

PÄLKÄNE

ASEMAKAAVAN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hausalon Myttälän ranta-asemakaavan muutos



Kari Hannus 2021-2022

12.8.2021 / 20.1.2022

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asiakirja, joka laaditaan kaavoitustyön alussa. Asiakirjassa kerrotaan tulevan kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista sekä kaavan etenemisestä. OAS:ssa määritellään kaavan osalliset ja kerrotaan kaavan lähtötiedoista. Lähtötietoihin, osallisiin ja kaava-alueen rajaukseen toivotaan palautetta ja mielipiteitä.

Mielipiteet voi lähettää Pälkäneen kunnan kirjaamoon:

palkane@palkane.fi tai lähettää osoitteeseen:

Pälkäneen kunta, Kirjaamo, Keskustie 1, 36600 Pälkäne.

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1. Kaavan nimi, tunnistetiedot ja yhteystiedot

Kaavan nimi: Myttälän Hausalon ranta-asemakaavan muutos

Ranta-asemakaavan muutos koskee: Hausalon Myttälän ranta-asemakaavan kortteliä 1 sekä maatalousaluetta. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 635-420-9-56, 635-420-9-64 ja 635-420-9-65.

Ranta-asemakaavan muutoksella muo-
dostuu: Hausalon Myttälän ranta-asemakaavan kortteli 1.

Kaavan laatija: Kari Hannus
Dipl.ins.
Maaherrankatu 17
28100 Pori

kari@karihannus.fi
050-2970

2.2. Tiivistelmä

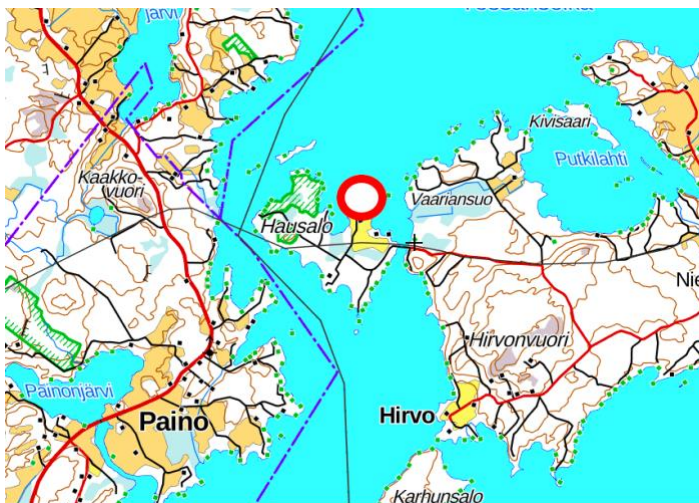
Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestellä korttelin 1 rakennusoikeus uudelleen, nostaa tonttien rakennusoikeutta ja muuttaa kaavaa niin, että se nykyistä paremmin ottaa huomioon Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksessä rantarakentamiselle asetettuja edellytyksiä.

2.3. Käsittelyvaiheet

Kunnanhallitus	12.10.2021 § 254
Vireilletulokuulutus ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62§, MRA 30§)	10.11.-17.12.2021
Kunnanhallitus	x x
Kaavaehdotus julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§)	x x
Kunnanhallitus hyväksynyt	x x
Kunnanvaltuusto hyväksynyt	x x

2.4. Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Hausalon saarelle, jolle nykyisin johtaa tieyhteys, sen pohjoisosaan Isolahden niemelle.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti.

3. VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAPROSESSI

3.1. Alustava ranta-asemakaavan muutosprosessin aikataulu

Kaavaprosessin vaihe	Mitä tapahtuu?	Miten voi osallistua?	Miten tiedotetaan?
Vireille tulo ja valmisteluvaihe kesä-syky 2021	Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§) sekä kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos sekä selostus) KH päättää kaavan valmistelun aloittamisesta ja hyväksyy kaavan valmisteluaineiston nähtäville 30 vrk ajaksi.	Kaava tulee kuulutuksella vireille ja samalla julkaistaan OAS ja valmisteluaineisto. Osalliset voivat antaa palautetta lähtötiedoista ja osallisista. Valmisteluaineisto laitetaan nähtäville osallisten mielipiteiden ilmaisua varten (MRL 62§, MRA 30§). Mahdollisia ennakkolausuntoja voidaan pyytää.	Lehtikuulutus kirje
Ehdotusvaihe alkuvuosi 2022	Kaavan suunnitteluvaiheessa laaditaan kaavaehdotus. KH hyväksyy kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi.	Kaavan ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65§, MRA 27§). Aineistosta pyydetään viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus.	Lehtikuulutus kirje
Hyväksyminen kevät 2022	KH esittää kaavaa KV:n hyväksyttäväksi. KV hyväksyy kaavan (MRL 52§).	Hyväksytystä päätöksestä voi valittaa Hallinto-oikeuteen 30 pv kuluessa tiedoksi saannista.	
Voimaantulo kevät 2022			Kaava kuulutetaan voimaan lehtikuulutuksella

4. 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.

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

4.1. Osallisille tiedottaminen

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen (MRL 6§). Osallistua voi kaavaprosessin jokaisessa vaiheessa.

Pälkäneen kunta toivoo sähköistä osallistumista osoitteessa:

palkane@palkane.fi.

Asiakirjat ovat nähtävillä jokaisessa kuulemisvaiheessa Pälkäneen kunnan virastotalolla (Keskustie 1, 36600 Pälkäne) sekä kunnan verkkosivuilla.

4.1.1. ALOITUSVAIHE JA VALMISTELUVAIHE

Kunnanhallitus tekee päätöksen ranta-asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta ja hyväksyy valmisteluaineiston nähtäville.

Asemakaavamuutoksen aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS = tämä asiakirja), josta osallisilla on mahdollisuus saada tietoa osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (MRL 63§). Asemakaavan muutos tulee vireille kuulutuksella ja samalla julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Samanaikaisesti vireilletulon kanssa asetetaan valmisteluaineisto (kaavaluonnos ja selostus) nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaluonnosta koskevia mielipiteitä MRL 62§ ja MRA 30§ mukaisesti kuulutuksessa mainittuun päivämäärään mennessä. Mahdollisia ennakkolausuntoja voidaan pyytää.

Vireilletulosta ja valmistelusta tiedotetaan:

- Kunnan tietopalvelussa
- Kunnan nettisivuilla
- Paikallisessa sanomalehdessä, Sydän-Hämeessä
- Kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja naapureille

4.1.2. Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen suunnitelmaluonnos muokataan mahdollisuuksien mukaan saatujen palautteiden perusteella kaavamuutosehdotukseksi, jonka kunnanhallitus päättää asettaa julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tässä vaiheessa osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus kuulutuksessa mainittuun päivämäärään mennessä. Lausunnot pyydetään tarvittaessa.

Julkisesta nähtävyydellä tiedotetaan:

- Kunnan tietopalvelussa
- Kunnan nettisivuilla
- Paikallisessa sanomalehdessä, Sydän-Hämeessä
- Kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen omistajille ja naapureille

4.1.2. Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaava saatetaan hyväksymismenettelyyn kunnanhallitukselle, joka hyväksyy myös lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet. Kunnanhallitus esittää kaavamuutoksen hyväksymistä edelleen kunnanvaltuustolle.

Hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan alla kerrottavalla tavalla. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa

tiedoksisaantiajan alkamisen jälkeen 30 vrk kuluessa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Hyväksymisestä tiedotetaan:

-Kunnan tietopalvelussa

Voimaantulosta tiedotetaan:

-Kunnan tietopalvelussa

-Kunnan nettisivuilla

-Paikallisessa sanomalehdessä, Sydän-Hämeessä

5. LÄHTÖKOHDAT

5.1. Suunnittelun tarve, tavoite ja käynnistyminen

Asemakaavan muutoksen suunnittelu on lähtenyt maanomistajan halusta järjestellä alueensa rakennusoikeus uuteen muotoon. Myttälän ranta-
asemakaava on laadittu aikanaan loma-asutuksen osalta käsittämään silloin jo rakennettujen, vuokrattavien loma-asuntojen alueet. Kaavamuutosalueen maanomistaja on hankkinut ensin omistukseensa tontin 2 noin 10 vuotta sitten. Tontille on rakennettu v 2012 uudisrakennus ranta-
asemakaavan mukaisesti. Tontin 2 omistaja on v 2020 hankkinut omistukseensa myös tontit 1 ja 3 sekä niiden välissä kulkevan, kaavan maatalousalueelle sijoittuvan tiealueen.

