

Kaavan hyväksyminen / Pyhänpään ranta-asemakaavan muutos

Kunnanhallitus 19.12.2022 § 271
179/10.02.03/2022

Valmistelija Tekninen johtaja, puh. 040 049 0796

Kunnanhallitus 2.5.2022 § 85

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteen länsirannalla Pyhänpään niemen eteläpuolella, noin 20 km:n etäisyydellä Kuhmoisten keskustasta. Alue on rakentamatonta metsäaluetta ja kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Alueella on voimassa Pyhänpään rantakaava vuodelta 1995. Rantakaavassa alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA-1, kortteli 7). Korttelialueelle saa rakentaa enintään kolme enintään kaksiasuntoista lomarakennusta. Rakennusoikeutta on osoitettu 450 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeudesta 75 kerrosalaneliömetriä on osoitettu talousrakennuksia varten. Rantaan on osoitettu loma-asuntojen korttelialueen numero 7 käyttöön varattu uimaranta-alue (VV) ja venevalkama (LV). Uimaranta-alueelle on osoitettu saunan rakennusala ja -oikeus (sa 50). Muu osa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo). M-1-alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat merkittävää haittaa alueen luonnonolosuhteille tai maisemallisille ominaisuuksille.

Alueella on voimassa myös Päijänteen rantaosayleiskaava vuodelta 1995. Rantaosayleiskaavassa alueelle on osoitettu yhteisrantaisten loma-asuntojen alue (RA-2), jolle on osoitettu rakennusoikeutta enintään 450 kerrosalaneliömetriä ja loma-asuntojen enimmäismääräksi on määrätty 3 (450/3). Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on maisema- ja muita ympäristöarvoja (MU). Maankäyttöjaosto on kokouksessaan 30.11.2021 linjannut, että ranta-asemakaavoja muutettaessa myös taustalla vaikuttava rantayleiskaava on muutettava niin, että kaavat ovat muutosten jälkeen yhteneväiset. Näin ollen yleiskaavan muuttamista tullaan edellyttämään myös tässä hankkeessa kaavamuutoksen hakijan vastatessa kaavamuutostyön kustannuksista.

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on laatinut kaavahankkeelle osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen, joissa esitetään kolmen yhteisrantaisten kuivanmaan rakennuspaikan muuttamista kahdeksi omarantaiseksi rantarakennuspaikaksi. Kuivanmaan yhteisrantaisten rakennuspaikkojen arvottamisen perusteena omarantaisiin rantarakennuspaikkoihin nähden esitetään Päijänteen rantayleiskaavassa käytettyä laskentamallia (Päijänteen rantayleiskaavan selostus, Pyhänpään-Ruolahden osayleiskaava, yhteisrantakerroin, s. 26). Mallissa mitoitus on määritelty siten, että

kun rakennuspaikan rannanpuoleisen rajan etäisyys rantaviivasta on vähintään 50 metriä, kerrotaan loma-asuntojen lukumäärä 0,5:llä. Kun rakennuspaikkojen etäisyys rannasta on vähintään 100 m kerrotaan loma-asuntojen lukumäärä 1/3:lla. Suunnittelualueella Päijänteen rantayleiskaavan RA-2-korttelin etäisyys rannasta on kaavanlaatijan mukaan lyhimmillään 80 metriä. Yleiskaavan mukainen mitoitus RA-2-korttelille on siten 0,5 x 3 rakennuspaikkaa = 1,5 rakennuspaikkaa. Kaavamuutoksella esitetään poistuviksi korttelin 7 yhteiskäyttöön osoitetut uimaranta-alue (VV) ja venevalkama-alue (LV).

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisessa kallioinventoinnissa luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaiksi luokiteltuihin kallioalueisiin (Pyhänpää-Syrjänvuoren kallioselännejakso). Kaavaluonnoksessa esitetään rakennuspaikkojen siirtoa takamaaston kallioympäristöstä maastonmuodoiltaan käytännössä tasamaaksi luokiteltavaan rantaan. Näin ollen luonto- ja maisemiarvojen näkökulmasta voidaan rakennuspaikkojen siirtoa pitää perusteltuna. Kaavamuutosta varten alueelle laaditussa luontoselvityksessä ei ratkaisulle esitetä esteitä.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (selostuksen liitteenä) sekä kaavaluonnosaineisto (kaavakartta, kaavaselostus ja kaavaselostuksen liitteet) ovat erillisinä liitteinä.

Maankäyttöjaosto on käsitellyt asiaa kokouksissaan 30.11.2021 ja 15.3.2022 ja esittää kunnanhallitukselle kaavan vireille laittamista sekä kaavaluonnosaineiston nähtäville asettamista.

Kunnanjohtajan ehdotus: Maankäyttöjaoston esityksen mukaisesti kunnanhallitus päättää laittaa kaavan vireille ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyytää aineistosta tarvittavat lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 5.9.2022 § 163

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 11.5. - 10.6.2022. Aineistosta saatiin palautteena lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunnalta sekä Keurusselän ympäristön- ja terveydensuojelutoimistolta. Lausunnot vastineineen ovat esitettyinä palauteraportissa kaavaselostuksen liitteessä 3.

Palautteen pohjalta kaavaselostusta täydennettiin muun muassa valtakunnallisesti merkittävän kallioalueen osalta, johon suunnittelualue kuuluu. Kaavakartalle tehtiin ainoastaan seuraavat tarkennukset:

- my-alueen kaavamääräystä täydennettiin määräyksellä alueella olevan kivilouhikon säilyttämisestä.

- Kaavan yleismääräyksiin lisättiin tieto koko kaava-alueen kuulumisesta valtakunnallisesti arvokkaaseen kallioalueeseen sekä määräys kallioalueiden ja kivilouhikoiden säilyttämisestä.

Kaikki tehdyt muutokset ovat listattuina palauteraportissa kaavaselostuksen liitteessä 3.

Kaavaehdotusaineisto (kaavakartta, kaavaselostus ja kaavaselostuksen liitteet) ovat erillisinä liitteinä.

Maankäyttöjaos on käsitellyt asiaa kokouksessaan 9.8.2022 ja esittää kunnanhallitukselle kaavaehdotusaineiston nähtäville asettamista ja tarvittavien lausuntojen pyytämistä.

Kunnanjohtajan ehdotus: Maankäyttöjoaksen esityksen mukaisesti kunnanhallitus päättää laittaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyytää aineistosta tarvittavat lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 19.12.2022

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 28.9. - 28.10.2022.

Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävilläolon aikana yksi muistutus. Lausunnot kaavaehdotuksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Kuhmoisten kunnan tekniseltä lautakunnalta ja rakennuslautakunnalta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei se lausu kaavaehdotuksesta. Kuhmoisten kunnan tekninen lautakunta ja Kuhmoisten kunnan rakennuslautakunta ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa kaavamuutoksesta. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella tehtiin kaavanlaatijan (Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen) toimesta täydennyksiä kaavaselostukseen. Kohtaan 6 *Asemakaavan toteutus* lisättiin lause, jossa todetaan kaavan hyväksymisen edellyttävän Päijänteen rantayleiskaavan muuttamista vastaamaan ranta-*asemakaavaa*. Lisäksi täydennettiin kohtia 5.3. *Yleiskaavallinen tarkastelu* sekä 5.2. *Kaavan vaikutukset* kaavaratkaisun perusteluiden osalta.

Saapuneessa muistutuksessa muistutuksen jättäjä toteaa, ettei vastusta kaavamuutosta edellyttäen, että muutos ei vaikuta muistutuksen jättäjän rakennusoikeuteen Ritasaarella.

Saapunut palaute, palautteisiin laaditut vastineet, sekä vastineiden pohjalta tehdyt muutokset ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavaehdotusvaiheen palauteraportista kaavaselostuksen liitteestä 4.

Maankäyttöjaosto on käsitellyt asiaa kokouksessaan 22.11.2022 ja esittää kunnanhallitukselle, että se tekee päätöksen, jossa se toteaa hyväksyvänsä kaavamuutoksen sitten, kun taustalla oleva

Päijänteen rantayleiskaava on muutettu yhteneväiseksi ranta-
asemakaavan kanssa.

Kaavakartta ja kaavaselostus, kaavaselostuksen liitteet sekä
saapuneet lausunnot ovat erillisinä liitteinä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Ehdotus

Maankäyttöjaoston esityksen mukaisesti kunnanhallitus päättää, että
se hyväksyy Pyhänpään ranta-asemakaavan muutoksen sitten, kun
taustalla oleva Päijänteen rantayleiskaava on muutettu
yhteneväiseksi ranta-asemakaavan kanssa.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian käsittelyä.