

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

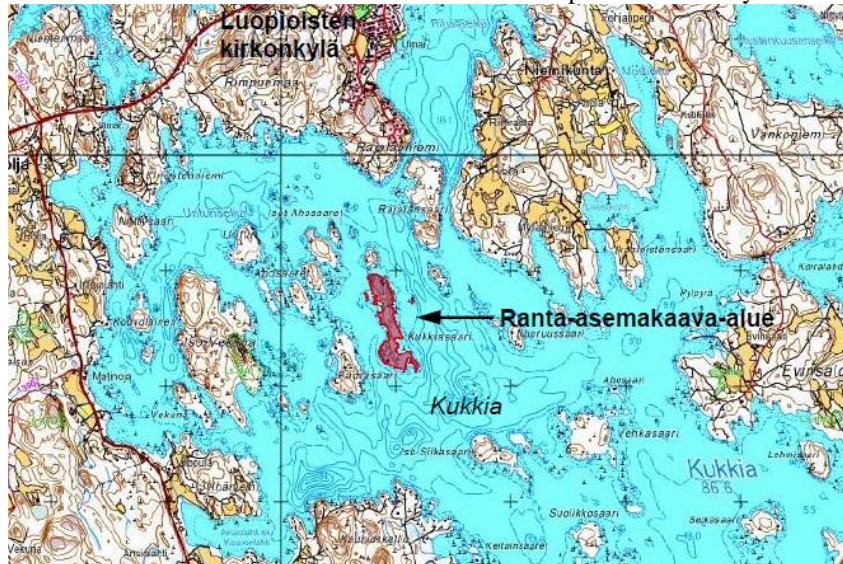
Kaavan nimi: Kukkiasaaren ranta-asemakaava
Kunta: Pälkäne (635)
Tila: Kukkia 635-445-2-7

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 7.10.2024 §153 KV 28.10.2024 §50
Voimaantulo:	18.12.2024

Tämä kaavaselostus koskee 16.9.2024 päivättyä Kukkiasaaren ranta-asemakaavan kaavakarttaa.

Tunnistetiedot

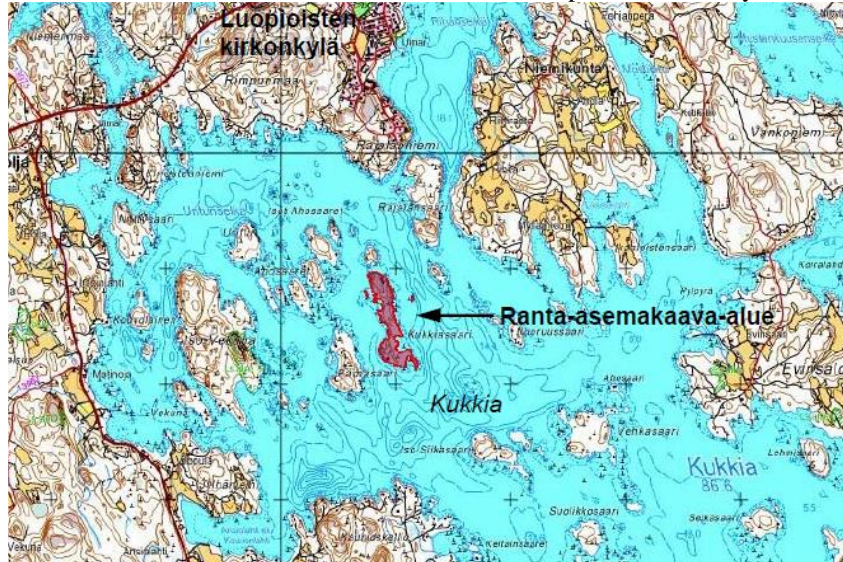
Kaavan nimi: Kukkiasaaren ranta-asemakaava
Kunta: Pälkäne (635)
Tila: Kukkia 635-445-2-7

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 vesistöillä. 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 Päiväsaari, 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 tilasta 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 pihapiirin pohjoispuolella pienen lahdelman rannalla. Muilta osin suunnittelualue on metsätalouskäytössä.



Kuva 1. Ranta-asemakaava-alueen rajaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

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

”Kukkiasaaren kasvillisuus on monipuolista vaihdellen kalliokarukosta reheviin lehtolaikkuihin. Selvimmin erottuvat lehtolaikut sijaitsevat itään laskevien 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-alueetta venevajan / verkkovajan kohdalta.



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



Kuva 8. Saaren itä- / koillisrannan kalliojyrkäne.



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



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

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). Kukkiolla 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.tervetuloakylaan.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

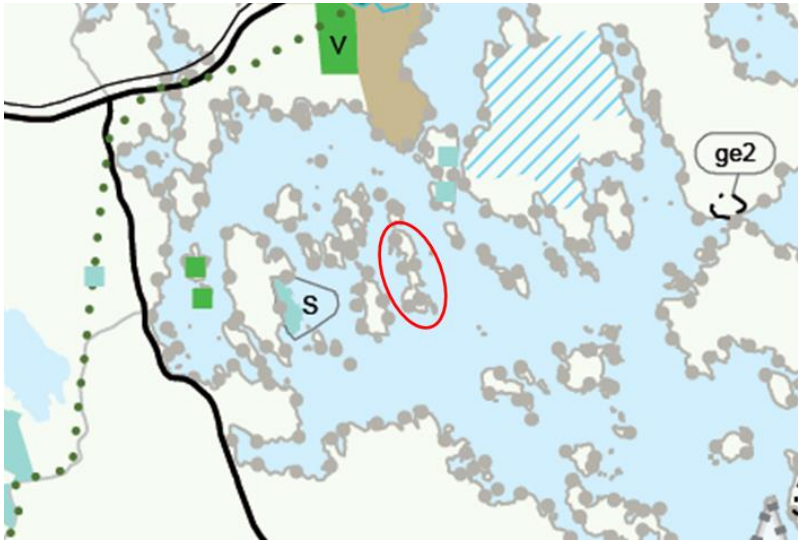
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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). Kukkiasaarta ympäröivä Kukkian vesialue on osoitettu Natura 2000- alueeksi.

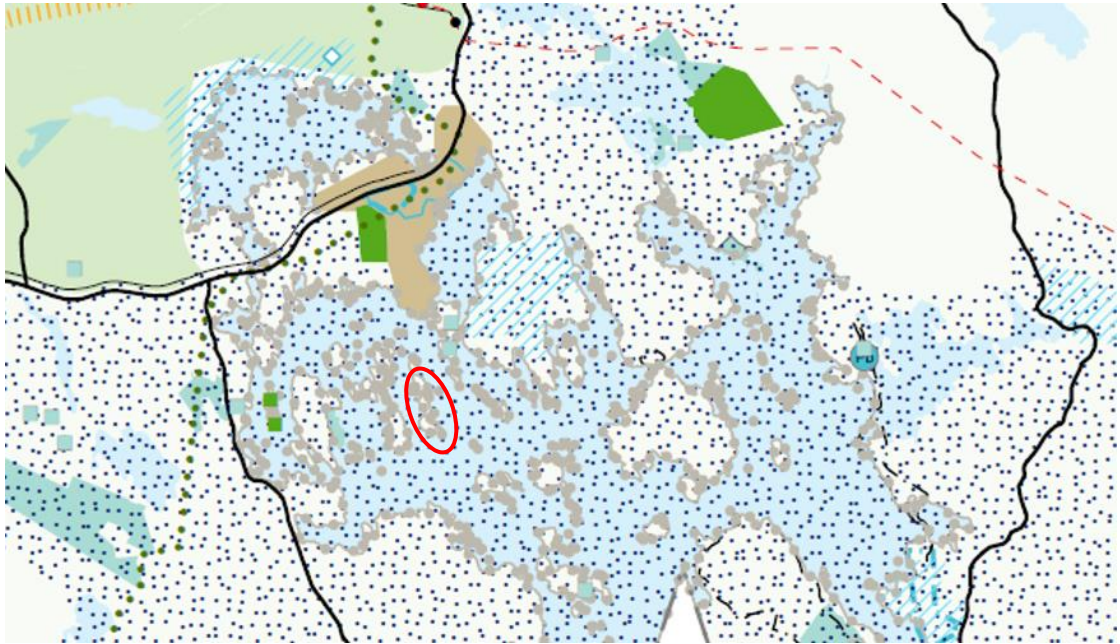


Kuva 15. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

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.

