

PÄLKÄNE

Tilat Pirttiranta 635-433-1-47 ja Kurjenmiekkä 635-433-1-48 sekä osa tiloista Mattila 635-433-1-43, Simmilä 635-433-1-49, Hopsimaa 635-433-1-50 ja Erkkilä 635-433-1-51

Roine

MATTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



KAAVASELOSTUS

18.12.2017

Kaavaselostus koskee 18.12.2017 päivättyä Mattilan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavakarttaa.

1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Mattilan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus
Kunta: Pälkäne (635)
Tilat: Pirttiranta 635-433-1-47 ja Kurjenmiekkä 635-433-1-48 sekä osa tiloista Mattila 635-433-1-43, Simmilä 635-433-1-49 ja Hopsimaa 635-433-1-50 ja Erkkilä 635-433-1-51

Kaavan laadittajat: Leena Jaakkola (tilan Erkkilä 1-51 omistaja), Antti Jaakkola (tilan Hopsimaa 1-50 omistaja), Erika Väykkynen (tilan Simmilä 1-49 omistaja), Terhi ja Antti Palomäki (tilan Kurjenmiekkä 1-48 omistajat), Paavo Mikkolainen (tilan Pirttiranta 1-47 omistaja) ja Jussi Jaakkola (tilan Mattila 1-43 omistaja)

Kaavan laadittajien yhteyshenkilö: Antti Palomäki, puh. 050-65617, sposti: antti.i.palomaki@gmail.com

Kaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa / maanmittausins. (AMK) Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
puh. 040 162 9193, sposti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Vireille tulo: Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireille tulosta kuulutettiin 3.12.2014.

Kaava-alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kunnan Seitsyen kylässä, n. 7 km Pälkäneen kirkonkylän keskusta länteen. Suunnittelualueeseen kuuluu 520 m Roineen vesistön Tossanselän Putkilahten rantaviivaa.



Kaavan tarkoitus: Mattilan ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kaavan vanhojen loma-asuntotonttien tonttikohtaisen kokonaisrakennusoikeuden määrän nostaminen Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m²:iin. Ranta-asemakaavan laajentaminen koskee Pirttirannan tilan 635-433-1-47 aiemmin kaavoittamatonta osaa. Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on muodostaa Pirttirannan nykyisen tilan 635-433-1-47 alueesta kaavallinen loma-asuntotontti. Kaavan loma-asuntotonttien rajauksissa huomioidaan alueen nykyiset kiinteistöolosuhteet.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Pälkäneen kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 15.2.2018 §5.

Voimaantulo: 25.4.2018

SISÄLLYSLUETTELO

2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 RANTA-ASEMAKAAVA	4
2.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	10
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 KAAVAN RAKENNE JA YLEISPERUSTELU	15
5.1.1 Mitoitus	15
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	16
5.3 ALUEVARAUKSET	16
5.3.1 Korttelialueet	16
5.3.2 Muut alueet	18
5.3.3 Ajoyhteydet	19
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset	20
5.4.4 Yhdyskuntarakenne	20
5.4.5 Taloudelliset vaikutukset	21
5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	21
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	21
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	22
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvityksen täydennys
3. Muinaisjäännösinventointi
4. Viranomaisneuvottelun 11.6.2014 muistio
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Kooste luontoselvityksen osallispalautteesta vastineineen
7. Kooste ehdotusvaiheen osallispalautteesta vastineineen

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulovaihe

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajien aloitteesta vuonna 2012.

Luontoselvityksen täydennyksen laatiminen (raportti valmistui 8.8.2013).

11.6.2014 järjestettiin Pirkanmaan ELY-keskuksessa kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, 77 §, MRA 18 §). Läsnä olivat Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pälkäneen kunnan edustajat, maanomistajan edustaja sekä kaavan laatija. Neuvottelumuistio on liitteenä 4.

Muinaisjäännösinventointi laadittiin syksyllä 2014.

Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin 3.12.2014 Sydän-Hämeen lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla. Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 3.12.–31.12.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyi 8.6.2017 (§189) kaavaluonnoksen ja päätti asettaa sen 30 vrk:n ajaksi nähtäville.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin 30 vrk:n ajan julkisesti nähtävillä 9.8.-8.9.2017. Pirkanmaan ELY- keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristöterveys antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liiton edustaja ilmoitti, ettei liitto anna lausuntoa kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Ehdotusvaihe

Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyi 12.10.2017 (§294) kaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti 30 vrk:n ajaksi nähtäville, sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotus pidettiin 30 vrk:n ajan julkisesti nähtävillä 25.10. - 24.11.2017. Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristöterveys, Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan ELY- keskuksen edustajat ilmoittivat, että liitto ja ELY- keskus eivät anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia nähtävillä olon aikana.

Pirkanmaan maakuntamuseolla, Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristöterveydellä, Pälkäneen kunnan teknisellä lautakunnalla ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolla ei ollut huomautettavaa ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalue sijaitsee Pälkäneen kunnan Seitsyen kylässä, Roiheen vesistön Tossanselän Putkilahden rannalla. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan Mattilan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 2 tontteja 1 ja 2, loma-asuntojen korttelin 3 tonttia 1 ja korttelin 5 tontteja 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-

asemakaavan muutos koskee kokonaan tilaa Kurjenmiekka 1-48 sekä osaa tiloista Mattila 1-43, Pirttiranta RN:o 1-47, Simmilä 1-49, Hopsimaa 1-50 ja Erkkilä 1-51. Ranta-asemakaavan laajennus (uusi ranta-asemakaava) koskee osaa tilasta Pirttiranta 1-47.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu loma-asuntojen korttelit (**RA, RA-1**) 3 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta (**M**). Loma-asuntojen kortteliin 3 on osoitettu neljä ja loma-asuntojen kortteliin 5 kaksi omarantaista loma-asuntotonttia. Yhteensä kaavan muutoksella ja laajennuksella on osoitettu kuusi loma-asuntotonttia, joiden tontikohtainen rakennusoikeus on 170 k-m²/tontti.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaava toteutuu maanomistajien hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajien määräämän aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumisesta valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kunnassa Roineen vesistön Tossanselän Putkilahden rannalla. Alueelle kuljetaan Seitsyentien kautta. Pirttirannan tila 635-433-1-47 sekä tähän kaava-alueeseen kuuluvat Simmilän 635-433-1-49 ja Erkkilän 635-433-1-51 tilan osat muodostavat kukin yhden jo rakentuneen lomarakennuspaikan. Hopsimaan tilan 635-433-1-50 tähän kaavamuutokseen kuuluvalla alueella sijaitsee kaksi jo rakentunutta lomarakennuspaikkaa ja myös Kurjenmiekan tilan 635-433-1-48 vanhan kaavan mukaisen loma-asuntotontin rakentamista on valmisteltu rakentamalla tontille tie ja tuomalla tontille vesijohto sekä sähkö. Mattilan tilan 635-433-1-43 kaava-alueeseen kuuluvat osat ovat metsätalousalueita.

Kahdesta osasta muodostuvan suunnittelualan kokonaispinta-ala on 3,96 ha ja siihen kuuluu 520 m rantaviivaa. (Kuva 1)



Kuva 1. Suunnittelualan osien likimääräiset rajaukset on esitetty punaisella viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Alueen voimassa olevaa ranta-asetusta varten on laadittu luontoselvitys vuonna 1998 (Hannu Alén). Suunnittelun alueen naapurituloille on laadittu ranta-asetusta varten muutoksia vuosina 2004 ja 2006, jolloin luontoselvitystä on päivitetty ko. tilojen osalta. Tätä kaavamutosta varten on myös laadittu luontoselvityksen täydennys (8.8.2013 Henna Koskinen / Hannu Alén), jossa alueen luonnonympäristöä on kuvattu mm. seuraavasti:

Tarkastelualueen metsä oli varttunutta, pääasiassa havupuuvältaista kangasmetsää, eikä alueella havaittu merkkejä tehdyistä metsänhoidollisista toimenpiteistä edellisten tarkistusten jälkeen. Tarkastelualueella tavattiin ympäristölle hyvin tyypillisiä kasveja, kuten metsäkortetta, vadelmaa, sananjalkaa ja mesiangeroa.

Seitsyentien pohjoispuolen lehtipuuvältaisella alueella tavattiin paikoin runsaasti lehtoneidonvaippaa, joka on luonnonsuojeluasetuksen mukainen rauhoitettu laji, kuten Seitsyentien eteläpuoleiselta sekametsäalueelta tavattu valkolehdokkin (Kuva 2).

Luontoselvityksen täydennyksessä tarkastelualueelta kuultiin ympäristölle tyypillisten lintujen, kuten peipon, räkättirastaan, kirjosisiepon, västäräkin, hippiäisen ja punarinnan laulua. Järvellä havaittiin kala- ja harmaalokkeja sekä rantasipi, joka luokitellaan vuoden 2010 uhanalaisuusarvioinnissa silmälläpidettäväksi lajiksi.



Kuva 2. Luontoselvityksen täydennyksen aluerajaus. Lehtoneidonvaipan esiintymisalue merkitty vihreällä rasterilla ja valkolehdokin yksittäishavaintopaikka violetilla nuolella.

Luontoselvityksen täydennyksen mukaan rakennusoikeuden nosto nykyisillä rakennuspaikoilla ei aiheuta vähäistä suurempia vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Luonnonsuojelu ja Natura 2000

Suunnittelun alueella tai sen lähiympäristössä ei ole toteutettuja suojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia kohteita. Tehtyjen luontoselvitysten perusteella alueella ei myöskään ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä.

Pinta- ja pohjavedet

Roine on Kokemäenjoen vesistöalueeseen kuuluva kirkasvetinen järvi Pirkanmaalla lähinnä Kangasalan ja osaksi myös Pälkäneen kunnan alueella. Roine laskee eteläosastaan Mallasveteen, joka edelleen laskee Valkeakosken kanavan kautta Vanajaveteen. Roineen pinta-ala on n. 50 km², ja sen keskiisyvyys on 8,3 metriä. Roineen vesi on kirkasta ja vain vähän rehevöitynyttä.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Isokangas-Syrjänharjun I-luokan pohjavesialue (0463551) sijaitsee n. 4 km suunnittelualueesta itään. (MML, Paikkatietoikkuna).

Virkistys

Suunnittelualue on maanomistajien yksityisessä virkistyskäytössä. Suunnittelualueella ei sijaitse erityisiä yleiseen virkistykseen soveltuvia kohteita. Roineen vesistö tarjoaa reittivesistönä erinomaiset mahdollisuudet vesistön virkistyskäyttöön.

Suunnittelualueen pohjoispuolella osoitteessa Seitsyentie 430 sijaitsee Pälkäneen seurakunnan Seitsyen leirikeskus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella ei sijaitse vakituista asutusta. Suunnittelualueen vanhat rakennuspaikat ovat vapaa-ajan käytössä.

Pohjoisemman suunnittelualueen osan Seitsyentien varteen sijoittuvat neljä loma-asuntotonttia ovat jo rakentuneita. Pirttirannan tila 635-433-1-47 sekä tähän kaava-alueeseen kuuluva Simmilän 635-433-1-49 tilan osa muodostavat kumpikin yhden jo rakentuneen lomarakennuspaikan (Kuvat 3 ja 4). Hopsimaan tilan 635-433-1-50 tähän kaavamuutokseen kuuluvalla alueella sijaitsee kaksi jo rakentunutta loma-asuntoa (Kuvat 5 ja 6). Myös eteläisemmällä suunnittelualueen osalla sijaitseva Erkkilän tilan 635-433-1-51 loma-asuntotontti on jo rakentunut (kuva 7). Rakentamista on valmisteltu myös Kurjenmiekkan tilan 635-433-1-48 muodostamalla loma-asuntotontilla rakentamalla tontille tie, poistamalla rakennuspaikalta puustoa ja tuomalla tontille vesijohto sekä sähkö (kuva 8).

Jo rakentuneilla tonteilla on loma-asuntojen lisäksi erilaisia piharakennuksia. Rakennuspaikkojen rakennusten välitön lähiympäristö on muokattua pihapiiriä, mutta tonteilla on säilytetty myös luonnonmukaisia alueen osia ja rakennusten ja rannan välissä on säilytetty suojapuustoa.



Kuva 3. Tilan 1-49 rakennuskantaa.



Kuva 4. Tilan 1-47 loma-asunto.



Kuva 5. Tilan 1-50 eteläisempi loma-asunto.



Kuva 6. Tilan 1-50 pohj. loma-asunto.



Kuva 7. Tilan 1-51 rakennuskantaa. Taustalla suunnittelualan pohjoisemman osa-alueen rantaa rakennuksiin.



Kuva 8. Kurjenmiekan tilan 1-48 rakentamisaluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin.

Kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle on laadittu muinaisjäännösinventointi syksyllä 2014 (Mikroliitti Oy, Johanna Stenberg). Inventoinnissa havainnoitiin maastoa kattavasti silmämääräisesti etsien maanpinnalle

näkyviä muinaisjäännöksiä, kuten röykkiötä ja tervahautoja. Alueella tehtiin myös koekuoppia vielä ehjissä ja rakentamattomissa maastonkohdissa maanalaisten muinaisjäännoisten havaitsemiseksi.

Vanhojen karttojen tarkasteluissa tai tehdyissä silmämääräisissä maaston tarkasteluissa ei havainnoidu jälkiä muinaisjäännoksistä. Myöskään tutkimusalueelle tehdyissä koekuoppissa ei saatu muinaisjäännoksiin viittaavia havaintoja.

Muinaisjäännoisinventointi on selostuksen liitteenä 3.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualan peruspalvelut löytyvät Pälkäneen keskustaaajamasta, jonne on matkaa teitse noin 9 km.

Suunnittelualueella ei ole erityistä elinkeinotoiminnallista merkitystä. Suunnittelualueeseen kuuluvat metsäalueet ovat maa- ja metsätalous- sekä kotitarvekäytössä. Välittömässä lähiympäristössä harjoitetaan elinkeinoina maa- ja metsätaloutta.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan Pälkäneen kirkonkylän suunnasta yhdystietä nro 13982 (Onkkaalantie) ja edelleen yhdystietä nro 13983 (Myttäläntie) pitkin. Myttälästä tie jatkuu Seitsyentienä aina suunnittelualueelle saakka. Pohjoisemman suunnittelualan osan neljä vanhaa loma-asuntotonttia rajautuvat Seitsyentiehen. Suunnittelualan eteläisemmälle osalle (voimassa olevan ranta-asemakaavan kortteliin 5) on rakennettu tie Seitsyentieltä lähtien maanmittaustoimituksessa MMLm/12833/33/2012 perustetun kulkuoikeuden mukaisesti.

Suunnittelualan luoteispuolisen niemen rannassa Mattilan tilan 635-433-1-43 alueella (kaavan muutosalueen ulkopuolella) sijaitsee venevalkama, johon kiinteistöillä 635-433-1-18 Tommisaari, 635-433-1-28 Pirttiniemi, 635-433-1-38 Jäkäläkallio, 635-433-1-40 Marila ja 635-433-1-53 Kiviranta on venevalkamaoikeus. Ko. kiinteistöillä on myös tieoikeus ko. venevalkamaan Mattilan tilan 635-433-1-43 alueen kautta.

Tekninen huolto

Suunnittelualan rakennuspaikkoja ei ole liitetty kunnallisen jätevesihuollon piiriin. Alueen rakennuspaikkojen jätevesien käsittely on järjestetty ja tullaan lähtökohtaisesti jatkossakin järjestämään rakennuspaikkakohtaisin ratkaisuin. Simmilän tilan 635-433-1-49 jo rakentunut loma-asuntotontti ja Kurjenmiekkan tilan RN:o 1:48 vielä rakentumaton loma-asuntotontti on liitetty Pälkäneen vesiosuuskunnan vesijohtoon. Alueen kaikki rakennuspaikat on liitetty sähköverkkoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse suojelualueita eikä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

3.1.4 Maanomistus

Tilan Erkkilä 1-51 omistaa Leena Jaakkola
sposti: leena.jaakkola@kotiposti.net

Tilan Hopsimaa 1-50 omistaa Antti Jaakkola
puh. 040-7180253, sposti: antti@hopsi.fi

Tilan Simmilä 1-49 omistaa Erika Valkkyinen
sposti: erika.valkkynen@outlook.com

Tilan Mattila 1-43 omistaa Jussi Jaakkola
sposti: jussigee@gmail.com

Tilan Kurjenmiekka 1-48 omistaa Terhi ja Antti Palomäki
puh. 050-65617, sposti: antti.i.palomaki@gmail.com

Tilan Pirttiranta 1-47 omistaa Paavo Mikkolainen
puh. 0400-636325

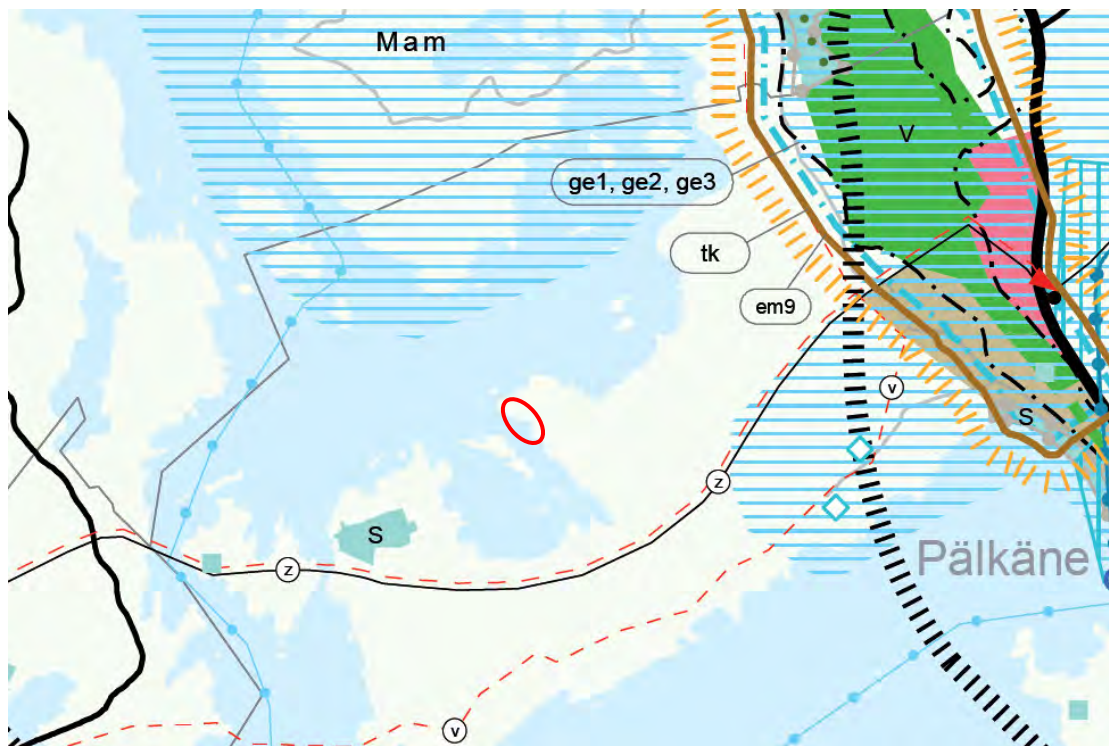
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 29.5.2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040 - maakuntakaavassa ei ole osoitettu merkintöjä ranta-asemakaavan muutosalueelle

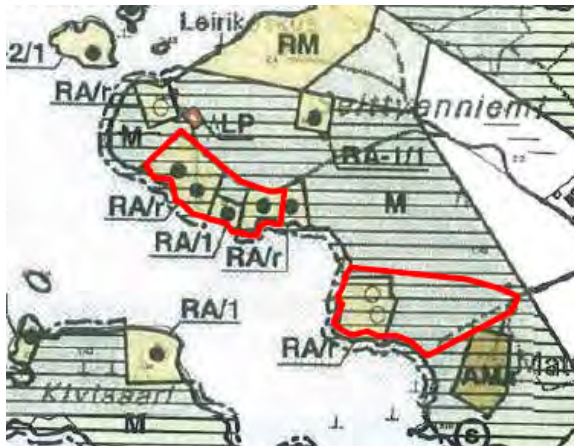


Kuva 9. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Pälkäneen kunnan rantayleiskaava oli luonnoksena yleisesti nähtävillä 18.8.- 30.9.2003 (Kuva 11). Tämän jälkeen yleiskaavoitus ei ole edennyt ja kunnan-valtuusto on päättänyt 9.11.2009 kunnan talouden tasapainottamisohjelmassa luopua rantayleiskaavojen laatimisesta.

Rantayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset lomarakennuspaikat merkinnällä RA/r ja Pirttirannan RN:o 1:47 kiinteistölle olemassa oleva lomarakennuspaikka RA/1. Muilta osin suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).



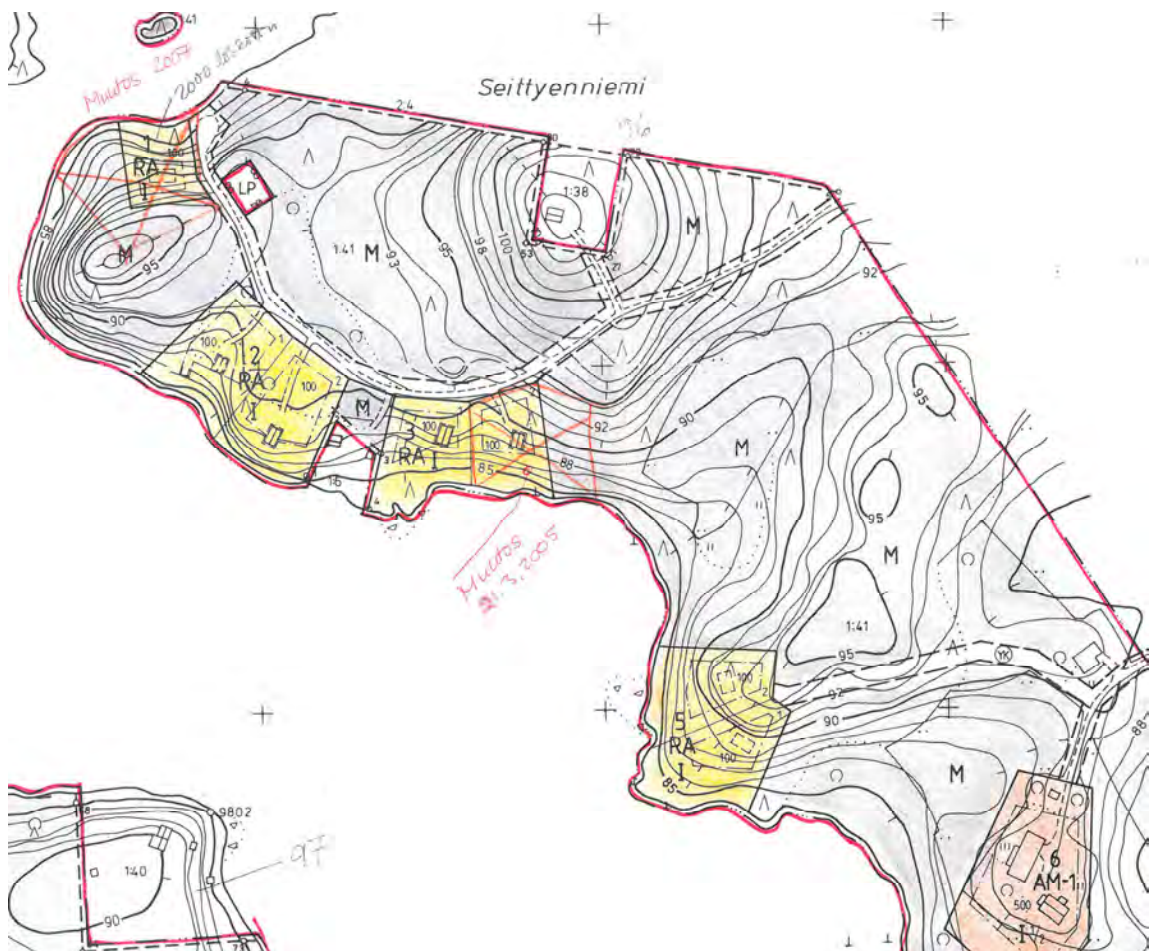
Kuva 10. Ote rantayleiskaavaluonnoksesta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Mattilan tilalle 26.6.2000 vahvistettu ranta-asemakaava lukuun ottamatta osaa Pirttirannan kiinteistöstä (Kuva 12). Ranta-asemakaavassa muutosalueelle on merkitty loma-asuntojen korttelialueita (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Tämä ranta-asemakaavan muutos koskee korttelin 2 tontteja 1 ja 2, korttelin 3 tonttia 1 sekä korttelin 5 tontteja 1 ja 2. Tonteille on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rakennusoikeutta 100 k-m²/tontti. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Mattilan ranta-asemakaavaan on tehty kaavamuutokset vuosina 2005 ja 2007. Korttelin 1 tontin rakennusoikeus on nostettu 140 k-m²:iin vuoden 2005 kaavamuutoksella ja vuoden 2007 kaavamuutoksella on nostettu korttelin 3 tontin 2 rakennusoikeus myös 140 k-m²:iin.

Osalla Pirttirannan tilan 635-433-1-47 ranta-aluetta ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.



Kuva 11. Ote Mattilan voimassa olevasta ranta-asemakaavasta suunnittelualueen osalta.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.2.2017.

Pohjakartta

Ranta-asetakaavan muutos ja laajennusta varten on laadittu 1:2000 –mittakaavainen ranta-asetakaavan pohjakartta (Ympäristösuunnittelu Oy), jonka Valkeakosken kaupungin tontti-insinööri hyväksyi 23.12.2014 kaavan pohjakartaksi.

Olemassa olevat selvitykset ja suunnitteluaineisto

- Pälkäneen arkeologinen perusinventointi (J.Pukkila, V.Laakso, Tampereen museot 1995)
- Voimassa olevan ranta-asetakaavan aineisto (Luontoselvitys, Hannu Alèn, 1998)
- Palomäen ranta-asetakaavan muutoksen aineisto (Luontoselvitys, Hannu Alèn, 2004)
- Mattilankärjen ranta-asetakaavan muutoksen aineisto (Luontoselvitys, Hannu Alèn, 2006)
- Maanmittaustoimituksen MMLm/12833/33/2012 pöytäkirja ja toimituskartta

Ranta-asetakaavaa varten laaditut selvitykset

- Voimassa olevan ranta-asetakaavan luontoselvityksen täydennys (Henna Koskinen ja Hannu Alèn 2013)
- Muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy, Johanna Stenberg 2014)

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asetakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Ranta-asetakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty, koska maanomistajilla on tarve nostaa pinta-alaltaan suurien ja rakentamiseen hyvin soveltuvien vanhan kaavan mukaisten loma-asuntotonttien rakennusoikeuden määrä (100 k-m²/tontti) Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle (170 k-m²/tontti). Pirttirannan tilan 635-433-1-47 omistaja haluaa muodostaa ranta-asetakaavan muutoksella ja laajennuksella nykyisestä Pirttirannan tilan 635-433-1-47 vanhan rakennuspaikan alueesta kaavallisen loma-asuntotontin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asetakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajien aloitteesta vuonna 2012.

11.6.2014 järjestettiin Pirkanmaan ELY-keskuksessa kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 77§).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Vaikutusalueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Pälkäneen kunta
- Pälkäneen kunnan lautakunnat
 - Tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristöjaosto
- Viranomaiset
 - Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan pelastuslaitos

4.3.2 Vireille tulo

Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla 3.12.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
3.12.2014	Kuulutus kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta Sydän-Häme lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla.
3.12.– 31.12.2014.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä. Pälkäneen kunta pyysi viranomaisilta lausunnot. <ul style="list-style-type: none"> - Pirkanmaan liitto vastasi lausuntopyyntöön, että se ei anna lausuntoa kyseisestä aineistosta, koska kaavan suunnittelualueeseen ei liity maakunnallisia kysymyksiä. - Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että kaava-alueelta ei tunneta sellaisia kulttuuriympäristön arvoja, jotka edellyttäisivät suojelumerkintöjä. Mikäli hanke etenee osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaluonnosta ja -ehdotusta ei ole välttämättöntä lähettää lausunnonlehdelle Pirkanmaan maakuntamuseoon. - Pälkäneen kunnan teknisellä lautakunnalla ei ollut huomautettavaa Mattilan ranta-asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta.
9.8.-8.9.2017	Ranta-asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaava-aineistoista. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä nähtävillä olon aikana.
25.10.- 24.11.2017	Ranta-asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus) kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei esitetty mielipiteitä (muistutuksia).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
11.6.2014	Kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Pirkanmaan ELY-keskuksessa. Neuvottelussa käsiteltiin kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos. <p>Neuvotteluun osallistuivat Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pälkäneen kunnan, maanomistajien sekä kaavan laatijan edustajat. Neuvotteluun oli kutsuttu myös Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo. Neuvottelumuistio on selostuksen liitteenä 4.</p>
9.8.-8.9.2017	Pälkäneen kunta pyysi kaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristöterveys antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liiton edustaja ilmoitti, ettei liitto anna lausuntoa luonnoksesta.

	<p>Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Tampereen kaupungin ympäristöterveydellä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.</p> <p>Pirkanmaan ELY-keskus esitti lausunnossaan, että</p> <ul style="list-style-type: none"> - suunnittelualueen sisään jääville kaavaan kuulumattomille alueille tulisi merkitä viitteellisesti maankäytön (M, RA) näkyviin, niin kokonaisuus selkeentyisi. - kaava-alueen luoteispuolella, tien päässä sijaitsevalta pysäköintialueelta ja mahdolliselta venevalkama-alueelta kuljetaan mm. saman Mattilan ranta-asemakaavan korttelin 4 tontille läheiseen saareen. Jos näin on, niin alueelle tulisi merkitä kaavaan venevalkama-alue (LV) esim. osoitettuna ko. korttelin käyttöön ja muille oikeutetuille. - uudis-/ lisärakentamisessa, rakennusten sijoittelussa sekä korkeusasemissa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan ja naapuritilojen rakennuskantaan. <p>ELY- keskuksen lausunto huomioitiin kaavaehdotuksen valmistelussa lisäämällä kaavan muutoskartan yhteyteen ote voimassa olevasta kaavatilanteesta / poistuvasta kaavasta kuvamuodossa. Kaavan muutosaluetta ei laajennettu lausunnon perusteella, koska maanomistajalla ei ole tarvetta laatia ranta-asemakaavan muutosta ELY- keskuksen esittämälle tämän kaavamuutosalueen luoteispuolisen venevalkaman alueelle. Lausunnossa esille nostettujen saarialueiden kiinteistöjen kulku- ja venevalkamaoikeudet on jo järjestetty maanmittaustoimituksissa.</p> <p>Lausunto ei myöskään aiheuttanut muutoksia kaavaluonnokseen uudis-/ lisärakentamisen ohjauksen osalta, koska kaavan laatimisen yhteydessä on huomioitu alueen luontoarvot sekä ohjattu rakentamista siten, että alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Lisäksi tonttien rantaan on osoitettu luonnontilaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä, mikä osaltaan turvaa rakentamisen sopeutumista rantamaisemaan vesistön suunnalta tarkasteltaessa.</p>
25.10.- 24.11.2017	<p>Pälkäneen kunta pyysi kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristöterveys, Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan ELY- keskuksen edustajat ilmoittivat, että liitto ja ELY- keskus eivät anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseolla, Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristöterveydellä, Pälkäneen kunnan teknisellä lautakunnalla ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolla ei ollut huomautettavaa ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta.</p>

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa Mattilan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 2 tonttien 1 ja 2, korttelin 3 tontin 1 sekä korttelin 5 tonttien 1 ja 2 tonttikohtainen kokonaisrakennusoikeus Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m²:iin. Tavoitteena on myös muuttaa alueen kulkuoikeudet vastamaan vuonna 2013 tehdyn kiinteistöjen lohkomisen ja tieoikeuksien perustamisen tilannetta. Kulku korttelin 5 tontille 2 (Kurjenmiekkan tilalle 635-433-1-48) osoitetaan kuitenkin tilojen Kurjenmiekka 635-433-1-48 ja Erkkilä 635-433-1-51 omistajien keskinäiseen sopimukseen perustuen tilan 635-433-1-51 (korttelin 5 tontti 1) kautta jo rakentuneen tieyhteyden mukaisesti.

Uuden ranta-asemakaavan laatiminen koskee Pirttirannan tilan 635-433-1-47 aiemmin kaavoittamatonta osaa. Nykyinen Pirttirannan tila 635-433-1-47 on muodostunut 15.10.2008, kun Pirtti-

rannan vanhaan tilaan RN:o 1:6 on liitetty lisäaluetta Mattilan tilasta 635-433-1-43. Pirttirannan vanhan tilan RN:o 1:6 alue (omarantainen lomarakennuspaikka) ei ole ollut mukana Mattilan ranta-asetemakaavassa, mutta Mattilan tilasta 635-433-1-43 Pirttirannan nykyiseen kiinteistöön liitetty lisäalue kuuluu Mattilan vanhan ranta-asetemakaavan alueeseen. Ranta-asetemakaavan / ranta-asetemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Pirttirannan nykyisen tilan 635-433-1-47 alue yhtenä loma-asuntotonttina nykyisen rakentamistilanteen mukaisesti.

Suunnittelussa huomioidaan alueen mahdolliset arkeologiset, luonto- ja maisema-arvot niin, että tarvittaessa ne turvataan kaavoituksen keinoin.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja yleisperustelu

Ranta-asetemakaavan muutos koskee voimassa olevan Mattilan ranta-asetemakaavan loma-asuntojen korttelin 2 tontteja 1 ja 2, loma-asuntojen korttelin 3 tonttia 1 ja korttelin 5 tontteja 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asetemakaavan muutos koskee kokonaan tilaa Kurjenmiekka 635-433-1-48 sekä osaa tiloista Mattila 635-433-1-43, Pirttiranta 635-433-1-47, Simmilä 635-433-1-49, Hopsimaa 635-433-1-50 ja Erkkilä 635-433-1-51. Ranta-asetemakaavan laajennus (uusi ranta-asetemakaava) koskee osaa tilasta Pirttiranta 635-433-1-47.

Ranta-asetemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu loma-asuntojen korttelit (**RA, RA-1**) 3 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta (**M**). Loma-asuntojen kortteliin 3 on osoitettu neljä ja loma-asuntojen kortteliin 5 kaksi omarantaista loma-asuntotonttia. Yhteensä kaavan muutoksella ja laajennuksella on osoitettu kuusi loma-asuntotonttia, joiden tonttikohmainen rakennusoikeus on 170 k-m²/tontti.

Kaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetut Putkilahden pohjoisrannan RA-1- korttelin 3 neljä loma-asuntotonttia ovat jo rakentuneita. Myös eteläisemmälle suunnittelualueen osalle osoitettu loma-asuntokorttelin 5 (RA-1) tontti 1 on jo rakentunut. Rakentamista on valmisteltu myös loma-asuntokorttelin 5 (RA) tontilla 2. Korttelin 3 tonttien 1 ja 3 sekä korttelin 5 tonttien 1 ja 2 alueet on osoitettu kaavassa voimassa olevien kiinteistörajajien mukaisessa laajuudessa. Korttelin 3 loma-asuntotontit 4 ja 5 on osoitettu kaavassa huomioiden nykyiset kiinteistörajat sekä vanha kaavaratkaisu. Kaavalla osoitetut loma-asuntotontit soveltuvat rakennusteknisesti ja ranta-alueen ominaisuuksien puolesta erinomaisesti lomarakentamiskäyttöön.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuuutos koskee osaa 26.6.2000 voimaan tulleesta Mattilan ranta-asetemakaavasta. Kaavamuuoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu voimassa olevassa ranta-asetemakaavassa loma-asuntokorttelit (RA) 2, 3 ja 5, joihin sijoittuu yhteensä viisi tonttia. Tonteilla on rakennusoikeutta 100 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi. Muutoin kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön (M).

Kaavamuuotuksessa rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy voimassa olevan ranta-asetemakaavan mukaisena. Pirttirannan tilan 635-433-1-47 jo rakentuneelle kiinteistölle muodostuu ranta-asetemakaavalla ja ranta-asetemakaavan laajennuksella yksi uusi kaavallinen loma-asuntotontti. Kaikille rakennuspaikoille osoitetaan aiempaa suurempi rakennusoikeus (170 k-m²) Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen tonttikohmaisen rakennusoikeuden enimmäismäärän mukaisesti. Ranta-asetemakaavan muutos nostaa tonttikohmaista rakennusoikeutta 70 k-m²/tontti, yhteensä 350 k-m². Ranta-asetemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitettu Pirttirannan tilan 635-433-1-47 loma-asuntotontti nostaa kaavallisen rakennusoikeuden määrää 170 k-m². Alueen kaavallinen rakennusoikeuden määrä nousee yhteensä 520 k-m².

Ranta-asetemakaavan laajennuksella muodostuu uutta loma-asuntoaluetta (RA) 1570 m² Pirttirannan tilan 635-433-1-47 alueelle. Loma-asuntotonttien rajaaminen kaavamuuotoksella maanmittaus-toimituksessa MMLm/12833/33/2012 määritettyjen kiinteistörajajien mukaisesti lisää loma-

asuntoalueen (RA) pinta-alaa 2812 m² ja vastaavasti maa- ja metsätalousalueen (M) pinta-ala pienenee 2812 m² vanhaan kaavaan verrattuna.

Asemakaavan seurantalomake on liitteenä 5.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu alueen luonnonympäristöön liittyvät erityisarvot. Rauhoitetun lehtoneidonvaipan esiintymisalue Seitsyentien varressa on osoitettu kaavassa luo-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Luo-alue sijoittuu osittain RA-1- korttelin 3 tonttien takaosien alueelle. Luontokohteen alue on kuitenkin rajattu tonttien rakennusalojen ulkopuolelle eikä kaavalla osoitettu rakentaminen vaaranna luontoarvon säilymistä. Kaava-alueella ei ole muutoin erityisiä luonnonympäristön arvoja. Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueelta ei löytynyt uhanalaisia tai muuten erityisesti huomioon otettavia eliölajeja eikä merkittäviä elinympäristöjä. Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden nosto ei aiheuta vähäistä suurempia vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Alueella ei ole erityisiä maisema-arvoja. Kaava-alueen rantamaisema on jo hyvin pitkälti muokautunut rakentamisen myötä. Kaavamuutoksella ja laajennuksella on kiinnitetty huomiota siihen, että myös tuleva tonttien rakentaminen sopeutuu maisemaan, ja että tonteilla ei tehtäisi ympäristöä voimakkaasti muuttavia toimenpiteitä.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavan laatimisajankohtana valtioneuvoston asetuksessa (157/2017). Jätevesien käsittelyn on vähennettävä ympäristöön joutuvaa kuormitusta (orgaaninen aines, kokonaisfosfori ja kokonaistyyppi) asetuksen vaatima määrä eli nykyisin ympäristön kannalta kestäväälle talousjätevesien puhdistustasolle on olemassa raja-arvot. Kun kaavan mukaisten rakennuspaikkojen jätevesien käsittely toteutetaan valtioneuvoston asetuksen vaatimusten mukaisesti, niin kaavan toteutumisella ei ole merkittävää Roineen veden laatua heikentävää vaikutusta.

Kokonaisuutena tarkasteltuna kaavan luonnonympäristön ja maiseman huomioimiselle asetettujen tavoitteiden voidaan arvioida toteutuvan hyvin kaavan maankäyttöratkaisussa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialue (RA-1) 3

Loma-asuntojen korttelialue (RA-1) 3 sijaitsee Seitsyentien varressa. Kaavan muutoksella ja laajennuksella on osoitettu RA-1- kortteliin 3 neljä loma-asuntojen tonttia (tontit 1 ja 3-5).

RA-1- korttelialue 3 muodostuu vanhan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelialueen (RA) 2 tonteista 1-2, loma-asuntojen korttelialueen (RA) 3 tontista 1 ja metsätalousalueesta (M) sekä vanhaan kaavaan kuulumattomasta Pirttirannan tilan 635-433-1-47 vanhan rakennuspaikan alueesta. Vanhan ranta-asemakaavan korttelin 3 tontti 2 ei ole mukana kaavamuutoksessa. Ranta-asemakaavan laajentuessa Pirttirannan tilan 635-433-1-47 alueelle vanhan ranta-asemakaavan korttelialueet 2 ja 3 yhdistyvät samaksi korttelialueeksi. Kaavamuutoksella ja laajennuksella on muodostettu korttelialue 3, koska vanhaa korttelia 3 (tontti 2) on kaavamuutoksen ulkopuolella. Kaavamuutoksella ja laajennuksella poistuu kokonaan loma-asuntojen (RA) korttelialue 2.

RA-1 -korttelin 3 tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet:

Kortteli / tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
Kortteli 3 / tontti 1	3168 m ²	170 k-m ²
Kortteli 3 / tontti 3	2854 m ²	170 k-m ²
Kortteli 3 / tontti 4	4106 m ²	170 k-m ²
Kortteli 3 / tontti 5	4112 m ²	170 k-m ²

Kaikki RA-1- korttelialueen loma-asuntotontit ovat jo rakentuneita. Useiden tonttien vanhat loma-asunnot ja talousrakennukset ovat rakentuneet Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaista 25 m vähimmäisetäisyyttä lähemmäksi rantaa. Nykyisten rakennusten sijainti on huomioitu ja turvattu RA-1- alueen kaavamääräyksiin ja rajaamalla RA-1- korttelin rakennusala kaavassa vanhan kaavan periaatteen mukaisesti siten, että vanhat rakennukset jäävät kaavan rakennusalalle.

RA-1- korttelin kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m², josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Vierasmaja saa olla kooltaan enintään 20 m².

RA-1- korttelin kunkin tontin loma-asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tai kaavassa osoitetulle rakennusalalle. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².

RA-1 –korttelin tonttien kerrosluku on I u 1/2. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun (yksi). Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan (puolet) rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

RA-1- korttelin 3 tonttien 3-5 takaosassa Seitsyentien varressa sijaitseva kaavan luontoselvityksen mukainen rauhoitetun lehtoneidonvaipan esiintymisalue on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Kaavalla määrätään, että luo –alueella esiintyvä rauhoitettu kasvilaji tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

RA-1 –korttelin 3 tonttien rantaan on osoitettu 10 m leveä luonnontilaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä (pisterasteri). Kaavalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Alueella tulee säilyttää suojapuusto. Merkinnän tarkoituksena on varmistaa tonttien rakentamisen ja muun maankäytön sopeutuminen rantamaisemaan.

Loma-asuntojen korttelialueen (RA-1) 3 rakentamista ohjaavat kaavamääräykset perustuvat Pälkäneen kunnan 8.2.2017 voimaan tulleeseen rakennusjärjestykseen sekä rakennusalojen rajausten osalta toteutuneeseen rakentamistilanteeseen sekä vanhaan ranta-asemakaavaan.

Loma-asuntojen korttelialue 5 (RA, RA-1)

Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetulla loma-asuntojen korttelialueella (RA, RA-1) 5 sijaitsee kaksi loma-asuntojen tonttia. Korttelialue muodostuu vanhan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelista (RA) 5. Kortteliin 5 kuljetaan Mattilan tilan 635-433-1-43 alueelle rakennuttua uudehkoa tieyhteyttä pitkin. Tie on rakennettu korttelin 5 tontin 1 läpi tontille 2 saakka perustuen tilojen Kurjenmieikka 635-433-1-48 ja RN:o Erkkilä 635-433-1-51 omistajien keskinäiseen sopimukseen.

Korttelin 5 RA-1 -tontti 1 on jo rakentunut lomarakennuspaikka. Tontin 1 pinta-ala on 3676 m². Tontin vanha loma-asunto / saunamökki on rakentunut Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaista 25 m vähimmäisetäisyyttä lähemmäksi rantaa. Rakennuksen nykyinen sijainti on huomioitu ja turvattu tontilla 1 RA-1- alueen kaavamääräyksiin ja rajaamalla kaavassa osoitettu rakennusala siten, että olemassa oleva rakennus jää kaavan rakennusalalle.

RA-1- korttelinosan tontille 1 saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m², josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Vierasmaja saa olla kooltaan enintään 20 m².

RA-1- korttelinosan tontin 1 loma-asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tai kaavassa osoitetulle rakennusalalle. Erillinen,

kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².

RA-1- korttelinosan tontin kerrosluku on I u 1/2. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun (yksi). Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan (puolet) rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Loma-asuntojen korttelialueen (RA-1) 5 rakentamista ohjaavat kaavamääräykset perustuvat Pälkäneen kunnan 8.2.2017 voimaan tulleeseen rakennusjärjestykseen sekä rakennusalan rajauksen osalta toteutuneeseen rakentamistilanteeseen.

Korttelin 5 RA -tontin 2 pinta-ala on 4372 m². RA-tontille 2 saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m², josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Vierasmaja saa olla kooltaan enintään 20 m².

RA- korttelinosan tontin 2 loma-asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².

RA-korttelinosan tontin 2 kerrosluku on 1/2 k I u 1/2. Roomalainen numero osoittaa kyseisellä tontilla vaihtoehtoiset rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmat sallitut kerrosluvut. Merkintä mahdollistaa rakentamaan puolet rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalaan laskettavasta alasta kellarikerroksessa tai ullakon tasolla.

RA/RA-1- korttelin 5 tonttien rantaan on osoitettu 10 m leveä luonnontilaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä (pisterasteri). Kaavalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Alueella tulee säilyttää suojapuusto. Merkinnän tarkoituksena on varmistaa tonttien rakentamisen ja muun maankäytön sopeutuminen rantamaisemaan.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella on annettu seuraavia rakentamisalueita koskevia yleismääräyksiä:

- Kaavassa esitettyä tonttien lukumäärää ei saa ylittää.
- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Jätevesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan määräysten mukaisesti.
- Tonteilla ei saa suorittaa ympäristöä voimakkaasti muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.
- Tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

5.3.2 Muut alueet

Tonttialueita lukuun ottamatta kaavan muutosalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Maa- ja metsätalousaluevarauksia on osoitettu Mattilan tilan 635-433-1-43 alueelle. Mattilan tilan 635-433-1-43 aluetta on rajattu mukaan kaavan muutosalueeseen ja osoitettu kaavamutoksessa maa- ja metsätalousalueeksi niiltä osin, kuin se on ollut tarpeen kaavan muutosalueeseen kuuluvien tonttien olevien kulkuyhteyksien osoittamiseksi. Maa- ja metsätalousalueiden pinta-ala on yhteensä 1,7353 ha.

M- alueella sijaitsee Seitsyentien varressa kaavan luontoselvityksessä esille tuodun rauhoitetun lehtoneidonvaipan esiintymisalue, joka on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Kaavalla määrätään, että luo- alueen rauhoitetut kasvilajit tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

5.3.3 Ajoyhteydet

Kaavalla osoitetut loma-asuntotontit tukeutuvat olemassa olevaan tiestöön. Kaavan toteuttaminen ei vaadi uusien tieyhteyksien rakentamista.

Loma-asuntojen korttelialueen (RA-1) 3 neljä vanhaa loma-asuntotonttia rajautuvat Seitsyentiehen, joka on osoitettu kaava-alueeseen kuuluvilta osin ajoyhteysmerkinnällä (ajo). Loma-asuntojen korttelialueelle (RA, RA-1) 5 on rakennettu tie Seitsyentieltä lähtien maanmittaustoimituksessa MMLm/12833/33/2012 perustetun kulkuoikeuden mukaisesti. Tämä Mattilan tilan 635-433-1-43 alueelle rakentunut tie on osoitettu kaavassa myös ajoyhteysmerkinnällä (ajo). Tie on rakennettu korttelin 5 tontin 1 läpi tontille 2 saakka ja osoitettu kaavassa ajoyhteysmerkinnällä (ajo) perustuen tilojen Kurjenmiekka 635-433-1-48 ja RN:o Erkkilä 635-433-1-51 omistajien keskinäiseen sopimukseen.

Suunnittelualan luoteispuolisen niemen rannassa Mattilan tilan 635-433-1-43 alueella (kaavan muutosalueen ulkopuolella) sijaitsee venevalkama, johon kiinteistöillä 635-433-1-18 Tommisaari, 635-433-1-28 Pirttiniemi, 635-433-1-38 Jäkäläkallio, 635-433-1-40 Marila ja 635-433-1-53 Kiviranta on venevalkamaoikeus. Ko. kiinteistöillä on myös tieoikeus ko. venevalkamaan Mattilan tilan 635-433-1-43 alueen kautta. Kaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole vaikutusta em. Mattilan tilan 635-433-1-43 alueeseen kohdistuviin maanmittaustoimituksissa perustettuihin venevalkama- ja tieoikeuksiin.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja ympäristöjä tai muuta erityisen arvokasta rakennettua ympäristöä. Kaavan muutos- ja laajennusalueen lähiympäristön rakennettu ympäristö muodostuu lähinnä tavanomaisista lomarakennuspaikoista, Mattilan tilan talouskeskuksen alueesta ja alueen tiestöstä.

Kaavan muutos- ja laajennusalue rajautuu suoraan ainoastaan yhteen korttelin 3 itäpuolella sijaitsevaan vanhaan jo rakentuneeseen loma-asuntotonttiin, joka kuuluu myös alkuperäiseen Mattilan ranta-asemakaavan alueeseen (voimassa olevan kaavan korttelin 3 tontti 2). Kyseiselle naapuritilan loma-asuntotontille on jo tehty tämän kaavamuutoksen kanssa saman sisältöinen kaavamuu- tos, jolla tontin rakennusoikeus on nostettu Pälkäneen kunnan silloisen rantasuunnittelukäytännön mukaiselle tasolle 140 k-m²:iin.

Kaavamuutoksella ja – laajennuksella ei lisätä alueen olemassa olevien rakennuspaikkojen määrää eikä muuteta vanhoja rakennuspaikkoja toiminnallisesti tai käyttötarkoituksen osalta. Kaavan rakentamisalueet tukeutuvat olemassa olevaan tiestöön eikä kaavan toteuttaminen vaadi uusien teiden rakentamista. Myöskään tiestön käyttäjien määrä ei lisäänty nykyisestä. Kaavan muutoksesta- ja laajennuksesta ei aiheudu alueen ja lähiympäristön nykyiselle rakennetulle ympäristölle merkittäviä vaikutuksia.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole toteutettuja suojelun alueita tai Natura 2000 - verkostoon kuuluvia kohteita. Tehtyjen luontoselvityksien perusteella alueella ei myöskään ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä. Kaavassa on huomioitu alueen luonnonympäristöön liittyvät erityisarvot. Rauhoitetun lehtoneidonvaipan esiintymisalue Seitsyentien varressa on osoitettu kaavassa luo-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Luo-alue sijoittuu osittain korttelin 3 loma-asuntotonttien takaosien alueelle. Luontokohteen alue on kuitenkin rajattu tonttien rakennusalojen ulkopuolelle eikä kaavalla osoitettu rakentaminen vaaranna luontoarvon säilymistä. Kaava-alueella ei ole muutoin erityisiä luonnonympäristön arvoja. Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueelta ei löytynyt uhanalaisia tai muuten erityisesti huomioon otettavia eliölajeja eikä merkittäviä elinympäristöjä. Vanhojen lomara-

kennuspaikkojen rakennusoikeuden nostaminen ei vaikuta merkittävästi alueen luonnonympäristöön.

Alueella ei ole erityisiä maisema-arvoja. Kaava-alueen rantamaisema on jo osittain muokkautunut rakentamisen myötä. Kaavamuutoksella ja laajennuksella on kiinnitetty huomiota siihen, että myös tuleva tonttien rakentaminen sopeutuu maisemaan, ja että tonteilla ei tehtäisi ympäristöä voimakkaasti muuttavia toimenpiteitä. Kaavalla osoitettujen tonttien rantaan on osoitettu 10 m leveä luonnontilaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä (pisterasteri). Kaavalla määrätään, että tällä alueella ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä, ja että alueella tulee säilyttää suojapuusto. Kaavalla määrätään myös, että alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia ja, että tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto. Kun lisäksi määrätään, että tonteilla ei saa suorittaa ympäristöä voimakkaasti muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä, niin voidaan arvioida, että kaavalla turvataan ja myös edistetään ranta-alueen maisemakuvan säilymistä.

Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) määrittelee haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien puhdistusvaatimukset kaavan laatimisajankohtana. Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetut tontit sopivat pinta-alojensa ja maasto-olosuhteiden puolesta hyvin tonttikohtaisen jätevesien käsittelyn järjestämiseen. Kaavan mukaisten tonttien toteutuminen ei tule aiheuttamaan suoraan tai välillisesti merkittävää haitallista jätevesikuormitusta Roineen vesialueelle.

Arvioidaan, että ranta-asemakaavan muutoksella osoitettu tonttikohtainen lisärakentaminen sopeutuu kaavan ohjauksen ja kaavamääräysten mukaisesti toteutettuna hyvin rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaavan laadinnan yhteydessä on selvitetty alueen luontoarvot sekä huomioitu ja turvattu ne kaavalla. Kaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole kokonaisuutena tarkasteltuna merkittävää vaikutusta alueen luonnonympäristön nykytilaan.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan muutos- ja laajennusalue on pääosin jo rakentunutta ympäristöä. Alueen rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy vanhan ranta-asemakaavan ja Pirttirannan tilan osalta jo toteutuneen rakentamistilanteen mukaisena. Tonttikohtaisen rakennusoikeuden määrän lisäys ei vaikuta merkittävästi lähiympäristön olevaan loma-asutukseen tai lähiympäristön vesialueen virkistyskäyttämömahdollisuuksiin nykytilanteeseen verrattuna. Tonttikohtaisen rakennusoikeuden lisäyksen vaikutus esim. alueen tiestön liikennemääriin tai lähiympäristön maa- ja vesialueiden käyttäjämääriin on vähäinen. Kaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole myöskään vaikutusta Mattilan tilan 635-433-1-43 alueeseen kaavan muutosalueen ulkopuolella kohdistuviin maanmittaustoimituksissa perustettuihin muiden kiinteistöjen venevalkama- ja tieoikeuksiin.

Arvioidaan, että kokonaisuutena kaavamuutoksesta ja kaavan laajennuksesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna.

5.4.4 Yhdyskuntarakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella nostetaan pääosin jo rakentuneiden lomiasuntotonttien rakennusoikeuden määrää. Alueen rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy voimassa olevan ranta-asemakaavan ja Pirttirannan tilan osalta jo toteutuneen rakentamistilanteen mukaisena. Rakennuspaikoille on jo rakentunut tiestö, ne on liitetty sähköverkkoon ja niille on rakennettu kiinteistökohtainen vesihuolto. Kaava-alueen rannanosilla ei ole nykyisestä rakentamistilanteesta johtuen merkitystä jokamiehenoikeuksin tapahtuvan liikkumisen kannalta.

Ranta-asemakaavan laajentuminen Pirttirannan tilan vanhalle lomarakennuspaikalle yhdisti kaavateknisesti vanhan ranta-asemakaavan kaksi lomiasuntokorttelia yhdeksi lomiasuntojen korttelialueeksi 3. Kaavamuutoksella ja laajennuksella osoitetut rakentamisalueet muodostavat yh-

dyskuntarakenteellisesti kaksi yhtenäistä loma-asuntokorttelia. Kaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole vaikutusta ranta-alueen olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-alueiden rakennusoikeuden määrittäminen kaavalla jäsentää ja turvaa ranta-alueisiin liittyvät taloudelliset arvot. Voidaan arvioida, että kaavan muuttaminen ja uuden kaavan laatiminen nostavat kaava-alueen kiinteistöjen arvoa.

5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee huomioiduksi tässä kaavahankkeessa siten, että kaavamutoksella ja -laajennuksella nostetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten tonttien ja Pirttirannan tilan vanhan lomarakennuspaikan rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle (170 k-m²) ominaisuuksiltaan rantarakentamiseen hyvin soveltuvilla loma-asuntotonteilla. Tonttien suuri pinta-ala ja rakennustekninen sopivuus rantarakentamiseen on osaltaan perusteena kunnan rakennusjärjestyksen mukaisen tonttikohtaisen enimmäiskerrosalan osoittamiselle.

Arvioidaan, että tällä ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella ei vaikeuteta Pälkäneen muiden ranta-alueiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää ranta-alueitaan vastavalla tavalla ominaisuuksiltaan samankaltaisissa olosuhteissa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole mitään erityisiä kaavan toteutumiseen vaikuttavia häiriötekijöitä eikä kaavalla tällaisia häiriötekijöitä synny.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m², josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Vierasmaja saa olla kooltaan enintään 20 m².

Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

Tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m², josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Vierasmaja saa olla kooltaan enintään 20 m².

Loma-asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tai kaavassa osoitetulle rakennusalueelle. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².

M

Maa- ja metsätalousalue.

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

—

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

3

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.

1/2 k l u 1/2

Roomalainen numero osoittaa vaihtoehtoiset rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmat sallitut kerrosluvut. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. / Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

170

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

—

Rakennusala.

—

Ajoyhteys.

—

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen rauhoitetut kasvilajit tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

—

Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Alueella ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Alueella tulee säilyttää suojapuusto.

—

Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Jätevesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan määräysten mukaisesti.

Tonteilla ei saa suorittaa ympäristöä voimakkaasti muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

Tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonomukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava toteutuu maanomistajan hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajan määräämän aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 18.12.2017

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK)



Niina Järvinen
maanmittausinsinööri (AMK), FM



PÄLKÄNE

MATTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

28.5.2014, 22.10.2014, 4.5.2017, 26.9.2017, 18.12.2017



SISÄLLYLUETTELO

1. TUNNISTETIEDOT.....	3
2. SUUNNITTELUALUE JA NYKYINEN MAANKÄYTTÖ.....	3
3. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET.....	4
4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	5
5. VAIKUTUSALUE.....	7
6. OSALLISET.....	7
7. KAAVAPROSESSI.....	7
8. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET.....	8
9. AIKATAULU.....	9
10. YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE.....	9

1. TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi	Mattilan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus
Kunta	Pälkäne (635)
Tilat	Pirttiranta 635-433-1-47 ja Kurjenmiekka 635-433-1-48 sekä osa tiloista Mattila 635-433-1-43, Simmilä 635-433-1-49 ja Hopsimaa 635-433-1-50 ja Erkkilä 635-433-1-51.
Kaavan laadittajat	Leena Jaakkola (Tilan Erkkilä 1-51 omistaja) sposti: leena.jaakkola@kotiposti.net Antti Jaakkola (Tilan Hopsimaa 1-50 omistaja) puh. 040-7180253, sposti: antti@hopsi.fi Erika Väikkynen (Tilan Simmilä 1-49 omistaja) sposti: erika.valkkyinen@outlook.com Jussi Jaakkola (Tilan Mattila 1-43 omistaja) sposti: jussigee@gmail.com Terhi ja Antti Palomäki (Tilan Kurjenmiekka 1-48 omistajat) puh. 050-65617, sposti: antti.i.palomaki@gmail.com Paavo Mikkolainen (Tilan Pirttiranta 1-47 omistaja) puh. 0400-636325 Kaavan laadittajat sitoutuvat Pälkäneen kunnanhallituksen 16.3.2016 (§54) hyväksymiin ranta-asemakaavan laatimisen periaatteisiin.
Kaavan laatija	Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa / maanmittausinsinööri (AMK) Arto Remes Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 Hämeenlinna puh. 040 162 9193 sposti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

2. SUUNNITTELUALUE JA NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kunnan Seitsiön kylässä, noin 7 km Pälkäneen keskustasta länteen. Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan 3,96 ha ja siihen kuuluu 520 m Roineen Putkilahden rantaviivaa. Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus laaditaan tiloille Pirttiranta 635-433-1-47 ja Kurjenmiekka 635-433-1-48 sekä osalle tiloista Mattila 635-433-1-43, Simmilä 635-433-1-49 ja Hopsimaa 635-433-1-50 ja Erkkilä 635-433-1-51. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan kaavan loma-asuntojen kortteleita 2, 3 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kurjenmiekan ja Mattilan kiinteistöjä lukuun ottamatta kiinteistöt ovat rakentuneita ja niillä sijaitsee loma- sekä talousrakennuksia.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus



Kuva 2. Yleissijaintikartta

Suunnittelualueen osat on rajattu likimäärin kuvan 1 karttaan punaisella viivalla ja suunnittelualueen yleissijainti kuvan 2 karttaan punaisella ympyrällä.

3. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Ranta-asetuksen muutoksen tavoitteena on nostaa Mattilan ranta-asetuksen loma-asuntojen korttelin 2 tonttien 1 ja 2, korttelin 3 tontin 1 sekä korttelin 5 tonttien 1 ja 2 tontti-kohtainen kokonaisrakennusoikeus Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen ja ranta-suunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m²:iin. Tavoitteena on myös muuttaa alueen kulkuoikeudet vastaamaan vuonna 2013 tehdyn kiinteistöjen lohkomisen ja tieoikeuksien perustamisen tilannetta. Kulku korttelin 5 tontille 2 (Kurjenmiekan tilalle 635-433-1-48) osoitetaan kuitenkin tilojen Kurjenmiekan 635-433-1-48 ja Erkkilä 635-433-1-51 omistajien keskinäiseen sopimukseen perustuen tilan 635-433-1-51 (korttelin 5 tontti 1) kautta jo rakentuneen tieyhteyden mukaisesti.

Uuden ranta-asetuksen laatiminen koskee Pirttirannan tilan 635-433-1-47 aiemmin kaavoittamatonta osaa. Nykyinen Pirttirannan tila 635-433-1-47 on muodostunut 15.10.2008, kun Pirttirannan vanhaan tilaan RN:o 1:6 on liitetty lisäaluetta Mattilan tilasta 635-433-1-43. Pirttirannan vanhan tilan RN:o 1:6 alue (omarantainen lomarakennuspaikka) ei ole ollut mukana Mattilan ranta-asetuksessa, mutta Mattilan tilasta 635-433-1-43 Pirttirannan nykyiseen kiinteistöön liitetty lisäalue kuuluu Mattilan vanhan ranta-asetuksen alueeseen. Ranta-asetuksen / ranta-asetuksen muutoksen tavoitteena on osoittaa Pirttirannan nykyisen tilan 635-433-1-47 alue yhtenä loma-asuntotonttina nykyisen rakentamistilanteen mukaisesti.

Suunnittelussa huomioidaan alueen mahdolliset arkeologiset, luonto- ja maisema-arvot niin, että tarvittaessa ne turvataan kaavoituksen keinoin.

4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtioneuvoston hyväksymät tarkistettavat 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.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 29.5.2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040 - maakuntakaavassa ei ole osoitettu merkintöjä ranta-asemakaavan muutosalueelle

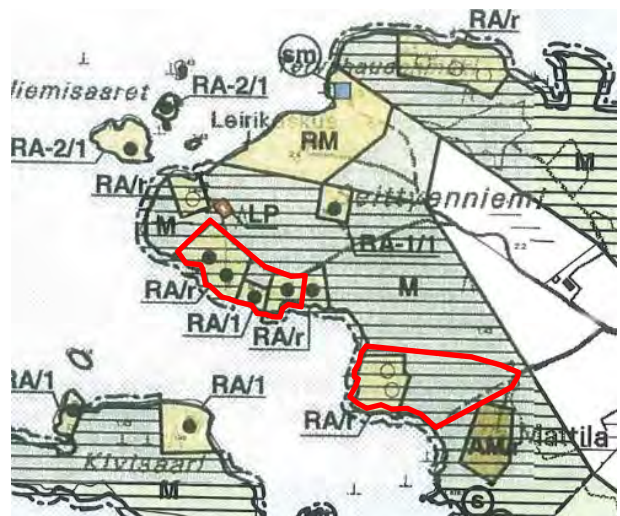


Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti punaisella ympyrällä.

Rantayleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Pätkäneen kunnan rantayleiskaava oli luonnoksena yleisesti nähtävillä 18.8.- 30.9.2003. Tämän jälkeen yleiskaavoitus ei ole edennyt ja kunnanvaltuusto on päättänyt 9.11.2009 kunnan talouden tasapainottamisohjelmassa luopua rantayleiskaavojen laatimisesta.

Rantayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset lomarakennuspaikat merkinnällä RA/r ja Pirttirannan RN:o 1:47 kiinteistölle olemassa oleva lomarakennuspaikka RA/1.



Kuva 4. Ote rantayleiskaavaluonnoksesta.

Ranta-asetakaava

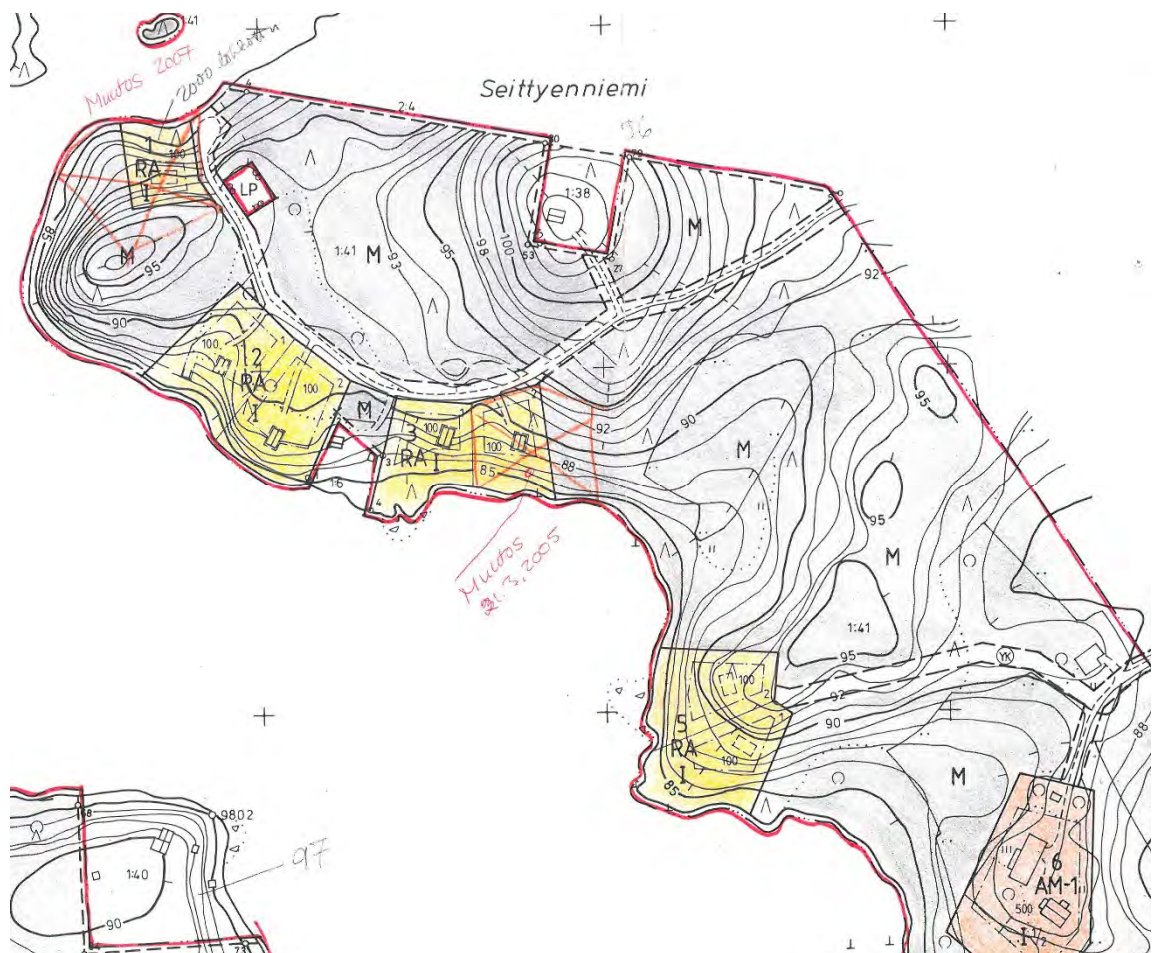
Suunnittelualueella on voimassa Mattilan tilalle 26.6.2000 vahvistettu ranta-asetakaava lukuun ottamatta osaa Pirttirannan kiinteistöstä (Kuva 5). Ranta-asetakaavassa muutosalueelle on merkitty loma-asuntojen korttelialueita (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Tämä ranta-asetakaavan muutos koskee korttelin 2 tontteja 1 ja 2, korttelin 3 tonttia 1 sekä korttelin 5 tontteja 1 ja 2. Tonteille on osoitettu voimassa olevassa ranta-asetakaavassa rakennusoikeutta 100 k-m²/tontti. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Mattilan ranta-asetakaavaan on tehty kaavamuutokset vuosina 2005 ja 2007. Korttelin 1 tontin rakennusoikeus on nostettu 140 k-m²:iin vuoden 2005 kaavamuutoksella ja vuoden 2007 kaavamuutoksella on nostettu korttelin 3 tontin 2 rakennusoikeus myös 140 k-m²:iin.

Osalla Pirttirannan tilan 635-433-1-47 ranta-aluetta ei ole voimassa olevaa ranta-asetakaavaa.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.2.2017.



Kuva 5. Ote Mattilan voimassa olevasta ranta-asetakaavasta suunnittelualueen osalta.

4.2 Selvitykset ja suunnitteluaineisto

Olemassa olevat selvitykset ja suunnitteluaineisto

- Pälkäneen arkeologinen perusinventointi (J.Pukkila, V.Laakso, Tampereen museot 1995)
- Voimassa olevan ranta-asemakaavan aineisto (Luontoselvitys, Hannu Alèn, 1998)
- Palomäen ranta-asemakaavan muutoksen aineisto (Luontoselvitys, Hannu Alèn, 2004)
- Mattilankärjen ranta-asemakaavan muutoksen aineisto (Luontoselvitys, Hannu Alèn, 2006)
- Maanmittaustoimituksen MMLm/12833/33/2012 pöytäkirja ja toimituskartta

Ranta-asemakaavaa varten laadittavat selvitykset / kaavan pohjakartta

- Voimassa olevan ranta-asemakaavan luontoselvityksen täydennys (Hannu Alèn, Henna Koskinen, 2013)
- Arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy 2014.
- 1:2000 -mittakaavainen ranta-asemakaavan pohjakartta, Ympäristösuunnittelu Oy 2014

5. VAIKUTUSALUE

Ranta-asemakaavan välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat lähimpien naapurikiinteistöjen alueet Seittyenniemessä.

6. OSALLISET

1. Vaikutusalueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

2. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

3. Pälkäneen kunta

4. Pälkäneen kunnan lautakunnat; Tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristöjaosto

5. Viranomaiset

- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan pelastuslaitos

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

7. KAAVAPROSESSI

Vireilletulovaihe	<ul style="list-style-type: none">• Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS)<ul style="list-style-type: none">- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä Pälkäneen kunnantalolla ja kunnan internetsivustolla- Kuulutus Sydän-Hämeen lehdessä ja tiedotus kunnan internetsivustolla
--------------------------	---

Valmisteluvaihe (Luonnosvaihe)	<ul style="list-style-type: none"> • Kunnanhallituksen päätös kaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta • Kuulutus ja tiedottaminen kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta <ul style="list-style-type: none"> - Kuulutus Sydän-Hämeen lehdessä ja tiedotus kunnan internetsivustolla - Kunta lähettää kuulutuksen vanhusneuvostoon sekä naapureille - Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat nähtävillä Pälkäneen kunnantalolla ja kunnan internetsivustolla - Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta • Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta <ul style="list-style-type: none"> - Kunta lähettää sähköisesti lausuntopyynnöt viranomaistahoille sekä kunnan lautakunnille
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Kunnanhallituksen päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta • Kuulutus ja tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta <ul style="list-style-type: none"> - Kuulutus Sydän-Hämeen lehdessä ja tiedotus kunnan internetsivustolla - Kunta lähettää kuulutuksen vanhusneuvostoon sekä naapureille - Kaavaehdotusaineisto on nähtävillä Pälkäneen kunnantalolla ja kunnan internetsivustolla - Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana • Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta <ul style="list-style-type: none"> - Kunta lähettää sähköisesti lausuntopyynnöt viranomaistahoille sekä kunnan lautakunnille • Tarvittaessa viranomaisneuvottelu
Hyväksyminen	<ul style="list-style-type: none"> • Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää Pälkäneen kunnanvaltuusto • Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

8. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

Arvioitavat tekijät	Sisältö
Ympäristövaikutukset	Luonnonympäristön ja maiseman arvot Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet Rakennetun ympäristön arvot Arkeologinen kulttuuriperintö
Sosiaaliset vaikutukset	Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat Virkistystarpeet: veneilijät yms.
Yhdyskuntarakenne	Tiestön rakentamistarve, liikenne Vesihuollon järjestäminen Liittyminen nykyiseen rantarakentamiseen Yhtenäiset vapaat rannat
Taloudelliset vaikutukset	Kiinteistön arvo
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	Tasapuolinen rakennusoikeuden määrä Yhtenäiset suunnitteluperusteet

9. AIKATAULU

Työvaihe	ajankohta
Kuulutus vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	3.12.2014, 3.-31.12.2014
Kaavaluonnos nähtävillä	9.8.- 8.9.2017
Kaavaehdotus nähtävillä	25.10. - 24.11.2017
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 01-02 / 2018

10. YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Ranta-asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Hämeenlinnan toimisto. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kirjallisesti Pälkäneen kunnanhallitukselle.

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa /
maanmittausinsinööri (AMK) Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
puh. 040-1629193
sposti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Pälkäneen kunta:

Kunnanhallitus
Keskustie 1
36600 PÄLKÄNE
Yhteyshenkilö:
Kaavasuunnittelija
Henna Koskinen
puh. 040 737 5390
henna.koskinen@palkane.fi

YMPÄRISTÖSUUNNITTELU JA VISUALISOINTI HENNA KOSKINEN

LUONTOSELVITYKSEN TÄYDENNYS

Pätkäne

Seitty

Henna Koskinen

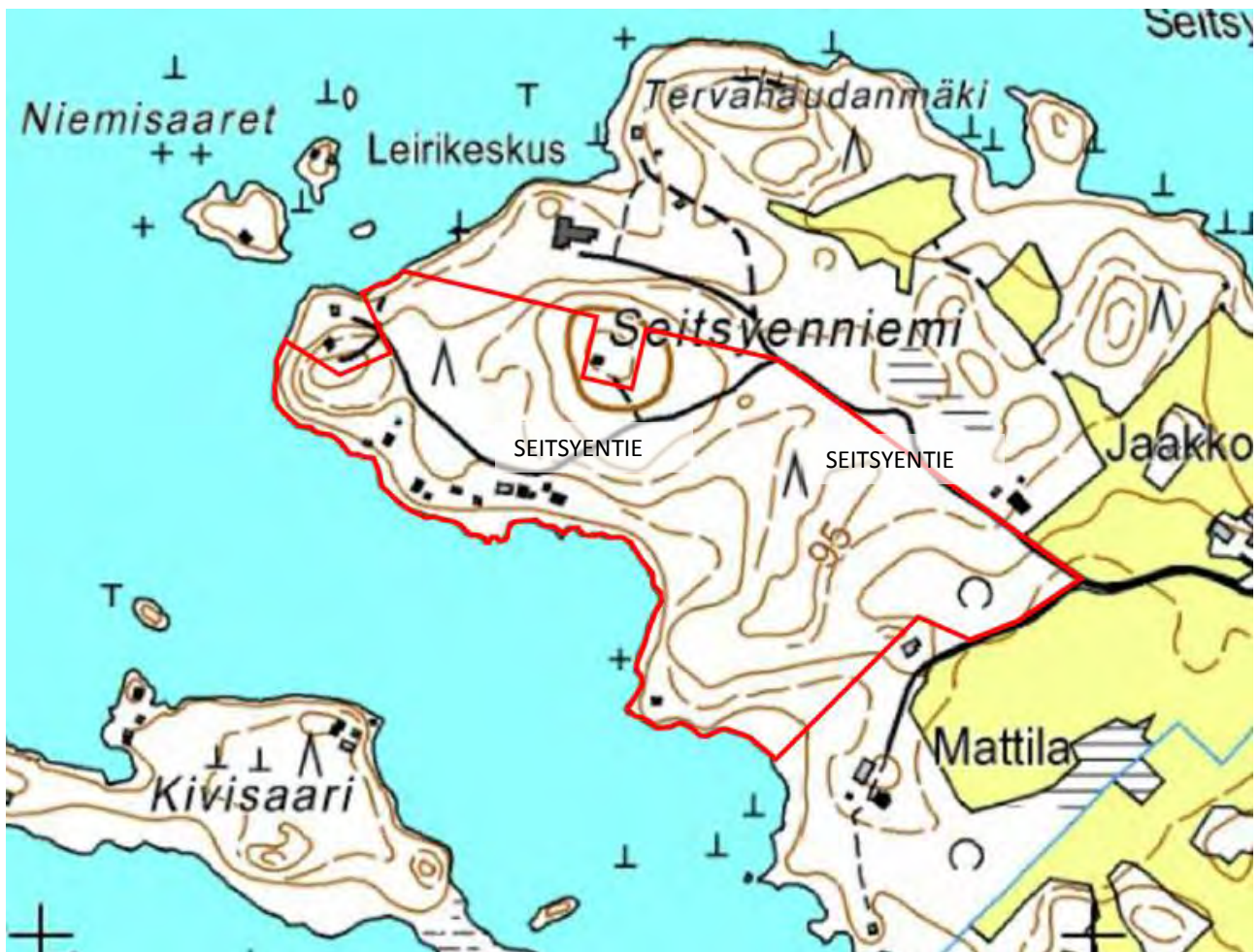
8.8.2013



Johdanto

Tämä luontoselvitys on laadittu tarkoituksenaan tuoda esiin alueelta mahdollisesti löytyvät luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain sekä EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaiset elinympäristöt tai lajit, jotka erityisesti tulisi huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Tarkasteltava alue sijaitsee Pälkäneen kunnan länsiosassa Roineen Tossanselällä Seitsyenniemessä. Ranta-asemakaavahankkeen yhteydessä alue inventoitiin ensimmäisen kerran Hannu Alénin toimesta 1998. Kaavan muuttamista varten alue tarkistettiin 2006. Uuden kaavamuutoshankkeen johdosta tilannetietojen ajantasaistamiseksi suoritettiin alueella maastotarkistus 25.6.2013. Tarkistuksen tekivät luontoasiantuntija Hannu Alén ja miljöösuunnittelija Henna Koskinen. Tarkastelu suoritettiin jalkaisin.

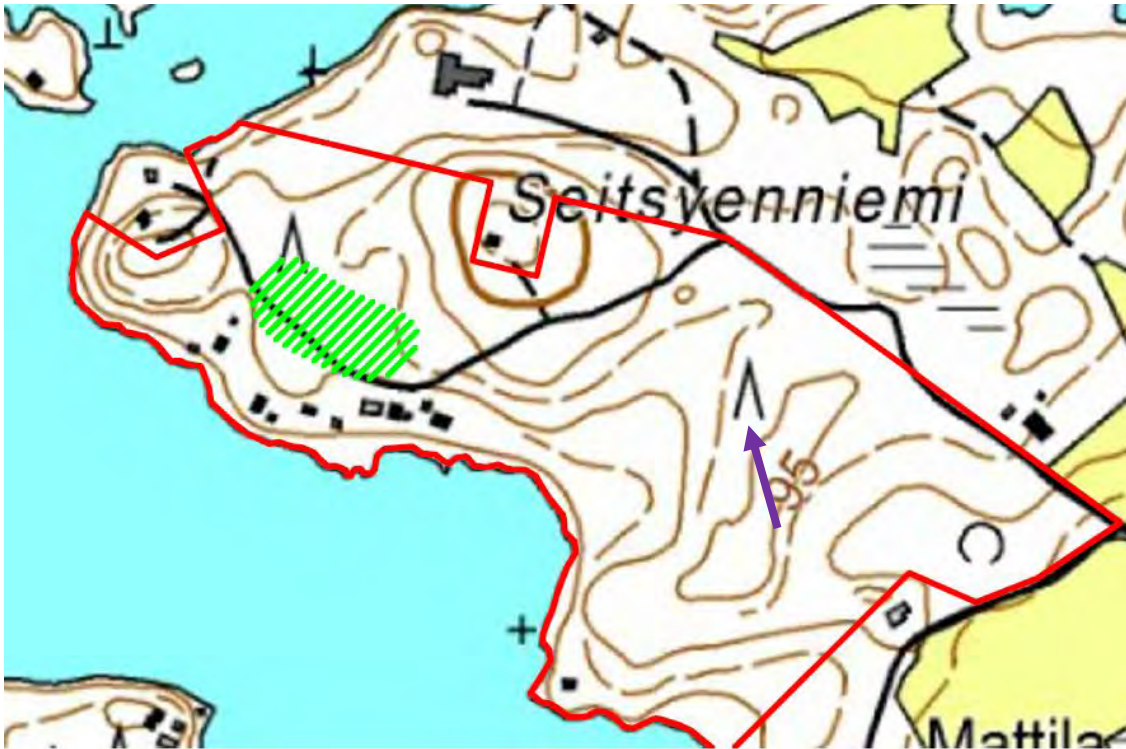


KARTTA 1. Tarkastelualueen rajaus (punaisella).

Havainnot ja johtopäätökset maastokäynnin perusteella

Koko tarkastelualueella metsä oli varttunutta pääasiassa havupuuvaltaista kangasmetsää, eikä alueella havaittu merkkejä tehdyistä metsänhoidollisista toimenpiteistä edellisten tarkistusten jälkeen. Tarkastelualueella tavattiin ympäristölle hyvin tyypillisiä kasveja, kuten metsäkortetta (*Equisetum sylvaticum*), vadelmaa (*Rubus idaeus*), sananjalkaa (*Pteridium aquilinum*) ja mesiangervoa (*Filipendula ulmaria*).

Etenkin Seitsyentien pohjoispuolen lehtipuuvaltaisella alueella (KARTAT 1 ja 2) tavattiin paikoin runsaasti lehtoneidonvaippaa (*Epipactis helleborine*), joka on luonnonsuojeluasetuksen (160/1997) liitteen 3 (a) mukaisesti koko maassa rauhoitettu laji. Luonnonsuojelulain (1096/1996) 42 § mukaan rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvin osin rauhoitetun kasvin siemeniä. Myös Seitsyentien eteläpuoleiselta sekametsäalueelta tavattu valkolehdokki (*Platanthera bifolia*) luokitellaan kuuluvaksi edellä mainittuihin, koko maassa rauhoitettuihin lajeihin (KARTTA 2).



KARTTA 2. Lehtoneidonvaipan esiintymisalue merkittynä vihreällä rasterilla. Valkolehdokin muutaman kappaleen yksittäishavaintopaikka puolestaan osoitettuna violetilla nuolella.



KUVA 1. Koivikkoinen alue Seitsyentien pohjoispuolella, jolla tavattiin paikoin runsaasti lehtoneidonvaippaa.

Alueelta kuultiin ympäristölle tyypillisten lintujen, kuten peipon (*Fringilla coelebs*), räkättirastaan (*Turdus pilaris*), kirjosiepon (*Ficedula hypoleuca*), västäräkin (*Motacilla alba*), hippiäisen (*Regulus regulus*) ja punarinnan (*Erithacus rubecula*) laulua. Järveltä havaittiin kalalokkeja (*Larus canus*) ja harmaalokkeja (*Larus argentatus*). Alueelta tavattiin myös rantasipi (*Actitis hypoleucos*) joka vuoden 2010 uhanalaisuusarvioinnissa luokitellaan silmälläpidettäväksi (NT) lajiksi.

Koska kaavamuutos koskee vain rakennusoikeuden nostoa nykyisillä rakennuspaikoilla, ei muutoksen voida arvioida aiheuttavan vähäistä suurempia vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Padasjoella 8.8.2013

Henna Koskinen

Henna Koskinen
miljöosuunnittelija (AMK)

Ympäristösuunnittelu ja visualisointi
Henna Koskinen

Hannu Alén

Hannu Alén
luontoasiantuntija

Lähteet

Rassi, P., Hyvärinen, E., Juslén, A. & Mannerkoski, I. (toim./eds.) 2010:
Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2010.
Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 685 s.

Luonnonsuojeluasetus. 14.2.1997/160 Liite 3 (a) muutoksineen.
Ympäristöministeriö. 1.3.1997
Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19970160>
Viitattu [24.7.2013]

Luonnonsuojelulaki. 20.12.1996/1096 muutoksineen.
Ympäristöministeriö. 1.1.1997
Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961096>
Viitattu [24.7.2013]

KARTAT:

Kartat 1 ja 2:
Muokkaus Henna Koskinen 8.8.2013.
Pohjana käytetty Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan aineistoa 07/2013.

KUVAT:

Kannen kuva: Näkymä järvelle Seitsyenniemestä Niemisaarten kohdalta.
Kuvaaja: Henna Koskinen 25.6.2013.

Kuva 1.
Kuvaaja: Henna Koskinen 25.6.2013.

**Pälkäne
Seitsye
Mattilan
ranta-asemakaavan
muutos- ja laajennusalueen
muinaisjäännösinventointi
2014**



Johanna Stenberg



Tilaja: Ympäristösuunnittelu Oy

Sisältö

Perustiedot	2
Yleiskartat	3
Inventointi	4
Lähteet	5
Vanhoja karttoja	6
Kuvat	8
Inventoinnissa tarkastetut alueet	14

Kansikuva: Tutkimusalueen luoteista osaa tasaista ja kosteaa koivikkoaluetta Seitsyentien ja Putkilahden rannan välisellä alueella.

Perustiedot

Alue: Pälkäne, Seitsye Mattilan ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalue Seitsyentiemen länsi-lounaisrannalla.

Tarkoitus: Selvittää, onko asemakaavan muutos- ja laajennusalueella kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita, suojeltavaksi katsottavia kulttuurihistoriallisia jäänteitä.

Työaika: 3.9.2014.

Kustantaja: Ympäristösuunnittelu Oy.

Tekijät: Mikroliitti Oy, Johanna Stenberg.

Tulokset: Tutkimusalueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tutkimusalueen muinaisjäännosinventoinnissa ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavia jäännöksiä.

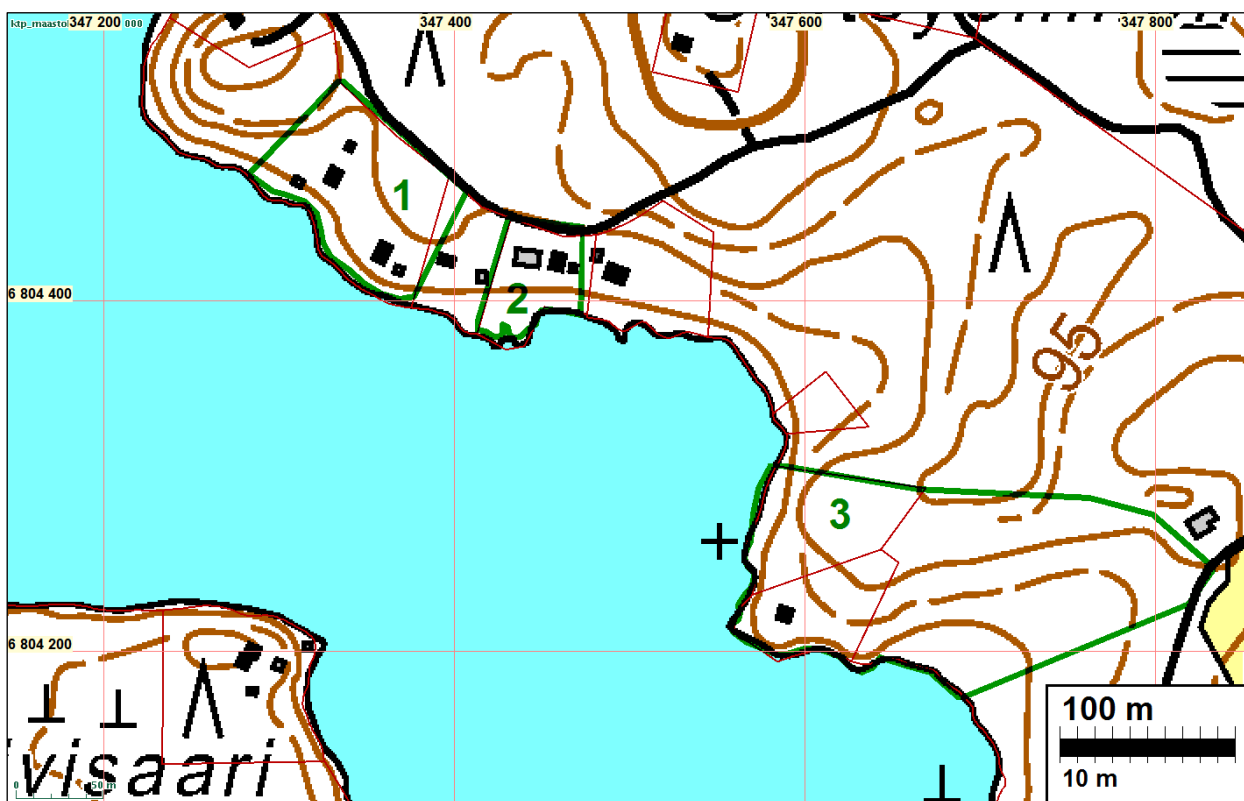
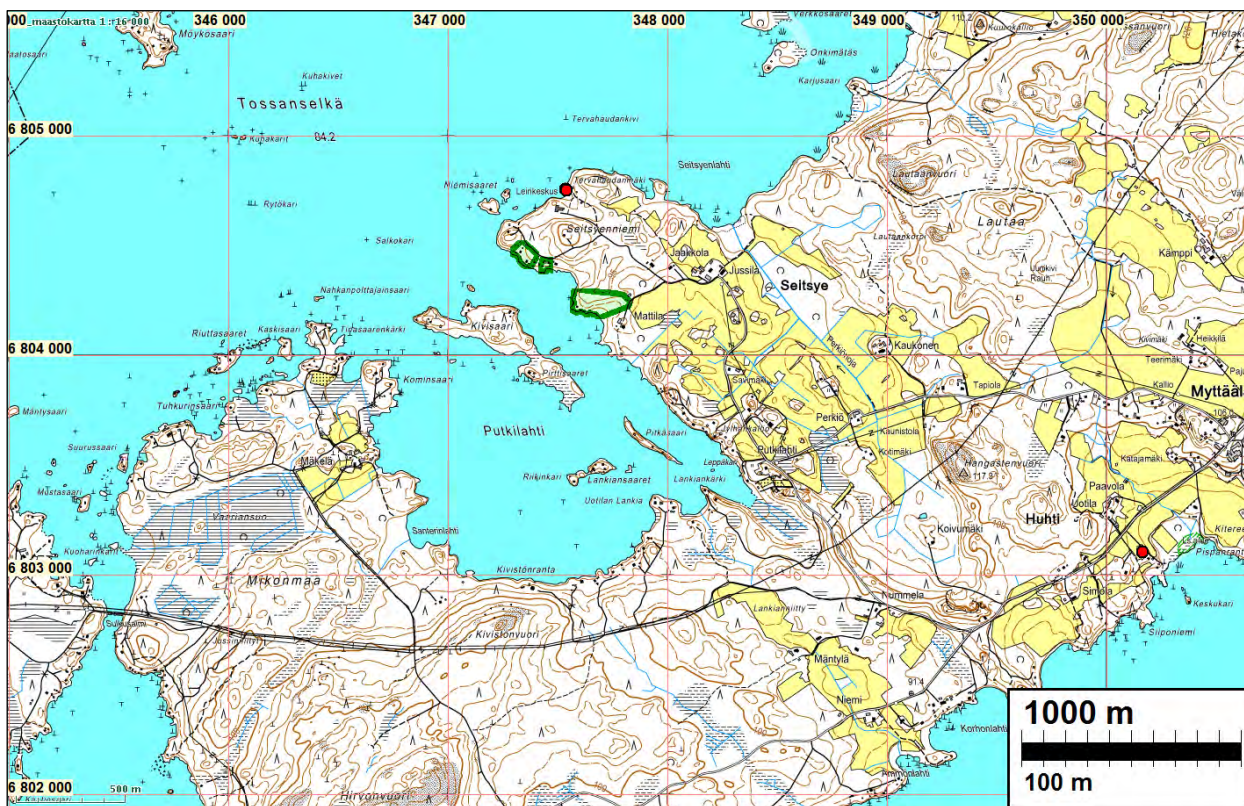


Tutkimusalue on mustan ympyrän sisällä.

Selityksiä: Koordinaatit, kartat ovat ETRS-TM35FIN koordinaatistossa. Kartta ovat Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta syksyllä 2014, ellei toisin mainittu. Valokuvia ei ole talletettu mihinkään viralliseen arkistoon, eikä niillä ole mitään kokoelmatunnusta. Valokuvat digitaalisia ja ne ovat tallessa Mikroliitti Oy:n serverillä.

Yleiskartat

Kartoilla: Tutkimusalueen rajaus on vihreällä. Lähialueen muinaisjäännökset ovat punaisin pistein.



Tutkimusalueen osa-alueet 1-3 vihreällä

Inventointi

Pälkäneen Seitsyenniemeen on tekeillä Mattilan ranta-asemakaavan muutos- ja laajennus. Hankeen kaavakonsultti Ympäristösuunnittelu Oy tilaisi Mattilan ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalueen muinaisjäänösinventoinnin Mikroliitti Oy:ltä. Johanna Stenberg teki muinaisjäänösinventoinnin maastotyöt 3.9.2014 tutkimuksen kannalta hyvissä olosuhteissa.

Tutkimusalueena oli Mattilan ranta-asemakaavan muutos- laajennusalue, joka käsittää kolme erillistä aluetta Seitsyenniemen länsi- lounaisrannalla, Seitsyentien ja Putkilahden välisellä kais- taleella osoitteissa Seitsyentie 467, 455 (osa 1 ja osa 2) ja 395 (osa 3). Kaikilla kolmella osa- alueella on jo olemassa olevaa rakennuskantaa. Mattilan ranta-asemakaavan muutos – ja laajennusalueen kokonaispinta-ala on 5 ha.

Tutkimusalueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäänöksiä. Tutkimusaluetta lähin tunnettu kohde on Seitsyenniemen pohjoispäässä sijaitseva kivenlouhintapaikka Seittyenniemi (mj. tunnus 1000007517). Kohde löytyi Riitta Saarisen vuonna 2000 tekemässä inventoinnissa.

Ennen maastotöitä perehdyttiin Mälkiän isojakokarttaan vuosilta 1805–07, Pälkäneen pitäjänkarttaan vuodelta 1842, sekä Kalmbergin kartastoon vuodelta 1855, Senaatinkarttaan vuodelta 1912 ja peruskarttoihin vuosilta 1953–1980 alueen maankäytöhistorian hahmottamiseksi. 1700 luvun lopun ns. Kuninkaankartasto ei ulotu tutkimusalueelle, joten 1800-lukua varhaisempaa yleiskartta-aineistoakaan ei alueelta ole. Lisäksi tarkasteltiin Pälkäneen historiaa (Nissilä, 1972) Mälkiän, Myttäälän ja Seitsyen alueita käsittelevältä osalta.

Vanhojen karttojen perusteella tutkimusalueella ei ole ollut asutusta 1800-luvulla ja siten tuskin myöskään ennen sitä, historiallisena aikana (ainakaan pysyvää asutusta). Maastossa tehdyt havainnot alueen maaperästä ja topografiasta tukevat em. käsitystä. 1800-luvun karttoihin merkitty ja niissä mainittu Seitsiön kyläontti sijaitsee Seitsyenniemen itäosassa Nykyisen Jaakkolan kohdalla. Tutkimusalueella voisi kuitenkin periaatteessa sijaita kartoille merkitsemättömiä historiallisen ajan muinaisjäänöksiä, kuten esim. tervahautoja. Seitsyenniemessä mahdollisesti ole- viin tervahautoihin viittaa Seitsyenniemen pohjoispäässä oleva paikkanimi ”Tervämäki”.

Tutkimusalueen maasto on vaihtelevasti kivikoisista ja louhikoisista, mäntymetsistä ja savisista alavaa koivikko. Tutkimusalueen rannat ovat kivikkoisia ja alavammilla kohdin rannat ovat kosteita vesijättömaita. Tutkimusalueella on lomarakennuksia lukuisine piharakennuksineen, minkä lisäksi rakennusten ympäristöä on muokattu ja pengerrytetty varsin voimallisesti. Etenkin alueiden 1 ja 2 osalla rakentamatonta ja muokkaamatonta alaa on vähän.

Alueen 3 poikki on hiljattain rakennettu soratie Seitsyentieltä kohti rantaa. Uuden soratien mo- lemmin puolin on kosteapohjaista maastoa, johon on istutettu koivua. Alueen 3 Putkilahteen pitävän niemen etelä-lounais ranta on hyvin alavaa kosteikkoa, jossa kasvaa pajukkoa ja muuta kostean maan kasvustoa. Alueen luoteispää kohoaa korkeammalle ja on maastoltaan kivikkoista ja louhikkoista mäntykangasta. Tällä kuivalla ja kivikkoisella kumpareella sijaitsee lomarakennus piharakennuksineen. Alueen luoteisosan ranta on kivikkoinen ja matala. Alueen pohjoisreuna, samoin kuin alueen keskiosa on myös hyvin kivikkoista ja karua. Alueen keskiosassa on tehty avohakkuu, mikä osaltaan helpotti alueen tutkimusta ja maastossa tehtävää havainnointia.

Tutkimusalueella tehdyssä muinaisjäänösinventoinnissa maastoa havainnoitiin kattavasti sil- mämääräisesti etsien maanpinnalle näkyviä muinaisjäänöksiä, kuten rökkiötä ja tervahautoja.

Alueella tehtiin koekuoppia vielä ehjissä ja rakentamattomissa maastonkohdissa maan alaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi.

Tutkimusalueella tehdyssä silmämääräisessä maaston tarkastelussa ei tehty mitään havaintoja muinaisjäännöksestä. Myöskään tutkimusalueelle tehdyissä koekuopissa ei saatu muinaisjäännökseen viittaavia havaintoja.

Mattilan ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalueella tehdyssä muinaisjäännösinventoinnissa ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavia jäännöksiä.

Lahdessa 16.9.2014

Johanna Stenberg

Lähteet

Kalmbergin kartasto R III: List 8. <http://www.vanhakartta.fi/historialliset-kartat>.

Pitäjänskartasto Pälkäne 2141 01a. 1842. Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto. Kansallisarkisto.

Kraemer. G. 1805, 1806 ja 1807. Mälkilä; Mälkilän, Myttälän ja Huhdin kylät sekä Seitsiön yksittäistalo: Kartta, jakokirja isojaosta kylien välillä. (H61:22/1-16). Maanmittaushallituksen uudistusarkisto. Kansallisarkisto.

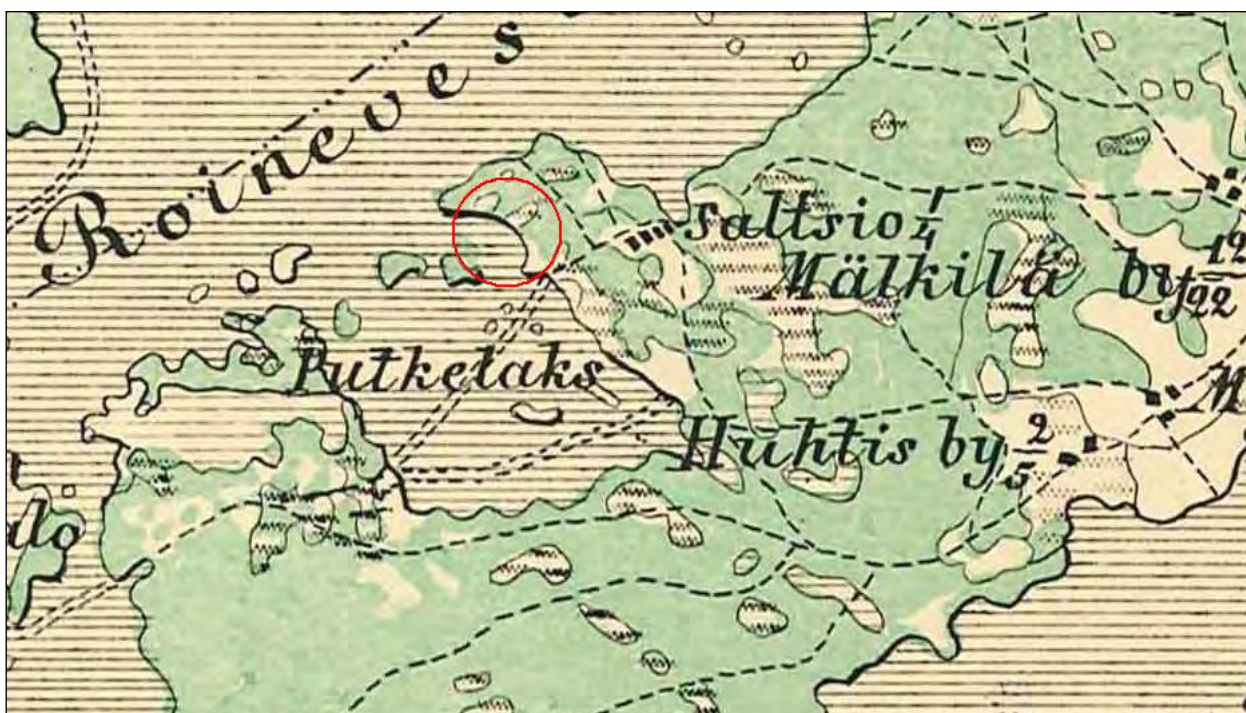
Nissilä, Viljo 1972. Pälkäneen historia. Vammalan Kirjapaino Oy. Vammala.

Senaatin kartasto. Pälkäne (XVII-XVIII 26). Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto. Kansallisarkisto.

Vanhoja karttoja



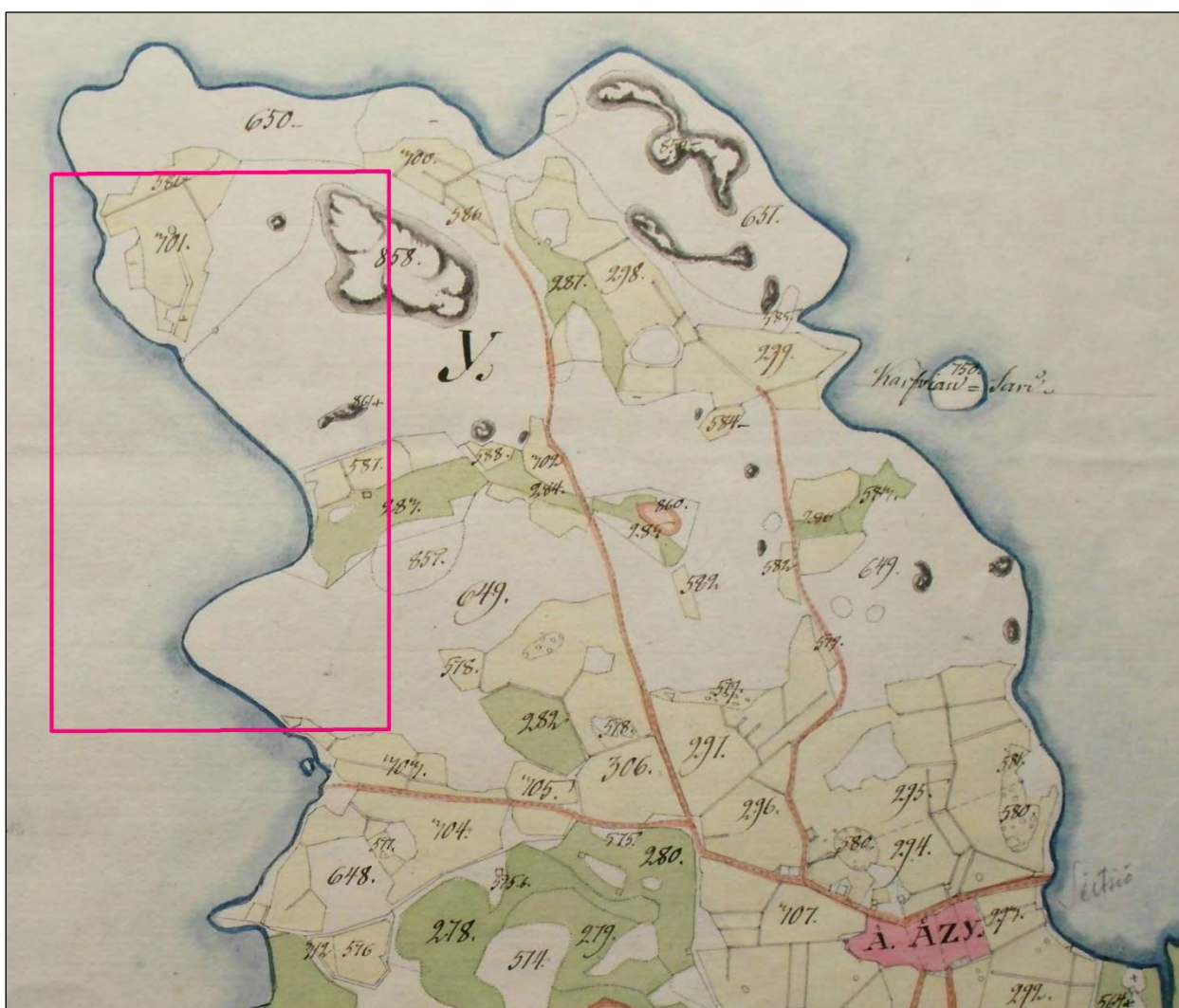
Ote Senaatinkartasta vuodelta 1912 (Pälkäne (XVII-XVIII) 26). Tutkimusalue on mustan ympyrän sisällä. Punaisella rakennukset nykyisten Mattilan ja Jaakkolan tilojen kohdalla.



Ote Kalmbergin kartasta. Tutkimusalue on punaisen ympyrän sisällä.



Ote Pälkäneen pitäjänkartasta vuodelta 1842. Tutkimusalue on ympyröiden sisällä. (2141 01a)



Ote Mälkiän isojakokartasta vuosilta 1805–07 (H61:22/1-16). Seitsiön talonpaikka on merkitty punaisella.

Kuvat

Alue1. Kuvattu Seitsyentieltä länteen kohti tutkimusaluetta.



Alue1. kuvattu Seitsyentieltä etelään.



Alue 1. Mökin pihamaata tasaisella osalla, rantatöyrään reunalla. Kuvattu luoteeseen.



Alue 1. Jyrkkää kivikkoista rantaa. Kuvattu kaakkoon.



Alue 2. Kuvattu koilliseen kohti Seitsyentietä.



Alue 2. Alavaa ja kosteaa vesijättömaata rannan tuntumassa.



Alue 2. Näkymä rannasta kohti taloa. Kuvattu itään.



Alue 3. Alueen poikki rakennettu uusi tie. Kuvattu länteen.



Alue 3. Lomarakenus tie päässä, kukkulan päällä. Kuvattu länteen.



Alue 3. Kivikkoista metsärinnettä alueen pohjoisreunalla. Kuvattu koilliseen.



Alue 3. Rantaa kuvattuna pohjoiseen kohti lomarakennusta.



Alue 3. Rantaa lomarakennuksen edustalla. Kuvattu luoteeseen.



Alue 3. Rikkonaista maanpintaa lomarakennukselle johtavan tien reunalla.



Alue 3. Alavaa kosteikkorantaa. Kuvattuna kaakkoon.



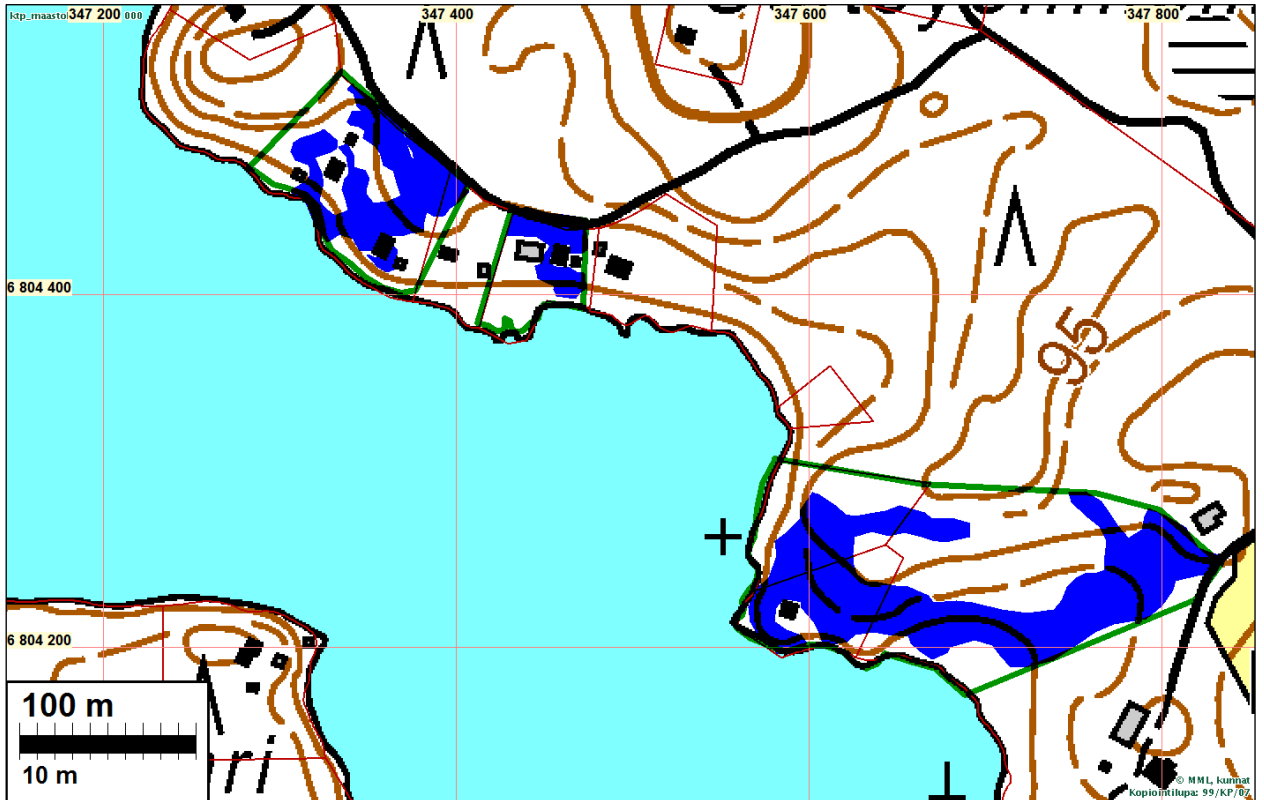
Alue 3. Istutettua koivikkoa avohakkuualueen ja uuden tie välisellä alueella.



Alue 3. Avohakkuualue. Kuvattu etelään

Inventoinnissa tarkastetut alueet

Koko tutkimusalue tutkittiin ja arvioitiin kokonaisuudessaan eri menetelmin. Tarkemmin maastossa tarkastettiin kartalla sinisellä korostuksella esitettyjä alueita.



Pälkäne, Mattilan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus

Aika ja

paikka: 11.6.2014 klo 9.30, Pirkanmaan ELY-keskus Tampere

Läsnä:

Pirkanmaan ELY-keskus:

Reijo Honkanen

Elina Viitanen, pj

Pälkäneen kunta:

Marja Kuisma

Anitta Käenniemi

Maanomistajien edustaja:

Antti Jaakkola

Kaavan laatija, Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa:

Piia Tuokko, sihteeri

1 NEUVOTTELUN AVAUS JA JÄRJESTÄYTYMINEN

Neuvottelu pidettiin MRL:n mukaisena ranta-asemakaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluna. Puheenjohtajaksi valittiin Elina Viitanen ja sihteeriksi Piia Tuokko. Todettiin läsnäolijat. Kutsun olivat saaneet viranomaisista myös Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo sekä Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelusihteeri Hannu Niukkanen.

Pirkanmaan liitosta vastattiin kutsuun sähköpostitse 2.6.2014 seuraavaa:

Pirkanmaan liitosta emme näe tarpeelliseksi osallistua neuvotteluun.

Pirkanmaan maakuntamuseosta kommentoitiin sähköpostitse 5.6.2014 seuraavaa:

Pirkanmaan maakuntamuseosta ei valitettavasti pääse edustajaa neuvotteluun. Museo kuitenkin edellyttää, että kaavahankkeeseen liittyen tulee alueella tehdä arkeologinen inventointi.

2 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN KÄSITTELY

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tehtyjä huomioita:

- muutetaan ranta-asemakaavan osallisista Museovirasto Pirkanmaan maakuntamuseoksi
- maakuntakaavassa ei ole merkintöjä suunnittelualueelle, voimassa olevan ranta-asemakaavan ohjausvaikutus on tärkeintä
- kahdelle tilalle on laadittu jo aiemmin ranta-asemakaavan muutokset (v. 2005 ja 2007), toinen tiloista on myös nyt mukana kaavamuutoksessa → suositeltavampaa on, että koko alueen kaava muutetaan/päivitetään kerralla, kuten nyt tehdään
- päivitetään OAS neuvottelussa esiin tulleiden asioiden osalta (uuden pohjakartan ja arkeologisen selvityksen laadinnan tarve)

3 RANTA-ASEMAKAAVAN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Piia Tuokko kertoi kaavan tavoitteista:

Suunnittelualueeseen kuuluu 7 omarantaista lomarakennuspaikkaa. Kurjenmiekan ja Mattilan kiinteistöjä lukuun ottamatta kiinteistöt ovat jo rakentuneita. Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on tonttikohtaisen kokonaisrakennusoikeuden määrän nostaminen Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle tasolle (160 k-m²). Tavoitteena on myös muuttaa alueen kulkuoikeudet vastaamaan vuonna 2013 tehdyn kiinteistöjen lohkomisen ja tieoikeuksien perustamisen tilannetta. Pirttirannan kiinteistön ranta-alueen osalta on kyse uuden ranta-asemakaavan laatimisesta. Tila osoitetaan kokonaisuudessaan loma-asuntoalueeksi (RA) nykyisen rakentamistilanteen mukaisesti.

Pohjakartta

Viranomaiset pitivät alueen pohjakartan täydentämistä tarpeellisena, koska vuonna 1998 laaditussa pohjakartassa ei ole kaikkia olemassa olevia rakennuksia, kiinteistörajat ovat muuttu-

neet ja tiestö lisääntynyt. Marja Kuisma kertoi, että Pälkäneellä edellytetään ranta-
asemakaavoihin nykyaikaisia pohjakarttoja numeerisena ja EUREF -koordinaatistossa
(ETRS). Piia Tuokko totesi, että vaikka vanha rasterikartta on pääosalta aluetta aivan ajanta-
sainen, niin kkj -koordinaattijärjestelmään laadittua pohjakarttaa (kuvaa) on mahdotonta
muuttaa EUREF:iin. Jo tästä syystä joudutaan siis laatimaan kokonaan uusi pohjakartta.

Rakennuskanta

Anitta Käenniemi kertoi, että alueen loma-asunnot on suunniteltu alkujaan vuokratyö-
mökkeiksi rakennettiin yhden piirustuksen mukaan ja mökkien koko oli n. 30 m². Sitten loma-
asuinrakennuksia on laajennettu ja on tullut paljon lisää talousrakennuksia. Reijo Honkanen
tiedusteli rakennusten käyttötarkoituksia, koska Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan sa-
moilla tonteilla sijaitsee useampia loma-asuntoja. Käenniemi kertoi rakennuskannan olevan
niin vanhaa, että aikoinaan kaikki rakennukset on merkitty lomarakennuksiksi ja rekisterissä
on tästä syystä paljon virheellistä tietoa. Aiemmin valtio ylläpiti rekisteriä, mutta nykyään
kunnat päivittävät rekisterin tietoja aikanaan. Todettiin, että suunnittelualueen rakennuskanta
tulee selvittää ja niiden kulttuurihistoriallinen arvo arvioida kaavaselostuksessa. Myös maa-
kuntamuseolta voi kysyä apua mm. korttelin 2 tontin 3 vanhan hirsirakennuksen osalta, pitää-
kö se huomioida erityisesti kaavamääräyksin.

Elina Viitanen tiedusteli, että vaikuttavatko nämä loma-asuntojen määrän epäselvyydet mah-
dollisesti emätilatarkasteluun? Onko alueella enemmän käytettyjä rakennuspaikkoja kuin kaa-
vassa on esitetty? Anitta Käenniemen ja maanomistaja Antti Jaakkolan näkemysten mukaan
kullakin tontilla on vain yksi loma-asunnoksi tarkoitettu rakennus. Todettiin myös, että kaa-
vassa ei ole kuitenkaan kyse edes uusien rakennuspaikkojen muodostamisesta, vaan olemassa
olevan tilanteen toteutamisesta, eikä rakennuspaikkojen määrä muutu voimassa olevasta ranta-
asemakaavasta. Uutta emätilatarkastelua ei ole tarpeellista tehdä. Maanomistajien tasapuoli-
suuden toteutuminen tarkastellaan kaavaselostuksessa.

Luonto- ja maisemaselvitys

Todettiin, että suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys voimassa olevaa ranta-
asemakaavaa varten vuonna 1998 ja kaavamuutoksia varten pienemmille alueille vuosina 2004 ja 2006. Li-
säksi alue on tarkistettu tätä kaavamuutosta varten vuonna 2013. Viimeisimmässä selvitykses-
sä alueella todettiin sijaitsevan melko runsas lehtoneidonvaipan esiintymä. Tämä tulee huomi-
oida kaavakartalla ja merkinnöissä asianmukaisesti. Elina Viitanen totesi, että luontoselvityk-
sen täydennyksessä ei oteta kantaa alueen maisemallisiin arvoihin. Ensimmäisessä selvityk-
sessä maisema-arvojen sanottiin keskittyvän niemenkärkeen. Tämäkin tulee huomioida kaa-
vaa tehtäessä.

Arkeologinen selvitys

Pirkanmaan maakuntamuseon edellyttämä arkeologinen selvitys tehdään vaadittavassa laajuus-
dessa kesän aikana. Maakuntamuseon arkeologi Vadim Adel antaa tarvittavat ohjeistukset
selvityksen laadintaan. Antti Jaakkola kysyi mahdollisten löydösten rajaamisesta kaavaan.
Todettiin, että Pirkanmaan maakuntamuseo määrittelee tapauskohtaisesti muinaisjäännösten
suojelutarpeen laajuuden.

4 ALUSTAVAN KAAVALUONNOKSEN KÄSITTELY

Piia Tuokko kertoi alustavasta kaavaluonnoksesta:

Kaava-alue on rajattu siten, että myös voimassa olevasta ranta-
asemakaavasta poikkeavat tie-
yhteydet RA-tonteille saadaan esitettyä oikein. RA-tontit on rajattu kaavaan nykyisten kiin-
teistörajojen mukaisesti. Tonttien rakennusalat on rajattu alustavassa luonnoksessa pääsään-
töisesti 25 metrin päähän rannasta. Tämä on monin paikoin ristiriidassa olemassa olevien lo-
marakennusten sijainnin kanssa, koska niistä monet on rakennettu 20 metrin päähän rannasta,
kuten voimassa olevassa ranta-
asemakaavassa on sallittu. Tontit ovat pinta-alaltaan yli
2700 m², mikä antaisi kunnan rakennusjärjestyksen mukaisen maksimirakennusoikeuden mää-
rän 160 m²/tontti (6 % rakennuspaikan pinta-alasta). Korttelin 5 rakentamattomalle tontille 2
olisi mahdollista rakentaa rinteeseen kellarikerroksellinen lomarakennus, mutta maanomistaja
ei ole vielä päättänyt tulevan lomarakennuksen ulkoasu kovin tarkasti.

Keskusteltiin kaavamerkinnöistä ja todettiin, että RA-tonttien määräyksiä ja rakennusaloja pitää täsmentää kenties jopa tonttikohtaisesti. Kun rakennettua ympäristöä on selvitetty ja saatu uusi pohjakartta tehdyksi, niin vanhojen rakennuspaikkojen määräyksiä ja rajoituksia täsmennetään niiden mukaan. Anitta Käenniemen mielestä ei ole itsestään selvää, että kaikille tonteille voi rakentaa 160 k-m², vaan asia harkintaan tonttien ominaisuuksien mukaan. Kyseessä on kuitenkin melko isokokoiset mannerrannan tontit, joten 160 k-m²/tontti lienee mahdollinen. Jos korttelin 5 tontille 2 osoitetaan kerrosluvuksi vaihtoehtoinen merkintä (½ k I u ½), niin määräys pitää olla yksiselitteinen, että tontille ei voi rakentaa kolme kerrosta vaan joko kellariin tai ullakolle pääkerroksen lisäksi. Marja Kuisma totesi, että olemassa olevien lomarakennusten kerrosluku tulisi säilyttää nykyisenä (I) eli ei voi rakentaa jonkinlaista lisäosaa päälle. Rakennusalan ja rannan välisen alueen voisi merkitä luonnonmukaisena säilytettävän alueen rasteroinnilla.

Elina Viitanen totesi, että suunnittelualueen sisään jääville kaavaan kuulumattomille alueille voisi myös merkitä viitteellisesti maankäytön (M, RA) näkyviin, niin kokonaisuus selkeentyisi. Keskusteltiin myös tien päässä sijaitsevasta pysäköintialueesta ja mahdollisesta venevalkama-alueesta. Ilmeisimmin rannasta kuljetaan mm. saman Mattilan ranta-asemakaavan korttelin 4 tontille läheiseen saareen. Jos näin on, niin alueelle tulisi merkitä kaavaan venevalkama-alue (LV) esim. osoitettuna ko. korttelin käyttöön ja muille oikeutetuille. Kaavoittaja selvittää asian ja huomioi sen kaavakartalla.

Piia Tuokko esitteli viime vuonna tehtyä alueen lohkomis- ja tietoimituskarttaa. Viranomaisien mukaan korttelin 5 tontin 2 ajoyhteys tulee osoittaa kaavaan siten, kuin se on tietoimituksessa määrätty. Jos naapuruksille tulee joskus riitaa tontin läpi kulkemisesta, niin tietoimituksessa määritetty rasiatien paikka on se, joka ratkaisee. Kulku osoitetaan kaavassa samalla tavoin, vaikkakin naapurit sopisivat keskenään erilaisesta käytännöstä.

Antti Jaakkola kysyi vielä vesivessan rakentamismahdollisuudesta, kun voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan se ei ollut mahdollista. Anitta Käenniemi totesi, että jos kaavamääräyksissä ei kielletä vesivessan rakentamista, niin se sitten sallitaan kaavalla. Kaavamääräyksissä lukee, että ”Vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Pälkäneen kunnan määräysten mukaisesti.” Pälkäneen kunnan uudet ympäristönsuojelumääräykset ovat parhailtaan luonnoksena nähtävillä. Niissä ohjeistetaan haja-asutuksen jätevesien käsittelyä.

5 JATKOTOIMENPITEET

Sovittiin, että kaavan laatija kirjoittaa neuvottelusta muistion, joka laitetaan neuvottelussa läsnä olleille kommentoitavaksi. Mahdollisten korjausten jälkeen muistio toimitetaan tiedoksi myös muille viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään ja toimitetaan kuntaan. Pälkäneen kunta hoitaa kaavan vireille tulosta kuuluttamisen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laiton.

Neuvottelu päätettiin klo. 11.00.

Muistion vakuudeksi

Hämeenlinnassa 12.6.2014

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Piia Tuokko

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	Täyttämispvm	14.09.2018
Kaavan nimi	Mattilan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus		
Hyväksymispvm	15.02.2018	Ehdotuspvm	12.10.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.12.2014
Hyväksymispykälä	5	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	635V150218A5		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,9641	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,1570
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,8071

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,52

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 6 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 6 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,9641	100,0	1020	0,03	0,1570	520
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,2288	56,2	1020	0,05	0,4382	520
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,7353	43,8			-0,2812	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,9641	100,0	1020	0,03	0,1570	520
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,2288	56,2	1020	0,05	0,4382	520
RA	2,2288	100,0	1020	0,05	0,4382	520
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,7353	43,8			-0,2812	
M	1,7353	100,0			-0,2812	
W yhteensä						

26.9.2017 / Pälkäneen kunnanhallitus

MATTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**KOOSTE LUONNOSVAIHEEN OSALLISPALAUTTEESTA**

Mattilan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 9.8.-8.9.2017 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana saatiin palautteena Pirkanmaan maakuntamuseon, Tampereen kaupungin ympäristöterveyden ja Pirkanmaan ELY- keskuksen lausunnot. Lisäksi Pirkanmaan liiton edustaja ilmoitti, että liitto ei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO (8.9.2017)

- Maakuntamuseo on tutustunut kaavaluonnokseen ja toteaa, että sillä ei ole hankkeesta kulttuuriympäristön arvojen osalta huomautettavaa. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotusta ei ole välttämätöntä lähettää lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

VASTINE

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

TAMPEREEN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUEEN YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO (31.8.2017)

- Tampereen kaupungin ympäristöterveydestä todetaan, ettei sillä ole huomautettavaa Mattilan ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusehdotukseen.

VASTINE

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen.

ELY- KESKUKSEN LAUSUNTO (15.8.2017)

- ELY-keskuksen käsityksen mukaan suunnittelualueen sisään jääville kaavaan kuulumattomille alueille tulisi merkitä viitteellisesti maankäytön (M, RA) näkyviin, niin kokonaisuus selkeentyisi.
- Kaava-alueen luoteispuolella, tien päässä sijaitsevalta pysäköintialueelta ja mahdolliselta venevalkama-alueelta kuljetaan mm. saman Mattilan ranta-asemakaavan korttelin 4 tontille läheiseen saareen. Jos näin on, niin alueelle tulisi merkitä kaavaan venevalkama-alue (LV) esim. osoitettuna ko. korttelin käyttöön ja muille oikeutetuille.
- Uudis-/ lisärakentamisessa, rakennusten sijoittelussa sekä korkeusasemissa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan ja naapuritilojen rakennuskantaan.

Pirkanmaan ELY-keskus ei näe tarpeen antaa kirjallista lausuntoa kaavaluonnoksesta.

VASTINE

Alueen alkuperäistä KkJ- koordinaatistoon laadittua ranta-asemakaavakarttaa ei ole olemassa numeerisessa vektorimuodossa. Alueelle aiemmin laaditut kaksi ranta-asemakaavan muutosta on tehty vielä alkuperäisen kaavakartan pohjakartalle KkJ- koordinaatistossa. Nyt laadittavaa ranta-asemakaan muutosta varten on laadittu uusi pohjakartta Pälkäneen kunnan nykyisin käyttämässä ETRS-GK24- koordinaatistossa. ELY- keskuksen esittämä, ympäristön voimassa olevan kaavatilanteen kuvaaminen, voitaisiin tehdä kaavan muutokartalle ainoastaan epätarkkana vanhan kaavan tulkintana. Epävarmaan tulkintaan perustuva vanhan kaavan esittäminen kaavan muutokartalla ei ole tarkoituksenmukaista. **Kaavan muutokartan yhteyteen lisätään ote voimassa olevasta kaavatilanteesta / poistuvasta kaavasta kuvamuodossa.**

ELY- keskuksen lausunnossa esittämän kaava-alueen luoteispuolisen niemen rannassa sijaitsee venevalkama, johon kiinteistöillä 635-433-1-18 Tommisaari, 635-433-1-28 Pirttiniemi, 635-433-1-38 Jäkäläkallio, 635-433-1-40 Marila ja 635-433-1-53 Kiviranta on venevalkamaoikeus. Ko. kiinteistöillä on myös tieoikeus ko. venevalkamaan Mattilan tilan alueen kautta.

Mattilan tilan 635-433-1-43 omistajalla ei ole tarvetta laatia ranta-asemakaavan muutosta ELY- keskuksen esittämälle tämän kaavamuutosalueen luoteispuoliselle niemialueelle. Mattilan tilan 635-433-1-43 alue on rajattu muukaan kaavan muutosalueeseen ainoastaan niiltä osin, kuin se on ollut tarpeen kaavan muutosalueeseen kuuluvien tonttien olevien kulkuyhteyksien osoittamiseksi. Kaavan muutosaluetta ei ole myöskään tarvetta laajentaa ELY- keskuksen esittämän venevalkaman alueelle, koska kulku- ja venevalkamaoikeudet saarialueiden kiinteistöille on jo järjestetty maanmittaustoimituksissa. **Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen kaavan muutosalueen rajauksen osalta.**

Kaavan laatimisen yhteydessä on huomioitu alueen luontoarvot sekä ohjattu rakentamista siten, että alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Lisäksi tonttien rantaan on osoitettu luonnontilaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä, mikä osaltaan turvaa rakentamisen sopeutumista rantamaisemaan vesistön suunnalta tarkasteltaessa. **Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaluonnokseen uudis-/ lisärakentamisen ohjauksen osalta.**

18.12.2017 / Pälkäneen kunnanhallitus

MATTILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN OSALLISPALAUTTEESTA**

Mattilan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.10. - 24.11.2017 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana saatiin palautteena Pirkanmaan maakuntamuseon, Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristöterveyden, Pälkäneen kunnan teknisen lautakunnan ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaoston lausunnot. Lisäksi Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan ELY-keskuksen edustajat ilmoittivat, että liitto ja ELY-keskus eivät anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei esitetty mielipiteitä (muistutuksia).

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO (8.11.2017)

- Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut hankkeeseen ja toteaa, ettei sillä ole siitä huomautettavaa.

VASTINE

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

TAMPEREEN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUEEN YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO (30.10.2017)

Tampereen kaupungin ympäristöterveydestä todetaan, ettei sillä ole huomautettavaa Mattilan ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusehdotukseen.

VASTINE

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

PÄLKÄNEEN KUNNAN TEKNISEN LAUTAKUNNAN LAUSUNTO (13.11.2017)

Tekninen lautakunta päättää ilmoittaa kunnanhallitukselle, ettei sillä ole huomautettavaa Mattilan ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta.

VASTINE

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

PÄLKÄNEEN KUNNAN RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖJAOSTON LAUSUNTO (4.12.2017)

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää ilmoittaa kunnanhallitukselle, ettei sillä ole huomautettavaa Mattilan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

VASTINE

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.
