

PÄLKÄNEEN KUNTA

RAUTIAN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asetakaavan muutos koskee kiinteistöjä Rautia 635-455-4-9, Harju 635-455-4-10, Rautavuori 635-455-4-11, Aivan 635-455-4-14 ja Sama 635-455-4-17.

Ranta-asetakaavalla muodostuvat loma-asuntojen korttelialueet 1-8, muinaismuistoaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta.

KAAVASELOSTUS, 12.09.2024



Kaava-alue nähtynä lännestä.

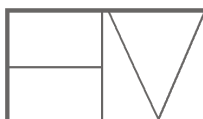
Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|----------|---|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.9.2024 |
| Liite 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti |
| Liite 3 | Pälkäneen Rautian luontoselvitys 2.10.2023, täydennetty 27.3.2024 |
| Liite 4 | Natura-arvioinnin tarveharkinta |
| Liite 5 | Rautia ranta-asetakaava-alueen arkeologinen tarkkuusinventointi 2024 |
| Liite 6 | Emätilatarkastelu, rakennusoikeuslaskelma, muunnettu rantaviiva ja mitoitusluokitus |
| Liite 7 | Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti |
| Liite 8 | Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 9 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 10 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |



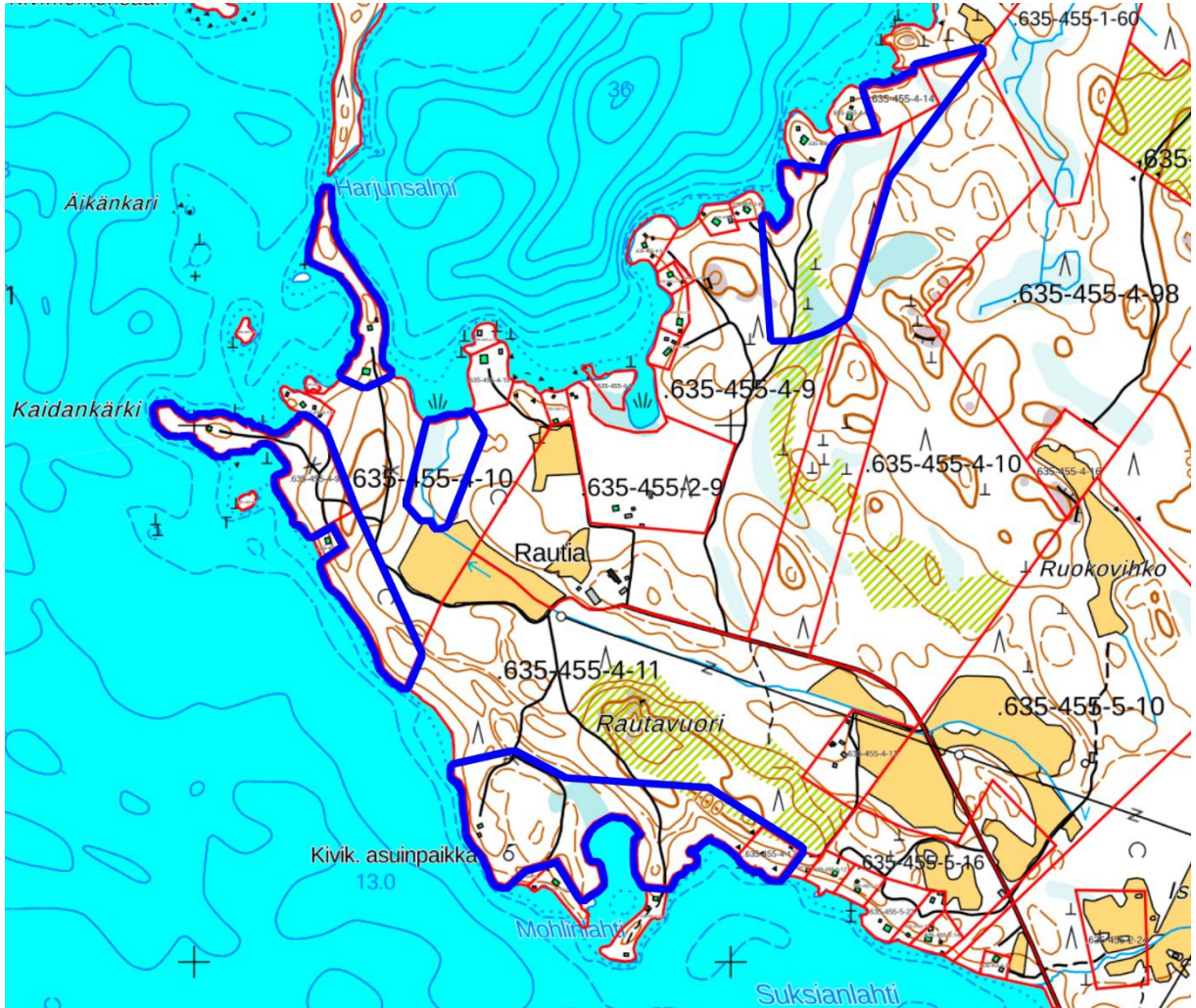
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Ranta-asemakaavan alue sijaitsee Luopioisissa Kukkian itäosassa. Kaava-alue on moniosainen.



Ote maastokartasta. Kaava-alueen raja-
us on esitetty sinisellä viivalla.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Asemakaavan muutos on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 15.8.2023 § 132. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.8.-22.9.2023 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa kiinteistöjen alueella sijaitsevat toteutuneet lomarakennuspaikat ja osoittaa alueelle uusia omarantaisia lomarakennuspaikkoja.

2.4. Suunnittelualan laajuus

Suunnittelualan laajuus on noin 23 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Ranta-asetakaavassa on osoitettu yhteensä 8 lomarakennuspaikkaa, joista 5 on uusia rakennuspaikkoja. Kullekin lomarakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 170 kem². Koko kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 1360 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Luontoselvitys. Pälkäne, Luopioinen. Rautian ranta-asetakaavan alue. 2.10.2023, täydennetty 27.3.2024. Miljösuunnittelu Henna Koskinen.*
- *Rautia ranta-asetakaava-alueen arkeologinen tarkkuusinventointi 2024. Heilu Oy.*
- *Natura-arvioinnin tarveharkinta. 11.9.2024. Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen.*
- *Pirkanmaan arvokkaiden harjualueiden inventoinnin tarkistus 2014, Kohdekuvaukset osa I, Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Pirkanmaan liitto 2014.*
- *Luopioisten rantayleiskaava, kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.*
- *Korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO:2004:40 19.4.2004*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä



Kaava-alue etelän suunnasta nähtynä.



Näkymä kaava-alueen länsiosaan.



Näkymä kaava-alueen pohjoisrantaan Leppänen vesialueen puolelta.



Näkymä Leppänen vesialueen suuntaan.



Kaava-alueen Lehtisaarenselän puoleista länsirantaa, näkymä järvelle.



Kaava-alueen Lehtisaarenselän puoleista länsirantaa. Näkymä ranta-alueen metsästä.



Suksianlahden rantaa kaava-alueen itäosassa, näkymä lahden pohjukkaan.



Suksianlahden rantaa kaava-alueen itäosassa, näkymä rantametsästä.



Leppänen rantaa kaava-alueen pohjoisosassa. Näkymä lahden pohjukkaan.



Leppänen rantaa kaava-alueen pohjoisosassa. Näkymä rantametsään.

Nykyinen rakennuskanta kaava-alueella:

Kiinteistö Rautavuori 635-455-4-11:



Vuonna 1978 rakennettu lomarakennus, jonka kerrosala on 42 m².



Vuonna 1999 rakennettu sauna, jonka kerrosala on 20 m².

Kiinteistö Rautia 635-455-4-9:



Vuonna 1978 rakennettu lomarakennus, jonka kerrosala on 42 m².

Kiinteistö Harju 635-455-4-10:



Vuonna 2013 rakennettu ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, jonka kerrosala on 138 m².



Vuonna 1970 rakennettu sauna, jonka kerrosala on 22 m².

Kaava-alue sijaitsee Kukkiajärven rannalla Suksianlahden, Lehtisaarenselän ja Leppänen vesialueilla, Rautian niemialueella. Rautian alueella on runsaasti loma-asumista, entinen Rautian talouskeskus, peltoalueita ja metsää. Loma-asuminen on keskittynyt erityisesti Leppänen puolen rannoille, Harjun ja Kaidankärjen niemialueille sekä Suksianlahden ympäristöön.

Rautian niemialueen rantojen rakentamattomat alueet ovat talousmetsää. Lehtisaarenselän puoleinen alue on pääosin mäntyvaltaista harjuympäristöä. Rannan osalta ympäristö vaihtelee kivikkoisista rannoista runsaan rantakasvillisuuden omaaviin rantoihin. Rautian alueella ei ole kalliorantoja.

Rantaviiva on poimuilevaa. Etelään ja länteen työntyy kapeita niemiä, joiden vierellä on vastaavasti suojaisia lahtia.

Alueelle johtaa Rautiantie, joka liittyy Padankoskentiehen (maantie 3201) Suksiassa. Matkaa Luopioisten kirkonkylälle on noin 25 km, Pälkäneelle 45 km ja Padasjoelle 35 km.

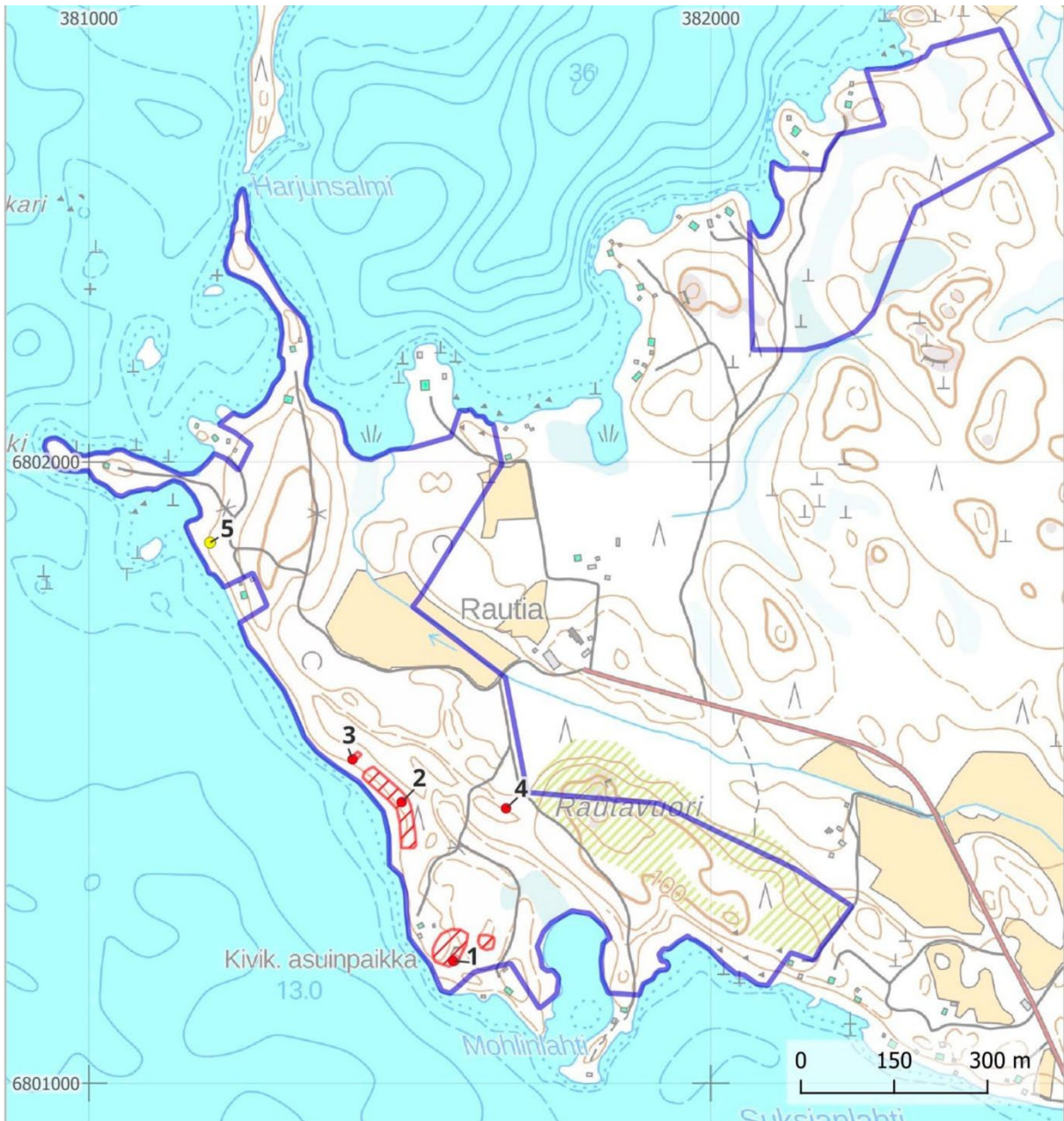
Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Kulttuuriympäristö

Kaava-alueen eteläosassa on kivikautinen asuinpaikka, joka on kiinteä muinaisjäänös. Muinaisjäänös on inventoitu vuosina 1963 ja 2004.

Aluetta on kuvattu Museoviraston aineistossa seuraavasti: *”Asuinpaikka on Kukkian Suksianlahden pohjoisrannalla entisellä pellolla, joka on noin 2 m veden pintaa korkeammalla rantapenkereen päällä. Pellon itäpuolella on soistunut notkelma. Siihen viettävältä rinteeltä pellon reunasta on löydetty kvartsiesine ja -iskoksia. Maaperä on savihiekkaa.”*

Ranta-asemakaavan vaikutusalueelle on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi kesällä 2024. Tarkkuusinventoinnissa alueelta havaittiin kaksi uutta kiinteää muinaisjäänöstä ja yksi löytöpaikka, jotka sijaitsevat ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella. Aiemmin havaitun kiinteän muinaisjäänöksen aluerajaus säilyi ennallaan. Arkeologinen tarkkuusinventointi on kaavaselostuksen liitteenä.

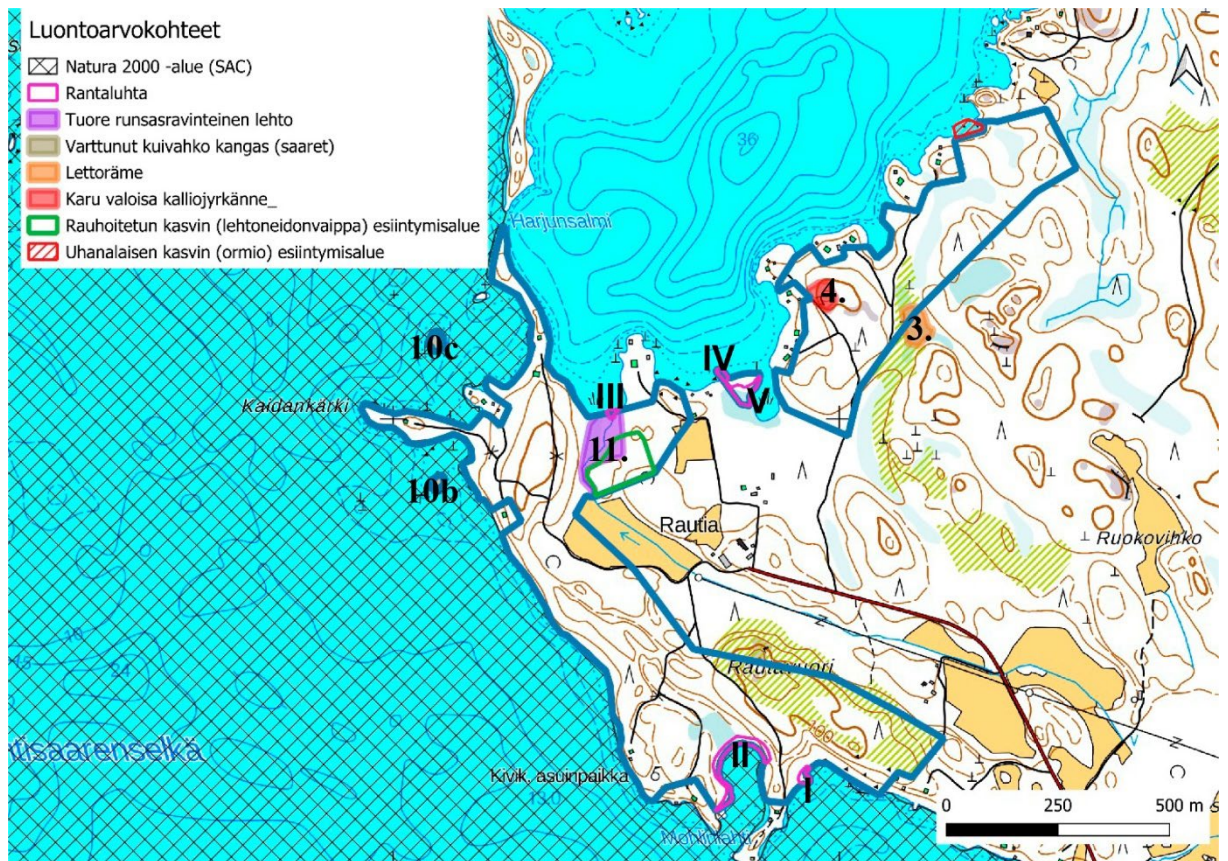


Rautian ranta-asetmakaava-alueen vaikutusalueen arkeologiset kohteet. Kiinteät muinaisjäännökset (1-4) on merkitty punaisin pistein ja löytöpaikka (5) keltaisella. Kuva: Rautia ranta-asetmakaava-alueen arkeologinen tarkkuusinventointi 2024. Heilu Oy.

Luonnonympäristö

Kaava-alueelle ja sen vaikutusalueelle on laadittu luontoselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Luontoselvityksessä alueelta havaittiin useita huomioitavia luontoarvoja. Luontoselvityksessä esiin tulleista kohteista ranta-asetmakaavan alueella sijaitsevat rantaluhdet I, II ja III; osin lettoräme, tuore runsasravinteinen lehto (ja siihen kuuluva puro) ja rauhoitetun kasvin (lehtoneidonvaippa) esiintymisalue.



Selvitysalueen luontoarvot. Rantaluhdat numeroituna I-V. Kuva: Luontoselvitys. Pälkäne, Luopioinen. Rautian ranta-asemakaavan alue. 2.10.2023, täydennetty 27.3.2024. Miljösuunnittelu Henna Koskinen.

Luontoselvityksessä esille tulleet luontoarvot:

I. Rantaluhta

- tervaleppäluhta
- Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö
- Erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi

II. Rantaluhta

- avoluhta/luhtainen saraneva
- Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö

III-V. Rantaluhdat

- avoluhta
- Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö

3. Lettoräme

- Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi

4. Karu valoisa kalliojyrkäne

- Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö

10b-10c. Kuivahkot kankaat (saaret)

- luonnontilaiset
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi

11. Tuore runsaravinteinen lehto (ja siihen kuuluva puro)

- pitkälti luonnontilainen
- Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö
- Erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi

Rauhoitetun kasvin (lehtoneidonvaippa) esiintymisalue

Uhanalaisen kasvin (ormio) esiintymisalue

Luontoselvityksessä alueelta ei havaittu muita sellaisia elinympäristöjä tai lajeja, jotka erityisesti tulisi huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Kukkia on Natura 2000-suojelualue. Leppänä ei sisälly Natura 2000-suojelualan rajaukseen.

Kukkiajärvi on valtakunnallisesti edustava vesiluontokohde. Natura 200-suojelualan suojeluperusteena ovat alueen luontotyypit, josta valtaosa on hiekkamaiden niukkamineraalista niukkaravinteista vettä. Kukkiajärvi on edustava vesikasvijärvi, ja varsinkin pohjaversoiskasvillisuus on hyvin runsas.

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu Natura-arvioinnin tarveharkinta, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Tarveharkinnan johtopäätöksenä on, että ranta-asemakaava ei merkittävästi heikennä niitä Natura 2000-suojelualan luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on valittu Natura 2000 -verkostoon. Natura-arviointia ei tarvita.

Kukkiajärvi on kansainvälisesti tärkeä lintualue (IBA). Kukkian vesilinnuston kannalta merkittäviä ovat erityisesti vesistön keskellä sijaitsevat saaret ja luodot. Ranta-asemakaava sijoittuu Kukkian mannerrannalle, eikä sisällä saariin sijoitettavia alueita. Rautian ranta-asemakaava-alue ei sijoitu vesilinnuston ydinalueelle.

Luontoselvitykseen sisältyi lintuhavainnointi. Selvityksessä linnustosta kerrotaan seuraavasti:

”Rannan tuntumassa havaittuja lintuja olivat kalalokki ja rantasipi. Kauempaa järveltä havaittiin laulujoutsen ja kuikka.

Metsän linnuista alueella tavattiin peippo, tiltalti, kirjosiippo, metsäkirvinen, pajulintu, punarinta, västäräkki, hernekerku sekä mustapääkerttu.

Edellä mainituista kuikka ja laulujoutsen kuuluvat EU:n lintudirektiivin liitteessä I mainittuihin tärkeisiin lajeihin. Vuoden 2019 uhanalaisuusarvioinnissa västäräkki on luokiteltu silmälläpidettäväksi lajiksi.”

Rautian länsiranta on osa Suksia-Sarkasen harjualueita. Alue on määritetty maakunnallisesti arvokkaaksi harjualueeksi. Aluetta on kuvattu seuraavasti:

”Kukkian vesimaisemaan liittyvä Suksia-Sarkasen sijoittuu eteläkaakko-pohjoisluodesuuntaiseen harjujaksoon ja käsittää runsaan kolmen kilometrin matkalla salmipaikoissa katkeilevan, kapeahkon selänteiden, joitakin rinnakkaisharjanteita, pieniä selännelaajentumia, sivukumpuja ja –harjanteita sekä varsin monipuolista harjumetsien kasvillisuutta.

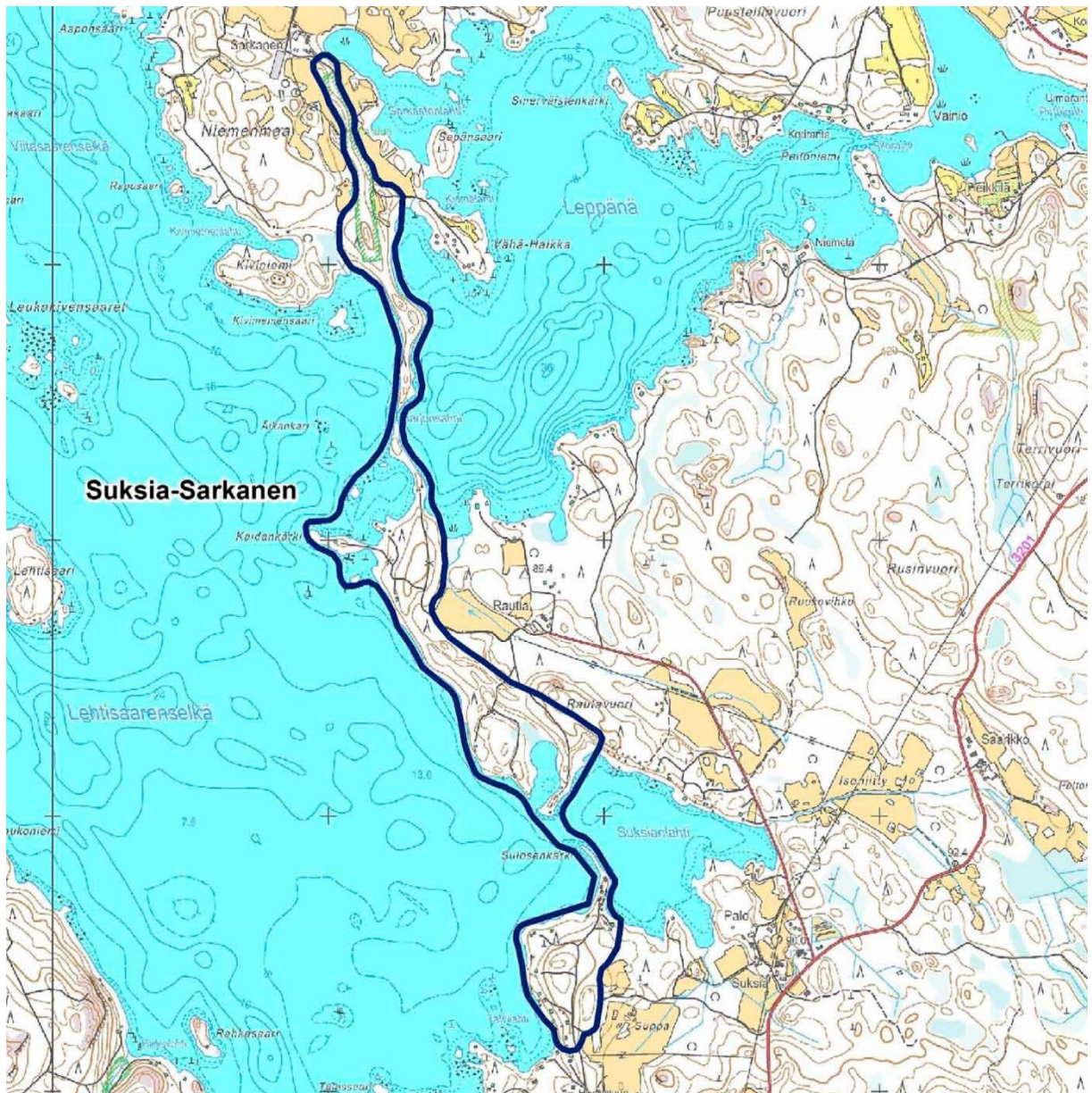
Alueen keskiosassa on noin 1,5 km matkalla kumpuilevia, lohkareisia selänteitä, joiden korkeudet vaihtelevat välillä 5-20 m. Rinnakkaisten selänteiden välissä on suppia ja selänteiden länsi- ja lounaisrinteillä joitakin lohkarevalleja. Rantaviivan tuntumassa on melko nuori rantapalle. Kasvillisuus on puolukkatyypin, osaksi mustikkatyypin kangasmetsää. Paikoin esiintyy kuivia tai kuivahkoja harjulehtomuunnelmia. Kenttäkerros on vahvasti metsäkastikan valtaamaa. Kasvistoon kuuluvat mm. sini-vuokko, kevätlinnunherne, häränsilmä, taikinamarja ja lehtokuusama.

Alue edustaa kaunista maisemakuvaa ja sillä on luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja merkittäviä erikoisia luonnonesiintymiä. Kasvitieteellisiltä suojeluarvoiltaan alue on valtakunnallisesti merkittävä (harjulehto). Alueen arvot tulee huomioida maankäytön suunnittelussa ja keskeisessä asemassa ovat luonnonsuojelu- ja maa-aineslait.”

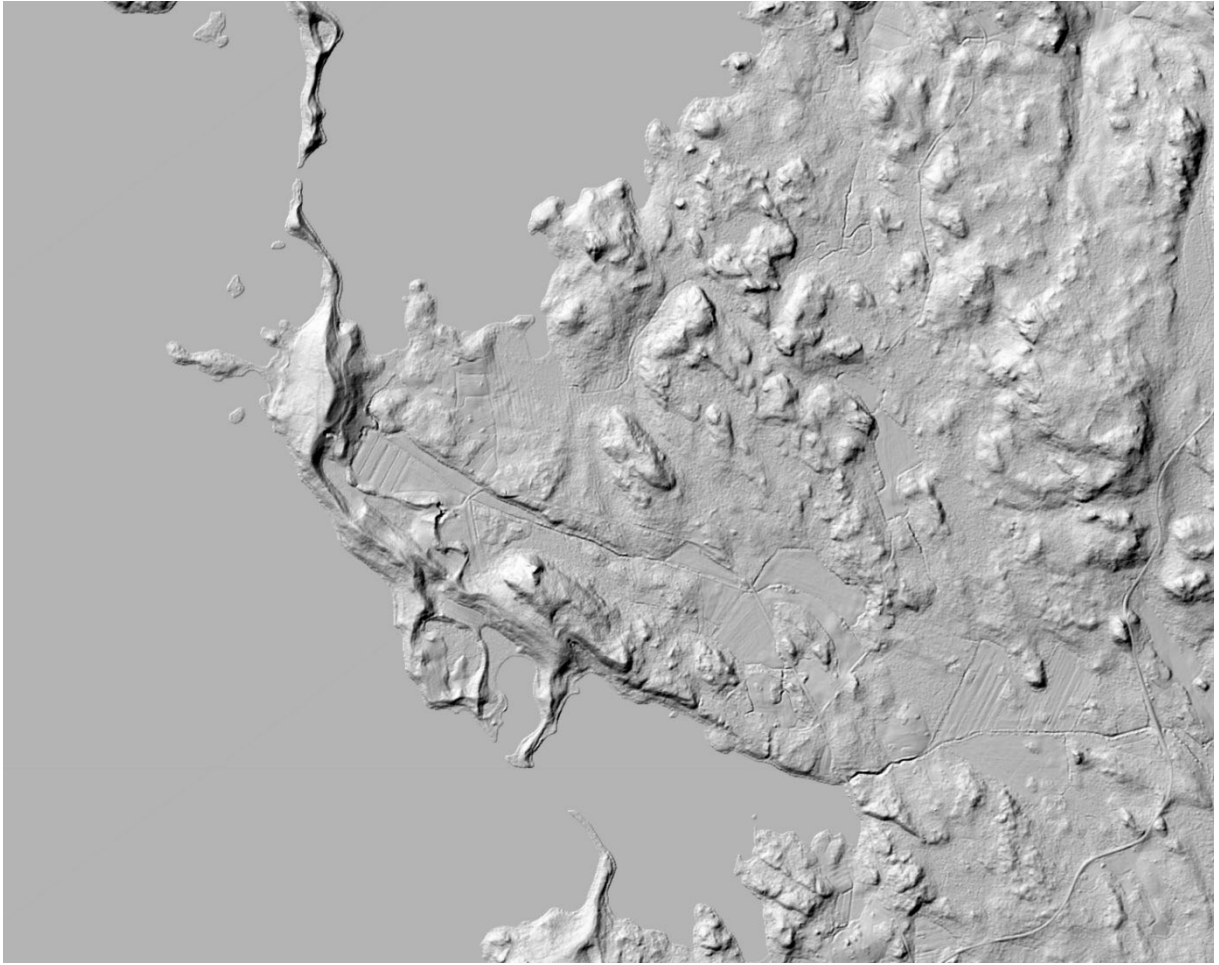
Suksia-Sarkasen harjun arvoluokitus:

- Arvoluokka 3, maakunnallisesti arvokas

- MAL-luokka 1-2: erittäin merkittävä – merkittävä: luonnon ja maisemansuojelu, kulu-
tuskestävyyden mukainen moninaiskäyttö, luonnonmukainen metsätalous, ei maa-
ainesten ottamista
- Kulutuskestävyys 2-3: kestää kulusta heikosti – kohtalaisesti: yleinen, hitaasti – suh-
teellisen nopeasti uudistuva kasvillisuus, alueet, joilla luonnontilaisen kasvillisuuden
ja maisemanyleispiirteet halutaan säilyttää,
- Toimenpideluokka 2-3: liikkumisen ohjaus, rakennus- ja maansiirtokielto, rakentami-
sen rajoitus tai ohjaus, metsän käsittelyn rajoitus ja ohjaus, maiseman rakennetta
muuttavien maansiirtotöiden kieltö.
- Ympäristöstään selvästi erottuva
- Geologisesti jokseenkin merkittävä
- Maisemallisesti ja biologisesti merkittävä
- Monikäytön kannalta jokseenkin merkittävä – merkittävä



Suksia-Sarkasen maakunnallisesti arvokkaan harjaluoen rajaus. Kuva: Pirkanmaan arvokkaiden harjaluokien inventoinnin tarkistus 2014, Kohdekuvaukset osa I, Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Pirkanmaan liitto 2014.



Rinnevalovarjostus Rautian alueelta. Lähde: Maanmittauslaitos.

Maisema

Rautia sijoittuu Kukkian järvialueen itäosaan. Järvimaisema on rikkonaista saarien, lahtien ja niemien kudelmää. Maisema on järven suunnasta nähtynä kivikkoinen ja metsäinen. Maatilojen pellot sijaitsevat sisemmällä maa-alueita siten, että ranta-alueet ovat puustoisia. Alueella on runsaasti loma-asumista, mutta vain muutamat rakennukset erottuvat järvimaisemassa. Vain rannassa olevat laiturit viestivät, että puuston takana on piilossa rakennuksia.



Ilmakuva Rautian ympäristöstä. Kuva: Google Maps.

Alueen korkein kohta on Rautavuori, joka ulottuu noin 25 metriä Kukkijärven pintaa ylemmäksi.

Maisemallisesti kaava-alueella on hahmotettavissa eteläinen Lehtisaarenselän puoli ja pohjoinen Leppänen puoli. Lehtisaarenselän puolella ranta on maisemaltaan yhtenäinen, avoimempi, jyrkkärantainen ja suurpiirteisempi. Leppänen puoleinen ranta on maisemaltaan suljetumpi, poimuileva, rikkonainen, pienipiirteisempi, loivarantainen ja kivikkoinen.

Maiseman kannalta merkittävimpiä ovat kapeat ja pitkät niemet: Mohlinlahden itäpuolella oleva niemi, Kaidankärki ja Harjunsalmeen kurottava niemi. Niemien väliin ja vierelle jää suojaista lahtia, jotka muodostavat oman suljetumman, tunnelmaltaan jopa intiimin maisematilan. Lahtien suljettua maisematilaa lisäävät rannan edustalla olevat saaret ja luodot.



Lehtisaarenselälle avautuu avoimia maisemia.



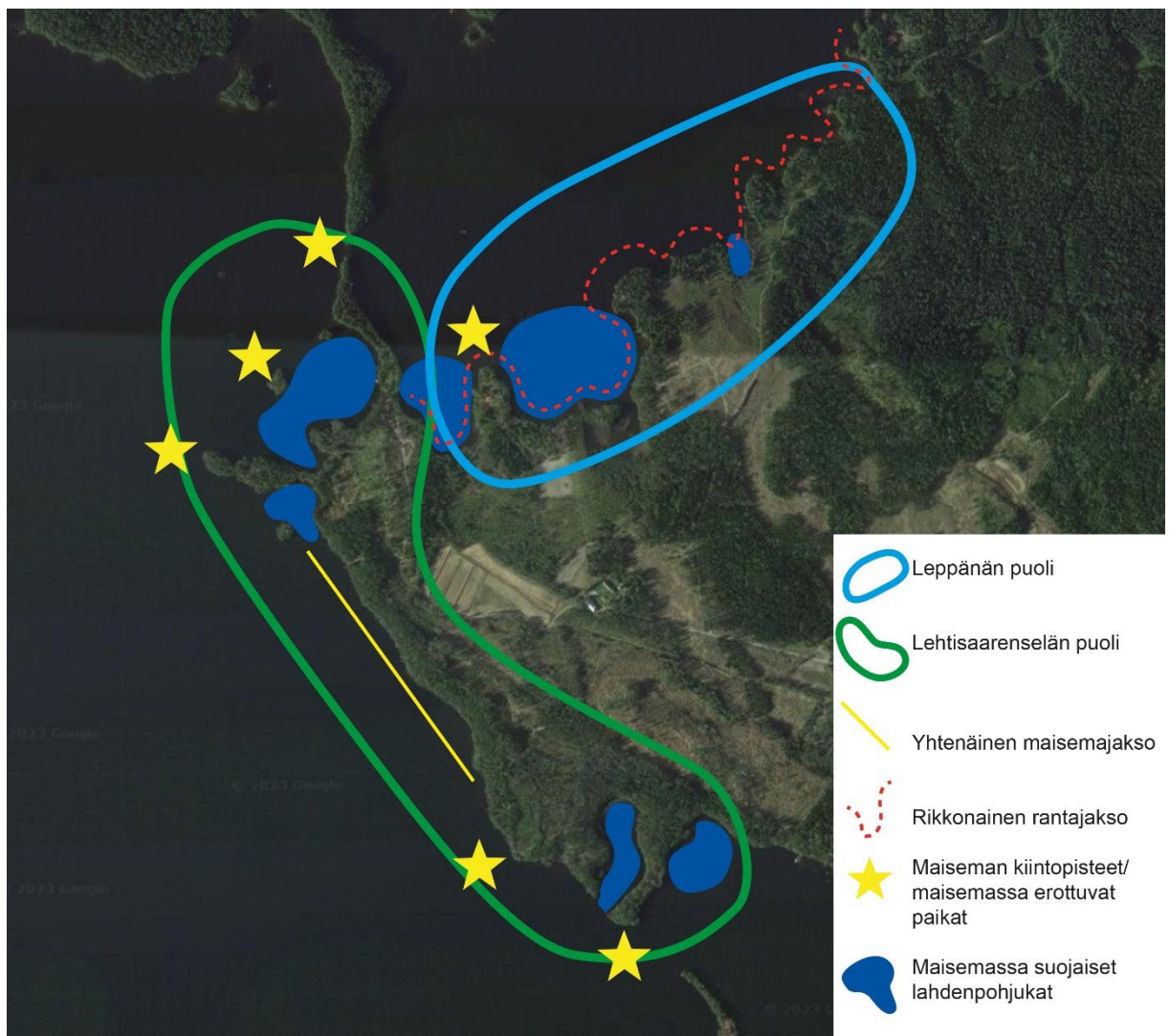
Lahdet muodostavat suojaista ja rajattua maisematiloja.



Lehtisaarenselän puoleinen suorahko rantaviiva.



Leppänenin puoleinen poimuileva ja rikkonainen rantaviiva.

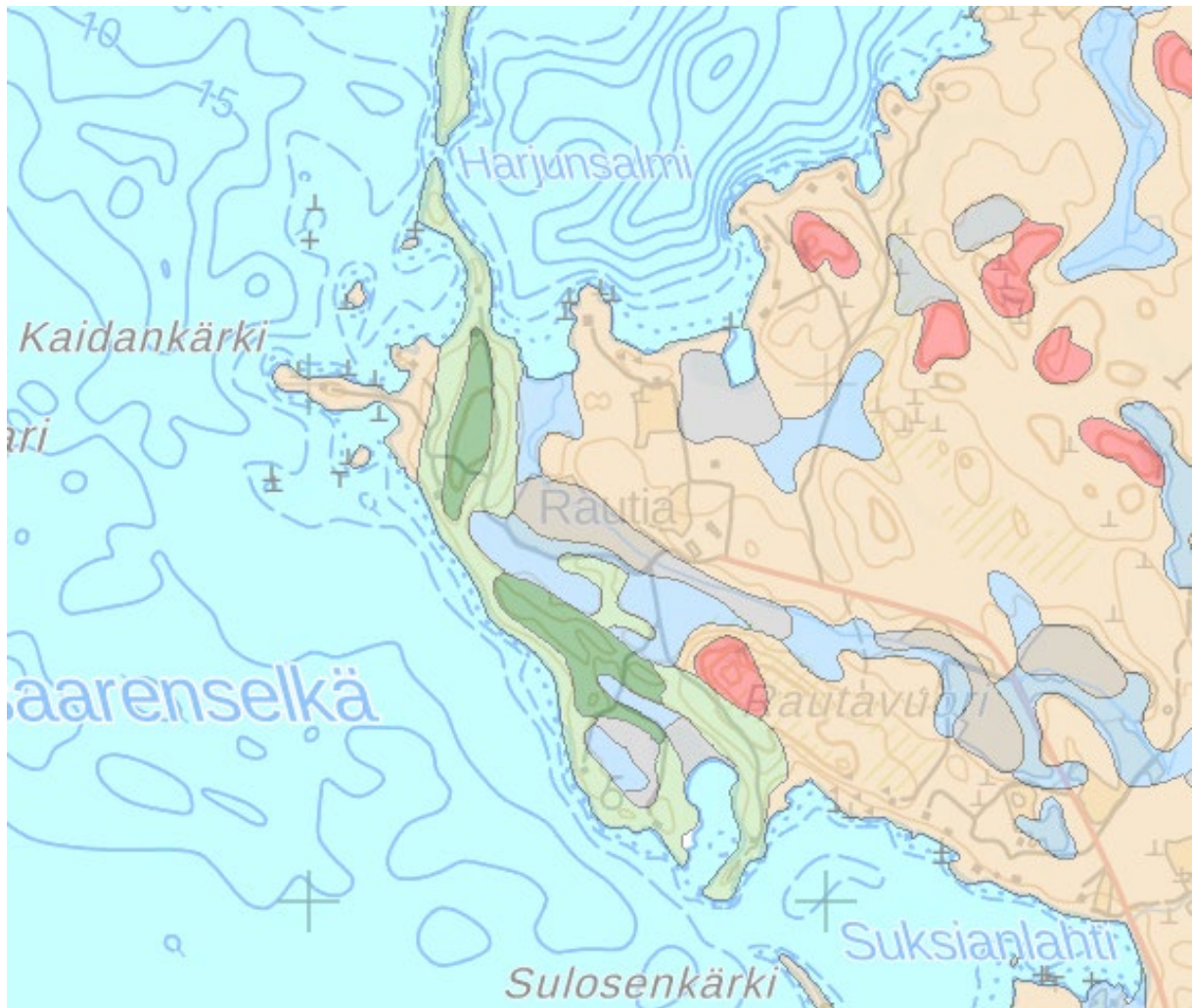


-  Leppänenin puoli
-  Lehtisaarenselän puoli
-  Yhtenäinen maisemajakso
-  Rikkonainen rantajakso
-  Maiseman kiintopisteet/
maisemassa erottuvat
paikat
-  Maisemassa suojaiset
lahdenpohjukat

Yhteenveto maiseman piirteistä.

Maaperä

Länsiosan harjualue on maaperältään soraa ja hiekkaa. Harjua reunustavat alueet ovat pääosin maaperältään savea ja saraturvetta. Muu osa kaava-alueesta on pääosin hiekkamoreenia.



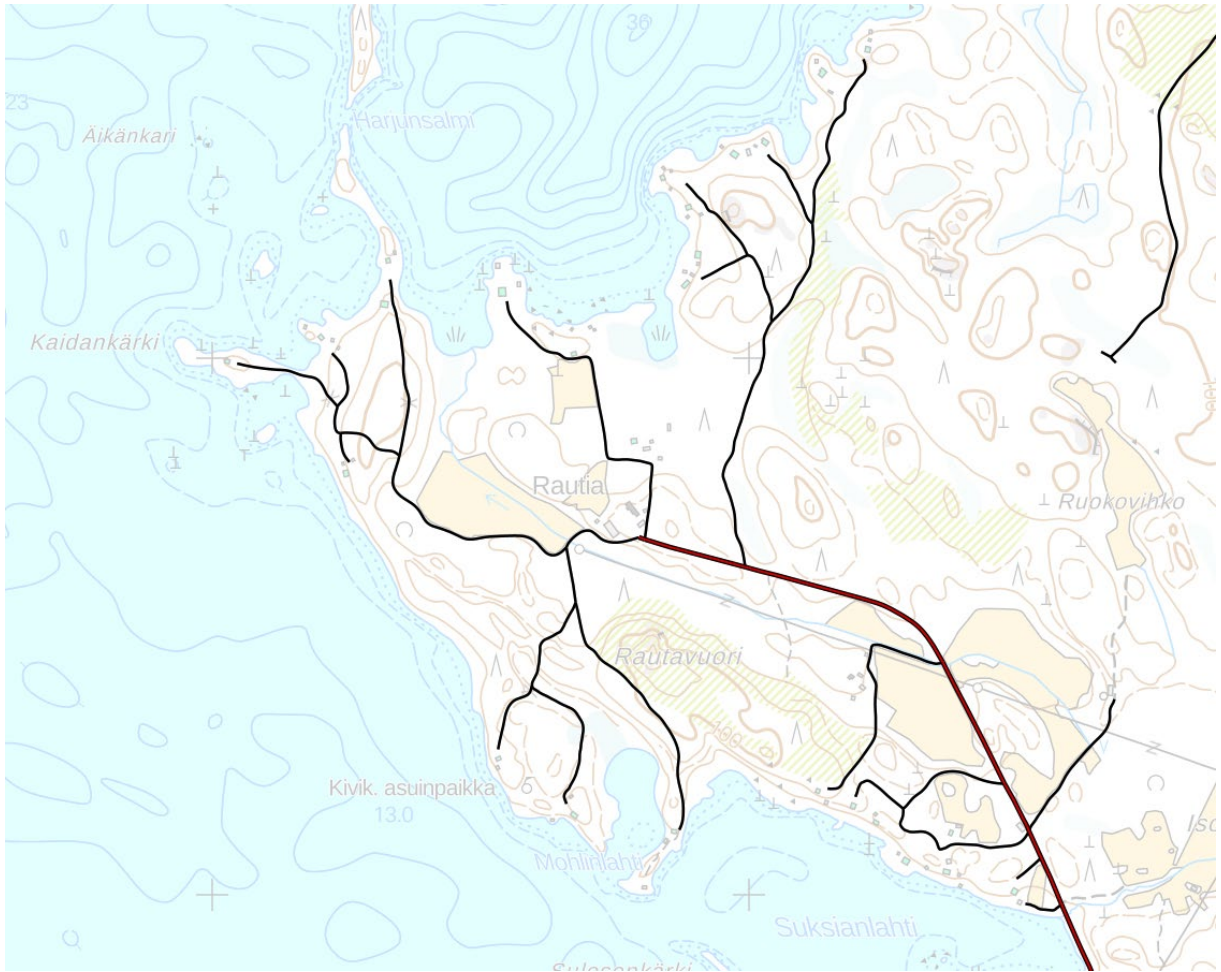
Ote maaperäkartasta. Värisymbolit: tumma vihreä: sora, vaalea vihreä hiekka, sininen: savi, harmaa: saraturve, vaalea ruskea: hiekkamoreeni, punainen: kallio.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella ei ole vesijohto- eikä viemäriverkkoa. Alue ei kuulu Pälkäneen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Alueella on sähköverkko.

Alueelle johtaa Rautian yksityistie, jolta haarautuvat kiinteistöihin johtavat yksityistiet Rautavuorentie ja Pahkaniementie.

Alue kuuluu Pirkanmaan jätehuolto Oy:n toiminta-alueeseen, jonka lähimmät aluejättepisteet sijaitsevat Padankoskella ja Kuohijoella.



Rautian alueella oleva yksityistieverkko. Kuva ja karttapohja: Maanmittauslaitos.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Maakuntakaava



Ote voimassa olevasta Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi.

Aluetta koskee aluerajaus, arvokas geologinen muodostuma, maakunnallisesti arvokas harjualue Suksia-Sarkanen (ge1). Aluerajaus jatkuu kaava-alueen etelä- ja pohjoispuolelle. Kukkiä on osoitettu Natura2000-verkostoon kuuluvaksi alueeksi.

Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja.

Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä.

Suunnittelmääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.

Suojelumääräys:

Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.

Natura 2000-verkostoon kuuluvaa aluetta koskee kaavamääräys:

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet, joiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen ranta-asemakaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Huomioitava on erityisesti valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite koskien elinvoimaista luonnonympäristöä.

Pohjakartta

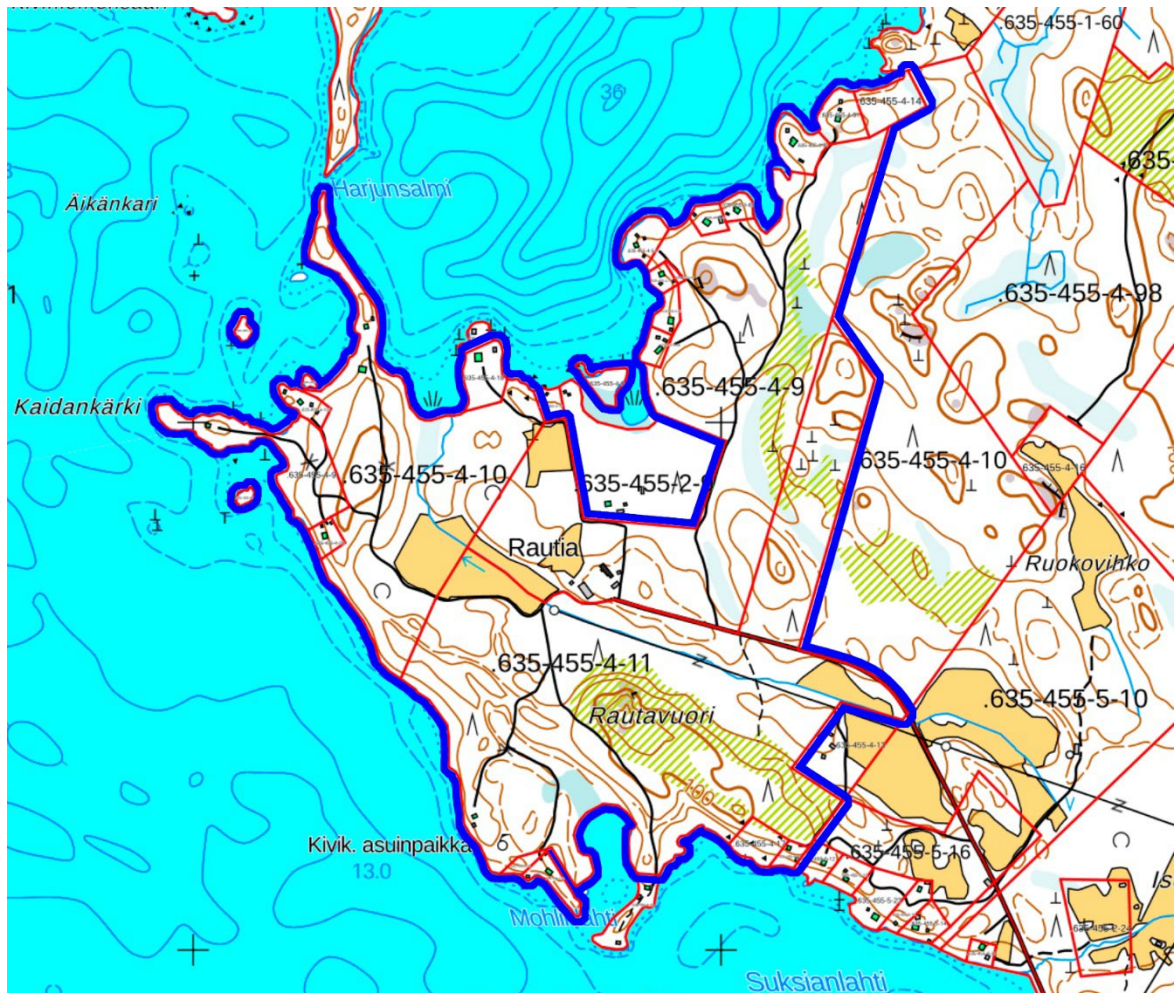
Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa ja kiinteistöraja-aineistoa.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016/ §73.

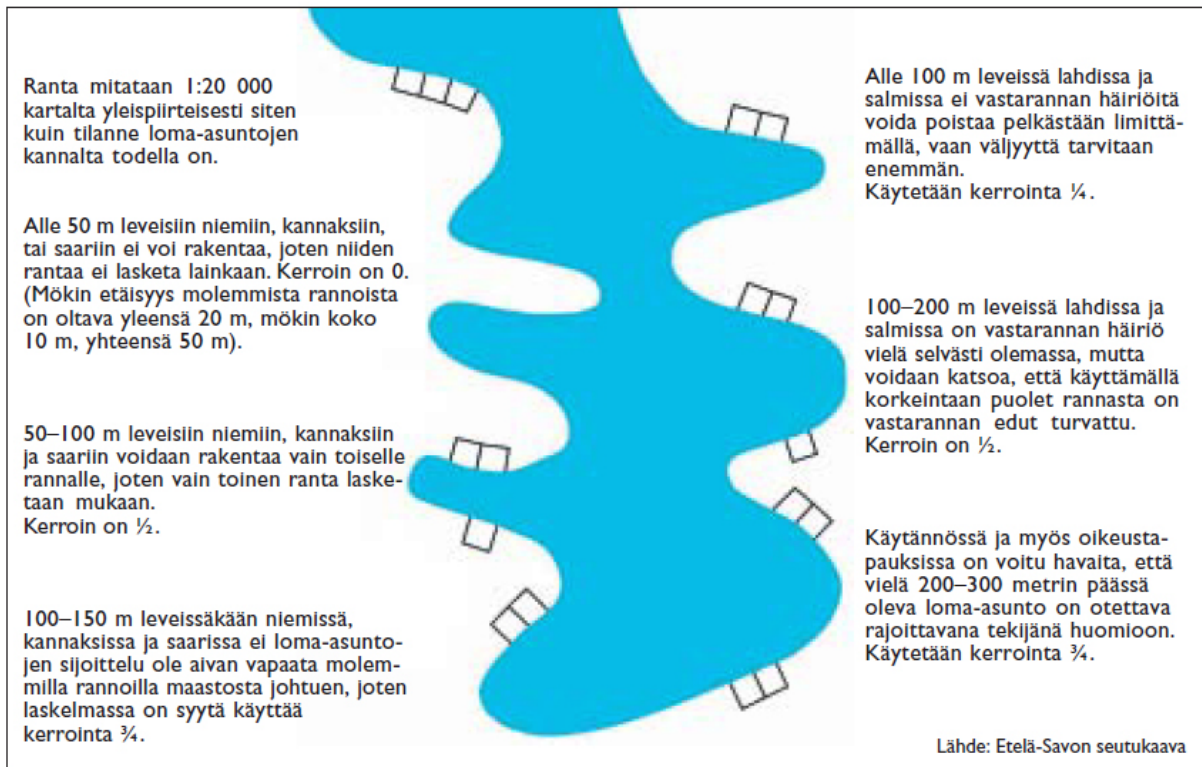
Emätilatarkastelu ja muunnettu rantaviiva

Laadittavaan ranta-asemakaavaan kuuluvien kiinteistöjen emätila on Rautio 439-415-4-24 (x), 20.5.1958. Vuoden 1958 jälkeen emätilan alueelle on toteutunut 16 lomarakennuspaikkaa. Muuntamattoman rantaviivan pituus on 5,5 kilometriä. Muunnetun rantaviivan pituus on 2,9 kilometriä. Toteutunut rakennusoikeus on 5,6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri.



Emätilan alue, jolla tarkastelu on tehty. Kaikki emätilaan kuuluvat ranta-alueet ovat kaavan vaikutusaluetta.

Emätilatarkastelu, muunnetun rantaviivan karttatarkastelu ja muunnetun rantaviivan laskelma ovat kaavaselostuksen liitteenä.



Muunnetun rantaviivan laskennasta käytetty muuntomenetelmä. Muuntamisessa on käytetty maanmittauslaitoksen maastotietokannan rantaviivaa kuvaavaa viivaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Asemakaava on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Asemakaavan muutos on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 15.8.2023 § 132.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Rautian ranta-asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto.

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista.

Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta. Kaava-aineistoihin voi tutustua koko kaavahankkeen ajan kaavan nettisivuilla ja kunnanvirastossa.

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kunnan verkkosivuilla sekä ilmoittamalla Sydän-Hämeen lehdessä. Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajalle ja lähi-naapureille.

Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan verkkosivuille www.palkane.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.8.-22.9.2023 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu yhtään mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saadut lausunnot ja mielipiteet huomioitiin kaavan valmistelussa seuraavasti:

- Ranta-asemakaavan vaikutusalueelle laadittiin maakuntamuseon ohjeistuksen mukaisesti arkeologinen tarkkuusinventointi kesällä 2024.
- Ranta-asemakaavaa varten laadittiin Natura-arvioinnin tarveharkinta.
- Kaava-alueelle ja sen vaikutusalueelle laadittiin luontoselvitys.
- Kaavaa laadittaessa ja sen vaikutuksia arvioitaessa huomioitiin arvokas harjualue ja sen arvojen säilyttäminen.
- Ranta-asemakaavaa laadittaessa huomioitiin ELY-keskuksen esille tuomat ranta-alueen suunnitteluperiaatteet. Maisema- ja luontoarvot huomioitiin mitoituksessa ja mitoituseriaatteet esitettiin kaavaselostuksessa.

Kaavaluonnos

Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville. Aineistosta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Valmisteluaineistosta on mahdollista kertoa mielipide. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaluonnosta tarkistetaan.

Kaavaehdotus

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänäolon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

4.4 Asemakaavan tarve ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan tarve

Luopioisten kunnanvaltuusto on vuonna 2000 hyväksynyt Luopioisten rantaosayleiskaavan, joka kumoutui korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2004. Rantaosayleiskaavassa Raution emätilan alueelle oli osoitettu 7 uutta lomarakennuspaikkaa.

Ranta-asemakaava-alueella on tehty kiinteistöjen maanomistajien kesken yhteishalkominen vuonna 2018. Maanomistajat ovat halunneet selvittää sitovasti emätilan alueelle sijoittuvien rantarakennuspaikkojen määrän ja sijainnin, mikä edellyttää ranta-asemakaavan laatimista.

Ranta-asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa kiinteistöjen alueella sijaitsevat toteutuneet lomarakennuspaikat ja osoittaa alueelle uusia omarantaisia lomarakennuspaikkoja.

Tavoitteena on määrittää alueelle soveltuva uusien lomarakennuspaikkojen määrä ympäristön ja maiseman lähtökohdat, virkistyskäyttö ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

Mitoitus ja uusien lomarakennuspaikkojen sijainti

Alue on nykyisin loma-asutukseen käytettyä aluetta. Rakennettavuudeltaan maaperän, korkeussuhteiden ja rannan ominaisuuksien puolesta alue sopii hyvin lomarakentamiseen. Alueella on valmis tieverkko ja sähköverkko.

Rannat ovat peitteisiä, maiseman kannalta erityisen herkkiä avokallioita ei ole. Maisemallisesti arvokkaita paikkoja ovat niemet ja yhtenäinen rakentamaton harjun etelärinne. Leppänen puoli on maisemallisesti vähemmän herkkää kuin Lehtisaarenselän puoli. Rakentaminen alueella on mahdollista toteuttaa siten, että puusto suojaa tehokkaasti rakentamisen vaikutuksia maisemaan.

Uudet lomarakennuspaikat on pyritty osoittamaan olemassa olevien lomarakennuspaikkojen viereen siten, että vapaa rakentamaton rantaviiva säilyy mahdollisimman yhtenäisenä.

Ranta-asemakaava-alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös on suhteellisen pienialainen. Uusien lomarakennuspaikkojen sijainnissa on huomioitu muinaisjäännöksen sijainti ja laajuus siten, että rakentamisella tai loma-asumisella ei ole vaikutusta siihen.

Rautian alueelle ei kohdistu yleistä virkistystarvetta, eikä yleisiä retkeilyalueita tai -reittejä. Alueella ei ole yhteisiä venevalkamia tai yhteisrantoja, jotka olisi ollut tarpeen huomioida rakennuspaikkojen sijainneissa.

Ranta-asemakaavan mitoituksen ja uusien loma-rakennuspaikkojen sijainnin perusteina ovat:

- luontoarvot, mukaan lukien Natura 2000-suojelualan arvot
- maiseman herkkyys
- vesistön herkkyys
- rakennettavuus
- sijainti yhdyskuntarakenteessa
- kulttuuriympäristö
- virkistyskäytön mahdollisuudet
- maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Mitoitus on muodostettu rantojen luonto-, ympäristö- ja maisema-arvojen pohjalta yhtenäisiä arvoaluekokonaisuuksia, joille on määritetty alueelle sopiva luokitus seuraavin periaattein:

- Luontoselvityksessä esitetyt luontoarvot alentavat luokitusta.
- Maakunnallisesti arvokkaaseen harjualueeseen liittyvät luonto- ja maisema-arvot alentavat luokitusta.
- Maiseman kannalta merkittävät kohteet alentavat luokitusta.
- Arkeologisesti merkittävät kohteet alentavat luokitusta.
- Maaperältään savea tai saraturvetta olevat kohteet, jotka ovat rakentamiseen huonosti soveltuvia, alentavat luokitusta.

Mitoitusluokat

Luokitus ja mitoitus on seuraava:

Luokka 1) mitoitus 5 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Näillä rannoilla on huomattavia ekologisia tai maisemallisia arvoja, joiden perustana on luonnonsuojelulaki, metsälaki sekä maakunnallisesti arvokkaan harjualueen erityiset arvoalueet. Maisemakapasiteetti on erittäin heikko tai heikko. Rakentamisen seurauksena alueiden luonne muuttuisi merkittävästi. Ympäristövaikutukset ovat merkittäviä.

Ryhmään kuuluvat luontoselvityksen mukainen ormio-vesikasvin esiintymisalue (Natura-alueen luontoarvojen erityinen indikaattori), luontoselvityksen mukaiset rantaluhdat (Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö), luontoselvityksen mukainen lehto sekä harjumaisemaan kuuluvat kapeat niemet.

Luokka 2) mitoitus 7 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Tähän kuuluvat rannat, joilla on selvitysaineistoissa esiin tulleita ympäristöllisiä tai maisemallisia erityispiirteitä, jotka edellyttävät vähentämään rakentamistiheyttä hieman. Rakentaminen alueella on mahdollista tietyin rajoituksin ja rakentamista riittävästi ohjaten.

Ryhmään kuuluvat Lehtisaarenselän puoleinen yhtenäinen maisemajakso, kapeiden niemienvälinen alue, muinaisjäännöksen ympäristö sekä maaperältään savi- ja saraturvetta olevat alueet.

Luokka 3) mitoitus 8 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri

Rannat, joilla ei sijaitse selvitysaineistoissa esiin tulleita ympäristöllisiä tai maisemallisia erityispiirteitä. Ympäristövaikutukset ovat vähäiset. Maisemakapasiteetti on hyvä tai kohtalainen.

Alueella ei ole tarpeen rajoittaa rakentamista ympäristöarvojen takia. Alueet ovat pääosin rakentamiseen käytettyä tiivistä loma-asumisaluetta. Alueet soveltuvat hyvin rantarakentamiseen edellyttäen, että rakentaminen ei pirsto yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa ja että rakentamista ohjataan riittävästi. Ryhmään kuuluvat Leppänen puolen ja Suksianlahden rakennetut rantajaksot.

Mitoitusluokat on esitetty kartalla, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Ranta-asemakaavan mitoituksen keskiarvo on 7,2 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri.

Pälkäneen rakennusjärjestyksen huomioiminen

Pälkäneen rakennusjärjestyksen mukaan vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.

Rakennusoikeuden määrittämisessä noudatetaan Pälkäneen rakennusjärjestyksen määräystä, jonka mukaan ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m².

Rakennusalan osoittamisessa noudatetaan Pälkäneen rakennusjärjestyksen määräystä, jonka mukaan 35-150 kerrosalaneliömetrin suuruisten rakennuksien ja rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä, ja enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruisen saunan etäisyys 10 metriä rantaviivasta.

Rakennusoikeus

Emätilatarkastelun, emätilan muunnetun rantaviivan laskelman ja laaditun mitoitusluokituksen pohjalta on tehty mitoituslaskelma, jonka perusteella ranta-asemakaavaan on osoitettu viisi uutta lomarakennusten rakennuspaikkaa. Emätilan alueella on nykyisin 16 toteutunutta rantaan rajoittuvaa lomarakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen jälkeen lomarakennuspaikkoja on yhteensä 21.

Rantaviiva

Emätilan muuntamattoman rantaviivan pituus on 5,6 km. Rakentamattoman rantaviivan pituus on 3,2 km. Esitetty mitoitus lyhentää rakentamatonta rantaviivaa 375 metriä ja tarkoittaa, että rakentamattoman emätilan muuntamattomasta rantaviivasta säilyisi 2,8 km, joka on 50 % emätilan koko muuntamattoman rantaviivan pituudesta. Uudet rakennuspaikat on mahdollista sijoittaa siten, että rakentamaton rantaviiva säilyy virkistyskäytön ja maiseman kannalta yhtenäisenä eivätkä uudet lomarakennuspaikat varaa kokonaan ennen rakentamattomia rantajaksoja rakentamiseen.

Kaava-alueen rajaus

Ranta-asemakaava alueeseen on otettu mukaan nykyisten lohkomattomien rakennuspaikkojen alueet, uusien rakennuspaikkojen alueet sekä rakennuspaikkoihin liittyvät virkistys- ja maiseman kannalta merkitykselliset rakentamattomat alueet. Kaava-alueen mitoituslaskelmat ja rakennusoikeuslaskelma on tehty koko emätilan alueelta siten, että kaava-alueen rajauksella ei ole vaikutusta laskennalliseen rakennusoikeuteen. Emätilan kaikki jäljellä oleva rakennusoikeus on osoitettu ranta-asemakaavassa.

Yhteenveto korttelialueista

Ranta-asetakaavassa on osoitettu yhteensä 8 lomarakennusten korttelialuetta, joista 3 on toteutuneita loma-asuntoja.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 170 kerrosalaneliömetriä kullekin rakennuspaikalle. Suurimaksi sallituksi kerrosluvuksi määrätty I.

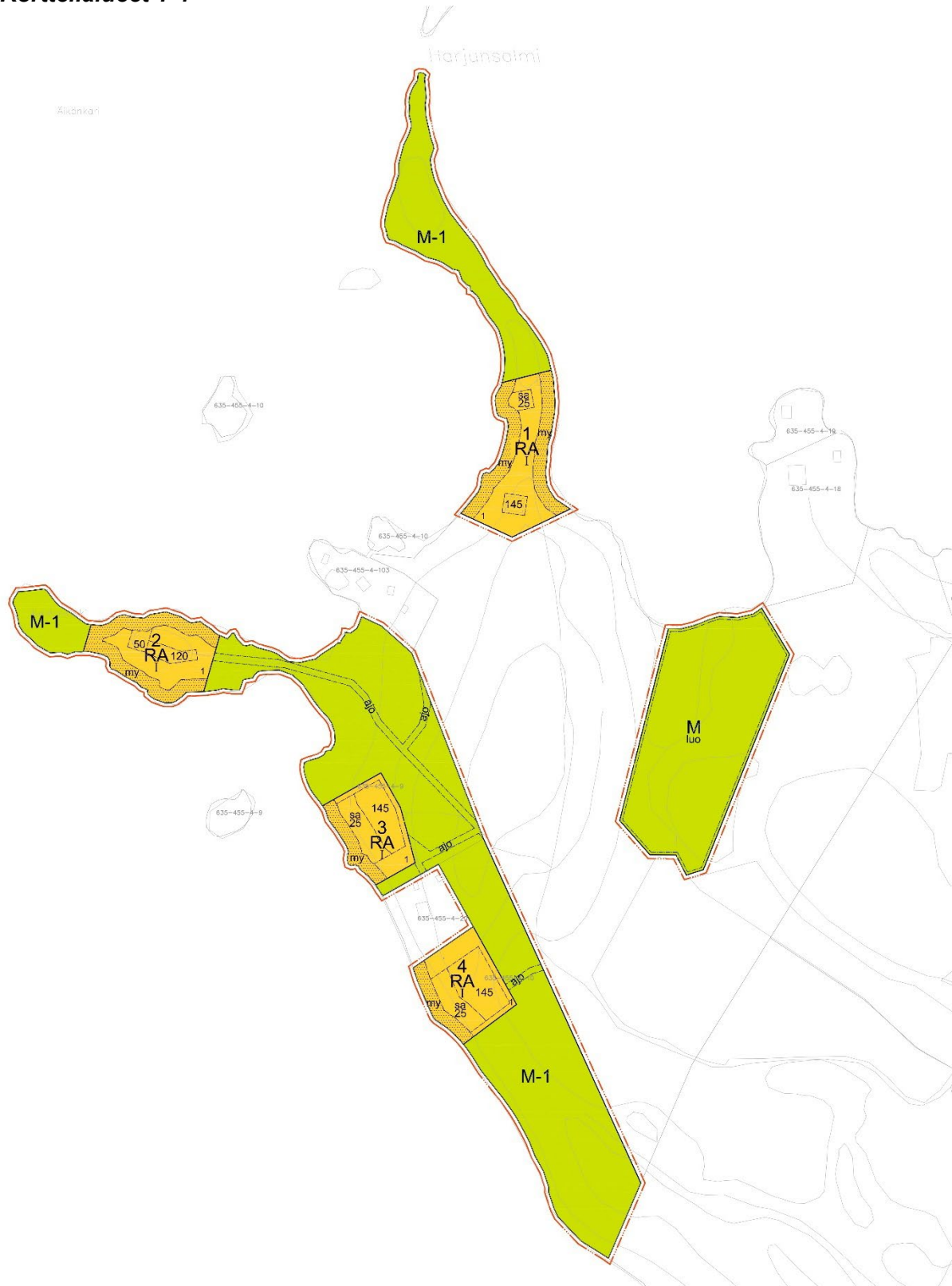
Kaikille uusille rakennuspaikoille on osoitettu saunan rakennusala- ja rakennusoikeus 10 metrin etäisyydelle ja muu rakennusoikeus 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Toteutuneilla rakennuspaikoilla rakennusalat on osoitettu nykytilanteen mukaisesti lisärakentamismahdollisuudet huomioiden.

Rakennuspaikkojen ranta-alue, jolla on erityistä merkitystä maiseman kannalta, on osoitettu alueen osaksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (my). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-alueen leveys on 10 metriä.

Lomarakennuspaikkojen pinta-alat, rakennusoikeudet ja rantaviivan pituudet:

Kortteli	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala	Rantaviiva m	Rakennusoikeus loma-asuminen	Saunan rakenusoikeus
1	RA	5589	239	145	25
2	RA	4859	224	170	
3	RA	3587	80	145	25
4	RA	4076	73	145	25
5	RA	5056	106	145	25
6	RA	3555	51	145	25
7	RA	5964	93	145	25
8	RA	8896	114	145	25

Korttelialueet 1-4



Ranta-asemakaava-alueen länsiosaan on osoitettu loma-asuntojen korttelit 1-4 (RA). Rakennuspaikoilla kortteleissa 1 ja 2 on toteutuneet loma-asunnot. Korttelit 3 ja 4 ovat uusia lomarakennuspaikkoja. Kortteleihin 1 ja 2 on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeudet nykyisten rakennusten mukaisesti mahdollinen lisärakentaminen huomioon ottaen.

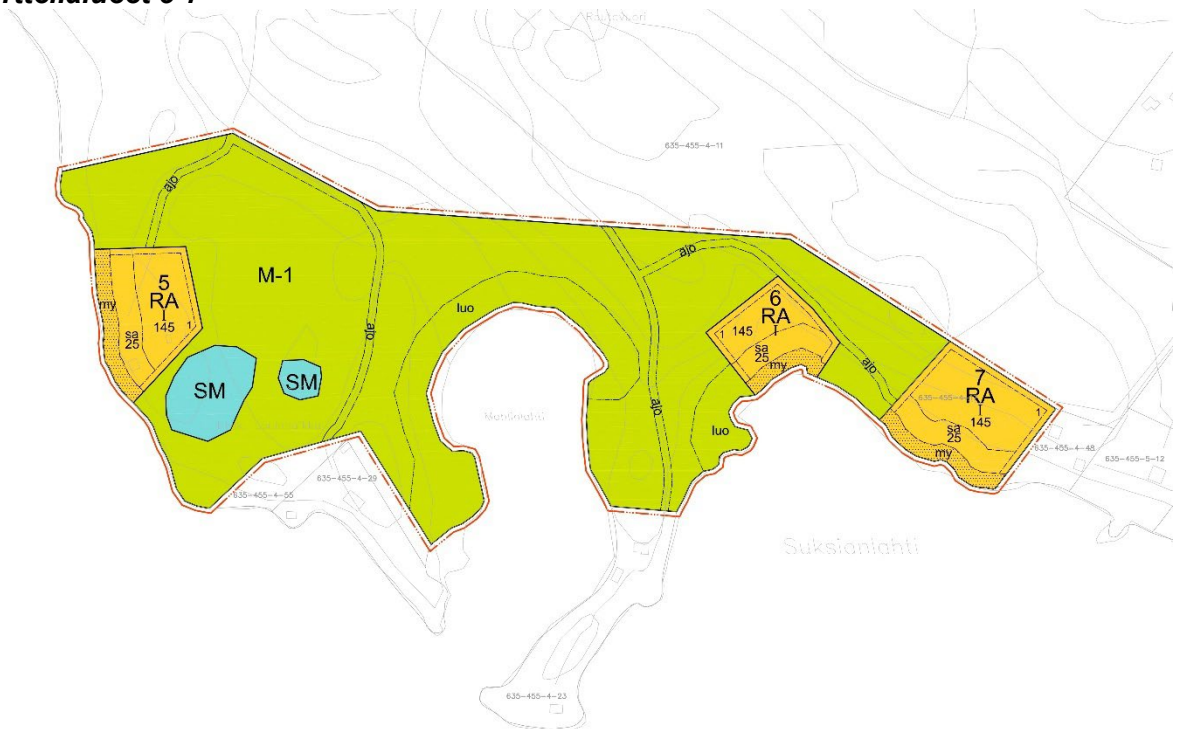
Korttelissa 3 on osoitettu etelän puoleinen rakennusalan raja ja korttelissa 4 pohjoisen puoleinen rakennusalan raja 15 metrin etäisyydelle korttelialueen rajasta.

Kortteleihin 1-4 liittyvät alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1), joka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla harjualueella Suksia-Sarkanen. Harjualueen arvojen säilymiseen alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota. Harjualueen piirteisiin kuuluvia geologisia muodostumia ei saa tuhota.

Kaava-alueessa on mukana myös erillinen maa- ja metsätalousalue (M). Maa- ja metsätalousalue on osoitettu kokonaisuudessaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueella sijaitsevat luontoselvityksen mukaiset luontoarvojen alueet rantaluhta, tuore runsasravinteinen lehto ja siihen kuuluva puro sekä rauhoitetun kasvin (lehtoneidonvaippa) esiintymisalue.

Maa- ja metsätalousalueille on osoitettu ajoyhteydet (ajo) korttelialueille ja ranta-asemakaava-alueeseen rajoittuviin kiinteistöihin. Korttelin 3 eteläpuolelle on osoitettu 10 metriä leveä maa- ja metsätalousalue (M-1), joka mahdollistaa kulun rantaan.

Korttelialueet 5-7



Ranta-asemakaava-alueen eteläosaan on osoitettu loma-asuntojen korttelit 5-7 (RA). Rakennuspaikalla korttelissa 5 on toteutunut loma-asunto. Korttelit 6 ja 7 ovat uusia lomarakennuspaikkoja. Kortteli 6 on maaston korkeussuhteiden ja ominaisuuksien vuoksi sijoitettu hieman erilleen korttelista 7.

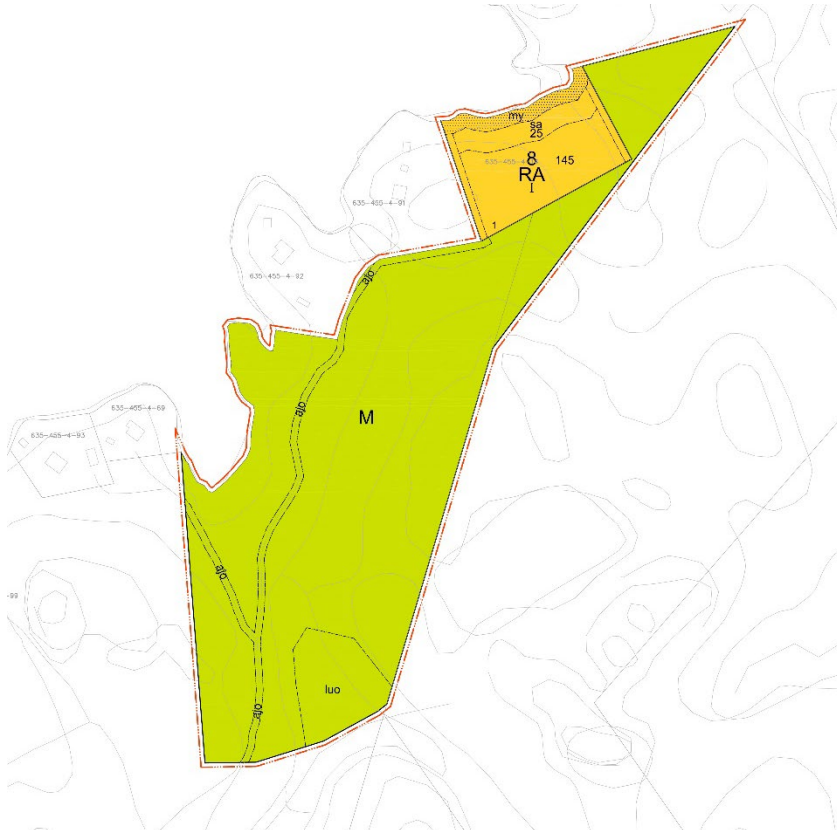
Kortteleihin liittyvät alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1), joka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla harjualueella Suksia-Sarkanen. Harjualueen arvojen säilymiseen alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota. Harjualueen piirteisiin kuuluvia geologisia muodostumia ei saa tuhota.

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo). Molemmilla alueilla sijaitsee luontoselvityksen mukaiset rantaluhtan alueet.

Korttelin 5 kaakkoispuolelle on osoitettu kaksi muinaismuistoaluetta (SM). Molemmat ovat inventoituja kivikautisia asuinpaikkoja. Alueiden/kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueita koskevista tai niihin liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.

Maa- ja metsätalousalueille on osoitettu ajoyhteydet (ajo) korttelialueille ja ranta-asema-kaava-alueeseen rajoittuviin kiinteistöihin.

Korttelialue 8



Ranta-asemakaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu loma-asuntojen kortteli 8 (RA), joka on uusi lomarakennuspaikka.

Kortteliin liittyvä alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukainen lettorämeen alue.

Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ajoyhteydet (ajo) korttelialueelle ja ranta-asema-kaava-alueeseen rajoittuviin kiinteistöihin.

5.2 Kaavan vaikutukset

Arvio Rautian ranta-asemakaavan toteuttamisen välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

<p>Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</p>	<p>Ranta-asemakaava mahdollistaa uusien loma-asuntojen rakentamisen Rautian alueelle. Ranta-asemakaava mahdollistaa nykyisten lomarakennuspaikkojen lohkomisen.</p> <p>Uusien lomarakennuspaikkojen sijainnissa ja rakennusalojen rajoissa on huomioitu naapurikiinteistöjen loma-asuminen. Uusi loma-asuminen on mahdollista toteuttaa siten, että sillä ei ole haitallista vaikutusta naapurikiinteistöille.</p>
<p>Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon</p>	<p>Ranta-asemakaava noudattaa Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä koskien rakentamisen etäisyyksiä rantaviivasta.</p> <p>Alueen maaperä soveltuu lähtökohtaisesti hyvin rakentamiseen, eikä rakentaminen edellytä suuria massanvaihtoja tai maan merkittävää muokkaamista.</p> <p>Kaavamääräys puustoisena säilytettävästä rantavyöhykkeestä vähentää rakentamisen ja loma-asumisen haitallisia vaikutuksia vesistöön.</p> <p>Lomarakennuspaikoilla edellytetään, että jätevedet käsitellään ympäristönsuojelulaissa (27.6.2014/527) säädetyllä tavalla. Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä on säädetty, että ympäristönsuojeluviranomainen voi edellyttää ankarampia puhdistusvaatimuksia yksittäistapauksissa. Ankarampi puhdistusvaatimus tarkoittaa jätevesien johtamisesta ympäristöön aiheutuvaa kuormituksen vähentämistä orgaanisen aineen (BHK₇) osalta vähintään 90 % ja kokonaisfosforin osalta 85 % verrattuna käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen.</p> <p>Lomarakennuspaikoilta voi johtua hulevesiä vesistöön. Uusien lomarakennuspaikkojen pinta-alat ovat 3587 m², 4076 m², 3555 m², 5964 m² ja 8896 m². Kaikkien rantaan rajoittuvien asuintonttien syvyys rantaviivasta on yli 50 metriä. Toteutuessaan kattopinta-ala peittää tonttien pinta-alasta 2- 5 %. Rantaan on määrätty 10-20 metriä leveä puustoisena säilytettävä alue. Lomarakennuspaikoilla tavanomaisesti käytetään vettä läpäiseviä pintamateriaaleja tontin rakentamattomilla osilla. Tonttien väljyys, pinta-alat, rakentamisen etäisyys rannasta sekä vettä läpäisevien pintamateriaalien käyttö mahdollistavat, että hulevesiä kulkeutuu vesialueeseen vähän ja että hulevedet suodattuvat maaperältään pääosin soraa, hiekkaa ja hiekkamoreenia olevien maakerrosten lävitse ennen niiden kulkeutumista veteen.</p>

	<p>On mahdollista, että tonttien ranta-alueille tehdään maantäyttöä ja rakennetaan terasseja, laitureita ja muita rakennelmia. Tonttien rannoilla on mahdollista, että asukkaat muokkaavat ranta-aluetta ja ruoppaavat rantaa. Tarvittaessa vesialueelle kohdistuvat hankkeet edellyttävät vesilain mukaista vesitaloushanketta koskevaa lupaa, jos hanke voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä ja muutos aiheuttaa luonnon ja sen toiminnan vahingollista muuttumista.</p>
<p>Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin</p>	<p>Ranta-asemakaavassa on huomioitu luontoselvityksessä esiin tuodut luontoarvot.</p> <p>Ranta-asemakaava ei merkittävästi lisää virkistyskäyttöä alueille, joilla on todettu erityisiä luontoarvoja.</p> <p>Suksianlahdella kortteli 6 sijaitsee luontoselvityksessä todetun rantaluhtan vieressä. Kyseinen rantaluhta on pienialainen ja helposti ympäristössään havaittavissa ja huomioitavissa. Lähtökohtaisesti rantaluhta ei ole virkistykseen kannalta suotuisaa ympäristöä, joten loma-asumisen vaikutukset siihen eivät todennäköisesti ole merkittäviä.</p> <p>Leppänen puolella korttelin 8 edustalta vesialueelta havaittiin luontoselvityksessä ormon esiintymisalue. Uuden lomarakennuspaikan ranta on erittäin kivikkoinen. Vesialueella olevat kivet ovat niin suuria, että niitä ei ole mahdollista siirtää. Kivikkoa ole mahdollista ruopata eikä järven pohjaa ole mahdollista kaivaa. Alueelle on mahdollista rakentaa laituri vain kivikon päälle ja niin pitkälle rannasta, että laiturin käyttäminen veneilyyn ja uimiseen on mahdollista. Alueella havaittu ormio-vesikasvi havaittiin kivikossa. Kivikko muodostaa vesikasville suotuisan ja suojaosan elinympäristön huolimatta rannalle sijoittuvasta uudisrakentamisesta ja kivikon päälle mahdollisesti rakennettavasta pienialaisesta laiturista.</p> <p>Kivikkoon ei lähtökohtaisesti kohdistu loma-asumisen vaikutuksia tai virkistyskäyttöä.</p> <p>Asemakaavassa osoitettu uusi rakentaminen on käyttötarkoitukseltaan lomarakentamista, joka on määrältään ja laadultaan sellaista, että sillä ei ole merkittäviä heikentäviä vaikutuksia ranta-asemakaava-alueen luonnonarvoihin.</p> <p>Ranta-asemakaava ei merkittävästi heikennä niitä Natura 2000- suojelun alueen luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on valittu Natura 2000 -verkostoon.</p> <p>Ranta-asemakaavassa osoitettu uudisrakentaminen ei edellytä maakunnallisesti arvokkaan harjualueen geologisten muodostumien tuhoamista tai muuttamista.</p>

Alue- ja yhdyskuntarakenteseen, yhdyskuntatalouteen	Yhdyskuntarakenteen kannalta on järkevää, että lomaa-asumista täydennetään alueelle, jossa on olemassa olevaa lomarakentamista, joka soveltuu hyvin lomaa-asumiseen ja jonne on valmis tieyhteys.
Maanomistajien tasapuolinen kohteluun	<p>Ranta-asemakaavan mitoituksen lähtökohtina ovat emätilatarkastelu ja muunnetun rantaviivan laskelma sekä mitoitustarkastelu. Mitoituksessa on huomioitu paikalliset olosuhteet.</p> <p>Ranta-asemakaavalla on ratkaistu Raution emätilan rantarakennusoikeus siten, että sillä voidaan toteuttaa ranta-asemakaava-alueen kiinteistöjen maanomistajien kesken tehty yhteishalkominen.</p> <p>Ranta-asemakaavan laatimisen jälkeen emätilalle ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta.</p>
Liikenteeseen	<p>Kaava-alueelle on olemassa tieyhteys. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen liikennöintiin.</p> <p>Uudet lomarakennuspaikat edellyttävät tonteille johtavien teiden rakentamista.</p>
Maisemaan	<p>Uudet lomarakennuspaikat varaavat rantaviivaa yhteensä 375 metriä. Korttelialueiden ulkopuolelle jää rakentamatonta rantaviivaa emätilan alueelle yhteensä noin 2,8 kilometriä.</p> <p>Uudet lomarakennuspaikat on sijoitettu maisemassa siten, että ne eivät sijoitu maiseman kiintopisteisiin tai maisemassa erottuviin paikkoihin, vaan suojaisiin lahdenpohjukoihin, maisemallisesti rikkonaiselle rantajaksoille ja yhtenäisen maisemajakson reunaan.</p> <p>Kaavamääräys puustoisena säilytettävästä rantavyöhykkeestä säilyttää rantamaisemaa ja parantaa mahdollisuuksia sovittaa rakentaminen maisemaan. Maisema säilyy järven suunnasta nähtynä kivikkoisena ja metsäisenä. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat metsämaisemaan siten, että puusto suojaa tehokkaasti rakentamisen näkymistä järvimaisemassa.</p> <p>Kaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamiseen maisemaan. Rakennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerryksiä.</p>

MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

MRL 54§:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Rautian ranta-asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen ranta-asetmakaavassa arvioidaan ranta-asetmakaavassa mukana olevien alueiden ja niiden alueiden osalta, joihin ranta-asetmakaavalla on vaikutuksia.

Arvioinnissa huomioidaan, miten ranta-asetmakaava sopeutuisi mahdollisen yleiskaavan kokonaisuuteen, sen tavoitteisiin sekä sen mitoitus- ja suunnitteluperiaatteisiin. Huomioitavaksi tulee myös maakuntakaava, joka on ohjeena laadittaessa asetmakaavaa.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

- Ranta-asetmakaava sijoittuu alueelle, jolla on jo lomarakentamista.
- Kaava-alueelle on olemassa rakennettu tieyhteys. Uudet rakennettavat tonttitiet ovat lyhyitä.

Maiseman vaaliminen

- Maisema on huomioitu rakennuspaikkojen sijainnissa ja kaavamääräyksissä.
- Maakunnallisesti arvokas Suksia-Sarkasen harjualue on huomioitu uuden loma-asumisen sijainnissa ja kaavamääräyksissä.

Luonnonarvojen vaalimien

- Alueen luontoarvot on tunnistettu ja huomioitu riittävästi ranta-asetmakaavassa osoitetun loma-asumisen sijainnissa ja kaavamääräyksissä. Ranta-asetmakaavaa varten on laadittu luontoselvitys, johon ranta-asetmakaavan laatiminen on perustunut.
- Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luonnonarvoihin. Asemakaava ei varaa uusia rakentamattomia alueita rakentamiseen.









Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys


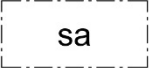
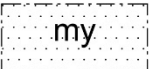

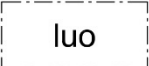
- Virkistyminen alueella kohdistuu järviolueelle ja jokaisenoikeudella metsäalueille. Ranta-asetmakaava ei rajoita virkistyskäyttöä.

Kohtuuton haitta

- Ranta-asetmakaava ei estä tai olennaisesti heikennä naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia käyttää kiinteistöjä niiden nykyiseen käyttötarkoitukseensa.

5.4 Kaavamerkinntät ja -määräykset

	Loma-asuntojen korttelialue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Maa- ja metsätalousalue, joka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla harjualueella Suksia-Sarkanen. Harjualueen arvojen säilymiseen alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota. Harjualueen piirteisiin kuuluvia geologisia muodostumia ei saa tuhota.
	Muinaismuistoalue. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.

I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
145	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Saunan rakennusala.
	Alueen osa, jolla on maisema-arvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.
	Ajoyhteys.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Yleismääräykset:

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan. Rakennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerryksiä.

Autopaikkoja on rakennettava 2 ap/ tontti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

Ranta-asemakaava-alueella on useita metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, jotka tulee säilyttää. Niiden käytössä ja hoidossa on varmistettava, että niiden ominaispiirteet säilyvät. Alueet on lain mukaan säästettävä muun muassa uudistushakkuilta ja kasvillisuutta vahingoittavalta maanpinnan käsittelyltä. Rantaluhdat ovat linnustolle tärkeitä pesimis- ja suojapaikkoja.

Ormion esiintymisalueella ei tule tehdä ruoppauksia tai muuta pohjan kaivamista. Veden hyvästä laadusta tulee huolehtia ja jätevesien puhdistaminen tulee tehdä lain edellyttämällä tavalla.

Ranta-asemakaava-alueella havaittiin esiintyvän lehtoneidonvaippaa (*Epipactis helleborine*). Lehtoneidonvaippa on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitettu laji. Luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää.

Alueen vesihuolto on järjestettävä kiinteistökohtaisesti. Kiinteistöjen jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Nokiolla 12.9.2024

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen