentaminen tulisi tapahtua samoilla perusteilla, kuin kunnassa yleensä.

### **Pälkäneen kunnanhallituksen vastine:**

Aatilan ranta-asemakaavassa rakennuspaikat ovat toisistaan erillisiä ja rajautuvat maa- ja metsätalousalueisiin, minkä vuoksi rakennusalojen rajojen ulottamiselle rakennuspaikkojen rajoihin saakka ei ole nähty estettä. Rakentamisesta rajaan saakka ei ole haitallisia vaikutuksia.

Korttelissa 1 olemassa oleva sauna sijaitsee noin 9 m etäisyydellä rantaviivasta ja lomarakennus 26 m etäisyydellä rantaviivasta. Rakennusalojen osoittamisen lähtökohtana on ollut olemassa olevat rakennukset niiden laajentamismahdollisuudet huomioiden. Korttelin 1 rakennusaloja tarkistetaan siten, että saunan laajentamiseen

mahdollistavan rakennusalan raja ei sijaitse nykyistä saunarakennusta lähempänä rantaviivaa ja että savusaunan ja lomarakennuksen rakennusalojen etäisyysvaatimukset noudattavat Pälkäneen rakennusjärjestystä.

Korttelissa 3 olemassa oleva lomarakennus sijaitsee noin 15 m etäisyydellä rantaviivasta. Korttelin 3 rakennusala tarkistetaan siten, että laajentamiseen mahdollistavan rakennusalan raja ei sijaitse nykyistä rakennusta lähempänä rantaviivaa ja että rakennusalan etäisyysvaatimus noudattaa Pälkäneen rakennusjärjestystä.

Korttelissa 4 olemassa oleva lomarakennus sijaitsee noin 21 m etäisyydellä rantaviivasta. Korttelin 4 rakennusala tarkistetaan siten, että laajentamiseen mahdollistavan rakennusalan raja ei sijaitse nykyistä rakennusta lähempänä rantaviivaa ja että rakennusalan etäisyysvaatimus noudattaa Pälkäneen rakennusjärjestystä.

AO-korttelialueella olemassa oleva sauna sijaitsee noin 6 m etäisyydellä rantaviivasta. AO- rakennusaloja tarkistetaan siten, että saunan laajentamiseen mahdollistavan rakennusalan raja ei sijaitse nykyistä saunarakennusta lähempänä rantaviivaa ja että rakennusalan etäisyysvaatimus noudattaa Pälkäneen rakennusjärjestystä.

AO-korttelialueen savusaunan rakennusalan etäisyys rantaviivasta on 15 m, mikä noudattaa Pälkäneen rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimusta.

AO-korttelialueella vakituiseen asumiseen osoitetun rakennusalan etäisyys rantaviivasta on 100m, mikä noudattaa Pälkäneen rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimusta.

Lomarakennusten korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta 160 k-m<sup>2</sup>, mikä noudattaa Pälkäneen rakennusjärjestyksen vaatimusta rakennusoikeuden enimmäismäärästä.

AO-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>, mikä noudattaa Pälkäneen rakennusjärjestyksen vaatimusta rakennusoikeuden enimmäismäärästä.

Maatilamatkailua palvelevien rakennusten rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 140 k-m<sup>2</sup>, mikä noudattaa Pälkäneen rakennusjärjestyksen vaatimusta rakennusoikeuden enimmäismäärästä.

### **Pirkanmaan ELY-keskus, 20.01.2016:**

Laskennallisesti uusia alle 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta sijoituvia rakennuspaikkoja on kaksi kappaletta. (1 kpl AO + 1 kpl rm).

Emätilalla on ollut muunnettua rantaviivaa yhteensä noin 1,4 km, josta noin 0,8 km sijoittuu Vassaaseen. Emätilan mitoituksesi muodostuu rantaviivamitoitusta käyttäen noin 7 rakennusyksikköä muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Pälkäneen kunnanvaltuuston hyväksymissä rantaosayleiskaavaa varten tehdyissä mitoitusperusteissa Vassaa oli kuitenkin merkitty saarien mitoituksella, jonka mukaan saaren mitoitusoikeus oli 1 rakennuspaikka/2 ha. Näin laskien emätilan laskennalliseksi mitoituksesi saadaan 6 rakennusyksikköä rantaviivakilometriä kohti. Emätilan jo aiemmin

käyttämä rakennusoikeus on 8 rakennusyksikköä. Emätilan mitoitus nousee korkeaksi, kun otetaan huomioon alueen olosuhteet, ranta-alueen muoto ja koko sekä emätilan vapaaksi jäävä yhtenäisen rantaviivan osuus.

AO-kortteli nro 2 on sijoitettu siten, että rakentamisesta vapaa yhtenäinen rannanosa pirstoutuu. Ympäristö- ja maisema-arvojen sekä vapaan yhtenäisen rannanosan turvaamiseksi AO-kortteli tulisi poistaa tai rakentaminen tulisi sijoittaa ranta-alueen ulkopuolelle.

Kun otetaan huomioon kaava-alueen ja emätilan jo aiemmin käytetty rakentamisen määrä sekä maatilamatkailualueelle merkitty rakennusoikeus verrattuna loma-asuntojen rakennusoikeuteen, on perusteltua vähentää ranta-asemakaavaan merkittyä rantaan tukeutuvaa rakentamista.

Maa- ja metsätalousalueelle merkitty maatilamatkailua palvelevien rakennuksien rakennusala tulisi selvyyden vuoksi osoittaa maatilamatkailua palvelevien rakennusten korttelialueena.

Rantavyöhykkeen my-määräys korttelialueilla ei ole toimiva ratkaisu. Ympäristöarvoja omaavat alueet tulee lähtökohtaisesti aina osoittaa rakennuskortteleiden ulkopuolelle. RA-alueille merkitty my-merkintä tulee muuttaa siten, että myös ranta-aluetta voidaan käyttää vapaasti osana tonttia, mutta kuitenkin siten, että turvataan rantavyöhykkeen säilyminen rakentamisesta vapaana.

#### **Pälkäneen kunnanhallituksen vastine:**

Lausunnoissa viitatulla Pälkäneen kunnanvaltuuston päätöksellä ei ole oikeusvaikutusta ranta-asemakaavan laadintaan. Kunnanvaltuuston tekemä päätös 17.12.2001 97§/ Rantayleiskaavan laatiminen, mitoitusperusteiden käsittely oli seuraava:

*” Ehdotus: Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyisi valmistelua autavana ohjeena rantayleiskaavan mitoitusluonnoksen siten, että käsittely jaetaan kolmeen osaan ja kunkin alueen osalta se käsitellään osa-alueittain erikseen seuraavasti: 1. Pälkäneen rantaosayleiskaava – pohjoisosa, 2. Pälkäneen rantayleiskaava – eteläosa, 3. Pälkäneen rantayleiskaava - länsiosa.*

*Päätös: Valtuusto päätti yksimielisesti jakaa käsittelyn kunnanhallituksen ehdotuksesta poiketen liitteen 15 mukaisesti viiteen osaan. Kunnanhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.”*

AO-korttelissa on olemassa olevan rantasaunan rakennuspaikka yhdistetty erillispientalojen korttelialueeseen siten, että ne yhdessä muodostavat yhden pysyvään asumiseen osoitetun rakennuspaikan. Olemassa oleva rantasauna on suunnitellun asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluva talousrakennus, jonka etäisyys asuinrakennuksesta on alle 100m. Olemassa olevan rantasaunan rakennuspaikan laajentaminen ei lisää rakennuspaikkojen määrää.

Kaavassa on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka maa- ja metsätalousalueelle maatilamatkailua palvelevia rakennuksia varten (rm).

Täydennetään kaavaselostuksen kohtaa Ranta-asemakaavan kuvaus ja perustelut/mitoitus seuraavasti:

Vassaan saaren osalta kantatilatarkastelussa ja mitoituksen määrittämisessä on käytetty laskentatapana rakennuspaikkojen lukumäärää muunnettua rantaviivaa kohden. Vassaan saaren olemassa oleva rakennuskanta käsittää 1960-luvulla rakentuneita pinta-alaltaan, toteutuneelta rakennuskannaltaan ja rantaviivaltaan pieniä lomarakennuspaikkoja. Olemassa olevan lomarakentamisen vaikutukset erityisesti rantamaisemaan, virkistysalueisiin ja vapaaseen rantaviivaan ovat huomattavasti pienemmät kuin nykyisen lomarakentamisen. Arvioitaessa MRL 73 §:ssä eriteltyjä ranta-alueen ominaisuuksia mitoituksen lähtökohtina, on Vassaan saassa toteutunut maankäyttö huomioiden maisema-arvojen, virkistystarpeiden sekä ranta-alueille jäävän rakentamattoman ranta-alueen kannalta tarkoituksenmukaisempaa käyttää laskentatapana rakennuspaikkojen lukumäärää muunnettua rantaviivaa kohden kuin rakennuspaikkojen lukumäärää pinta-alaa kohden.

Käytetty rakennusoikeus Vassaassa on 4 rakennuspaikkaa. Muunnetun rantaviivan pituus on 0,8 km. Toteutunut mitoitus on 5 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-km.

Käytetty rakennusoikeus mantereella on 4 rakennuspaikkaa. Muunnetun rantaviivan pituus on 0,6 km. Toteutunut mitoitus on 6,7 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-km.

Aatilan ranta-asemakaavan mitoitus on määritetty kaavakohtaisesti perustuen maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ään ja perustuslain 6 §:ään.

Aatilan ranta-asemakaavassa mitoitus määritetään seuraavasti:

Vassaa: 5 rp/muunnettu rantaviiva-km seuraavin perustein:

- Alue sijaitsee alueella, jonne lomarakentaminen on jo nyt voimakkaasti sijoitettu.
- Alue ei kuulu maakuntakaavassa tai muissa inventoinneissa maisema-alueeltaan arvokkaaksi määritettyihin alueisiin.
- Alue sijaitsee saassa, jonka koko on noin 7 ha.
- Saaren syvyys on noin 200 m, mikä mahdollistaa riittävästi vapaa
- Alueella on riittävästi vapaata rantaviivaa (yli 50%).
- Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkkoa.
- Alue sijaitsee suuren vesialueen rannalla.
- Alueen maasto ja korkeussuhteet soveltuvat rakentamiseen.
- Mitoitus ei mahdollista uusien rakennuspaikkojen osoittamista Vassaaseen.

Mantere: 8 rp/ muunnettu rantaviiva-km seuraavin perustein:

- Rakentaminen sopeutuu hyvin rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- Alue sijaitsee alueella, jonne lomarakentaminen on jo nyt voimakkaasti sijoitettu. Mitoitus ei mahdollista uusien rakentamattomien ranta-alueiden muuttamista rakennetuiksi.
- Alueella ei esiinny sellaisia tärkeitä elinympäristöjä tai eliölajeja, jotka erityisesti tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa.

- Alue ei kuulu maakuntakaavassa tai muissa inventoinneissa maisema-alueeltaan arvokkaaksi määriteltäviin alueisiin.
- Alueella on riittävästi vapaata rantaviivaa (yli 50%).
- Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkkoa.
- Alue sijaitsee suuren vesialueen rannalla.
- Alueen maasto ja korkeussuhteet soveltuvat rakentamiseen.
- Ranta-asemakaava ei muuta kantatilan maanomistajien asemaa mitoituksessa eikä aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan. Aatilan ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ei vähennä samaan kantatilaan kuuluvan Vasaan alueen maanomistajien rakennusoikeutta.
- Kaava ei luo paineita nykyistä tehokkaamman maankäytön sallimiseen muualla kunnan ranta-alueilla. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vastaavanlaisen tapauskohtaisen, eriteltäviin ranta-alueen ominaisuuksiin perustuvan mitoitusmäärittämisen tekemistä.

Määritetyn mitoituksen mukaan rakennusoikeus Vassaassa on 4 rakennuspaikkaa ja mantereella 4,8 rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavassa osoitetaan mantereelle 5 rakennuspaikkaa (1 uusi ja 4 olemassa olevaa). Rakennusoikeuden vähäinen ylittäminen perustellaan seuraavasti:

- Uusi maatilamatkailua koskeva rakennuspaikka ei ole omarantainen. Rakennuspaikan etäisyys rantaviivasta on 130 m. Etäisyys vähentää rakentamisen haitallisia vaikutuksia vapaaseen ranta-alueeseen ja rannan virkistyskäyttömahdollisuuksiin.
- Rakentamaton rantaviivan osuus säilytetty ennallaan. Rakentamatonta rantaviivaa on 58% rantaviivasta.

AO-kortteli no 2 ei vähennä rakentamattoman rantaviivan osuutta, joka ranta-asemakaavassa säilyy ennallaan.

MRL 54 § ja 73 §:ssä säädettyjen ranta-asemakaavaa koskevien erityisien sisältövaatimuksien mukaisten luonnonympäristön vaalimiseksi sekä virkistystarpeiden ja maisema-arvojen huomioimiseksi ranta-asemakaavassa on:

- Uuden rakentamisen rakennusalat osoitettu vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Rakentamaton rantaviivan osuus säilytetty ennallaan. Rakentamatonta rantaviivaa on 58% rantaviivasta.
- Ranta-alue on määrätty säilytettäväksi puustoisena. Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alueelle täytyy laatia metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen maisema-arvot ja ulkoilu- ja virkistyskäyttö.
- Uuden rakentamisen sijoittamisessa on huomioitu maastonmuodot. Uusi rakentaminen sijoittuu maisemassa noin 20 metriä olemassa olevaa rakentamista korkeammalle maastonmuotoihin sopeutuen.

Tarkistetaan ranta-asemakaavaa siten, että osoitetaan maatilamatkailua palvelevien rakennusten rakennusala omaksi korttelialueekseen. MRL 55 §:n mukaan asemakaavassa osoitetaan eri alueiden rajat ja käyttötarkoitus, rakentamisen määrä ja raken-

nusten sijoitus. Kaavan oikeusvaikutuksen vuoksi on huolehdittava siitä, että kaavamääräykset ovat selkeitä ja yksiselitteisiä. Käyttötarkoituksen yksilöimisen lähtökoh-tana on se, että toiminnan vaikutus ympäristöön voidaan riittävästi arvioida.

Poistetaan my-kaavamääräys, säilytetään pisterasterimerkintä ja tarkistetaan kaava-määräys muotoon: "Istutettava/ puustoisena säilytettävä alueen osa. Alueelle tulee laatia metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen maisema-arvot ja ulkoilu- ja virkistyskäyttö." MRL 54 ja 73 §:n mukaisten koskevien kaavan sisältövaatimusten täyttymiseksi on koko kaavan ranta-alueella nähty tarpeelliseksi huomioida luonnon-ympäristön, maisema-arvojen ja rannan virkistysarvojen säilyminen.

### **Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista:**

Korttelin 1 rakennusaloja tarkistetaan siten, että saunan rakennusalan raja ei sijaitse nykyistä saunarakennusta lähempänä rantaviivaa ja että savusaunan ja lomarakennuksen rakennusalojen etäisyysvaatimukset noudattavat Pälkäneen rakennusjärjes-tystä.

Korttelin 3 rakennusalaa tarkistetaan siten, että laajentamiseen mahdollistavan ra-kennusalan raja ei sijaitse nykyistä rakennusta lähempänä rantaviivaa ja että raken-nusalan etäisyysvaatimus noudattaa Pälkäneen rakennusjärjestystä.

Korttelin 4 rakennusalaa tarkistetaan siten, että laajentamiseen mahdollistavan ra-kennusalan raja ei sijaitse nykyistä rakennusta lähempänä rantaviivaa ja että raken-nus-alaan etäisyysvaatimus noudattaa Pälkäneen rakennusjärjestystä.

Täydennetään kaavaselostuksen kohtaa Ranta-asemakaavan kuvaus ja peruste-lut/mitoitus.

Tarkistetaan ranta-asemakaavaa siten, että osoitetaan maatilamatkailua palvelevien rakennusten rakennusala omaksi korttelialueekseen.

Poistetaan my-kaavamääräys, säilytetään pisterasterimerkintä ja tarkistetaan kaava-määräys muotoon: "Istutettava/ puustoisena säilytettävä alueen osa. Alueelle tulee laatia metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen maisema-arvot ja ulkoilu- ja virkistyskäyttö."

Edellä luetellut tarkistukset eivät merkitse kaavaehdotuksen olennaista muuttamista eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

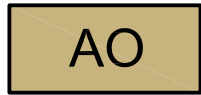
# PÄLKÄNEEN KUNTA, UUSI-MÄLKILÄ

## AATILAN RANTA-ASEMAKAAVA 1:2000

Ranta-asetmakaava koskee kiinteistöjä 635-421-12-32/2 ja 635-421-12-35.

Ranta-asetmakaavalla muodostuvat Pälkäneen kunnan Mälkilän kylän korttelit 1-5 ja maa- ja metsätalousaluetta.

### Merkintöjen selitykset:



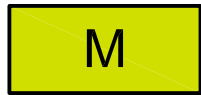
Erillispientalojen korttelialue.



Loma-asuntojen korttelialue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



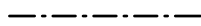
Maa- ja metsätalousalue.



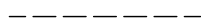
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

1

Korttelin numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

I u 2/3

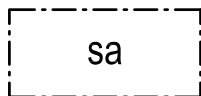
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

160

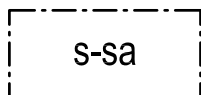
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



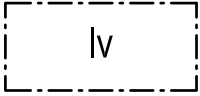
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunarakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa savusaunan.



Istutettava/ puustoisena säilytettävä alueen osa. Alueelle tulee laatia metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen maisema-arvot ja ulkoilu- ja virkistyskäyttö.



Venevalkama tieoikeuksineen. Kiinteistörekisterin mukaiset rasitteet 000-210-K30992, 000-210-K30994, 000-2010-K30997 ja 000-2010-K31001.



Ohjeellinen rakennusala.



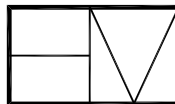
Ajoyhteys/ tieoikeus. Kiinteistörekisterin mukainen rasite Y1999-7672.

#### Yleismääräykset:

Lomarakennusten rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi loma-asunto, yksi saunarakennus, yksi savusaunarakennus ja talousrakennuksia. Asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä ja saunarakennusten 15 metriä.

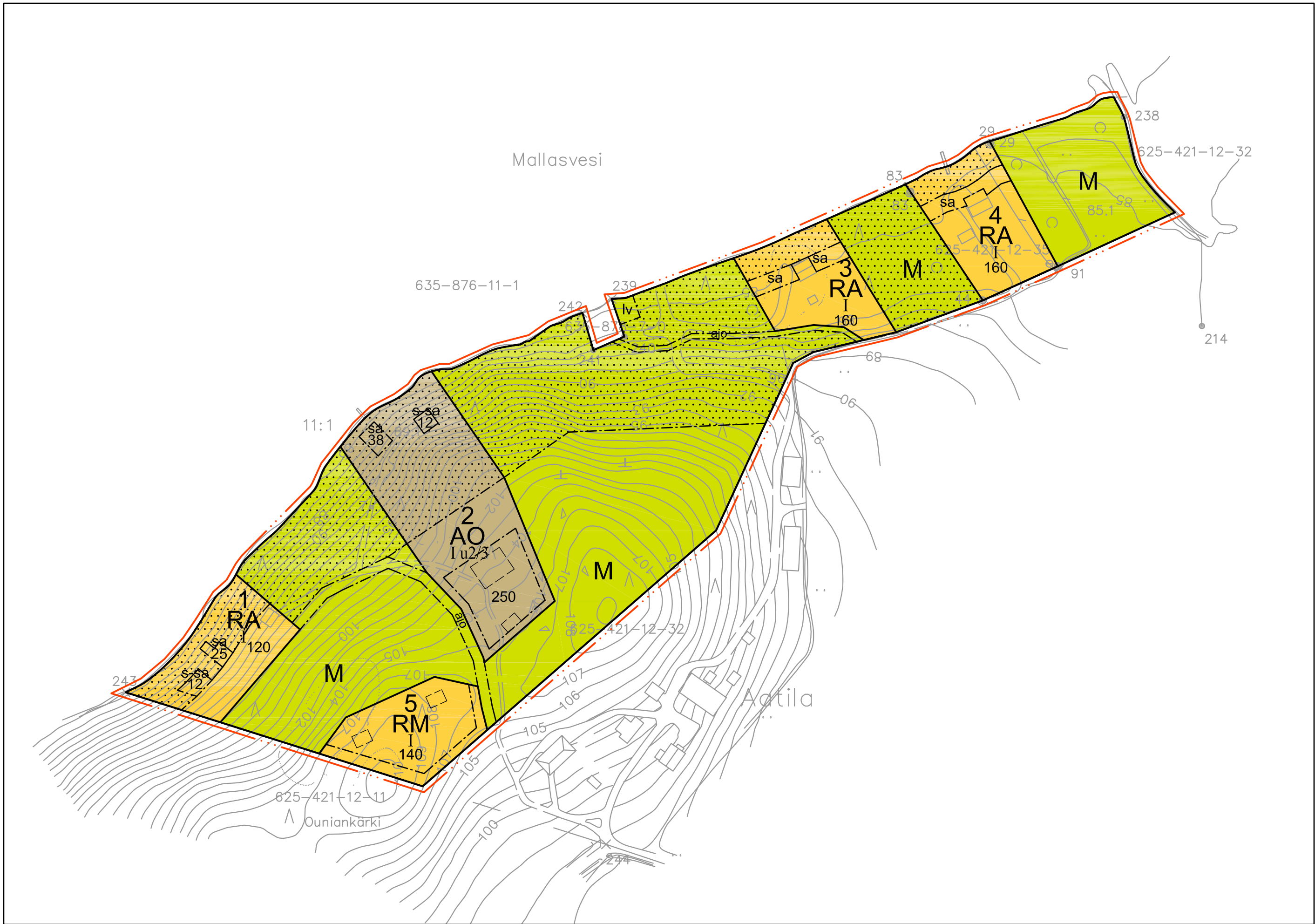
26.2.2016

Helena Väisänen  
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh. 040 5576086 E-mail [helena.vaisanen@kolumbus.fi](mailto:helena.vaisanen@kolumbus.fi)



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                          |                                      |            |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 635 Pälkäne              | Täyttämispvm                         | 19.02.2016 |
| Kaavan nimi                         | Aatilan ranta-asemakaava |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                          | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                          | Vireilletulosta ilm. pvm             | 01.10.2014 |
| Hyväksymispykälä                    |                          | Kunnan kaavatunnus                   |            |
| Generoitu kaavatunnus               |                          |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 7,2342                   | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 7,2342     |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                          | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] |            |

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km] 0,69

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 3 Ei-omarantaiset 1

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>7,2342</b>  | <b>100,0</b>  | <b>917</b>                    | <b>0,01</b>   |                           |                                         |
| A yhteensä      | 0,9203         | 12,7          | 300                           | 0,03          |                           |                                         |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| R yhteensä      | 1,4692         | 20,3          | 617                           | 0,04          |                           |                                         |
| L yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä      | 4,8447         | 67,0          |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |

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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

# Alamerkinnot

Aatilan ranta-asemakaava, kaavaselostus, liite 9: Asemakaavan seurantalomake

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>7,2342</b>     | <b>100,0</b>     | <b>917</b>                        | <b>0,01</b>      |                              |                                             |
| <b>A yhteensä</b> | 0,9203            | 12,7             | 300                               | 0,03             |                              |                                             |
| AO                | 0,9203            | 100,0            | 300                               | 0,03             |                              |                                             |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>R yhteensä</b> | 1,4692            | 20,3             | 617                               | 0,04             |                              |                                             |
| RA                | 1,1139            | 75,8             | 477                               | 0,04             |                              |                                             |
| RM                | 0,3553            | 24,2             | 140                               | 0,04             |                              |                                             |
| <b>L yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>M yhteensä</b> | 4,8447            | 67,0             |                                   |                  |                              |                                             |
| M                 | 4,8447            | 100,0            |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |