

PÄLKÄNE

KUKKIA 635-445-2-7



Kukkia

KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA



KAAVASELOSTUS

16.9.2024

Tämä kaavaselostus koskee 16.9.2024 päivättyä Kukkiasaaren ranta-asemakaavan kaavakarttaa.

Tunnistetiedot

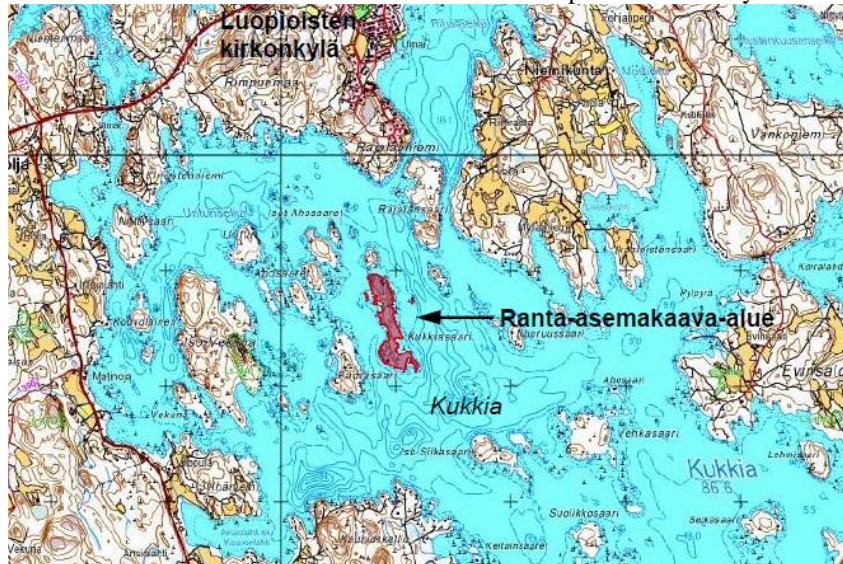
Kaavan nimi: Kukkiasaaren ranta-asemakaava
Kunta: Pälkäne (635)
Tila: Kukkia 635-445-2-7

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-m² / 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 17.6.2024 § 102
Hyväksyminen	KH _____ KV _____
Voimaantulo:	. .202x

SISÄLLYSLUETTELO

2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 RANTA-ASEMAKAAVA	5
2.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Maanomistus	16
3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	16
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	19
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	20
4.3.1 Osalliset	20
4.3.2 Vireille tulo	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	21
4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	23
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 KAAVAN RAKENNE JA YLEISPERUSTELU	23
5.1.1 Mitoitus	23
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	25
5.3 ALUEVARAUKSET	26
5.3.1 Korttelialueet	26
5.3.2 Muut alueet	28
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	29
5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu	29
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	33
5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset	36
5.4.5 Yhdyskuntarakenne	36
5.4.6 Taloudelliset vaikutukset	37
5.4.7 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	37
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	37
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	38
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38

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 ja mielipiteistä sekä vastineet)
13. Ehdotusvaiheen palauteraportti (kooste lausunnoista sekä vastineet)
14. 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 12).

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus pidettiin yleisesti nähtävillä 26.6.-12.8.2024. Kaavaehdotusaineistosta pyydettiin viranomaislausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus ilmaista ehdotuksesta mie- lipiteensä (muistutus). Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.

Pirkanmaan ELY- keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Lausunnot ja Pirkanmaan liiton ilmoitus on esitetty yksityiskohtaisemmin selostuksen kohdassa 4.3.4 (Viranomaisyhteistyö). Yhteenvedo lausunnoista ja ilmoituksesta sekä nii- hin laaditut vastineet on esitetty ehdotusvaiheen palauteraportissa (Liite 13).

Kaavan yleismääräyksiin lisättiin ELY- keskuksen lausunnon perusteella rakentamisalu- eiden rakentamiskorkeutta koskeva kaavamääräys: Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +88,00 (N2000-järjestelmä).

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan alue sijaitsee Pälkäneen kunnan Kukkiän vesistöllä. Ranta-
asemakaava koskee tilaa Kukkiä 635-445-2-7, johon kuuluu Kukkiäsaaren 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 suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Kukkiän tilalle 635-445-2-7, Kukkiäsaaren 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 piha-
piirin pohjoispuolella pienen lahdelman rannalla. Muilta osin suunnittelualaue on metsäta-
louskäytössä.



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 kalliojyrkänteiden juurilla saaren keski- ja pohjoisosassa. Kohteiden kasvilajistoon kuuluu mm. imikkä (*Pulmonaria obscura*). Kalliopaljastumien vaateliaimmat lajit olivat kalliokohokki (*Silene rupestris*) sekä keto-orvokki (*Viola tricolor*). Kalliojyrkänteiden lajistoon lukeutuu mm. sanikkaiset kallioimarre (*Polypodium vulgare*) ja haurasloikko (*Cystopteris fragilis*).”

”Suurin osa saaresta on havupuuvaltaista, 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. Selkävesilintujen 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 ormio-vesikasvista.

Luontoselvityksen päivityksen mukaan alueen metsälinnustoon kuuluu yleisiä lajeja kuten varis, tali- ja sinitäinen, 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. Kukkiä saaren pohjoispuolella, kaavan vaikutusalueella ei havaittu pesiviä selkävesilintuja.

Luontoselvityksen päivityksessä arvioidaan, että Kukkiällä yleisesti käytössä olevan rantarakentamismitoituksen sallima loma-asutus ei todennäköisesti aiheuta haittaa niille Kukkiän luontoarvoille, joiden johdosta se on liitetty Natura 2000- verkostoon. Mahdollisissa lomarakennuspaikkojen rantojen kunnostamisessa on huomioitava ormion 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-aluetta venevajan / verkkovajan kohdalta.



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



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.

Ormio

Kukkiajärvelle on tehty Pirkanmaan ELY-keskuksen tilauksesta ormioesiintymien kartointi elokuussa 2024. Kartoituksesta saatiin ELY-keskukselta ennakkotiedot Kukkiasaarta ympäröivää vesialuetta koskien. Ennakkotietojen mukaan kartoituksessa Kukkiasaarta ympäröivältä vesialueelta inventoidut ormioesiintymät ovat vanhoja havaintopaikkoja, jotka on esitetty ranta-asemakaavan luontoselvityksen päivityksen 27.6.2023 Suomen lajitietokeskuksen Laji.fi-aineistossa. Suurimmalla osalla vanhoista havaintopaikoista ormion esiintymä on säilynyt. Ainoastaan Kukkiasaaren koillisrannan edustan vanhalla ormion havaintopaikalla ja itärannan eteläisimmällä vanhalla havaintopaikalla ei lajia löytynyt lainkaan elokuun 2024 kartoituksessa.

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 luonteenomaisia. 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 Kukkiän Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan vesistöosaan:

”Edellä esitettyyn vedoten voidaan katsoa, ettei haja-asutusluonteisen ranta-asemakaavan laatiminen kyseessä olevalle Kukkiajärven Kukkiasaareen 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)

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

Vesistö

Suunnittelualue sijaitsee Hauhon reittiin kuuluvalla Kukkiän vesistöaltaalla (n. 44 km²). Kuohijärven reitti laskee Kukkiän kaakkoiskulmaan lyhyen Kuohijoen kautta. Kukkiä laskee lounaiskulmastaan Vuollekeskisen ja Vihajärven kautta Iso-Roineeseen. Valta-kunnallisen vesien tilan luokittelun mukaan Kukkiä 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.

Kukkiän vesistön ydinalue tunnetaan yleisesti kirkkaasta vedestänsä, lukuisista saaristaan sekä kivikkoisuudestaan. Vesistöinä Kukkiä tarjoaa erinomaiset virkistyskäyttömahdollisuudet.

Kukkiajärven vedenpinnan korkeustaso on + 86,60 (N60- korkeusjärjestelmä) ja +86,88 (N2000- korkeusjärjestelmä) (Ympäristötiedon hallintajärjestelmä Hertta).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Kukkiasaaren eteläosan länsirannalla sijaitsee Rangelien suvun kesänviettopaikka. Rakennuspaikalle on rakentunut loma-asunto (Kuva 11.) (n. 133 m²+ kaksi katettua kuistia (n. 17 m²), jonka pihapiirissä sijaitsevat myös sauna (kuva 12.) (n. 23 m²), 2- kerroksinen aitta (kuva 13.) (n. 12 m² + 13 m²), varasto/nukkuma-aitta (kuva 14.) (n. 50 m²) ja puucee (n. 2 m²). Rakennuspaikan käytössä olevat venevaja (n. 38 m²), verkkovaja (n. 16 m²) sijaitsevat rakennuspaikan pihapiirin pohjoispuolella suojaisan lahdelman rannalla (kuva 6.). Hirsihuvila on rakentunut vuonna 1929. Huvilan alakerran koko on noin 81 m² ja yläkerran n. 52 m². Sauna, venetalas ja aitta ovat rakentuneet 1930-luvulla ja varasto/nukkuma-aitta 1960-luvulla.



Kuva 11. Kukkiasaaren 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 loma-

rakennuspaikkaa. Vesistöaltaalla on yhteensä yli 1000 vanhaa rakennuspaikkaa, kun huomioidaan myös vanhat asuinrakennuspaikat. Lisäksi Kukkian ranta-alueille laadituissa ranta-asemakaavoissa on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin.

Ranta-asemakaavaa 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

Suunnittelualueen 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). Kukkialla on mahdollista meloa kesäaikaan eripituisia etappeja, pitää taukoja hoidetuissa taukopaikoissa ja uida kylien uimarannoilla. Kylistä löytyy yösiijaa sekä syötävää. Kulttuuritarjonta, nähtävyydet ja harrastusmahdollisuudet ovat myös runsaat. Talvella järven jäällä on kymmeniä kilometrejä ajettuja latuja (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

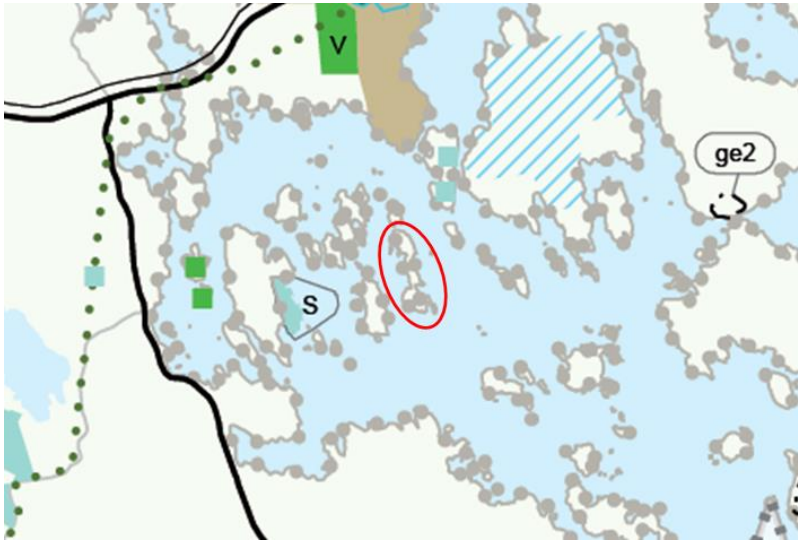
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Suunnittelualue 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.

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

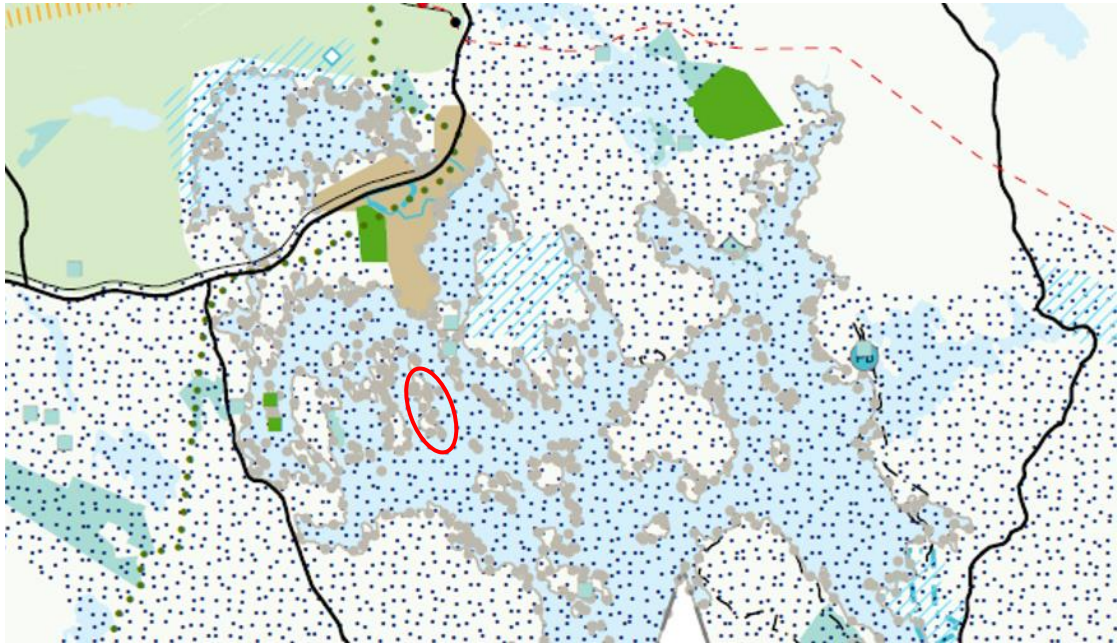


Kuva 15. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Pirkanmaan liitto on käynnistänyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan laatimisen. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava on edennyt viranomaisehdotusvaiheeseen. Pirkanmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 18.3.2024 pyytää viranomaisilta lausunnot Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksen aineistosta (lausuntoaika 3.5.2024 asti). Pirkanmaan liiton maakuntahallitus antoi vastineensa 19.8.2024 pidetyssä kokouksessa viranomaisilta saamiinsa lausuntoihin. Kaava-aineistoa täydennetään saadun palautteen pohjalta ja kaava on tulossa asukkaiden nähtäville myöhemmin syksyllä. Vaihemaakuntakaava on tarkoitus hyväksyä Pirkanmaan liiton maakuntavaltuustossa keväällä 2025.

Suunnitteluala sijaitsee Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksessa osoitetulla siniviherluonnon monimuotoisuuden ydinalueella (Kukkiajärven kokonaisuus). Merkinnällä osoitetaan luontoarvoiltaan maakunnallisesti merkittäviksi tunnistetut alueet vesistöissä, virtavesissä sekä niiden läheisyydessä. Alueet ovat osa maakunnan ekologista verkostoa. Merkintä ei estä alueen maa- ja metsätalouskäyttöä tai vesistöjen käyttöä. Merkintä ei estä alueen käyttöä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen tai loma-asumiseen. Taajamaluonteinen rakentaminen on mahdollista niillä alueilla, jotka todetaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siihen soveltuviksi.

Kehittämisseuranta: Maankäytön suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä välttää luonnonympäristöjen pirstoutumista. Aluetta koskevilla suunnitelmissa ja päätöksissä tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot.

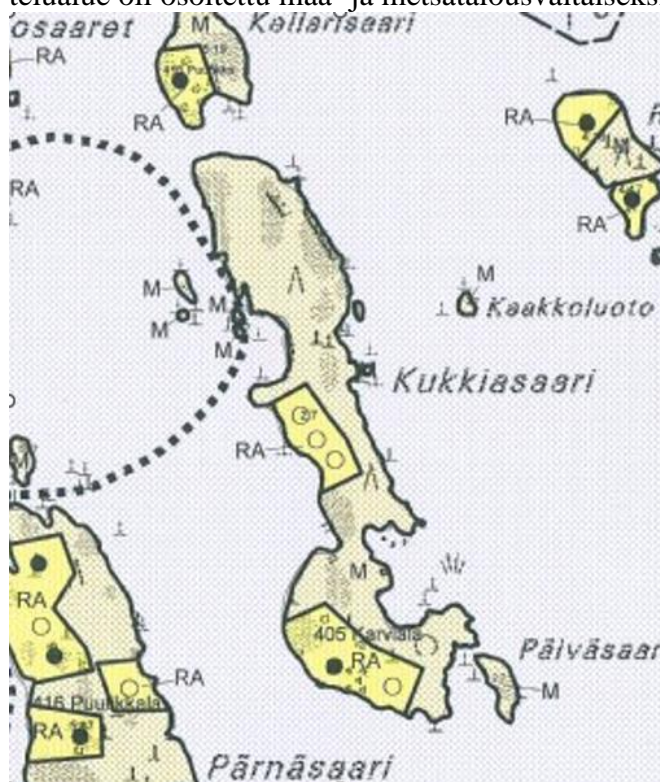


Kuva 16. Ote Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksesta. Siniviherluonnon monimuotoisuuden ydinalue on osoitettu pisterasterilla. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Luopioisten kunta on laatinut alueelle rantayleiskaavan, joka kuitenkin kumoutui KHO:n päätöksellä 19.4.2004 (Kuva 17). Tämän jälkeen alueen yleiskaavoitusta ei ole valmisteltu ja Pälkäneen kunnanvaltuusto on päättänyt 9.11.2009 kunnan talouden tasapainottamisohjelmassa luopua rantayleiskaavojen laatimisesta.

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 17. 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

- Ympäristöministeriö, Syke: Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009, Museovirasto).
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 erillisselvitys: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Pirkanmaan liitto, 2016.
- Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri.
- Luopioisten kumoutuneen rantayleiskaavan selvitysaineistot
- Luopioisten arkeologinen perusinventointi (Museovirasto 2004)
- Natura 2000 -ohjelmaan kuuluville Kukkiän vesialueille on laadittu Pirkanmaan ympäristökeskuksen toimesta hoito- ja käyttösuunnitelma (Pitkänen M-L, 2005)
- Kukkiäjärven ormioesiintymien kartoituksen 08/2024 ennakkotiedot (Pirkanmaan ELY-keskus)

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-asetakaavan 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-asetakaavan tavoitteena ei voi olla neljän uuden lomarakennuspaikan osoittaminen Kukkiasaaren kumoutuneen rantatyleiskaavan mukaisesti. Yhdistyksen näkemyksen mukaan Kukkiasaaren voidaan osoittaa korkeintaan kaksi uutta lomarakennuspaikkaa, mikäli ne sijoitetaan mahdollisimman vähän luonto- ja maisearvoja 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-asetakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineistot pidettiin yleisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaava-aineistoista. Kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi mielipidettä. Yhteenvedo mielipiteistä sekä niiden huomioiminen kaavaehdotuksen valmistelussa on esitetty valmisteluvaiheen palauteraportissa (Liite 12).
26.6.-12.8.2024	Kaavaehdotus pidettiin yleisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä (muistutus) kaavaehdotuksesta. Muistutuksia ei esitetty.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
28.1.2011	<p>Kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisyhteistyö pidettiin Pirkanmaan ELY-keskuksessa. Neuvottelussa käsiteltiin kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos.</p> <p>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.</p>
23.3.-22.4.2016	<p>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.</p> <p><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 maisema-arvojen, ormion esiintymisen ja selkävesilinnuston pesimäalue huomioiden sekä vapaan yhtenäisen rannanosan turvaamiseksi RA-kortteli nro 3 tulisi poistaa 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 suuruusina.</p> <p><u>Pirkanmaan maakuntamuseo</u> toteaa lausunnossaan, että Kukkiän 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 siirrettyllä 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>Viranomaisyhteistyö huomioitiin kaavaehdotuksen valmistelussa seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).

	<p>- Vanhan huvilapaikan RA-1- korttelin tontin 1 rakennusten koko tarkistettiin ja säilytettävien rakennuksien rakennusoikeudet osoitettiin olemassa olevien rakennuksien suuruisina (Pirkanmaan ELY- keskuksen lausunto).</p> <p>- Aittarakennukselle lisättiin sr-1- kaavamerkintä (Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto).</p> <p>Yhteenveto lausunnoista sekä niiden huomioiminen kaavaehdotuksen valmistelussa on esitetty valmisteluvaiheen palauteraportissa (Liite 12).</p>
26.6.-12.8.2024	<p>Pälkäneen kunta pyysi viranomaisilta lausunnot ranta- asemakaavaehdotuksesta. Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Liiton ilmoituksessa todettiin, että suunnittelualue on osoitettu Pirkanmaan vaihe- maakuntakaavan (Elonkirjo ja energia) viranomaisehdotuksessa sini- viherluonnon monimuotoisuuden ydinalueen kehittämisperiaatemer- kinnällä. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta.</p> <p><u>Pirkanmaan ELY-keskus</u> esittää lausunnossaan, että kaavaehdotuksen mitoitus on luonnosvaiheen kaavaratkaisua sopivampi suunnittelualueelle. Ottaen huomioon rakennuspaikkojen vähentyminen sekä parempi sijoittuminen, ELY-keskus pitää rakennuspaikkojen rakennusoikeuksien määrää kohtuullisena. ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että Kukkiasaaren luontoarvot on selvitetty riittävällä tarkkuudella ranta- asemakaavan laatimista varten. ELY- keskus tuo lausunnossaan esille, että Kukkiajärvi on Natura-alueita, jossa esiintyy erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltua vesikasvia, ormiota. Pirkanmaan ELY-keskuksen tilauksesta Kukkiajärven ormioesiintymät on kartoitettu elokuussa 2024. Rakentamiseen varattujen tonttien ranta-alueilla ei ole havaittu ormion esiintymiä. Tontin RA 3/2 välittömään läheisyyteen rannalta luoteeseen katsottuna lahdukan poukamaan sijoittuu ormioesiintymä. Rannan käytössä tulee huomioida, ettei rannan käytöllä heikennetä ormioesiintymiä. Lisäksi ELY- keskus esittää lausunnossaan, että kaava-alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +88,0 m. Tässä suosituksessa on mukana paikalle määritetty aaltoiluvara. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on syytä huomioida rakennusten sijoittamisessa sekä perustamistavassa.</p> <p><u>Pirkanmaan maakuntamuseo</u> esittää lausunnossaan, että kaava on nyt kehittynyt maakuntamuseon esittämällä tavalla, ja että kaavaehdotus on kulttuuriympäristöarvojen osalta hyväksyttävissä.</p> <p>Yhteenveto lausunnoista sekä niiden vastineet on esitetty ehdotusvaiheen palauteraportissa (Liite 13).</p> <p>Kaavaan yleismääräyksiin lisättiin ELY- keskuksen lausunnon perusteella rakentamisalueiden rakentamiskorkeutta koskeva kaavamääräys: Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +88,00 (N2000-järjestelmä).</p>

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tarkoituksena on ratkaista Kukkiän tilan 635-445-2-7 rantarakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen. Kaavan tavoitteena on turvata kaavallisesti Kukkiäsaassa 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-m² / 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 Kukkiän 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 Kukkiäsaaren länsipuolen ranta-alueille, joka soveltuu ilmansuunnallisesti, rakennusteknisesti ja vesialueen ominaisuuksien puolesta itäpuolen ranta-alueita paremmin lomarakentamiskäyttöön. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu myös saaren pienipiirteiset maastonmuodot siten, että uuden rakentamisen vaikutus maisemaan jää mahdollisimman vähäiseksi. Lisäksi on huomioitu ja turvattu Kukkiäsaaren vanhan lomarakennuspaikan rakennushistorialliset ja historialliset arvot. Vanhan lomarakennuspaikan hirsihuvila, 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-asuntontonttia. RA-kortteleiden yhteispinta-ala on n. 2,20 ha. Kukkiän 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 Kukkiäsaassa 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-alaksi oli määritetty kumoutuneessa rantayleiskaavassa 10,85 ha, jolloin saaren rakennusoikeudeksi oli saatu $5,4 = 5$ rakennuspaikkaa.

Pälkäneen kunnan ranta-asemakaavojen suunnittelu- ja mitoitusperusteena 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. Kukkian 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. Suunnittelualueen 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 rannansa yhtenäisesti rakentamisesta vapaana. 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. Kukkiasaaren pohjoisosaan jää kuitenkin n. 1,11 km ja etelä- itärannalle n. 0,57 km pitkä yhtenäinen rakentamisesta vapaa rannansa, 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 rannansa 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. Luontselvityksen mukaan suunnittelualueelta ei löytynyt uhanalaisia tai muuten erityisesti huomioon otettavia eliölajeja eikä merkittäviä elinympäristöjä. Luontselvityksessä 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 Kukkiasaaren 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 Kukkian veden laatuun ja Kukkian vesialueen Natura-alueen arvoihin.

Kaavalla osoitettu hyvin vähäinen uusien loma-asuntotonttien määrä huomioiden kaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittävää vesiliikenteen lisääntymistä Kukkiasaaren ja mantereeseen välillä eikä Kukkiasaaren lähivesillä. Kaavalla turvataan Kukkiasaaren rantojen säilyminen laajasti yhtenäisesti rakentamisesta vapaina. Kaavalla ei myöskään ohjata rakentamista 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 m². Kerrosaltaan enintään 150 m² suuruinen loma-asunto tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalueelle (as). Erillinen, kerrosaltaan enintään 23 m² 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 kerroslukuun. Loma-asunnon ullakkokerroksessa on kerrosalaan laskettavia tiloja n. 52 m². 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-m²). Kaavalla RA-1- korttelin tontille 1 osoitettu lisärakennusoikeus (n. 30 m²) mahdollistaa loma-asunnon katettujen kuistien (n. 17 m²) 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 suojapuusto.

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 m².

Kaavalla määrätään, että tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m². Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta kaavassa osoitetulle rakennusalueelle (sa). Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m². Uudet talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Lähellä RA-2 -tontin rantaa sijaitseva vanha venevaja on osoitettu kaavassa venevajan rakennusalueena (t-1) ja vanha verkkovaja talousrakennuksen rakennusalueena (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 kallioinen 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 m² ja tontin 2 pinta-ala on 4360 m².

Kaavalla määrätään, että kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m². Loma-asuinrakennuksen ja talousrakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta kaavassa osoitetulle rakennusalueelle (sa). Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².

RA-korttelin tonttien enimmäiskerroslukuku 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 saan 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 pienipiirteistä maastoa rakentamisen maisemaan sopeuttamisessa. Korttelin pohjoispuolella oleva niemeke ja mäen harjanne rajaavat uuden rakentamisen näkymistä pohjoisen ja luoteen suunnasta tarkasteltuna. Korttelin eteläpuolella oleva jyrkkäpiirteinen mäki-alue 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.
- Tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnontilaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +88,0 (N2000- järjestelmä).
- Jätevesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan määräysten mukaisesti.

Alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta +88,00 (N2000 järjestelmä) koskeva kaavamääräys perustuu Pirkanmaan ELY- keskuksen lausuntoon. Alimmassa suositeltavassa rakentamiskorkeudessa on mukana paikalle määritetty aaltoiluvara. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritetty Tulviin varautuminen rakentamisessa -oppaan (2014) mukaisesti.

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 pienempien 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 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

Yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39§) huomioiminen soveltuvin osin:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Ranta-asemakaavalla osoitetut loma-asuntotontit sijaitsevat Pälkäneen kunnan itäosassa entisen Luopioisten kunnan alueella Kukkiajärven vesistön keskeisellä saarialueella. Kukkiasaaresta on matkaa vesiteitse n. 3 km Luopioisten kirkonkylän venerantaan. Luopioisten kirkonkylän rannasta on hyvin toimiva vesitieyhteys Kukkiasaareen. Kukkiasaarella sijaitseva vanha lomarakennuspaikka on toteutettu toiminnallisesti alueen luontaiset maasto- ja vesistöolosuhteet hyödyntäen. Alueen nykyistä rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta voidaan pitää hyvin toimivana. Kaavalla osoitetut uudet loma-asuntotontit on sijoitettu Kukkiasaaren vanhaan lomarakennuspaikkaan tukeutuen sekä maasto- ja vesistöolosuhteet huomioiden. Kaava ohjaa loma-asuntotonttien toteuttamista yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyuden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Ranta-asemakaavassa on käytetty hyväksi Kukkiasaaren rantarakentamisen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta muodostamalla saaren eteläosassa sijaitsevan vanhan lomarakennuspaikan alueesta kaksi loma-asuntotonttia. Ranta-asemakaavalla osoitettu RA-1-korttelin 1 loma-asuntotontti muodostuu vanhan loma-asunnon ja sen välittömän pihapiirin alueesta ja RA-2- korttelin 2 loma-asuntotontti muodostuu vanhaan rakennuspaikkaan nykyisin kuuluvasta vene- ja verkkovajan rannanosasta. Lisäksi korttelin 3 kaksi uutta loma-asuntotonttia on osoitettu mahdollisimman yhtenäisesti (maisemallisesti arvokas kallioalue kuitenkin huomioiden) olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen perustuvan RA-2- korttelin 2 loma-asuntotontin pohjoispuolelle.

Ranta-asemakaavalla osoitetut kolme uutta loma-asuntotonttia tukeutuvat Kukkiasaareen jo muodostuneeseen rantarakentamisen yhdyskuntarakenteeseen eikä kaavalla merkittävästi laajenneta Kukkiasaaren nykyistä rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta. Ranta-asemakaavalla osoitetut loma-asuntotontit sopeutuvat myös osaksi Kukkiajärven saarialueen rantarakentamisen nykyistä yhdyskuntarakennetta (Kuva 18). Ranta-asemakaava ei aiheuta kunnan kannalta haitallista yhdyskuntarakenteen kehitystä. Loma-asuntotontit tukeutuvat kulkuyhteyksien osalta olemassa olevaan Luopioisten kirkonkylän venerantaan sekä Kukkiajan tilalle kuuluviin yhteiskäyttöalueiden käyttöoikeuksiin.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Ranta-asemakaavalla osoitetut loma-asuntotontit tarjoavat erinomaiset olosuhteet vapaaajan asumiseen. Pälkäneen kunnan ranta-alueiden asumisen peruspalvelut ovat saatavissa Luopioisten keskustaajamassa ja Pälkäneen kirkonkylän keskustassa. Luopioisten keskustaajaman palvelut sijaitsevat 3 km:n etäisyydellä kaava-alueen loma-asuntotontteista ja palvelut ovat helposti saavutettavissa vesiteitse.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Saarikohteena kulku kaavalla osoitetuille loma-asuntotonteille tapahtuu vesiteitse. Kukkiajärven vesistön saarien rakennuspaikoille ei ole nykytilanteessa mahdollista järjestää joukkoliikennettä eikä kevyen liikenteen yhteyksiä. Kukkiasaaren vanhalle rakennuspaikalle kuljetaan Luopioisten kirkonkylän venerannasta, joka on kuitenkin saavutettavissa myös käyttämällä joukkoliikennettä. Lisäksi kulkeminen ranta-asemakaavalla osoitetuille loma-asuntotonteille on mahdollista järjestää ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla käyttäen esimerkiksi soutuvenettä. Kukkiajärven vesiväylä on riittävä kaavalla osoitettujen tavanomaisten loma-asuntotonttien aiheuttamaan liikenne- tuotokseen. Kukkiasaaren vanha loma-asuntotontti on liitetty sähköverkkoon ja vanhan loma-asuntotontin vesi- ja jätevesihuolto on jo järjestetty rakennuspaikalla. Kaavamuutoksella osoitettujen loma-asuntotonttien vesi- ja jätehuolto tulee järjestää nykyvaatimusten mukaisesti ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Ranta-asemakaavalla osoitetut loma-asuntotontit tarjoavat erinomaiset mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön. Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön muodostumisen kannalta.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Ranta-asemakaava mahdollistaa Kukkiasaaren vanhan loma-asuntotontin kehittämisen ja kolmen uuden loma-asuntotontin toteutumisen. Ranta-asemakaava osaltaan tukee ja edistää Pälkäneen kunnan ranta-alueiden asumisen tuottamaa elinvoimaisuutta. Ranta-asemakaavalla ei ole suoraa vaikutusta kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Ranta-asemakaavalla osoitetut loma-asuntotontit on sijoitettu sellaisille rannanosille, joilla ei kaavan luontoselvitysten perusteella ole erityisiä huomioitavia luontoarvoja. Loma-asuntotonttien suunnittelussa on huomioitu myös Kukkiasaaren rannan läheisyydestä tehdyt ormio- vesikasvihavainnot. Loma-asuntotontit on sijoitettu ja rajattu siten, että ormio-vesikasvin havaintopaikat jäävät tonttialueisiin kuuluvien ranta-alueiden ulkopuolelle eikä tonttien rannan käyttö vaaranna ormio- vesikasvin esiintymiä. Loma-asuntotonttien sijoittelussa ja tonttien rakennusalojen rajauksissa on lisäksi huomioitu saaren pienimuotoinen topografia, mikä osaltaan mahdollistaa rakentamisen siten, että kaavan toteutumisella ei ole merkittävää maisemaa muuttavaa vaikutusta.

Ranta-asemakaavan kaavamääräys ohjaa kaavalla osoitettujen loma-asuntotonttien vesi- huollon järjestämisestä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Pälkäneen kunnan määräysten mukaisesti, jolloin kaavalla osoitettujen tonttien toteutuminen ja käyttö ei aiheuta haitallisia päästöjä Kukkiajan vesistöön.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

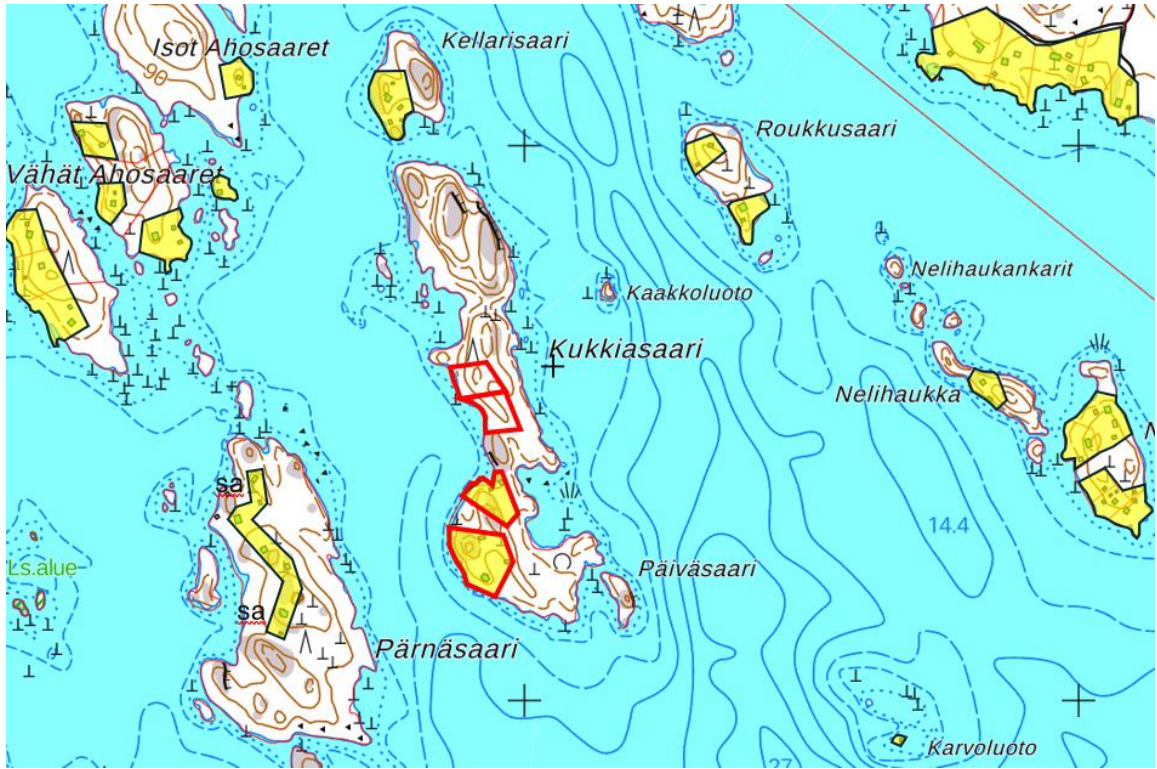
Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kukkiajan tilan vanhalla rakennuspaikalla on kuitenkin kaavaa varten laadittuun rakennusinventointiin perustuen rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja. Ranta-asemakaavalla vaalitaan rakennetun ympäristön arvojen säilymistä osoittamalla Kukkiajan tilan vanhan rakennuskannan arvokkaimmat osat eli vanha hirsihuvila, rantasau- na ja aitta rakennushistoriallisesti paikallisesti merkittäviksi rakennuksiksi, jotka tulee säilyttää (sr-1). Kaavalla määrätään, että sr-1- rakennuksia koskevat korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksien ominaispiirteet säilyttäen, käyttäen perinteisiä rakennusteknisiä ratkaisuja ja materiaaleja.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin (VAMA 2021). Kaavan luontoselvityksessä 2012 on selvitetty Kukkiasaaren maisemallisesti arvokkaat rannanosat. Ranta-asemakaavalla vaalitaan maisema-arvojen säilymistä osoittamalla luontoselvityksessä esille tuotujen maisemallisesti erottuvien avokallioiden ja jyrkänteiden alueet maisemallisesti paikallisesti arvokkaina alueina (ma). Kaavalla määrätään, että ma-alueilla ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä, ja että alueiden puusto ja luonnontilaisuus tulee säilyttää. Samalla vaalitaan myös maisemallisesti arvokkaiden kallioalueiden juurella esiintyvän lehtokasvillisuuden säilymistä. Lisäksi rantamaisemien vaaliminen on huomioitu loma-asuntotonttien sijoittelussa ja tonttien rakennusalojen rajauksissa. Saaren pienimuotoinen topografia on osaltaan mahdollistanut rakentamisalueiden suunnittelun siten, että kaavan toteutumisella ei ole merkittävää maisemaa muuttavaa vaikutusta. Loma-asuntotonttien rakentamisen ympäristöön sopeutuminen on varmistettu osoittamalla kaavassa kaikkien loma-asuntotonttien 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 suoja-alue.

Edellä kuvatut maiseman vaalimista edistävät kaavaratkaisut edistävät osaltaan myös Kukkiasaaren luontoarvojen vaalimista. Luontoarvojen vaaliminen on huomioitu Kukkiasaaren rantarakentamisen mitoituksessa sekä kaavaratkaisussa. Ranta-asemakaavalla osoitetun rantarakentamisen mitoitus on hyvin alhainen kaava-alueen rantaviivapituuteen suhteutettuna ja ranta-asemakaavalla osoitetut loma-asuntotontit on sijoitettu sellaisille rannanosille, joilla ei kaavan luontoselvitysten perusteella ole erityisiä huomioitavia luontoarvoja. Loma-asuntotonttien suunnittelussa on huomioitu myös Kukkiasaaren rannan läheisyydestä tehdyt ormio- vesikasvihavainnot. Vähäinen uusien loma-asuntotonttien määrä ja merkittävien rakentamisesta vapaiden rantojen turvaaminen edistävät Kukkijärven vesialueeseen liittyvien luontoarvojen säilymistä. Kaava turvaa Kukkiasaaren rantojen säilymistä edelleen laajasti yhtenäisesti rakentamisesta vapaina eikä kaavalla osoiteta muuttavaa maankäyttöä vesilinnuston kannalta tärkeiden pienten luotojen ja saarien läheisille Kukkiasaaren rannanosille.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kukkiasaaren rakennuspaikkojen määrä lisääntyy kaavan toteutuessa kolmella loma-asuntotontilla ja yksi uusista loma-asuntotonteista muodostuu vanhan jo rakentuneen lomarakennuspaikan alueesta. Uusien rakennuspaikkojen määrä on erittäin vähäinen kaava-alueen huomattavaan 3,21 km:n rantaviivan määrään suhteutettuna. Uudet loma-asuntotontit on myös sijoitettu sellaisille rannanosille, joilla ei ole huomioitavaa yleistä virkistyskäyttöarvoa esim. rantautumispaikkoina. Kukkiasaaren pohjoisosaan jää n. 1,1 km ja etelä- itärannalle n. 0,57 km pitkä yhtenäinen rakentamisesta vapaa rannansa, 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 rannansa muodostavat suunnittelualueen eteläosaan merkittävän yhtenäisen rakentamisesta vapaan kokonaisuuden. Myös Kukkiasaaren pohjoisosaan rakentamaton ranta-alue sekä Kaakkoluoto muodostavat merkittävän yhtenäisen rakentamisesta vapaan kokonaisuuden. Lisäksi Kukkiasaaren luoteispuoliset pienet saaret / luodot jäävät myös rakentamisesta vapaiksi. Näin kaavalla on turvattu riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen ja jokaisenoidella tapahtuvaan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.



Kuva 18. Alueen rantarakentamisen nykyinen yhdyskuntarakenne

- Nykyiset loma-asuntojen rakennuspaikat/loma-asuntoalueet
- Tämän ranta-asemakaavan loma-asuntotontit
- sa Saunan rakennusala/rakennuspaikka

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen rakennettu ympäristö muodostuu Kukkiasaaren eteläosassa sijaitsevan Kukkiän 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 talusrakennus.

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

Ranta-asemakaavalla on määritelty Kukkiasaaren rantarakennusoikeuden määrä ja sijoit- tuminen. Kaavalla on muodostettu saaren eteläosassa sijaitsevan vanhan lomarakennus- paikan alueesta RA-1- korttelin 1 loma-asuntotontti 1 ja vanhan lomarakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevasta vanhaan rakennuspaikkaan nykyisin kuuluvasta vene- ja verkko- vajan 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 lomarakentamis- käyttöön.

Kaavan laadinnan yhteydessä selvitettiin alueen rakennetun ympäristön arvot. Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympä- ristöjen alueisiin. Kukkiän tilan vanhalla rakennuspaikalla on kuitenkin kaavan rakennus- inventointiin perustuen rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja. Rakennuskannan ar- vokkaimmat osat eli vanha hirsihuvila, rantasauna ja aitta on osoitettu kaavassa raken- nushistoriallisesti paikallisesti merkittäviksi rakennuksiksi, jotka tulee säilyttää (sr-1). Rakennuksia koskevat korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksien ominaispiirteet säi- lyttäen, 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 Pärnäsaaren laaditussa ranta-asemakaavassa ole osoitettu uutta rakentamista Kukkiasaaren 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 Kukkiasaaren vanhaan rakennuspaikkaan liittyvät rakennetun ympäristön arvot ja nämä arvot on huomioitu myös kaavarakentamisessa arvokkaiden rakennusten säilymistä turvaavilla kaavamerkinnöillä 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.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

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

Kaavaa varten laadittu luonto- ja maisemaselvitys 2012 on päivitetty 27.6.2023. 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 Kukkiasaaren 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 Kukkiasaaren 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 Kukkiasaarella ei saatu varmuutta. Lähimmäksi merkittäväksi selkävesilinnuston 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- verkos-

toon. Mahdollisissa lomarakennuspaikkojen rantojen kunnostamisessa on huomioitava ormon 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 luonnomukaisina 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 Kukkiäsaaren keskiosaan saaren länsirannalle. Uusien loma-asuntotonttien toteutuminen muuttaa nykyistä luonnontilaista ympäristö 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 Kukkiäsaaren 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 esiintymiä. Arvioidaan, että ranta-asemakaavalla osoitettujen loma-asuntotonttien toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta Kukkiäsaaren 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 rantamaisemaan 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.

Kukkiän Natura 2000 -verkostoon kuuluva vesialue

”Kukkiäjärvi 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 Kukkiolla pesii kuikka ja kalatiira. Kukkiajärven luontotyyppi on hiekkamaiden niukkamineraaliset niukkaravinteiset vedet.” (www.ymparisto.fi)

Kaava-aluetta 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 mitoittukseen 1,2 rakennuspaikkaa / todellinen ranta-km ja 2,7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määrittellen 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 Kukkiassa Natura 2000-verkostoon kuuluvan vesialueen veden laatuun.

Loma-asuntotonttien suunnittelussa on huomioitu myös Kukkiasaaren rannan läheisyydestä Kukkiassa vesialueelta 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 esiintymistä.

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 mantereiden välillä ja myös Kukkiasaaren lähivesillä nykytilanteeseen verrattuna. Selkävesilinnut pesivät pääosin vesikivillä ja pesimäalueet ovat siten Kukkiassa 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 Kukkiassa loppuluodoilla ja kivikoissa. Kaava turvaa Kukkiasaaren rantojen säilymistä edelleen laajasti yhtenäisesti rakentamisesta vapaana eikä kaavalla osoiteta muuttavaa maankäyttöä vesilinnuston kannalta tärkeiden pienten luotojen ja saarien läheisille Kukkiassaaren rannanosille. Kaavan toteutuminen ei siten vaikuta merkittävästi Kuikan tai muiden vesilintujen elinoloihin.

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.

5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla muodostetaan Kukkiän vanhan lomarakennuspaikan alueesta kaksi loma-asuntotonttia. Lisäksi kaavan toteutuessa Kukkiäsaaren keskiosan ranta-alueen osa muuttuu kahden uuden loma-asuntotontin lomarakentamisalueeksi. Kukkiäsaaren 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 virkistyskäyttöarvoa esim. rantautumispaikkoina. Kaavalla osoitetut uudet loma-asuntotontit on osoitettu Kukkiäsaaren vanhan rakennuspaikan arvot ja maaston ominaispiirteet huomioiden mahdollisimman yhtenäisesti Kukkiäsaaren 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 kaavasta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

5.4.5 Yhdyskuntarakenne

Kaavalla Kukkiäsaaren 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 Kukkiäsaaren 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 liikkumiseen. Kukkiäsaaren pohjoisosan 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 Kukkiäsaaren etelä- / itäosan n. 0,57 km pitkä rakentamisesta vapaa rannanosa muodostavat suunnittelualueen eteläosaan merkittävän yhtenäisen rakentamisesta vapaan kokonaisuuden. Myös Kukkiäsaaren pohjoisosan rakentamaton ranta-alue sekä Kaakkoluoto muodostavat merkittävän yhtenäisen rakentamisesta vapaan kokonaisuuden. Lisäksi Kukkiäsaaren 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 yhteisestä Kukkiasaaren ranta-alueelle jo muodostuneeseen yhdyskuntarakenteeseen.

5.4.6 Taloudelliset vaikutukset

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

5.4.7 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavan rakennusoikeuden määrittäminen perustuu emätilaperiaatteen noudattamiseen. Kukkiän 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 viranomaiskäsitukseen 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-asetakaavaa täysin vastaavaa ranta-asetakaavaa ei ole laadittu Kukkiän vesistölle Luopioisten rantayleiskaavan kumoutumisen jälkeen. 25.1.2007 voimaan tullut Pärnäsaaren ranta-asetakaava (pinta-alaltaan vastaavan kokoinen naapurisaari) on kuitenkin voitu laatia noudattaen kumoutuneessa rantayleiskaavassa käytettyä mitoituslukuja (5 rakennuspaikkaa). Pärnäsaaren ranta-asetakaavassa 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-asetakaavoitettu noudattaen kumoutuneen rantayleiskaavan mitoituslukuja, mutta käyttäen rantaviivan muunnossa Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntomallia.








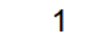

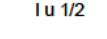

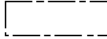
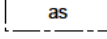
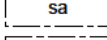
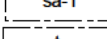
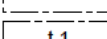
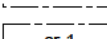
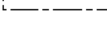

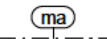
Tällä ranta-asetakaavalla on osoitettu yksi lomarakennuspaikka kumoutunutta rantayleiskaavaa vähemmän ja turvattu riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen. Kaavalla osoitettu rakennuspaikkojen määrä johtaa kaavan toteutuessa hyvin alhaiseen rantarakentamisen keskimääräiseen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

Kukkiasaaren ranta-asetakaava linjaa osaltaan muiden Luopioisten kumoutuneessa rantayleiskaavassa pinta-alaperusteisesti mitoitettujen saarien ranta-asetakaavoitusta. 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

	Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m ² . Loma-asuinrakennuksen ja talousrakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m ² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta kaavassa osoitetulle rakennusalalle (sa). Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m ² .
	Loma-asuntojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 260 m ² . Kerrosalaltaan enintään 150 m ² suuruinen loma-asunto tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalalle (as). Erillinen, kerrosalaltaan enintään 23 m ² 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.
	Loma-asuntojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m ² . Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m ² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta kaavassa osoitetulle rakennusalalle (sa). Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m ² . Uudet talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
	1 Korttelin numero.
	1 Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.
	1 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.
	170 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	as Rakennusala.
	sa Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 150 m ² suuruisen loma-asuinrakennuksen.
	sa-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa kerrosalaltaan enintään 25 m ² suuruisia saunarakennuksia.
	t Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 23 m ² suuruisen saunarakennuksen.
	t-1 Talousrakennuksen rakennusala.
	t-1 Venevajan rakennusala.
	sr-1 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 suojapuusto.
	ma 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.

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

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +88,0 (N2000-järjestelmä).

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

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 16.9.2024

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK)
YKS-617

