

# PÄLKÄNEEN KUNTA

## PARINSALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee Parinsalon ranta-asemakaavan kortteleita RA1, RA2, RA3 ja RA5 sekä korttelin RA4 rakennuspaikkoja 11, 12, 13 ja 15, maa- ja metsätalousaluetta ja leikkikenttääluetta.

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

### KAAVASELOSTUS, 2.10.2020



Kunnanhallitus: 23.10.2019 §238, 11.3.2020 §44, 1.6.2020 §118

Kunnanvaltuusto: 17.12.2020 §62

Kaavan voimaan tulo: 9.11.2022

#### Kaavaselostuksen liitteet:

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



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Sijainti

Ranta-asemakaavan muutosalue sijaitsee Pälkänevedellä ja rajoittuu Kangasalan kaupun-  
kiin.



Kaava-alueen sijainti.



Kaava-alueen rajaus.

## **2.2. Kaavaprosessin vaiheet**

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Kaavahanke tuli vireille Pälkäneen kunnanhallituksen kuulutuksella 4.12.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 4.12.2019-10.1.2020 välisenä aikana. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävänä 25.3.-23.4.2020 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävänä 19.8.–17.9.2020 välisenä aikana.

## **2.3. Asemakaavan tavoitteet**

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

## **2.4. Suunnittelualan laajuus**

Suunnittelualan laajuus on 14,9 ha.

## **2.5. Rakennusoikeus**

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 2385 kem<sup>2</sup>. Kaavassa on osoitettu yhteensä 15 lomarakennuspaikkaa, joista neljä on toteutettu.

## **2.6. Asemakaavan toteuttaminen**

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

## **2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset**

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

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### *Yleistä*



Parinsalo nähtynä idästä.



Parinsalo nähtynä lounaasta. Etualalla Vohlionsaari.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee neljä toteutunutta loma-asuntoa. Lisäksi niemialueella on 4 kaava-alueeseen kuulumatonta loma-asuntoa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee maatilan talouskeskus. Muu osa kaava-alueesta on metsää.



Lomarakennus voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin RA1 rakennuspaikalla 1.



Lomarakennus voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin RA1 rakennuspaikalla 3.



Rantasauna voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin RA1 rakennuspaikalla 3.



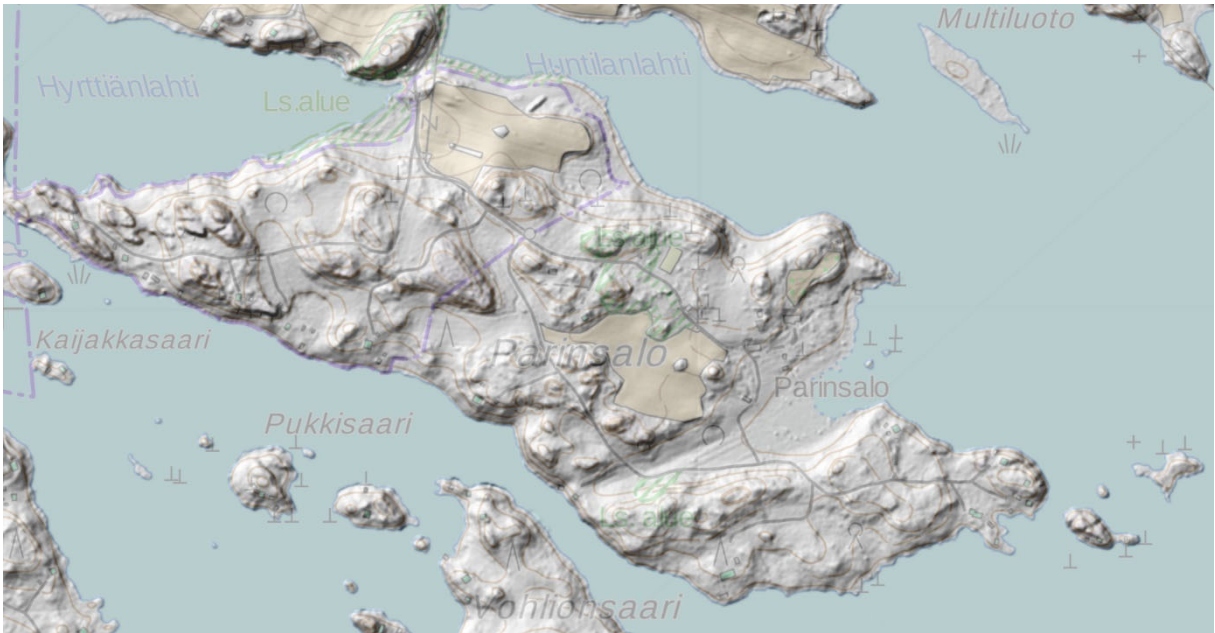
Lomarakennus voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin RA3 rakennuspaikalla 10.



Saunarakennus voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin RA3 rakennuspaikalla 10.

Lisäksi voimassa olevan kaavan korttelin RA 2 rakennuspaikka 6 on rakenteilla.

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



Parinsalon maastonmuodot. Lähde: Paikkatietoikkuna.fi.

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa 1280 m.

Maaperältään suunnittelualue on kalliota, moreenia ja hiesua.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

### **Kulttuuriympäristö**

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

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

### **Luonnonympäristö**



Parinsalon pohjoisrantaa.



Parinsalon etelärantaa.



Rantahaavikko kaava-alueen länsiosassa. Kuva: Henna Koskinen.



Niitty kaava-alueen länsiosassa. Kuva: Henna Koskinen.

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

Erityistä suojelua vaativista eliölajeista järvellä havaittiin kuikka ja selkälokki. Kuikka (*Gavia arctica*) kuuluu EU:n lintudirektiivin I-liitteen tärkeisiin lajeihin. Selkälokki (*Larus fuscus*) puolestaan on vuoden 2019 uhanalaisuusarvioinnissa määritelty erittäin uhanalaiseksi ja se on myös luonnonsuojeluasetuksessa (14.2.1997/160, liite 4 19.6.2013/471) listattu, luonnonsuojelulain 46 §:n tarkoittama uhanalainen laji. Kuikan tai selkälökin pesiä ei havaittu selvitystä tehdessä.

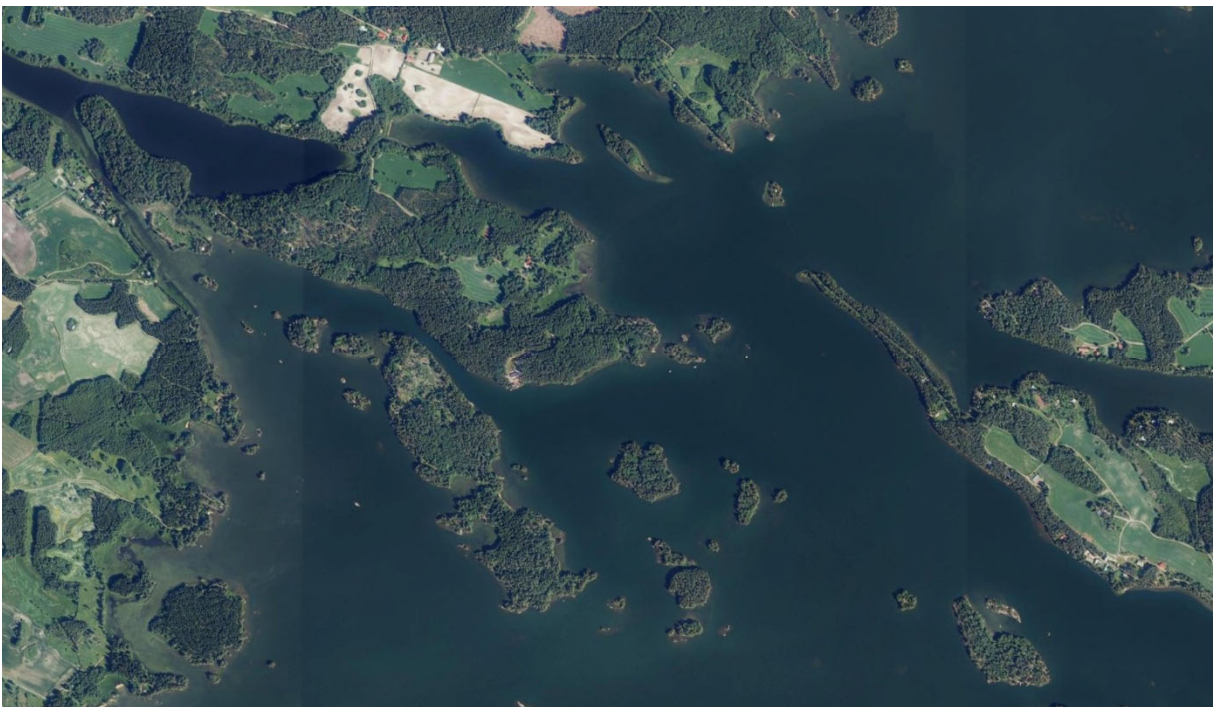
Luontoselvityksessä suositellaan, että alueen monimuotoista luontoa varjeltaisiin. Erityisesti alueella kasvavat suuret haavat suositellaan säästettävän. Järvessä sijaitsevien kivien ja luotojen merkitys vesilintujen mahdollisina pesäpaikkoina tulee huomioida, samoin kallio- ja kikkoympäristöjen eläimistöille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

## Maisema



Parinsalo nähtynä pohjoisesta. Parinsalo sijaitsee rikkonaisessa järvimaisemassa.

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



Ilmakuva Parinsalon ympäristöstä.



### **Kunnallistekniikka ja liikenne**

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



Parinkalliontien varressa on kaksi puistomuuntamoaa.

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

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

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Asemakaava**



Ote voimassa olevasta ranta-asetmakaavasta. Kaavamuuutosalue rajattu sinisellä.

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

Ranta-asetmakaavan kaavamääräykset:

*RA: LOMA-ASUNTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. RA 1, RA 2, RA 4, RA 6: Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, yksikerroksisen tai puolitoistakerroksisen loma-asuntorakennuksen tarpeellisine sauna- ja taloustiloineen. Yhteiseltä kerrosalaltaan enintään 100 m<sup>2</sup>. Mikäli saunarakennus rakennetaan erilliseksi saa sen kerrosala olla enintään 30 m<sup>2</sup>.*

*RA 3, RA 5: Kullekin tontille saa rakentaa yksiasuntoisen, yksikerroksisen tai puolitoistakerroksisen loma-asuntorakennuksen tarpeellisine sauna- ja taloustiloineen, kerrosalaltaan enintään 150 m<sup>2</sup>. Mikäli saunarakennus rakennetaan erilliseksi saa sen kerrosala olla enintään 30 m<sup>2</sup>.*

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

*VK: LEIKKIKENTTÄ.*

Yleismääräykset:

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

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

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

### **Yleiskaava**

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

### **Maakuntakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava. Alue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu muita varauksia eikä rajoituksia.

Maakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta koskee kaavamääräys:

*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.*

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

### **Pohjakartta**

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

## **Rakennusjärjestys**

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016/ §73.

# **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

## **4.1 Aloite**

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

## **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

### **4.2.1 Osalliset**

Parinsalon ranta-asetymämuutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelun alueen maanomistajat
- Suunnittelun alueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto.

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

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

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

### **Kaavaluonnos**

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävänä 25.3.-23.4.2020 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaokselta, Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta ja Kangasalan kaupungilta. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto ja Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta lausuiivat, että niillä ei ole huomautettavaa Parinsalon ranta-asetymämuutoksen kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä mielipidettä. Saapuneet lausunnot ja mielipiteet vastineineen on koottu palauteraportiksi, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

- Rakennusoikeuden määrää ja rakennusaloja tarkistettiin siten, että varsinaiseen loma-asuntoon ja saunaan osoitettiin yhteensä Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen sallima rakennusoikeus.
- Lisäksi niillä rakennuspaikoilla, joiden syvyys ja pinta-ala ovat maiseman kannalta riittävät, osoitettiin rakennusjärjestyksen salliman rakennusoikeuden lisäksi tonttien takaosiin rakennusoikeus, jonka voi käyttää ainoastaan talousrakennuksia varten. Lisärakennusoikeus määritettiin nämä ehdot täyttävälle rakennuspaikoille suhteessa rakennuspaikan kokoon.
- Korttelin 2 rakennuspaikan 7 rakennusalan rajaa tarkistettiin siten, että voidaan torjua rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia naapuritontille. Vastaavasti tarkistettiin korttelin 1 rakennuspaikan 3 rakennusalan rajaa kauemmaksi naapurin rajasta.

Lisäksi tarkistettiin kiinteistön Parinkärki ajoyhteys kiinteistörekisterin mukaisen tieoikeuden mukaiseksi.

### ***Kaavaehdotus***

Kaavaehdotus oli nähtävänä 19.8.–17.9.2020 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa ja kolme muistutusta. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto, Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta ja Kangasalan kaupungin elinympäristölautakunta lausivat, että niillä ei ole huomautettavaa Parinsalon ranta-asemakaavan kaavaehdotuksesta. Saapuneet lausunnot ja muistutukset on koottu palauteraportiksi, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

- Saapuneiden lausuntojen ja muistutuksien pohjalta kaavaehdotusta tarkistettiin seuraavasti:
- Tarkistettiin rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeuden enimmäismäärää Pälkäneen rakennusjärjestyksen mukaiseksi 170 kem<sup>2</sup>:iin neljällä suurimmalla tontilla, joiden pinta-ala on yli 6000 m<sup>2</sup>, ja 155 kem<sup>2</sup>:iin muilla tonteilla.
  - Tarkistettiin saunan vähimmäisetäisyys rantaviivasta 15 metriin ja muiden rakennusten vähimmäisetäisyys 25 metriin rantaviivasta.
  - Tarkistettiin rannan puustoisena säilytettävän alueen leveys 25 metriin.

### ***Kaavan hyväksyminen***

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

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

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

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

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

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

# **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT**

## **5.1 Kaavan rakenne ja sisältö**

### ***Mitoitus***

Ranta-asemakaavan emättilakohtainen mitoitus vastaa voimassa olevan kaavan mitoitusta siten, että rakennuspaikkojen määrä ja vapaan rantaviivan määrä säilyvät ennallaan. Koska mitoitus säilyy ennallaan, ei kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä ole ollut tarvetta laatia emättilaselvitystä. Koko voimassa olevan ranta-asemakaavan rantaviivan pituus Parinsalossa on noin 2,2 km. Rantaviivasta on rakennettua noin 1,2 km (54%) ja vapaata rantaviivaa noin 1,0 km (45%).

### ***Rakennusoikeuden osoittaminen ranta-asemakaavassa***

Rakennusjärjestyksen mukaan rannalla olevan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan vähintään 50 metriä.

Ranta-asemakaavan muutoksessa rakennuspaikkojen kokoa on tarvittaessa laajennettu siten, että ne ovat vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja kunkin rakennuspaikan rantaviiva on vähintään 50 metriä lukuun ottamatta yhtä rakennuspaikkaa, jolla rantaviivan pituus on 46 metriä. Kyseisellä paikalla rakennuspaikat on lohkottu siten, että rantaviivan pituutta ei ole kaavamutoksen yhteydessä mahdollista kasvattaa.

Rakennusoikeuden määrittämisen lähtökohtana on Pälkäneen rakennusjärjestys, jonka mukaan ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m<sup>2</sup>. 170 kem<sup>2</sup> rakennusoikeus on osoitettu neljälle suurimmalle tontille, joiden pinta-ala on yli 6000 m<sup>2</sup>.

Muille rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeudeksi 155 kem<sup>2</sup>. Rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta määritettäessä on huomioitu ympäristön rakentamistiheys ja nykyinen rakennuskanta ja -oikeus, rakennuspaikkojen määrä, rakennuspaikan koko sekä rakennuspaikoille jäävä vapaa piha-alue.

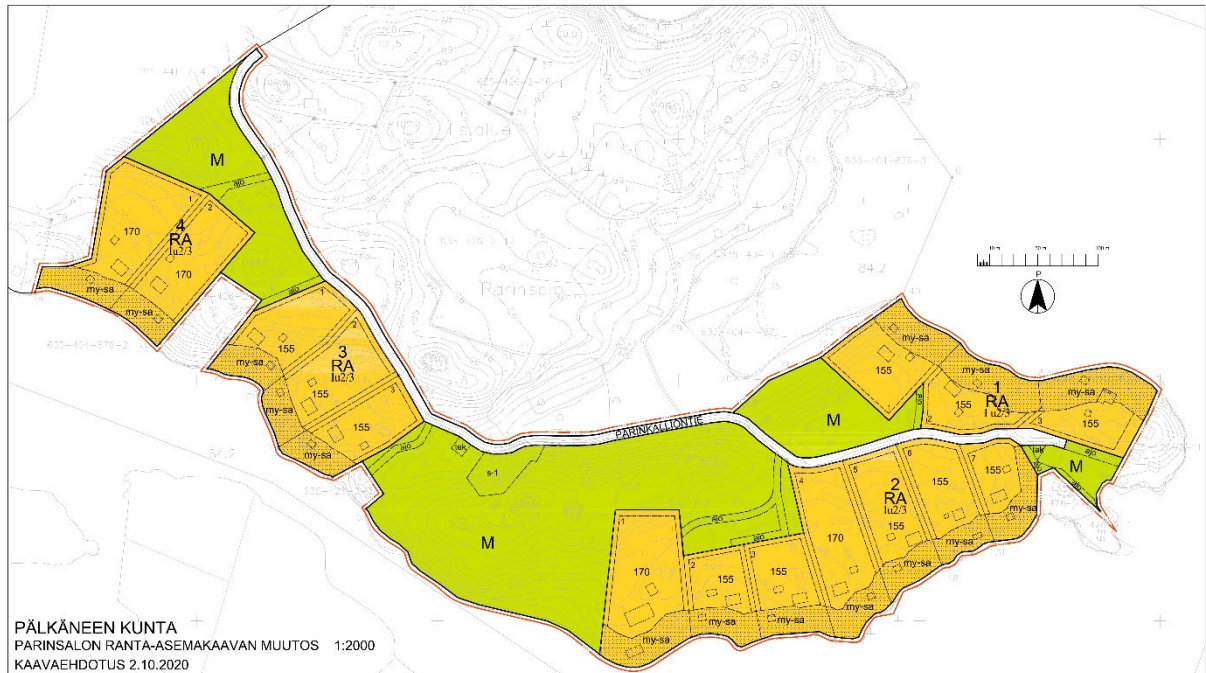
Saunan rakennusoikeudeksi on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti osoitettu kaikilla rakennuspaikoilla enintään 30 kerrosalaneliömetriä. Koska rakennusoikeutta on osoitettu saunaa varten 30 kem<sup>2</sup>, on rakennuksen vähimmäisetäisyydeksi osoitettu Pälkäneen rakennusjärjestyksen mukaisesti 15 metriä rantaviivasta. Saunan rakennusoikeuden voi käyttää kokonaan tai osittain myös talousrakennuksiin.

#### ***MRL 54 ja 73 § sisältövaatimusten huomioiminen***

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

- Luonnonsuojelulain 29§:n mukainen alue on osoitettu suojeltavaksi (s-1).
- Rakentamattoman rantaviivan pituus säilyy samana kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakentamaton ranta-alue on jätetty kaavamutosalueen ulkopuolelle.
- Rakennusoikeuden rakennuspaikkakohtaisessa määrässä ja vaihtelussa on huomioitu suunnitellun rakentamisen sopeutuminen maisemaan ja muuhun ympäristöön.
- 25 metriä leveä vyöhyke ranta-alueella on määrätty säilytettäväksi puustoisena. Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan avohakkuu on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.
- Rannan puustoisena säilytettävälle alueelle on sallittua rakentaa vain saunarakennus ja talousrakennuksia vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Talous- ja saunarakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty yksi.
- Rakennuspaikkojen kokoa on kasvatettu voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna, mikä mahdollistaa sen, että rakennuspaikat voidaan rakentaa väljemmin, paremmin maisemaan sovittaen ja puustoa säilyttäen.

## Korttelialueet



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

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

Talusrakennusten ja saunarakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä

Ranta-alue, jolla on erityistä merkitystä rantamaiseman säilymisen kannalta, on osoitettu alueen osaksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (my-sa). Alue tulee säilyttää puustoisena. Alueelle on sallittua rakentaa sauna ja talusrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta enintään 30 kem<sup>2</sup> ja etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-alueen leveys on 25 metriä rantaviivasta.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

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

Olemassa oleva tie, Parinkalliontie, on osoitettu katualueena. Tarvittavat tiet rakennuspaikoille on osoitettu ajoyhteytenä M-alueen kautta (ajo). Katu- ja tiealueita koskee kaavan yleismääräys, jonka mukaan yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.

Yhteenveto rakennuspaikoista ja rakennusoikeudesta:

Käyttö-tarkoitus	Kortteli	Rakennus-paikka	Pinta-ala	Rakennus-oikeus	Tehokkuus
RA	1	1	5662	155	0,03
		2	5056	155	0,03
		3	5436	155	0,03
	2	1	8014	170	0,02
		2	4013	155	0,04
		3	4500	155	0,03
		4	6902	170	0,02
		5	5520	155	0,03
		6	4808	155	0,03
		7	3775	155	0,04
	3	1	5482	155	0,03
		2	5856	155	0,03
		3	4729	155	0,03
	4	1	7593	170	0,02
		2	6211	170	0,03
			83557	2385	

Tonttitehokkuus on keskimäärin  $e=0,03$ .

## 5.2 Kaavan vaikutukset



Havainnekuva ranta-asemakaavan muutoksesta.






Yhdyskuntarakenne	<p>Kaavamuutoksessa säilyy voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakenne ennallaan.</p> <p>Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen pinta-ala ja rakennusoikeus kasvavat.</p>
-------------------	--




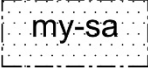
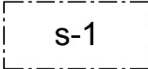

Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<p>Kaavamuutos parantaa kaavamuutosalueeseen kuuluvien lomarakennuspaikkojen käytettävyyttä ja rakentamismahdollisuuksia.</p> <p>Kaavamuutos vastaa loma-asumisen muuttuneisiin tarpeisiin.</p>
Ekologisuus ja taloudellisuus	<p>Väljästä rakenteesta ja syrjäisestä sijainnista johtuen tehokkuus ei täytä ekologisesti tehokkaalle yhdyskuntarakenteelle yleisesti asetettuja vaatimuksia.</p> <p>Tonttien väljä mitoitus ja kaavamääräykset mahdollistavat alueelle toteutettavan ekologisesti kestävästä rakentamisesta. Tonteilla on riittävästi tilaa hulevesien imeyttämiseen ja jätevesien lainmukaiseen käsittelyyn. Väljät tontit mahdollistavat ilmansuuntien huomioimisen ja passiivisen lämpöenergian hyödyntämisen rakentamisessa.</p>
Virkistys	<p>Alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet. Rakentamattomana kaava-alueesta säilyy 43,5%. Kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävästä alueesta Parinsalossa valtaosa on rakentamisen ulkopuolella olevaa metsää. Näiltä osin kaava säilyy ennallaan.</p> <p>Rakennuspaikkojen laajentaminen heikentää mahdollisuuksia käyttää aluetta yleiseen virkistykseen.</p> <p>Vesistön läheisyys lisää ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksia.</p>
Rantaviiva	Rakentamattoman rantaviivan pituus säilyy ennallaan.
Liikenne	Rakennuspaikkojen lohkomisen yhteydessä tulee muodostaa tieoikeudet niille rakennuspaikoille, joilla ei ole olemassa tieoikeutta.
Luontoarvot	<p>Jalopuumetsikön osoittaminen kaavassa alueeksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (LSL 29§), turvaa kohteen säilymistä.</p> <p>Luontoselvityksessä mainittu kallioalue kaava-alueen länsireunassa on rajattu rakennuspaikan ulkopuolelle, mikä parantaa kallion luonnonympäristön säilymistä.</p> <p>25 metriä leveä puustoisena säilytettävä rantavyöhyke parantaa mahdollisuuksia säilyttää rannan ja vesialueen luonnonympäristöä.</p>
Maisema	<p>25 metriä leveä puustoinen rantavyöhyke parantaa mahdollisuuksia sopeuttaa rakentaminen maisemaan.</p> <p>Rakennusalan rajan rantaviivasta mitatun vähimmäisetäisyyden kasvattaminen 20 metristä 25 metriin parantaa mahdollisuuksia sopeuttaa rakentaminen maisemaan.</p>



	<p>Saunan rantaviivasta mitatun vähimmäisetäisyyden kasvattaminen 10 metristä 15 metriin parantaa mahdollisuuksia sopeuttaa rakentaminen maisemaan.</p> <p>Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määrässä on huomioitu rakentamisen sopeutuminen muuhun ympäristöön.</p> <p>Korkeimmat alueet on jätetty rakennuspaikkojen tai rakennusalojen ulkopuolelle.</p> <p>Rakennuspaikkojen koko on suurempi verrattuna voimassa olevaan ranta-asetukseen, mikä mahdollistaa sen, että rakennuspaikat voidaan rakentaa väljemmin, paremmin maisemaan sovitteina ja puustoa säilyttäen.</p>
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	<p>Kaavamuutos ei muuta emätilan mitoitusta. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järvialueen maanomistajia huonompaan asemaan.</p> <p>Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on korkeintaan Pälkäneen rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennusten etäisyydet rantaviivasta ovat Pälkäneen rakennusjärjestyksen mukaiset.</p> <p>Alueen nykyisiä maanomistajia kohtaan on perusteltua ja oikeudenmukaista, että rakennusoikeutta osoitetaan kaavamuutoksen yhteydessäkin suhteessa rakennuspaikan kokoon vastaavalla periaatteella kuin voimassa olevassa ranta-asetuksessa.</p>

## 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Loma-asuntojen korttelialue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
<b>1</b>	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
PARINKAL	Kadun nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

155	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Kunnallisteknisten laitteiden sijoituspaikaksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Alueen osa, jolla on maisema-arvoja. Alueelle on sallittua rakentaa sauna ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta enintään 30 kem <sup>2</sup> ja etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (LSL 29§).
	Ajoyhteys.

Yleismääräykset:

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

Talousrakennusten ja saunarakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

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

Nokiolla 2.10.2020

Helena Väisänen  
 Arkkitehti SAFA  
 Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen