

PÄLKÄNEEN KUNTA

LAAJANSAARTEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä Laajansaaret 635-441-1-13.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat loma-asuntojen korttelialue 1 ja maa- ja metsätalousaluetta.

KAAVASELOSTUS, 30.5.2022



Kunnanhallitus: 12.10.2021 § 253, 21.12.2021 § 327, 29.3.2022 § 49, 21.06.2022 § 112

Kunnanvaltuusto: 20.09.2022 § 34

Kaavan voimaan tulo: 9.11.2022

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.8.2021
- Liite 2 Pälkäneen Luopioisten Laajansaarten, tilan 635-441-1-13, luontoselvitys 2015
- Liite 3 Rakennuskulttuurin kohdeinventointi, Villa Lindfors
- Liite 4 Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 5 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 6 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



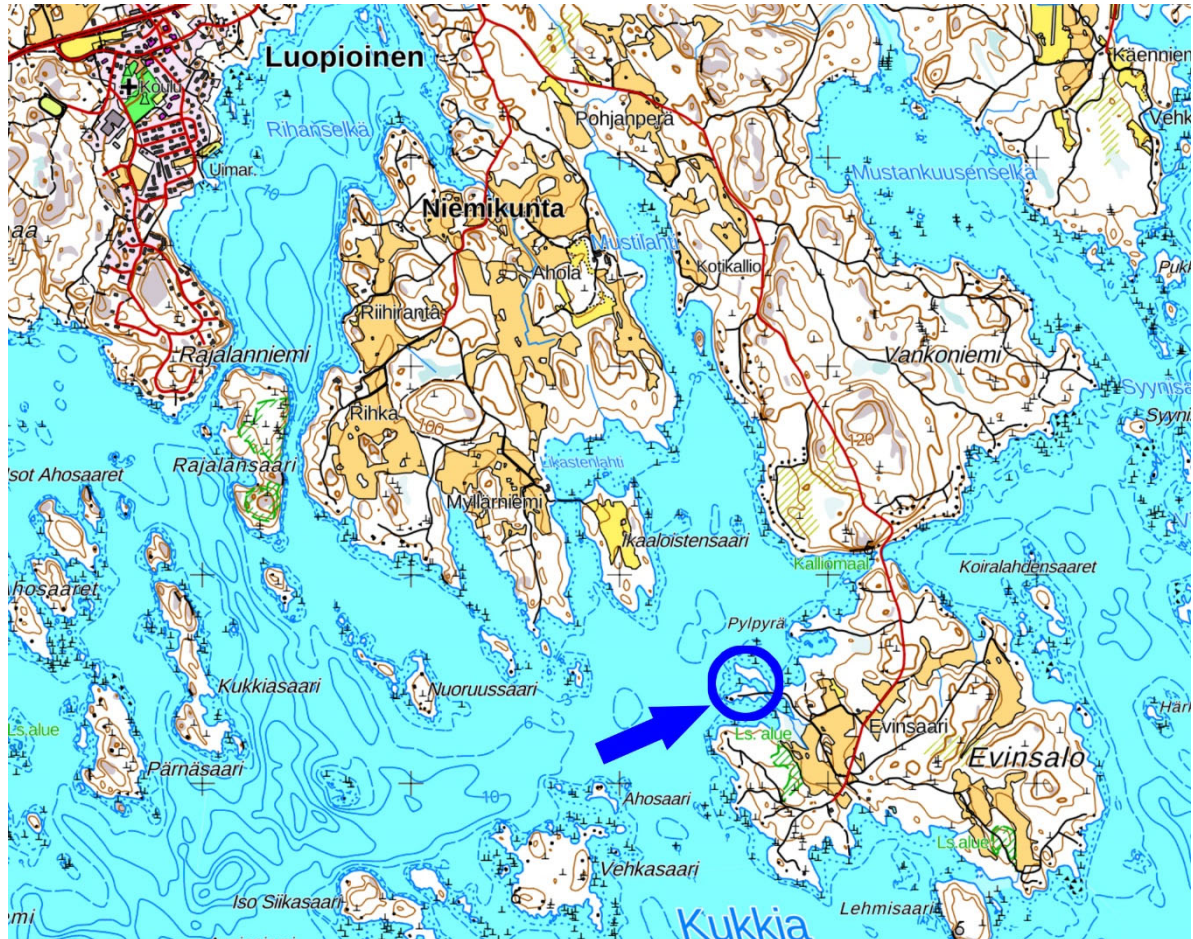
Arkkittehtitoimisto Helena Väisänen

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Luopiosissa Kukkiän järviolueella sijaitsevan Evinsalon länsirannalla. Ranta-asemakaava käsittää kokonaisuudessaan Laajansaaren alueen.



Kaava-alueen sijainti.



Kaava-alueen raja.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja. Kaava tuli vireille kunnanhallituksen päätöksellä 12.10.2021 § 253. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä 27.10.-3.12.2021 ja 7.12.2021-13.1.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävänä 13.4.-17.5.2022 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden loma-asuntorakennuksen rakentaminen saareen. Tavoitteena on huomioida olemassa olevan lomarakennuksen kulttuurihistorialliset arvot mahdollistamalla sen säilyminen asemakaavalla.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 1,6 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 170 kem² yhtä lomarakennuspaikkaa varten.

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena. Loma-asuntojen kortteli-alueen sisälle ei saa muodostaa kiinteistörajoja. Kun rakennuspaikalle rakennetaan uusi lomarakennus, muuttuu olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitus vierasmajaksi.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Pälkäneen Luopioisten Laajansaarten, tilan 635-441-1-13, luontoselvitys 2015. Luontokartoittaja Kari Laamanen 2015.*
- *Rakennuskulttuurin kohdeinventointi, arkkitehti Helena Väisänen 2021.*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä



Ilmakuva Laajansaarten alueesta.



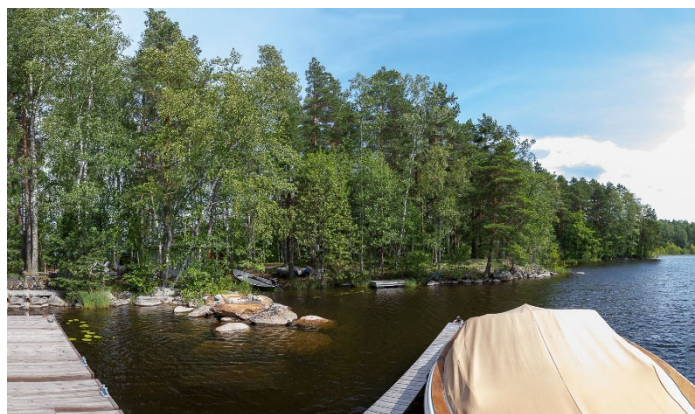
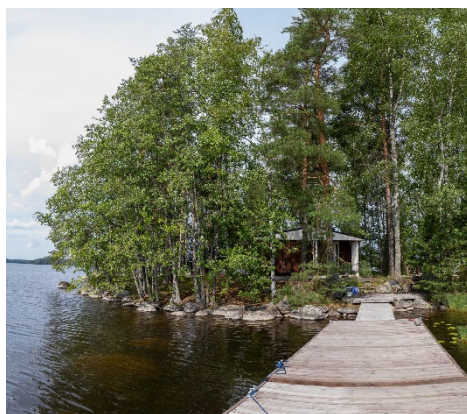
Näkymä Laajansaarten eteläisempään niemialueeseen.

Koko alue on metsäistä. Pohjoisempi osa alueesta on lähes luonnontilainen ja eteläinen luonnonmukaisesti hoidettua loma-asunnon aluetta. Laajansaariin on rakennettu pengerretty tieyhteys Evinsalosta.

Laajansaarista avautuu laajasti Kukki järvimaisema. Lähimmät naapurirakennukset sijaitsevat Evinsalossa Salinnenänkärjessä.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Laajansaarten eteläisemmällä niemialueella sijaitsee vuonna 1960 rakennettu Villa Lindfors, joka käsittää loma-asunnon, saunan ja varastokatoksen. Asuinrakennusta on laajennettu vuonna 1991 kahdella metrillä.



Näkymä etelän suunnasta laiturin päästä kohti Laajansaarten eteläisempää niemialuetta.



Laajansaariin johtava pengertie.



Laajansaarista avautuvaa maisemaa kohti Salinnenänkärkeä.



Asuinrakennus luoteesta.



Asuinrakennus koillisesta.



Asuinrakennus kaakosta.



Liuskekivipintaisen terassin pilarin yksityiskohta.



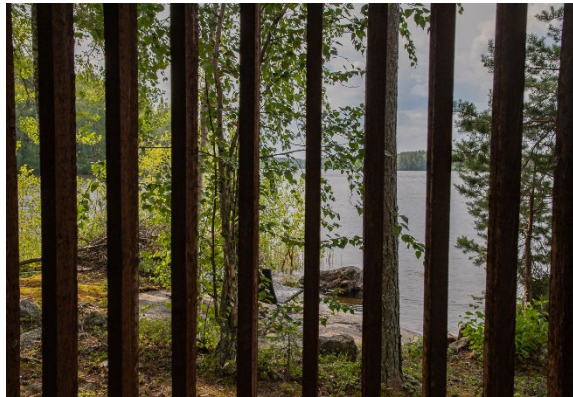
Näkymä terassilta kohti saunaa.



Sauna luoteesta.



Saunan vilvoitteluterassi.



Näkymä saunan vilvoitteluterassilta.



Varastokatos.

Kulttuuriympäristö

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Laajansaaren vuonna 1960 rakennetun Villa Lindforsin rakennukset on suunnitelleet arkkitehdit Erkki Helamaa ja Veijo Martikainen. Loma-asunto on rakennettu Tampereen silloiselle kaupunginjohtajalle Erkki Napoleon Lindforsille.

Kaava-alueella sijaitsevasta lomarakennuksesta, saunasta ja varastokatoksesta on laadittu rakennusinventointi, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Inventoinnin mukaan kohteen rakennukset muodostavat yhtenäisen ja edustavan kokonaisuuden. Päärakennuksen vuonna 1991 tehty laajennus on toteutettu hyvin alkuperäiseen rakennukseen sovittaen. Rakennukset, niiden sisätilat ja pihapiiri ovat säilyneet hyvin. Kohteessa on runsaasti funktionalismia edustavia piirteitä kuten rakennusten massoittelu, mittasuhteet, aukotus, materiaalit, rytmi sekä rakenteiden ja sisustuksen yksityiskohdat.

Luonnonympäristö

Laajansaaret on alavaa. Korkeuseroa on enimmillään noin 3 metriä.

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa 1040 m.

Maaperältään suunnittelualue on moreenia.

Kukkia-järvi on Natura-kohde, jossa luontotyyppiä suojellaan luonnonsuojelu- ja vesilain puitteissa. Perusteena suojelulle on kirkasvetisyys, niukkaravinteisuus ja pohjaversoiskasvillisuuden runsas määrä. Alueelle vuonna 2015 laaditussa luontoselvityksessä kerrotaan seuraavaa:

”Niemekkeet ovat kivikkoisia, lähinnä mustikkatyyppin kankaita (MT). Pohjoinen niemi on lähes luonnontilainen ja eteläistäkin on hoidettu luonnonmukaisesti puustoa ja aluskasvillisuutta säästäen. Pääpuulajina on mänty. Mäntyjä on paljon. Ne ovat komeita ja järeitä, joukossa myös isoja kilpikaarnaisia yksilöitä. Myös koivu kasvaa yleisenä.

Koska Kukkia on Natura-alueita perusteena niukkaravinteisuus, kirkasvetisyys ja pohjaversoiskasvillisuuden runsas määrä, tarkastellaan kartoitusalueella ranta- ja vesikasvillisuutta tarkasti.

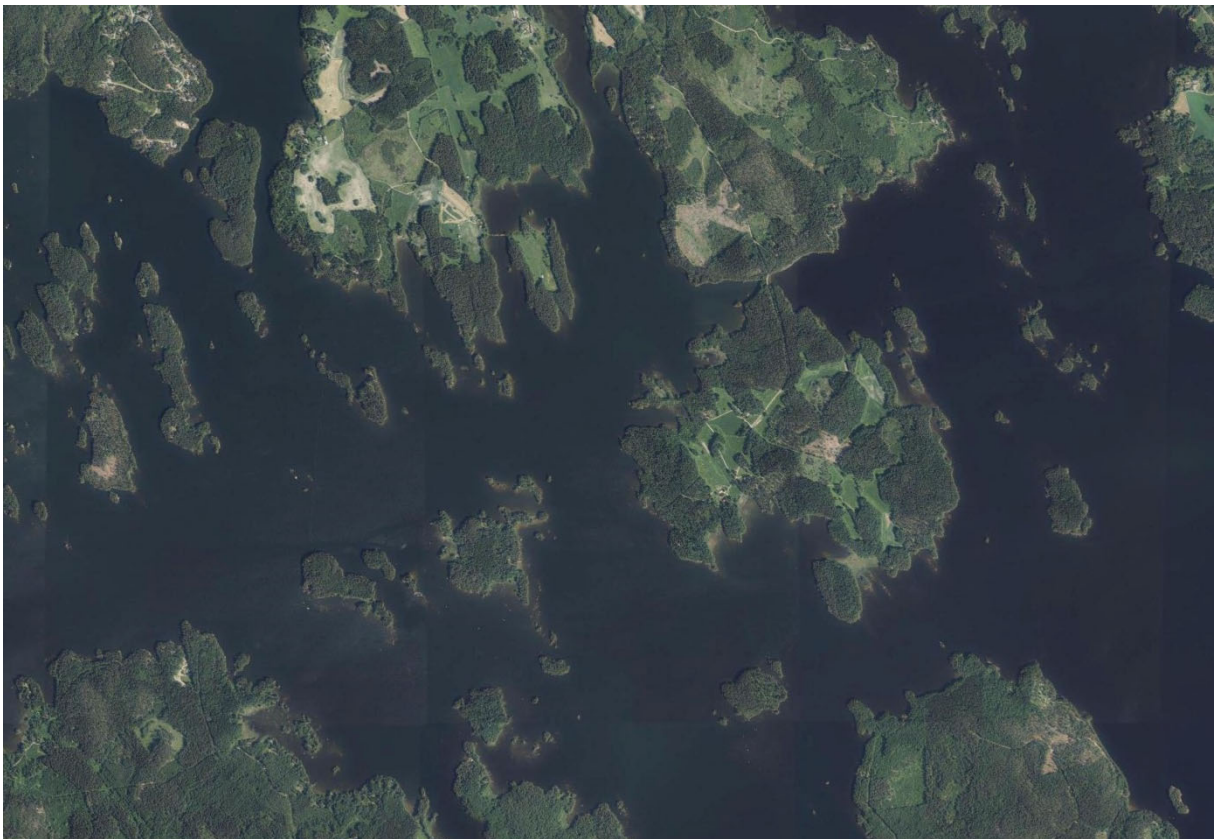
Laajansaarten kartoitusalueen rannat ovat ruovikkoisia, luhtaisia, kivikkoisia ja enimmäkseen muta-pohjaisia. Ne ovat luonnoltaan monimuotoisia, mutta eivät täytä Naturan ko. luontotyyppin (hiekkamaiden niukkamineraaliset, niukkaravinteiset vedet) vaatimuksia hiekkapohjasta ja kirkasvetisyydestä. Tämä näkyy myös indikaattoreiden vähäisyytenä. Näistä havaittiin paikoitellen rantaleinikkiä, hapsiluikkaa ja tylppälehtivitaa. Vastuulajeista alueella havaittiin niukasti vaalealahnanruohoa ja yhdessä kohdassa tummalahnanruohoa. Nuottaruoho kasvoi paikoitellen kohtalaisen runsaana. Lahnanruohot ja nuottaruoho kasvavat hiekkarantojen lisäksi myös kivikkoisilla mutapohjilla.

Tontilla ei havaittu liito-oravaa. Elinympäristöltään se ei sopisi lajille kovin hyvin. Kolopuita ei ollut ja yhteydet ympäröiviin metsiin olisivat huonot.”

Maisema

Laajansaaret sijoittuvat keskelle Kukikian järvioluetta, Evinsalon länsipuolelle. Järvimaisema on rikkonaista saarien, lahtien ja niemien kudelmasta. Maisema on järven suunnasta nähtynä kivikkoinen, metsäinen ja karuhko. Maatilojen pellot sijaitsevat sisemmällä maa-alueita siten, että ranta-alueet ovat puustoisia.

Alueella ei ole maakuntakaavassa maisemaa koskevia erityisiä määräyksiä tai aluerajauksia. Paikallisesti tarkasteltuna Laajansaarten alue on kapeahkoista niemimäisistä alueistaan johtuen maisemallisesti herkkää, koska suojaavaa puustoa on vähän.



Ilmakuva Kukikian Evinsalon ympäristöstä.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella ei ole vesijohto- eikä viemäriverkkoa. Alueella on sähköverkko.

Kiinteistöön on tieoikeus, yksityistie Laajasaarentie, Evinsalosta.

Laajansaaresta on matkaa Luopioisten keskustaan noin 8 km.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaanmaakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa Kukkiä on osoitettu Natura 2000-verkoston kuuluvaksi alueeksi. Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu muita varauksia eikä rajauksia.

Natura 2000-verkoston kuuluvaa aluetta koskee kaavamääräys:

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Pohjakartta

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

Valkeakosken kaupungin Maankäyttöpalvelut on 23.2.2022 tarkastanut pohjakartan Julkisen Hallinnon suosituksen 185 mukaisesti. Kartta täyttää ranta-asetemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset mittausluokassa 3. Pohjakartan on hyväksynyt Kaisa Savioja, ma. maankäyttöasiantuntija, Valkeakosken kaupunki 23.2.2022.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016/ §73.

Emätilatarkastelu

Laajansaaret on lohkottu 18.11.1961 emätilasta Evinsalo (emätila muodostettu 439-401-1-12, 28.5.1959, lakannut). Emätila ja siitä muodostetut kiinteistöt käsittävät kaikkiaan 11 kiinteistöä, joissa on yhteensä 25 rantarakennuspaikkaa. Emätilan muunnetun rantaviivan pituus on noin 6,6, km. Rantaviivan laskennassa ei ole huomioitu saaria. Emätilan toteutunut rakennusoikeus on noin 3,8 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri.

Emätila	Lohkotut kiinteistöt		Toteutuneet rantarakennuspaikat
Evinsalo 439-401-1-12 (x) 28.5.1959 Evinsalo 635-441-1-31 1.1.2007			11
	Laajansaaret 439-401-1-13 (x) 18.11.1961 635-441-1-13 1.1.2007		1
	Salmenranta 439-401-1-15 (x) 15.6.1966 635-441-1-15 1.1.2007		1
	Koirannenä 439-401-1-16 (x) 15.6.1966 635-441-1-16 1.1.2007		1
	Evinsaari 439-401-1-17 (x) 15.6.1966 635-441-1-25 1.1.2007		4
		Uhonniemi 439-401-1-19 (x) 5.10.1967 Ukonniemi 635-441-1-19 1.1.2007	1
		Mustikkarinne 439-401-1-24 (x) 28.6.1985 635-441-1-24 1.1.2007	1
	Vanhakylä 439-401-1-26 (x) 3.9.1993 635-441-1-26 1.1.2007		1
	Honkaranta 439-401-1-27 (x) 3.9.1993 635-441-1-27 1.1.2007		1

	Vanharanta 439-401-1-28 (x) 3.9.1993 635-441-1-28 1.1.2007		1
	Koivuranta 439-401-1-29 (x) 3.9.1993 635-441-1-29 1.1.2007		1
	Metsäranta 439-401-1-30 (x) 3.9.1993 635-441-1-30 1.1.2007		1
			25

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Ranta-asemakaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 12.10.2021 § 253.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Laajansaarten ranta-asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

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

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

Osallistuminen ja tiedottaminen

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

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

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan ilmoittamalla Sydän-Hämeen Lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä 27.10.-3.12.2021 ja 7.12.2021-13.1.2022 välisenä aikana. Aineistosta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto ilmoitti, että sillä

ei ole huomautettavaa Laajansaarten ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Luonnosvaiheen palautteesta on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella vanha loma-asunto osoitettiin kaavaehdotuksessa vierasmajaksi.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävänä 13.4.-17.5.2022 välisenä aikana.

Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, että koska ranta-asemakaavaehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen luonnoksesta antama lausunto, ELY-keskus ei anna kirjallista lausuntoa ranta-asemakaavaehdotuksesta.

Rakennus- ja ympäristöjaosto lausui, ettei sillä ole huomautettavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui seuraavaa: ”Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että rakennuspaikalta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Jos kaivutöiden yhteydessä tavataan nokista tai punertavaa maata, hiiltä, kiveystä, kivi- tai tiilimuurausta, lahonnuttua puuta, muita merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai arviolta yli 100 vuotta vanhoja esineitä, tulee työt kyseiseltä kohdalta keskeyttää ja ilmoittaa asiasta välittömästi Pirkanmaan maakuntamuseoon (Muinaismuistolaki 14 ja 16 §).”

Ranta-asemakaavaehdotuksesta ei saatu muita lausuntoja tai muistutuksia.

Kaavan hyväksyminen

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

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

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

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

4.4 Asemakaavan tarve ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan tarve

Alueella sijaitsevan 52 m²:n suuruisen loma-asunnon tilat ja mukavuudet eivät vastaa nykyisiä loma-asumisen tarpeita. Nykyistä loma-asuntoa ei haluta muuttaa, laajentaa tai purkaa. Nykyinen rakennus halutaan säilyttää alkuperäisessä asussaan sen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen.

Ehdotuksena on, että saareen rakennetaan uusi asuinrakennus kauemmaksi rannasta kohtaan, jossa rakentaminen voidaan toteuttaa Pälkäneen rakennusjärjestyksessä määrättyjen rantaviivaetäisyyksien mukaisesti. Vanha loma-asunto jäisi rantaan ja sen pääasiallisena käyttönä olisi jatkossa oleskelu ja vierasmajoitus.

Koska Laajansaarissa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ei rakentaminen alueelle ole mahdollista suoraan rakennusluvalla. Pälkäneen rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon.

Poikkeamisen myöntäminen sekä MRL 72 §:n määräyksestä että rakennusjärjestyksen määräyksestä ei ole mahdollista. Asemakaavalla voidaan kieltää lomarakennusalueen lohkomisen useammaksi rakennuspaikaksi ja määrätä vanhan lomarakennuksen käyttötarkoitukseksi vierasmaja.

Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden loma-asuntorakennuksen rakentaminen saareen. Tavoitteena on huomioida olemassa olevan lomarakennuksen kulttuurihistorialliset arvot antamalla sen säilyttämistä sekä korjaus- ja muutostöitä ohjaava suojelumääräys.

Tavoitteena on, että uusi rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tavoitteena on varmistaa kaavalla, että lisärakentaminen ei mahdollista kokonaan uuden rakennuspaikan toteutumista alueelle eikä kahden loma-asunnon toteutumista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

Mitoitus

Emätilan toteutunut rakennusoikeus on noin 3,8 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Ranta-asemakaava ei vaikuta emätilan mitoitukseen, koska se ei muuta emätilasta muodostettujen rakennuspaikkojen lukumäärää.

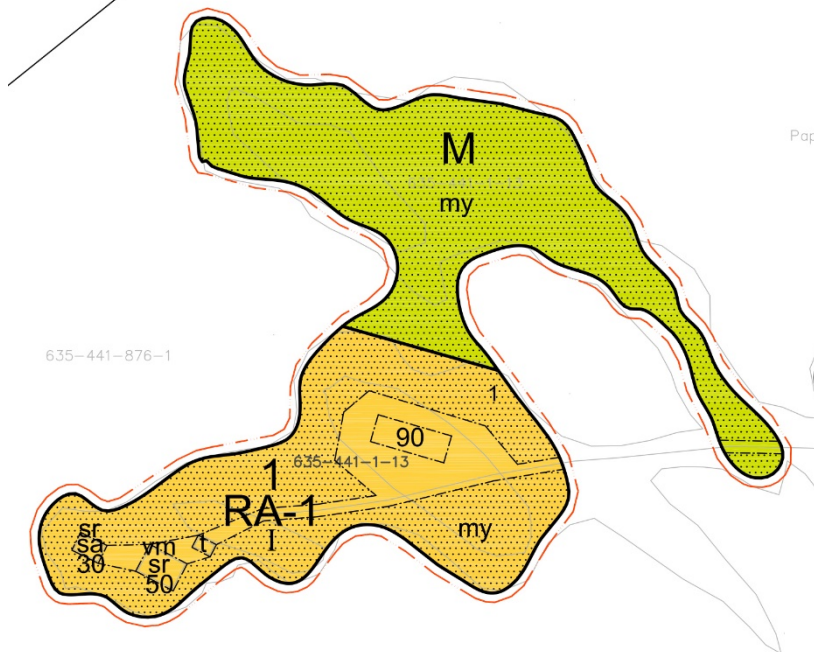
Laajansaarten kiinteistön koko on 1,49 ha. Saarten eteläosasta 8260 m²:n suuruinen alue on osoitettu lomarakennusten korttelialueeksi (RA-1). Pälkäneen rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan rannalla olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3000 m².

Ranta-asemakaavassa osoitetun lomarakennuspaikan rantaviivan pituus on 410 metriä. Pälkäneen rakennusjärjestyksen mukaan vesistöön rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.

Rakennusoikeuden määrittämisessä noudatetaan Pälkäneen rakennusjärjestyksen määräystä, jonka mukaan ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m². Rakennusoikeus 170 kem² on 2% ranta-asemakaavassa osoitusta rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennusalan osoittamisessa noudatetaan Pälkäneen rakennusjärjestyksen määräystä, jonka mukaan 35-150 kerrosalaneliömetrin suuruisten rakennuksien ja rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Olemassa olevien rakennusten osalta rantaviivaetäisyys ei täyty. Olemassa olevien rakennusten osalta rakennusalat osoitetaan toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Korttelialueet



Asemakaavassa on osoitettu 1 lomarakennusten korttelialue (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Lomarakennusten korttelialueen pinta-ala on 8260 m² ja maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 7742 m².

Rakennuspaikkoja on yksi. RA-1-korttelialuetta koskee kaavamääräys, jonka mukaan korttelialueen sisälle ei saa muodostaa kiinteistörajoja.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi määrätty 1.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 170 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeudesta 90 kerrosalaneliömetriä on osoitettu uutta rakennusta varten, 50 kerrosalaneliömetriä olemassa olevaa vierasmajaa varten ja 30 kerrosalaneliömetriä olemassa olevaa saunaa varten. Olemassa olevien rakennusten rakennusoikeudet on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Uuden rakennuksen rakennusala on osoitettu vähintään 25 metrin etäisyydelle rannasta. Olemassa olevien rakennusten rakennusalat on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Olemassa olevan varastokatoksen alue on osoitettu talousrakennuksen rakennusalaksi (t).

Pohjoisosa kaavasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Ranta-alue, jolla on erityistä merkitystä maiseman kannalta, on osoitettu alueen osaksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (my). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. my-alueen leveys on 10 metriä. Määräys koskee kaikkia muita alueita paitsi rakennusten välitön lähiympäristöä ja tiealuetta.

Olemassa oleva asuinrakennus ja sauna on osoitettu suojeltaviksi (sr). Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen funktionaalisia edustavat ominaispiirteet säilyvät.

5.2 Kaavan vaikutukset

Arvio Laajansaarten ranta-asemakaavan toteuttamisen välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<p>Ranta-asemakaava parantaa lomarakennuspaikan käytettävyyttä ja rakentamismahdollisuuksia.</p> <p>Ranta-asemakaava vastaa loma-asumisen muuttuneisiin tarpeisiin.</p>
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	<p>Ranta-asemakaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.</p> <p>Kaavassa on määrätty kiinteistökohtaisesta hulevesien käsittelystä.</p> <p>Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan kaava-alueella tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerrystä.</p>
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	<p>Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa ranta-asemakaavassa huomioon niitä koskevin kaavamääräyksiin.</p> <p>Kaavassa on määrätty rantamaiseman säilyttämisestä ja kielletty avohakkuu, mikä parantaa luonnon monimuotoisuuden säilymismahdollisuuksia.</p> <p>Ranta-asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta Kukkian vesialueen Natura 2000-alueen suojeluedellytysten säilymiselle.</p>
Liikenne	<p>Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieoikeus ja rakennettu tieyhteys. Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta liikenteen järjestämiseksi.</p>
Maisema	<p>Ranta-asemakaavassa on tunnistettu alueen maiseman herkkyyks ja määrätty koko kaava-alue rakennusten välitöntä läheisyyttä ja tiealuetta lukuun ottamatta säilytettäväksi puustoisena. Avohakkuu on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.</p> <p>Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten soveltamisessa maisemaan.</p>
Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	<p>Ranta-asemakaava mahdollistaa olemassa olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan loma-asunnon ja saunan säilymisen. Kaavassa on määrätty, että rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksien korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen functionalismia edustavat ominaispiirteet säilyvät.</p>

	Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa olemassa olevaan rakennuskantaan.
Rantaviiva	Rakentamattoman rantaviivan pituus säilyy ennallaan.
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	Ranta-asemakaava ei muuta emätilan mitoitusta eikä lisää emätilan käytetyn rakennusoikeuden määrää. Kaava ei aseta samaan emätilaan kuuluvia tai saman järvialueen maanomistajia huonompaan asemaan. Kaava ei mahdollista kahden loma-asunnon rakentamista rakennuspaikalle. Kun rakennuspaikalle rakennetaan uusi loma-asunto, muuttuu olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoitus vierasmajaksi.

MRL 54 §, 73 § ja 74 § sekä Pälkäneen rakennusjärjestyksen huomioon ottaminen

MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Ranta-alueilla tämä merkitsee alueen maanomistajien tasapuolista kohtelua, joka edellyttää, emätilaan kuuluville maanomistajalle annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen. Laajansaaret kuuluvat Evinsalon emätilaan, jossa on toteutunut kaikkiaan 25 rantarakennuspaikkaa 6,6 muunnetun rantaviivakilometrin matkalle. Laajansaarten ranta-asemakaavassa kielletään kiinteistörajojen muodostaminen kaavassa osoitetun lomarakennusten korttelialueen sisälle. Määräys estää uusien rakennuspaikkojen muodostamisen.

MRL 54 § ja 73 §:ssä säädettyjen ranta-asemakaavaa koskevien erityisien luonnonympäristön, virkistystarpeiden ja maisema-arvojen sisältövaatimusten huomioimiseksi Laajansaarten ranta-asemakaavan muutoksessa on:

- Pohjoisosa kiinteistöstä on osoitettu rakentamattomaksi maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueen koko on 7742 m², joka on 48% kaava-alueen kokonaispinta-alasta.
- Ranta-alue määrätty säilytettäväksi puustoisena. Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan avohakkuu on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

MRL 54 §:ssä säädetään, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Laajansaarissa on tunnistettu ja selvitetty olemassa olevan rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot. Olemassa oleva asuinrakennukselle ja saunalle on osoitettu kaavassa suojelumääräys (sr): ”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen funktionalismia edustavat ominaispiirteet säilyvät.”

Kaavassa on lisäksi annettu MRL 54 § ja 73 §:n huomioimiseksi yleismääräys: ”Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten ja ympäristön rakennustavassa tulee välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerryksiä.”

MRL 74 §:ssä säädetään, että maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Säädöksen huomioimiseksi ranta-asemakaavaan on otettu mukaan kokonaisuudessaan maanomistajan omistama kiinteistö Laajansaaret 635-441-1-13. Ottamalla kaavaan mukaan koko kiinteistö voidaan ohjata koko saarialueen maankäyttöä ja huolehtia riittävästi MRL:ssä säädettyjen kaavan sisältövaatimusten täyttymisestä.

MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

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

Laajansaarten alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

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

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

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

- Ranta-asemakaava sijoittuu toteutuneelle lomarakennuspaikalle. Ranta-asemakaavalla ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja.
- Rakennuspaikalle on olemassa tieoikeus ja rakennettu tieyhteys.

Maiseman vaaliminen

- Maisema on huomioitu uuden rakennusalan sijainnissa ja kaavamääyksissä.

Luonnonarvojen vaalimien

- Alueelle on laadittu luontoselvitys, johon ranta-asemakaavan laatiminen on perustunut.
- Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa ranta-asemakaavassa huomioon.
- Luontoselvityksessä on selvitetty myös mahdollisen rakentamisen vaikutuksia Natura 2000-alueeseen.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

- Noin puolet kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, joka on virkistykseen soveltuvaa aluetta. Alue soveltuu myös rantautumiseen.

Kohtuuton haitta

- Ranta-asemakaavan vaikutusalueilla kaava ei estä tai olennaisesti heikennä lähinaapureiden mahdollisuuksia käyttää omistamiaan kiinteistöjä niiden nykyiseen käyttötarkoitukseensa.
- Koska ranta-asemakaava sijoittuu toteutuneelle lomarakennuspaikalle, sillä ei ole vaikutusta emätilan, järviolueen tai rantaviivan mitoitukseen.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Loma-asuntojen korttelialue. Korttelialueen sisälle ei saa muodostaa kiinteistörajaja.



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.




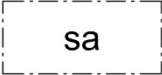
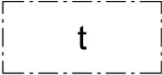


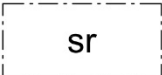
Korttelin raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
90	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Saunan rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa vierasmajan.
	Alueen osa, jolla on maisema-arvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.
	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen funktionalismia edustavat ominaispiirteet säilyvät.

Yleismääräykset:

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

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Korttelialueelle on rakennettava kaksi autopaikkaa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

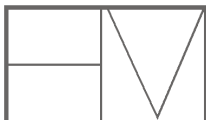
Loma-asuntojen korttelialueen sisälle ei saa muodostaa kiinteistörajoja.

Kun rakennuspaikalle rakennetaan uusi lomarakennus, muuttuu olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitus vierasmajaksi.

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

Nokialla 30.5.2022

Helena Väisänen
 Arkkitehti SAFA
 Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen