

PÄLKÄNEEN KUNTA

PARINSALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

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 leikkikenttääluetta.

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

KAAVASELOSTUS, 18.2.2020



Kunnanhallitus: 23.10.2019 §238

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.10.2019
- Liite 2 Luontoselvitys, Pälkäne, Parinsalo. Miljösuunnittelu Henna Koskinen, 18.6.2019.
- Liite 3 Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 4 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 5 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 6 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkititehtimistö Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Ranta-asemakaavan muutosalue sijaitsee Pälkänevedellä ja rajoittuu Kangasalan kaupunkiin.



Kaava-alueen sijainti.



Kaava-alueen rajaus.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Kaavahanke tuli vireille Pälkäneen kunnanhallituksen kuulutuksella 4.12.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 4.12.2019-10.1.2020 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

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

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 14,9 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 3120 kem². Kaavassa on osoitettu yhteensä 15 lomarakennuspaikkaa, joista neljä on toteutettu.

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Luontoselvitys, Pälkäne, Parinsalo. Miljösuunnittelu Henna Koskinen 10.6.2019.*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä



Parinsalo nähtynä idästä.



Parinsalo nähtynä lounaasta. Etualalla Vohlionsaari.

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.



Lomarakennus voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin RA1 rakennuspaikalla 1.



Lomarakennus voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin RA1 rakennuspaikalla 3.



Rantasauna voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin RA1 rakennuspaikalla 3.



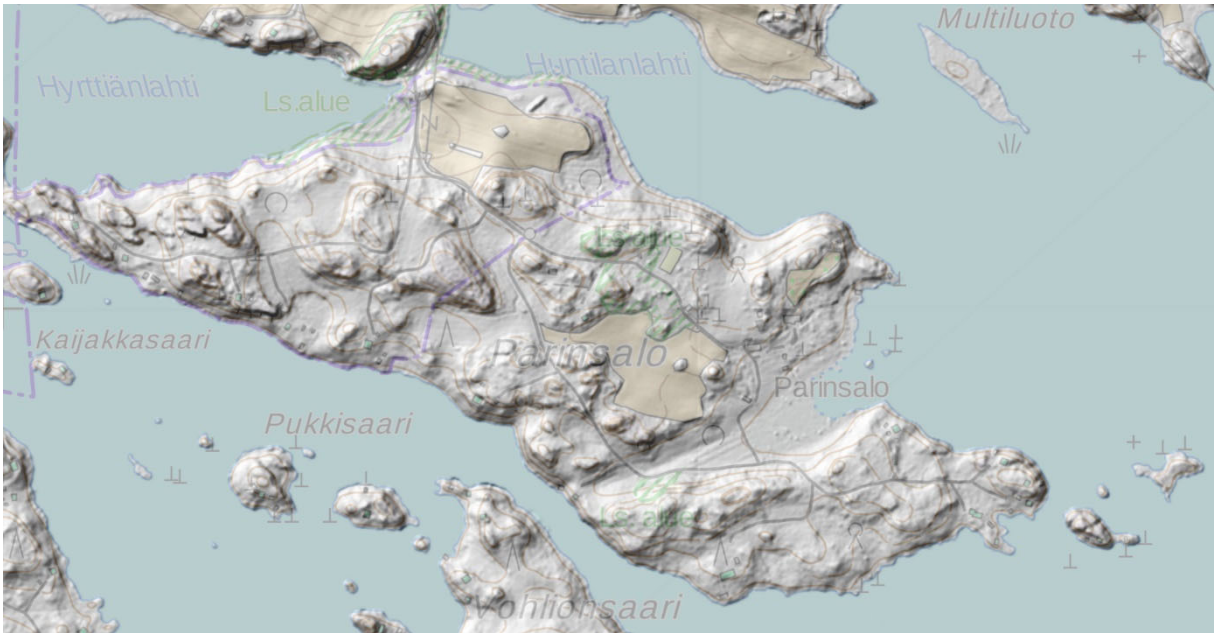
Lomarakennus voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin RA3 rakennuspaikalla 10.



Saunarakennus voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin RA3 rakennuspaikalla 10.

Lisäksi voimassa olevan kaavan korttelin RA 2 rakennuspaikka 5 on rakenteilla.

Korkeuseroa niemialueella on enimmillään noin 20 metriä rannasta niemen keskiosan mäen laelle. Maasto on vaihtelevaa.



Parinsalon maastonmuodot. Lähde: Paikkatietoikkuna.fi.

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa 1180 m.

Maaperältään suunnittelualue on kalliota, moreenia ja hiesua.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Kulttuuriympäristö

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäänöksiä. Kaava-alueen rakennuskanta ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Parinsalon luoteiskulmassa, Hyrttilänlahden ja Hunttilalahden yhtymäkohdassa, sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, rautakautinen muinaislinna. Tie Parinsaloon kulkee muinaisjäänösalueen kautta.

Luonnonympäristö



Parinsalon pohjoisrantaa.



Parinsalon etelärantaa.



Rantahaavikko kaava-alueen länsiosassa. Kuva: Henna Koskinen.



Niitty kaava-alueen länsiosassa. Kuva: Henna Koskinen.

Parinsalossa sijaitsee kaksi yksityistä luonnonsuojelualuetta, joista toinen sijaitsee kaavamuutosalueella. Alue on nimeltään Parinsalon jalopuumetsikkö II ja sen suojeluperusteena on luonnonsuojelulain 29§. Perusteena suojelulle ovat alueella kasvavat metsälehmukset. Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelualueen lisäksi muita tärkeitä elinympäristöjä, jotka lain mukaan tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa.

Erityistä suojelua vaativista eliölajeista järvellä havaittiin kuikka ja selkälokki. 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 tai selkälokin pesiä ei havaittu selvitystä tehdessä.

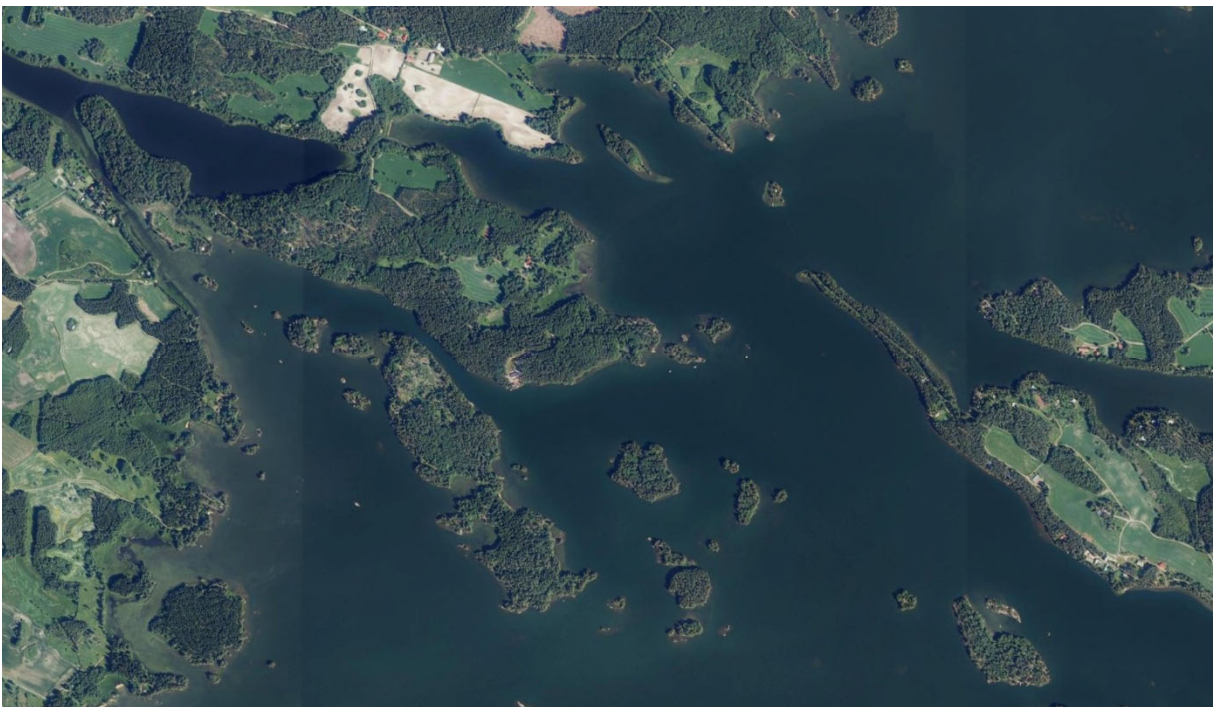
Luontoselvityksessä suositellaan, että alueen monimuotoista luontoa varjeltaisiin. Erityisesti alueella kasvavat suuret haavat suositellaan säästettävän. Järvessä sijaitsevien kivien ja luotojen merkitys vesilintujen mahdollisina pesäpaikkoina tulee huomioida, samoin kallio- ja kivikkoympäristöjen eläimistölle tarjoamat suoja- ja pesäpaikat.

