

# PÄLKÄNEEN KUNTA

## HAUSALON MYTTÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS (Isolahti)

Ranta-asemakaavan muutos koskee Hausalon Myttälän ranta-asemakaavan korttelia 1sekä maatalousaluetta (M).

Ranta-asemakaavalla muodostuu Hausalon Myttälän ranta-asemakaavan kortteli 1.

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 635-420-9-56. 635-420-9-64 ja 635-420-9-65.

**KAAVASELOSTUS 1.7.2021 / 20.1.2022**

**Ehdotusvaihe**



Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.8.2021

Liite 2 Kaavakartta määräyksineen

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri  
[kari@karihannus.fi](mailto:kari@karihannus.fi)  
050-2970

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

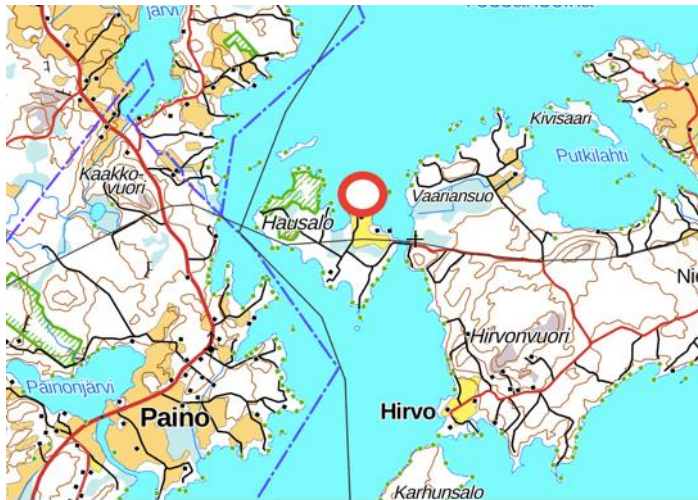
Ranta-asemakaavan muutos koskee  
Pälkäneen kunnan  
Hausalon Myttälän ranta-asemakaavan korttelia 1 sekä maatalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu  
Pälkäneen kunnan  
Hausalon Myttälän ranta-asemakaavan kortteli 1.

Kaava-alue käsittää osan kiinteistön 635-420-9-56 alueesta sekä kokonaan kiinteistöjen 635-420-9-64 ja 635-420-9-65 alueet.

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Hausalon saaren pohjoisosaan Isolahden alueelle .



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti

### 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

#### Hausalon Myttälän ranta-asemakaava (Isolahti)

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa muutoksen kohteena olevien tonttien rakennusoikeutta ja muuttaa samalla kaavaa niin, että se vastaisi nykyistä paremmin Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomalle ranta-alueelle annettuja määräyksiä. Tavoitteena on myös järjestellä tonttien keskinäisiä rajoja vastaamaan paremmin maanomistajien tavoitteita.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos kesä 2021.
- kunnanhallituksen päätös ranta-asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta 12.10.2021
- OAS ja kaavaluonnos nähtävillä 10.11.-17.12.2021.
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja ranta-asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta tammikuu 2022.
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, arviolta helmikuu 2022.
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta,
- ehdotusvaiheen nähtävilläolo vähintään 30 vrk
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi,
- ranta-asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto, arviolta huhtikuu 2022.

## **2.2. Ranta-asemakaava**

Ranta-asemakaavalla järjestellään alueen rakennusoikeutta niin, että se paremmin vastaa sekä maanomistajan tarpeita että niitä periaatteita, jotka on esitetty Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksessä kaavan ulkopuolista rakentamista varten.

## **2.3. Ranta-asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat sen jälkeen, kun kaava on tullut voimaan.

# **3. LÄHTÖKOHDAT**

## **3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista**

### **3.1.1. Alueen yleiskuvaus**

Kaavamuutosalue sijaitsee Hausalon Isolahden alueella Niemen kärjessä noin 12 km etäisyydellä Pälkäneen keskustasta länteen. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on Isolahden tilan talouskeskus.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kolme voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti rakennettua loma-asuntoa. Tiloilla 635-420-9-64 ja 635-420-9-65 sijaitsee molemmilla vanhat huonokuntoiset loma-asunnot talousrakennuksineen.

Tilalla 635-420-9-56 sijaitsee melko uusi loma-asunto ja siihen liittyvät talousrakennukset.

Kaavamuutosalue muodostuu paikoin hyvin kivisestä niemestä, jossa myös korkeustasot vaihtelevat. Koko alueella on voimakas sekapuusto. Kasvillisuus on muutenkin rehevää. Ranta on lähes luonnontilassa.

Alueelle johtaa rakennettu tieyhteys, Isolahdentie.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,873 hehtaaria.



**Kuva 2: Näkymä järveltä kaavamuutosalueelle lännen suunnasta**



**Kuva 3: Näkymä järveltä kaavamuutosalueelle pohjoisen suunnasta**

### 3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue muodostaa Hausalon saaresta (nykyisin tieyhteys) Roineen järveen työntyvän kapeahkon niemen. Niemi on paikoin hyvin kivinen ja sen korkeussuhteet vaihtelevat varsinkin niemen keskellä voimakkaasti. Alueen korkeussuhteet vaihtelevat välillä +84,2 - +87 metriä. Roineen pinnan korkeus on keskimäärin + 84,2 m (N60), mutta pinta vaihtelee lähinnä vuodenaikojen mukaan jonkin verran. Alin havaittu järven pinnan korkeus on ollut + 83,46 m (N60) ja korkein + 84,88 (N60).

Alue on täysin puustoinen. Puusto on paikoin hyvinkin tiheää, paikoin hoidettua loma-asunnon tontin piha-aluetta. Vaikka nykyiset loma-asuntorakennukset ovat melko lähellä rantaa, peittää puusto näkyvyyttä järveltä hyvin.

Metsän pohja on pääasiassa rehevää tuoretta lehtomaista kangasta. Kivikkoalueet muodostavat karumpia kasvupaikkoja niemen keskelle

Ranta on melko luonnonvaraista. Ranta madaltuu niemen tyveen päin. Kärjessä ranta on paikoin syvä.

Kaavamuutosalueella ei ole koskemattomia luonnonympäristöjä, koska koko kaava-alue on kymmeniä vuosia käytössä ollutta rakennettua loma-asuntoaluetta.

### 3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee kolme voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti rakennettua loma-asuntoa. Tiloilla 635-420-9-64 ja 635-420-9-65 sijaitsee molemmilla noin vuonna 1962 rakennetut vanhat huonokuntoiset loma-asunnot talousrakennuksineen. Toinen rakennuksista tullaan purkamaan jo tänä vuonna, toinen lähivuosina.

Tilalla 635-420-9-56 sijaitsee vuonna 2012 rakennettu loma-asunto ja siihen liittyvät talousrakennukset.

Kaava-alueen ulkopuolella sen kaakkoispuolella sijaitsee rannassa ranta-asemakaavan mukainen rakennettu loma-asunto. Noin 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta etelään sijaitsee Isolahden tilan talouskeskus. Kaava-alueen lounaispuolella heti kaava-alueen reunassa sijaitsee 1960-luvulla rakennettu pieni loma-asunto. Alue on ranta-asemakaavassa osoitettu maatalousalueeksi ja sillä ei ole rakennusoikeutta.

Hausalon saaren rannoista on suuri osa rakennettua. Erityisesti saaren kaakkoisranta on tiiviisti rakennettu. Toisaalta rannassa on myös vapaa-alueita. Saaren länsiosassa on kaksi luonnonsuojelualuetta ja esimerkiksi nyt kyseessä olevan kaava-alueen lounaispuolella on yli 350 metriä pitkä vapaa-alue.

#### 3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.



**Kuva 4: Alueen kiinteistöjaotus**

(Pohjakartan rakennustiedot vanhentuneet, oikeat rakennustiedot kaavakartalla)

### 3.2. Suunnittelutilanne

#### 3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa ranta-asemakaavan lisäksi ylempiasteisena kaavana vain maakuntakaava.

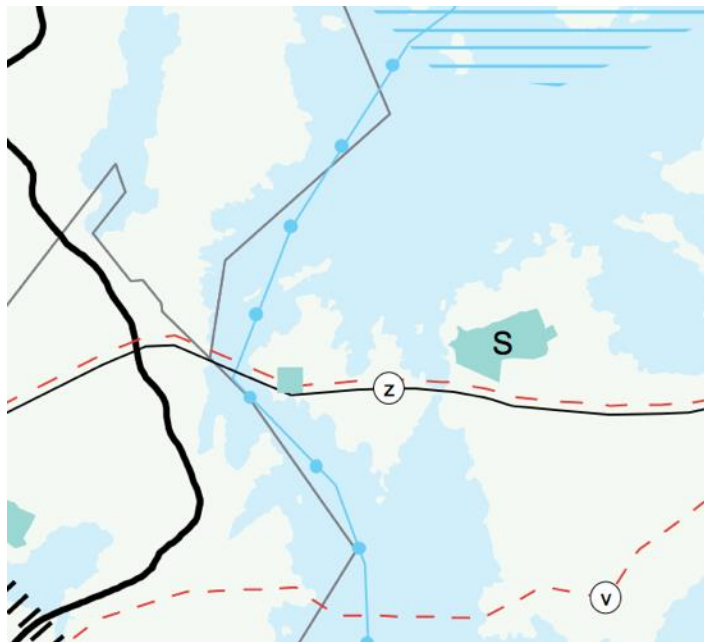
#### 3.2.2. Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin

maakuntavaltuustossa.

Voimaan tullessaan Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on kumonnut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa alue on varattu maaseutualueena..



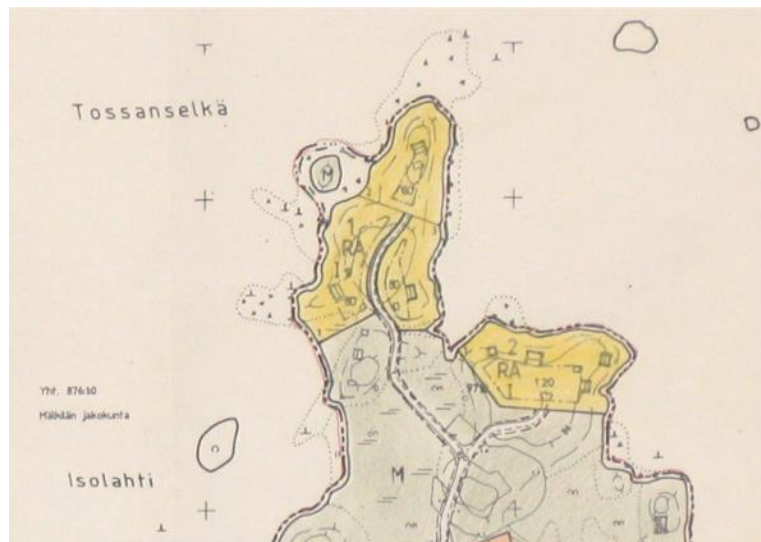
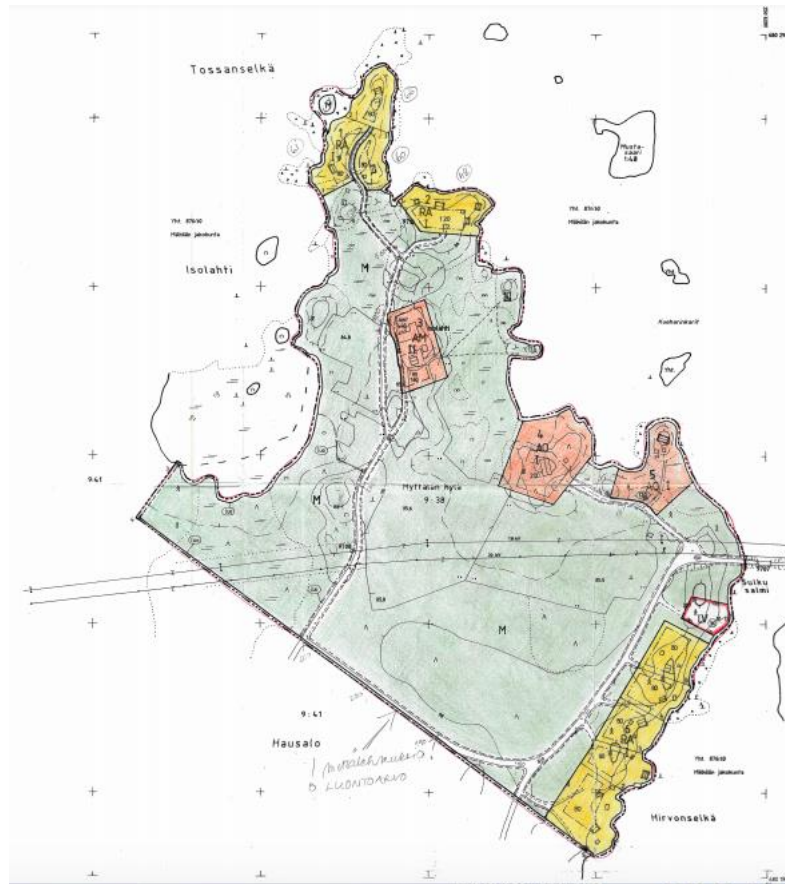
**Kuva 5: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä**

### **3.2.3. Yleiskaava**

Pälkäneelle ei ole rantaosayleiskaavaa eikä alueelle kohdistu muutakaan yleiskaavaa

### **3.2.4. Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Myttälän ranta-asemakaava, jonka Pälkäneen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 20.12.2004.



**Kuvat 6 ja 7: Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta**

Alueen ranta-asemakaava on laadittu sen hetkisen rakentamistilanteen ja loma-asuntojen hallintatilanteen mukaiseksi. Kaavan Hausalon saarella sijaitsevat loma-asuntotontit olivat kaikki vuokrauskäytössä ja niille oli rakennettu melko pienet, silloin vielä melko uudet loma-asunnot



### **3.2.5. Pohjakartta**

Alueen pohjakartta 1:2000 on laadittu kaavoitustyön aikana. Kartta on ajan tasalla. Kartta on ETRS-GK24 koordinaatistossa ja N<sub>2000</sub> korkeusjärjestelmässä.

### **3.2.6. Rakennusjärjestys**

Pälkäneen kunnanvaltuuston 14.12.2016 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 02/2017. Rakennusjärjestyksen sisältö perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön (MRL 14, 15 § ja MRA 6 §). Rakennusjärjestyksessä on annettu ohjeita ja määräyksiä mm. ranta-aleuiden rakentamiseen.

### **3.2.7. Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat**

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan suunnittelun tarve on lähtenyt maanomistajan halusta järjestellä alueensa rakennusoikeus uuteen muotoon. Kuten edellä todettiin, on Myttälän ranta-asemakaava laadittu loma-asutuksen osalta käsittämään silloin jo rakennettujen vuokrattavien loma-asuntojen alueet. Kaava-alueen maanomistaja on hankkinut ensin tontin 2 omistukseensa noin 10 vuotta sitten. Tontille 1 on rakennettu ranta-asemakaavan mukaisesti uudisrakennus. Tontin 2 omistaja on v 2020 hankkinut omistukseensa myös tontit 1 ja 3 sekä niiden välissä kulkevan, kaavan maatalousalueelle sijoittuvan tiealueen.

Maanomistajalla on nyt tarve kehittää aluetta omaan ja perheen rakentamiseen. Erityisesti tavoitteena on tontilla 2 sijaitsevan loma-asunnon asumistilojen laajentaminen. Perheen ja vieraiden käyttöön tarvitaan lisää tilaa.

### **4.2. Suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavamuutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajan toiveesta saada omistamansa alueen rakennusoikeudet tarkistettua vastaamaan kunnan rakennusjärjestystä..

Pälkäneen kunnanhallituksen päätös 12.10.2021 kaavoituksen käynnistämisestä.

### **4.3. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1. Osalliset**

- Kaava-alueen maanomistajat ja naapurit, lähialueen asukkaat ja maanomistajat
- Viranomaiset

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos

Pälkäneen:

- tekninen johtaja
- rakennustarkastaja
- ympäristönsuojelusihteeri
- elinkeinojohtaja
- liikunta- ja vapaa-ajan sihteeri
- varhaiskasvatusjohtaja ja sivistysjohtaja
- kaavoitusinsinööri

-Muut yhdistykset, yhteisöt ja tahot, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset.

Halukkuudesta osallistua kaavaprosessiin tai olla osallistumatta siihen voi ilmoittaa Pälkäneen kaavoitusinsinöörille.

#### **4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos selostusluonnoksineen (MRL § 63) on ollut nähtävänä 10.11.-17.12.2021.

Suunnitelman vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Pälkäneen kunnan virallisessa ilmoituslehdessä sekä kunnan verkkosivuilla.

#### **4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma osallisille sekä kuulutettu kunnan ilmoituslehdessä ja kunnan verkkosivuilla.

#### **4.4. Asemakaavan tavoitteet**

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa muutoksen kohteena olevien tonttien rakennusoikeutta ja muuttaa samalla kaavaa niin, että se vastaisi nykyistä paremmin Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomalle ranta-alueelle annettuja määräyksiä. Tavoitteena on myös järjestellä tonttien keskinäisiä rajoja vastaamaan paremmin maanomistajien tavoitteita.

#### **4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella tähdätään melko pieneen muutokseen, joten kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja. Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

## 5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

### 5.1.1. Rakenne

Ranta-asemakaavan rakenne muuttuu hieman. Korttelin 1 rajat säilyvät entisellään ja korttelissa on edelleen kolme tonttia. Tonttien välirajat muuttuvat niin, että tontti 2 suurenee jonkin verran ja tontit 1 ja 3 pienenevät jonkin verran. Nykyisessä kaavassa tonttien 1 ja 3 välissä oleva maatalousalue, jolla on ajoyhteys, muuttuu osaksi korttelia 1 ja tonttia 3.

Alueella hyödynnetään jo rakennettu tiestöä.

### 5.1.2. Mitoitus

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksessä on rantarakentamista säädelty useilla tavoilla (Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys, kohdat 3.1, 3.2 ja 3.3).

MRL 14 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Ranta-asemakaavassa tontin koko ja rakennuksen sijoitus harkitaan aina jo kaavan laadintavaiheessa huomattavasti tarkemmin kuin kaavan ulkopuolisessa rantarakentamisessa. Kaavassa myös selvitykset (mm karttapohja ja mahdolliset erilliselvitykset) ovat perusteellisempia ja kaavaprosessi on avoin sekä vuorovaikutteinen ja niin viranomaiset kuin asukkaat / naapurit voivat ottaa osaa prosessiin aivan eri tavalla kuin rakennusluvalla / poikkeusluvalla tapahtuvassa rantarakentamisessa.

Pälkäneen kunta on linjannut, että myös ranta-asemakaavaa laadittaessa pitäisi noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisesta ja sen sijoittumisesta.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan tontit täyttävät vain osittain rakennusjärjestyksessä esitetyt luvut:

Tontti	Pinta-ala	Rantaviiva	Rak. etäisyys rannasta	Rakennusoikeus
Tontti 1.	3.200 m <sup>2</sup>	110 m	7 m	80 k-m <sup>2</sup>
Tontti 2.	3.000 m <sup>2</sup>	130 m	12 m	80 k-m <sup>2</sup>

Tontti 3.	2.230 m <sup>2</sup>	65 m	12 m	80 k-m <sup>2</sup>
Rakennus- järjestys	3.000 m <sup>2</sup>	50 m	25 m	

Kaikilla kolmella tontilla rakennukset ovat alle 25 metrin etäisyydellä rannasta ja lisäksi tontti 3 on pienempi kuin 3.000 m<sup>2</sup>.

Ranta-asemakaavan muutoksessa vastaavat arvot ovat seuraavat:

Tontti.	Pinta-ala	Rantaviiva	Rak. etäisyys. rannasta	Rakennusoikeus
Tontti 1.	3.000 m <sup>2</sup>	100 m	25 m / 15 m	140 k-m <sup>2</sup>
Tontti 2.	3.400 m <sup>2</sup>	150 m	12 m / 25 m	140 k-m <sup>2</sup>
Tontti 3.	2.330 m <sup>2</sup>	55 m	25 m / 10 m.	100 k-m <sup>2</sup>

Muutoksen jälkeen kaava vastaa aiempaa paremmin rakennusjärjestyksessä kaavan ulkopuoliselle alueelle vaadittuja mittoja.

Tontti 1 on siis kaavamuutoksella saatu vastaamaan täysin rakennusjärjestyksen mittoja.

Tontti 2 vastaa muuten rakennusjärjestyksen mittoja, mutta olemassa oleva loma-asunnon rakennus on edelleen vanhan kaavan mukaisessa sijoituspaikassa, jonka etäisyys rannasta on alle 25 metriä.

Tontilla 2 sijaitsevan uuden rakennuksen pohjois- ja länsiseinät ovat pääosin lasia. Rakennuksen pohjois- ja länsiseinien vieressä on terassit, jotka on osin lasitettu. Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan loma-asunnon vähäisen laajennuksen pohjoisen ja lännen suuntaan. Laajennukset on tarkoitus tehdä pääosin lasista, joten rakennuksen näkyvyys järvelle ei muutu nykyisestä.

Tontin 2 muu lisärakentaminen tapahtuu olemassa olevan loma-asunnon ja tonttien 1 ja 3 väliselle alueelle, jolla se on mahdollista sijoittaa yli 25 metrin etäisyydelle rannasta.

Tontti 3 täyttää pinta-alaa lukuunottamatta rakennusjärjestyksen mitat, mutta sillä rakennukset on sijoitettu aiempaa kauemmas rannasta ja niiden sijoitus täyttää nyt rakennusjärjestyksen mitat. Tontille 3 on rakennusoikeutta lisätty vain rantasaunan verran (20 k-m<sup>2</sup>).

Emätilatarkastelua ei tehdä, koska alueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksessa mitoitus muuttuu niin, että tonttien rakennusoikeus nousee yhteensä 140 k-m<sup>2</sup>. Tonttien 1 ja 2 uusi rakennusoikeus on 140 k-m<sup>2</sup> ja tontin 3 rakennusoikeus on 100 k-m<sup>2</sup>. Nykyisessä kaavassa kaikkien tonttien rakennusoikeus on 80 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 1 ulkorajat eivät muutu multa osin, kuin että em. ajoyhteyden käsittävä maatalousalue liittyy osaksi korttelia 1. Korttelissa 1 on edelleen kolme tonttia.

Rakennusoikeuksien rakennusalat on sijoitettu vastaavasti kauemmaksi rannasta rakennusjärjestyksen reunaehtojen mukaisesti.

### **5.1.3. Yleiskaavallinen tarkastelu**

Pälkäneen kunnassa ei ole rantaosayleiskaavaa eikä alueelle kohdistu muitakaan yleiskaavoja.

Yleiskaavan puuttuessa suoritetaan tässä kappaleessa yleiskaavallinen tarkastelu, jossa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyt yleiskaavan sisältövaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä yleiskaavan sisältövaatimuksista on esitetty seuraavaa:

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Maakuntakaava ei aseta tässä tapauksessa rajoituksia yleiskaavan laatimiseen taikka ranta-asemakaavan muuttamiseen.

MRL 39 §:n vaatimusten huomioon otto ranta-asemakaavan muutoksessa:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Kaavamuutoksella ei vaikuteta yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja ekologiseen kestävyteen. Alue on jo lainvoimaisella ranta-asemakaavalla varattu loma-asutukseen ja rakennettavien rakennuspaikkojen lukumäärä ei muutu.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue hyödyntää olemassa olevaa tie- ja sähköverkostoa ja tukeutuu palvelujen osalta Pälkäneen keskustan palveluihin.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavalla ei osoiteta vakituista asumista. Palvelujen saatavuus ei muutu ja kuten edellä todettiin, alue tukeutuu Pälkäneen keskustan palveluihin.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Alue ei ole joukkoliikenteen piirissä. Joukkoliikenteen lähin kohtauspaikka on Pälkäneen keskustassa. Kevyen liikenteen olosuhteet ovat hyvät. Alue on sähköverkon piirissä ja sillä on järjestetty jätehuolto. Jätevesien käsittelystä on kaavassa annettu asianmukaiset määräykset.

Kohdassa 4 mainittujen asioiden osalta tilanne ei muutu kaavamuutoksessa.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Kaava antaa mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön. Eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön kaava antaa mahdollisuudet mutta alueen pienestä koosta johtuen ei se voi taata mahdollisuuksia kaikille väestöryhmille.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaava lisää kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ainakin kahdella eri tavalla: Kaava mahdollistaa uudisrakentamista kaikilla kolmella tontilla, joten sillä on vaikutusta kunnan rakentamisen määrään ja kunnan rakennusyritysten toimintamahdollisuuksiin. Toiseksi kaava mahdollistaa kunnan kaupallisten palveluiden lisääntyvän käytön.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavamääräyksillä taataan se, ettei loma-asutuksesta aiheudu ympäristöhaittoja.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamuutosalueella ei ole sellaista vanhaa rakennuskantaa, jota tulisi suojella. Tontilla 2 sijaitsee uusi rakennus. Tonttien 1 ja 3 rakennukset ovat huonokuntoisia.

Rakentamisen soveltuminen maisemaan on otettu suunnittelussa huomioon. Rakentamista on voimassa olevaan kaavaan verrattuna viety kauemmas rannasta. Kaavamääräyksellä on myös varmistettu riittävän suojapuuston jääminen rakennusten ja rannan väliin. Myös luonnonarvot on huomioitu kaavamääräyksissä mm alueella mahdollisesti olevien metsälehmusten suojelulla.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutoksella ei muuteta alkuperäisen ranta-asemakaavan virkistykseen sopivia alueita. Myttälän ranta-asemakaavassa on varattu riittävät alueet virkistykseen ja muuten vapaa-alueeksi.

#### 5.1.4. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Osana yleiskaavallista tarkastelua suoritetaan tässä kohdassa myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun tarkastelu.

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksessä on annettu määräyksiä rantarakentamisesta. Määräykset eivät koske kaavoitettuja alueita, mutta ainakin virkamiestulkinnan mukaan Pälkäneen kunnassa on haluttu mahdollisuuksien mukaan noudattaa ranta-asetmakaavoja ja niiden muutoksia laadittaessa ainakin pyrkimystä samoihin periaatteisiin. Tämä onkin luontevaa, koska olisihan maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta erikoista, jos kaavoittamattomalla alueella saisi rakentaa suuremman kerrosalan kuin ranta-asetmakaavoitetulla alueella.

Ranta-asetmakaavassa ja sen muutoksessa rakentamisen määrä ja sijoitus tutkitaan aina tarkasti ja huolellisesti. Niin myös tässä kaavamuutoksessa. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta on siis oikein, että kaavamuutoksella rakennusten sijoitusta ja rakentamisen määrää tuodaan lähemmäs rakennusjärjestyksessä kaavan ulkopuolisia alueita koskevia normeja.

## 5.2. Aluevaraukset

### 5.2.1. Korttelialueet

Kaavamerkinnällä RA-1 on osoitettu kortteli 1. Kaavamääräys on seuraava:

#### LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa osoittaa enintään kolme rakennuspaikkaa. Rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden pääkäyttötarkoitusta varten rakennettavan lomarakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa muihin tarkoituksiin varattuja rakennuksia rakennusoikeuden puitteissa. Rakennusten yhteenlaskettu määrä saa olla enintään kolme. Rakennusten julkisivun pituus ranta-alueella saa olla enintään 20 m.

Kaavassa on kortteliin 1 osoitettu kolme rakennuspaikkaa, kuten voimassa olevassa ranta-asetmakaavassakin. Rakennuspaikkojen 1 ja 3 välissä vanhassa kaavassa oleva maatalousalue on kaavaehdotuksessa liitetty osaksi rakennuspaikkaa 3 ja se on edelleen osoitettu ajoyhteytenä myös muille rakennuspaikoille.

Rakennuspaikoille 1 ja 3 on kaavassa osoitettu erikseen loma-asunnon rakennusala ja erikseen saunan rakennusala. Tämä johtuu



rakennusjärjestyksen määräyksistä. Sen mukaan alle 25 k-m<sup>2</sup> suuruinen sauna voidaan sijoittaa lähemmäs rantaa kuin varsinainen loma-asunto.

Rakennuspaikalla 2 rakennusala on osoitettu yhtenäisenä. Uudehko loma-asunto sijaitsee tontin pohjoisosassa. Kaavan mukaan sitä voidaan laajentaa jonkin verran. Myös tontin talousrakennuksia voidaan laajentaa tai ne voidaan korvata uudella talousrakennuksella.

Ranta-asemakaavan ehdotus käsittää pelkästään korttelin 1. Sen pinta-ala on 0,873 ha ja rakennusoikeus yhteensä 380 k-m<sup>2</sup>. Korttelin pinta-ala kasvaa 0,03 ha ja rakennusoikeus 140 k-m<sup>2</sup>.

### **5.2.2. Tiealueet**

Uudessa kaavassa ei ole erikseen varattua tiealuetta. Kulku tonteille tapahtuu tontin 3 alueelle varattua ajoysteyttä pitkin.

## **5.3. Kaavan vaikutukset**

### **5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Tonttien 1 ja 3 rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan uudet rakennukset kauemmas rannasta.

Tontin 2 uutta rakennusta laajennetaan vähäisesti maisemallisesti kevein ratkaisuin pääosin lasiseinillä.

Kaikilla tonteilla on vahva puusto, joka estää rakennuksia näkymästä pitkälle järvelle. Rakennusten ja rannan välinen puusto säilytetään jo kaavamääräyksenkin perusteella.

### **5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön**

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja ympäristöön ovat vähäiset. Koko kaavamuutosalue on jo tällä hetkellä loma-asumiskäytössä.

Kaavamääräyksissä on määrätty suojapuuston säilyttämisestä. Myttälän ranta-asemakaavan määräyksissä vuodelta 2004 on määrätty yleismääräyksenä alueella sijaitsevien metsälehmusten säilyttämisestä. Nyt kyseessä olevalla kaavamuutosalueella ei ole varmuudella havaittu metsälehmäksiä, mutta alkuperäisen kaavan kaavamääräys on säilytetty siltä varalta, että alueelta löytyisi metsälehmuksen taimia.

Tontin 2 jätevedet käsitellään jo kunnan hyväksymällä tavalla. Kun tonteille 1 ja 3 rakennetaan uudet loma-asunnot, myös niiden jätevedet tullaan käsittelemään kunnan hyväksymällä tavalla.

### **5.3.3. Vaikutukset vapaaseen rantaviivaan**

Vapaan rantaviivan määrä ei tällä ranta-asemakaavan muutoksella muutu. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa koko kaavamuutosalue on jo varattu loma-asunnon tontteina.

### **5.4. Kaavamerkinntät ja –määräykset**

Kaavamerkinntät ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

### **5.5. Nimistö**

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erityisiä ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

### **6.2. Toteuttaminen, sen ajoitus ja seuranta**

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija. Kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista heti, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakennuslupamenettelyllä voidaan toteuttaa kaavan rakentamista.

Toteuttamisen seuranta tapahtuu rakentamisen tai muiden lupamenettelyjen puitteissa,

Toteutuksen ohjauksesta ja seurannasta vastaa Pälkäneen kunnan tekninen toimiala.

Porissa 1.7.2021 / 20.1.2022.

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri