

Päikäneen kunnanhallitus pyytää rakennus- ja ympäristöjaoston lausuntoa Rautian ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta. Kunnanhallitus on 7.10.2024 § 152 päättänyt asettaa kaavaluonnoksen nähtäville.

Yhteenveto korttelialueista

Ranta-asemakaavassa on osoitettu yhteensä 8 lomarakennusten korttelialuetta, joista 3 on toteutuneita loma-asuntoja.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 170 k-m² kullekin rakennuspaikalle. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi määrätty 1.

Kaikille uusille rakennuspaikoille on osoitettu saunan rakennusala- ja rakennusoikeus 10 metrin etäisyydelle ja muu rakennusoikeus 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Toteutuneilla rakennuspaikoilla rakennusalat on osoitettu nykytilanteen mukaisesti lisärakentamismahdollisuudet huomioiden.

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

Korttelialueet 1-4

Ranta-asemakaava-alueen länsiosaan on osoitettu loma-asuntojen korttelit 1-4 (RA). Rakennuspaikoilla kortteleissa 1 ja 2 on toteutuneet loma-asunnot. Korttelit 3 ja 4 ovat uusia lomarakennuspaikkoja. Kortteleihin 1 ja 2 on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeudet nykyisten rakennusten mukaisesti mahdollinen lisärakentaminen huomioon ottaen.

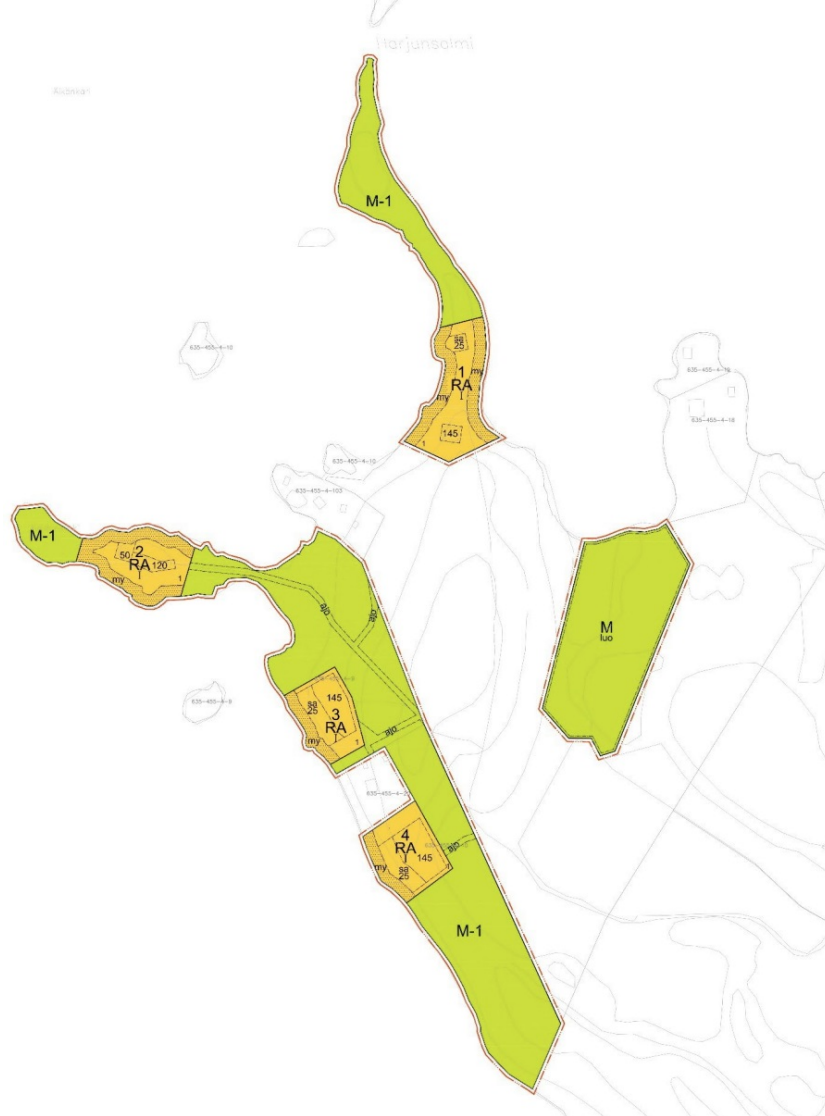
Korttelissa 3 on osoitettu etelän puoleinen rakennusalan raja ja korttelissa 4 pohjoisen puoleinen rakennusalan raja 15 metrin etäisyydelle korttelialueen rajasta.

Kortteleihin 1-4 liittyvät alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1), joka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla harjualueella Suksia-Sarkanen. Harjualueen arvojen säilymiseen alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota. Harjualueen piirteisiin kuuluvia geologisia muodostumia ei saa tuhota.

Kaava-alueessa on mukana myös erillinen maa- ja metsätalousalue (M). Maa- ja metsätalousalue on osoitettu kokonaisuudessaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueella sijaitsevat luontoselvityksen mukaiset luontoarvojen alueet rantaluhta, tuore runsasravinteinen lehto ja siihen kuuluva puro sekä rauhoitetun kasvin (lehtoneidonvaippa) esiintymisalue.

Maa- ja metsätalousalueille on osoitettu ajoyhteydet (ajo) korttelialueille ja ranta-asemakaava-alueeseen rajoittuviin kiinteistöihin. Korttelin 3

eteläpuolelle on osoitettu 10 metriä leveä maa- ja metsätalousalue (M-1), joka mahdollistaa kulun rantaan.



Korttelialueet 1-4

Korttelialueet 5-7

Ranta-asemakaava-alueen eteläosaan on osoitettu loma-asuntojen korttelit 5-7 (RA). Rakennuspaikalla korttelissa 5 on toteutunut loma-asunto. Korttelit 6 ja 7 ovat uusia lomarakennuspaikkoja. Kortteli 6 on maaston korkeussuhteiden ja ominaisuuksien vuoksi sijoitettu hieman erilleen korttelista 7.

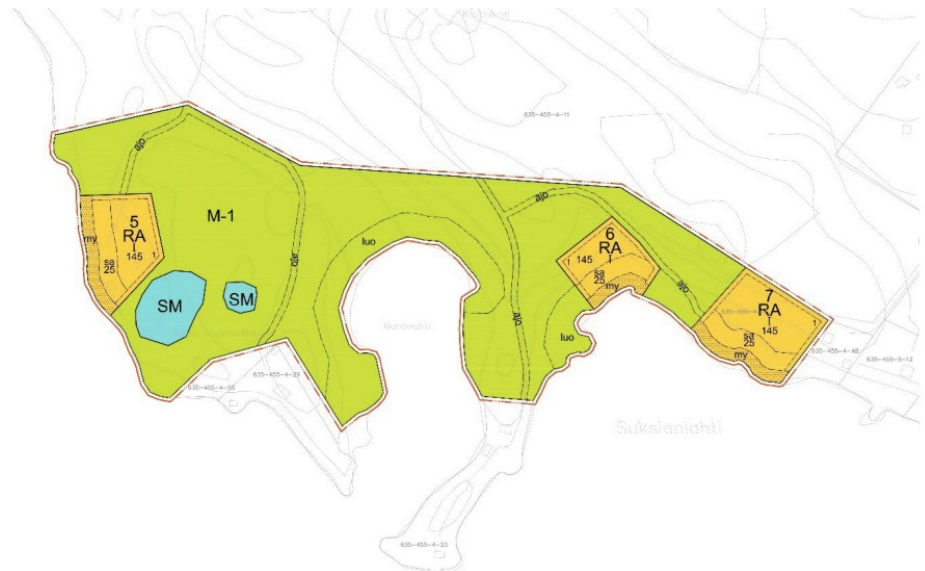
Kortteleihin liittyvät alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1), joka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla harjualueella Suksia-Sarkanen. Harjualueen arvojen säilymiseen alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota. Harjualueen piirteisiin kuuluvia geologisia muodostumia ei saa tuhota.

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo). Molemmilla alueilla sijaitsee luontoselvityksen mukaiset rantaluhdan alueet.

Korttelin 5 kaakkoispuolelle on osoitettu kaksi muinaismuistoaluetta (SM). Molemmat ovat inventoituja kivikautisia asuinpaikkoja. Alueiden/kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueita koskevista tai niihin liittyvistä

suunnitelmista on pyydetty alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.

Maa- ja metsätalousalueille on osoitettu ajoyhteydet (ajo) korttelialueille ja ranta-asemakaava-alueeseen rajoittuviin kiinteistöihin.



Korttelialueet 5-7

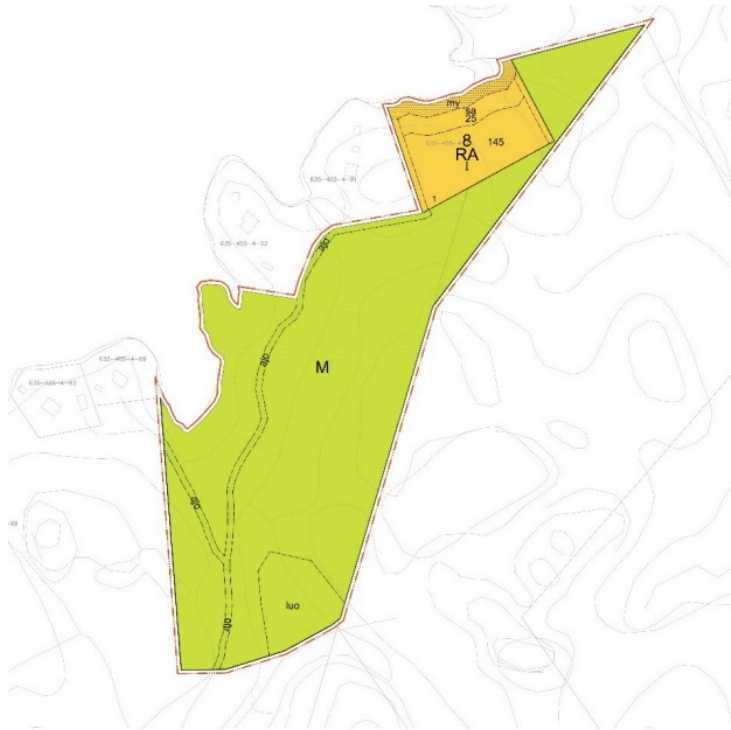
Korttelialue 8

Ranta-asemakaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu loma-asuntojen kortteli 8 (RA), joka on uusi lomarakennuspaikka.

Kortteliin liittyvä alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukainen lettorämeen alue.

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ajoyhteydet (ajo) korttelialueelle ja ranta-asemakaava-alueeseen rajoittuviin kiinteistöihin.



Korttelialue 8

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 30 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Elina Heinonen, ympäristötarkastaja
p. 040 829 1178, elina.heinonen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää antaa Rautian ranta-asemakaava luonnoksesta lausuntonaan seuraavaa:

Rakennusvalvontaviranomainen pitää hyvänä, että kaavaluonnoksessa on huomioitu voimassa oleva Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan ja rakennusoikeuden määrän osalta. Rakennusalat on myös osoitettu noudattaen voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rakentamislain tullessa voimaan 1.1.2025 ei jatkossa tarvita lupaa rakentamislain 42 §:n mukaisen kooltaan alle 30 m² rakennuksen rakentamiseen, kun kysymyksessä ei ole asunto. Myös alle 50 m² katos on vapautettu lain tasolla luvan hakemisesta. Rakennus- ja ympäristöjaoston käsityksen mukaan tämä ohjaa jatkossa tekemään rantakaavoista aikaisempaa yksityiskohtaisempia ja tarkempia.

Lisäksi hallitus on esittänyt lakia rakentamislain muuttamisesta (HE 101/2024 vp), joka edelleen kaventaisi merkittävästi voimaantullessaan rakennusjärjestyksen ohjausvaikutusta. Esityksen mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea rakentamisen osalta mm.:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;

- 3) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
- 4) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;

Rakennus- ja ympäristöjaosto pitää tärkeänä, että 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki ja siihen esitettävä lakimuutos (HE 101/2024 vp) huomioitaisiin kaavan jatkovalmistelussa antamalla tarpeelliset määräykset RA korttelialueilla koskien rakennusten ja katosten määrää ja sijoittumista. M ja M-1 korttelialueilla määräyksiä on tarkennettava katosten rakentamisen osalta.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu korttelit 6 ja 7, jotka ovat uusia lomarakennuspaikkoja. Emätilatarkastelun perusteella mitoitusvyöhykkeellä on mitoituksena käytetty 8 rp/mrvkm, jota voidaan pitää korkeana, kun otetaan huomioon alueen luonnonarvot ja kortteliin 6 osoitetun uuden rakennuspaikan sijoittuminen maakunnallisesti arvokkaalle harjualueelle (Suksia-Sarkanen).

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana on hankealueelle toteutettu luontoselvitys ja Natura-arvioinnin tarveharkinta. Luontoselvityksen tavoitteena on ollut selvittää alueella sijaitsevalle selvitysalueelle sijoittuvat luontoarvot, jotka erityisesti tulisi huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Selvityksessä on tarkasteltu luonnonsuojelu-, metsä-, ja vesilain mukaan suojeltavia, uhanalaisia sekä muita huomionarvoisia luontotyyppisiä ja elinympäristöjä, sekä uhanalaisia ja erityisesti suojeltavia, rauhoitettuja ja EU:n luontodirektiivin mukaisia suojeltavia lajeja. Myös alueen linnustoa on havainnoitu selvityksen aikana.

Selvitystä on tehty kahdella erillisellä, Kukkia -järven Lehtisaarenselän ja Leppänen ranta-alueille, sijoittuvilla selvitysalueilla.

Luontoselvityksessä havaittiin useita metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, jotka tulee säilyttää. Metsälain 10 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa erityisen tärkeissä elinympäristöissä voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Toimenpiteissä on säilytettävä elinympäristölle erityinen vesitalous, puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä otettava huomioon kasvillisuus, maaston vaihtelevaisuus ja maaperä.

Leppänen ranta-alueelle sijoittuvalla selvitysalueella havaittiin erittäin uhanalaiseksi luokiteltua ormiota. Ormio on luonnonsuojeluasetuksella luokiteltu uhanalaiseksi lajiksi.

Lehtisaarenselän selvitysalueella havaittiin luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitettua lehtoneidonvaippaa. Luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää.

Havaituista linnuista kuikka ja laulujoutsen kuuluvat EU:n lintudirektiivin liitteessä I mainittuihin tärkeisiin lajeihin. Myös alueelta tavattu västäräkki on vuoden 2019 uhanalaisarvioinnissa luokiteltu silmäläpidettäväksi lajiksi.

Kaavaluonnoksessa luontoselvityksessä havaitut erityisen tärkeät elinympäristöt sijaitsevat kaavan M- tai M-1- alueilla ja on huomioitu luomerkinnällä ja selityksellä ”luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue”. Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että luo- aluetta tulee

kaavamääräyksessä kuvata sanallisesti tai muuten tuotava esille, että alueen hoidossa tulee noudattaa metsälain 10 §:n mukaisia säännöksiä.

Rakennuspaikalle, jonka edustalla selvityksessä havaittiin uhanalaista ormiota, tulee kaavassa esittää, ettei ruoppausta tai muuta vesistöön kohdistuvia toimenpiteitä saa lajin esiintymisalueella suorittaa.

Natura-tarvearvioinnin osalta loma-asuntojen rakentamisella, loma-asumisella ja lisääntyvällä virkistyskäytöllä arvioidaan olevan suuruudeltaan ja merkittävyydeltään vain vähäisiä vaikutuksia Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luonnonarvoihin tai Kukkiajärven vedenlaatuun. Uhat on tunnistettu ja huomioitu ranta-asemakaavan valmistelussa. Tarvearvioinnin johtopäätöksenä todetaan, ettei Natura-arviointia ole tarve toteuttaa.

Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että tarvearvioinnissa on huomioitu riittävällä tavalla Natura-alueeseen kohdistuvat vaikutukset ja esitetty toimet, joilla haitalliset vaikutukset voidaan estää tai niitä riittävällä tavalla rajoittaa.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.