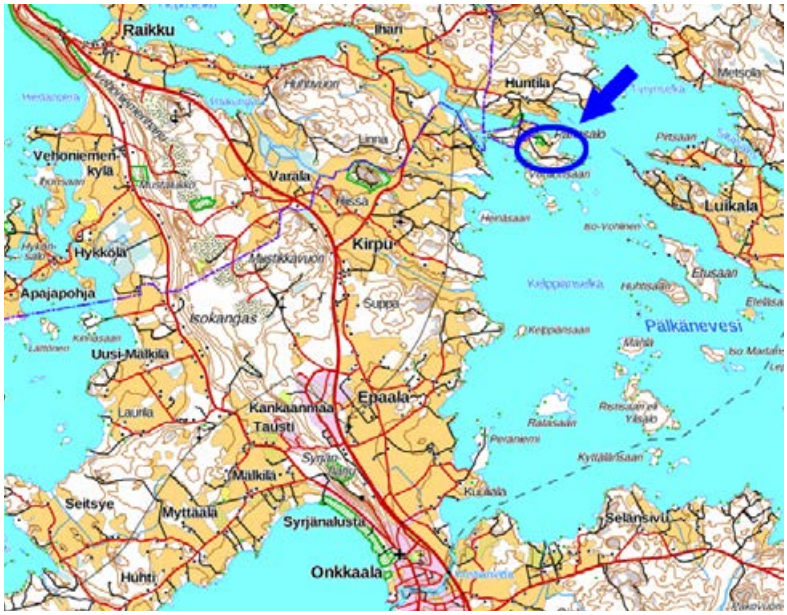
PÄLKÄNEEN KUNTA

PARINSALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 11.10.2019



Suunnittelualueen sijainti.

OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA 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 arviointimenettelystä.”

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:
www.palkane.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus →
Vireillä olevat kaavat → Ranta-asemakaavat

Pälkäneen kunta
Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne
Kaavoitusinsinööri Minna Aittola
minna.aittola@palkane.fi
Puh. 040 737 5390

Kaavan laatija:
Arkkitehtitoimisto
Helena Väisänen
Puh. 040 5576 086

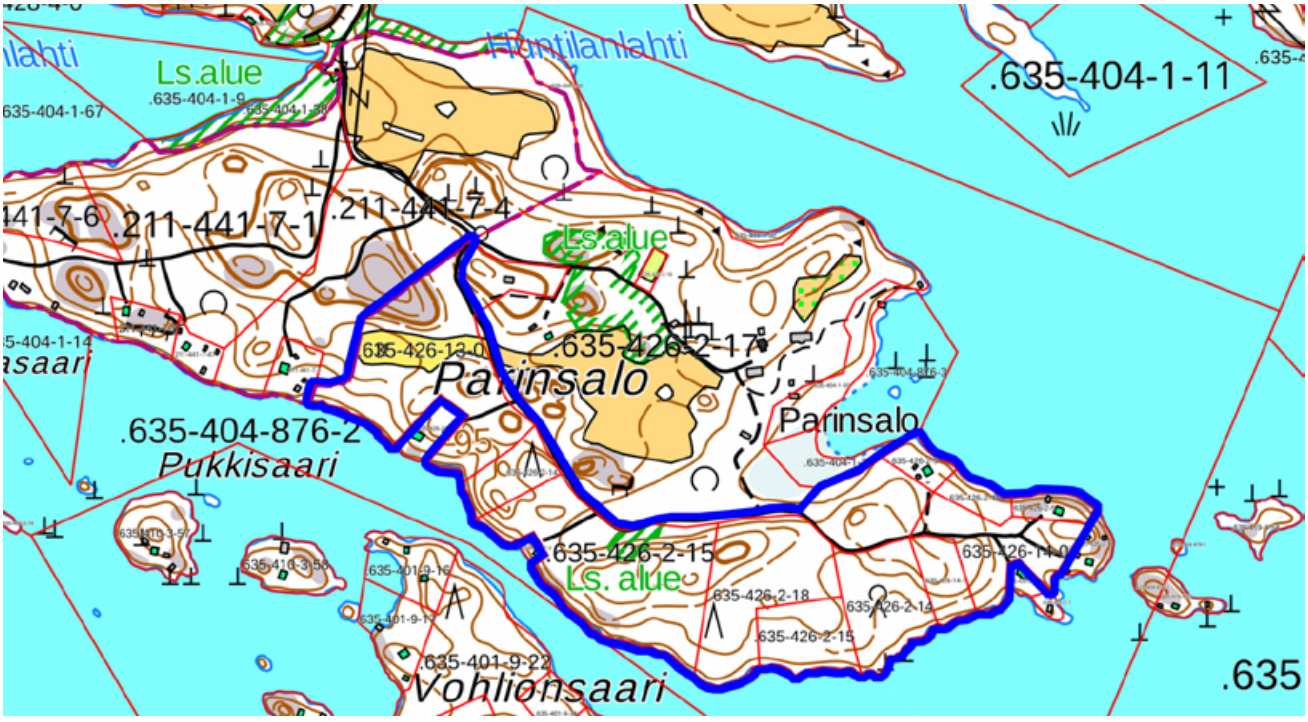
arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Ranta-asemakaavamuutosalue sijaitsee Pälkänevedellä.
Alue rajoittuu Kangasalan kuntaan.

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala noin 15,4 ha.



Kaavamuutosalueen rajaus.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena tarkistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusoikeutta ja kaavamääräyksiä voimassa olevan lainsäädännön ja Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisiksi.

SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee neljä toteutunutta loma-asuntoa. Lisäksi niemialueella on 4 kaava-alueeseen kuulumatonta loma-asuntoa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee maatilan talouskeskus. Muu osa kaava-alueesta on metsää ja peltoa.

Maakuntakaava
Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava. Alue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu muita varauksia eikä rajauksia.

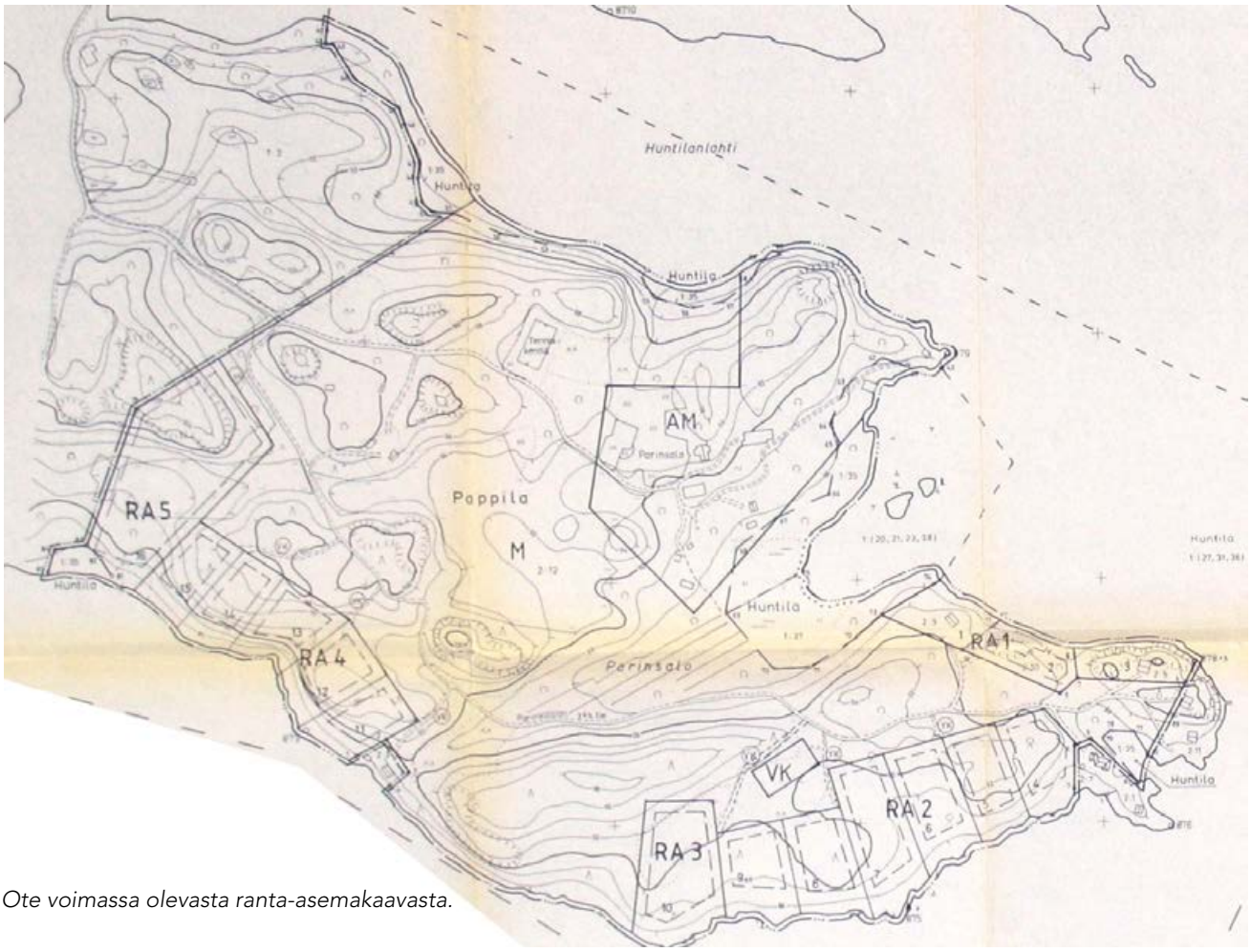
Maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskee kaavamääräys:
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yleiskaava
Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

Asemakaava
Alueella on voimassa Parinsalon ranta-asemakaava vuodelta 1991 . Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa kaava-alueen Parinsalossa sijaitsevasta alueesta. Ranta-asemakaavassa on osoitettu loma-asuntorakennusten korttelialueita (RA), maatilojen talouskeskuksen korttelialue (AM), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja leikkikenttä (VK).

Ranta-asemakaavan kaavamääräykset:
RA: LOMA-ASUNTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. RA 1, RA 2, RA 4, RA 6: Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, yksikerroksisen tai puolitoistakerroksisen loma-asuntorakennuksen tarpeellisine sauna- ja taloustikoineen. Yhteiseltä kerrosalaltaan enintään 100 m². Mikäli saunarakennus rakennetaan erilliseksi saa sen kerrosala olla enintään 30 m².

RA 3, RA 5: Kullekin tontille saa rakentaa yksiasuntoisen, yksikerroksisen tai puolitoistakerroksisen loma-asuntorakennuksen tarpeellisine sauna- ja taloustiloineen, kerrosalaltaan enintään 150 m². Mikäli saunarakennus rakennetaan erilliseksi saa sen kerrosala olla enintään 30 m².



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Parinsalon ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset vesistöön
- Vaikutukset luontoon

Asemakaavoitusta varten alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2019.

Ranta-asemakaavan laatimista varten alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2019.

Ranta-asemakaavaa 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

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

OSALLISET

Parinsalon ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä osallisia ovat:

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

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.

Hankkeen nettisivut:
www.palkane.fi
→ Asuminen ja ympäristö
→ Kaavoitus
→ Vireillä olevat kaavat
→ Ranta-asemakaavat

OSALLISTUMINEN

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

Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta. Kaava-aineistoihin voi tutustua koko kaavahankkeen ajan kaavan nettisivuilla ja kunnanvirastossa.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusvaiheessa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille ja osoitteensa ilmoittaneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, yleiskaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja sähköisellä ilmoitustaululla

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

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

TIEDOTTAMINEN

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

Ilmoittaudu hankkeen
sähköpostituslistalle!
Saat ajankohtaista tietoa
hankkeen vaiheista:
helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi

KAAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tehtävät ja kunnalle toimitettava materiaali	**Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen.	Kesä 2019 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnanvirastossa ja kunnan nettisivuilla. Siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen. OAS lähetetään postitse rajanaapureille.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

Tehtävät ja kunnalle toimitettava materiaali	**Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Kaavaluonnoksen laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Syksy 2019 Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla ja kunnanvirastolla. Aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.
Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.	
(Kaavaluonnoksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi)	

Vaihe 3: Ehdotusvaihe, kaavaehdotus

Tehtävät ja kunnalle toimitettava materiaali	**Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Talvi 2019-20 Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Kaavaselostuksen täydentäminen	
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	
(Kaavaehdotuksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi)	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kevät 2020 Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

Miljöösuunnittelu
Henna Koskinen

LUONTOSELVITYS

Pälkäne

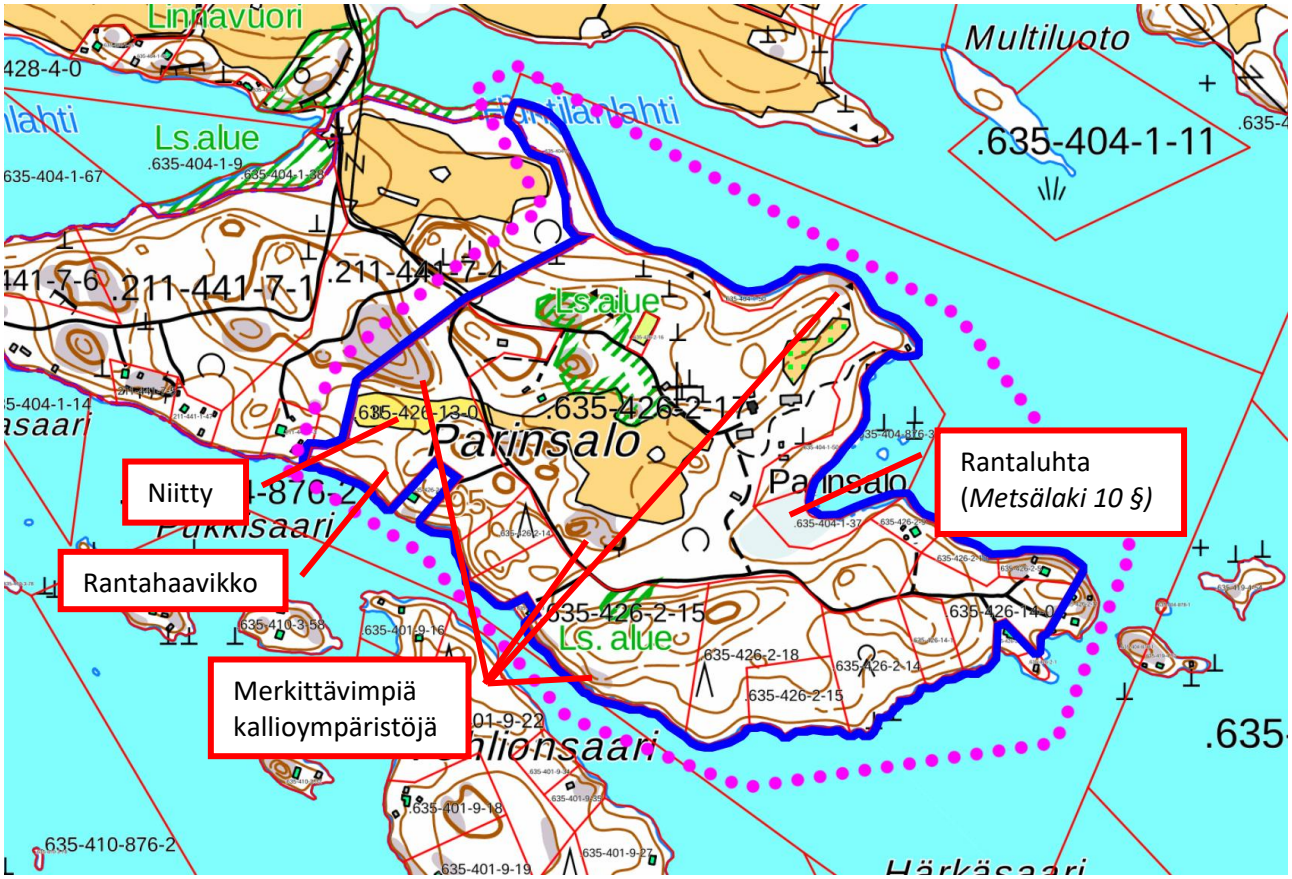
Parinsalo

10.6.2019

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. Tämän selvityksen kohde sijaitsee Pälkäneen Parinsalossa.

Alueelle tehtiin maastotarkistus 10.6.2019. Tarkistuksen suorittivat luontoasiantuntija Hannu Alén ja miljöösuunnittelija Henna Koskinen. Tarkastelu tehtiin jalkaisin näkö- ja kuulohavaintoja tehden. Luonnonsuojelualueita ei tarkasteltu.



KARTTA 1. Selvitysalue rajattuna sinisellä. Erityiskohteita osoitettu punaisella.

Havainnot maastokäynnin perusteella

Selvitysalueen puusto vaihteli perinteisen havu- ja lehtimetsikön välillä, mutta luonnonarvoiltaan merkityksellisimpänä mainittakoon alueella monin paikoin esiintyneet metsälehmukset ja suuret haavat. Selvitysalue oli potentiaalista elinympäristöä liito-oravalle *(Pteromys volans).* Lukuisia suuria haapoja tarkistettiin liito-oravan varalta, mutta merkkejä lajin esiintymisestä ei löytynyt.

Aluskasvillisuus oli monin paikoin niukkaa suuren puuston varjostuksesta johtuen. Aluskasvillisuuteen kuului yleisesti muun muassa mustikka *(Vaccinium myrtillus),* ja kielo *(Convallaria majalis)* paikoin hyvinkin runsaana. Lehtokasveista mainittakoon lisäksi lehtokuusama (*Lonicera xylosteum),* koiranheisi *(Viburnum opulus),* lehtonäsiä (*Daphne mezereum)* ja konnanmarja (*Actaea spicata).*

Selvitysalueen länsiosassa mainittakoon erityisen runsaana kukkinut, pääasiassa koiranputkea (*Anthriscus sylvestris*) ja metsäkurjenpolvea (*Geranium sylvaticum)* käsittänyt niitty runsaine hyönteisineen (KUVA 1.) ja sen eteläpuolinen rantahaavikko (KUVA 2.).

KUVA 1. Runsaana kukkinut niitty selvitysalueen länsiosassa.

KUVA 2. Rantahaavikko selvitysalueen länsiosassa.

Selvitysalueen kallioympäristöt tutkittiin. Kallio- ja kivimuodostelmat tarjosivat runsaasti suoja- ja pesäpaikkoja eläimille, mutta varsinaisia luontoarvoja niiltä ei löydetty *(KUVA 3., KUVA 4. ja KUVA 5.).* Kallioympäristöistä tavatuista kasveista mainittakoon metsäruusu (*Rosa cinnamomea)* ja haisukurjenpolvi (*Geranium robertianum).*

KUVA 3. Kallio- ja kivikumpare selvitysalueen keskellä sijaitsevan pellon eteläpuolella.

KUVA 4. Kalliojyrkännettä selvitysalueen etelärannalla.

KUVA 5. Suuria siirtolohkareita selvitysalueen pohjoisrannalla.

Linnuista alueella kuultiin kirjosieppo (*Ficedula hypoleuca)*, käpytikka (*Dendrocopos major)*, sirittäjä (*Rhadina sibilatrix)*, peippo (*Fringilla coelebs)* ja mustarastas (*Turdus merula)*. Järveltä kuultiin kuikka (*Gavia arctica)*, ja nähtiin selkä- ja kalalokkeja (*Larus fuscus* ja *Larus canus),* joista jälkimmäinen pesi järvikivellä selvitysalueen kaakkoisosassa sijaitsevan rantaluhdan (KARTTA 1.) edustalla. Edellä mainituista kuikka (*Gavia arctica)* kuuluu EU:n lintudirektiivin I-liitteen tärkeisiin lajeihin. Selkälokki (*Larus fuscus)* puolestaan on vuoden 2019 uhanalaisuusarvioinnissa määritelty erittäin uhanalaiseksi ja se on myös luonnonsuojeluasetuksessa (14.2.1997/160, liite 4 19.6.2013/471) listattu, luonnonsuojelulain 46 §:n tarkoittama uhanalainen laji. Kuikan (*Gavia arctica)* tai selkälokin (*Larus fuscus)* pesiä ei havaittu selvitystä tehdessä.

Selvitysalueen kaakkoisosassa sijaitsevan rantaluhdan (KARTTA 1. ja KUVA 6.) katsottiin olevan metsälain 10 §:n mukainen kohde, jonka säilyminen tulee turvata. Sen kasvillisuuteen kuuluivat muun muassa pensasmaiset pajut, korpikaisla (*Scirpus sylvaticus)*, järvikorte (*Equisetum fluviatile),* terttualpi (*Lysimachia thyrsiflora)* ja keltaängelmä (*Thalictrum flavum).* Muilta osin paikoin kiviset ranta-alueet omasivat selkeät korkeuserot (KUVA 7. ja KUVA 8.). Vesikasveista tavattiin muun

muassa tavanomaiset järviruoko (*Phragmites australis)* ja järvikorte (*Equisetum fluviatile),* sekä vähäisempänä keltakurjenmiekka (*Iris pseudacorus).*

KUVA 6. Rantaluhta selvitysalueen kaakkoisosassa.

KUVA 7. Rantaa selvitysalueen kaakkoisosassa.

KUVA 8. Kivikkoista rantaa selvitysalueen lounaisosassa.

Yhteenveto ja suositukset

Luonnonsuojelualueiden ja selvitysalueen kaakkoisosan rantaluhtaa lukuun ottamatta selvitysalueella ei esiintynyt sellaisia tärkeitä elinympäristöjä jotka lain mukaan tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Kuikan (*Gavia arctica)* ja selkälokin (*Larus fuscus)* lisäksi muita lain mukaan erityistä suojelua vaativia eliölajeja ei havaittu. Alueen monimuotoista luontoa olisi kuitenkin suotavaa varjella. Erityisesti alueella kasvavat suuret haavat suositellaan säästettävän. Järvessä sijaitsevien kivien ja luotojen merkitys vesilintujen mahdollisina pesäpaikkoina tulee huomioida, samoin kallio- ja kivikkoympäristöjen eläimistölle tarjoamat suoja- ja pesäpaikat.

Padasjoella 18.6.2019

Henna Koskinen
miljöösuunnittelija (AMK)

Hannu Alén
luontoasiantuntija, DI

Lähteet

Kannen kuva: Parinsalon pohjoisrantaa.
Valokuvat: Henna Koskinen 10.6.2019.

Kartta 1:
Maanmittauslaitoksen aineistoa 05/2019 (tilaajan toimittama aineisto)

***Metsälaki.** 12.12.1996/1093 muutoksineen*
Maa- ja metsätalousministeriö. 1.1.1997
Saatavilla: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961093
Viitattu [13.6.2019]

***Luonnonsuojeluasetus.** 14.2.1997/160 Liite 4, muutoksineen.*
Ympäristöministeriö. 1.3.1997
Saatavilla: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19970160
Viitattu [18.6.2019]

***Luonnonsuojelulaki.** 20.12.1996/1096 muutoksineen.*
Ympäristöministeriö. 1.1.1997
Saatavilla: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961096
Viitattu [18.6.2019]

Lajitietokeskuksen lajiluettelo
Suomen Lajitietokeskus
Saatavilla: www.laji.fi
Viitattu [13.6.2019]

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. ***Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019.*** *Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.*

Miljöösuunnittelu
Henna Koskinen

Padasjoki
puh. 040-7576122
miljoosuunnitteluhk@gmail.com
www.miljoosuunnittelu.fi

PÄLKÄNEEN KUNTA

PARINSALON RANTA-ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI 06.05.2020

KAAVALUONNOS (18.02.2020)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pirkanmaan ELY-keskus	1.4.2020
Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto	9.4.2020
Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta	20.4.2020
Kangasalan kaupunki	4.5.2020

Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto ja Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta lausuivat, että niillä ei ole huomautettavaa Parinsalon ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta.

Saapuneet mielipiteet:

Mielipide #1	20.4.2020
Mielipide #2	22.4.2020
Mielipide #3	23.4.2020
Mielipide #4	23.4.2020

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan ELY-keskus:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
ELY-keskuksen käsityksen mukaan ranta-asemakaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen enimmäismäärä on liian suuri ja poikkeuksellisen korkea verrattuna Pälkäneen kunnan rakennusjärjestykseen sekä Pirkanmaalla yleisesti rantaosayleiskaavoissa sallittuun rakentamisen enimmäismäärään. Pirkanmaalla laadituissa rantaosayleiskaavoissa, jotka perustuvat ranta-alueita koskeviin selvityksiin, on päädytty ranta-alueiden osalla rajoittamaan rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus loma-asuntojen rakennuspaikkojen osalta noin 150-170 k-m2:iin riippuen rakennuspaikan koosta. Näin määritelty rakennusoikeuden määrä on yleisesti ollut riittävä rantojen lomarakentamiseen. Samalla voidaan todeta, että rakennusoikeuden määrää voidaan tilannekohtaisesti ja perustellusti tarkistaa poikkeamismenettelyssä. Yksittäisessä ranta-asemakaavassa rakennusoikeutta ei tule merkitä yli rakennusjärjestyksen salliman 170 k-m2:n tai Pirkanmaalla yleisesti rantaosayleiskaavoissa sallitun rakentamisen määrän. Rakennusoikeuden määrä ranta-alueilla tulisi tutkia koko kunnan kattavassa rantaosayleiskaavassa. Rakennusoikeudetta määritettäessä tulee myös ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu.	Parinsalon ranta-asemakaavan rakennuspaikat ovat suurehkoja ja syviä. Voimassa olevassa kaavassa kahdella suurimmalla rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 1,5 kertaisesti muihin rakennuspaikkoihin nähden. On perusteltua ja oikeudenmukaista alueen nykyisiä maanomistajia kohtaan, että rakennusoikeutta osoitetaan kaavamuutoksen yhteydessäkin suhteessa rakennuspaikan kokoon. **Jatkosuunnittelussa rakennusoikeuden määrää ja rakennusaloja tullaan tarkistamaan siten, että varsinaiseen loma-asuntoon ja saunaan osoitetaan yhteensä Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen sallima rakennusoikeus.** **Lisäksi niillä rakennuspaikoilla, joiden syvyys ja pinta-ala ovat maiseman kannalta riittävät, osoitetaan rakennusjärjestyksen salliman rakennusoikeuden lisäksi tonttien takaosiin rakennusoikeus, jonka voi käyttää ainoastaan talousrakennuksia varten. Lisärakennusoikeus määritetään nämä ehdot täyttäville rakennuspaikoille suhteessa rakennuspaikan kokoon.** Oleellista on se, että lisärakennusoikeus koskee vain talousrakennuksia ja se sijaitsee takamaastossa. Osoittamalla lisärakennusoikeus maiseman kannalta riittävän kauaksi rantaviivasta ja rajoittamalla lomarakennuksen rakennusoikeus 140 kem²:iin voidaan parantaa rakennusten sopivuutta maisemassa.
LAUSUNTO	**VASTINE**
Kangasalan kaupunki:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Ranta-asemakaavan muutoksessa alueen maisemaekologiset arvot tulee ottaa huomioon rakennuspaikkakohtaisten rakennusoikeuksien määrittelyssä ja rakennusten sijoittelussa. Erityisesti tulee välttää suurikokoisten lomarakennusten ja talousrakennusten sijoittamista jyrkkiin rinteisiin sekä laajojen rakennettujen pihaalueiden muodostumista. Kangasalan kaupunki näkee rakennusoikeuksien nostamisen osalla rakennuspaikoista mahdollisena, mikäli rakennusalueet määritellään tarkemmin ja rakennukset voidaan sovittaa maastoon ja pienipiirteiseen rantamaisemaan huolellisemmin. Kaukomaisemassa merkityksellisiä ovat myös mäkialueet ja niiden rin-	**Jatkosuunnittelussa rakennusoikeuden määrä tullaan jakamaan eri käyttötarkoitusten mukaan eri rakennusaloihin maisema huomioiden.** Rakennuspaikkojen kokoa on kasvatettu voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna, jotta rakennuspaikat voidaan rakentaa väljemmin, paremmin maisemaan sovittaen ja puustoa säilyttäen. Kaava-alueen korkein kohta, joka sijaitsee alueen luoteiskulmassa, on rajattu korttelialueen ulkopuolelle. Muut maisemallisesti merkittävät mäki- ja rinnealueet sijaitsevat kaava-alueen etelärannalla, jossa niiden näkyvyyttä suojaa kaukomaisemassa Vohlionsaari. Niemen kärki, joka on myös maisemallisesti merkittävä, on rakentunut.

teet, jotka hahmottuvat hvvin kaavaselostuk-sessa sivulla 6 olevassa maastonmuotokar-tassa.	

MIELIPIDE

Mielipide #1:

Kaavaluonnosta on vaikea pitää millään mittarilla kohtuullisena.
Alueelle ollaan synnyttämässä "mökkikorttelia", jossa häviäjänä on ympäristö eli luonto ja muut mökkiläiset. Tontteja on kaavassa liikaa tilaan, maastoon ja maisemaan suhteutettuna.
Tonttien rantaviivat luonnoksessa ovat paikoin varsin lyhyitä; mökit ja varsinkin saunat tulevat olemaan kylki kyljessä. Maisema järveltä on silloin kaamea.
"Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena." (Tiivistelmä kaavamuutoksesta, 2.6.) - Avohakkuu rannassa on siis kielletty? Toivon, ettei tämä ole pelkkä tyhjä pykälä. Kunnan rakennustarkastuksen olisi syytä kiireesti ja nykyistä valppaammin pitää itsensä tilanteen tasalla, jälkeenpäin asia on hankalampi hoitaa.

Oma kesämökkitonttimme Parinkärki rajautuu lännessä uuteen mökkitonttiin, mökki on piirretty korkealle mäelle. Sijainti on kiusallinen sekä meille että uusille mökkiläisille: matalalla sijaitseva pihamme on naapurin silmän alla, meidän tontiltamme katoaa yksityisyys tämän myötä. Uudella tontilla meidän rajalle päin on runsaasti suuria haapoja. Ne eivät voi jäädä näkösuojaa hoitamaan -niistä suuri osa on erittäin lahoja. Ne ovat niin vaarallisia, että lastenlasten leikkikenttä on käyttökiellossa kovemmalla tuulella. Yksi pitkä haapa rämähti Ikkunastamme sisälle jo vuosia sitten. - Maanomistajaa on asiasta informoitu. Heidän istuttamansa puolimetriset kuusenkänkkyrät rajallemme saavat kasvaa vuosikymmeniä näkymiä peittääkseen, korkeusero mäeltä meille on noin nelisen metriä, ehkä enemmänkin.

Selostuksessa mainitaan kuikat ja selkälokit. Ei kai kukaan kuvittele, että omakotimainen rakennustiheys antaisi niille mitään tilaa? Kuikkia on näkynyt kaavoitetun alueen rantavesissä, selkälokki täältä on kadonnut lähes kokonaan.

On sanottu, että ahneuden vastakohta ei ole vain kohtuus vaan ennen kaikkea viisaus. Kunnalta olisi viisautta nähdä tilanne ympäristön ja kaikkien osallisten kannalta ja olla taipumatta yksityisen voitontavoittelun edessä. Mutta kun raha puhuu, eivät hiljaisten äänet sen yll kuulu.

En oleta mielipiteelläni olevan mitään vaikutusta mihinkään. Vaikeneminen viestisi kuitenkin, että me alueen vanhat mökkiläiset hyväksyisimme suunnitelman.

MIELIPIDE

Mielipide #2:

Kaavaluonnoksessa tontit Parinsalon päässä ovat kuin kapeita käytäviä rantaan, eli saunat tulevat olemaan vierivieressä lähellä rantaviivaa. Toteutuuko silloin puustomaisuus, jos vesirajassa on vain pari ohutta runkoa maisemoimassa rannan saunavyöhykettä? Nyt näkyvissä olevilla rakennetuilla tai rakenteilla olevilla tonteilla on ollut pikemminkin avohakkuu.

Entä miten käy alueen luontoarvoille, esim. linnustolle tuolla rakennustiheydellä? Tontteja on kaavassa huomattavan monta samaan maisemaan ja rantaviivaan suhteutettuna.

Tonteilta kuuluvat puhe- ja muut melun äänet luovat aivan uuden äänimaiseman naapurustoon jo nyt. Lieneekö syynä tonttien avonaisuus ja puiden vähäisyys, kun ei ole mitään meluesteitä. Vai onko syynä nykyisen rakennustyylin suuret arkkitehtoniset lasiseinät kaikupohjana? Meille Vohlionsaaren Koillisrantaan Parinsalon puolen äänet kuuluvat jo nykyisin kiusallisen selvästi, jopa normaali puhekin, kun ranta on avoin ja veden pinta kertaa äänet. Miten mahtaa olla, jos rantaviivaan tulee lisää 6 lasiseinäistä rakennusta?

MIELIPIDE

Mielipide #3:

Kaava luonnosta on vaikea pitää millään mittarilla kohtuullisena. Alueelle ollaan synnyttämässä "mökkikorttelia", jossa häviäjänä on ympäristö eli luonto ja muut mökkiläiset. Tontteja on kaavassa liikaa tilaan, maastoon ja maisemaan suhteutettuna.
Tonttien rantaviivat luonnoksessa ovat paikoin varsin lyhyitä; mökit ja varsinkin saunat tulevat olemaan kylki kyljessä. Maisema järveltä on silloin kaamea.
"Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena." (Tiivistelmä kaavamuutoksesta, 2.6.) - Avohakkuu rannassa on siis kielletty? Toivon, ettei tämä ole pelkkä tyhjä pykälä. Kunnan rakennustarkastuksen olisi syytä kiireesti Ja nykyistä valppaammin pitää itsensä tilanteen tasalla, jälkeenpäin asia on hankalampi hoitaa.

Selostuksessa mainitaan kuikat ja selkälokit. Ei kai kukaan kuvittele, että omakotimainen rakennustiheys antaisi niille mitään tilaa? Kuikkia on näkynyt kaavoitetun alueen rantavesissä, selkälokki täältä on kadonnut lähes kokonaan.

Kahdella jo rakennetulla tontilla toteutetut avohakkuut hämmästyttävät meitä. Ranta on kaavoitettu liian tiheälle tonttijaolle ja näkymä järveltä tulee olemaan karsea. Vaadimme tonttien koon kasvattamista eli tonttimäärän pienentämistä, selkeitä viheralueita jo olemassa olevien tonttien väliin sekä olemassa oleviin tontteihin.

Olemassa oleva mökkikanta on rakentunut pääosin kymmeniä vuosia sitten, jos yksityinen toimija saa kaavoittajan tekemään näin räikeällä tavalla luontoon ja olemassa olevaan rakennuskantaan sopimattoman kaavan. Tulemme vastustamaan sitä niin pitkälle kuin asia vaatii.

MIELIPIDE

Mielipide #4:

Meidän 1950 luvulla Pukkisaareen rakennettu mökki on tähän asti ollut erittäin rauhallisella paikalla. Nyt kuitenkin Parinsalon rantakaavan muutosehdotus, mikäli hyväksytään, muuttaa tilannetta ratkaisevasti. Muutosehdotuksessa esitetty tonttien määrä on aivan liian suuri. Samoin pitäisi kiinnittää huomiota uusien huviloiden sijoitteluun tonteilla, jotta entisten asukkaiden rauha ja yksityisyys säilyisivät. Suurten huviloiden asukkaiden voimakkaat moottoriveneet aiheuttavat "melusaastetta laajalle
alueelle. Huviloiden tehokas valaistus aiheuttaa "valosaastetta" ympäristöön. Nämä molemmat yhdessä häiritsevät aikaisempia asukkaita ja rikkovat luonnonrauhaa, etenkin lintujen pesinnän onnistuminen voi vaarantua ratkaisevasti. En vastusta uusia asukkaita lähialueelle, mutta rajoitetusti määrältään.

VASTINE MIELIPITEISIIN

Pälkäneen kunnanhallitus:

Alueella on voimassa Parinsalon ranta-asemakaava, jossa osoitettu rakennuspaikkojen määrä säilyy ennallaan kaavamuutoksessa.

Rakennuspaikkojen leveys ja rantaviivan pituus säilyvät voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena. Rakennuspaikkojen rantaviivan pituus on vähintään 50 metriä Pälkäneen rakennusjärjestyksen vaatimusten mukaisesti. Osalla rakennuspaikkoja rantaviivan pituus on huomattavasti pidempi.

Rakennuspaikkojen syvyyttä on kasvatettu kaavamuutoksessa, minkä vuoksi rakennuspaikat vaikuttavat kapeilta. Kasvattamalla rakennuspaikkojen kokoa luodaan edellytykset sille, että rakennuspaikat voidaan rakentaa väljemmin, paremmin maisemaan sovittaen ja puustoa säilyttäen. **Jatkosuunnittelussa rakennusoikeuden määrä tullaan jakamaan eri käyttötarkoitusten mukaan eri rakennusaloihin maisema huomioiden.**

Kaavassa rakennuspaikkojen ranta-alueille on annettu kaavamääräys, joka kieltää avohakkuun alueella ja edellyttää, että alueet säilytetään puustoisina (my+pisterasteri). Asemakaavan oikeusvaikutuksista ja kaavan noudattamatta jättämistä aiheutuvista seuraamuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Korttelin 2 rakennuspaikan 7 rakennusalan rajaa voidaan tarkistaa siten, että voidaan torjua rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia naapuritontille. Vastaavasti tarkistetaan korttelin 1 rakennuspaikan 3 rakennusalan rajaa kauemmaksi naapurin rajasta.

Ranta-asemakaava-alueelle on laadittu luontoselvitys, jonka tarkoituksena on 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. Selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia tärkeitä elinympäristöjä tai erityistä suojelua vaativia eliölajeja, jotka lain mukaan tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Luontoselvityksen mukaan alueen monimuotoista luontoa olisi kuitenkin suotavaa varjella. Erityisesti alueella kasvavat suuret haavat suositellaan säästettävän. Vesilintujen osalta mainitaan, että järvessä sijaitsevien kivien ja luotojen merkitys vesilintujen mahdollisina pesäpaikkoina tulee huomioida, samoin kallio- ja kivikkoympäristöjen eläimistölle tarjoamat suoja- ja pesäpaikat.

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista

Jatkosuunnittelussa rakennusoikeuden määrää ja rakennusaloja tullaan tarkistamaan siten, että varsinaiseen loma-asuntoon ja saunaan osoitetaan yhteensä Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen sallima rakennusoikeus.

Lisäksi niillä rakennuspaikoilla, joiden syvyys ja pinta-ala ovat maiseman kannalta riittävät, osoitetaan lisäksi rakennusjärjestyksen salliman rakennusoikeuden lisäksi tonttien takaosiin rakennusoikeus, jonka voi käyttää ainoastaan talousrakennuksia varten. Lisärakennusoikeus määritetään nämä ehdot täyttäville rakennuspaikoille suhteessa rakennuspaikan kokoon.

Korttelin 2 rakennuspaikan 7 rakennusalan rajaa voidaan tarkistaa siten, että voidaan torjua rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia naapuritontille. Vastaavasti tarkistetaan korttelin 1 rakennuspaikan 3 rakennusalan rajaa kauemmaksi naapurin rajasta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	**Täyttämispvm**	27.05.2020
Kaavan nimi	Parinsalon ranta-asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	27.05.2020
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	04.12.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,9065	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	14,9065

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km] 1,18

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset** 15	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**14,9065**	**100,0**	**2890**	**0,02**	**0,0000**	**1290**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1193	
R yhteensä	8,3557	56,1	2890	0,03	1,3530	1290
L yhteensä	0,7450	5,0			0,7450	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	5,8058	38,9			-1,9787	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**14,9065**	**100,0**	**2890**	**0,02**	**0,0000**	**1290**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1193	
VK					-0,1193	
R yhteensä	8,3557	56,1	2890	0,03	1,3530	1290
RA	8,3557	100,0	2890	0,03	1,3530	1290
L yhteensä	0,7450	5,0			0,7450	
Kadut	0,7450	100,0			0,7450	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	5,8058	38,9			-1,9787	
M	5,8058	100,0			-1,9787	
W yhteensä						

PÄLKÄNEEN KUNTA

PARINSALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

KAAVAEHDOTUS

Ranta-asemakaavan muutos koskee Parinsalon ranta-asemakaavan kortteleita RA1, RA2, RA3 ja RA5 sekä korttelin RA4 rakennuspaikkoja 11, 12, 13 ja 15, maa- ja metsätalousaluetta ja leikkikenttäaluetta.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat loma-asuntojen korttelialueet 1 ja 2, korttelialueen 3 rakennuspaikat 1-2 ja 4-6, maa- ja metsätalousaluetta ja katualuetta.

Merkintöjen selitykset:

RA	Loma-asuntojen korttelialue.
M	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
1	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
PARINKAL	Kadun nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
140	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
sa	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunan.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia.
tek	Kunnallisteknisten laitteiden sijoituspaikaksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen rakennusala.
my	Alueen osa, jolla on maisema-arvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (LSL 29§).

ajo Ajoyhteys.

Yleismääräykset:

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

Talousrakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

27.5.2020

Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen
Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh. 040 5576086 E-mail helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi

Asemakaavan pohjakartta on laadittu ja hyväksytty vuonna 2019.
Tarkastuksen on suorittanut Valkeakosken kaupungin mittaustoimi, tontti-insinööri Jani Kiiskilä 31.10.2019.

PÄLKÄNEEN KUNTA

PARINSALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

KAAVAEHDOTUS 27.5.2020

PARINKALLIONTIE

Parinsalo

LS alue

M

4 RA 1u2/3

3 RA Iu2/3

2 RA Iu2/3

1 RA I u2/3

t60 t50 t40 140 sa30 my ajo tek s-1

635-404-1-50

635-404-876-3

635-426-2-16

635-426-2-17

635-404-1-37

211-441-7-4

10 m 50 m 100 m

P