

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Mäntylän ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.12.2022 § 22

Tekninen lautakunta pyytää lausuntoa nähtäville asetetusta Mäntylän ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksesta. Kaavoituksen kohteena oleva alue sijaitsee noin 15 kilometrin etäisyydellä Parkanon keskustasta, Linnanjärven itärannalla. Kaavamuutoksen kohteena on osa tiloista Mäntymäki [REDACTED] Ellulandia [REDACTED]. Muutosalueen pinta-ala on noin 13 ha.

Kaavamuutoksen ja- laajennuksen tarkoituksena on tarkistaa rakennusoikeuden määrää ja huomioida tilojen tuleva rakennustarve. Talouskeskuksen kaavanmukainen rakennusoikeus on ylitetty. Kaavaa on tarpeen muuttaa, jotta tilan vaatimat muutostarpeet saadaan toteutettua. Muutosalueen rantaviivan pituus on noin 350 metriä.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2022.

Suunnittelualueelle ei maakuntakaavassa ole esitetty tarkempia merkintöjä. Maakuntakaavassa alueen läheisyyteen noin 500 metrin päähän, on maakuntakaavassa osoitettu tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueeksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella on voimassa Mäntylän ja Vallin rantakaava, hyväksytty 30.4.1997.

Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

Selvitykset

Kaavoituksen kohteena oleva alue on maatalan talouskeskusten aluetta, peltoa. Kaava-alueella on muitakin talouskeskuksia, avaria peltoaukeita sekä vaki- ja loma-asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä.

Emättilaselvitys on tehty aikanaan, kun rantakaava on ensimmäisen kerran laadittu, joten sitä ei ole tarpeen tehdä tämän kaavaprosessin aikana. Rakennuspaikkojen määrä ei lisäännny.

Luontoselvitys

Luontoselvitys ei ole tarpeen. Kaava-alue käsittää käsittää maatalan talouskeskuksen ja viljeltyjä peltoalueita.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavamuutos ja laajennusalueella sijaitsee maatalan talouskeskus.

Talouskeskuksella on kasvupainetta ja kaava-alueen rakennusoikeus on ylitetty, joten poikkeamisluvalla ei rakennusoikeutta ole enää mahdollista

myöntää. Tilan toiminnan mahdollistamiseksi kaavamuutos on tarpeellinen rakennusoikeuden lisäämiseksi ja tilan alueen kasvattamiseksi. Kaava-alueetta kasvatetaan Ellulandia-tilalle. Talouskeskukselle on suunnittelilla biokaasulaitos tarpeellisine rakennuksineen sekä navetan laajentaminen.

Muut luvat

Tilan ympäristölupa on vireillä Aluehallintovirastossa.

Huomioita kaavaluonnoksesta

Nykyisellä kaava-alueella sijaitsee lomarakennustontti RA. Laadittavassa kaavaluonnoskartassa lomarakennustontti on esitetty siirrettäväksi etäämmäs tilakeskuksesta noin 200 metrin päähän. Rantarakennustontin pinta-ala on 2727 m². Rantaviivan pituutta ei kaavaselostuksessa ole mainittu. Rakennusjärjestyksen mukaan rantaviivan pituus tulee olla uuden rakennupaikan kohdalla vähintään 50 metriä. Rakennusoikeutta RA tontille on osoitettu 180 m²+ 30 m² kylmää varastotilaa + 30 m² katosta. Suuren eläinsuojan (yli 5 000 eläinyksikköä) lähietäisyydelle ei ole suositeltavaa sallia uusia lomarakennuspaikkoja, jotta terveellisen ja viihtyisän elinympäristön vaatimukset voidaan turvata. Tilan eläinyksikkömäärä on huomattavan suuri laajennuksen jälkeen. Esimerkiksi; etäisyysvaatimukseen 250 metriä voidaan päästä eläinyksikkömäärällä 3025-3229, kun lietelantaloissa on kelluva/telttamainen kate tai katto ja seinät sekä käytössä lantakanavien jäähdytys tai 200 metriä, kun lietelantalassa on tiivis kate, esimerkiksi betonikate. Suositeltavaa olisi ranta-asemakaavassa sallia rantasauna ehdotetulle rakennuspaikalle lomarakennuspaikan sijaan.

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että kaavaluonnoksessa esitetty kaava-alueen muutos ja laajennus on välttämätön tilan laajentumisen vuoksi. Tilakeskus sijaitsee ympäristönäkökohtien kannalta herkällä alueella, vesistön ja pohjavesialueen välissä ja lähellä vakituksia- ja lomarakennuspaikkoja. Täten tilan toiminnot, kuten lannan käsittely- ja säilytys tulee järjestää siten, että näille elementeille ei aiheudu tilan laajentumisesta ja toiminnan kasvattamisesta haittaa. Riittävät toimenpiteet näiltä osin määritellään kohteen ympäristöluvassa sekä rakennusluvassa.

Oheisaineistona:

Lausuntopyyntö

Kaavakartta

Kaavamääräykset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaselostus

Kaavatilasto

Valmistelija:

rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää kaavanlaatijaa ottamaan huomioon, huomioita kaavaluonnoksesta kohdassa mainitut asiat ja päivittämään muutokset kaavaehdotukseen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tekninen lautakunta pyytää lausuntoa nähtäville asetetusta Mäntylän ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta. Rakennus- ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa viimeksi 13.12.2022, jolloin kaavaluonnos oli nähtävillä. Tällöin rakennus- ja ympäristölautakunta huomautti, että uusia rakennuspaikkoja ei tilan läheisyyteen tulisi kaavoittaa, vaan rakennuspaikalle voisi osoittaa saunan paikka. Kaavan laatija on antanut vastineen lautakunnan huomautukseen ja perustellut lomarakennuspaikan sijoittamista kaavakartassa osoitetulle paikalle siten, että kysymyksessä ei ole uusi lomarakennuspaikka, vaan olemassa oleva lomarakennuspaikka, joka siirretään uudelle sijainnille. Tulevan lomarakennustontin rantaviivan pituus noudattaa rakennusjärjestyksessä määritettyä vähimmäispituutta 50 m.

Pirkanmaan maakuntamuseoa on edellyttänyt arkeologisen inventoinnin tekemistä alueelle. Mikroliitti oy on suorittanut inventoinnin 11.5.2023. Kaava-alueella ei ole aiemmin tunnettuja arkeologisia suojelukohteita eikä muitakaan arkeologisia kohteita. Niitä ei löytynyt myöskään inventoinnissa.

Maakuntamuseo ei ole antanut lausuntoa asiasta. Linnankylän kalastustoimikunta pitää hyvänä, että kylässä on yritystoimintaa, mutta pitää kuitenkin myös tärkeänä, että Linnanjärven vesitön tilaa seurataan ja vesitön tila pidetään hyvänä.

Ely-keskus on kiinnittänyt huomiota Mäntymäki –tilan suureen rakennusoikeuteen. Kaavaselostuksessa on tuotu esille, että maatilojen määrä on voimakkaasti vähenemässä ja tilojen kokoa kannattavuuden vuoksi tarpeen kasvattaa. Kaava-alueen läheisyydessä ei ole muita tiloja, joilla olisi samanlaisia laajentumistarpeita. Kaavan valmistelussa on tiedoitettu myös muita maanomistajia, joilloin heillä olisi myös mahdollista esittää omista lähtökohdistaan kehittämistarpeita kaavan sisältöön.

Oheisaineistona:

Kaavakartta

Kaavamääräykset

Kaavaselostus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin

Arkeologinen inventointi 2023

Rantakaavatilasto

Lausuntopyyntö

LSSAVI lausuntopyyntö kaupungille ja kaupungin vastaus

Asemapiirros Mäntymäki

Valmistelija:

rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa yhä kuten jo luonnosvaiheessakin, että kaavaehdotuksessa esitetty kaava-alueen muutos ja laajennus on välttämätön tilan laajentumistarpeen vuoksi. Tilakeskus kuitenkin sijaitsee ympäristönäkökohtien kannalta herkällä alueella, vesitön ja pohjavesialueen välissä ja lähellä vakituksia- ja lomarakennuspaikkoja. Täten tilan toiminnot, kuten lannan käsittely- ja

säilytys tulee järjestää siten, että näille elementeille ei aiheudu tilan laajentumisesta ja toiminnan kasvattamisesta haittaa. Riittävät toimenpiteet näiltä osin määritellään kohteen ympäristöluvassa sekä rakennusluvassa. Rakennuspaikkojen osoittamista tilakeskuksen läheisyyteen rakennus- ja ympäristölautakunta ei suosittele, vaan toteaa, että tilakeskuksen yhteyteen liittyvä saunan paikka, jota ei eroteta erilliseksi rakennuspaikaksi olisi suositeltavampi vaihtoehto.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.