

PÄLKÄNEEN KUNTA

SAPPEEN ETU-VAINION RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus (Ehdotus)

9.10.2015, 11.5.2016, 7.2.2017



SAPPEEN ETU-VAINION RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS, JOKA KOSKEE 7.2.2017 PÄIVÄTTYÄ RANTA-ASEMAKAAVAKARTTAA JA -MÄÄRÄYKSIÄ.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Kunta: Pälkäne

Kaavan nimi: Sappeen Etu-Vainion ranta-asemakaavan muutos

Suunnittelualue: Ranta-asemakaavan muutos koskee tilaa:
Etu-Vainio 635-432-9-63 (Ent. Isonkuusten tontti 635-432-9-51,
Etu-Vainio 635-432-9-52 ja Sappeen lomamökit 4635-432-9-60)

Ranta-asemakaavan muutos koskee tilan 635-432-9-63 alueella sijaitsevaa korttelin 15 rakennuspaikkaa 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 15 rakennuspaikka 2.

Kaavan laadittutaja: Maanomistaja Eero Ritanen, Pylsynkatu 13 A 1, 33500 Tampere

Kaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa /
maanmittausteknikko Mika Heikkilä
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 TAMPERE
puh. 0400 234 134
mika.heikkila@ymparistonsuunnittelu.fi

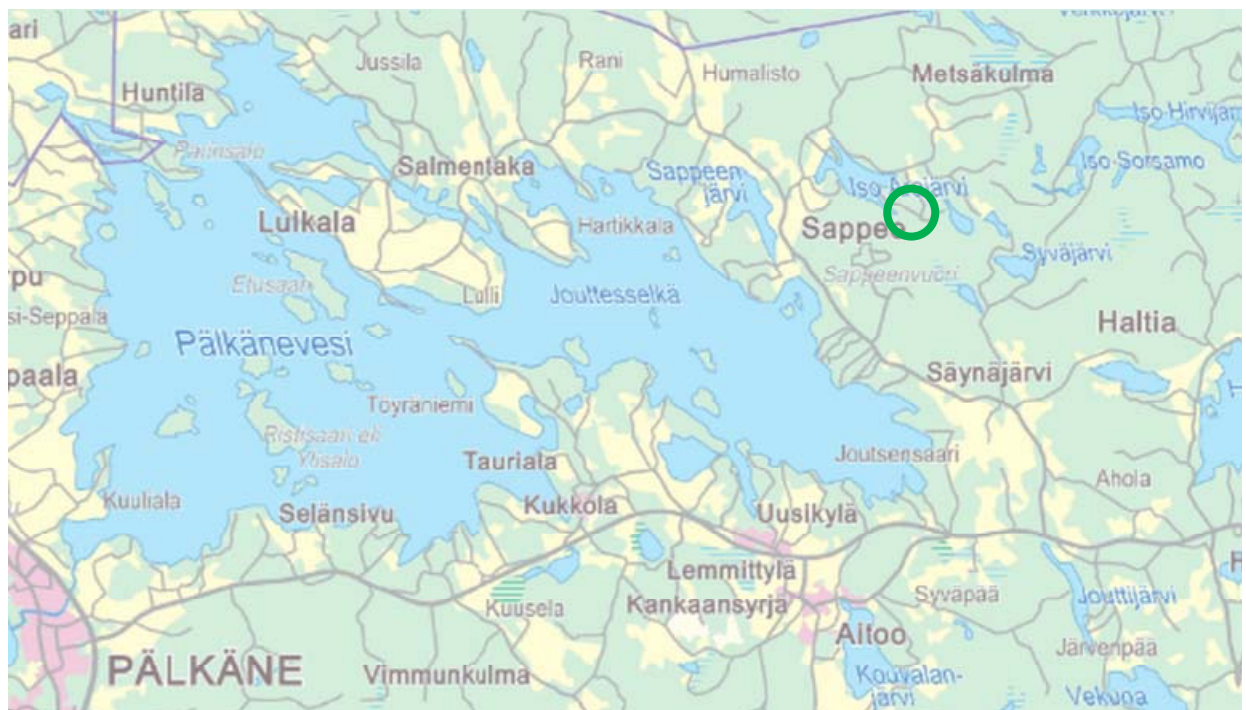
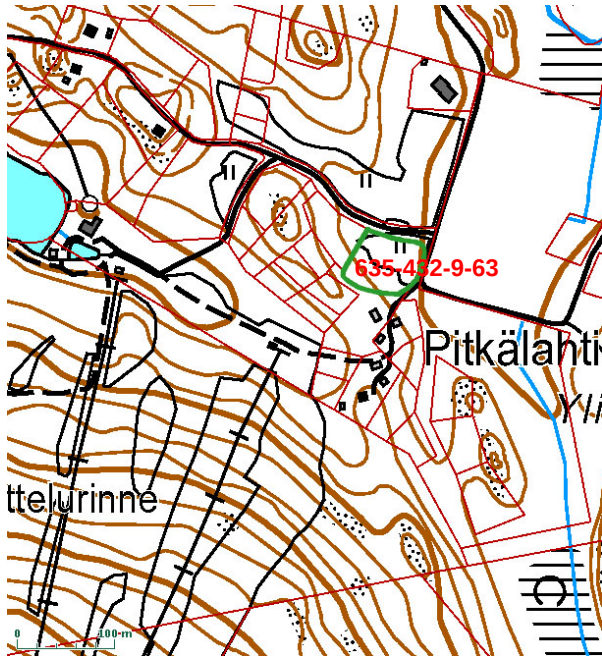
Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.2.2015 (päivitetty 7.2.2017)
Vireille tulosta ilmoittaminen 25.2.2015
Kaavan hyväksyminen / KH __.__.201x
Kaavan hyväksyminen / KV __.__.201x § x
Kaava lainvoimainen __.__.201x

Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kiinteistölle Etu-Vainio. Rakentamaton suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kunnan Sappeen kylässä.

Alueen etäisyys Pälkäneen kirkonkylään on n. 20 km.



Kuvat 1 ja 2. Suunnittelualueen sijainti. Alue on osoitettu vihreällä.

Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
TUNNISTETIEDOT	2
KÄSITTELY	2
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	4
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 RANTA-ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	6
2.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.2.1 Osalliset	12
4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
4.4 RANTA-ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	13
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 KAAVAN RAKENNE	13
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	13
5.3 ALUEVARAUKSET	14
5.3.1 Korttelialueet	14
5.3.2 Muut alueet	14
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	14
5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä rakennettuun ympäristöön	14
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.4.3 Muut vaikutukset	14
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	15
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	15
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	16
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	16
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	16

LIITTEET

- 1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
- 2 LUONTOSELVITYKSEN TÄYDENNYS 2011 (voimassa olevan kaavan liiteaineisto)
- 3 MAISEMASELVITYS (laadittu osayleiskaavan valmistelua varten)
- 4 YMPÄRISTÖINVENTOINTI JA YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI
- 5 HAVAINNEKUVA
- 6 MAAPERÄ
- 7 VEDENJAKAJA-ALUEET
- 8 VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA
- 9 VOIMASSA OLEVA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
- 10 VIRANOMAISNEUVOTTELUMUISTIO
- 11 LUONNOSVAIHEEN KUULEMISEN LAUSUNNOT PIRKANMAAN ELY-KESKUKSELTA JA PÄLKÄNEEN KUNNAN RAKENNUSLAUTAKUNNALT
- 12 VASTINEET KAAVALUONNOKSESTA SAATUIHIN LAUSUNTOIHIN
- 13 OTE RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA
- 14 RANTA-ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

LIITTEET 4-8 OVAT ALKUPERÄISEN v. 2003 LAINVOIMAN SAANEEN KAAVAN LIITEAINEISTOA

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asetemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu maanomistajan toimeksiannosta vuonna 2014.

Kaavan vireille tulon johdosta pidettiin viranomaisneuvottelu 4.2.2015.

Ranta-asetemakaavan muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 25.2.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.2.-27.3.2015 (päivitetty 7.2.2017). (Liite 1)

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 26.11.2015 asettaa valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen nähtäville. Aineisto oli nähtävillä 4.12.2015-8.1.2016.

Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Luonnosaineistosta ei jätetty mielipiteitä. Viranomaisten antamista lausunnoista on esitetty yhteenveto ja vastineet selostuksen liitteessä 12.

2.2 Ranta-asetemakaavan sisältö

Ranta-asetemakaavan muutoksella yhdistetään lainvoimaisen ranta-asetemakaavan muutoksen maa- ja metsätalousalue (M) sen pohjoispuolella olevan korttelin 15 RA-6 -lomarakennuspaikkaan nro 2.

2.3 Ranta-asetemakaavan toteuttaminen

Kaava-alue toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ranta-asetemakaavan muutos laaditaan kiinteistölle Etu-Vainio. Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kunnan Sappeen kylässä.

Alueen etäisyys Pälkäneen kirkonkylään on n. 20 km. Rakentumattoman suunnittelualueen pinta-ala on n. 0,4 ha. Alueeseen ei kuulu rantaviivaa.



Kuva 3. Suunnittelualan sijainti. Alue on osoitettu vihreällä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualue ei sisälly valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Maisemaselvitys liitteenä 3.

Maaperä

Kaava-alueella on suoritettu kallioperän ruhjeselvitys vuonna 1992 ja laajempi maa- ja kallioperäselvitys vuonna 1995 (LIITE 6). Ruhjeselvityksessä arvioitiin kallioperäveden riittävyyttä.

Kaavamuutosalueen koillisosa on maaperältään savea ja muu osa moreenia.

Luontoselvitys

Sappeen kylän ranta-asetakaavaa varten on vuonna 1992 laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on tarkistettu Arkkitehtitoimisto Helena Väisäsen laatimaa ranta-asetakaavan muutosta varten vuonna 2011 (LIITE 2). Luontoselvityksen täydennyksen on laatinut Tmi Mira Ranta.

Suunnittelualan eteläosa on lehtomaista kangasmetsää ja pohjoisosa peltoa. Alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida maankäyttöä suunniteltaessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

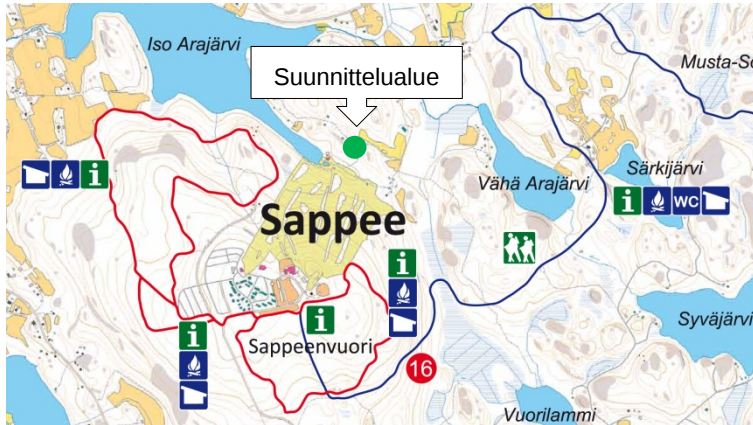
Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta. Alueen eteläpuolella sijaitsee Pitkälahden vanhan tilakeskuksen rakennukset ja kauempana pohjoissuunnassa v. 1990 rakennettu 4 loma-asunnon rivitalo.

Palvelut

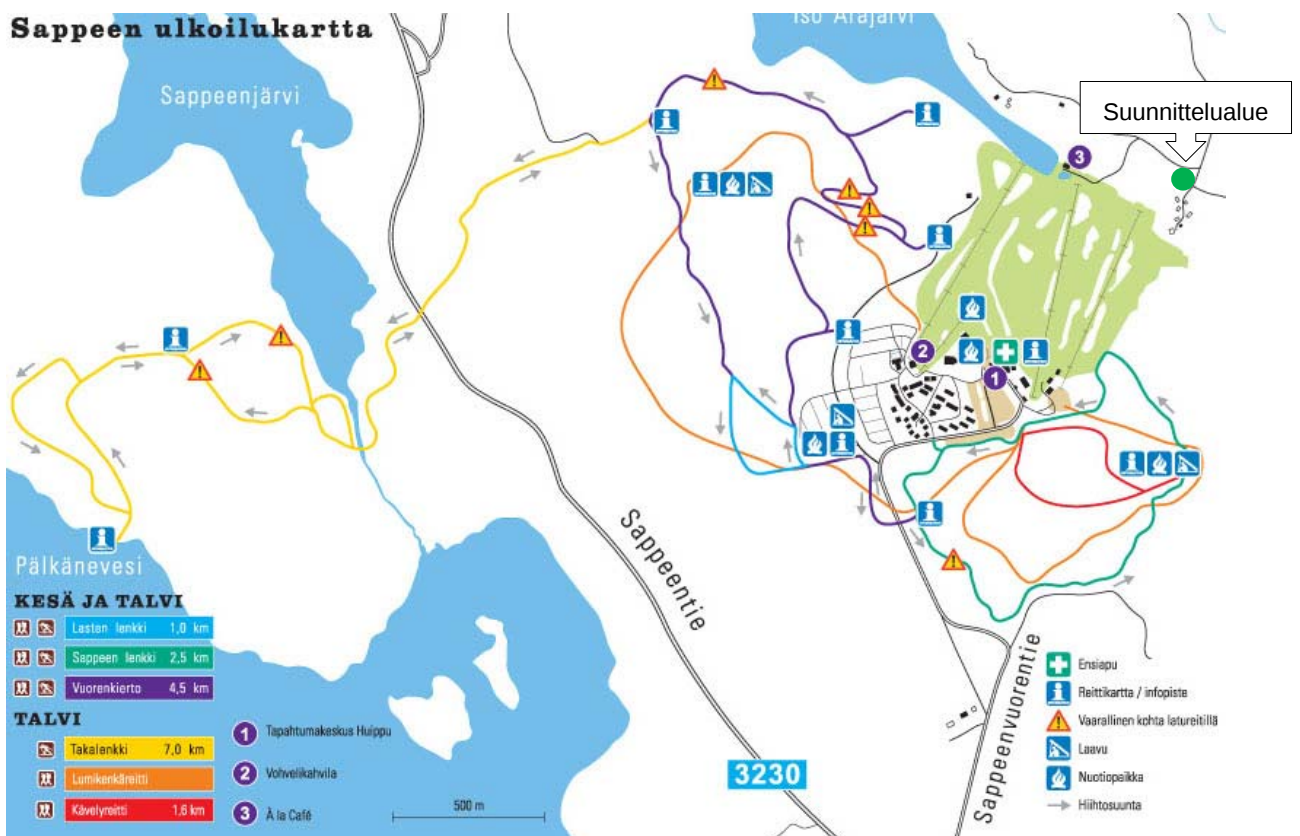
Sappeen matkailukeskuksen lisäksi lähimmät palvelut löytyvät Aitoon ja Luopioisten taajamista.

Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee Sappeen matkailukeskuksen välittömässä läheisyydessä. Matkailukeskuksessa on runsas lajitarjonta liikunnan harrastajille ja myös muuta ohjelmatarjontaa. Matkailukeskuksesta on reittiyhteys Laipanmaan erämaa-alueen poluille. Laipanmaassa on opastettuja polkuja noin 30 km, joiden varrelta löytyy useita hyvin varustettuja taukopaikkoja. Lähialueiden kalavedet tarjoavat loistavat mahdollisuudet monipuoliseen kalastukseen.



Kuva 4. Ote Laipanmaan reittikartasta.



Kuva 5. Sappeen matkailualueen ulkoilukartta.

Liikenne

Suunnittelualueelle on tieyhteys yksityisteitä pitkin Sappeentieltä (maantie 3230 Säynäjäjärvi-Sahalahti).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Pirkanmaan maakuntamuseo on tehnyt Sappeen osayleiskaavan johdosta v. 2002 Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin. Inventoinnissa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Pitkälahden tilakeskuksen rakennusryhmä on luokiteltu paikallis- ja asutushistorian kannalta arvokkaaksi. Voimassa olevan ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä on valmistunut täydennysinventointi, jonka mukaan kohteen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole muuttuneet edellisestä inventoinnista.

Alueella ei ole todettu muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Sappeenvuoren laelle ja koillispuolella sijaitsevalle Á la Cafelle (ulkoilukartalla nro 3) on rakennettu Pälkäneen kunnan vesihuoltolaitoksen ylläpitämä vesi- ja viemäriverkosto, joka on tarkoitettu laajentaa ranta-asemakaavan muutosalueelle.

Sähkön jakelusta alueella vastaa Vattenfall Verkko Oy.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Hiihtokeskuksen toiminta aiheuttaa varsin laajalla alueella ympäristöhäiriöitä, jotka aiheutuvat rinteiden lumetuksista ja kunnostuksesta. Samoin hiihtohissit, rinne- ja moottorikelkkailu aiheuttavat jonkin verran melua ympäristöön. Häiriö jatkuu aika ajoin ympäri vuorokauden. Valoisien alueiden ulkopuolella rinnealueilla on voimakas valaistus, joka näkyy laajalle ympäristöön. Ympäristöhäiriöt tulee huomioida rakennuspaikan ja rakennusten suunnittelun yhteydessä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

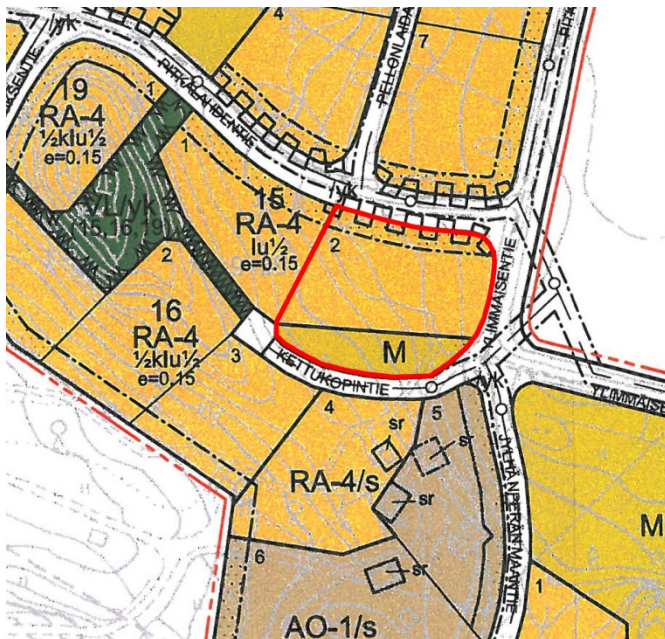
3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtioneuvoston hyväksymät tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Sappeen alueella valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita konkretisoi lähinnä maakuntakaava.

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.3.2005 ja vahvistettu valtioneuvostossa 29.3.2007. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalvelujen alueelle (RM). Suunnittelualue kuuluu myös matkailun kehittämisen kohdealueeseen (mv).



Kuva 7. Ote Sappeen kylän ranta-asemakaavan muutoksesta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys 2016 on hyväksytty Pälkäneen kunnanvaltuustossa 14.12.2016 ja se on saanut lainvoiman 8.2.2017.

Rakennettu ympäristö

Museoviraston inventointi: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY
Pälkäneen arkeologinen perusinventointi (J.Pukkila, V.Laakso, Tampereen museot 1995)

Luonnonympäristö

- Täydennetty luontoselvitys (Tmi Mira ranta) kesällä 2011. (Liite 2)
- v. 2003 lainvoiman saaneen ranta-asemakaavan selvitysaineistot

Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakarttana käytetään vuonna 2003 lainvoiman saaneen ranta-asemakaavan 1:2000 -mittakaavaista pohjakarttaa, joka on täydennetty kiinteistöjaotuksen osalta. Pohjakartan täydennys on hyväksytty 4.11.2014.

Koordinaattijärjestelmä on muutettu vektoroinnin yhteydessä KKJ:stä ETRS-GK25-järjestelmään 11.5.2016.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laadinta aloitettiin maanomistajan aloitteesta vuonna 2014.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

1. Vaikutusalueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
2. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
3. Viranomaiset
 - Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan ELY-keskus.
 - Pirkanmaan aluepelastuslaitos
 - Tampereen ympäristöterveys
 - Pälkäneen kunta:
 - Tekninen lautakunta
 - Rakennuslautakunta
 - Ympäristölautakunta

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja yhteistyö on määritelty kaavoituksen johdosta tehdyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jonka runko on laadittu kaavoitustyön alussa 27.11.2014. Suunnitelmaa päivitetään kaavoituksen kuluessa ja siihen on voinut tutustua kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavoituksessa noudetaan ko. raportissa määriteltyä osallistumistapaa (Liite 1).

Kaavan vireille tulon johdosta pidettiin viranomaisneuvottelu 4.2.2015 (MRL 77 §). Tilaisuudessa ELY-keskus esitti, että kaavaselostuksessa perusteltaisiin kaavamuutoksella saavutettavaa rakennusoikeuden kasvua ja liikenteen järjestely suunniteltaisiin siten, että rakennuspaikan eteläosan puustoa voitaisiin säästää. (Liite 10)

Kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Sydän-Hämeen Lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 25.2.2015. 25.2.-27.3.2015 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pälkäneen kunnan rakennuslautakunnalta ja tekniseltä lautakunnalta.

Pirkanmaan liitolla, rakennuslautakunnalla ja teknisellä lautakunnalla ei ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui seuraavaa: Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Pitkälähdän tilakeskus, joka on suojeltu Sappeen kylän ranta-asetmakaavassa. Kaava-hanke ei saa vaarantaa Pitkälähdän pihapiirin arvoja. Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjään-
nöksiä eikä hankkeeseen liity kulttuuriympäristöä koskevia lisäselvitystarpeita. Kaavaluonnos tulee toimittaa lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 4.12.2015-8.1.2016. Luonnosaineistosta ei annettu mielipiteitä. Pirkanmaan liitolla, Pirkanmaan maakuntamuseolla ja kunnan teknisellä lautakunnalla ei ollut lausuttavaa aineistosta. Näiden lisäksi lausunnot pyydettiin Ely-keskukselta ja rakennuslautakunnalta (vm. lausunnot liitteessä 12).

Viranomaisten antamista lausunnoista on esitetty yhteenveto ja vastineet selostuksen liitteessä 12. Kaavaluonnoksen ranta-asetmakaava-alueen koskevia yleismääräyksiä siirrettiin korttelialuumerkinnän yhteyteen. Näin ollen kaavaluonnoksen kaavamerkintä RA-4 muutettiin RA-6:ksi. Korttelialueen keskeille merkittiin ohjeellinen istutettava/luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

4.3 Ranta-asetmakaavan tavoitteet

Ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää lainvoimaisessa ranta-asetmakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu alue sen pohjoispuolella olevaan lomarakennuspaikkaan. Pitkälähdentien liittymäkieltoa kavennetaan rakennuspaikan luoteisosalla.

4.4 Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole esitetty.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella liitetään korttelin 15 lomarakennuspaikkaan (RA-4) nro 2 sen eteläpuoleinen maa- ja metsätalousalueeksi (M) osoitettu alue. Muodostuva korttelialue on osoitettu RA-6 – kaavamerkinnällä. Kaava-alueen pohjoisosassa korttelialueen keskellä on liittymäkieltomerkintä poistettu Pitkälähdentielle. Istutettavaa alueen osaa on jatkettu kaava-alueen itäosaan Ylimmäisentie varrelle. Korttelialueen keskelle on osoitettu ohjeellinen istutettava/luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Kaava-alueen / kaavamuutoksella muodostuvan rakennuspaikan pinta-ala on 0,39 ha ja rakennusoikeus 582 k-m². Rakennuspaikan pinta-ala kasvaa 989 m²:llä ja rakennusoikeus 148 krs-m²:llä.

Maa- ja metsätalousalueen liittäminen korttelialueeseen kasvattaa rakennuspaikan pinta-alaa, mikä lisää luonnollisesti lomarakennusalueen rakennusoikeutta. Tämän ohella kaavamuutoksella on positiivisia sekä alueen sisäisiä että rajapintaan luettavia vaikutuksia. Korttelialueen laajentuminen antaa mahdollisuuden rakentamisen, sisäisen liikenteen ja pysäköinnin parempaan suunnitteluun. Korttelialueen rajautuminen Kettukopintiehen ja liittymäkiellon kaventaminen tekevät mahdolliseksi monipuoliset liittymät tieverkostoon. Myös tämän seurauksena alueen sisäiset käyttömahdollisuudet lisääntyvät.

Korttelialue sijaitsee koilliseen viettävällä rinteellä, jonka eteläosassa kasvaa korkeata, päätehakkuvaiheeseen ehtinyttä puustoa. Loma-asutuksen näkökulmasta puusto on haitallista, koska se varjostaa ja synkistää lomarakennuspaikkaa. Varsinkin talvisin, Sappeen matkailukeskuksen sesonkiaikana valoa saadaan muutoinkin niukasti. Etelälaidan puusto on tarkoitukseen soveltumatonta eikä sen säilyttämiseksi ole perusteita.

Kaavan muutoksella muodostetaan riittävän suuri alueellinen kokonaisuus, joka sallii ympäristön huomioon ottavan suunnittelun. Alue voidaan suunnitella rinnealueen ympäristöhäiriöt huomioon ottava, maisemallisesti korkeatasoinen kokonaisuus kasvustoineen. Piha-alueen lisäksi myös lomarakennusten suunnittelussa tulisi ottaa huomioon hiihtokeskuksille tyypilliset ympäristöhäiriöt.

Talvimatkailukeskuksille on tyypillistä varsin taaja yhdyskuntarakenne, mihin myös loma-asukkaat ovat yleensä osanneet varautua. Naapuruston läheisyyttä ei tavanomaisesti pelätä, eikä siitä syystä korttelialueen sisäisiä, kaavallisia istutuskasveja pidetä erityisen tarpeellisina. Korttelialueen keskelle on kuitenkin osoitettu ohjeellinen istutuskasveja. Korttelialueet pyritään erottamaan kokoojaluokan liikenneväylistä ja muista rakennusalueista istutettavilla alueen osan merkinnöillä. Tämän on koettu tuovan paremmin esille alueiden ominaispiirteitä ja kehittävän niiden identiteettiä. Ylimmäisentien varteen lisätty istutusvyöhyke liittyy korttelialueen paremmin koko mäkialueen yhtenäiseen kokonaisuuteen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan siten, että ympäristön laatu asumisen, luonnon ja virkistysarvojen osalta ei kaavan muutoksen seurauksena heikenny.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialue RA-6

Alue on varattu erillisten tai kytkettyjen lomarakennusten korttelialueeksi.

Korttelialue voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 700 m² suuruisiksi rakennuspaikoiksi edellyttäen, että rakennuspaikoille on järjestettävissä kulkuyhteys.

Sallitusta kerrosluvusta riippumatta talousrakennukset saavat olla korkeintaan yksikerroksisia.

Rakennusten tulee sijainnin, muodon ja väriyksen puolesta sopeutua ympäristöön. Rakennusten on oltava harjakattoisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Rinteeseen rakennettaessa tulee rakentaminen toteuttaa rinteen muotoja mukaillen. Rinteiden louhiminen ja pengertäminen tasamaa- ratkaisua varten on kielletty. Maastoon luontevasti soveltuvia, vähäisiä maaston muokkaamisia voidaan tehdä.

Alueelta ei saa johtaa jätevesiä maaperään tai vesistöön. Jätevedet tulee johtaa yleiseen viemäriverkostoon.

RA-6 -korttelialueelle muodostuu yksi rakennuspaikka. Rakennuspaikan pinta-ala on 0,39 ha ja kerrosluku 1u½. Rakennusoikeudeksi muodostuu tehokkuusluvulla 0.15 582 k-m².

5.3.2 Muut alueet

Ranta-asemakaavan muutoksella ei muodostu muita alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä rakennettuun ympäristöön

Kaavassa yksi loma-asuntojen rakennuspaikka laajenee, liittymäkieltoa kavennetaan ja istutettavan alueen osan merkintää lisätään. Muutoksilla ei ole välitöntä merkittävää vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Sen sijaan muutokset tekevät mahdolliseksi rakennuspaikan ulkoisen liittymisen ja sisäisen rakentamisen paremman suunnittelun ja toteuttamisen.

Maa- ja metsätalousalueen muuttaminen rakennusalueeksi vaikuttaa lähinnä alueen eteläpuolella sijaitseviin rakennuspaikkoihin korttelissa 16. Nikkilän rakennettua ja asuttua vanhaa tilakeskusta lukuun ottamatta rakennuspaikat ovat rakentamattomia. Nikkilän tilakeskuksen asuinrakennus sijaitsee yli 100 metrin etäisyydellä, eikä rakennuksesta ole välitöntä näköyhteyttä kaava-alueelle. Kaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat erittäin rajallisia ja välillisiä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole todettu erityisiä luonnonarvoja. Aluetta ympäröivät pääosin loma-asuntokorttelit. Kaava-alueen itäpuolelle Ylimmäisentie molemmin puolin sijoittuu maa- ja metsätalousaluetta, entistä viljelyaluetta. Tien pohjoispuolella kasvaa nuori lehtipuumetsikkö ja eteläpuolella, osin samanikäinen sekapuustoinen metsikkö. Kaavan muutoksella ei ole ympäröivään luontoon erityisiä vaikutuksia.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien tieyhteyksien ja vesihuoltolinjojen tai sähköverkoston rakentamista.

Kaavan muutos ei lisää merkittävästi liikenteen määrää läheisillä teillä.

Kaavan toteutuksesta ja hoidosta vastaa maanomistaja, joten kunnalle ei aiheudu alueesta investointi- tai ylläpitokustannuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole havaittu erityisiä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

RA-6

Loma-asuntojen korttelialue.

Alue on varattu erillisten tai kytkettyjen lomarakennusten korttelialueeksi. Korttelialueet voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 700 m² suuruisiksi rakennuspaikoiksi edellyttäen, että rakennuspaikoille on järjestettävissä kulkuyhteys. Sallitusta kerrosluvusta riippumatta talousrakennukset saavat olla korkeintaan yksikerroksisia.

Rakennusten tulee sijainnin, muodon ja värityksen puolesta sopeutua ympäristöön. Rakennusten on oltava harjakattoisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Rinteeseen rakennettaessa tulee rakentaminen toteuttaa rinteiden muotoja mukaillen. Rinteiden louhiminen ja pengertäminen tasamaa- ratkaisua varten on kielletty. Maastoon luontevasti soveltuvia, vähäisiä maaston muokkaamisia voidaan tehdä.

Alueelta ei saa johtaa jätevesiä maaperään tai vesistöön. Jätevedet tulee johtaa yleiseen viemäriverkostoon.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja

15

Korttelin numero.

2

Rakennuspaikan numero.

|

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

I u 1/2

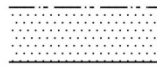
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.15

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava / luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.



Ohjeellinen istutettava / luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavakartta ja sen kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kaavaselostus toimivat arviointiperusteena lupaa-asioista päätettäessä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava toteutetaan maanomistajan toimesta kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamisen edellytyksenä on kunnallisen viemäriverkoston rakentaminen ja kiinteistön liittyminen siihen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Pälkäneen kunta tulee seuraamaan MRL:n mukaisesti seuraavia asioita:

- rakentamisen toteutuminen kaavan ja rakennuslupaehdojen mukaisesti
- rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta

Tampereella 9.10.2015, 11.5.2016, 7.2.2017



Mika Heikkilä