5.2. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Hausalon Isolahden alueella Niemen kärjessä noin 12 km etäisyydellä Pälkäneen keskustasta länteen. Alueen sijaintikartta on esitetty kohdassa 2.4. kuvassa 1.

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.

5.3. 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-alueita. 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.

5.4. 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.

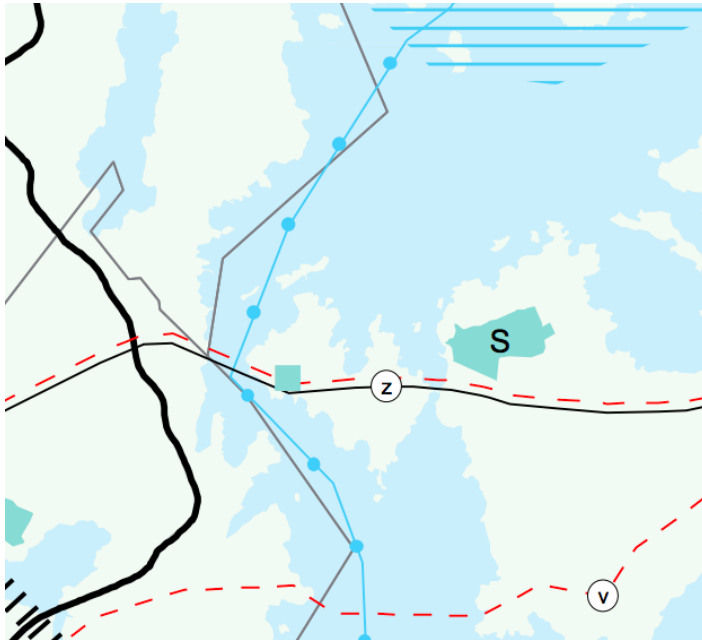
5.5. Kaavatilanne

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 suunnittelualue on osoitettu maaseutualueena..



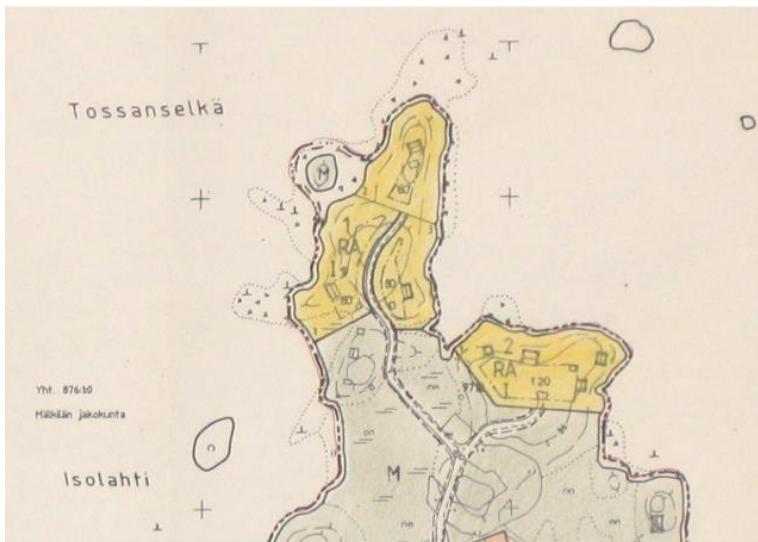
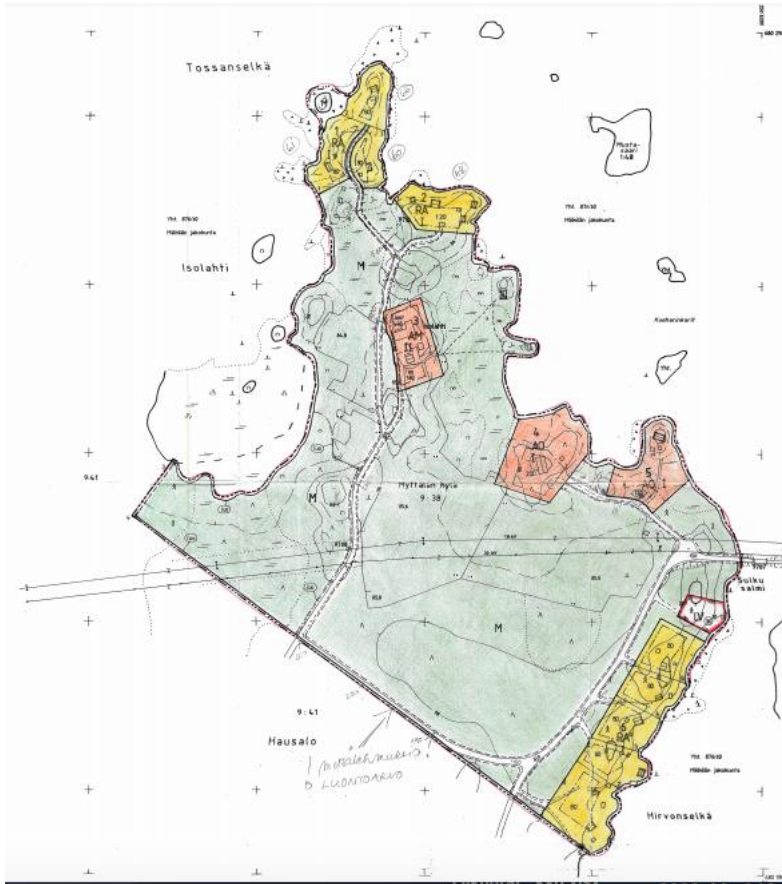
Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä

Yleiskaava

Pälkäneelle ei ole rantaosayleiskaavaa eikä alueelle kohdistu muutakaan yleiskaavaa.

Asemakaava

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



Kuvat 3 ja 4: 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.

5.6. Maanomistus

Ranta-asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä:

-635.420-9-56

-635-420-9-64

-635-420-9-65

Kaikki kiinteistöt ovat samassa yksityisomistuksessa. Kaavamuutosta hakee ko. kiinteistöjen omistaja.

6. LÄHTÖKOHTIEN ANTAMAT RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

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

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.

6.1. Lähtökohtien luomat selvitystarpeet ja kaavamuutoksen vaikutusten arviointimenetelmät

Kaavamuutoksen suunnittelun aikana käytetään saatavilla olevia perusselvityksiä. Selvitykset antavat tietopohjan kaavasuunnittelun lähtökohdaksi. Tarpeen mukaan kaavasuunnittelun aikana tehdään lisäselvityksiä. Perusselvityksenä alueen pohjakartta on täydennetty nykytilaa vastaavaksi. Kartta on laadittu kaavoitustyön kuluessa myös Pälkäneen kunnan edellyttämään koordinaatistoon. Hyvin tärkeä kaavamuutostyön lähtökohta on paikan päällä suoritettava katselmus sekä maisemallinen arviointi.

Alueen käyttö, koko ja omistus huomioiden ei työn alkuvaiheessa ole ilmennyt muita lisäselvitystarpeita.

Ranta-asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä mm. luonnonolojen, maiseman ja rakennetun ympäristön suhteen.

Vaikutuksia arvioidaan pääasiassa konsultin omana työnä koko kaavaprosessin ajan ja tuloksia esitetään osittain jo kaavaprosessin aikana ja kokonaisuudessaan kaavaselostuksessa kaavan hyväksymisvaiheessa. Vaikutusten arviointi perustuu suunnittelualueelta ja sen läheisyydestä käytössä oleviin perustietoihin, yhteistyötahojen kanssa käytyihin neuvotteluihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Pori 12.8.2021 / 20.1.2022

Kari Hannus
Dipl.ins.