Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Pirkanmaa

Päiväys
Datum

9.2.2017

Dnro
Dnr

PIRELY/7035/2016

Sastamalan kaupunki
Aarnontie 2 A
PL 23
38201 SASTAMALA

Viite
Lausuntopyyntö 23.12.2016

Kirjeen otsikko

LAUSUNTO LAHDENPERÄN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONNOKSESTA

Sastamalan kaupunki on kirjeellään 23.12.2016 pyytänyt lausuntoa Lahdenperän ranta-asemakaavan luonnoksesta. Lausuntonaan asiassa Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa seuraavan.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Kuloveden itärannalla noin 14 kilometrin päässä Sastamalan keskustasta koilliseen.

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Alue kuuluu maakuntakaavaan merkittyyn valtakunnallisesti arvokkaaseen Karkun-Tyrvään kulttuurimaisema-alueeseen.

Kaavan tavoitteet ja rakentamisen määrä

Ranta-asemakaavan tavoitteena on suunnitella alueelle kantatilatarkastelun mahdollistama määrä lomarakennuspaikkoja.

Kaavassa osoitetaan yhteensä neljä omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista kolme on uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 m^2. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m^2, saunarakennuksen enintään 25 m^2sekä talousrakennusten enintään 40 m^2.

Tehdyt selvitykset

Kaava-alueelta laaditaan kaavatyön aikana arkeologinen inventointi sekä luontoselvitys keväällä/kesällä 2017.

Vaikutusten arviointi

Ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä taloudelliset vaikutukset.

Vesihuolto

Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkostoa. Asemakaavamääräysten mukaan puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Kiinteistökohtaiset vesihuollon ratkaisut tulee toteuttaa siten, että kiinteistöjen liittäminen mahdollisesti myöhemmin rakennettaviin verkostoihin on mahdollista.

Kaavaa laadittaessa tulee selvittää edellytykset sekä puhtaan veden saannille että jätevesien käsittelylle vireillä olevan asetuksen mukaisesti.

Ranta-asemakaavan mitoitus

Asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan ranta-asemakaava-alueella on muunnettua rantaviivaa noin 0,5 kilometriä ja ranta-asemakaavassa on osoitettu kolme uutta lomaasunnon rakennuspaikkaa. Kaava-alueen mitoitukseksi muodostuu noin 8 rakennusyksikköä rantaviivakilometriä kohti.

Emätilalla on ollut muunnettua rantaviivaa noin 1,4 kilometriä. Emätilasta on aiemmin muodostettu 7 rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa. Emätilan mitoitukseksi muodostuu yli 7 rakennusyksikköä rantaviivakilometriä kohti. Emätilan sekä kaava-alueen mitoitus nousee korkeaksi, kun otetaan huomioon alueen maisema- ja luonnonolosuhteet sekä emätilan vapaaksi jäävä yhtenäisen rantaviivan osuus. ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnoksessa esitettyä mitoitusta voidaan käyttää ainoastaan alueilla, jotka soveltuvat hyvin rakentamiseen. Alueilla, joilla on erityisiä maisema-arvoja, mitoitus määritellään huomattavasti alhaisemmaksi.

Johtopäätökset

Vireillä olevan ranta-asemakaavan mitoituksen lähtökohtana tulee olla kaava-aluekohtaiset olosuhteet, tässä tapauksessa sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla alueella. Kun otetaan huomioon alueen maisemalliset arvot, tulee mitoituksen olla korkeintaan 4-5 omarantaista lomarakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohti. Emätilatarkastelun perusteella emätilan mitoitukseksi muodostuu yli 7 rakennusyksikköä ja ranta-asemakaava-alueen mitoitukseksi 8 rakennusyksikköä rantaviivakilometriä kohti. ELY-keskus katsoo, että ranta-asemakaavan luonnos ei riittävästi turvaa maisema-arvojen säilymistä valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella.

Ottaen huomioon alueen maisema-arvot ja emätilan jo aiemmin käyttämä rakentamisen määrä, on ranta-asemakaavaluonnokseen merkittyä rantaan tukeutuvaa rakentamista vähennettävä.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ei puolla ranta-asemakaavaa esitetyssä muodossa.

Yliarkkitehti Leena Strandén

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tarkastaja Reijo Honkanen

PIRKANMAA

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

PL/10/03.03.00/2017

Maakuntakaavoitusjohtaja

17.02.2017

11/2017

LAUSUNTO SASTAMALAN KAUPUNGIN LAHDENPERÄN RANTA-ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Suunnittelualue muodostuu kahdesta osa-alueesta, jotka sijaitsevat Sastamalassa Kuloveden Lahdenperä-nimisen lahden rannalla. Kaavoitettava alue on noin kymmenen hehtaaria ja rantaviivaa noin 490 metriä. Kaavoituksen tavoitteena on suunnitella alueelle kantatilatarkastelun mahdollistama määrä lomarakennuspaikkoja. Kaavaluonnoksessa esitetään neljän lomarakennuspaikan sijoittamista alueelle.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueella voimassa oleva oikeusvaikutukseton Vammalan rantayleiskaava vuodelta 1993 on vanhentunut eikä sitä ole huomioitu viimeaikaisessa päätöksenteossa.

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alueet sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, MAv020 Karkun-Tyrvään kulttuurimaisema.

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä koskee suunnittelualuetta myös ehdotusvaiheessa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040. Maakuntakaavaehdotus 2040 etenee maakuntavaltuuston hyväksymiskäsittelyyn maaliskuussa 2040.

Maisema-alueella on toteutettu yleispiirteinen maiseman osa-alueiden arvottaminen Vammalan ja Mouhijärven kulttuuriympäristöjen kehittämishankkeen 1997-2000 yhteydessä. Arviointia on täydentänyt Pöyry Environment Oy vuonna 2006 Rautaveden itärannan osayleiskaavan esiselvityksen yhteydessä. Kolmiportaisessa arvotuksessa ranta-asemakaavan uudet rakentamisalueet on arvotettu II-luokan maisema-alueeksi, joka kestää muutoksia jonkin verran (muut luokat: I-luokan maisema-alue: alue ei kestä muutoksia ja III-luokan maisema-alue: alue kestää muutoksia hyvin).

Suunnittelija Piesanen:

Kaavakartan merkinnöissä ja määräyksissä on huomioitu alueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Perustellusti kaavassa annetaan yleismääräys, jonka mukaan rakentamisessa tulee vaalia alueen kokonaisuuden, erityispiirteiden sekä luonnon- ja kulttuuriperinnön säilymistä. Määräyksin edellytetään rakennusten sopeuttamisesta maisemaan ja rakennuspaikkojen rakentamattoman osan säilyttämisestä puustoisena, jotka molemmat edistävät alueen maisemallisten piirteiden säilymistä.

Kaavan jatkovalmistelussa tulee kiinnittää huomiota alueen rantarakentamisen määrän mitoituksen perusteisiin. Kaavaselostuksessa esitetyssä kuvauksessa kantatilaselvityksestä todetaan, että alueella on käytetty mitoituksena kahdeksaa loma-asuntoyksikköä kilometrillä, minkä todetaan olevan suurempi kuin Sastamalassa on yleensä käytetty. Maisema-alueilla rantarakentaminen tulisi sovittaa maisemallisiin arvoihin ensisijaisesti mitoitusta madaltamalla. Muita ranta-alueita korkeampi mitoitus ei ole myöskään maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta perusteltua. Mitoitusarvon tulisi vastata ympäristöarvoiltaan vastaavanlaisilla ranta-alueilla käytettyä mitoitusta.

Liitteet: Liite 1. Ote Pirkanmaan maakuntakaavayhdistelmästä
Liite 2. Ote Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kaavaehdotuksesta MKH 12.9.2016
Liite 3. Lahdenperän asemakaava, luonnos 30.11.2016

Päätös. Pirkanmaan liitto katsoo, että kaavakartan merkinnöissä ja määräyksissä on huomioitu alueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Perustellusti kaavassa annetaan yleismääräys, jonka mukaan rakentamisessa tulee vaalia alueen kokonaisuuden, erityispiirteiden sekä luonnon- ja kulttuuriperinnön säilymistä. Määräyksin edellytetään rakennusten sopeuttamisesta maisemaan ja rakennuspaikkojen rakentamattoman osan säilyttämisestä puustoisena, jotka molemmat edistävät alueen maisemallisten piirteiden säilymistä.

Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että kaavan jatkovalmistelussa kiinnitetään huomiota alueen rantarakentamisen määrän mitoituksen perusteisiin. Kaavaselostuksessa esitetyssä kuvauksessa kantatilaselvityksestä todetaan, että alueella on käytetty mitoituksena kahdeksaa loma-asuntoyksikköä kilometrillä, minkä todetaan olevan suurempi kuin Sastamalassa on yleensä käytetty. Maisema-alueilla rantarakentaminen tulee sovittaa maisemallisiin arvoihin ensisijaisesti mitoitusta madaltamalla. Muita ranta-alueita korkeampi mitoitus ei ole myöskään maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta perusteltua. Mitoitusarvon tulisi vastata ympäristöarvoiltaan vastaavanlaisilla ranta-alueilla käytettyä mitoitusta.

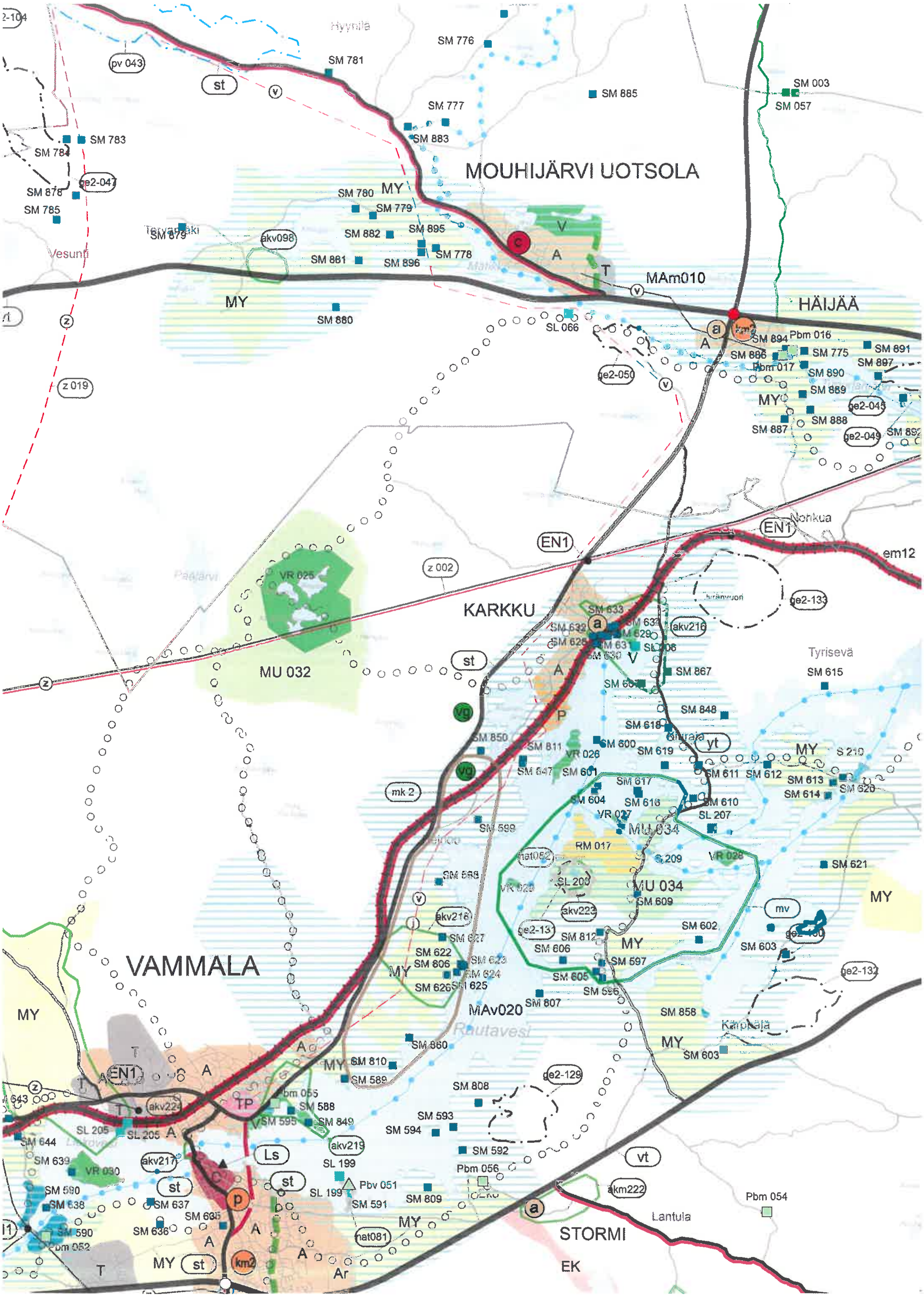
Karoliina Laakkonen-Pöntys
Maakuntakaavoitusjohtaja

Annu Piesanen
Suunnittelija

LAHDENPERÄN RANTA-ASEMAKAAVA, SASTAMALA

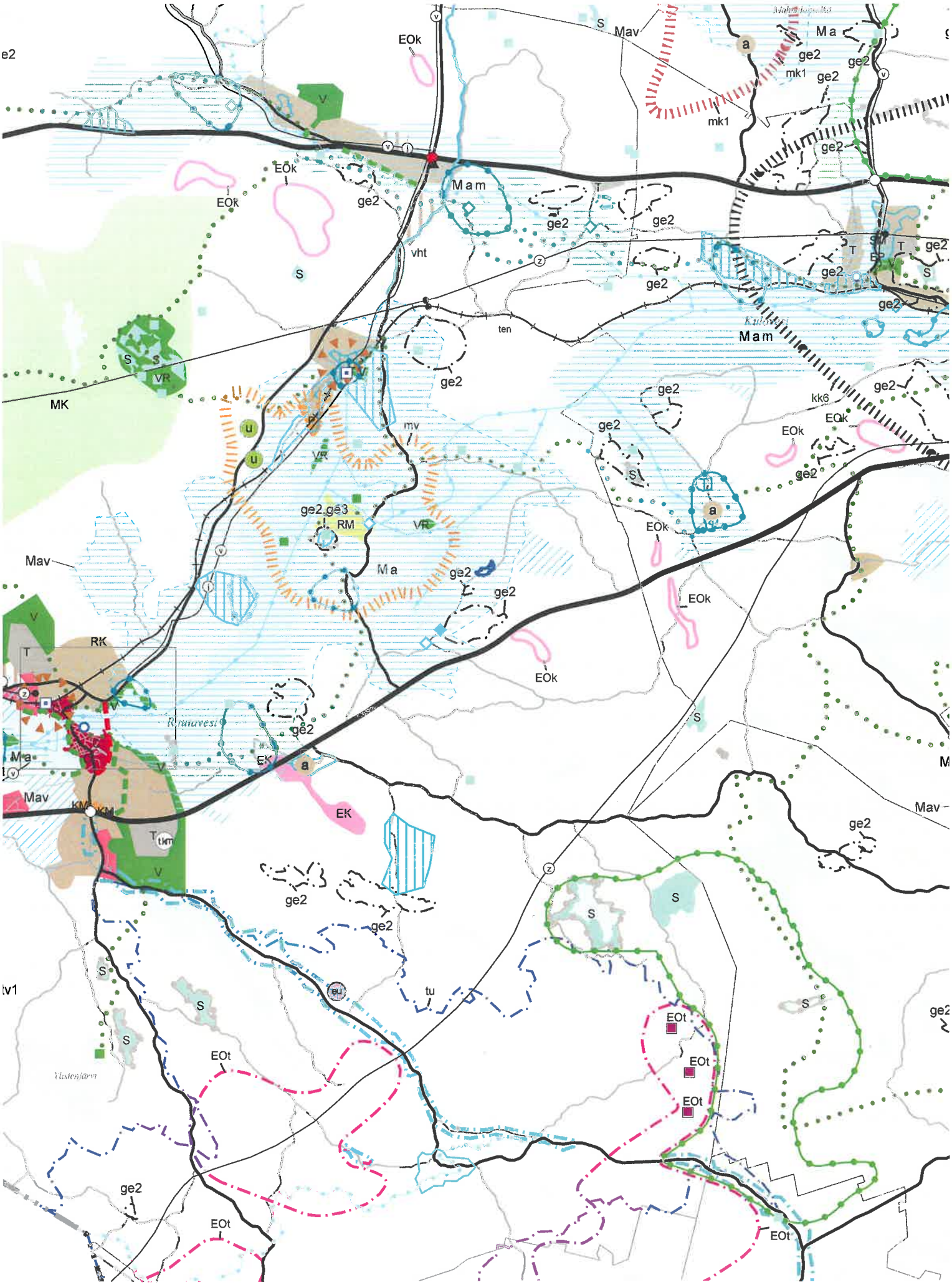
Ote Pirkanmaan maakuntakaavayhdistelmästä 1: 100 000

Pirkanmaan 1. maakuntakaava
Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaava, turvetuotanto
Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaava, liikenne ja logistiikka



LAHDENPERÄN RANTA-ASEMAKAAVA, SASTAMALA

Ote Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotuksesta (MKH 12.9.2016) 1: 100 000



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

06.03.2017 DIAR: 4/2017

Sastamalan kaupunki

PL 23

38201 SASTAMALA

Kirjeenne 23.12. 2016
SASTAMALAN LAHDENPERÄN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONNOS

Pirkanmaan maakuntamuseolle on toimitettu tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten otsikossa mainittu kaavaluonnos aineistoineen. Maakuntamuseo on 6.9.2016 lähettämässään kirjeessä (DIAR: 311/2016) todennut, että kaavahankkeeseen liittyen tulee suorittaa arkeologinen inventointi. Kaavaluonnosaineisto ei sisällä arkeologista selvitystä, mutta lausuntopyynnön ja kaavaselostuksen teksteistä käy ilmi, että arkeologinen inventointi laaditaan ennen kaavaehdotuksen valmistumista. Maakuntamuseo toteaa, että se voi ottaa kantaa kaavasuunnitelmaan ja sen vaikutuksiin arkeologisen kulttuuriperinnön osalta vasta em. tutkimuksen valmistumisen jälkeen, ja huomauttaa, että arkeologiset inventoinnit tulee suorittaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa - siten, että tutkimustulokset olisivat käytettävissä jo kaavaluonnosta laadittaessa.

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Kaavaehdotus ja arkeologinen inventointiraportti tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Yksikön päällikkö Tuija-Liisa Soininen

Tutkija Vadim Adel

Tiedoksi: Pirkanmaan liitto; Pirkanmaan ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue; Museovirasto/Hämeenlinnan toimipiste

VA/va/hk

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO, PL 487, 33101 Tampere
Puh. 040 6730784 Fax: 03 5656 5141 www.vapriikki.fi
Sähköposti: pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi