

PÄLKÄNE

Läyliä

Tilat LÄYLIÄNRANTA 635-444-1-13 ja HUPIRANTA 635-444-1-873

PIHTISALMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuva 1. Kaava-alueen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

KAAVASELOSTUS

5.6.2024

Tämä kaavaselostus koskee 5.6.2024 päivättyä Pihtisalmen ranta-asemakaavan muutoksen (Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873) kaavakarttaa.

1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Pihtisalmen ranta-asemakaavan muutos (Läyliänranta ja Hupiranta)
Kunta: Pälkäne (635)
Tilat: Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873

Maanomistaja ja kaavamuutoksen laadittaja: Yksityiset kiinteistöjen omistajat

Kaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
puh. 040 162 9193
posti. arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Kaava-alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Kukkiajärven vesistöön kuuluvan Läyliän itärannalla n. 5 km:n etäisyydellä Pälkäneen kunnan Luopioisten keskustaajamasta.

Kaava-alue: Kaavan muutosalue muodostuu kiinteistöjen Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873 jo rakentuneista loma-asuntotonteista sekä pienestä saaresta.

Kaavan tarkoitus: Ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on nostaa tilojen Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873 loma-asuntotonttien rakennusoikeus Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m²/loma-asuntotontti ja mahdollistaa loma-asuntotonttien kehittäminen tulevaisuudessa.

Kaavamuutoksen yhteydessä vanhan kaavan merkintä- ja määräystekniikka päivitetään tarvittavilta osin huomioiden Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen rantarakentamisen ohjaus sekä kunnan nykyinen ranta-alueiden kaavoituskäytäntö.

Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu: 3.6.2022

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Kaavan vireilletulo ja valmisteluaineiston asettaminen nähtäville	KH 24.5.2022 § XXX
Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville	KH _____
Hyväksyminen	KH _____ KV _____
Voimaantulo:	. .202x

SISÄLLYSLUETTELO

1 TUNNISTETIEDOT	2
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	8
3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	8
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	11
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.....	12
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	12
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 KAAVAN RAKENNE	13
5.1.1 Mitoitus	14
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	14
5.3 ALUEVARAUKSET	14
5.3.1 Korttelialueet.....	14
5.3.2 Muut alueet.....	15
5.3.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto	15
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	16
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	16
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset	17
5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	17
5.4.5 Taloudelliset vaikutukset	17
5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	17
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	18
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	18
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Valmisteluvaiheen palauteraportti (kooste lausunnoista sekä vastineet)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe

	Ranta-asetmakaavan muutoksen valmistelu on aloitettu tilan Läyliänranta 635-444-1-13 omistajan aloitteesta syksyllä 2018.
29.11.2018	Valkeakosken kaupungin tontti-insinööri hyväksyi ranta-asetmakaavamuutoksen pohjakartan tilalle Läyliänranta 635-444-1-13.
24.5.2022 (§95)	Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyi kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan muutosluonnoksen ja kaavamuutoksen valmisteluaineiston sekä päätti kaavaluonnoksen ja kaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta.
3.6.- 10.7.2022	Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä. Kunta kuulutti 3.6.2022 kaavamuutoksen vireille tulosta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla sekä 8.6.2022 Sydän-Hämeen lehdessä. Naapuritilojen omistajia tiedotettiin kirjeitse. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.
04/2024	Pälkäneen kunta tiedusteli kyselyllä Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin kanssa samaan korttelialueeseen kuuluvien muiden loma-asuntotonttien sekä korttelialuetta ympäröivän kiinteistön omistajilta tarvetta ranta-asetmakaavan muutokseen kaavan muutosalueen tarkoituksenmukaisen laajuuden varmistamiseksi. Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotontin omistajat päättivät liittyä tässä vaiheessa mukaan kaavamuutokseen. Muilla maanomistajilla ei ollut tarvetta/halukkuutta osallistua ranta-asetmakaavan muutokseen.

Kaavaehdotusvaihe

17.6.2024 (§xxx)	Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyy ranta-asetmakaavan muutosehdotuksen ja päättää kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta.
xx.xx.- xx.xx.2024	Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä.
XX.XX.2024	Valkeakosken kaupungin paikkatietoinsinööri hyväksyy ranta-asetmakaavamuutoksen pohjakartan täydennyksen (tilat Hupiranta 635-444-1-873 ja Läyliänranta 635-444-1-13).

2.2 Ranta-asetmakaava

Ranta-asetmakaavan muutos koskee tilojen Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873 alueita. Ranta-asetmakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asetmakaavan loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontteja 3 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asetmakaavan muutoksella muodostuu Läyliänrannan tilalle 635-444-1-13 loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontti 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Hupirannan tilalle 635-444-1-873 muodostuu loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontti 3.

Ranta-asetmakaavan muutoksella on nostettu loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontin 5 rakennusoikeus 100 k-m²:stä 170 k-m²:iin ja tontin 3 rakennusoikeus 90 k-m²:stä 170 k-m²:iin. Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluva pieni saari on osoitettu vanhan kaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.

Kaavamuutoksen merkintä- ja määräystekniikka perustuu Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen rantarakentamisen ohjaukseen sekä kunnan nykyiseen ranta-alueiden kaavoituskäytäntöön.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kiinteistöjen omistajien tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Pälkäneen kunnan itäosassa entisen Luopioisten kunnan alueella Kukkiajärven vesistöön kuuluvan Läyliän itärannalla (Kansilehden kuva 1). Alueelta on maanteitse n. 5 km Luopioisten keskustajamaan ja n. 30 km Pälkäneen kirkonkylälle.

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan tiloille Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä 0,97 ha ja siihen kuuluu 180 m mantereen rantaviivaa ja 100 m pienen saaren (0,05 ha) rantaviivaa. Kaavamuutosalue muodostuu kahdesta jo rakentuneesta loma-asuntotontista ja metsäisestä saaresta (Kuvat 2 ja 3).



Kuva 2. Suunnittelualan (tilojen Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873 alueet) aluerajaus on esitetty punaisella.



Kuva 3. Suunnittelualueen (tila Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873 alueet) aluerajaus on esitetty Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa sinisellä viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Kaavamutokseen kuuluvien kiinteistöjen alueet ovat pääosin jo rakentuneiden loma-asuntotonttien hoidettuja rakentamis- ja piha-alueita. Läyliänrannan 635-444-1-13 loma-asuntotontin rannassa kasvaa suojaruustona järeitä mäntyjä ja yksittäisiä koivuja. Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluva pieni saari on luonnontilaista metsäaluetta. Muut toin tontti on laajasti hoidettua nurmikkoaluetta. Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotontilla kasvaa järeitä mäntyjä sekä rannan suojaruustona myös koivuja ja tervaleppiä. Oleskelupihojen ulkopuoliset tontin reunaosat ovat puustoista metsäaluetta.

Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita.

Kukkiajärven vesialue kuuluu osittain Natura 2000 -verkostoon. Läyliän vesistönosa ei kuitenkaan kuulu Natura-alueeseen. Kukkiajärven Natura-alueeseen kuuluva vesialue sijaitsee lähimmillään noin 3 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta.

Läyliä kuuluu Pirkanmaan tärkeään Kukkian lintualueeseen (Loppuraportti maakunnallisesti tärkeät lintualueet MAALI-hankkeesta 2014). *Kukkiajärvi sijaitsee suurimmalta osin Pälkäneen Luopioissa Pirkanmaalla, mutta osa on Kanta-Hämeen puolella. Se on valtakunnallisesti arvokas vesiluontokohde ja Pohjois-Euroopan vesikasvistoltaan edustavimpia järviä. Järvi on toinen Pirkanmaan kahdesta IBA-alueesta (kansainvälisesti arvokas lintualue), Alueen koko on 6600 ha. Osa IBA-alueesta on Natura-aluetta (Naturan koko 3871 ha). Järvellä on runsaasti saaria. Linnusto on runsas ja arvokas.*

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

Vesistön ominaispiirteet

Läyliä sijaitsee Hauhon reittiin kuuluvalla Kukkiän vesistöaltaalla (n. 44 km²). Kuohijärven reitti laskee Kukkiän kaakkoiskulmaan lyhyen Kuohijoen kautta. Kukkiä laskee lounaiskulmastaan Vuollekeskisen ja Vihajärven kautta Iso-Roineeseen. Valtakunnallisen vesien tilan luokittelun mukaan Kukkiä on ekologiselta tilaltaan hyvä vesistö. Luokittelu perustuu veden laadun seuranta-aineistoon, jossa huomioidaan veden laadun lisäksi myös biologiset tekijät, haitalliset aineet ja vesistöjen rakenteelliset muutokset.

Kukkiä on kirkasvetinen ja suhteellisen karu järvi, jonka ekologinen luokitus on hyvä. Läyliä on muita Kukkiän seurannassa olevia vesialueita rehevämpi todennäköisesti siksi, että siihen laskee rehevän Rautajärven vedet (Järvi-Wiki).

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Virkistys

Suunnittelualueeseen kuuluvat loma-asuntotontit ovat kiinteistöjen omistajien yksityisessä virkistyskäytössä. Suunnittelualueella ei sijaitse yleiseen virkistykseen soveltuvia kohteita.

Vesistönä Läyliä/Kukkiäjärvi tarjoaa erinomaiset virkistyskäyttömahdollisuudet.

Maisema

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaihin maisema-alueisiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin. Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Väestö ja rakennuskanta

Tilan Läyliänranta 635-444-1-13 loma-asuntotontti on kiinteistön omistajan vapaa-ajankäytössä. Loma-asuntotontille on äskettäin rakentunut loma-asunto (n. 90m²) ja sauna (n. 20 m²) kunnan vuonna 2018 myöntämien rakennuslupien mukaisesti. Lisäksi tontin takaosassa (länsirajalla) on vanha pieni puuliiteri sekä nykyisin varastokäytössä oleva suurempi rakennus, joka on alun perin rakennettu alueella toimineen caravan-alueen huoltorakennukseksi. Alueella ei kuitenkaan ole ollut caravan- toimintaa enää vuosikymmeniin eivätkä tilan Läyliänranta 635-444-1-13 omistajat ole caravan- toimintaa harjoittaneet.

Tilan Hupiranta 635-444-1-873 loma-asuntotontti on kiinteistön omistajien vapaa-ajankäytössä. Loma-asuntotontille on rakentunut loma-asunto (n. 80m²) ja sauna (n. 10 m²) sekä pieni varastorakennus.

Läyliän ranta-alueilla on paljon vanhoja loma- ja asuinrakennuspaikkoja. Iso osa Läyliän ranta-alueiden rakentamisesta on muodostunut ranta-asemakaavoihin perustuen.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät Luopioisten keskustaaajamasta, jonne on matkaa teitse noin 5 km. Pälkäneen kirkonkylän palvelut ovat noin 30 km:n päässä kaavan muutosalueelta.

Liikenne

Suunnittelualueen loma-asuntotontit ovat hyvin saavutettavissa olevaa tiestöä pitkin. Alueelle kuljetaan Pälkäneen kirkonkylän ja Luopioisten taajaman suunnasta seututietä 322 (Luopioistentie) ja edelleen yhdystien 13981 (Pihtisalmentie) kautta. Suunnittelualueen tonteille kuljetaan Pihtisalmentieltä Läyliänranta- nimistä tietä pitkin, johon on Hupirannan tilalle 635-444-1-873 perustettu tieoikeus 15.12.2007 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa (MMLm/23430/33/2007). Läyliänrannan tilalle 635-444-1-13 ja viereiselle Annenrannan tilalle 635-444-1-10 on perustettu tieoikeus Hupirannan tilan takaosan kautta 19.10.2016 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa (MMLm/4709/33/2016).

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole kunnallista vesihuoltoverkostoa.

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontilla on oma talousvesikaivo (rengaskaivo) ja kiinteistö on liitetty sähköverkkoon (maakaapeli). Jätevesien käsittelyjärjestelmä on uudistettu talousjätevesiasetuksen (157/2017) edellyttämälle tasolle uuden loma-asunnon ja uuden saunan rakentamisen yhteydessä. Loma-asunnon jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja saunan harmaat jätevedet biosuodattamon kautta imeytyskenttään.

Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotontilla on oma talousvesikaivo (porakaivo) ja kiinteistö on liitetty sähköverkkoon (maakaapeli). Loma-asunnon jätevedet johdetaan kahteen umpisäiliöön ja saunan harmaat jätevedet saunakaivon kautta maaperäimeytykseen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten henkilöiden omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

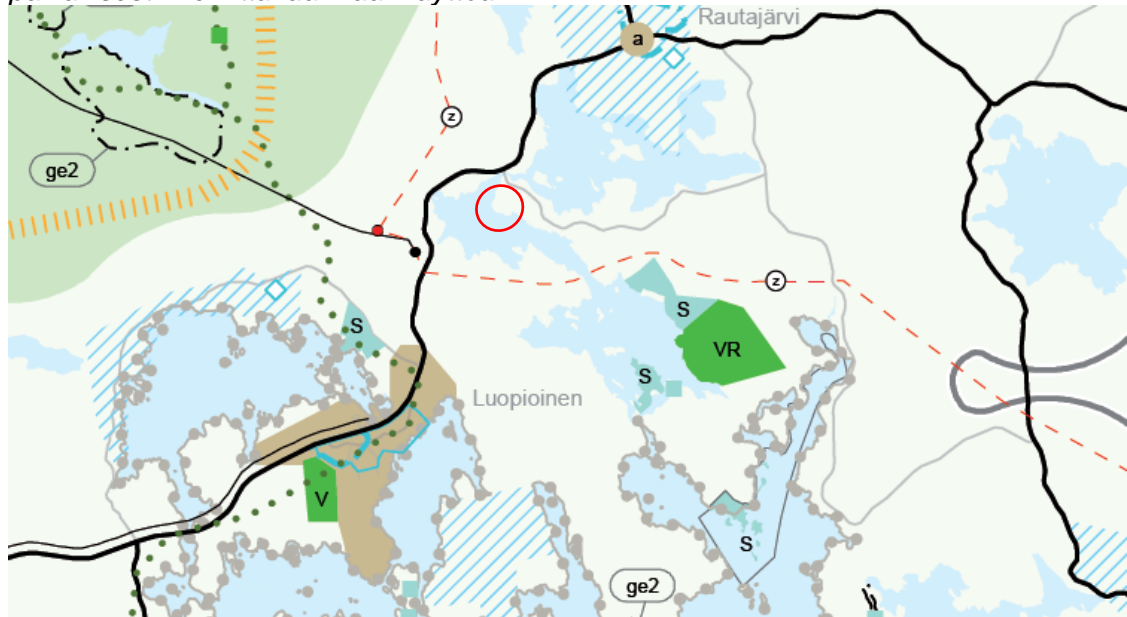
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli kuulutuksella voimaan 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja on pitänyt 24.4.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaava 2040:ssä maaseutualueeksi (Kuva 3).

Maaseutualueiksi osoitetut alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Maakuntakaavan suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.*



Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Pirkanmaan liitto on käynnistänyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan laatimisen. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava on edennyt viranomais ehdotusvaiheeseen. Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 18.3.2024 päättänyt pyytää viranomaisilta lausunnot Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomais ehdotuksen aineistosta (lausuntoaika 3.5.2024 asti). Asukkaille kaavaehdotus on tulossa nähtäville myöhemmin vuoden 2024 aikana.

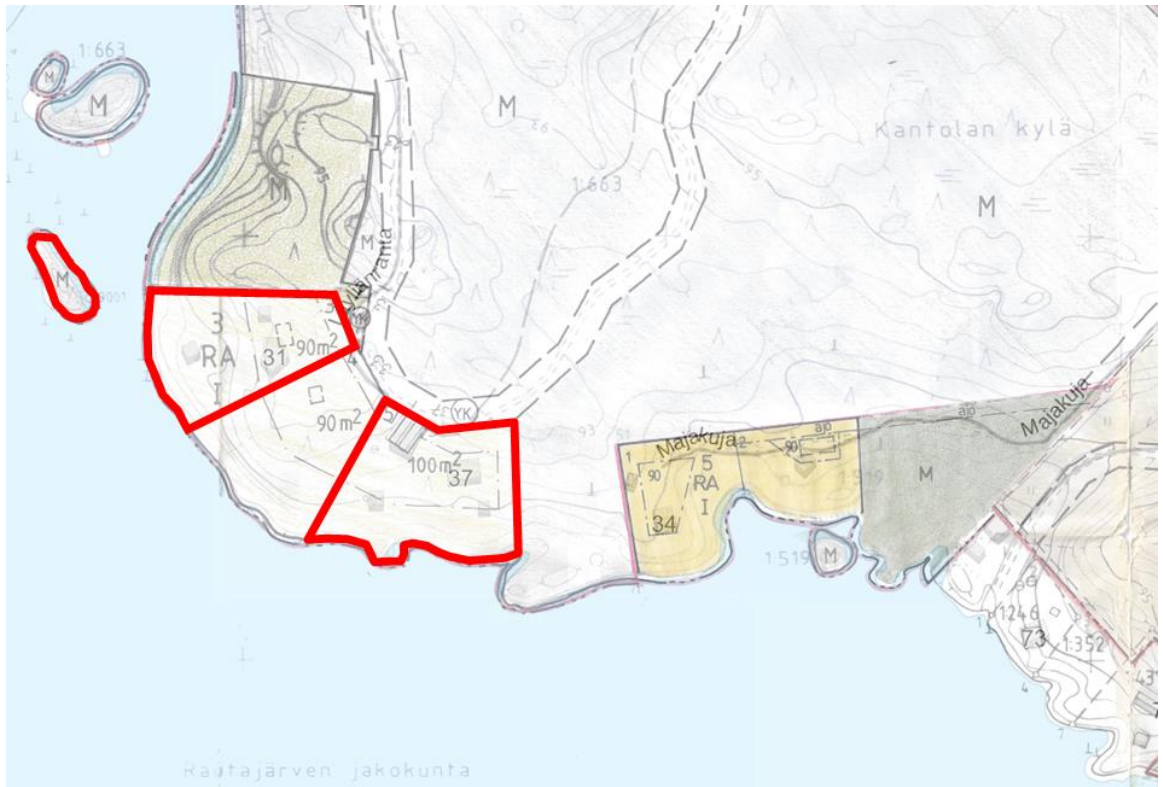
Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Luopioisten kunta on laatinut alueelle rantayleiskaavan, joka kuitenkin kumoutui KHO:n päätöksellä 19.4.2004. Tämän jälkeen alueen yleiskaavoitusta ei ole valmisteltu ja Pälkäneen kunnanvaltuusto on päättänyt 9.11.2009 kunnan talouden tasapainottamisohjelmassa luopua rantayleiskaavojen laatimisesta.

Läyliänrannan tila oli osoitettu kumoutuneessa rantayleiskaavassa vanhana lomarakennuspaikkana (RA) ja Hupirannan tila uutena lomarakennuspaikkana (RA) voimassa olevan ranta-asemakaavan ja rantayleiskaavan laatimisajankohdan rakentamistilanteen mukaisesti. Suunnittelualueeseen kuuluva saari oli osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Hämeen lääninhallituksen 10.6.1992 vahvistama Pihtisalmen ranta-asemakaava. Pihtisalmen ranta-asemakaavassa tilan Läyliänranta 635-444-1-13 mannerpalsta on osoitettu loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontiksi 5, jolla on rakennusoikeutta 100 k-m². Läyliänrannan tilaan kuuluva saari on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Hupirannan tila 635-444-1-873 on osoitettu ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontiksi 3, jolla on rakennusoikeutta 90 k-m² (Kuva 5). RA-korttelin 3 tontin 5 rakennusoikeus on vanhassa ranta-asemakaavassa muita korttelialueen tontteja 10 m² suurempi, koska tontilla on jo ranta-asemakaavan laatimisajankohdalla ollut rakennus (caravan- alueen käytössä ollut huoltorakennus).



Kuva 5. Ote Pihtisalmen ranta-asetakaavasta (Pälkäneen kunnan karttapalvelu 5.6.2024). Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.2.2017.

Pohjakartta

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ranta-asetakaavan muutosta varten on laadittu 1:2000 –mittakaavainen ranta-asetakaavan pohjakartta, jonka Valkeakosken kaupungin tontti-insinööri hyväksyi 29.11.2018 kaavan pohjakartaksi. Pohjakarttaa on täydennetty kaava-alueen laajennuttua Hupirannan tilan 635-444-1-873 osalta. Samalla pohjakartta päivitettiin Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 osalta vastaamaan tontin toteutunutta rakentamistilannetta. Pohjakartan hyväksymisestä vastaa Valkeakosken kaupungin paikkatietoinsinööri.

Selvitysaineisto ja inventoinnit

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Museovirasto
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 erillisselvitys: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Pirkanmaan liitto, 2016.
- Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri.
- Pälkäneen arkeologinen perusinventointi. J.Pukkila, V.Laakso, Tampereen museot 1995.

Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin eikä maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kohteita.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 erillisselvitykset:
Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013. Pirkanmaan liitto.
Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013-14. Pirkanmaan ELY-keskus, 2014.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu.

*Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin eikä ehdotettuihin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.
Alueella ei ole suunnittelutyössä erityisesti huomioitavia kohteita esim. suojelualueita tai pilaantuneita maa-alueita.*

Ranta-asemakaavan muutosta varten laadittavat selvitykset

Ranta-asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeen laatia selvityksiä.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontille on rakentunut Pälkäneen kunnan myöntämien rakennuslupien mukaisesti uusi loma-asunto ja uusi rantasauna. Lisäksi tontin takaosassa sijaitsee vanha varastokäytössä oleva rakennus. Tontin nykyiset rakennukset ylittävät voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tontille osoitetun 100 k-m²:n rakennusoikeuden. Uusien rakennusten rakennusluvan ehtona on ollut, että tontin takaosassa sijaitseva rakennus tulee purkaa tai tontin rakennusoikeutta tulee nostaa ranta-asemakaavan muutoksella. Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 omistaja on päättänyt ranta-asemakaavan muutoksen laatimiseen. Ranta-asemakaavan muutoksella on siten tarve nostaa Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin rakennusoikeus Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m²:iin.

Pälkäneen kunta tiedusteli Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ranta-asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa samaan korttelialueeseen kuuluvien muiden loma-asuntotonttien sekä korttelialuetta ympäröivän kiinteistön omistajilta tarvetta ranta-asemakaavan muutokseen kaavan muutosalueen tarkoituksenmukaisen laajuuden varmistamiseksi. Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotontin omistajat päättivät liittyä tässä vaiheessa mukaan kaavamuutokseen. Muilla maanomistajilla ei ollut tarvetta/halukkuutta osallistua ranta-asemakaavan muutokseen.

Hupirannan tilan 635-444-1-873 omistajilla on tarve turvata ranta-asemakaavan muutoksella loma-asuntotontille Pälkäneen kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukainen yhdenvertainen enimmäisrakennusoikeus ja mahdollistaa ranta-asemakaavan muutoksella Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotontin kehittäminen tulevaisuudessa. Ranta-asemakaavan muutoksella on tarve nostaa Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotontin vanhan kaavan mukainen rakennusoikeus (90 k-m²) Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m²:iin.

Yksityisen ranta-asemakaavamuutoksen laatiminen on tällä hetkellä Läyliän ranta-alueella, kunnan päätettyä luopua rantayleiskaavojen laatimisesta 9.11.2009, ainoa mahdollinen tapa nostaa vanhojen ranta-asemakaavoitettujen loma-asuntotonttien rakennusoikeus kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 omistajan aloitteesta vuonna 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Naapuritilojen omistajat ja asukkaat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset

- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pälkäneen kunnan hallintokunnat: Rakennus- ja ympäristöjaosto

4.3.2 Vireille tulo

Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla 3.6.2022. Kuulutus oli lisäksi 8.6.2022 Sydän-Hämeen lehdessä.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
24.5.2022	Pälkäneen kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta.
xx.xx.2024	Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyi ranta-asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
3.6.2022	Kuulutus kaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla. Kuulutus oli lisäksi 8.6.2022 Sydän-Hämeen lehdessä. Naapuritilojen omistajia tiedotettiin kirjeitse.
3.6.-10.7.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavamuutoksen valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.
04/2024	Pälkäneen kunta tiedusteli Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ranta-asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa samaan korttelialueeseen kuuluvien muiden loma-asuntotonttien sekä korttelialuetta ympäröivän kiinteistön omistajilta tarvetta ranta-asemakaavan muutokseen kaavan muutosalueen tarkoituksenmukaisen laajuuden varmis-

	tamiseksi. Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotontin omistajat päättivät liittyä tässä vaiheessa mukaan kaavamuutokseen. Muilla maanomistajilla ei ollut tarvetta/halukkuutta osallistua ranta-asemakaavan muutokseen.
xx.xx.- xx.xx.2022	Ranta-asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipide (muistutus) kaavaehdotuksesta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
3.6.-10.7.2022	Pälkäneen kunta pyysi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta tarvittavat viranomaislausunnot. Pirkanmaan ELY-keskus antoi lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Lisäksi Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoi lausunnon kaavaluonnoksesta. Rakennus- ja ympäristöjaostolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Yhteenveto lausunnoista sekä niiden huomioiminen kaavaehdotuksen valmistelussa on esitetty valmisteluvaiheen palauteraportissa liitteenä 3.
xx.xx.- xx.xx.2024	Pälkäneen kunta pyysi kaavaehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin rakennusoikeus (100 k-m²) Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja kaavoituskäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m²:iin ja mahdollistaa Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin kehittäminen tulevaisuudessa. Kaavamuutos laaditaan kaavateknisesti koko Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 alueelle. Tilaan kuuluvan pienen saaren alue osoitetaan vanhan kaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.

Hupirannan tilan 635-444-1-873 omistajilla on myös tarve turvata ranta-asemakaavan muutoksella loma-asuntotontille Pälkäneen kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukainen yhdenvertainen enimmäisrakennusoikeus ja mahdollistaa ranta-asemakaavan muutoksella Hupirannan tilan loma-asuntotontin kehittäminen tulevaisuudessa. Tavoitteena on nostaa Hupirannan tilan loma-asuntotontin vanhan kaavan mukainen rakennusoikeus (90 k-m²) Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m²:iin.

Kaavamuutoksen yhteydessä vanhan kaavan merkintä- ja määräystekniikka päivitetään tarvittavilta osin huomioiden Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen rantarakentamisen ohjaus sekä kunnan nykyinen ranta-alueiden kaavoituskäytäntö.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutos koskee tilan Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873 alueita. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontteja 3 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu Läyliänrannan tilalle 635-444-1-13 loma-asuntojen kortteliin (RA) 3 tontti 5 ja sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Hupirannan tilalle 635-444-1-873 muodostuu loma-asuntojen kortteliin (RA) 3 tontti 3.

Ranta-asemakaavan muutoksella on nostettu loma-asuntojen kortteliin (RA) 3 tontin 5 rakennusoikeus 100 k-m²:stä 170 k-m²:iin ja tontin 3 rakennusoikeus 90 k-m²:stä 170 k-m²:iin. Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluva pieni saari on osoitettu vanhan kaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Pihtisalmen 10.6.1992 vahvistetun ranta-asemakaavan loma-asuntotonttien määrä on perustunut Luopioisten kunnan rantojen käytön mitoitus suunnitelmaan (Pihtisalmen ranta-asemakaavan kaavaselostus 28.10.1991).

Ranta-asemakaavan muutoksella ei lisätä rantarakennuspaikkojen määrää, joten kaavamutoksella ei ole vaikutusta rantarakentamisen mitoitukseen (rakennusyksikköä/ranta-km).

Kaavamutoksella nostetaan Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 pinta-alaltaan 5004 m² loma-asuntotontin enimmäisrakennusoikeuden määrää 70 k-m² ja Hupirannan tilan 635-444-1-873 pinta-alaltaan 4243 m² loma-asuntotontin enimmäisrakennusoikeuden määrää 80 k-m².

Loma-asuntotonttien rakentamisen tehokkuusluvaksi tulee kaavamutoksen mukaisen rakennusoikeuden (340 k-m²) toteutuessa $e=0.037$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole erityisiä luonnonympäristön, luonnonmaiseman tai rakennetun ympäristön arvoja. Kaavamutoksella on ainoastaan nostettu kahden vanhan jo rakentuneen loma-asuntotontin kaavallinen rakennusoikeus vastaamaan Pälkäneen kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaista enimmäisrakennusoikeutta. Kaavamutoksen mukaisella loma-asuntotonttien rakennusoikeuden lisäämisellä ei ole merkittävää vaikutusta alueen ympäristöön. Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ja Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotonttien nykyinen rakentaminen sekä kaavamutoksella osoitettu lisärakentaminen sopeutuu hyvin alueen luonnonympäristöön ja rantamaisemaan.

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ja Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotonttien jätevesien käsittely on jo järjestetty Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017 säädettyjen haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimusten sekä Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä esitettyjen jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevien määräyksien mukaisesti. Kaavamutoksen mukaisten loma-asuntotonttien käytöstä ei aiheudu haitallista vaikutusta Läyliän/Kukkiäjärven vesistön tilaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu Läyliänrannan tilalle 635-444-1-13 loma-asuntojen kortteliin (RA) 3 tontti 5. Tontti on rajattu Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 mannerpalstan kiinteistörajojen mukaisesti. Tontin kaavakartalta mitattu pinta-ala on 5004 m². Ranta-asemakaavan muutoksella on nostettu RA- kortteliin 3 tontin 5 rakennusoikeus 100 k-m²:stä 170 k-m²:iin.

Hupirannan tila 635-444-1-873 muodostaa ranta-asemakaavan muutoksella osoitetun loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontin 3. Tontin kaavakartalta mitattu pinta-ala on 4243 m². Ranta-asemakaavan muutoksella on nostettu RA- korttelin 3 tontin 5 rakennusoikeus 90 k-m²:stä 170 k-m²:iin.

Kummallekin kaavamuutoksella osoitetulle RA- tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m².

Kaavamuutoksella määrätään, että RA- tontille rakennettavan loma-asuinrakennuksen ja kerrosalaltaan yli 35 m² talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Kerrosalaltaan enintään 35 m² suuruinen talousrakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².

Kaavamuutoksella osoitettujen RA- tonttien kerrosluku saa olla korkeintaan I u ½, jolloin enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen saa sen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavamuutoksen yleismääräyksillä ohjataan lisäksi RA- tonttien 3 ja 5 rakentamista, vesihuollon järjestämistä ja muuta käyttöä seuraavasti:

- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.
- Vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Pälkäneen kunnan määräysten mukaisesti.

Kaavamuutoksen rakentamisen ohjaus perustuu toteutuneeseen rakentamistilanteeseen, Pälkäneen kunnan rakennusjärjestykseen ja kunnan nykyiseen rantasuunnittelu-käytäntöön.

5.3.2 Muut alueet

Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluva pieni saari on osoitettu kaavamuutoksella vanhan kaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (**M**). M-alueen pinta-ala on 493 m².

5.3.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto

Kaavamuutoksella osoitetut tontit tukeutuvat olemassa olevaan tiestöön. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei vaadi uusien tieoikeuksien perustamista tai tieyhteyksien rakentamista. Pihtisalmentieltä on lohkomistoimituksen (MMLm/23430/33/2007) yhteydessä perustettu tieoikeus Hupirannan tilalle 635-444-1-873. Läyliänrannan tilalle on perustettu tieoikeus Hupirannan tilan kautta vuonna 2016 tehdyssä lohkomistoimituksessa (MMLm/4709/33/2016).

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ja Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotonttien jätevesien käsittely on jo järjestetty Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017 säädettyjen haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimusten sekä Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä esitettyjen jätevesien johtamista ja käsitte-

lyä koskevien määräyksien mukaisesti. Tontit on myös liitetty sähköverkkoon. Tonttien nykytilanteen mukainen tekninen huolto on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö/tekninen huolto.

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. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee tavanomaisia omantaisa lomarakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksella ei lisätä alueen olemassa olevien rakennuspaikkojen määrää eikä muuteta nykyisiä rakennuspaikkoja toiminnallisesti tai käyttötarkoituksen osalta. Kaavamuutoksella on ainoastaan nostettu kahden vanhan jo rakentuneen loma-asuntotontin kaavallinen rakennusoikeus vastaamaan Pälkäneen kunnan nykyisen ranta-suunnittelukäytännön mukaista enimmäisrakennusoikeutta. Kaavamuutoksella osoitetut loma-asuntotontit tukeutuvat olemassa olevaan tiestöön, eikä kaavan toteuttaminen vaadi uusien teiden rakentamista. Myöskään tiestön käyttäjien määrä ei lisäännä nykyisestä. Loma-asuntotonttien vesihuolto on myös jo toteutettu nykyvaatimusten mukaisesti.

Kaavan muutoksesta ei aiheudu alueen ja lähiympäristön nykyiselle rakennetulle ympäristölle merkittäviä vaikutuksia.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavan muutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja. Alue ei myöskään kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

Kaavamuutokseen kuuluvien kiinteistöjen alueet ovat pääosin jo rakentuneiden loma-asuntotonttien hoidettuja rakentamis- ja piha-alueita. Tonttialueilla ei juurikaan ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavan muutosalueeseen kuuluvan pienen saari on luonnontilaista metsäaluetta.

Kaavamuutoksen mukainen vanhojen jo rakentuneiden loma-asuntotonttien rakennusoikeuden lisääminen ei vaikuta merkittävästi luonnonympäristöön tai rantamaisemaan. Kaavamuutoksella ei ole muutettu Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluvan pienen saaren maankäyttöä. Saari on osoitettu kaavamuutoksessa vanhan kaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.

Kaavamuutoksella osoitettujen loma-asuntotonttien jätevesien käsittely on jo järjestetty Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017 säädettyjen haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimusten sekä Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä esitettyjen jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevia määräyksien mukaisesti. Loma-asuntotonttien käytöstä ei aiheudu haitallista vaikutusta Läyliän/Kukkiajärven vesistön tilaan.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön tai rantamaisemaan eikä Läyliän/Kukkiajärven vesistön tilaan.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna.

5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Ranta-asemakaavan muutoksella nostetaan jo rakentuneiden loma-asuntotonttien rakennusoikeuden määrä kaavallisesti vastaamaan Pälkäneen kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaista enimmäisrakennusoikeutta. Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen lukumäärää eikä muuteta käyttötarkoitusta nykyisestä. Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluva pieni saari säilyy edelleen nykytilanteen mukaisesti rakentamisesta vapaana rannanosana. Kaavamuutoksella ei muuteta ranta-alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta Läyliän vesistöllä ja ranta-alueilla jokaisenoikeudella tapahtuvan yleisen liikkumisen kannalta.

Kaavamuutoksella osoitetut loma-asuntotontit tukeutuvat olemassa olevaan tiestöön. Kaavamuutoksesta ei aiheudu uuden tiestön rakentamistarpeita. Tontit on liitetty sähköverkkoon ja tonttien vesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-alueiden rakennusoikeuden määrittäminen ranta-asemakaavalla jäsentää ja turvaa rantoihin liittyvät taloudelliset arvot. Arvioidaan, että kaavamuutos turvaa myös Läyliänrannan 635-444-1-13 ja Hupirannan 635-444-1-873 kiinteistöihin liittyviä taloudellisia arvoja.

5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Ranta-asemakaavan muutoksella loma-asuntotonteille osoitettu Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukainen rakennusoikeus turvaa Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ja Hupirannan tilan 635-444-1-873 omistajien tasapuolisen kohtelun.

Myös muilla Pihtisalmen ranta-asemakaava-alueen ja Pälkäneen vesistöjen ranta-asemakaavoitettujen ranta-alueiden loma-asuntotonttien omistajilla on tasapuolinen mahdollisuus hakea vastaavaa ranta-asemakaavan muutosta tonttikohtaisen rakennusoikeuden nostamiseksi.

Pälkäneen kunta tiedusteli kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin kanssa samaan korttelialueeseen kuuluvien muiden loma-asuntotonttien sekä korttelialuetta ympäröivän kiinteistön omistajilta tarvetta ranta-asemakaavan muutokseen kaavan muutosalueen tarkoituksenmukaisen laajuuden ja myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Kyselyllä varmistettiin Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotontin omistajat päättivät liittyä tässä vaiheessa mukaan kaavamuutokseen. Muilla maanomistajilla ei ollut tarvetta/halukkuutta osallistua ranta-asemakaavan muutokseen.

Arvioidaan, että tällä ranta-asemakaavan muutoksella ei vaikeuteta Pihtisalmen ranta-asemakaava-alueen tai Pälkäneen ranta-alueiden muiden loma-asuntotonttien omistajien mahdollisuuksia nostaa tonttikohtaista rakennusoikeutta ominaisuuksiltaan Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ja Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntontteja vastaavilla rakennuspaikoilla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnyt ja -määräykset



Loma-asuntojen korttelialue.

Tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m².

Loma-asuinrakennuksen ja kerrosalaltaan yli 35 m² talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Kerrosalaltaan enintään 35 m² suuruinen talousrakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².



Maa- ja metsätalousalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

3

Korttelin numero.

5

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.

170

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I u 1/2

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa sen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.

ajo

Ajoyhteys.

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

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

Vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Pälkäneen kunnan määräysten mukaisesti.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kiinteistöjen omistajien tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 5.6.2024

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

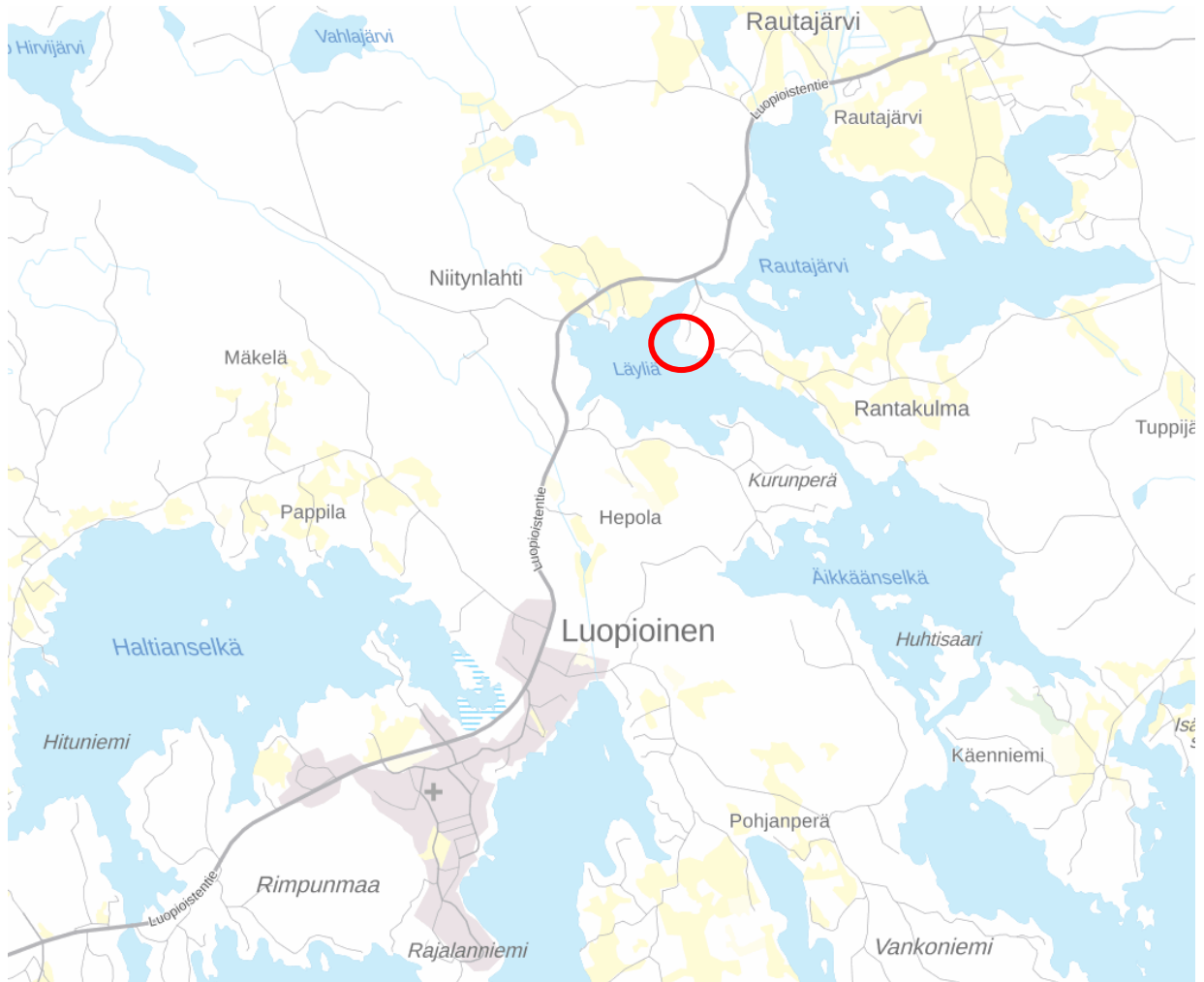
Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617



Läyliä

Tilat LÄYLIÄNRANTA 635-444-1-13 ja HUPIRANTA 635-444-1-873

PIHTISALMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuva 1. Kaava-alueen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

5.6.2024

Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Pihtisalmen ranta-asemakaavan muutos (Läyliänranta ja Hupiranta)
Kunta: Pälkäne (635)
Tila: Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873

Kaavamuutoksen laadittutaja:

Kiinteistöjen Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873 yksityiset omistajat

Kaavan laatija:

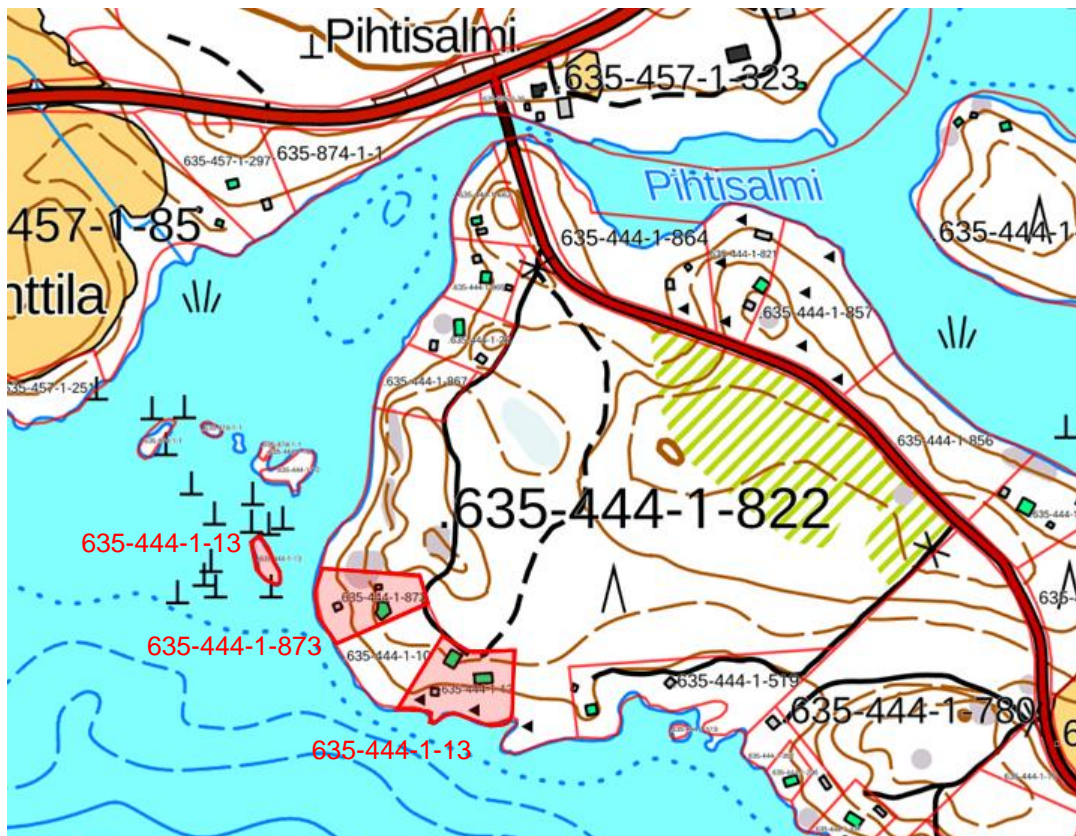
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617
puh. 040-1629193, sposti. arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kunnan itäosassa entisen Luopioisten kunnan alueella Kukkiajärven vesistöön kuuluvan Läyliän itärannalla (Kansilehden kuva 1). Alueelta on maanteitse n. 5 km Luopioisten keskustajamaan ja n. 30 km Pälkäneen kirkonkylälle.

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan tiloille Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 0,97 ha ja siihen kuuluu 180 m mantee-reen rantaviivaa ja 100 m pienen saaren (0,05 ha) rantaviivaa. Kaavan muutosalue muodostuu kahdesta jo rakentuneesta loma-asuntontista ja metsäisestä saaresta (Kuva 2).

Pälkäneen kunta tiedusteli Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ranta-asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa samaan korttelialueeseen kuuluvien muiden loma-asuntonttien sekä korttelialuetta ympäröivän kiinteistön omistajilta tarvetta ranta-asemakaavan muutokseen kaavan muutosalueen tarkoituksenmukaisen laajuuden varmistamiseksi. Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntontin omistajat päättivät liittyä tässä vaiheessa mukaan kaavamuutokseen. Muilla maanomistajilla ei ollut tarvetta/halukkuutta osallistua ranta-asemakaavan muutokseen.



Kuva 2. Suunnittelualueen (tilojen Läyliänranta 635-444-1-13 ja Hupiranta 635-444-1-873 alueet) aluerajaus on esitetty punaisella.

Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin rakennusoikeus (100 k-m²) Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja kaavoituskäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m²:iin ja mahdollistaa Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin kehittäminen tulevaisuudessa. Kaavamuutos laaditaan kaavateknisesti koko Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 alueelle. Tilaan kuuluvan pienen saaren alue osoitetaan vanhan kaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.

Hupirannan tilan 635-444-1-873 omistajilla on myös tarve turvata ranta-asemakaavan muutoksella loma-asuntotontille Pälkäneen kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukainen yhdenvertainen enimmäisrakennusoikeus ja mahdollistaa ranta-asemakaavan muutoksella Hupirannan tilan loma-asuntotontin kehittäminen tulevaisuudessa. Tavoitteena on nostaa Hupirannan tilan loma-asuntotontin vanhan kaavan mukainen rakennusoikeus (90 k-m²) Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m²:iin.

Kaavamuutoksen yhteydessä vanhan kaavan merkintä- ja määräystekniikka päivitetään tarvittavilta osin huomioiden Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen rantarakentamisen ohjaus sekä kunnan nykyinen ranta-alueiden kaavoituskäytäntö.

Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

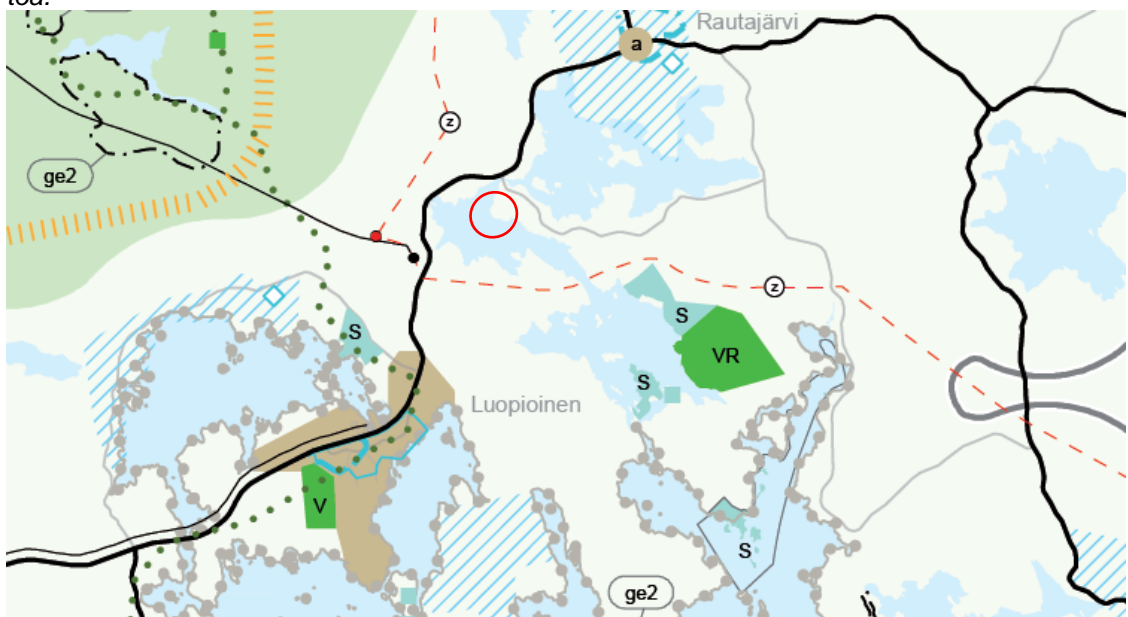
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli kuulutuksella voimaan 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja on pitänyt 24.4.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaava 2040:ssä maaseutualueeksi (Kuva 3).

Maaseutualueiksi osoitetut alueet on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Maakuntakaavan suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.*



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Pirkanmaan liitto on käynnistänyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan laatimisen. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava on edennyt viranomaisehdotusvaiheeseen. Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 18.3.2024 päättänyt pyytää viranomaisilta lausunnot Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksen aineistosta (lausuntoaika 3.5.2024 asti). Asukkaille kaavaehdotus on tulossa nähtäville myöhemmin vuoden 2024 aikana.

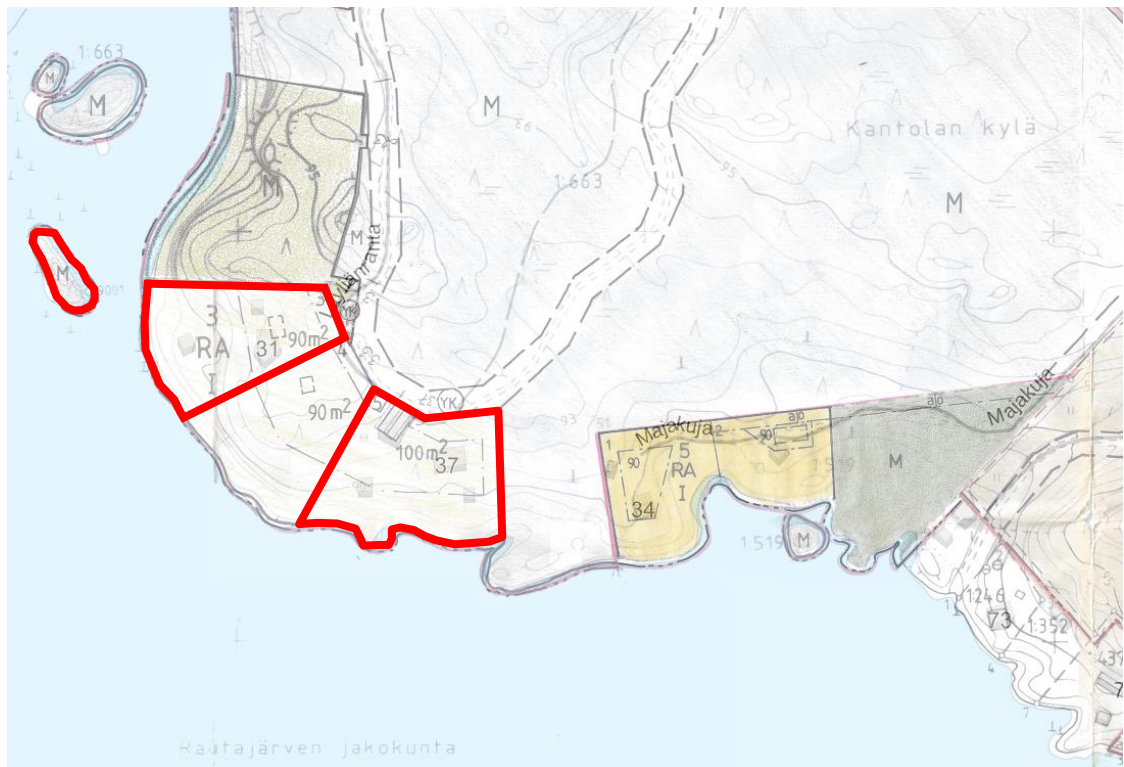
Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Luopioisten kunta on laatinut alueelle rantayleiskaavan, joka kuitenkin kumoutui KHO:n päätöksellä 19.4.2004. Tämän jälkeen alueen yleiskaavoitusta ei ole valmisteltu ja Pälkäneen kunnanvaltuusto on päättänyt 9.11.2009 kunnan talouden tasapainottamisohjelmassa luopua rantayleiskaavojen laatimisesta.

Läyliänrannan tila oli osoitettu kumoutuneessa rantayleiskaavassa vanhana lomarakennuspaikkana (RA) ja Hupirannan tila uutena lomarakennuspaikkana (RA) voimassa olevan ranta-asemakaavan ja rantayleiskaavan laatimisajankohdan rakentamistilanteen mukaisesti. Suunnittelualueeseen kuuluva saari oli osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.6.1992 vahvistettu Pihtisalmen ranta-asemakaava. Pihtisalmen ranta-asemakaavassa tilan Läyliänranta 635-444-1-13 mannerpalsta on osoitettu loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontiksi 5, jolla on rakennusoikeutta 100 k-m². Läyliänrannan tilaan kuuluva saari on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Hupirannan tila 635-444-1-873 on osoitettu ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontiksi 3, jolla on rakennusoikeutta 90 k-m² (Kuva 4). RA- korttelin 3 tontin 5 rakennusoikeus on vanhassa ranta-asemakaavassa muita korttelialueen tontteja 10 m² suurempi, koska tontilla on jo ranta-asemakaavan laatimisajankohta ollut rakennus (caravan- alueen käytössä ollut huoltorakennus).



Kuva 4. Ote Pihtisalmen ranta-asemakaavasta (Pälkäneen kunnan karttapalvelu 5.6.2024). Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.2.2017.

Pohjakartta

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ranta-asetakaavan muutosta varten on laadittu 1:2000 – mittakaavainen ranta-asetakaavan pohjakartta, jonka Valkeakosken kaupungin tontti-insinööri hyväksyi 29.11.2018 kaavan pohjakartaksi. Pohjakarttaa on täydennetty kaava-alueen laajennuttua Hupirannan tilan 635-444-1-873 osalta. Samalla pohjakartta päivitettiin Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 osalta vastaamaan tontin toteutunutta rakentamistilannetta. Pohjakartan hyväksymisestä vastaa Valkeakosken kaupungin paikkatietoinsinööri.

Olemassa oleva selvitysaineisto

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Museovirasto
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 erillisselvitys: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Pirkanmaan liitto, 2016.
- Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri.
- Pälkäneen arkeologinen perusinventointi. J.Pukkila, V.Laakso, Tampereen museot 1995.

Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin eikä maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kohteita.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 erillisselvitykset: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013. Pirkanmaan liitto. Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013-14. Pirkanmaan ELY-keskus, 2014.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu.
Alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Alueella ei ole suunnittelutyössä erityisesti huomioitavia kohteita esim. suojelualueita tai pilaantuneita maa-alueita.

Ranta-asetakaavan muutosta varten laadittavat selvitykset

Ranta-asetakaavan muutosta varten ei ole tarpeen laatia selvityksiä.

Vaikutusalue

Kaavamuutoksen välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualueen lisäksi naapuritilojen alueet.

Osalliset

Naapuritilojen omistajat ja asukkaat sekä ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset

- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pälkäneen kunnan hallintokunnat: Rakennus- ja ympäristöjaosto

Kaavaprosessi

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen laatiminen • Kaavamuutoksen vireilletulo- ja valmisteluvaiheen hallinnollinen käsittely kunnassa • Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmas- ta (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä (30 vrk) • Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta • Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Vireilletulo- ja valmisteluvaiheen osallispalautteen käsittely • Kaavaehdotuksen laatiminen • Kaavaehdotuksen hallinnollinen käsittely kunnassa • Kuulutus ja tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta • Kaavaehdotus nähtävillä (30 vrk) • Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää kaavaehdotuksesta kirjallinen mielipide (muistutus) nähtävillä ol- aikana • Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavaehdotuksesta saadun osallispalautteen käsittely • Kaavan hyväksymisasiakirjojen laatiminen • Kaavamuutoksen hyväksymisvaiheen hallinnollinen käsittely kunnassa • Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valit- tamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	Luonnonympäristö ja maisema Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet Rakennettu ympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat Virkistyskäyttö Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
Yhdyskuntarakenne	Tiestö, liikenne Vesihuollon järjestäminen Rantarakenne, vapaat rannat
Taloudelliset vaikutukset	Kiinteistön arvo

Aikataulu

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Vireille tulo ja kaavaluonnos nähtävillä	3.6.-10.7.2022
Kaavaehdotus nähtävillä	Tavoite 06-07/2024
Kaavamuutoksen hyväksyminen	Tavoite 08-10/2024

Yhteystiedot ja palaute

Ranta-asemakaavamuutoksen suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Hämeenlinnan toimisto. Mielipiteet kaavamuutoksen vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa Pälkäneen kunnanhallitukselle ja toimittaa sähköpostitse palkane@palkane.fi tai postitse osoitteella Keskustie 1, 36600 PÄLKÄNE.

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi
puh. 040-1629193

Pälkäneen kunta:

Maankäytön suunnittelija
Aarni-Pekka Jakonen
aarni-pekka.jakonen@palkane.fi
puh. 040-737 5390



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 2

Kunta	Päikäne	Täyttämispvm	12.6.2024
Kaavan nimi	Pihtisalmen ranta-asemakaavan muutos (Läyliänranta ja Hupiranta)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	3.6.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9740	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9740

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9740	100,00	340	0,03	0,0000	150
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,9247	94,9	340	0,04		150
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0493	5,1			0,0000	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9740	100,00	340	0,03	0,0000	150
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,9247	94,9	340	0,04		150
RA	0,9247	100,0	340	0,04		150
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0493	5,1			0,0000	
M	0,0493	100,0			0,0000	
W yhteensä						

KOOSTE LAUSUNNOISTA SEKÄ VASTINEET

LAUSUNNOT

1. Pirkanmaan ELY-keskus
2. Pirkanmaan liitto (Ilmoitus)
3. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto

PÄLKÄNEEN KUNTA, PIHTISALMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Pihtisalmen ranta-asemakaavan muutosluonnos ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 3.6.-10.7.2022. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus esittää siitä mielipide. Pirkanmaan ELY-keskus ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Palauteraportissa esitetyt lausunnot ovat tiivistelmiä alkuperäisistä lausunnoista. Lausuntojen sisältö tulee tarkistaa alkuperäisistä asiakirjoista.

LAUSUNNOT

1. PIRKANMAAN ELY-KESKUS

Lausunto 21.6.2022	Vastine
<p>Asemakaavan laatimista ohjaa yleiskaava ja yleiskaavallinen tarkastelu on edellytyksenä asemakaavan laatimiselle. Kun yleiskaavaa ei ole, vastaavat asiat tulee esittää asemakaavan perusteeksi muuten, eli on laadittava ns. yleiskaavallinen selvitys.</p> <p>Suunnittelualueella on voimassa 10.6.1992 vahvistettu Pihtisalmen ranta-asemakaava. Pihtisalmen ranta-asemakaavassa tilan Läyliänranta 635-444-1-13 mannerpalsta on osoitettu loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tonttina 5. Läyliänrannan tilaan kuuluva saari on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Ranta-asemakaavassa saman korttelin muiden tonttien sekä naapurikorttelin tontti- ja kerrosala on 90 k-m². Nyt muutoksen kohteena olevan tontin rakennusoikeudeksi on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa merkitty 100 k-m². Ranta-asemakaavan muutoksella on nostettu loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontin 5 rakennusoikeus 100 k-m²:stä 170 k-m²:iin. Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluva pieni saari on osoitettu vanhan kaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.</p> <p>Selostuksen mukaan ranta-asemakaavan muutoksella ei lisätä rantarakennuspaikkojen määrää, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rantarakentamisen mitoittamiseen (rakennusyksikköä/ranta- km). ELY-keskus toteaa, että alkuperäistä ranta-asemakaavaa koskeva emätilaselvitys tulisi myös kaavaa muutettaessa liittää kaava-asiakirjoihin.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että nyt kaavamuutoksessa esitetty kokonaisrakentamisen enimmäismäärä on suuri ja poikkeuksellisen korkea verrattuna alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa sallittuun rakentamisen enimmäismäärään. Kaavassa on nyt osoitettu laaja rakennusala. Kerrosalan lisääntyessä tulisi uudisrakentamisen sijoittumista ohjata yksityiskohtaisemmin. Tämä olisi perusteltua mm. maise-vaikutusten hallinnan kannalta.</p> <p>ELY-keskuksen käsityksen mukaan lähtökohtaisesti ranta-asemakaavan rakentamisen määrää määritettäessä sekä rakennusoikeuksia korotettaessa on arvioitava kaikkien vesialueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun merkitys. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi ei ole perusteltua ylittää</p>	<p>Alueella on jo voimassa oleva ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan mukainen maankäyttö on jo toteutunut. Ranta-asemakaava on laadittu ilman yleiskaavaa eikä ranta-asemakaavan mukaisten toteutuneiden loma-asuntotonttien kaavamuutos tonttikoh- taisen enimmäisrakennusoikeuden nostamiseksi kunnassa käytössä olevan rakennusjärjestyksen mukaiseksi edellyttä lausunnossa esitettyä yleiskaavalista selvitystä.</p> <p>Kaavan muutosalueen tarkoituksenmukaisen laajuuden selvittämiseksi sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi Pälkäneen kunta on järjestänyt kyselyn Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin kanssa samaan korttelialueeseen kuuluville muiden loma-asuntotonttien sekä korttelialuetta ympäröivän kiinteistön omistajille mahdollista vanhan ranta-asemakaavan muutostarpeista. Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntotontin omistajat päättivät liittyä tässä vaiheessa mukaan kaavamuutokseen. Muilla maanomistajilla ei ollut tarvetta/halukkuutta osallistua ranta-asemakaavan muutokseen. Ranta-asemakaava-alue laajennetaan Hupirannan tilan 635-444-1-873 alueelle. Yksityistä ranta-asemakaavaa ei voida muuttaa muilta osin, koska maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavaa vain omia maitaan ja maanomistajalla on oikeus olla osallistumatta ranta-asemakaavan muutokseen. Kunnan selvityksen perusteella Läyliänrannan tila 635-444-1-13 ja Hupirannan tila 635-444-1-873 muodostavat tarkoituksenmukaisen ranta-asemakaavan muutosalueen. Katsotaan, että vanha ranta-asemakaava ohjaa riittävällä tavalla muun Pihtisalmen ranta-asemakaava-alueen maankäyttötarpeita.</p> <p>Pihtisalmen 10.6.1992 vahvistetun ranta-asemakaavan loma-asuntotonttien määrä on perustunut Luopioiden kunnan rantojen käytön mitoitus suunnitelmaan (Pihtisalmen ranta-asemakaavan kaavaselostus 28.10.1991). Ranta-asemakaavaa varten ei ole laadittu emätilaselvitystä eikä lausunnossa esitettyä emätilaselvitystä ole siten mahdollista liittää kaavamuutoksen kaava-asiakirjoihin. Ranta-asemakaavan muutoksella ei lisätä rantarakennuspaikkojen määrää, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, PIHTISALMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

<p>ranta- asemakaavaan merkittyä rakennusoikeutta ennen kuin on selvitetty mahdollinen rakennusoikeuden lisäys koko kaava-alueen muiden tonttien osalta.</p> <p>Kaavoituksessa on kyse maankäytön suunnittelusta laajemmin kuin yksittäisten tonttien osalta. Ranta- asemakaavoitettavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.</p> <p>Kun otetaan huomioon muutosalueen koko, vahvistetun kaavan sisältö ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, ei laadittua ranta- asemakaavan muutosta voida pitää ranta- asemakaavakokonaisuu- den kannalta perusteltuna.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että ranta- asemakaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n ranta- asema- kaavan sisältövaatimuksia, joten ranta- asemakaa- van laatimiseen ja muuttamiseen ei ole edellytyksiä esitetystä muodossa.</p>	<p>rantarakentamisen mitoitukseen eikä emätilan raken- nusoikeuksiin.</p> <p>Kaavamuutoksella osoitettujen loma-asuntotonttien rakentaminen on jo pääosin toteutettu. Tonteille on rakentunut loma-asunto, rantasauna ja varasto. Kaa- vamuutos mahdollistaa käytännössä uuden talousra- kennuksen rakentamisen tai Läyliänrannan tilan ton- tilla olevan vanhan varastorakennuksen säilyttämi- sen tai esim. nykyisten rakennusten vähäisen laajen- tamisen. Kaavamuutoksessa on käytetty kunnan ny- kyisen rakennusjärjestyksen mukaista rantarakenta- misen ohjausta, jonka mukaisesti myös tonttien ny- kyiset rakennukset ovat jo rakentuneet. Alueella ei ole erityisiä luonnonympäristön tai rantamaiseman arvoja, joiden vuoksi uudisrakentamista olisi tarpeen ohjata lausunnossa esitetyllä tavalla yksityiskohtai- semmin. Tonttien rakentamisen ohjauksessa on pe- rusteltua noudattaa kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä.</p> <p>Tämän ranta- asemakaavan rakentamisen määrää määritettäessä sekä rakennusoikeuksia korotetta- essa on arvioitu lausunnossa esitetyllä tavalla kaik- kien vesialueen maanomistajien tasapuolisen kohte- lun merkitys.</p> <p>Maanomistajien tasapuolista kohtelua arvioitaessa on kyse ensinnäkin Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ja Hupirannan tilan 635-444-1-873 omistajien tasa- puolisuudesta ja oikeudesta yhdenmukaiseen rakennusoikeuteen verrattuna saman vesialueen ja laajemmin Pälkäneen muiden ranta- alueiden ranta- asemakaavoittamattomien loma- asuntotonttien omis- tajien oikeuteen kunnan nykyisen rakennusjärjestyk- sen mukaiseen rakennusoikeuteen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu, mikäli ranta- asema- kaavoittamattomien loma- asuntotonttien (esim. Kuk- kiajärven vesialueen vanhat loma- asuntotontit ovat suurelta osin muodostuneet ilman ranta- asemakaa- vaa) rakennusoikeuksia ohjataan poikkeamislupa- menettelyllä rakennusjärjestyksen ohjauksen mukai- sesti ja ranta- asemakaavan mukaisten loma- asunto- tonttien muuttaminen ei olisi lausunnossa esitetyn perusteella mahdollista. Suunnitelmallisesti ranta- asemakaavalla muodostuneet ominaisuuksiltaan erinomaiset loma- asuntotontit eivät voi olla huonom- massa ja eriarvoisessa asemassa ilman suunnit- telua muodostuneisiin rakennuspaikkoihin verrat- tuna. Lisäksi tulee huomioida, että samalle vesialu- eelle ja Pälkäneen muille ranta- alueille on laadittu ranta- asemakaavoja/ ranta- asemakaavamuutoksia, joissa loma- asuntotonttien tonttikohtaiseksi raken- nusoikeudeksi on osoitettu kunnan rakennusjärjes- tyksen mukaisesti 170 k-m²/tontti. Läyliänrannan ti- lan 635-444-1-13 ja Hupirannan tilan 635-444-1-873 omistajat ovat eriarvoisessa asemassa myös näiden kaava- alueiden maanomistajiin verrattuna.</p> <p>Tällä ranta- asemakaavan muutoksella loma-</p>
--	---

PÄLKÄNEEN KUNTA, PIHTISALMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

	<p>asuntotonteille osoitettu Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukainen rakennusoikeus turvaa Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ja Hupirannan tilan 635-444-1-873 omistajien tasapuolisen kohtelun.</p> <p>Myös muilla Pihtisalmen ranta-asemakaava-alueen ja Pälkäneen vesistöjen ranta-asemakaavoitettujen ranta-alueiden loma-asuntonttien omistajilla on tasapuolinen mahdollisuus hakea vastaavaa ranta-asemakaavan muutosta tonttikohtaisen rakennusoikeuden nostamiseksi.</p> <p>Tällä ranta-asemakaavan muutoksella ei vaikeuteta Pihtisalmen ranta-asemakaava-alueen, saman vesialueen tai muiden Pälkäneen ranta-alueiden ranta-asemakaava-alueiden loma-asuntonttien omistajien mahdollisuuksia nostaa tonttikohtaista rakennusoikeutta ominaisuuksiltaan Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 ja Hupirannan tilan 635-444-1-873 loma-asuntontteja vastaavilla rakennuspaikoilla.</p>
--	---

2. PIRKANMAAN LIITTO

Ilmoitus 14.6.2022	Vastine
Pirkanmaan liito ei anna lausuntoa Pihtisalmen ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.	Lausunto merkitään tiedoksi.

3. PÄLKÄNEEN KUNTA, RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖJAOSTO

Lausunto 8.6.2022	Vastine
Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää ilmoittaa kunnanhallitukselle, ettei sillä ole huomautettavaa Pihtisalmen ranta-asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	Lausunto merkitään tiedoksi.