

# PÄLKÄNE

KUKKIA 635-445-2-7



*Kukkia*

## KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA



**KAAVASELOSTUS**

31.5.2024

Tämä kaavaselostus koskee 31.5.2024 päivättyä Kukkiasaaren ranta-asemakaavan kaavakarttaa.

### Tunnistetiedot

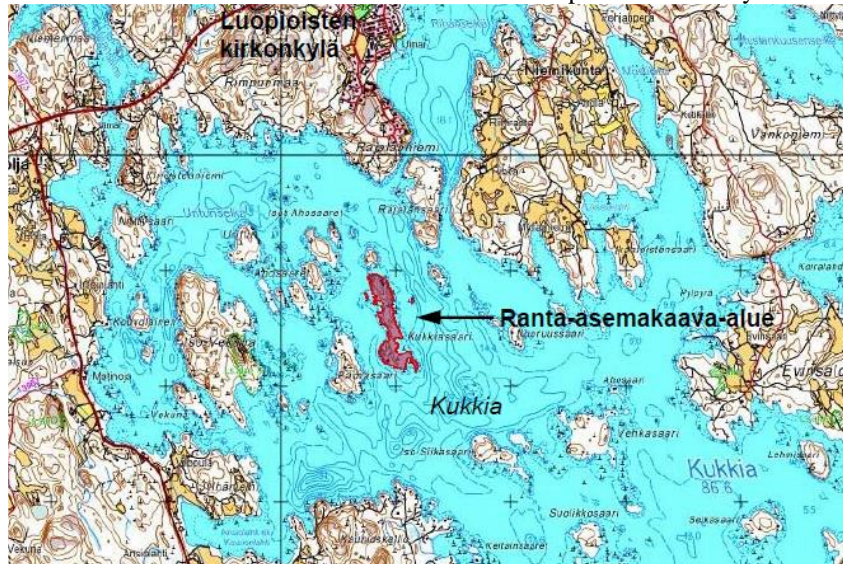
Kaavan nimi: Kukkiasaaren ranta-asemakaava  
Kunta: Pälkäne (635)  
Tila: Kukkia 635-445-2-7

Maanomistajat ja  
kaavan laadittajat: Yksityiset kiinteistön omistajat

Kaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa  
Maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617 Arto Remes  
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA  
puh. 040 162 9193, posti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Vireille tulo: Ranta-asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin 23.8.2012.

Kaava-alueen sijainti: Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Pälkäneen kunnan Kukkiän vesistöllä. Suunnittelualueena on Kukkiän tila 635-445-2-7, johon kuuluu Kukkiasaaren lisäksi Päiväsaari, Kaakoluoto ja muita pienempiä saaria. Tilan pinta-ala on n. 11 ha ja siihen kuuluu 3,21 km Kukkiän rantaviivaa. Kukkiasaaresta on matkaa Luopioisten kirkonkylälle n. 3 km.



Kaavan nimi ja tarkoitus: Kukkiasaaren ranta-asemakaavan tarkoituksena on ratkaista Kukkiän tilan 635-445-2-7 rantarakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen. Kaavan tavoitteena on huomioida saaresa sijaitseva yksi vanha lomarakennuspaikka ja osoittaa Kukkiän tilalle Pälkäneen kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukainen määrä uusia omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Uusille loma-asuntotonteille on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukainen enimmäismäärä 170 k-m<sup>2</sup> / tontti. Vanhan rakennuspaikan osalta kaavalla turvataan nykyinen käytetty rakennusoikeus ja mahdollistetaan vähäinen lisärakentaminen. Kaavoituksessa huomioidaan Luopioisten rantayleiskaavan kumoamispäätös.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Kaavan vireilletulo ja OAS:n tiedoksi merkitseminen	KH 10.9.2012 § 233
Valmisteluaineiston asettaminen nähtäville	KH 16.3.2016 § 55
Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville	KH _____
Hyväksyminen	KH _____ KV _____
Voimaantulo:	. .202x

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	4
2.2 RANTA-ASEMAKAAVA .....	4
2.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	12
3.1.4 Maanomistus .....	16
3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET .....	16
<b>4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>18</b>
4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE .....	18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	18
4.3.1 Osalliset .....	18
4.3.2 Vireille tulo .....	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	19
4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	20
<b>5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>21</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE JA YLEISPERUSTELU .....	21
5.1.1 Mitoitus .....	21
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	23
5.3 ALUEVARAUKSET .....	24
5.3.1 Korttelialueet .....	24
5.3.2 Muut alueet .....	26
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	26
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan .....	27
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset .....	30
5.4.4 Yhdyskuntarakenne .....	30
5.4.5 Taloudelliset vaikutukset .....	31
5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu .....	31
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	32
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	32
<b>6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>33</b>

## LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys
3. Rakennusinventointi
4. Arkeologinen inventointi
5. Yhteiset maa-alueet 635-878-1-1
6. Havainnekartta rakentamisalueista ja rakentamisesta vapaista rannoista
7. Viranomaisneuvottelun 12.6.2012 muistio
8. Vireilletulovaiheen 23.8.-21.9.2012 osallispalaute (mielipide)
9. Kaavan laatijan kommentti vireilletulovaiheessa 23.8.-21.9.2012 esitettyyn mielipiteeseen
10. Kunnanhallituksen vastine 16.3.2016 vireilletulovaiheessa 23.8.-21.9.2012 esitettyyn mielipiteeseen
11. Luontoselvityksen päivitys
12. Valmisteluvaiheen palauteraportti (kooste lausunnoista sekä vastineet)
13. Asemakaavan seurantalomake

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Vireille tulovaihe

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta keväällä 2012.

---

12.6.2012 järjestettiin Pirkanmaan ELY-keskuksessa kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, 77 §, MRA 18 §). Läsnä olivat Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pälkäneen kunnan edustajat, maanomistaja / maanomistajan edustaja sekä kaavan laati- ja. Neuvottelumuistio on liitteenä 7.

---

Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuu- lutettiin 23.8.2012 Sydän-Hämeen lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla. Ranta-asema- kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin 30 vrk:n ajan yleisesti nähtävillä 23.8.–21.9.2012. Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys ry esitti mielipiteensä (Liite 8) osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteista (kts. selostuksen kohta 4.3.3).

#### Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 23.3. - 22.4.2016. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislau- sunnot ja osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä.

---

Pirkanmaan ELY- keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Lisäksi kaavaluon- noksesta esitettiin kaksi osallismielipidettä. Yhteenvedo lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden huomioiminen kaavaehdotuksen valmistelussa on esitetty valmisteluvaiheen palauteraportissa (Liite 11).

### 2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan alue sijaitsee Pälkäneen kunnan Kukkian vesistöillä. Ranta- asemakaava koskee tilaa Kukkia 635-445-2-7, johon kuuluu Kukkiasaaren lisäksi Päivä- saari, Kaakkoluoto ja muita pienempiä saaria yhteispinta-alaltaan 10,98 ha.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat loma-asuntojen korttelin 1 (**RA-1**) tontti 1, korttelin 2 (**RA-2**) tontti 1 ja korttelin 3 (**RA**) tontit 1 ja 2. Muutoin kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (**M**).

### 2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaava toteutuu maanomistajan hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajan määräämän aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueen toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaava-alue muodostuu Pälkäneen kunnan Kukkiän vesistöllä sijaitsevasta tilasta Kukkiä 635-445-2-7, johon kuuluu Kukkiasaaren lisäksi Päiväsaari, Kaakkoluoto ja muita pienempiä saaria/luotoja. Tilan pinta-ala on 10,98 ha ja siihen kuuluu yhteensä 3,21 km Kukkiän rantaviivaa. Kukkiasaarelta on matkaa Luopioisten kirkonkylälle n. 3 km. (Kuva 1)

Kukkiän tilalle 635-445-2-7, Kukkiasaaren etelärannalle on rakentunut yksi loma-asunto, jonka pihapiirissä sijaitsevat myös sauna- ja aittarakennukset sekä varasto/nukkuma-aitta. Rakennuspaikan käytössä olevat venetalas ja verkkovaja sijaitsevat rakennuspaikan pihapiirin pohjoispuolella pienen lahdelman rannalla. Muilta osin suunnittelualue on metsätalouskäytössä.



Kuva 1. Ranta-asemakaava-alueen rajaus.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Luonnonolot

Alueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys 2012 (Hannu Alén, selostuksen liitteenä 2), jossa alueen luonnonympäristöä on kuvattu mm. seuraavasti:

”Kukkiasaaren kasvillisuus on monipuolista vaihdellen kalliokarukosta reheviin lehtolaikkuihin. Selvimmin erottuvat lehtolaikut sijaitsevat itään laskevien kalliogyrkänteiden juurilla saaren keski- ja pohjoisosassa. Kohteiden kasvilajistoon kuuluu mm. imikkä (*Pulmonaria obscura*). Kalliopaljastumien vaateliaimmat lajit olivat kalliokohokki (*Silene rupestris*) sekä keto-orvokki (*Viola tricolor*). Kalliogyrkänteiden lajistoon lukeutuu mm. sanikkaiset kalliioimarre (*Polypodium vulgare*) ja haurasloikko (*Cystopteris fragilis*).”

”Suurin osa saaresta on havupuuvältaista, erityyppistä ja -ikäistä kangasmetsää (Kuva 2). Olemassa olevan vanhan loma-asunnon koillispuolella tavataan myös niittykasvillisuutta. Ranta- ja vesikasvillisuus on Kukkiän edustamalle karulle järviyypille niukkaa. Suunnittelualueen lintulajisto koostui tavanomaisista ja runsaista metsä- sekä vesilinnuista. Sel-

kävesilintujen pesintä keskittyi tällä kertaa Pärnäsaaren itäpuolen karikkoon. Kukkiasaarella on joinakin vuosina pesinyt myös nuolihaukka (*Falco subbuteo*), mutta nyt lajia ei tavattu.”

”Suunnittelualueelta ei löytynyt uhanalaisia tai muuten erityisesti huomioon otettavia eliölajeja eikä merkittäviä elinympäristöjä. Haja-asutusluonteinen loma-asutus ei todennäköisesti merkittävästi heikennä alueen luonnonarvoja. Saaren pienimuotoinen topografia parantaa mahdollisuuksia sijoittaa uusi rakennuskanta maisemakuvaa heikentämättä.”

Luonto- ja maisemaselvitys 2012 on päivitetty 27.6.2023 (Hannu Alén, selostuksen liitteenä 11). Kukkiasaari ja läheinen vesialue tarkastettiin jalan kulkemalla sekä veneellä saari kiertäen 12.5.2023.

Luontoselvityksen päivityksen mukaan saarella ei edellisen selvityksen jälkeen ole tehty metsänhoidollisia toimenpiteitä, joten kasvillisuus ja kasvisto ovat säilyneet muuttumattomina. Laji.fi sivustolla on Kukkiasaarta ympäröivältä vesialueelta havaintoja ormi-vesikasvista.

Luontoselvityksen päivityksen mukaan alueen metsälinnustoon kuuluu yleisiä lajeja kuten varis, tali- ja sinitiainen, punakylkirastas, peippo, uunilintu ym. Tietoon tuli myös, että saarella pesii lähes vuosittain nuolihaukka. Nuolihaukka ei tee omaa pesää vaan munii yleensä vanhoihin variksen pesiin. Täten haukan pesintä voi tapahtua vuosittain eri osassa saarta. Tarkastuskäynnillä ei haukan varoittelua todettu. Saarta veneellä kierrettäessä todettiin länsirannalla kaksi kalalokkireviiriä ja itärannalla yksi. Selkä- ja harmaalokkeja ei havaittu. Itärannalla ruokaili laulujoutsenpari. Todennäköisesti kyseessä oli nuori, pesimätön pariskunta, koska pesivät laulujoutsenet ovat käyntiaikaan jo hautomassa. Lisäksi saaren itäpuolella havaittiin kuikkapari. Sen mahdollisesta pesinnästä Kukkiasaarella ei saatu varmuutta. Lähimmäksi merkittäväksi selkävesilinnuston pesimäalueeksi todettiin Kukkiasaaresta noin puolikilometriä kaakkoon sijaitseva Karvoluodon ympäristö. Täällä kiikarin avulla todettiin pesivänä useita kalatiira- ja naurulokkipareja. Kukkiasaaren pohjoispuolella, kaavan vaikutusalueella ei havaittu pesiviä selkävesilintuja.

Luontoselvityksen päivityksessä arvioidaan, että Kukkialla yleisesti käytössä olevan rantarakentamismitoituksen sallima loma-asutus ei todennäköisesti aiheuta haittaa niille Kukkiassa luontoarvoille, joiden johdosta se on liitetty Natura 2000- verkostoon. Mahdollisissa lomarakennuspaikkojen rantojen kunnostamisessa on huomioitava ormiön esiintymät.



Kuva 2. Saaren länsipuolen pohjoisosan ranta-alueen kangasmetsää.



Kuva 3. Saaren länsipuolen pohjoisosan ranta-alueetta.



Kuva 4. Saaren länsipuolen pohjoisosan ranta-alueita.



Kuva 5. Saaren länsipuolen keskiosan ranta-alueita.





Kuva 6. Saaren länsipuolen eteläosan ranta-alueetta venevajan / verkkovajan kohdalta.



Kuva 7. Saaren länsipuolen eteläosan ranta-alueella sijaitsevan vanhan lomarakennuspaikan ranta-alueetta.



Kuva 8. Saaren itä- / koillisrannan kalliojyrkäne.



Kuva 9. Saaren itä- / koillisrannan kalliojyrkäne, joka jää pääosin metsän peittoon vesistön suunnasta katsottuna.



Kuva 10. Saaren pohjoisosan ranta-alueetta pohjoisen suunnasta kuvattuna.

### Luonnonsuojelu ja Natura 2000

Suunnittelualueella ei ole toteutettuja suojelualueita. Alueella ei myöskään ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä kaavan luontoselvityksien perusteella.

Kukkiajärven Natura 2000 -alue (FI0328004):

”Kukkiajärvi on valtakunnallisesti arvokas vesiluontokohde ja Pohjois-Euroopan vesikasvistoltaan edustavimpia järviä. Järvi on kirkasvetinen ja suhteellisen karu. Jylhät kalliorannat, lohkarikot ja kalliopaljastumat ovat järvelle luontenomaisia. Vesikasvistoon kuuluu harvinaisuuksia kuten ormio Suomen ainoalla esiintymispaikallaan sekä raani, harvinainen kirkkaiden vesien kasvi. Lintudirektiivin liitteen 1 lajeista Kukkiolla pesii kuikka ja kalatiira. Kukkiajärven luontotyyppi on hiekkamaiden niukkamineraaliset niukkaravinteiset vedet.” (www.ymparisto.fi)

”Suojelun kohteena on ainoastaan Kukkiajärven vesialue, jonka suojelu perustuu vesilakiin. Suojelun toteuttamisessa sovelletaan myös rakennuslakia. Virkistyskäyttöön, kalastukseen tai metsästykseseen ei ole rajoituksia. Kukkiajärven luontotyypin suojelutavoite on vesistön veden laadun ja vesitalouden säilyttäminen niin, että luontotyypille luontaiset lajit säilyvät. Luontotyypin suojelutavoitteet eivät estä haja-asutusluontoista rakentamista rannoille, mikäli siihen on muutoin maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset.” (www.ymparisto.fi)

Kaavan luontoselvityksissä on arvioitu myös kaavan tavoitteena olevan rakentamisen vaikutuksia Kukkiajärven vesiympäristöön ja Kukkiin Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan vesistöosaan:

”Edellä esitettyyn vedoten voidaan katsoa, ettei haja-asutusluonteisen ranta-asemakaavan laatiminen kyseessä olevalle Kukkiajärven Kukkiasaaren todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura-alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi se on liitetty Natura 2000 -verkostoon eikä näin ole tarvetta virallisen luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen Natura-arvion tekemiseen.” (Luonto- ja maisemaselvitys 2012)

”Kukkiolla yleisesti käytössä olevan rantarakentamismitoituksen sallima loma-asutus ei todennäköisesti aiheuta haittaa niille Kukkiolan luontoarvoille, joiden johdosta se on liitetty Natura 2000- verkostoon.” (Luontoselvityksen päivitys 2023)

### Vesistö

Suunnitteluala sijaitsee Hauhon reittiin kuuluvalla Kukkiolan vesistöalalla (n. 44 km<sup>2</sup>). Kuohijärven reitti laskee Kukkiolan kaakkoiskulmaan lyhyen Kuohijoen kautta. Kukkiola laskee lounaiskulmastaan Vuollekeskisen ja Vihajärven kautta Iso-Roineeseen. Valtakunnallisen vesien tilan luokittelun mukaan Kukkiola on ekologiselta tilaltaan hyvä vesistö. Luokittelu perustuu veden laadun seuranta-aineistoon, jossa huomioidaan veden laadun lisäksi myös biologiset tekijät, haitalliset aineet ja vesistöjen rakenteelliset muutokset.

Kukkiolan vesistön ydinalue tunnetaan yleisesti kirkkaasta vedestänsä, lukuisista saaristaan sekä kivikkoisuudestaan. Vesistöä Kukkiola tarjoaa erinomaiset virkistyskäyttömahdollisuudet.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö ja rakennuskanta

Kukkiasaaren eteläosan länsirannalla sijaitsee Rangeliin suvun kesänviettopaikka. Rakennuspaikalle on rakentunut loma-asunto (Kuva 11.) (n. 133 m<sup>2</sup>+ kaksi katettua kuistia (n. 17 m<sup>2</sup>), jonka pihapiirissä sijaitsevat myös sauna (kuva 12.) (n. 23 m<sup>2</sup>), 2- kerroksinen aitta (kuva 13.) (n. 12 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup>), varasto/nukkuma-aitta (kuva 14.) (n. 50 m<sup>2</sup>) ja puucee (n. 2 m<sup>2</sup>). Rakennuspaikan käytössä olevat venevaja (n. 38 m<sup>2</sup>), verkkovaja (n. 16 m<sup>2</sup>) sijaitsevat rakennuspaikan pihapiirin pohjoispuolella suojaisan lahdelman rannalla (kuva 6.). Hirsihuvila on rakentunut vuonna 1929. Huvilan alakerran koko on noin 81 m<sup>2</sup> ja yläkerran n. 52 m<sup>2</sup>. Sauna, venetalas ja aitta ovat rakentuneet 1930-luvulla ja varasto/nukkuma-aitta 1960-luvulla.



Kuva 11. Kukkiolan saaren vanhan rakennuspaikan loma-asunto.



Kuva 12. Kukkiasaaren vanhan rakennuspaikan sauna.



Kuva 13. Kukkiasaaren vanhan rakennuspaikan aittarakennus.



Kuva 14. Kukkiasaaren vanhan rakennuspaikan varasto/nukkuma-aitta.

Alueen rakennukset ja niiden historia on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavaa varten laaditussa rakennusinventoinnissa, joka on selostuksen liitteenä 3.

Kukkian ranta-alueet mukaan lukien saarialueet ovat hyvin suosittuja lomarakentamisalueita. Kukkian loma-asuntojen rakentaminen on alkanut pääosin 1900-luvun puolivälin jälkeen ja yleistynyt 1960-luvulla. Kukkian vesistöaltaalla on yli 900 rakentunutta lomarakennuspaikkaa. Vesistöaltaalla on yhteensä yli 1000 vanhaa rakennuspaikkaa, kun huomioidaan myös vanhat asuinrakennuspaikat. Lisäksi Kukkian ranta-alueille laadituissa ranta-asetymäkaavoissa on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin.

Ranta-asetymäkaavaa varten on laadittu rakennusinventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2012). Rakennusinventoinnin mukaan Kukkian huvilatilalla on rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja. Rakennusinventoinnissa kuvataan Kukkian tilan vanhaa rakennuspaikkaa seuraavasti; *Kohde on edustava esimerkki 1920-luvun kansallisen yläluokan huvilarakentamisesta, jossa kuvastuvat ajalle tyypillinen kansanomaisuuden ihannointi ja niukka klassismi. Kukkian huvilan päärakennus ympäristöineen muodostaa harmonisen kokonaisuuden, jossa kuvastuu 1900-luvun alun kansallisromantiikan vaikutus ja jota alueen muut 1920–30-luvun rakennukset täydentävät. Kohteella on henkilöhistoriallista arvoa ja yhtymäkohtia kansainväliseen sotahistoriaan. Luonnontilassa oleva osa pihapiiriä ja siellä olevat luonnonkivistä tehdyt pengerrykset ja portaat ilmentävät 1900-luvun alun kansallisromanttista tyyliä.*

Rakennusinventointi on selostuksen liitteenä 3.

### Kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2012 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy). Inventoinnissa etsittiin uusia muinaisjäännöksiä potentiaalisilta alueilta keskittyen erityisesti muuttuvan maankäytön alueille. Inventoinnissa huomioitiin niin esihistoriallisen kuin historiallisenkin ajan muinaisjäännökset. Inventoinnin yhteydessä ei havaittu merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä tai muista arkeologisista kohteista.

Arkeologinen inventointi on selostuksen liitteenä 4.

### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualan peruspalvelut löytyvät Luopioisten kirkonkylältä. Kirkonkylälle on matkaa noin 3 km.

Suunnittelualueella ei ole elinkeinotoiminnallista merkitystä. Suunnittelualueeseen kuuluva metsäalue on metsätalous- ja kotitarvekäytössä. Lähiympäristön saari- ja mannerrannoilla harjoitetaan lähinnä metsätalouselinkeinoa. Viljelyskäytössä olevia peltoalueita sijaitsee Kukkian mannerrannoilla.

### Liikenne

Kukkiasaaren vanhalle rakennuspaikalle kuljetaan Luopioisten kirkonkylän venerannasta. Venerannasta on matkaa Kukkiasaaren noin 3 km.

Kukkian tilalle 635-445-2-7 kuuluu 0,12000/ 5,833300 osuus yhteisiin vesialueisiin 635-876-3-1 YHTEINEN VESIALUE (635-876-3-1,109-876-9-1) sekä 0,12000/ 6,544000 osuus yhteisiin maa-alueisiin 635-878-1-1.

Yhteinen maa-alue 635-878-1-1 muodostuu kolmesta Kukkian vesistön rantaan sijoittuvasta palstasta, kahdesta Vihajärven rantaan sijoittuvasta palstasta ja kahdesta taustamaan palstasta.

Kukkian tilan alueelle kaavalla muodostettavien rakennuspaikkojen kulkuyhteys voidaan järjestää em. yhteisten maa-alueiden kautta. Lähin yhteisistä maa-alueista sijaitsee n. 2,5 km päässä Kukkiasaaresta ja tämä alue toimii nykyisinkin veneiden lasku- ja säilytyspaikkana.

Yhteisiin maa-alueisiin 635-878-1-1 kuuluvat Kukkian ranta-alueen palstat on esitetty liitteessä 5.

### Virkistyskäyttö

Kukkian vesistö tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet veneilyyn ja vesiretkeilyyn. Kukkian rannoilla on useita veneiden vesillelaskupaikkoja ja järvelle on suunniteltu hyviä melontareittejä ([www.kukkialle.fi](http://www.kukkialle.fi)). Kukkialla on mahdollista meloa kesäaikaan eripituisia etappeja, pitää taukoja hoidetuissa taukopaikoissa ja uida kylien uimarannoilla. Kylistä löytyy yösjää sekä syötävää. Kulttuuritarjonta, nähtävyydet ja harrastusmahdollisuudet ovat myös runsaat. Talvella järven jäällä on kymmeniä kilometrejä ajettuja latuja ([www.tervetuloakyla.fi](http://www.tervetuloakyla.fi)).

### Tekninen huolto

Suunnittelualuetta ei ole liitetty kunnallisen vesihuollon piiriin. Alueen vesihuolto on järjestetty ja tulee jatkossakin järjestää rakennuspaikalla. Kukkiasaaren vanha lomarakennuspaikka on liitetty sähköverkkoon.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei sijaitse suojelualueita eikä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

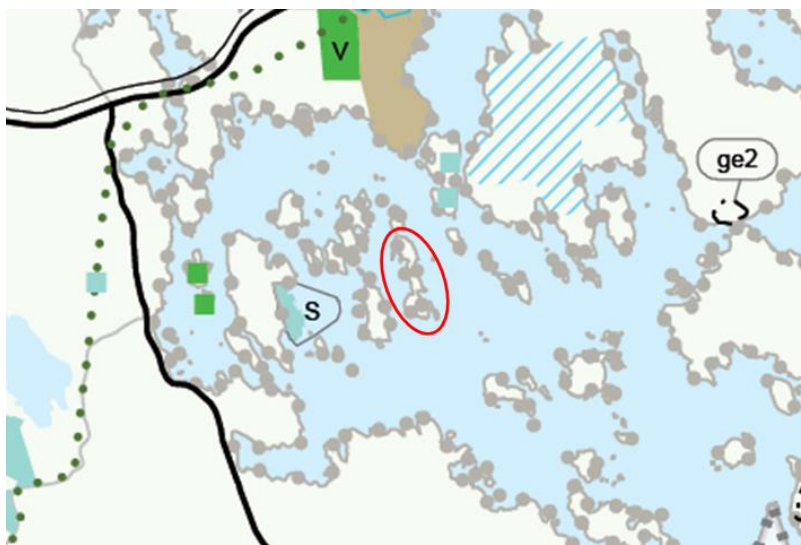
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

### Maakuntakaava

Suunnitteluala kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli kuulutuksella voimaan 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja on pitänyt 24.4.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnitteluala on osoitettu maakuntakaava 2040:ssä maaseutualueeksi (Kuva 15). Kukkisaarta ympäröivä Kukkian vesialue on osoitettu Natura 2000- alueeksi.



Kuva 15. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

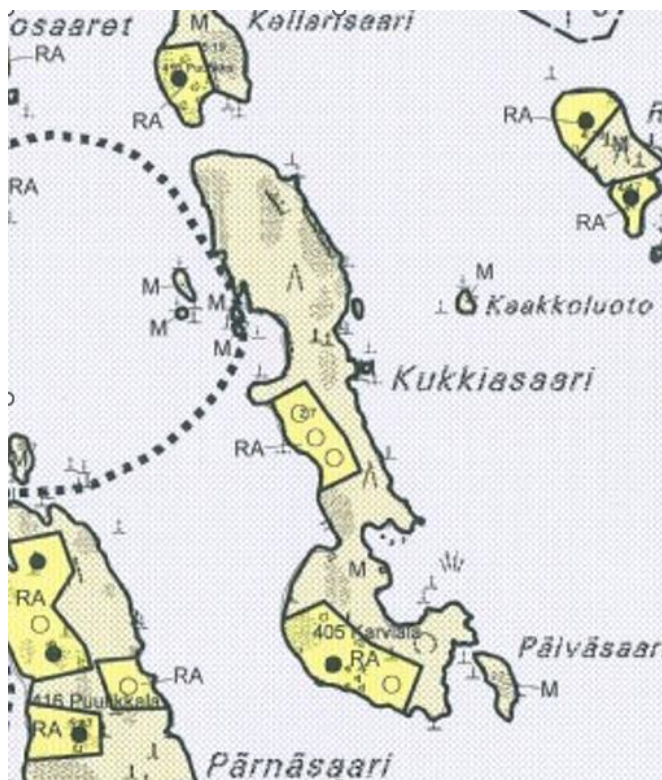
Pirkanmaan liitto on käynnistänyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan laatimisen. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava on edennyt viranomais ehdotusvaiheeseen. Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 18.3.2024 päättänyt pyytää viranomaisilta lausunnot Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomais ehdotuksen aineistosta (lausuntoaika 3.5.2024 asti). Aukkaille kaavaehdotus on tulossa nähtäville myöhemmin vuoden 2024 aikana.



## Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Luopioisten kunta on laatinut alueelle rantayleiskaavan, joka kuitenkin kumoutui KHO:n päätöksellä 19.4.2004 (Kuva 16). Tämän jälkeen alueen yleiskaavoitusta ei ole valmisteltu ja Pälkäneen kunnanvaltuusto on päättänyt 9.11.2009 kunnan talouden tasapainottamisohjelmassa luopua rantayleiskaavojen laatisesta.

Kukkian tilalle 635-445-2-7 oli osoitettu kumoutuneessa rantayleiskaavassa yksi vanha lomarakennuspaikka (RA) ja neljä uutta lomarakennuspaikkaa (RA). Muilta osin suunnittelualue oli osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.



Kuva 16. Ote Luopioisten kunnan kumoutuneesta rantayleiskaavasta

## Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

## Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.2.2017.

## Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu 1:2000-mittakaavainen pohjakartta (Ympäristönsuunnittelu Oy), joka on hyväksytty 2.2.2012 (MML/61/621/2011).

## Alueelle laaditut selvitykset ja inventoinnit

- Luopioisten kumoutuneen rantayleiskaavan selvitysaineistot
- Luopioisten arkeologinen perusinventointi (Museovirasto 2004)
- Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvilla Kukkiän vesialueilla on laadittu Pirkanmaan ympäristökeskuksen toimesta hoito- ja käyttösuunnitelma (Pitkänen M-L, 2005).

## Ranta-asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset

- Luontoselvitys (Hannu Alén 21.8.2012)
- Luontoselvityksen päivitys (Hannu Alén 27.6.2023)
- Emätilaselvitys (kts. kaavaselostuksen kohta 5.1.1) (Ympäristönsuunnittelu Oy)
- Arkeologinen inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2012)
- Rakennusinventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2012)

## **4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**

Ranta-asemakaavan laatimiseen on ryhdytty, koska maanomistajilla on tarve selvittää Kukkiän tilan 635-445-2-7 rantarakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen kokonaisuutena.

Alueeseen kohdistuu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Kukkiäsaaren rantarakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen voidaan käytännössä selvittää kokonaisuutena ainoastaan ranta-asemakaavalla, koska Pälkäneen kunta on luopunut rantayleiskaavan laatimisesta.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta keväällä 2012.

12.6.2012 järjestettiin Pirkanmaan ELY-keskuksessa kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 77§).

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Naapuritilojen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Pälkäneen kunnan hallintokunnat
  - Tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaos
- Viranomaiset
  - Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan pelastuslaitos

#### 4.3.2 Vireille tulo

Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla 23.8.2012.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
23.8.2012	Kuulutus kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta Sydän-Häme lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla.
23.8.–21.9.2012	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin 30 vrk:n ajan yleisesti nähtävillä. Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys ry esitti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteista. Yhdistys esitti mielipiteenään, että ranta-asemakaavan tavoitteena ei voi olla neljän uuden lomarakennuspaikan osoittaminen Kukkiasaareen kumoutuneen rantayleiskaavan mukaisesti. Yhdistyksen näkemyksen mukaan Kukkiasaareen voidaan osoittaa korkeintaan kaksi uutta lomarakennuspaikkaa, mikäli ne sijoitetaan mahdollisimman vähän luonto- ja maisemiarvoja heikentävästi esim. olevan rakennuspaikan välittömään läheisyyteen. Kaavan laatijan kommentti esitettyyn mielipiteeseen on selostuksen liitteenä 9 ja kunnanhallituksen vastine liitteenä 10.
23.3.-22.4.2016	Ranta-asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineistot pidettiin yleisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaava-aineistoista. Kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi mielipidettä. Yhteenveto mielipiteistä sekä niiden huomioiminen kaavaehdotuksen valmistelussa on esitetty valmisteluvaiheen palauteraportissa (Liite 11).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
28.1.2011	Kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisyhteistyö pidettiin Pirkanmaan ELY-keskuksessa. Neuvottelussa käsiteltiin kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos.  Neuvotteluun osallistuivat Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pälkäneen kunnan edustajat, maanomistajat sekä kaavan laatijan edustaja. Neuvotteluun oli kutsuttu myös Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo. Neuvottelumuistio on selostuksen liitteenä 7.
23.3.-22.4.2016	Pälkäneen kunta pyysi viranomaisilta lausunnot ranta-asemakaavan luonnoksesta. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liitolla ja kunnan teknisellä lautakunnalla ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. <u>Pirkanmaan ELY-keskus</u> esittää lausunnossaan, että RA-kortteli nro 3 on sijoitettu saaren pohjoisosaan siten, että rakentamisesta vapaa yhtenäinen rannanosa pirstoutuu. Vapaita rantoja on pystyttävä turvaamaan riittävästi. Kaavaluonnoksessa tonttien sijoittelu on hajanaisempi kuin kumoutuneessa rantayleiskaavassa. Kapealla saarialueella tonttien sijoittelun merkitys korostuu, koska rakentaminen saattaa varata vapaata rantaa käytännössä molemmin puolin saarta, vaikka toinen sivu jäisikin vapaaksi. Ympäristö- ja maisemiarvojen, ormion esiintymisen ja selkävesilinnuston pesimäalue huomioiden sekä vapaan yhtenäisen rannanosan turvaamiseksi RA-kortteli nro 3 tulisi poistaa

	<p>tai kortteli tulisi sijoittaa etelämmäksi.</p> <p>RA-1- korttelin nro 1 muita suurempi koko sekä rakennusoikeus ja korttelialueella suojeltavaksi merkityn olemassa olevan loma-asunnon sijainti mahdollistavat korttelin jakamisen kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Merkintöjä, korttelialueen kokoa sekä rakennusoikeuden määrää tulee RA-1 korttelin osalta tarkistaa. Suojeltaviksi merkittyjen rakennuksien rakennusoikeudet tulee merkitä olemassa olevien rakennuksien suuruisina.</p> <p><u>Pirkanmaan maakuntamuseo</u> toteaa lausunnossaan, että Kukkian huvilasta on laadittu asianmukainen inventointi. Huvilan pihapiirillä ja rakennuskannalla kokonaisuutena on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa henkilö- ja sotahistoriallisten yhteyksiensä ja 1900-luvun alkupuolen huvilakulttuuriin liittyvien piirteidensä vuoksi. Rakennuksista erityisesti päärakennuksella ja siirretyllä aitalla on myös rakennushistoriallista arvoa. Maakuntamuseo katsoo, että 1800-luvun aittarakennuksella on sellaista kulttuurihistoriallista arvoa, että se tulisi suojella kaavassa. Muilta osin kaavaluonnos on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.</p> <p>Viranomaislausunnot huomioitiin kaavaehdotuksen valmistelussa seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen määrä laskettiin viidestä loma-asuntotontista neljään loma-asuntotonttiin ja uudet loma-asuntotontit sijoitettiin yhtenäisemmin. Kaavaluonnoksessa saaren pohjoisosaan osoitettu kahden loma-asuntotontin RA- kortteli 3 poistettiin ja saaren keskiosaan osoitettiin kahden loma-asuntotontin korttelialue (Pirkanmaan ELY- keskuksen lausunto).</li> <li>- Vanhan huvilapaikan RA-1- korttelin tontin 1 rakennusten koko tarkistettiin ja säilytettävien rakennuksien rakennusoikeudet osoitettiin olemassa olevien rakennuksien suuruisina (Pirkanmaan ELY- keskuksen lausunto).</li> <li>- Aittarakennukselle lisättiin sr-1- kaavamerkintä (Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto).</li> </ul> <p>Yhteenveto lausunnoista sekä niiden huomioiminen kaavaehdotuksen valmistelussa on esitetty valmisteluvaiheen palauteraportissa (Liite 11).</p>
--	--

#### 4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tarkoituksena on ratkaista Kukkian tilan 635-445-2-7 rantarakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen. Kaavan tavoitteena on turvata kaavallisesti Kukkiasaassa sijaitseva yksi vanha lomarakennuspaikka ja osoittaa Kukkian tilalle Pälkäneen kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukainen määrä uusia omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Uusille loma-asuntotonteille on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukainen enimmäismäärä 170 k-m<sup>2</sup> / tontti. Vanhan rakennuspaikan osalta kaavalla turvataan nykyinen rakennusoikeus ja mahdollistetaan uuden talousrakennuksen rakentaminen.

Kaavoituksessa huomioidaan Luopioisten rantayleiskaavan kumoamispäätös. Kaavan laadinnan yhteydessä selvitetään alueen mahdolliset luonto-, maisema- ja rakennetun ympäristön arvot ja ominaispiirteet. Kaavaratkaisussa otetaan riittävästi huomioon Kukkian vesistön, alueen luonnon ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet sekä turvataan riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja yleisperustelu

Ranta-asemakaava on laadittu noudattaen rajaamisajankohdan 1.7.1959 mukaista ranta-suunnittelun emätilaperiaatetta. Kaavan mitoitusrantaviiva on määritetty Etelä-Savon liiton muuntomallin mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueet on sijoitettu Kukkiasaaren länsipuolen ranta-alueille, joka soveltuu ilmansuunnallisesti, rakennusteknisesti ja vesialueen ominaisuuksien puolesta itäpuolen ranta-aluetta paremmin lomarakentamiskäyttöön. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu myös saaren pienipiirteiset maastonmuodot siten, että uuden rakentamisen vaikutus maisemaan jää mahdollisimman vähäiseksi. Lisäksi on huomioitu ja turvattu Kukkiasaaren vanhan lomarakennuspaikan rakennushistorialliset ja historialliset arvot. Vanhan lomarakennuspaikan hirsihuvi, sauna ja aittarakennus on osoitettu kaavassa säilytettäväksi rakennushistoriallisesti paikallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (sr-1). Vanhan rakennuspaikan alue on pihapiirin keskeisiltä osin osoitettu kaavassa omaksi tontiksi (RA-1) ja kaava turvaa vanhan rakennuspaikan välittömän lähiympäristön säilymisen maankäytöltään muuttumattomana.

Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialueet (**RA, RA-1, RA-2**) 1-3, joille on osoitettu yhteensä neljä omarantaista loma-asuntotonttia. RA-kortteleiden yhteispinta-ala on n. 2,20 ha. Kukkiasaaren tilan 635-445-2-7 rantarakennuspaikkojen keskimääräiseksi mitoitukseksi tulee kaavan toteutuessa **1,25** rakennuspaikkaa / ranta-km tilan todelliseen rantaviivaan (3,21 km) suhteutettuna ja **2,67** rakennuspaikkaa / ranta-km Etelä-Savon liiton mallin mukaiseen muunnetun rantaviivan pituuteen (1,50 km) suhteutettuna.

Muutoin kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (**M**), jonka kokonaispinta-ala on n. 8,77 ha. Kaavan luontoselvityksessä rajatut maisemallisesti erottuvat avokalliot ja kalliojyrkänteet on osoitettu kaavassa maisemallisesti paikallisesti arvokkaina alueina (ma).

#### 5.1.1 Mitoitus

##### Mitoituksen taustaa

Luopioisten kunnan kumoutuneessa rantayleiskaavassa Kukkiasaarella oli käytetty saaren pinta-alaan perustuvaa mitoitusta. 2-15 ha:n suuruisissa saarissa rakentamisen määrä oli mitoitettu pinta-alaperusteisesti. Rakennusoikeutta oli määritetty 1 rakennuspaikka / 2 pinta-ala ha.

Kukkiasaaren pinta-ala oli määritetty kumoutuneessa rantayleiskaavassa 10,85 ha, jolloin saaren rakennusoikeudeksi oli saatu 5,4 = 5 rakennuspaikkaa.

Pälkäneen kunnan ranta-asemakaavojen suunnittelu- ja mitoituserusteena on noudatettu Luopioisten kunnan rantayleiskaavan kumoamispäätöksen (KHO 19.4.2004) jälkeen Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntotapaa sekä kumoutuneen rantayleiskaavan vesistö- / osa-aluekohtaista mitoitusta.

##### Emätilaperiaate

Rantasuunnittelun emätilan rajaamisajankohtana on käytetty Pälkäneen kunnan ranta-suunnittelukäytännön mukaisesti ajankohtaa 1.7.1959. Kukkiasaaren tila 635-445-2-7 on rekisteröity ennen kuntajaon muutosta 5.11.1928, joten se on rantasuunnittelun emätila. Tilan viimeisin rekisteröimispäivämäärä 1.1.2007 johtuu kuntaliitoksesta.

## Rantaviivan pituus ja muunto

Ranta-asemakaavassa käytetyssä mitoitustavassa rantaviivan pituutena käytetään ns. muunnettua rantaviivan pituutta, josta on oikaistu pienet mutkat ja otettu huomioon kaapeiden niemien ja lahtien vastarantaläheisyyden vaikutus. Muunnettu rantaviiva määritetään noudattaen Pälkäneen kunnan suunnittelukäytännöksi muotoutunutta Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntotapaa.

Muunnetun rantaviivan pituus on määritetty seuraavasti:  
(Ranta-asemakaavassa käytetty Etelä-Savon liiton muuntomalli)

- Alle 50 metriä leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden ranta ei lasketa lainkaan. Kerroin 0.
- 50–100 metriä leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Kerroin  $\frac{1}{2}$ .
- 100–150 metriä leveissä niemissä, kannaksissa tai saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmassa on syytä käyttää kerrointa  $\frac{3}{4}$ .
- Alle 100 m leveissä lahdissa tai salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Kerroin  $\frac{1}{4}$ .
- 100–200 m leveissä lahdissa tai salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta on vastarannan edut turvattu. Kerroin  $\frac{1}{2}$ .
- Käytännössä ja myös oikeustapauksissa on voitu havaita, että vielä 200–300 m päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Käytetään kerrointa  $\frac{3}{4}$ .

Kukkian emätilaan ja samalla nykyiseen tilaan 635-445-2-7 kuuluu 2,7 km Kukkiasaaren rantaviivaa ja 0,25 km Päiväsaaren rantaviivaa. Lisäksi tilaan kuuluu neljä pienempää saarta / luotoa. Kukkian tilaan kuuluu yhteensä **3,21 km** Kukkian vesistön rantaviivaa.

Kukkian tilan ranta-alueesta muodostuu muunnettua mitoitusrantaviivaa **1,50 km** ranta-asemakaavassa noudatetun Etelä-Savon liiton muuntomallin mukaan.

## Rakennuspaikkojen lukumäärä ja keskimääräinen mitoitus

Ranta-asemakaavalla on osoitettu Kukkian tilalle Kukkiasaaren yhteensä neljä lomarakennuspaikkaa.

Kukkian emätilan ja samalla nykyisen tilan rantarakentamisen keskimääräiseksi mitoitukseksi tulee ranta-asemakaavan toteutuessa **1,25** rakennuspaikkaa / ranta-km todelliseen rantaviivaan suhteutettuna ja **2,67** rakennuspaikkaa / ranta-km Etelä-Savon liiton mallin mukaiseen muunnetun rantaviivan pituuteen suhteutettuna.

## Rakentamisalueiden osuus rantaviivasta

Kaavan rakentamisalueet suuntautuvat Kukkiasaaren länsipuolelle. Rakentamisalueet varaavat noin 380 m Kukkiasaaren rantaviivasta. Suunnittelualan todellisesta rantaviivasta (3,21 km) tulee kaavan toteutuessa rakentamisalueeksi noin 12 % ja noin 88 % saaren rantaviivasta jää nykytilanteen mukaisesti metsäalueeksi. Korttelien 2 (RA-2) ja 3 (RA) rakentamisalueet sijoittuvat saaren kapealle rannanosalle siten, että niiden toteutumisesta saattaa aiheutua rantaa varaavaa vaikutusta myös saaren itäpuolen rannalle, vaikka tonttien toiminnallinen käyttö suuntautuukin saaren länsipuolelle.

Rakentamisalueet on esitetty liitekartalla 6.

## **Yhtenäiset rakentamisesta vapaat rannat**

Kaavalla osoitettujen rakentamisalueiden suunnittelussa on huomioitu rakentamisesta vapaiden rantojen turvaaminen kokonaisuutena siten, että alueella säilyy riittävästi yhtenäisiä rakentamisesta vapaita rantoja mm. jokaisenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen.

Suunnittelualueen kokonaisrantaviivasta (3,21 km) jää edelleen 2,83 km rakentamisesta vapaaksi. Kukkiasaaren pohjois-, itä- ja eteläosassa säilyy n. 1,9 km pitkä rannanosa yhtenäisesti rakentamisesta vapaana. Korttelien 2 (RA-2) ja 3 (RA) rakentamisalueet sijoituvat saaren kapealle rannanosalle siten, että niiden toteutumisesta saattaa aiheutua rantaa varaavaa vaikutusta myös saaren itäpuolen rannalle, vaikka tonttien toiminnallinen käyttö suuntautuukin saaren länsipuolelle. Kukkiasaaren pohjoisosaan jää kuitenkin n. 1,11 km ja etelä- itärannalle n. 0,57 km pitkä yhtenäinen rakentamisesta vapaa rannanosa, vaikka tarkastelussa huomioidaan korttelien 2 (RA-2) ja 3 (RA) rakentamisalueiden mahdollinen saaren itäpuolen rantaa varaava vaikutus. Päiväsaaren n. 0,25 km ja Kukkiasaaren etelä- / itäosan n. 0,57 km pitkä rakentamisesta vapaa rannanosa muodostavat suunnittelualueen eteläosaan merkittävän yhtenäisen rakentamisesta vapaan kokonaisuuden. Toinen merkittävä yhtenäinen rakentamisesta vapaa rantakokonaisuus muodostuu Kukkiasaaren pohjoisosan ranta-alueesta Kukkiasaaren luoteispuolista saarista / luodoista sekä Kukkiasaaren koillispuolella sijaitsevasta Kaakkoluodosta.

Rakentamisesta vapaat rannat on esitetty liitekartalla 6.

## **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Kaavaa varten on selvitetty Kukkiasaaren luonnonympäristön, maiseman ja rakennetun ympäristön arvot ja ominaispiirteet. Kaavassa on myös huomioitu ja turvattu alueen luonnonympäristöön, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön liittyvät erityisarvot.

Kaavassa osoitetuilla rakentamisalueilla ei ole erityisiä luonnonympäristön arvoja. Luontotoselvityksen mukaan suunnittelualueelta ei löytynyt uhanalaisia tai muuten erityisesti huomioon otettavia eliölajeja eikä merkittäviä elinympäristöjä. Luontotoselvityksessä rajatut maisemallisesti erottuvat avokalliot ja kalliojyrkänteet on osoitettu kaavassa maisemallisesti paikallisesti arvokkaiksi alueiksi (ma). Kaavalla määrätään, että ko. alueilla ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöimenpiteitä. Lisäksi alueiden puusto ja luonnontilaisuus tulee säilyttää.

Kaavalla myös turvataan Kukkiän tilan vanhan huvilan rakennuskannan kulttuurihistoriallisten ja rakennushistoriallisten arvojen sekä rakennuspaikkaan liittyvien ominaispiirteiden säilyminen.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavamutoksen laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Jätevesien käsittelyn on vähennettävä ympäristöön joutuvaa kuormitusta (orgaaninen aines, kokonaisfosfori ja kokonaistyyppi) asetuksen vaatima määrä eli nykyisin ympäristön kannalta kestäväälle talousjätevesien puhdistustasolle on olemassa raja-arvot. Kun kaava-alueen rakennuspaikkojen jätevesien käsittely hoidetaan asetuksen mukaisesti, niin kaavan toteutuminen ei vaikuta merkittävästi Kukkiän veden laatuun ja Kukkiän vesialueen Natura-alueen arvoihin.

Kaavalla osoitettu hyvin vähäinen uusien loma-asuntotonttien määrä huomioiden kaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittävää vesiliikenteen lisääntymistä Kukkiasaaren ja mantereiden välillä eikä Kukkiasaaren lähivesillä. Kaavalla turvataan Kukkiasaaren rantojen säilyminen laajasti yhtenäisesti rakentamisesta vapaina. Kaavalla ei myöskään ohjata ra-

kentamista vesilinnuston kannalta tärkeiden Kukkiasaaren ympärillä olevien pienempien saarien ja luotojen läheisyyteen.

Arvioidaan, että kaavan luonnonympäristön ja maiseman sekä rakennetun ympäristön arvojen huomioimiselle asetettujen tavoitteiden voidaan katsoa toteutuneen kaavan maankäyttöratkaisussa.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **Loma-asuntojen korttelialue 1 (RA-1)**

Kukkiasaaren eteläosassa sijaitseva Kukkiasaaren vanha lomarakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen **RA-1- korttelin 1 tontiksi 1**. Tontin pinta-ala on 0,9280 ha. Tonttialueeseen on rajattu vanhan huvilan pihapiiri rakennuksineen.

Kaavalla määrätään, että tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 260 m<sup>2</sup>. Kerrosalaltaan enintään 150 m<sup>2</sup> suuruinen loma-asunto tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalueelle (as). Erillinen, kerrosalaltaan enintään 23 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalueelle (sa-1). Talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Lisärakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön ja alueen rakennuskantaan.

RA-1- korttelin rakennusten enimmäiskerrosluku on I u 3/4 perustuen vanhan loma-asunnon nykyiseen kerrosluukuun. Loma-asunnon ullakkokerroksessa on kerrosalaan laskettavia tiloja n. 52 m<sup>2</sup>. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun (yksi). Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan (kolme neljäsosaa) rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa sen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavalla turvataan RA-1- korttelin tontin 1 vanhan rakennuspaikan nykyisten rakennusten rakennusoikeus (n. 230 k-m<sup>2</sup>). Kaavalla RA-1- korttelin tontille 1 osoitettu lisärakennusoikeus (n. 30 m<sup>2</sup>) mahdollistaa loma-asunnon katettujen kuistien (n. 17 m<sup>2</sup>) lasittamisen siten, että ne lasketaan kerrosalaan luettavaksi tilaksi ja/tai uuden varaston rakentamisen. Talousrakennuksen rakentaminen ohjataan kaavalla vähintään 25 m etäisyydelle rantaviivasta.

Kukkiasaaren vanhan rakennuspaikan loma-asunto, saunarakennus ja aitta on osoitettu kaavan rakennusinventointiin perustuen rakennushistoriallisesti paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi, joka tulee säilyttää (sr-1). Rakennusta koskevat korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet säilyttäen, käyttäen perinteisiä rakennusteknisiä ratkaisuja ja materiaaleja.

RA-1- korttelin tontin rantavyöhyke on osoitettu kaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi lukuun ottamatta olemassa olevien rakennusten rakennusaloja. Luonnontilaisena säilytettävään alueen osaan sisältyy myös tontin luoteisosassa sijaitseva vanhan rakennuspaikan miljööseen keskeisesti kuuluva pienipiirteinen ja kallioinen mäki-alue, jonka päällä sijaitsee vanhan lomarakennuspaikan lipputanko. Kaavalla määrätään, että luonnontilaisena säilytettävällä alueen osalla ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä ja että alueella tulee säilyttää suoja-alue.



## **Loma-asuntojen korttelialue 2 (RA-2)**

**RA-2 -korttelin 2 tontti 1** on osoitettu Kukkiasaaren vanhan lomarakennuspaikan pohjoispuoliselle rannanosalle, missä sijaitsee venevaja ja verkkovaja. RA-2 -tontin pinta-ala on 4216 m<sup>2</sup>.

Kaavalla määrätään, että tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m<sup>2</sup>. Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta kaavassa osoitetulle rakennusalalle (sa). Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m<sup>2</sup>. Uudet talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Lähellä RA-2 -tontin rantaa sijaitseva vanha venevaja on osoitettu kaavassa venevajan rakennusalana (t-1) ja vanha verkkovaja talousrakennuksen rakennusalana (t).

RA-2- korttelin tontin enimmäiskerrosluku on I u 1/2. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun (yksi). Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan (puolet) rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa sen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

RA-2- korttelin tontin rantavyöhyke on osoitettu kaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi lukuun ottamatta olemassa olevien rakennusten (venevaja ja verkkovaja) rakennusaloja. Lisäksi RA-2 -tontin länsiosan jyrkkäpiirteinen kalliainen kumpare on osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi. Kumpareen ansiosta tontin rakentaminen sopeutuu täysin maastoon saaren länsi- luoteispuolelta tarkasteltuna. Kaavalla määrätään, että luonnontilaisena säilytettävällä alueen osalla ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä ja että alueella tulee säilyttää suojapuusto.

## **Loma-asuntojen korttelialue 3 (RA)**

Kukkiasaaren keskiosan länsirannalle osoitettu loma-asuntojen (RA) **kortteli 3** muodostuu kahdesta uudesta omarantaisesta loma-asuntotontista. RA-korttelin 3 tontin 1 pinta-ala on 4193 m<sup>2</sup> ja tontin 2 pinta-ala on 4360 m<sup>2</sup>.

Kaavalla määrätään, että kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m<sup>2</sup>. Loma-asuinrakennuksen ja talousrakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta kaavassa osoitetulle rakennusalalle (sa). Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m<sup>2</sup>.

RA-korttelin tonttien enimmäiskerrosluku on I u 1/2. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun (yksi). Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan (puolet) rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa sen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

RA- korttelin 3 tonttien rakennusalojen ja rannan välinen rantavyöhyke on osoitettu kaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi. Kaavalla määrätään, että luonnontilaisena säilytettävällä alueen osalla ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-,

louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä ja että alueella tulee säilyttää suojapuusto.

Korttelin 3 tontit on sijoitettu rakennusteknisesti edulliselle rannanosalle hyödyntäen piennipiirteistä maastoa rakentamisen maisemaan sopeuttamisessa. Korttelin pohjoispuolella oleva niemeke ja mäen harjanne rajaavat uuden rakentamisen näkymistä pohjoisen ja luoteen suunnasta tarkasteltuna. Korttelin eteläpuolella oleva jyrkkäpiirteinen mäkialue puolestaan rajaa tonttien rakentamisen näkymistä Kukkiasaaren vanhan huvilan suunnasta tarkasteltuna.

#### **Kaavan rakentamisalueita koskevat yleismääräykset:**

- Kaavassa esitettyä tonttien lukumäärää ei saa ylittää.
- Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Jätevesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan määräysten mukaisesti.
- Tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

#### 5.3.2 Muut alueet

Tonttialueita lukuun ottamatta kaava-alue on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kukkiasaaren M-alueen pinta-ala on 8,4183 ha ja piennempien saarten yhteispinta-ala on 0,3528 ha. M-alueiden kokonaispinta-ala on 8,7711 ha.

Maa- ja metsätalousalueella sijaitsevat kaavan luontoselvityksessä esille tuodut maisemallisesti erottuvat avokalliot ja jyrkänteet on osoitettu kaavassa **maisemallisesti paikallisesti arvokkaina alueina (ma)**. ma- alueita on Kukkiasaaren pohjoisosassa sekä korttelien 2 ja 3 välisellä alueella. Merkittävimmät osin veteen laskeutuvat kalliojyrkänteet sijaitsevat saaren pohjoisosan itärannalla. Kaavalla määrätään, että näillä alueilla ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Alueiden puusto ja luonnontilaisuus tulee säilyttää.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen rakennettu ympäristö muodostuu Kukkiasaaren eteläosassa sijaitsevan Kukkiastian tilan vanhan lomarakennuspaikan rakennuskannasta ja hoidetusta pihapiiristä. Tilan rakennuksiin kuuluu vuonna 1929 rakennettu hirsinen päärakennus, tätä muutama vuosi nuorempi sauna, paikalle ennen sotia siirretty aitta, 1930-luvulla rakennetut verkko- ja venesuoja sekä 1960-luvulla rakennettu talousrakennus.

Kukkiasaarta lähimmät naapuritilojen rakentamisalueet sijaitsevat Kellarisaarella, Aho- ja Ruukkusaarella ja Pärnäsaarella.

Ranta-asetusmääräyksellä on määritelty Kukkiasaaren rantarakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen. Kaavalla on muodostettu saaren eteläosassa sijaitsevan vanhan lomarakennuspaikan alueesta RA-1- korttelin 1 loma-asuntotontti 1 ja vanhan lomarakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevasta vanhaan rakennuspaikkaan nykyisin kuuluvasta vene- ja verkkovajan rannanosasta RA-2- korttelin 2 loma-asuntotontti 1. Lisäksi kaavalla on osoitettu saaren keskiosan länsirannalle kaksi loma-asuntotonttia (RA- korttelin 3 tontit 1-2) ennestään rakentumattomalle rannanosalle. Loma-asuntotontit suuntautuvat Kukki-

saaren länsipuolen ranta-alueille, joka soveltuu ilmansuunnallisesti, rakennusteknisesti ja vesialueen ominaisuuksien puolesta itäpuolen ranta-aluetta paremmin lomarakentamiskäyttöön.

Kaavan laadinnan yhteydessä selvitettiin alueen rakennetun ympäristön arvot. Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin. Kukkiän tilan vanhalla rakennuspaikalla on kuitenkin kaavan rakennusinventointiin perustuen rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja. Rakennuskannan arvokkaimmat osat eli vanha hirsihuvila, rantasauna ja aitta on osoitettu kaavassa rakennushistoriallisesti paikallisesti merkittäviksi rakennuksiksi, jotka tulee säilyttää (sr-1). Rakennuksia koskevat korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksien ominaispiirteet säilyttäen, käyttäen perinteisiä rakennusteknisiä ratkaisuja ja materiaaleja.

Kaavalla osoitetut loma-asuntotontit eivät liity välittömästi lähisaarien rakennettuihin ympäristöihin. Lähimpänä noin 300-400 m etäisyydellä sijaitsevat Pärnäsaaren vanhat lomarakennuspaikat suuntautuvat toiminnallisesti Pärnäsaaren länsirannalle eikä Pärnäsaareen laaditussa ranta-asemakaavassa ole osoitettu uutta rakentamista Kukkiäsaaren puoleiselle rannanosalle. Muut lähisaariin rakentuneet lomarakennuspaikat sijaitsevat yli 500 m etäisyydellä tällä kaavalla osoitetuista loma-asuntotonteista. Voidaan arvioida, että kaavalla osoitettujen loma-asuntotonttien toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta lähiympäristön rakennettuihin ympäristöihin.

Ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty Kukkiäsaaren vanhaan rakennuspaikkaan liittyvät rakennetun ympäristön arvot ja nämä arvot on huomioitu myös kaavaratkaisussa arvokkaiden rakennusten säilymistä turvaavilla kaavamerkinnoilla ja lisärakentamisen ohjauksessa sekä myös uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa. Vanhan rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokkaan rakennuspaikan läheisyyteen ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja tai muuta nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä. Voidaan arvioida, että kaavalla osaltaan turvataan ja edistetään alueen rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisarvojen ja ominaispiirteiden säilymistä.

#### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Ranta-asemakaavan alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojelulailta suojeltuja luontotyyppejä. Kukkiäsaarta ympäröivä vesialue kuuluu Kukkijärven Natura 2000 -alueeseen (FI0328004).

Kaavaa varten laadittu luonto- ja maisemaselvitys 2012 on päivitetty 27.6.2023. Kukkiäsaari ja läheinen vesialue tarkastettiin jalan kulkemalla sekä veneellä saari kiertäen 12.5.2023. Luontoselvityksen päivityksen mukaan saarella ei edellisen selvityksen jälkeen ole tehty metsänhoidollisia toimenpiteitä, joten kasvillisuus ja kasvisto ovat säilyneet muuttumattomina. Laji.fi sivustolla on Kukkiäsaaren rannan läheiseltä vesialueelta havaintoja ormiosta.

Kaavan luontoselvityksessä 2012 ja luontoselvityksen päivityksessä 2023 kaava-alueelta ei löytynyt uhanalaisia tai muuten erityisesti huomioon otettavia eliölajeja eikä merkittäviä elinympäristöjä.

Kaavan luontoselvityksessä 2012 on tuotu esille Kukkiäsaaren pohjois- ja koillisosassa sekä saaren länsirannalla vanhan rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevat maisemallisesti erottuvat avokalliot ja jyrkänteet, joiden juurella esiintyy lehtokasvillisuutta.

Luontoselvityksen päivityksen mukaan alueen metsälinnustoon kuuluu yleisiä lajeja. Tietoon tuli myös, että saarella pesii lähes vuosittain nuolihaukka. Luontoselvityksen päivityksessä todettiin saaren länsirannalla kaksi kalalokkireviiriä ja itärannalla yksi. Selkä- ja

harmaalokkeja ei havaittu. Itärannalla ruokaili laulujoutsenpari, todennäköisesti nuori pesimätön pariskunta. Lisäksi saaren itäpuolella havaittiin kuikkapari. Sen mahdollisesta pesinnästä Kukkiasaassa ei saatu varmuutta. Lähimmäksi merkittäväksi selkävesilinuston pesimäalueeksi todettiin Kukkiasaaresta noin puolikilometriä kaakkoon sijaitseva Karvoluodon ympäristö. Täällä kiikarin avulla todettiin pesivänä useita kalatiira- ja naurolokkipareja. Kukkiasaaren pohjoispuolella, kaavan vaikutusalueella ei havaittu pesiviä selkävesilintuja.

Luontoselvityksen päivityksessä 2023 arvioidaan, että Kukkialla yleisesti käytössä olevan rantarakentamismitoituksen sallima loma-asutus ei todennäköisesti aiheuta haittaa niille Kukkiän vesialueen luontoarvoille, joiden johdosta se on liitetty Natura 2000- verkostoon. Mahdollisissa lomarakennuspaikkojen rantojen kunnostamisessa on huomioitava ormion esiintymät.

Kaavalla osoitetut RA-1- korttelin 1 ja RA-2- korttelin 2 loma-asuntotontit on muodostettu Kukkiän tilan vanhan lomarakennuspaikan alueesta, joka on jo suurelta osin rakentamis- ja piha-alueita. Tonttien rakentamattomat osat on osoitettu kaavassa laajasti luonnonmukaisina säilytettäväksi alueiksi. RA-1- korttelin 1 loma-asuntotontin 1 osalta kaava turvaa nykyisten rakennusten rakennusoikeudet ja mahdollistaa loma-asunnon kuistien muuttamisen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ja/tai talousrakennuksen lisärakentamisen nykyiseen pihapiiriin. RA-2- korttelin 2 loma-asuntotontin osalta kaava mahdollistaa vanhojen rakennusten (venevajan ja verkkovaja) säilyttämisen sekä normaalin loma-asuntotontin rakentamisen.

Kaavalla osoitetut RA- korttelin 3 kaksi uutta loma-asuntotonttia on osoitettu Kukkiasaaren keskiosaan saaren länsirannalle. Uusien loma-asuntotonttien toteutuminen muuttaa nykyistä luonnontilaista ympäristöä lomarakentamisalueeksi. Uusien loma-asuntotonttien alueella ei kuitenkaan ole erityisiä huomioitavia luontoarvoja ja kaavamerkintöjen/kaavamääräysten mukaisesti toteutettuna myös korttelin 3 loma-asuntotonttien alueella säilyy edelleen luonnontilaista ympäristöä. Loma-asuntotonttien suunnittelussa on huomioitu myös Kukkiasaaren rannan läheisyydestä tehdyt ormio- vesikasvihavainnot. Loma-asuntotontit on sijoitettu ja rajattu siten, että ormio- vesikasvin havaintopisteet jäävät tonttialueisiin kuuluvien ranta-alueiden ulkopuolelle eikä tonttien rannan käyttö vaaranna ormio- vesikasvin esiintymää. Arvioidaan, että ranta-asemakaavalla osoitettujen loma-asuntotonttien toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta Kukkiasaaren ja läheisen vesialueen luonnonympäristön kannalta.

Kaavan luontoselvityksessä esille tuodut maisemallisesti erottuvat avokalliot ja jyrkenteet, joiden juurella esiintyy lehtokasvillisuutta, on turvattu kaavassa maisemallisesti paikallisesti arvokkaan alueen merkinnöillä. Kaavalla määrätään, että näillä alueilla ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä, ja että alueiden puusto ja luonnontilaisuus tulee säilyttää.

Loma-asuntotonttien sijoittelussa ja tonttien rakennusalojen rajauksissa on huomioitu saaren pienimuotoinen topografia, mikä osaltaan mahdollistaa rakentamisen siten, että kaavan toteutumisella ei ole merkittävää maisemaa muuttavaa vaikutusta. Loma-asuntotonttien rakentamisen ympäristöön sopeutuminen on varmistettu osoittamalla kaavassa kaikkien tonttien rakennusalojen ja rannan välinen rantavyöhyke luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi. Lisäksi vanhan huvilatontin pihapiiriin kuuluvat pienipiirteiset ja kallioiset mäki-alueet on osoitettu luonnontilaisina säilytettäväksi alueiksi. Kaavalla määrätään, että luonnontilaisina säilytettävillä alueen osilla ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä, ja että alueilla tulee säilyttää suojapuusto.

Arvioidaan, että ranta-asemakaavalla osoitettu uusi rakentaminen sopeutuu rantamaiseen ja muuhun ympäristöön. Kaavan valmistelussa on selvitetty alueen erityisarvot ja ominaispiirteet ja kaavaratkaisu huomioi luonnonsuojelun, maisema-arvot, vesiensuojelun sekä alueen- ja lähiympäristön luonnonympäristön ominaispiirteet. Kaavalla turvataan myös riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen.

#### Kukkian Natura 2000 -verkostoon kuuluva vesialue

”Kukkiajärvi on valtakunnallisesti arvokas vesiluontokohde ja Pohjois-Euroopan vesikasvistoltaan edustavimpia järviä. Järvi on kirkasvetinen ja suhteellisen karu. Jylhät kalliorannat, lohkarikot ja kalliopaljastumat ovat järvelle luonteenomaisia. Vesikasvistoon kuuluu harvinaisuuksia kuten ormio Suomen ainoalla esiintymispaikallaan sekä raani, harvinainen kirkkaiden vesien kasvi. Lintudirektiivin liitteen 1 lajeista Kukkialla pesii kuikka ja kalatiira. Kukkiajärven luontotyyppi on hiekkamaiden niukkamineraaliset niukkaravinteiset vedet.” (www.ymparisto.fi)

Kaava-alueita ympäröivät vesialueet kuuluvat Natura 2000 -verkostoon. Suojelun kohteena on ainoastaan Kukkiajärven vesialue, jonka suojelu perustuu vesilakiin. Kukkiajärven luontotyypin suojelutavoite on vesistön veden laadun ja vesitalouden säilyttäminen niin, että luontotyypille luontaiset lajit säilyvät. Luontotyypin suojelutavoitteet eivät estä haja-asutusluontoista rakentamista rannoille, mikäli siihen on muutoin maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset.

Kaavalla on osoitettu Kukkiasaaren länsirannalle yhteensä neljä omarantaista lomarakennuspaikkaa, joista yksi on jo rakentunut ja myös toisen rakennuspaikan alueella on rakennuksia. Kaksi kaavalla osoitetuista lomarakennuspaikoista sijoittuu kokonaan ennestään rakentumattomalle rannanosalle. Kaavalla osoitettu rakennuspaikkojen määrä johtaa kaavan toteutuessa hyvin alhaiseen rantarakentamisen keskimääräiseen mitoitukseen 1,2 rakennuspaikkaa / todellinen ranta-km ja 2,7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavamutoksen laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Jätevesien käsittelyn on vähennettävä ympäristöön joutuvaa kuormitusta (orgaaninen aines, kokonaisfosfori ja kokonaistyyppi) asetuksen vaatima määrä eli nykyisin ympäristön kannalta kestäväälle talousjätevesien puhdistustasolle on olemassa raja-arvot. Kaavalla määrätään, että jätevesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan määräysten mukaisesti, jolloin kaavalla osoitettujen loma-asuntotonttien toteutuminen ei vaikuta merkittävästi Kukkian Natura 2000-verkostoon kuuluvan vesialueen veden laatuun.

Kaavan luontoselvityksessä lähimmäksi merkittäväksi selkävesilinnuston pesimäalueeksi todettiin Kukkiasaaresta noin puolikilometriä kaakkoon sijaitseva Karvoluodon ympäristö. Kaavalla osoitettujen loma-asuntotonttien toteutumisella ei ole etäisyys huomioiden välitöntä vaikutusta Karvoluodon selkävesilinnuston pesimäalueeseen. Selkävesilinnuston kannalta Kukkiasaaren uusien loma-asuntotonttien toteutuminen lisää liikkumista saaren ja mantereen välillä ja myös Kukkiasaaren lähivesillä nykytilanteeseen verrattuna. Selkävesilinnut pesivät pääosin vesikivillä ja pesimäalueet ovat siten Kukkian vesialueen ominaisuudet huomioiden vaikeasti saavutettavissa. Myös Kukkiasaarta ympäröivä vesialue on hyvin kivikkoista ja karikkoista. Vesialueella on turvallista veneillä käyttäen vain tiedossa olevia turvallisia veneväyliä. Kaavan toteutumisen mukanaan tuoma vähäinen veneilyn lisääntyminen on lähinnä teoreettinen uhka Kukkian lokkiluodoilla ja kivikoissa. Kaava turvaa Kukkiasaaren rantojen säilymistä edelleen laajasti yhtenäisesti rakentamisesta vapaana eikä kaavalla osoiteta muuttavaa maankäyttöä vesilinnustan kannalta tärkeiden pienten luotojen ja saarien läheisille Kukkiasaaren rannanosille. Kaavan toteutuminen ei siten vaikuta merkittävästi Kuikan tai muiden vesilintujen elinoloihin.

Loma-asuntotonttien suunnittelussa on huomioitu myös Kukkiasaaren rannan läheisyydestä tehty ormi- vesikasvihavainnot. Loma-asuntotontit on sijoitettu ja rajattu siten, että ormi- vesikasvin havaintopisteet jäävät tonttialueisiin kuuluvien ranta-alueiden ulkopuolelle eikä tonttien rannan käyttö vaaranna ormi- vesikasvin esiintymiä.

Ranta-asemakaava lisää Kukkiassa Natura 2000 -verkostoon kuuluvan vesialueen rantojen rakentamisen kokonaismäärää haja-asutusluonteisesti ja määrällisesti hyvin vähän nykytilanteeseen verrattuna. Ranta-asemakaavan toteutuminen ei siten todennäköisesti merkittävästi heikennä Kukkiajärven Natura-alueen luontotyyppiä ” Niukkaravinteiset järvet, joissa pohjaversoiskasvillisuutta” eikä siten ole tarpeen laatia luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista vaikutusten arviointia.

#### 5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla muodostetaan Kukkiassa vanhan lomarakennuspaikan alueesta kaksi loma-asuntotonttia. Lisäksi kaavan toteutuessa Kukkiasaaren keskiosan ranta-alueen osa muuttuu kahden uuden loma-asuntotontin lomarakentamisalueeksi. Kukkiasaaren rakennuspaikkojen määrä lisääntyy kaavan toteutuessa kolmella loma-asuntotontilla. Uusien rakennuspaikkojen määrä on erittäin vähäinen kaava-alueen huomattavaan 3,21 km:n rantaviivan määrään suhteutettuna.

Uusien tonttien sijoittelussa ja rakennusalojen rajaamisessa on huomioitu maastonmuodot siten, että tonttien rakentumisesta aiheutuu mahdollisimman vähän maisemallisia muutoksia, ja samalla suojaisat rakennuspaikat vähentävät myös lähiympäristöön tonttien käytöstä mahdollisesti aiheutuvaa häiriötä. Uusien loma-asuntotonttien alueilla ei ole yleistä virkistyskäyttörajoitusta esim. rantautumispaikkoina. Kaavalla osoitetut uudet loma-asuntotontit on osoitettu Kukkiasaaren vanhan rakennuspaikan arvot ja maaston ominaispiirteet huomioiden mahdollisimman yhtenäisesti Kukkiasaaren eteläosassa sijaitsevan vanhan lomarakennuspaikan alueeseen tukeutuen. Näin kaavalla on voitu turvata myös riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen jokaisenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen. Lähiympäristön vanhojen rakennuspaikkojen näkökulmasta uudet rakentamisalueet sijoittuvat varsin etäälle eikä kaavan toteutumisesta voida katsoa aiheutuvan ainakaan välitöntä vaikutusta vanhojen rakennuspaikkojen käyttäjille. Kokonaisuutena kyse on määrällisesti vähäisestä ja luonteeltaan tavanomaisesta lomarakentamisesta ja tonttien tavanomaisen vapaa-ajankäytön aiheuttamista vaikutuksista.

Kaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittävää häiriötä lähiympäristön saarissa sijaitseville naapuritilojen vanhoille rakennuspaikoille tai päinvastoin. Arvioidaan, että kaavamuu- toksesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

#### 5.4.4 Yhdyskuntarakenne

Kaavalla Kukkiasaaren eteläosaan osoitetut korttelien 1 ja 2 rakennuspaikat muodostuvat vanhan rakennuspaikan käytössä jo olleista ranta-alueista. Korttelin 3 uudet lomarakennuspaikat on osoitettu mahdollisimman yhtenäisesti korttelin 2 rakennuspaikan pohjoispuolelle. Korttelin 3 sijoittelussa on kuitenkin huomioitu luontoselvityksessä esille tuotu maisemallisesti erottuva kallioalue, minkä vuoksi tonttien väliin jää n. 80 m leveä maa- ja metsätalousalueen kaistale.

Ranta-asemakaavalla turvataan Kukkiasaaren pohjois-, itä- ja etelärannan n. 1,9 km:n pitkän rannanosan säilyminen yhtenäisesti rakentamattomana. Korttelien 2 ja 3 tonteilla saattaa olla rantaa varaava vaikutus myös saaren itärannalle saaren kapeudesta johtuen eikä itärantaa voi käyttää esim. rantautumiseen jokaisenoikeudella ko. tonttien kohdalla. Kaavalla kuitenkin turvataan merkittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen

säilyminen siten, että nämä ranta-alueet soveltuvat myös jokaisenoikeudella tapahtuvaan liikkumisen. Kukkiasaaren pohjoisosaan jää n. 1,1 km ja etelä- itärannalle n. 0,57 km pitkä yhtenäinen rakentamisesta vapaa rannanosa, vaikka tarkastelussa huomioidaan korttelien 2 (RA-2) ja 3 (RA) rakentamisalueiden mahdollinen saaren itäpuolen rantaa varaava vaikutus. Päiväsaaren n. 0,25 km ja Kukkiasaaren etelä- / itäosan n. 0,57 km pitkä rakentamisesta vapaa rannanosa muodostavat suunnittelualan eteläosaan merkittävän yhtenäisen rakentamisesta vapaan kokonaisuuden. Myös Kukkiasaaren pohjoisosan rakentamaton ranta-alue sekä Kaakkoluoto muodostavat merkittävän yhtenäisen rakentamisesta vapaan kokonaisuuden. Lisäksi Kukkiasaaren luoteispuoliset pienet saaret / luodot jäävät myös rakentamisesta vapaiksi.

Voidaan arvioida, että kaavalla osoitettu korttelin 3 uusi lomarakentamisalue tukeutuu rakennetun ympäristön arvot ja maaston ominaispiirteet huomioiden mahdollisimman yhtenäisesti Kukkiasaaren ranta-alueelle jo muodostuneeseen yhdyskuntarakenteeseen.

#### 5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-alueiden rakennusoikeuden määrittäminen kaavalla jäsentää ja turvaa ranta-alueisiin liittyvät taloudelliset arvot. Voidaan arvioida, että kaavan laatiminen nostaa Kukkiasaaren tilan ranta-alueiden arvoa.

#### 5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavan rakennusoikeuden määrittäminen perustuu emätilaperiaatteen noudattamiseen. Kukkiasaaren tila 635-445-2-7 on rekisteröity ennen kuntajaon muutosta 5.11.1928, joten se on rantasuunnittelun 1.7.1959 rajaamisajankohdan mukainen emätila eikä kaavalla ole vaikutusta muiden tilojen/emätilojen rakennusoikeuksiin.

Kaavalla osoitettujen rakennuspaikkojen määrä perustuu siihen viranomaiskäsitteeseen ja Luopioisten rantayleiskaavan kumoamispäätöksen tulkintaan, että Luopioisten kumoutuneessa rantayleiskaavassa olisi osoitettu myös Kukkiasaaren liikaa uusia rakennuspaikkoja, ja että saarella olisi säilynyt liian vähän yhtenäisiä rakentamisesta vapaita ranta-alueita.

Kukkiasaaren ranta-asemakaavaa täysin vastaavaa ranta-asemakaavaa ei ole laadittu Kukkiasaaren vesistöille Luopioisten rantayleiskaavan kumoutumisen jälkeen. 25.1.2007 voimaan tullut Pärnäsaaren ranta-asemakaava (pinta-alaltaan vastaavan kokoinen naapurisaari) on kuitenkin voitu laatia noudattaen kumoutuneessa rantayleiskaavassa käytettyä mitoitusmäärää (5 rakennuspaikkaa). Pärnäsaaren ranta-asemakaavassa on osoitettu kumoutuneen rantayleiskaavan mukaisesti viisi lomarakennusyksikköä, mutta loma-asuntoyksiköt on osoitettu kaavateknisesti kaikki samalle tontille ja tontin ja rannan väliin on osoitettu yhteiskäyttöaluetta, jolle on osoitettu yhteiskäyttöön saunojen ja venevajan rakennusalat. Yli 15 ha saaria on puolestaan ranta-asemakaavoitettu noudattaen kumoutuneen rantayleiskaavan mitoitusmäärää, mutta käyttäen rantaviivan muunnossa Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntomallia.

Tällä ranta-asemakaavalla on osoitettu yksi lomarakennuspaikka kumoutunutta rantayleiskaavaa vähemmän ja turvattu riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen. Kaavalla osoitettu rakennuspaikkojen määrä johtaa kaavan toteutuessa hyvin alhaiseen rantarakentamisen keskimääräiseen mitoitusmäärään 1,2 rakennuspaikkaa / todellinen ranta-km ja 2,7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km (Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntomalli). Pinta-alaan suhteutettuna mitoitusmääräksi tulee 1 rakennuspaikka/2,71 ha.

Kukkiasaaren ranta-asemakaava linjaa osaltaan muiden Luopioisten kumoutuneessa rantatyleiskaavassa pinta-alaperusteisesti mitoitettujen saarien ranta-asemakaavoitusta. Kaavalla ei kuitenkaan vaikeuteta muiden ranta-alueiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää ranta-alueitaan vastaavalla tavalla ominaisuuksiltaan samankaltaisissa olosuhteissa.

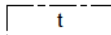
## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole mitään erityisiä kaavan toteutumiseen vaikuttavia häiriötekijöitä eikä kaavalla tällaisia häiriötekijöitä synny.

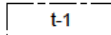
## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

<b>RA</b>	<p><b>Loma-asuntojen korttelialue.</b></p> <p>Kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m<sup>2</sup>. Loma-asuinrakennuksen ja talousrakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta kaavassa osoitetulle rakennusalalle (sa). Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m<sup>2</sup>.</p>
<b>RA-1</b>	<p><b>Loma-asuntojen korttelialue.</b></p> <p>Tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 260 m<sup>2</sup>. Kerrosalaltaan enintään 150 m<sup>2</sup> suuruinen loma-asunto tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalalle (as). Erillinen, kerrosalaltaan enintään 23 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalalle (sa-1). Talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Lisärakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön ja alueen rakennuskantaan.</p>
<b>RA-2</b>	<p><b>Loma-asuntojen korttelialue.</b></p> <p>Tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m<sup>2</sup>. Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta kaavassa osoitetulle rakennusalalle (sa). Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m<sup>2</sup>. Uudet talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.</p>
<b>M</b>	<p><b>Maa- ja metsätalousalue.</b></p> <p>— · · · — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p>— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p> <p>— Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.</p> <p>1 Korttelin numero.</p> <p>1 Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.</p> <p>I u 1/2 Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa sen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.</p> <p>170 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p> <p>— — — — — Rakennusala.</p> <p>as Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 150 m<sup>2</sup> suuruisen loma-asuinrakennuksen.</p> <p>sa Rakennusala, jolle saa sijoittaa kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisia saunarakennuksia.</p> <p>sa-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 23 m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen.</p>

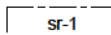




**Taloustrakennuksen rakennusala.**



**Venevajan rakennusala.**



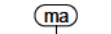
**Rakennushistoriallisesti paikallisesti merkittävä rakennus, joka tulee säilyttää.**

Rakennusta koskevat korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet säilyttäen, käyttäen perinteisiä rakennusteknisiä ratkaisuja ja materiaaleja.



**Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.**

Alueella ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Alueella tulee säilyttää suojausto.



**Maisemallisesti paikallisesti arvokas alue.**

Alueen puusto ja luonnontilaisuus tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

Kaavassa esitettyä tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Jätevesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan määräysten mukaisesti.

Tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojausto.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava toteutuu maanomistajan hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajan määräämän aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 31.5.2024

Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK)  
YKS-617

