

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

Yhteenveto korttelialueista

Ranta-asetemakaavassa 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-asetemakaava-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-asetemakaava-alueeseen rajoittuviin kiinteistöihin. Korttelin 3

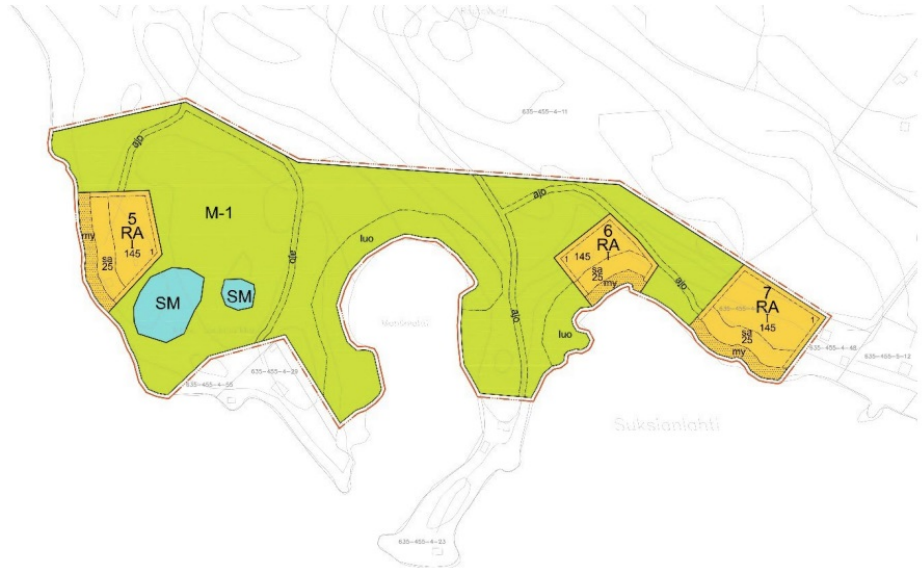
Korttelialueet 5-7

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.

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

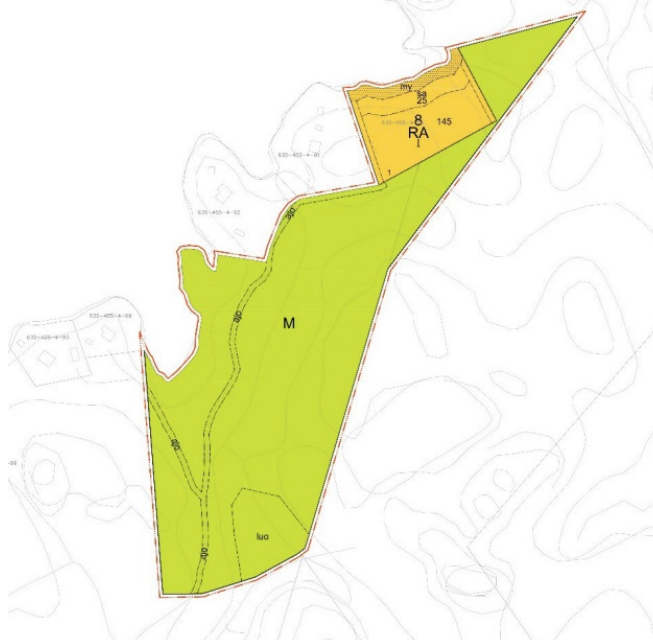
Korttelialue 8

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 luontotyypppejä 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, lomaa- 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. Tarvearvionnin 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.

Pälkäneen kunnanhallitus on 7.10.2024 (§ 152) päättänyt asettaa Rautian ranta-asemakaavan kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytänyt siitä viranomaislausunnot. Rakennus- ja ympäristöjaosto on käsitellyt asiaa kokouksessaan 13.11.2024 (§ 150) ja antanut kaavaluonnoksesta lausunnon.

Rakennusvalvontaviranomainen totesi lausunnossaan, että kaavaluonnoksessa on huomioitu voimassa olevan Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen keskeiset lähtökohdat vesistöön rajoittuvan rajan mitoituksen ja rakennusoikeuden määrän osalta. Rakennusvalvonta toi lisäksi esiin, että uuden rakentamislain voimaantulo 1.1.2025 keventää olennaisesti alle 30 m² rakennusten ja alle 50 m² katosten luvanvaraisuutta, mikä vähentää rakennusjärjestyksen ja lupamenettelyn ohjausvaikutusta. Tämän johdosta rakennusvalvonta korosti, että ranta-asemakaavoissa tulisi jatkossa antaa yksityiskohtaisempia määräyksiä rakennusten ja katosten määrästä sekä sijoittumisesta. Lausunnossa tuotiin myös esiin, että M- ja M-1-alueille tulee antaa täsmälliset määräykset katosten rakentamisesta.

Kaavan valmistelun yhteydessä alueelle on laadittu luontoselvitys sekä Natura-arvioinnin tarveharkinta. Selvitysten tarkoituksena on ollut tunnistaa alueen luonto- ja ympäristöarvot sekä arvioida kaavan vaikutuksia Kukkia-järven Natura 2000 -alueeseen. Selvityksissä on havaittu metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, uhanalaisia ja rauhoitettuja kasvilajeja sekä linnuston osalta EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja. Havaitut luontoarvot on osoitettu kaavaluonnoksessa M-, M-1- ja luo-alueina.

Luontoselvityksessä havaittujen erityisen tärkeiden elinympäristöjen osalta jaosto esitti, että luo-aluetta koskevaan kaavamääräykseen lisätään sanallinen kuvaus metsälain 10 §:n mukaisista hoito- ja säilyttämisvaatimuksista. Selvityksissä tehtyjä havaintoja uhanalaista ormiota koskien jaosto esitti, että kaavassa osoitetaan määräys, joka kieltää ruoppauksen ja muut vesistöön kohdistuvat toimenpiteet lajin esiintymisalueella.

Natura-tarveharkinnan johtopäätösten osalta jaosto katsoi, että vaikutukset Natura-alueeseen ja Kukkia-järven vedenlaatuun on arvioitu riittävällä tarkkuudella ja esitetyt lieventämistoimet ovat asianmukaisia.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 28 §

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 esittää Rautian ranta-asemakaavan kaavaehdotuksesta lausuntonaan seuraavaa:

Jaosto toteaa, että luonnosvaiheen lausunnossa esitettyjä kehittämistarpeita on pääosin huomioitu kaavan jatkovalmistelussa. Jaosto

kuitenkin katsoo, että kaavassa on edelleen joitakin osa-alueita, joiden tarkempi ohjaus olisi perusteltua.

Rakennus- ja ympäristö jaosto pitää erityisesti ongelmallisena, että katosten määrää ei ole rajoitettu M-3-alueella. Alueen luonne ja maisemalliset lähtökohdat puoltavat rakentamisen kokonaisuuden hallittua ohjaamista ja ilman kaavamääräystä alueelle voi muodostua useita pieniä rakennelmia ja katoksia, mikä ei ole tarkoituksenmukaista. Jaosto pitää siksi perusteltuna, että M-3-alueelle lisätään määräys katosten enimmäismäärästä.

Jaosto päätti hyvänä, että myös RA-alueilla harkittaisiin vastaavan määräyksen lisäämistä. Uuden rakentamislain myötä alle 50 m² katokset ja osa muistakin pienistä alle 30 m² rakennuksista ovat luvanvaraisuudesta vapautettuja, jolloin kaava jää keskeiseksi keinoksi ohjata rakennusten määrää ja sijoittumista. Ilman kaavallista rajausta rakennuspaikoille voi muodostua useita pieniä rakennuksia, kuten erillisiä saunoja ja katoksia, mikä voi johtaa hallitsemattomaan kokonaisuuteen ja maisemallisiin haittoihin etenkin ranta- ja harjuaalueilla.

Tämän vuoksi jaosto kannustaa tarkentamaan kaavamääräyksiä siten, että luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ja katosten enimmäismäärä sekä niiden sijoittumisen periaatteet määritellään selkeästi erityisesti alueilla, joilla rakentamisen maisemavaikutukset ovat herkkiä ja luvanvaraisuudesta vapautetut rakennukset voivat muutoin muodostua hallitsemattomaksi kokonaisuudeksi.

Luontoselvityksessä on todettu useita metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, kuten rantaluhtia, lettoräme ja lehtoalueita. Lisäksi on havaittu rauhoitetun lehtoneidonvaipan esiintymisalue. Nämä alueet on osoitettu kaavassa merkinnällä luo-1 ja luo-2.

Alue, jolla sijaitsevat luontoselvityksen mukainen tuore runsasravinteinen lehto ja siihen kuuluva puro sekä rauhoitetun kasvin (lehtoneidonvaippa) esiintymisalue, on osoitettu kokonaisuudessaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-2). Vastaavasti kortteleiden 5 ja 6 väliin jäävälle aa- ja metsätalousalueelle on osoitettu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-1). Molemmilla alueilla sijaitsee luontoselvityksen mukaiset rantaluhdan alueet. Molempia luo-alueita koskeissa kaavamääräyksissä todetaan, että alueen suojelun perusteena olevan luontotyypin ominaispiirteitä ei saa heikentää. Alueella voidaan tehdä luonnonhoitotoimenpiteitä, joissa luontotyyppien ominaispiirteitä säilytetään tai vahvistetaan.

Jaosto katsoo, että kaavamääräyksissä on riittävällä tavalla tarkennettu suojeltavaa luontoarvoa ja huomioitu erityisen tärkeiden elinympäristöjen säilyminen ja vahvistaminen.

Kaavaehdotuksen yleismääräyksiin on lisätty luonnonsuojelulain 75 §:ää koskeva määräys, jossa rantojen ja vesialueiden käytössä edellytetään tukemaan ormion säilymistä sekä välttämään lajin kasvupaikkoja heikentäviä toimenpiteitä. Määräyksessä ohjataan välttämään ruoppausta, rannan täyttöä sekä sellaisia laiturirakenteita, jotka voivat muuttaa vesialueen luonnontilaa ja siten heikentää lajin elinympäristöä. Jaosto toteaa, että tämä yleismääräys vastaa aiemmassa lausunnossa esitettyyn vaatimukseen ormion huomioimisesta kaavassa ja turvaa lajin esiintymisolosuhteet riittävällä tarkkuudella. Määräys ohjaa asianmukaisesti sekä maanomistajien toimintaa että vesialueeseen

kohdistuvien toimenpiteiden suunnittelua. Rakennus- ja ympäristöjaosto pitää tätä lisäystä asianmukaisena ja riittävänä.

Päätös