Maisema



Parinsalo nähtynä pohjoisesta. Parinsalo sijaitsee rikkonaisessa järvimaisemassa.

Parinsalo sijoittuu Pälkäneveden pohjoisosaan. Järvimaisema on rikkonaista saarien, lahtien ja niemien kudelmää. Runsaasta loma-asuntojen määrästä ja maataloudesta huolimatta maisema on järven suunnasta nähtynä metsäinen. Maatilojen pellot sijaitsevat sisemmällä maa-alueita siten, että ranta-alueet ovat puustoisia.



Ilmakuva Parinsalon ympäristöstä.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella ei ole vesijohto- eikä viemäriverkkoa. Alueella on sähköverkko. Maakaapeli on asennettu vuonna 2019.



Parinkalliontien varressa on kaksi puistomuuntamoaa.

Alueella on yksityistie, Parinkalliontie. Lohkotuille lomarakennuspaikoille on tieoikeudet Parinkalliontien kautta.

Parinsalosta on matkaa Pälkäneen kuntakeskukseen noin 12 km ja Kangasalan keskusta noin 18 km.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Ote voimassa olevasta ranta-asetmakaavasta. Kaavamuutosalue rajattu sinisellä.

Alueella on voimassa Parinsalon ranta-asemakaava vuodelta 1991. Ranta-asemakaavan muutos koskee kortteleita RA1, RA2, RA3, RA4 lukuun ottamatta rakennuspaikkaa 14 sekä korttelia RA5. Maa- ja metsätalousalueesta (M) kaavamutoksessa ovat mukana Parinkalliontien eteläpuoleinen alue sekä korttelin RA1 ja Parinkalliontien väliin jäävä alue. Kaavamutosalueessa on mukana myös toteutumaton 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 taloustiloineen. 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.

M: MAA- JA METSÄTALOUSALUE: Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia joiden etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 60 metriä , sekä laitureita.

VK: LEIKKIKENTTÄ.

Yleismääräykset:

Rakennusten etäisyys naapurin hallitsemasta maasta tai yksityisen tien reunasta tulee olla vähintään 5 metriä.

Loma-asuntorakennusten ja talousrakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä ja erillisen saunarakennuksen vähintään 10 metriä.

Loma-asuntorakennusalueen vesi- ja jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty. Kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rannasta. Jätevesien laskeminen suoraan vesistöön on kielletty.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen ranta-asemakaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Huomioitava on erityisesti valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite koskien elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2019. Pohjakartan on hyväksynyt Valkeakosken kaupungin mittautoimi, tontti-insinööri Jani Kiiskilä 31.10.2019.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016/ §73.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Parinsalon ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualan maanomistajat
- Suunnittelualaaseen 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.12.2019-10.1.2020 välisenä aikana.

Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosta ja Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta ilmoittivat, että niillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pirkanmaan ELY-keskus antoi kommentin, jossa kehoitettiin huolehtimaan, että kaikki kaava-alueen tontit muodostetaan pinta-alaltaan Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisiksi.

Kaavaluonnos

Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Valmisteluaineistosta on mahdollista kertoa mielipide. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaluonnosta tarkistetaan.

Kaavaehdotus

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus. Nähtävänä olosta ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänäolon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot lautakunnilta ja viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena tarkistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusoikeutta ja kaavamääräyksiä voimassa olevan lainsäädännön ja Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisiksi siten, että se vastaa maanomistajan tarpeita ja huomioi riittävästi alueen luonto- ja maisema-arvoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus vastaa voimassa olevan kaavan mitoitusta. Rakennuspaikkojen määrä ja vapaan rantaviivan määrä säilyvät ennallaan. Koko voimassa olevan ranta-asemakaavan rantaviivan pituus Parinsalossa on noin 2,2 km. Rantaviivasta on rakennettua noin 1,2 km (54%) ja vapaata rantaviivaa noin 1,0 km (45%).

Rakennusoikeuden osoittaminen ranta-asemakaavassa

Rakennusoikeuden määrittämisen lähtökohtana on Pälkäneen rakennusjärjestys, jonka mukaan ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m².

Rakennusjärjestyksen mukaan rannalla olevan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m² ja vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan vähintään 50 metriä.

Ranta-asemakaavan muutoksessa rakennuspaikkojen kokoa on tarvittaessa laajennettu siten, että ne ovat vähintään 3000 m² ja kunkin rakennuspaikan rantaviiva on vähintään 50 metriä.

Rakennusoikeutta on osoitettu 170-280 kerrosalaneliömetriä seuraavasti:

- Rakennuspaikan tonttitehokkuus on enintään 4%.
- Alle 4500 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeutta on osoitettu 170 kerrosalaneliömetriä (140 + sa30).
- Yli 4500 m²:n rakennuspaikoille 200 kerrosalaneliömetriä (140 + t30 + sa30).
- Yli 6000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeutta on osoitettu 250 kerrosalaneliömetriä (140 + t80 + sa30).
- Yli 7000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeutta on osoitettu 280 kerrosalaneliömetriä (150 + t100 + sa30).

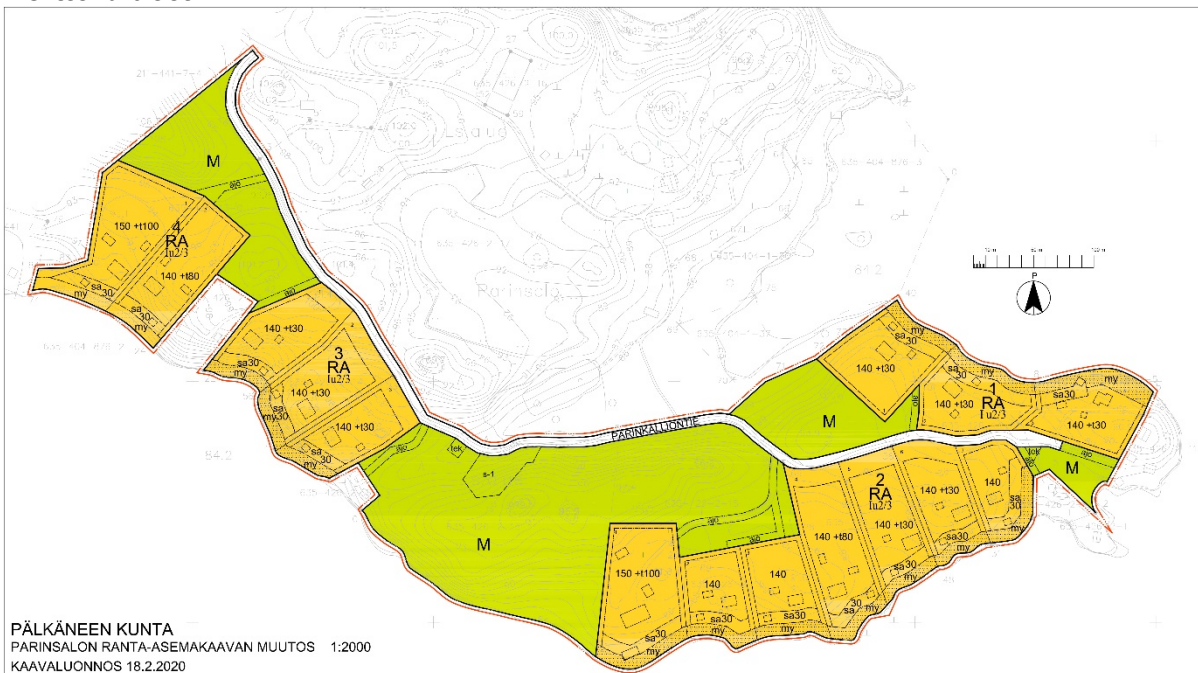
- Suurempi loma-asunnon rakennusoikeus 150 kem² koskee kahta suurinta, yli 7000 m²:n rakennuspaikkaa, joilla myös voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on enemmän rakennusoikeutta kuin muilla rakennuspaikoilla.
- Saunan rakennusoikeudeksi on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti osoitettu kaikilla rakennuspaikoilla 30 kerrosalaneliometriä vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Osasta rakennuspaikoista on osoitettu rakennusoikeutta, jonka saa käyttää vain talousrakennuksiin (+t30, +t80 ja +t100 rakennuspaikan pinta-alasta riippuen). Tarpeena talousrakennuksien rakentamiselle ovat majoitustarpeet, autotallitarpeet ja harrastuksiin liittyvät tarpeet. Talousrakennuksiin sijoittuvat majoitus- ja harrastustilat mahdollistavat laajemman perhepiirin, ystävien tai useamman sukupolven oleilun loma-asunnolla yhtä aikaa.

MRL 54 ja 73 § sisältövaatimusten huomioiminen

MRL 54 § ja 73 §:ssä säädettyjen ranta-asemakaavaa koskevien erityisien luonnonympäristön, virkistystarpeiden ja maisema-arvojen sisältövaatimusten huomioimiseksi Parinsalon ranta-asemakaavan muutoksessa on:

- Luonnonsuojelulain 29§:n mukainen alue on osoitettu suojeltavaksi (s-1).
- Rakentamattoman rantaviivan pituus säilyy samana kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakentamaton ranta-alue on jätetty kaavamuutosalueen ulkopuolelle.
- Ranta-alue määrätty säilytettäväksi puustoisena. Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan avohakkuu on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

Korttelialueet



Asemakaavassa on osoitettu 4 lomarakennusten korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Rakennuspaikkoja on yhteensä 15.

Kaikissa kortteleissa on suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi määrätty I u2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta määritettäessä on huomioitu kaavoitettavan alueen koko, rakennuspaikkojen koko ja rakennuspaikoille jäävä vapaa piha-alue. Rakennusoikeutta on osoitettu seuraavasti:

- 140-150 kem², jonka voi käyttää loma-asuinrakennuksia, talousrakennuksia tai saunarakennuksia varten
- 30-100 kem², jonka voi käyttää vain talousrakennuksia varten
- 30 kem², jonka voi käyttää rantasaunaa varten.

Rakennusten rakennusalat on osoitettu vähintään 20 metrin etäisyydelle rannasta. Saunan rakennusalat on osoitettu vähintään 10 metrin etäisyydelle rannasta. Rakennusalojen sisään on osoitettu ohjeelliset rakennusalat havainnollistamaan osoitettua rakennusoikeutta.

Muu osa kaavasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Ranta-alue, jolla on erityistä merkitystä maiseman kannalta, on osoitettu alueen osaksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (my). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-alueen leveys on 10 metriä.

Olemassa oleva tie, Parinkalliontie, on osoitettu katualueena. Tarvittavat tiet rakennuspaikoille on osoitettu ajoyhteytenä M-alueen kautta (ajo).

Yhteenveto tonteista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli	Rakennus- paikka	Pinta-ala	Rakennus- oikeus	Rantaviivan pituus
1	1	5662	200	63
	2	5047	200	74
	3	5454	200	106
2	1	7484	280	85
	2	4005	170	64
	3	4487	170	63
	4	6901	250	61
	5	5524	200	54
	6	4807	200	50
	7	3781	170	46
3	1	5481	200	52
	2	5867	200	51
	3	4723	200	51
4	1	7462	280	64
	2	6158	250	50

Tonttitehokkuus on keskimäärin e=0,04.

5.2 Kaavan vaikutukset



Havainnekuva ranta-asemakaavan muutoksesta.

Yhdyskuntarakenne	<p>Kaavamuutoksessa säilyy voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakenne ennallaan.</p> <p>Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen pinta-ala ja rakennusoikeus kasvavat.</p>
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<p>Kaavamuutos parantaa kaavamuutosalueeseen kuuluvien lomarakennuspaikkojen käytettävyyttä ja rakentamismahdollisuuksia.</p> <p>Kaavamuutos vastaa loma-asumisen muuttuneisiin tarpeisiin.</p>
Ekologisuus ja taloudellisuus	<p>Väljästä rakenteesta ja syrjäisestä sijainnista johtuen tehokkuus ei täytä ekologisesti tehokkaalle yhdyskuntarakenteelle yleisesti asetettuja vaatimuksia.</p> <p>Tonttien väljä mitoitus ja kaavamääräykset mahdollistavat alueelle toteutettavan ekologisesti kestävästä rakentamisesta. Tonteilla on riittävästi tilaa hulevesien imeyttämiseen ja jätevesien lainmukaiseen käsittelyyn. Väljät tontit mahdollistavat ilmansuuntien huomioimisen ja passiivisen lämpöenergian hyödyntämisen rakentamisessa.</p>
Virkistys	<p>Alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet. Rakentamattomana kaava-alueesta säilyy 43,5%. Kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävästä alueesta Parinsalossa valtaosa on rakentamisen ulkopuolella olevaa metsää. Näiltä osin kaava säilyy ennallaan.</p>

	<p>Rakennuspaikkojen laajentaminen heikentää mahdollisuuksia käyttää aluetta yleiseen virkistykseen.</p> <p>Vesistön läheisyys lisää ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksia.</p>
Rantaviiva	Rakentamattoman rantaviivan pituus säilyy ennallaan.
Liikenne	Rakennuspaikkojen lohkomisen yhteydessä tulee muodostaa tieoikeudet niille rakennuspaikoille, joilla ei ole olemassa tieoikeutta.
Luontoarvot	<p>Jalopuumetsikön osoittaminen kaavassa alueeksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (LSL 29§), turvaa kohteen säilymistä.</p> <p>Luontoselvityksessä mainittu kallioalue kaava-alueen länsireunassa on rajattu rakennuspaikan ulkopuolelle, mikä parantaa kallion luonnonympäristön säilymistä.</p>
Maisema	<p>Puustoinen rantavyöhyke parantaa mahdollisuuksia sovitaa rakentaminen maisemaan.</p> <p>Korkeimmat alueet on jätetty rakennuspaikkojen tai rakennusalojen ulkopuolelle.</p> <p>Parinkalliontien varressa on rakennusalat rajattu siten, että tien varressa säilyy 15 metriä leveä rakentamaton vyöhyke.</p>
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	Kaavamuutos ei muuta kantatilan mitoitusta. Rakennusoikeuden lisäys on rajattu koskemaan talousrakennuksia. Kaava ei aseta samaan kantatilaan kuuluvia tai saman järvalueen maanomistajia huonompaan asemaan.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Loma-asuntojen korttelialue.



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

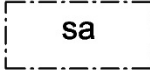
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

140

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



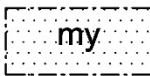
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunan.



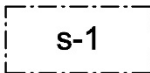
Kunnallisteknisten laitteiden sijoituspaikaksi varattu alueen osa.



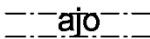
Ohjeellinen rakennusala.



Alueen osa, jolla on maisema-arvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.



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



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.

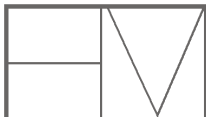
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

Alueen vesihuolto on järjestettävä kiinteistökohtaisesti. Kiinteistöjen jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Nokiolla 18.2.2020

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen