

Pitkäjärven Ilvesniemen ranta-asemakaavan muutos – lausunnon antaminen kaavaluonnoksesta

RYJA 16.04.2026 § 42

Kunnanhallitus on 9.3.2026 § 47 päättänyt asettaa Pitkäjärven Ilvesniemen ranta-asemakaavan muutoksen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Kaavamuutos koskee Laitikkalassa Pitkäjärven rannalla sijaitsevaa kiinteistöä, jolla on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti viisi rakennettua lomarakennuspaikkaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa rakennusoikeus nykyisen rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle (170 k-m²).

Aloite kaavamuutoksesta on tullut alueen maanomistajalta, joka vastaa kaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti ja siinä on esitetty kaavatyön tavoitteet, osallistumismahdollisuudet sekä keskeiset arvioitavat vaikutukset.

Toimivallan peruste

Hallintosäätö 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 päättää antaa Pitkäjärven Ilvesniemen ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu asianmukaisesti ja täyttää sille asetetut vaatimukset. Jaostolla ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa kaavahankkeesta.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti

RYJA 18.06.2026
76/10.02.03/2026

Rakennus- ja ympäristöjaosto on 16.4.2026 § 42 antanut lausunnon Pitkäjärven Ilvesniemen ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Jaosto totesi launnossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu asianmukaisesti ja täyttää sille asetetut vaatimukset. Jaostolla ei ollut kyseisessä vaiheessa huomautettavaa kaavahankkeesta.

Pitkäjärven Ilvesniemen ranta-asemakaavan muutoksen kaavaluonnos on valmistunut. Kaavamuutos koskee Laitikkalassa Pitkäjärven rannalla sijaitsevaa loma-asuntojen korttelialuetta 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kaavamuutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialue 1.

Kaava-alueella on viisi toteutunutta lomarakennuspaikkaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa ranta-asemakaava vastaamaan toteutuneita kiinteistörajoja sekä huomioida Pälkäneen rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevat määräykset. Rakennuspaikkojen määrä säilyy ennallaan. Kaavaluonnoksessa kullekin rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m², josta 140 k-m² on osoitettu loma-asumiseen ja 30 k-m² talousrakennukselle.

Kaavaluonnoksessa rakennuspaikkojen ranta-alueelle on osoitettu alueen osa, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Määräyksen mukaan alue tulee säilyttää puustoisena, avohakkuu on kielletty ja alueella sallitaan vain metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. Alueelle ei saa rakentaa katoksia.

Kaavaselostuksen mukaan alue kuuluu Etelä-Pälkäneen vesiosuuskunnan toiminta-alueeseen ja kiinteistöt on liitetty vesijohtoon. Alueella ei ole viemäriverkkoa. Kaavan toteuttaminen edellyttää, että alueen vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti ja kiinteistöjen jätevedet johdetaan ja käsitellään siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeuden lisääminen kohdistuu jo muodostuneille ja toteutuneille rakennuspaikoille. Kaavamuutos ei muodosta uusia rakennuspaikkoja eikä mahdollista nykyisten lomarakennuspaikkojen lohkomista.

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 päättää antaa Pitkäjärven Ilvesniemen ranta-asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että kaavaluonnos vastaa pääosin kaavamuutokselle asetettuja tavoitteita. Kaavamuutoksella tarkistetaan ranta-asemakaava vastaamaan toteutuneita kiinteistörajoja.

Rakennuspaikkojen määrä säilyy ennallaan, eikä kaavamuutos muodosta uusia lomarakennuspaikkoja.

Kaavaluonnoksessa kullekin viidelle lomarakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m², josta 140 k-m² on osoitettu loma-asumiseen ja 30 k-m² talousrakennukselle. Rakennusoikeuden lisääminen kohdistuu jo muodostuneille ja toteutuneille rakennuspaikoille.

Jaosto pitää hyvänä, että rakennuspaikkojen ranta-alueelle on osoitettu maiseman kannalta merkittävä puustoisena säilytettävä alueen osa. Määräys tukee rantamaiseman säilymistä ja rakentamisen sopeutumista ympäristöön.

Kaavaehdotusta laadittaessa tulee tarkastella kaavaluonnoksen suhdetta vireillä olevaan Pälkäneen kunnan rakennusjärjestysehdotukseen.

Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan vapaa-ajan asumisen rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 k-m². Kaavaluonnoksessa kaikille rakennuspaikoille on osoitettu 170 k-m² rakennusoikeutta, vaikka yhden rakennuspaikan osalta

7 %:n mukainen rakennusoikeus näyttää jäävän tätä pienemmäksi. Tältä osin kaavaratkaisun suhde rakennusjärjestysehdotuksen mitoitusperusteeseen tulee tarkistaa ja tarvittaessa perustella kaavaselostuksessa.

Lisäksi kaavaselostuksessa oleva rakennusoikeutta koskeva taulukko tulee tarkistaa. Selostuksen ja kaavakartan mukaan kaavamuutos koskee viittä lomarakennuspaikkaa, joille osoitetaan rakennusoikeutta 170 k-m² rakennuspaikkaa kohden. Selostuksessa oleva toinen rakennusoikeustaulukko vaikuttaa kuitenkin sisältävän seitsemän rakennuspaikkaa ja osin poikkeavan rakennusoikeuden jakautumisen. Taulukko on tältä osin ristiriidassa kaavamuutoksen muun aineiston kanssa ja se tulee korjata tai poistaa ennen kaavaehdotuksen käsittelyä.

Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että edellä mainitut tarkistukset huomioon ottaen kaavaluonnosta voidaan edistää ehdotusvaiheeseen. Jaostolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Päätös