

PALAUTERAPORTTI

PÄLKÄNE, HAUSALON MYTTÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

LUONNOSVAIHE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos (kaavan valmisteluaineisto) on ollut nähtävillä 10.11.-17.12.2021.

Kirjallisia huomautuksia ei ole tullut.

LAUSUNNOT:

PÄLKÄNEEN KUNNAN RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖJAOSTO

Ei huomautettavaa.

PIRKANMAAN LIITTO

Pirkanmaan liitto on ilmoittanut, ettei se anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Teknisluontoisena täydennyksenä liitto pyytää tarkistamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaselistusta siten, että tekstistä selviää suunnittelualueelle osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 merkintä: maaseutualue.

Merkintä on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaselistukseen.

PIRKANMAAN ELY-KESKUS

"Asemakaavan laatimista ohjaa yleiskaava ja yleiskaavallinen tarkastelu on edellytyksenä asemakaavan laatimiselle. Jos yleiskaavaa ei ole, vastaavat asiat tulee esittää asemakaavan perusteeksi muuten, eli on laadittava ns. yleiskaavallinen selvitys. Ranta-asemakaavan yhteydessä tulee laatia yleiskaavallinen tarkastelu, jossa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyt yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §). Yleiskaavallinen tarkastelu ja vaikutusten arviointi tulee liittää ranta-asemakaavan selostukseen."

Kaavaselistukseen on lisätty yleiskaavallinen tarkastelu.

"Selostuksen mukaan ranta-asemakaavassa ei osoiteta alueelle lisää rakennuspaikkoja eikä rakentamisen määrän suhteen alueen olosuhteet olennaisesti muutu. Rakennusoikeudeksi on merkitty 100-140 k-m², mikä on enemmän kuin Myttälän kaava-alueen muilla samankokoisilla tonteilla. Poikkeamiseen voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärästä sekä muita suuremmille rakennusoikeuden määrille ranta-asemakaavan muuttamisen yhteydessä tulee esittää riittävät perusteet."

Kaavaselistusta on täydennetty esittämällä lisää perusteluita rakennusoikeuden tonttikohtaisille nostoille.

”Lähtökohtaisesti ranta-asemakaavan rakennusoikeuksia korotettaessa on arvioitava vesialueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun ohella kaavalla tavoiteltavan lisärakentamisen vaikutuksia, erityisesti kyseisellä alueella vaikutuksia maisemaan. Näiltä osin kaavan vaikutusten arviointi on luonnosvaiheessa vielä puutteellinen. Kaavan vaikutusten arviointia on tarpeen jatkovsa täydentää.”

Kaavaselistuksessa on tarkasteltu suunnitellun rakentamisen vaikutuksia erityisesti maisemaan. Lähtökohtana kaavan laadinnassa on ollut se, että rakentamisella kaavamutoksen jälkeen ei olisi maisemaan enempää vaikutuksia kuin nykytilanteessa taikka esimerkiksi, jos nykykaavalla rakennettaisiin kahdelle tontille uudisrakennukset. Tonttien 1 ja 3 osalta kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen sijoittuu merkittävästi kauemmas rannasta kuin nykyisessä ranta-asemakaavassa. Tämä parantaa tilannetta maisemallisesti. Tontin 2 osalta lisärakentaminen tapahtuu pääosin vesistöstä katsoen nykyisen rakennuksen taakse, jolloin maisemavaikutuksia ei ole. Vesistön suuntaan on mahdollisuus lähinnä rajata nykyistä terassia lasiseinillä, jolloin niiltäkään osin maisema ei muutu.

Kaavaselistusta on täydennetty maisemavaikutusten arvioinnin osalta.

”Rakentamisen määrää määritettäessä tulee ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu.”

Kaikkien vähintään Pälkäneen kunnan alueella ja saman vesistön rannalla sijaitsevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu on tietenkin Pälkäneen kunnan ja myös tämän kaavamutoksen lähtökohta. Asia on tarkasteltu kaavaselistukseen lisätyssä kappaleissa ”Yleiskaavallinen tarkastelu” ja ”Maanomistajien tasapuolinen kohtelu”.

”Korttelin ranta-alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Tämä alue tulisi osoittaa kaavassa.”

Kaavamääräyksissä todetaan mm seuraava: ”Tonttien rakentamaton osa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.”

Kaavamääräyksellä on jo huomioitu lausunnossa esitetty vaatimus luonnonmukaisen alueen osoittamisesta. Kaavamääräyksellä on luonnonmukaiseksi alueeksi osoitettu paitsi ranta niin myös muu rakentamisesta vapaa alue tontilla. Erikseen on vielä kaavamääräyksessä määrätty, että rakennusten ja rannan välinen suojapuusto on säilytettävä. Kaavaehdotuksen määräyksissä on huomioitu lausunnon esitys.

YHTEENVETO

Kaavaan on tehty yksi pieni muutos: tontin 2 rakentamisen rakennusala on muotoiltu vähäisesti. Kaavaehdotus on siirretty laaditulle uudelle pohjakartalle. Kaavaselistukseen ja osallistumis- ja

arviointisuunnitelmaan on tehty useita muutoksia ja täydennyksiä, joista tärkeimmät on mainittu edellä.

Pori 20.1.2022.

Kari Hannus
Dipl.ins.