

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Isosaaren ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.09.2024 § 79

Tekninen lautakunta pyytää lausuntoa Isosaaren ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavaselostuksesta sekä osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta.

Suunnittelualue ja sen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa Vuorijärven rannalla, noin 6 kilometriä Parkanon keskustasta luoteeseen Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista uimaranta-aluetta, kiinteistöä 581-437-1-54, joka on Parkanon kaupungin omistuksessa.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 5000 m². Kiinteistö rajoittuu Vuorijärveen noin 150 metrin matkalla. Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle rakentamattomalle uimarannalle loma-asuntojen korttelialuetta.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Parkanon alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty pohjavesialueeksi.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alue on merkitty uimaranta-alueeksi sekä pallokentäksi.

Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 1.6.2014. Rakennusjärjestyksellä voidaan tarkentaa ranta-asemakaavan määräyksiä.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristön ominaisuuksista.

Alue on pääosin metsäistä ranta-aluetta. Kaava-alueen lähistöllä on muita loma-asuntokiinteistöjä. Erityistä huomoita aiheuttaa alueen sijainti veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Luontoselvitys

Alueelle ei kaavan luonnosvaiheessa ole tehty luontoselvitystä. Luontoselvitys tehdään kevään ja kesän 2024 aikana, jolloin selvitys on käytettävissä ranta-asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Mitoitus

Emätilaselvitys on laadittu 7.5.2024 osana ranta-asemakaavan muutostyötä. Emätilaselvityksen mukaan kantatila on 9.11.1953

rekisteröity 581-437-1-14 Vanhatalo. Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta vielä 1,5 lay, josta kiinteistön 581-437-1-54 alueelle osoitetaan kaavamuutoksessa 1 lay.

Havaintoja kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksen kaavamääräyksissä on RA eli loma-asuntojen korttelialueen kohdalla annettu määräykset alueelle rakennettavista rakennuksista; Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajanrakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuksen yhteenlaskettu pinta-ala saa olla 155 k-m². Vapaa-ajanrakennuksen kerrosala saa olla enintään 105 k-m², vierasmajan 25 k-m², saunan 25 k-m² ja talousrakennuksen enintään 30 k-m².

Vuoden 2025 alusta voimaan astuu uusi Rakentamislaki, jossa myös rantarakentamisen osalta vapautetaan rakennusluvan tarpeesta alle 30 m² suuruiset sauna- ja talousrakennukset. Tällöin rakentamista ohjaa pelkästään alueen voimassa olevat kaavamääräykset tai kaavoittamattomalla alueella mahdollinen poikkeamislupa tai rakennusjärjestys. Rakentamisen viranomaisohjauksen keventyessä, kaavan määräysten on seurailtava tätä kehitystä ja oltava riittävän yksityiskohtaisia ja ohjaavia. Kaavaluonnoksen teksti jättää mahdollisuuden rakentaa tontti täyteen pienehköjä rakennuksia, joka ei ole tarkoituksenmukaista tai maisemallisesti kaunista. Kaavallisesti kuitenkin sallittua, jolloin rakentamisen ohjaus ja puuttuminen tällaiseen rakentamiseen on mahdotonta.

Jätevesien käsittely

Suunnittelualue kuuluu osaksi Lapinnevan pohjoista, vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta (luokka 2, pv-tunnus 0258118). Kaavan yleisissä määräyksissä on huomioitu pohjavesialuetta koskevat vaatimukset. Kaavan yleisiä määräyksiä noudattamalla kaavamuuotos ei aiheuta muutosta pohjavesien laatuun tai määrään.

Isosaaren alueelle on joitain vuosia sitten rakennettu vesi- ja viemäri linjat, että alueella on mahdollisuus liittyä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Kaavaluonnoksessa kaavakartan yleisissä määräyksissä on yleisluonteisesti mainittu, että ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto saattaa rajoittaa alueen rakentamista.

Parkan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään, että pohjavesialueella jätevesien johtaminen maaperään on kiellettyä. Pohjavesialueella vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella jätevedet voidaan käsitellä kiinteistöllä tiivispohjaisessa, suljetussa käsittelyjärjestelmässä, jos siitä poistuvat puhdistetut jätevedet on mahdollista johtaa tiiviissä rakenteessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Ympäristönsuojelulain 155 §:ssä tarkoitetut vähäiset, harmaat jätevesimäärät voidaan kuitenkin johtaa maahan, jos jätevesien johtamispaikka on riittävän etäällä vedenottamosta ja sijainniltaan muuten sellainen, ettei jätevesistä aiheudu pilaantumisen vaaraa.

Kaavaluonnoksen liitteenä olevan kaavakartan yleisiä määräyksiä tulee tarkentaa siten, että uusien rakennusten on liityttävä yleiseen jätevesiviemäriin, mikäli kiinteistö on liittynyt vesijohtoverkoston kautta vedenjakeluun. Vähäisenä harmaiden jätevesien tasona voidaan pitää sitä, että rakennuksessa on ns. kantovesi.

Havaintona myös se, että luontoselvitystä ei ollut saatu tehtyä luonnosvaiheen lausuntokierroksen ollessa meneillään. Suositeltavaa olisi, että kaava-aineiston selvitykset olisivat valmiina ja asianosaisten tutkittavissa ja kommentoitavissa jo heti luonnosvaiheessa.

Oheisaineistona:

Lausuntopyyntö

Kaavakartta Isokaaren ranta-asemakaavan muutosluonnos

Kaavaselostus

Asemakaavan seurantalomake

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavakartta ja kaavamääräykset

Ematilaselvitys ja mitoituslaskelma

Valmistelija:

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää kaavanlaatijaa huomioimaan uuden Rakentamislain tuomat muutokset rakennuslupamenettelyyn ja siitä syntyvän tarpeen tarkentaa kaavamääräyksiä tontille sijoitettavien rakennusten määrän suhteen. Pohjavesialue tulee huomoida kaavamääräyksissä; kaavamääräyksiin tulee täydentää siten, että uusien rakennusten on liityttävä yleiseen jätevesiviemäriin, mikäli kiinteistö on liittynyt vesijohtoverkoston kautta vedenjakeluun. Vähäisenä harmaiden jätevesien tasona voidaan pitää sitä, että rakennuksessa on ns. kantovesi.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti, lisäyksenä että kaavan M-alue tulee muuttaa VL-alueeksi, perustuen ranta-alueen herkkyyteen ja tarvittavaan suojavyöhykkeeseen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 04.03.2025 § 22
903/10.03.03/2024

Parkanon tekninen lautakunta pyytää lausuntoa Isonsaaren-ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta, kaavamääräyksistä ja kaavaselostuksesta. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on edellisen kerran käsitellyt Isonsaaren ranta-asemakaavan muutosta kokouksessaan 03.09.2024 § 79. Päätösehdotuksessa on tuotu esille seikkoja, jotka kaavan laatimisessa tulee huomioida kuten; rakentamislain muutoksen tuoma tarve riittävän tarkkoihin kaavamääräyksiin erityisesti tontille sijoitettavien rakennusten määrän ja etäisyyden suhteen. Alue on pohjavesialuetta, jolloin pohjavesialue tulee huomioida kaavamääräyksissä ja määräyksiä täydentää siten, että rakennusten on liityttävä yleiseen jätevesiviemäriin. Lisäyksenä edellisen kokouksen päätösehdokseen oli, että

rakennuspaikan vieressä oleva M-alue tulee muuttaa kaavamerkinnältään VL eli lähivirkistysalueeksi.

Havaintoja kaavaehdotuksesta

Kaavakarttaan on muutettu M (maa- ja metsätalousalue) merkinnäksi VL (lähivirkistysalue). VL-alue merkintä turvaa maiseman säilyvän luonnonmukaisena. Kaavamääräyksissä pohjavesialue on otettu huomioon määräyksellä; rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Jätevesiä ei saa johtaa maahan, vaan ne on johdettava yleiseen viemäriin.

Oheisaineistona:

Lausuntopyyntö

Kaavakartta Isokaaren ranta-asemakaavan muutosehdotus

Kaavaselostus

Asemakaavan seurantalomake

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavakartta ja kaavamääräykset

Emätilaselvitys 7.5.2024

Lausunnot Isosaaren RAKM kaavaluonnoksesta

Kaavanlaatijan vastine lausuntoihin

Luontoarvojen perusselvitys

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: rakennustarkastaja Raisa Karinsalo p. 044 7865 651

Esittelijä	Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo														
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä kaavaehdoksen esitetyssä muodossa.														
Käsittely	Eira-Maija Savonen esitti Liisa Kallioniemen esittämänä, että uimaranta- aluetta ei tule kaavoittaa lomarakennuspaikaksi. Uimaranta-alue on vilkkaassa käytössä. Kaava-ehdotusta ei hyväksytä. Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty esittelijän esityksestä poikkeava, kannatettu esitys, on asiassa äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavanlaisen äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat esittelijän esitystä äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Eira-Maija Savosen ehdotusta, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestystavaksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys. Suoritetussa äänestyksessä annettiin 3 JAA-ääntä ja 4 EI-ääntä seuraavasti: <table><tr><td>Niemenmaa Kalevi</td><td>JAA</td></tr><tr><td>Pentti Pasi</td><td>JAA</td></tr><tr><td>Kallioniemi Liisa</td><td>EI</td></tr><tr><td>Koivisto Juhani</td><td>JAA</td></tr><tr><td>Kuusisto Atro</td><td>EI</td></tr><tr><td>Mattila Mirja</td><td>EI</td></tr><tr><td>Savonen Eira-Maija</td><td>EI</td></tr></table>	Niemenmaa Kalevi	JAA	Pentti Pasi	JAA	Kallioniemi Liisa	EI	Koivisto Juhani	JAA	Kuusisto Atro	EI	Mattila Mirja	EI	Savonen Eira-Maija	EI
Niemenmaa Kalevi	JAA														
Pentti Pasi	JAA														
Kallioniemi Liisa	EI														
Koivisto Juhani	JAA														
Kuusisto Atro	EI														
Mattila Mirja	EI														
Savonen Eira-Maija	EI														

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseksi tuli näin Eira-Maija Savosen esitys