Suunnittelualue 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.

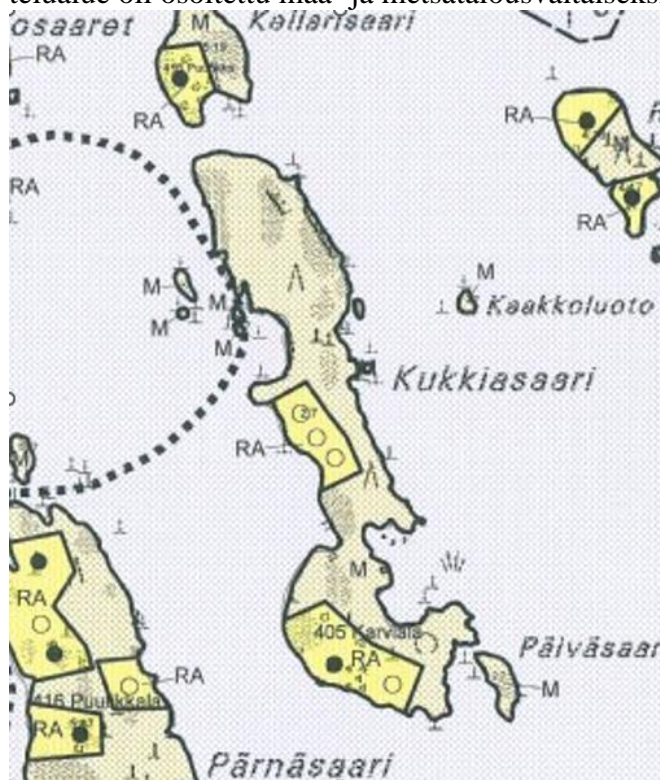


Kuva 16. Ote Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksesta. Siniviherluonnon monimuotoisuuden ydinalue on osoitettu pisterasterilla. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
23.8.2012	Kuulutus kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta Sydän-Häme lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla.
23.8.–21.9.2012	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin 30 vrk:n ajan yleisesti nähtävillä. Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys ry esitti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteista. Yhdistys esitti mielipiteenään, että ranta-asemakaavan tavoitteena ei voi olla neljän uuden lomarakennuspaikan osoittaminen Kukkiasaaren kumoutuneen rantayleiskaavan 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-asemakaavaluonnos 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 rannan osan 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 siirretyllä aitalla on myös rakennushistoriallista arvoa. Maakuntamuseo katsoo, että 1800-luvun aittarakennuksella on sellaista kulttuurihistoriallista arvoa, että se tulisi suojella kaavassa. Muilta osin kaavaluonnos on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.</p> <p>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 riittäväällä tarkkuudella ranta- asemakaavan laatimista varten. ELY- keskus tuo lausunnossaan esille, että Kukkiajärvi on Natura-alue, jossa esiintyy erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltua vesikasvia, ormiota. Pirkanmaan ELY-keskuksen tilauksesta Kukkiajärven ormiotesiintymät on kartoitettu elokuussa 2024. Rakentamiseen varattujen tonttien ranta-alueilla ei ole havaittu ormiotesiintymiä. Tontin RA 3/2 välittömään läheisyyteen rannalta luoteeseen katsottuna lahdukan poukamaan sijoittuu ormiotesiintymä. Rannan käytössä tulee huomioida, ettei rannan käytöllä heikennetä ormiotesiintymiä. 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-asuntotonttia. 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 mitoituserusteena on noudatettu Luopioisten kunnan rantayleiskaavan kumoamispäätöksen (KHO 19.4.2004) jälkeen Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntotapaa sekä kumoutuneen rantayleiskaavan vesistö- / osa-aluekohtaista mitoitusta.

Emätilaperiaate

Rantasuunnittelun emätilan rajaamisajankohtana on käytetty Pälkäneen kunnan ranta-suunnittelukäytännön mukaisesti ajankohtaa 1.7.1959. 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. Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueelta ei löytynyt uhanalaisia tai muuten erityisesti huomioon otettavia eliölajeja eikä merkittäviä elinympäristöjä. Luontoselvityksessä 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 Kukkiän veden laatuun ja Kukkiän vesialueen Natura-alueen arvoihin.

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

Kukkiäsaaren eteläosassa sijaitseva Kukkiäsaaren 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.

Kukkiäsaaren 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 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 saasen 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 pieni- ja kallioperäistä 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- ja luoteen suunnasta tarkasteltuna. Korttelin eteläpuolella oleva jyrkkäpiirteinen mäki- ja luoteen 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). Kukkiensaaren 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 Kukkiensaaren pohjoisosassa sekä korttelien 2 ja 3 välisellä alueella. Merkittävimmät osin veteen laskeutuvat kalliiojyrkänteet 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;

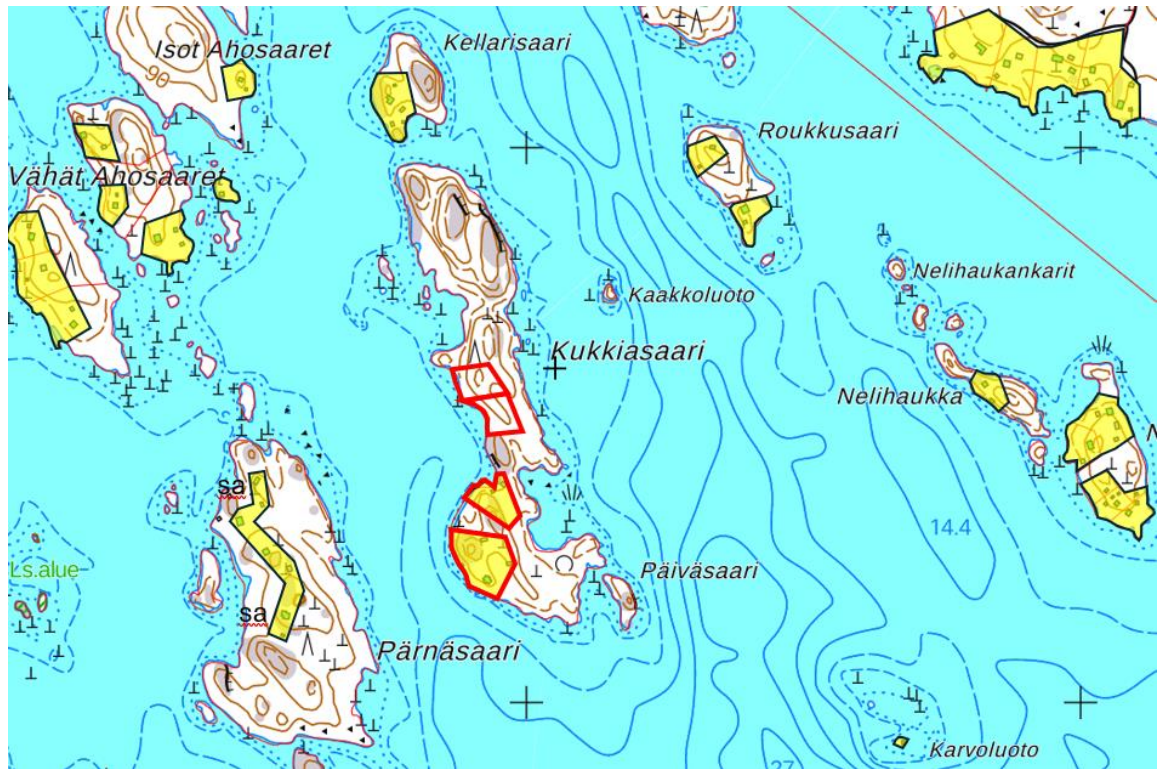
Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kukkiajan tilan vanhalla rakennuspaikalla on kuitenkin kaavaa varten laadittuun rakennusinventointiin perustuen rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja. Ranta-asemakaavalla vaalitaan 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, Ruukkusaarella 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 Kukkian 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 Kukkiasaaren 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 Kukkiasaaren rannan läheisyydestä tehdyt ormio- vesikasvihavainnot. Loma-asuntotontit on sijoitettu ja rajattu siten, että ormio- vesikasvin havaintopisteet jäävät tonttialueisiin kuuluvien ranta-alueiden ulkopuolelle eikä tonttien rannan käyttö vaaranna ormio- vesikasvin esiintymiä. Arvioidaan, että ranta-asemakaavalla osoitettujen loma-asuntotonttien toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta Kukkiasaaren ja läheisen vesialueen luonnonympäristön kannalta.

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

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

Arvioidaan, että ranta-asemakaavalla osoitettu uusi rakentaminen sopeutuu 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.

Kukkian Natura 2000 -verkostoon kuuluva vesialue

”Kukkijärvi 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 mitoittamiseen 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 Kukkiin Natura 2000-verkostoon kuuluvan vesialueen veden laatuun.

Loma-asuntotonttien suunnittelussa on huomioitu myös Kukkiasaaren rannan läheisyydestä Kukkiin 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 mantereen välillä ja myös Kukkiasaaren lähivesillä nykytilanteeseen verrattuna. Selkävesilinnut pesivät pääosin vesikivillä ja pesimäalueet ovat siten Kukkiin 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 Kukkiin lokkiluodoilla 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 Kukkiasaaren rannanosille. Kaavan toteutuminen ei siten vaikuta merkittävästi Kuikan tai muiden vesilintujen elinoloihin.

Ranta-asemakaava lisää Kukkiin 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.




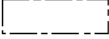
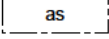
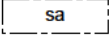
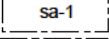
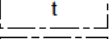
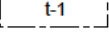
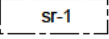

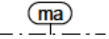
Tällä ranta-asetakaavalla on osoitettu yksi lomarakennuspaikka kumoutunutta rantayleiskaavaa vähemmän ja turvattu riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen. Kaavalla osoitettu rakennuspaikkojen määrä johtaa kaavan toteutuessa hyvin alhaiseen rantarakentamisen keskimääräiseen 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

RA	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>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 rakennusalalle (sa). Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².</p>
RA-1	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>Tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 260 m². Kerrosalaltaan enintään 150 m² suuruinen loma-asunto tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalalle (as). Erillinen, kerrosalaltaan enintään 23 m² suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalalle (sa-1). Talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Lisärakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön ja alueen rakennuskantaan.</p>
RA-2	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>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 rakennusalalle (sa). Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m². Uudet talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.</p>
M	<p>Maa- ja metsätalousalue.</p> <p> 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p> Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p> <p> Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.</p> <p>1 Korttelin numero.</p> <p>1 Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.</p> <p>I u 1/2 Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa sen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.</p> <p>170 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p> <p> Rakennusala.</p> <p> Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 150 m² suuruisen loma-asuinrakennuksen.</p> <p> Rakennusala, jolle saa sijoittaa kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruisia saunarakennuksia.</p> <p> Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 23 m² suuruisen saunarakennuksen.</p> <p> Talousrakennuksen rakennusala.</p> <p> Venevajan rakennusala.</p> <p> Rakennushistoriallisesti paikallisesti merkittävä rakennus, joka tulee säilyttää. Rakennusta koskevat korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet säilyttäen, käyttäen perinteisiä rakennusteknisiä ratkaisuja ja materiaaleja.</p> <p> Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueella ei saa suorittaa ympäristöä muuttavia kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Alueella tulee säilyttää suojapuusto.</p> <p> Maisemallisesti paikallisesti arvokas alue. Alueen puusto ja luonnontilaisuus tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.</p>

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



PÄLKÄNE

TILA KUKKIA 635-445-2-7



Kukkia

KUKKIASAAREN
RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

12.6.2012, 24.2.2016, 31.5.2024, 16.9.2024

Tunnistetiedot

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

Kaavan laadittajat:

Kiinteistön Kukkia 635-445-2-7 yksityiset omistajat.

Kaavan laadittajat sitoutuvat Pälkäneen kunnanhallituksen 16.3.2016 (§54) hyväksymiin ranta-asemakaavan laatimisen periaatteisiin.

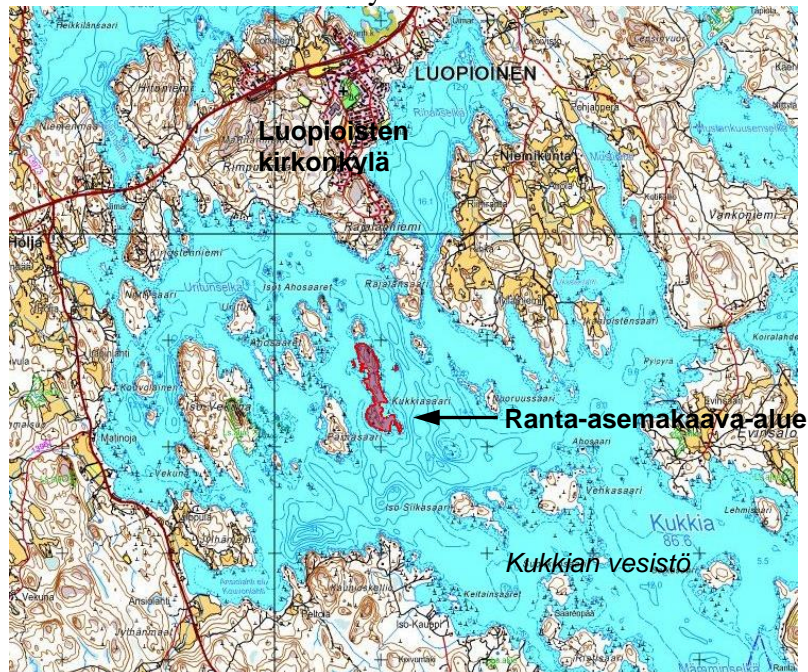
Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa / maanmittausinsinööri (AMK) Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
puh. 040 162 9193, posti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Pälkäneen kunnan Kukkiän vesistöllä. Suunnittelualueena on Karvialan kylän tila Kukkia 635-445-2-7, johon kuuluu Kukkiasaaren lisäksi Päiväsaari, Kaakkoluoto ja muita pienempiä saaria. Tilan pinta-ala on n. 11 ha ja siihen kuuluu n. 3,2 km Kukkiän rantaviivaa. Kukkiä-saarelta on matkaa Luopioisten kirkonkylälle n. 3 km.

Kukkiasaaren etelärannalle on rakentunut yksi loma-asunto, jonka pihapiirissä sijaitsevat myös sauna- ja aittarakennukset sekä varasto/nukkuma-aitta. Venevaja ja verkko- vaja on rakennettu hieman pohjoisemmaksi pieneen lahdelmaan. Muilta osin suunnittelualue on metsätalousokäytössä.



Kuva 1. Suunnittelualueen (punaiset alueet) yleissijainti



Kuva 2. Suunnittelualan raja (punaisella).

Tavoitteet

Kaavoituksen tarkoituksena on ratkaista Kukkian tilan 635-445-2-7 rantarakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen. Kaavan tavoitteena on turvata kaavallisesti Kukkiasaarella sijaitseva yksi vanha lomarakennuspaikka ja osoittaa Kukkian tilalle Pälkäneen kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukainen määrä uusia omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Uusille loma-asuntotonteille on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukainen enimmäismäärä 170 k-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 Kukkian vesistön, alueen luonnon ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet sekä turvataan riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen.

Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

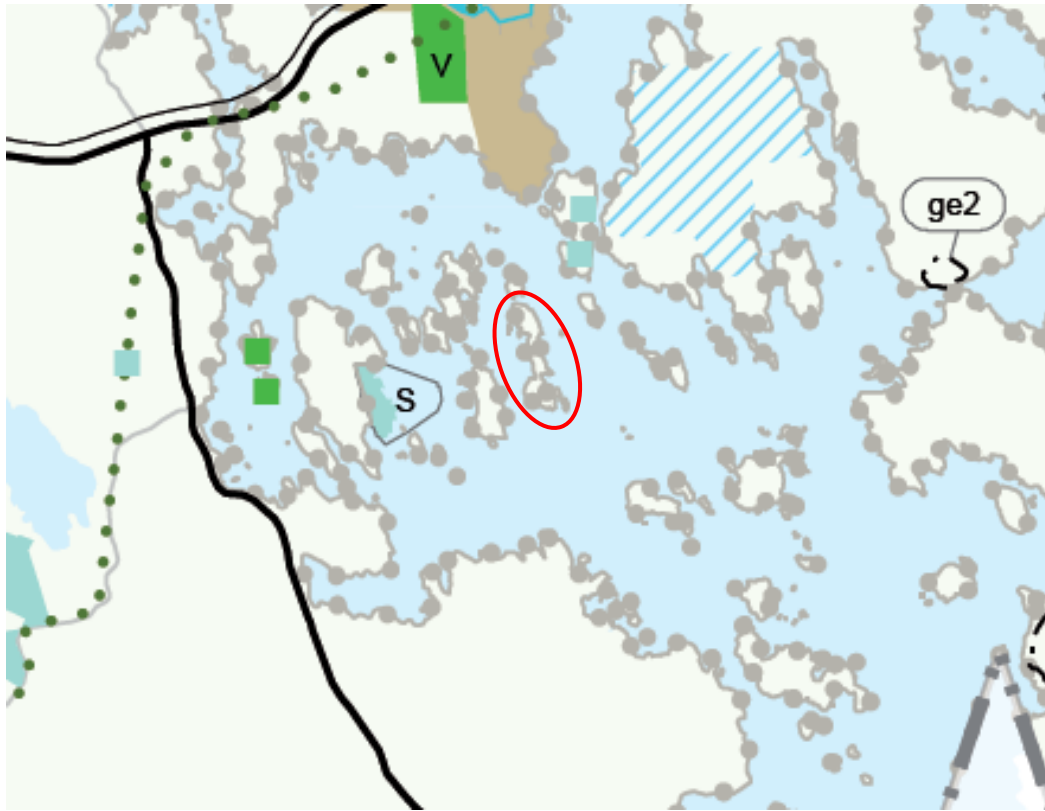
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten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

Maakuntakaava

Suunnitteluala kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli kuulutuksella voimaan 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli hyväksymispäätöstä koskeneet vali-

tukset ja on pitänyt 24.4.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

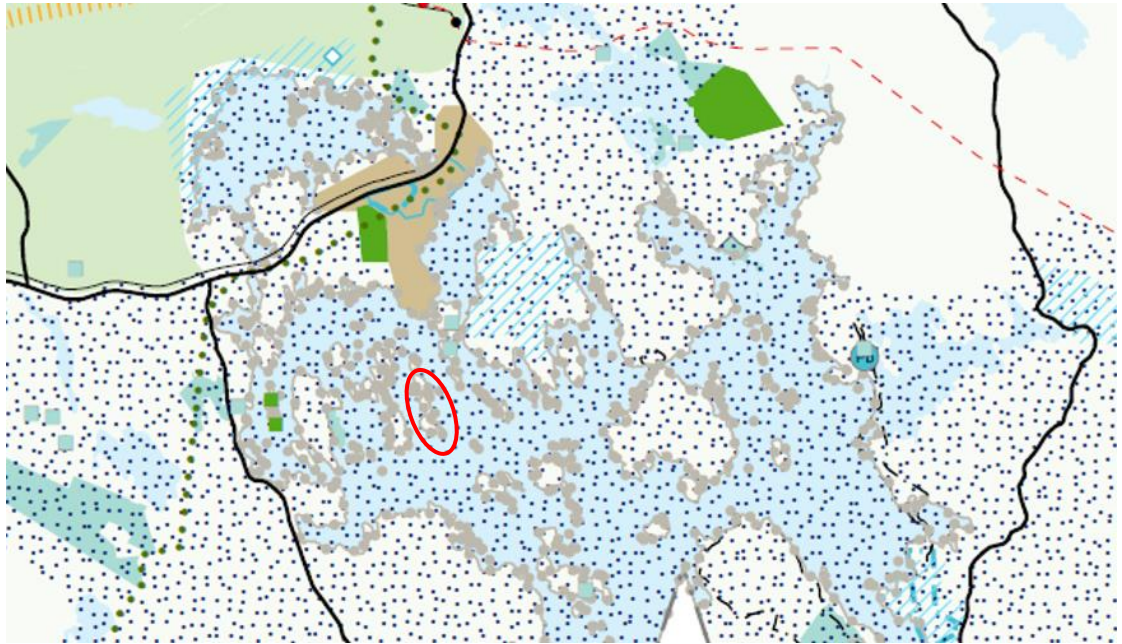
Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaava 2040:ssä maaseutualueeksi (Kuva 3). Kukkian vesialue on osoitettu pääosin Natura 2000- alueeksi.



Kuva 3. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen 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.

Suunnittelualue sijaitsee Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksessa osoitetulla sinivihherluonnon 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. Kehittämisuositus: Maankäytön suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyminen sekä välttää luonnonympäristöjen pirstoutumista. Aluetta koskevissa suunnitelmissa ja päätöksissä tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot.

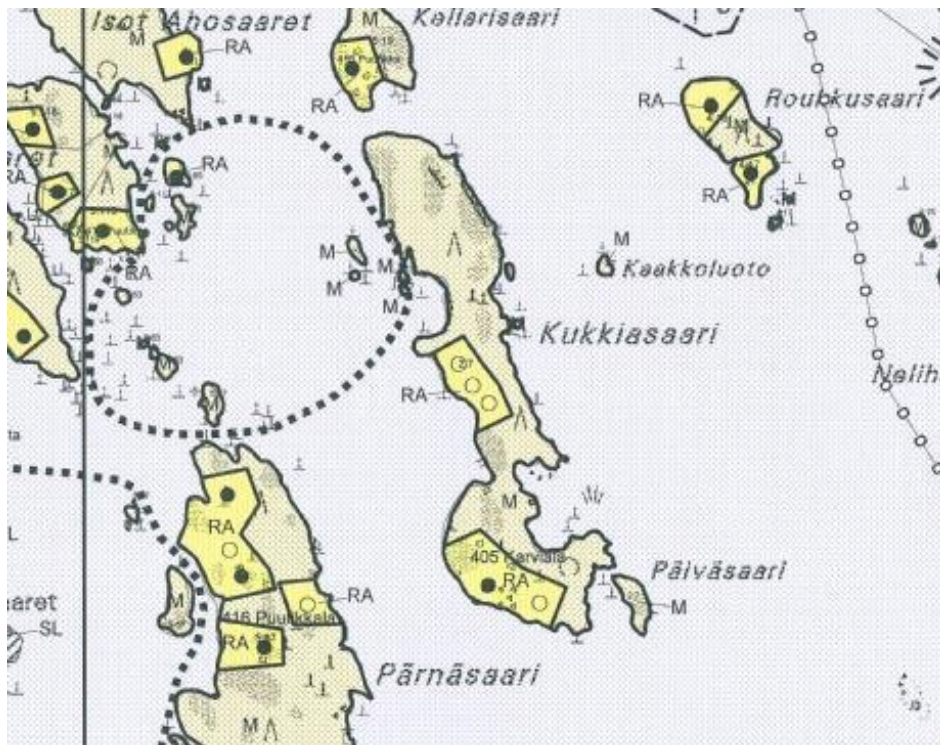


Kuva 4. Ote Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksesta. Siniviherluonnon monimuotoisuuden ydinalue on osoitettu pisterasterilla. Suunnittelualueen liikimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

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

Kukkian tilalle oli osoitettu kumoutuneessa rantayleiskaavassa yksi vanha lomarakennuspaikka (RA) ja neljä uutta RA-paikkaa. Muilta osin suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.



Kuva 5. Ote Luopioisten kunnan kumoutuneesta rantayleiskaavasta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.2.2017.

Olemassa oleva selvitysaineisto

- 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 arkeologinen perusinventointi (Museovirasto 2004)
- Kumoutuneen Luopioisten rantayleiskaavan selvitysaineistot
- Natura 2000 -ohjelmaan kuuluville Kukkian vesialueille on laadittu Pirkanmaan ympäristökeskuksen toimesta hoito- ja käyttösuunnitelma (Pitkänen M-L, 2005).
- Kukkiajärven ormioesiintymien kartoituksen 08/2024 ennakkotiedot (Pirkanmaan ELY- keskus)

Ranta-asemakaavaa varten laaditut selvitykset / kaavan pohjakartta

- Luontoselvitys (Hannu Alén 21.8.2012)
- Luontoselvityksen päivitys (Hannu Alén 27.6.2023)
- Emätilaselvitys (Ympäristösuunnittelu Oy)
- Arkeologinen inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2012)
- Rakennusinventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2012)
- 1:2000 -mittakaavainen ranta-asemakaavan pohjakartta (Ympäristösuunnittelu Oy), hyväksytty 2.2.2012 (MML/61/621/2011)

Vaikutusalue

Välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat lähimmissä saarissa sijaitsevien naapuritilojen alueet.

Osalliset

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

Kaavaprosessi

Vireilletulovaihe	<ul style="list-style-type: none">• Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS)<ul style="list-style-type: none">- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä Pälkäneen kunnantalolla ja kunnan internetsivustolla- Kuulutus Sydän-Hämeen lehdessä ja tiedotus kunnan internetsivustolla
Valmisteluvaihe (Luonnosvaihe)	<ul style="list-style-type: none">• Kunnanhallituksen päätös kaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta• Kuulutus ja tiedottaminen kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta<ul style="list-style-type: none">- Kuulutus Sydän-Hämeen lehdessä ja tiedotus kunnan internetsivustolla- Kunta lähettää kuulutuksen vanhusneuvostoon sekä naapureille- Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat nähtävillä Pälkäneen kunnantalolla ja kunnan internetsivustolla- Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta• Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta<ul style="list-style-type: none">- Kunta lähettää sähköisesti lausuntopyynnöt viranomaistoille sekä kunnan lautakunnille
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Kunnanhallituksen päätös kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta• Kuulutus ja tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta<ul style="list-style-type: none">- Kuulutus Sydän-Hämeen lehdessä ja tiedotus kunnan internetsivustolla- Kunta lähettää kuulutuksen vanhusneuvostoon sekä naapureille- Kaavaehdotusaineisto on nähtävillä Pälkäneen kunnantalolla ja kunnan internetsivustolla- Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana• Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta<ul style="list-style-type: none">- Kunta lähettää sähköisesti lausuntopyynnöt viranomaistoille sekä kunnan lautakunnille• Tarvittaessa viranomaisneuvottelu
Hyväksyminen	<ul style="list-style-type: none">• Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää Pälkäneen kunnanvaltuusto• Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asetemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	Rakennettu ympäristö Arkeologinen kulttuuriperintö Luonnonympäristön arvot Maisema-arvot Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet Natura 2000
Sosiaaliset vaikutukset	Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat Virkistystarpeet: veneilijät yms.
Yhdyskuntarakenne	Liikenneyhteydet; venevalkama Vesihuollon järjestäminen Liittyminen nykyiseen rantarakentamiseen, yhtenäiset vapaat rannat
Taloudelliset vaikutukset	Kiinteistön arvo, maa- ja metsätalous
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	Tasapuolinen rakennusoikeuden määrä Yhtenäiset suunnitteluperusteet

Aikataulu

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Kuulutus vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	23.8.2012, 23.8. - 21.9.2012
Kaavaluonnos nähtävillä	23.3. -22.4.2016
Kaavaehdotus nähtävillä	26.6.-12.8.2024
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 10/2024

Yhteystiedot ja palaute

Ranta-asetemakaavamuutoksen suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Hämeenlinnan toimisto. Mielipiteet kaavamuutoksen vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa Pälkäneen kunnanhallitukselle ja toimittaa sähköpostitse palkane@palkane.fi tai postitse osoitteella Keskustie 1, 36600 PÄLKÄNE.

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi
puh. 040-1629193

Pälkäneen kunta:

Maankäytön suunnittelija
Aarni-Pekka Jakonen
aarni-pekka.jakonen@palkane.fi
puh. 040-737 5390

LUONTO- JA MAISEMASELVITYS

Palkäne, Kukkiasaari

Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslaki (895/1999) 1 §: Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Tämä selvitys on tehty ranta-asetakaavahankkeen vaikutusten arvioimiseksi tilalla Kukki RN:o 2:7 Palkäneen kunnan Karvialan kylässä.

Suunnittelualue sijaitsee Kukkiä -järven Kukkiasaarella noin 2 kilometriä Luopioisten taajamasta etelään.

Luontoselvitystä on tehty 03.09.2011 ja täydennetty linnuston osalta 21.06.2012.

Kasvisto

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

Suurin osa saaresta on havupuuvaltaista, erityyppistä ja –ikäistä kangasmetsää. Olemassa olevan vanhan loma-asunnon koillispuolella tavataan myös niittykasvillisuutta. Ranta- ja vesikasvillisuus on Kukkiän edustamalle karulle järviyypille niukkaa.

Linnusto

Suunnittelualan linnusto selvitettiin sekä kiikarin avulla että laulavia koiraita kuunnellen. Lajisto koostui tavanomaisista ja runsaista metsä- sekä vesilinnuista. Seuraavat lajit havaittiin ja osa niistä pesii alueella usean parin voimin:

Telkkä <i>Bucephala clangula</i>	Isokoskelo <i>Mergus merganser</i>
Kalalokki <i>Larus canus</i>	Harmaalokki <i>Larus argentatus</i>
Käpytikka <i>Dendrocopos major</i>	Punarinta <i>Erithacus rubecula</i>
Laulurastas <i>Turdus philomelos</i>	Punakylkirastas <i>Turdus iliacus</i>
Hömötiainen <i>Parus atricapillus</i>	Talitiainen <i>Parus major</i>
Sinitiainen <i>Parus caeruleus</i>	Peippo <i>Fringilla coelebs</i>
Hernekerthu <i>Sylvia curruca</i>	Uunilintu <i>Phylloscopus trochilus</i>

Luopioisten rantaosayleiskaavaehdotuksessa Kukkiasaaren länsipuolelle on esitetty arvokas selkävesilinnuston pesimäalue. Saaren läheisyydessä ei kuitenkaan kesällä 2012 tavattu pesiviä selkävesilajeja, vaan pesintä näytti tällä kertaa keskittyneen Pärnäsaaren itäpuolen karikkoon.

Kukkiasaassa on joinakin vuosina pesinyt myös nuolihaukka (*Falco subbuteo*), mutta nyt lajia ei tavattu.

Natura 2000

Kukkia-järven Natura-alueen kuvaus: Kukkia on edustavimpia vesikasvijärviä Pohjois-Euroopassa. Se on kirkasvetinen ja suhteellisen karu. Luonteenomaista järvelle on jylhät kalliorannat sekä lohkarikot ja kalliopaljastumat. Harvinaisista vesikasveista täällä tavataan ormio sekä raani. Lintudirektiivin liitteen 1 lajeista Kukkiällä pesii kuikka ja kalatiira. Natura-alueen pinta-ala on 3871 hehtaaria.

Kukkia on tyypiltään hiekkamaiden niukkaravinteinen niukkamineraalinen vesi. Suojelukeinoina ovat rantojensuojeluohjelman alueella luonnonsuojelulaki ja muualla vesilaki sekä maankäyttö- ja rakennuslaki.

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan mikäli hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura-alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on otettu Natura 2000 –verkostoon, on hankkeen toteuttajan arvioitava vaikutukset riippumatta siitä, onko hanke tai suunnitelma luvanvarainen.

Ympäristöministeriön muistion (Natura 2000-verkoston tavoitteet, oikeusvaikutukset ja toteuttaminen. Helsinki marraskuu 2000) sisävesienalueita koskevan osan mukaan luontotyyppien suojelutavoite on vesistön veden laadun ja vesitalouden säilyttäminen niin, että luontotyyppille luontaiset lajit säilyvät. Luontotyyppien suojelutavoitteet eivät estä haja-asutusluontoista rakentamista rannoille, mikäli siihen on muutoin maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset. Lajin (esimerkiksi saimaannorppa) elinympäristön suojelutavoitteet saattavat edellyttää rajoituksia rakentamiselle.

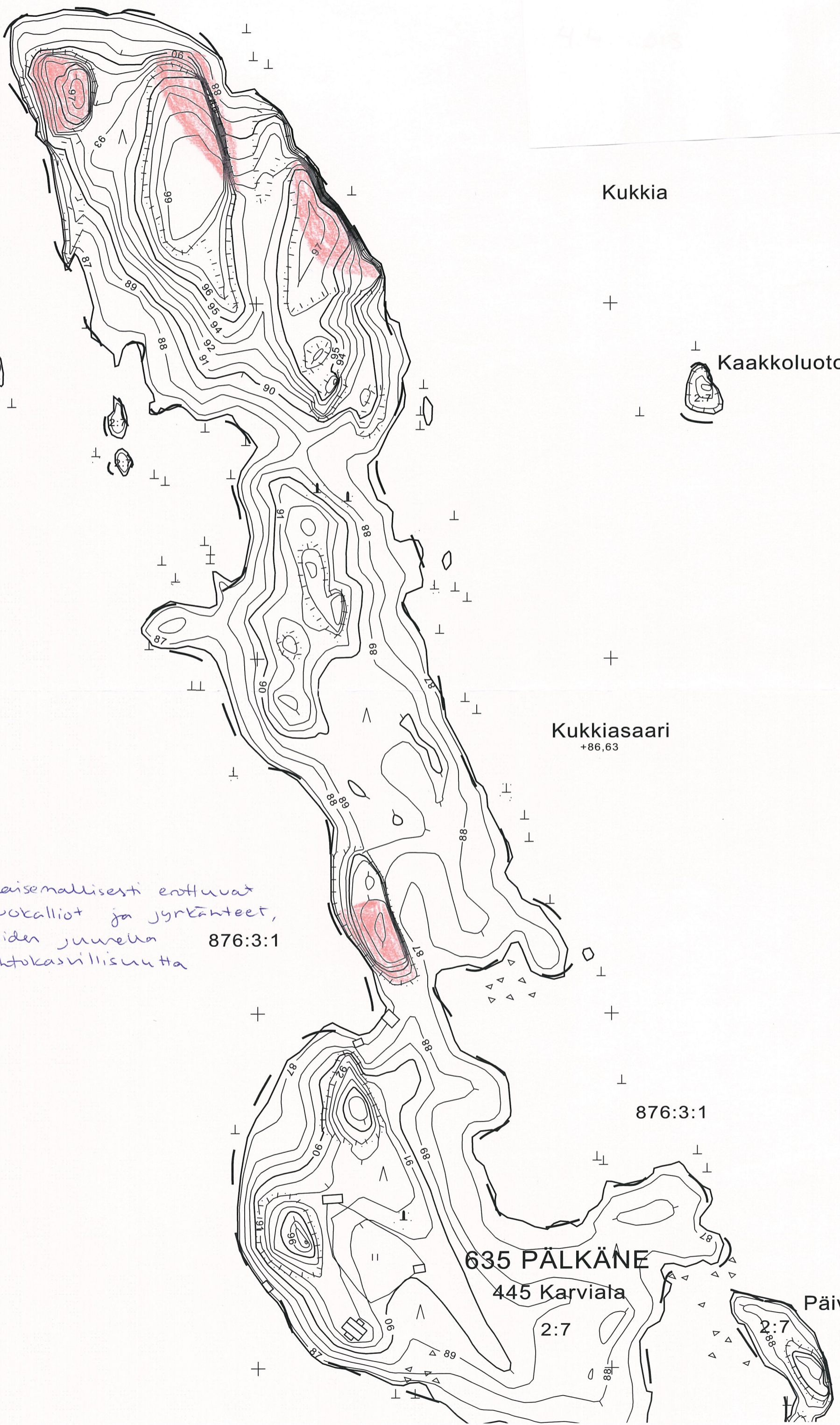
Edellä esitettyyn vedoten voidaan katsoa, ettei haja-asutusluonteisen ranta-asemakaavan laatiminen kyseessä olevalle Kukki-järven Kukkiasaareen todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura-alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi se on liitetty Natura 2000-verkostoon eikä näin ole tarvetta virallisen luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen Natura-arvion tekemiseen.

Lopuksi

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.

Pälkäneellä 21.08.2012

Hannu Alén
Ympäristöasiantuntija



Kukkia


Kaakkoluoto

Kukkiasaari
+86,63

876:3:1

635 PÄLKÄNE
445 Karviata

Päiväsaari

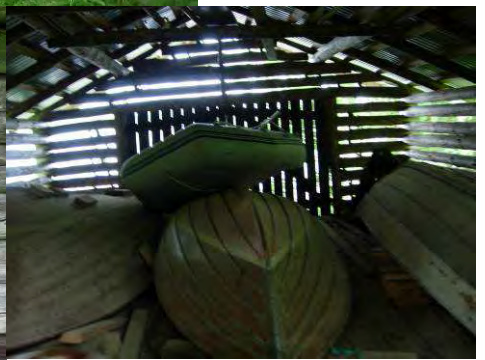

 Maisemallisesti erottuvat
 avokalliot ja jyrkänteet,
 joiden juurella
 lehtokasvillisuutta

876:3:1

2:7

2:7

PÄLKÄNE LUOPIOINEN KUKKIAN HUVILATILAN RAKENNUSINVENTOINTI



Kirsi Luoto
Kulttuuriympäristöpalvelut
Heiskanen & Luoto Oy
31.8.2012

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO	1
HISTORIA	2
KUKKIAN HUVILATILAN INVENTOINTI	6
1. Huvilan pihapiiri	6
2. Huvila päärakennus	10
3. Huvilatilan muut rakennukset	18
A. Sauna	18
B. Aitta	19
C. Talousrakennus	20
D. Verkkovaja	22
E. Venesuoja	24
YHTEENVETO	25
LÄHTEET	26

JOHDANTO

Pälkäneen Luopioisten Kukkiasaassa sijaitsevan Kukkian huvilatilan rakennusinventointi tehtiin heinä-elokuussa 2012. Selvitys liittyi Kukkiasaarta koskevaan ranta-
asemakaavahankkeeseen ja työn tilaaja oli yksityinen maanomistaja. Selvityksen teki Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n tutkija Kirsi Luoto (FM).

Selvitys koskee Pälkäneen Luopioisten Kukkia-järvessä sijaitsevassa Kukkiasaassa olevan Kukkian huvilatilan (635-445-2-7) rakennuksia, joita ovat päärakennus, sauna, aitta, talousrakennus, verkkovaja ja venesuoja. Selvityksessä tilan rakennuksista päärakennus on dokumentoitu kuvaamalla ja laatimalla siitä tarkka rakennuskohtainen kuvaus. Muiden rakennusten osalta on tyydytty lyhyempään kirjalliseen dokumentointiin. Selvitys kohdistuu pääasiassa rakennusten julkisivuihin, ainoastaan päärakennuksen sisätilat on dokumentoitu yleispiirteisesti ja laatimalla sen asuinkerroksista käsivarainen pohjapiirros. Inventoinnin kenttätyöt tehtiin 11.7.2012 ja raportointi elokuussa 2012. Maastokäynnin yhteydessä haastateltiin kahta tilan omistajien edustajaa (Outi Rangell, Kaarina Böckmann) koskien tilan rakennusten historiaa. Lisäksi elokuussa (28.8.) tehtiin erillinen puhelinhaastattelu, jossa haastateltiin samoihin teemoihin liittyen tilan alkuperäisen rakennuttajan tytärtä, Kirsti Helavuota. Haastattelutietoja täydennettiin vielä 29.8. haastatteleamalla hämeenlinnaista Liisa-Kaarina Mattilaa koskien huvilan rakentajaa Anton Salinia. Rakennusinventoinnin lähteenä on käytetty myös Kansallisarkistosta saatua historiallista karttamateriaalia, sekä tilan historiaa koskevaa kirjallisuutta. Kukkian tilasta ei ole aiempia rakennetun ympäristön selvityksiä.

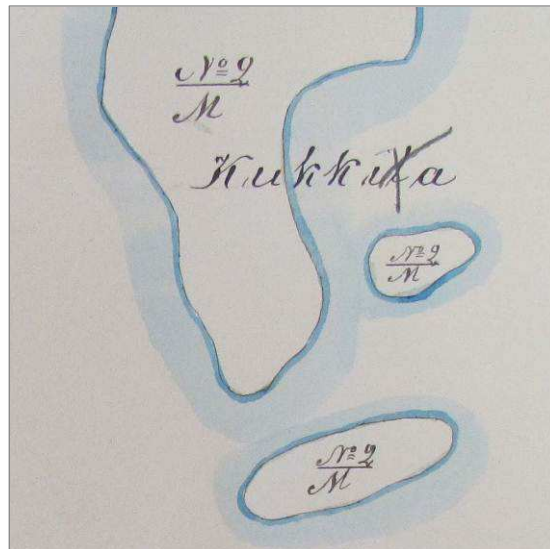
Inventoinnin kohteena oleva Kukkian huvilatila kattaa koko Kukkiasaaren (kuva 1). Kukkiasaaren nimen kerrotaan pohjautuvan vanhaan saamelaiseen sanaa "kukik", joka tarkoittaa pitkää. Luonnehdinta sopiikin Kukkiasaareen, jonka pituus on noin 900 metriä leveyden ollessa suurimmillaan vain 300 metriä. Kapeimmillaan saari on vain noin 40 metriä. Inventoidut rakennukset sijaitsevat saaren eteläosassa, muutoin saari on rakentamaton. Kukkiasaaren topografia on osin jyrkkäpiirteinen ja jylhä. Korkeudeltaan vain 86-89 m mpy olevilta alueilta nouseaan aina 99 m mpy korkeuteen ylös saaren keski- ja pohjoisosan kallioille. Saaren maastolle onkin tyypillistä alavien, lettoisten alueiden ja toisaalta näitä kymmenenkin metriä korkeammalle nousevien, lähes paljaiden kallioalueiden vuorottelu.



Kuva 1. Inventoinnin kohteena olevan Kukkian huvilatilan sijainti merkitty kartalle punaisella soikiolla.

HISTORIA

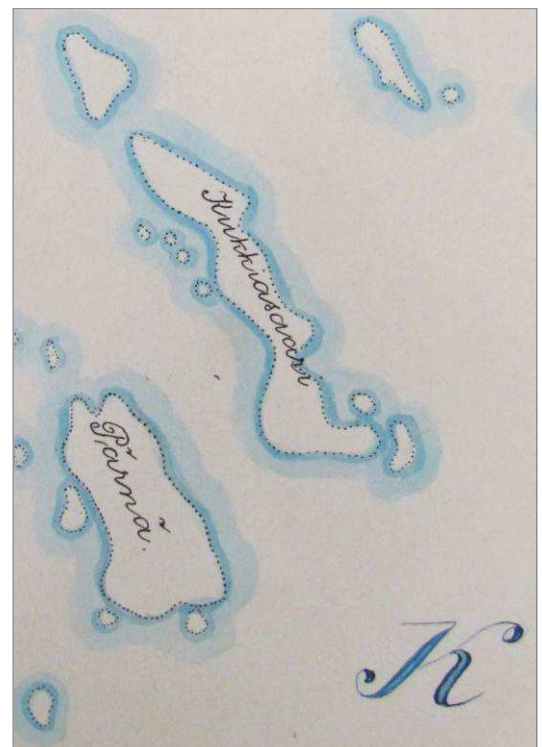
Kukkiasaari saari on ollut rakentamaton aina 1920-luvun lopulle saakka. Keskiaikaissa lähteissä esiintyy vuonna 1477 maakuntakäräjien lautamies Olavi Kukkia Toivaalasta (Oluff Kuckia Toiffwala), jonka eräomistuksiin saari on saattanut nimensä perusteella aikanaan kuulua (Koskimies 1985, 640). Isojaon täydennyskartoissa vuodelta 1892-93 (Stenius, mittaukset tehty vuosien 1785-86 välillä, kuvat 2 ja 3) saari on merkitty kuuluvaksi Luopioisten Puutikkalan lohkokunnan Puutikkalan/Karvian kylän tilaan nro 2, joka on yksi Filppulan talon perintötaloista (1/3). Luopioisten pitäjänkartassa (1781-1830) ja kunnan kaikkien jakokuntien vesialueita (Tenho 1908) kuvaavassa kartassa Kukkiasaari on niin ikään täysin rakentamaton (kuvat 4 ja 5).



Kuvat 2 ja 3. Puutikkalan isojaon täydennyskarttojen (Stenius 1892-93) 3. ja 4. uudistuslehti, joissa kuvataan rakentamaton Kukkiasaari.



Kuva 4. Kukkiasaari pitäjänkartassa (1781-1830).



Kuva 5. Kukkiasaari L.A. Tenhon Luopioisten vesialueita kuvaavassa kartassa vuodelta 1908.

Vuonna 1927 saaren osti pankinjohtaja, Kansallisen edistyspuolueen poliitikko ja tuleva jatkosodan aikainen (1941–1944) pääministeri Johan Wilhelm Rangell (1894-1982). Varsinaisesti Kukki lohkottiin Saarelan tilasta vasta vuoden 1928 puolella. Kukki tila käsittää koko Kukkiasaaren sekä sen kaakkoispuolella olevan Päiväsaaren. Aiemmin tilaan ovat kuuluneet myös Kukkiasaaren pohjoispuolella oleva Kellarisaari ja länsipuolella oleva Pärnäsaari, jotka kuitenkin on sittemmin, muistitiedon mukaan 1950-luvulla, erotettu tilasta. Jo vuonna 1929 oli saarelle noussut hirsihuvi, joka muutaman vuoden kuluttua sai seurakseen saunarakennuksen. Myöhemmin saareen siirrettiin myös vanha aittarakennus sekä rakennettiin verkko- ja venevajat ja talousrakennus. Rangell oli kotoisin Hauholta ja hänellä oli yhteyksiä Luopioisten Puutikkalan kylän Juntulan taloon, missä valossa Kukkiasaaren valikoituminen huvilanpaikaksi ei vaikuta sattumalta. Muistitiedon mukaan Rangell olisi ihastunut saaren eteläpäässä, huvilan nykyisessä pihapiirissä, sijaitsevaan suureen siirtolohkareeseen (kuva 6) ja valinnut sen vuoksi juuri tämän paikan huvilan sijainnille.



Kuva 6. Siirtolohkare huvilan pihapiirin koillisosassa. Kuvattu lounaasta.

Huvi rakennettiin paikalle tuoduista vanhan riihen hirsistä. Rakennustyötä johti Puutikkalassa asuva puuseppä Anton Salin, joka myös suunnitteli ja toteutti päärakennuksen sisätilojen rakentamisen kuten myös osan sen alkuperäisistä huonekaluista. Työvoimana rakentamisessa ja myöhemmin huvilan korjaustöissä käytettiin muun muassa luopiolaista Hollmén-nimistä miestä ja tämän poikaa.

Rangellin huvilalla vieraili aikanaan mm. Suomen Rooman suurlähettiläs Oskari Vahervuori, joka oli Rangellien perhetuttu. Kansainväliseen politiikkaan Kukkialla on myös yhteys, kun siellä vieraili elokuussa 1942 Heinrich Himmler, Saksan SS-joukkojen ja poliisivoimien johtaja ja Gestapon, salaisen valtiollisen poliisin, päällikkö. Vierailu liittyi Himmlerin 2. heinäkuuta – 6. elokuuta tekemään Suomen vierailuun. Kukkialle Himmler

saapui Tyrvännön Petäykseltä, jossa oli majoittuneena puolustusvoimien silloisen ylilääkäriin, lääkintäkenraalimajuri Eino Suolahden huvilalla. Kukkialle Himmler tuli Eino Suolahden pojan (Eino E. Suolahti), Martti Hovilaisen, henkilölääkärinsä Felix Kerstenin ja kahden adjutanttin saattamana. Matkaan Luopioisten kirkolta lähdettiin kolmella soutuveneellä. Itse pääministeri Rangell souti Himmlerin soutuveneellä (kuvat 7 ja 8) kolmen kilometrin pituisen matkan Luopioisten kirkonkylältä Kukkiasaareen. Huvilalla seurue ruokaili, jonka jälkeen tehtiin kävelyretki saaren pohjoispäässä sijaitseville kallioille (kuva 9). Saaren ympäri kulki tuolloin polku, joka nykyään on jo kasvanut umpeen. Himmler ei yöpynyt Kukkialla, vaan palasi yöksi takaisin Tyrvännön Petäykselle.



Lähtö soutumatkalle Rangellin huvilasaareen. Soutamassa J.W. Rangell, keskellä lääkäri Felix Kersten, perässä Heinrich Himmler. (Kuva: Jukka Rangell)

Kuva 7. Kuva soutumatkalta Kukkiassa huvilalle (Kuva Satamon [2000] kirjasta Laki ja miekka, s. 291)



Kuva 8. Venettä, jolla pääministeri Rangell souti Himmlerin Luopioisten kirkonkylältä Kukkiasaareen, säilytetään huvilan venesuojassa.



Vieraat isäntineen seuraavat saaren kalliolla Blenheim-koneen lentoa. Kerstenin ja saksalaisupseerin välissä taustalla Kirsti Rangell. Istumassa vas. Kersten, Himmler ja Rangell. (Kuva: Jukka Rangell)

Kuva 9. Rangell ja Himmler Kukkiasaaren pohjoisosan kalliolla. (Kuva Satamon [2000] kirjasta Laki ja miekka, s. 292)

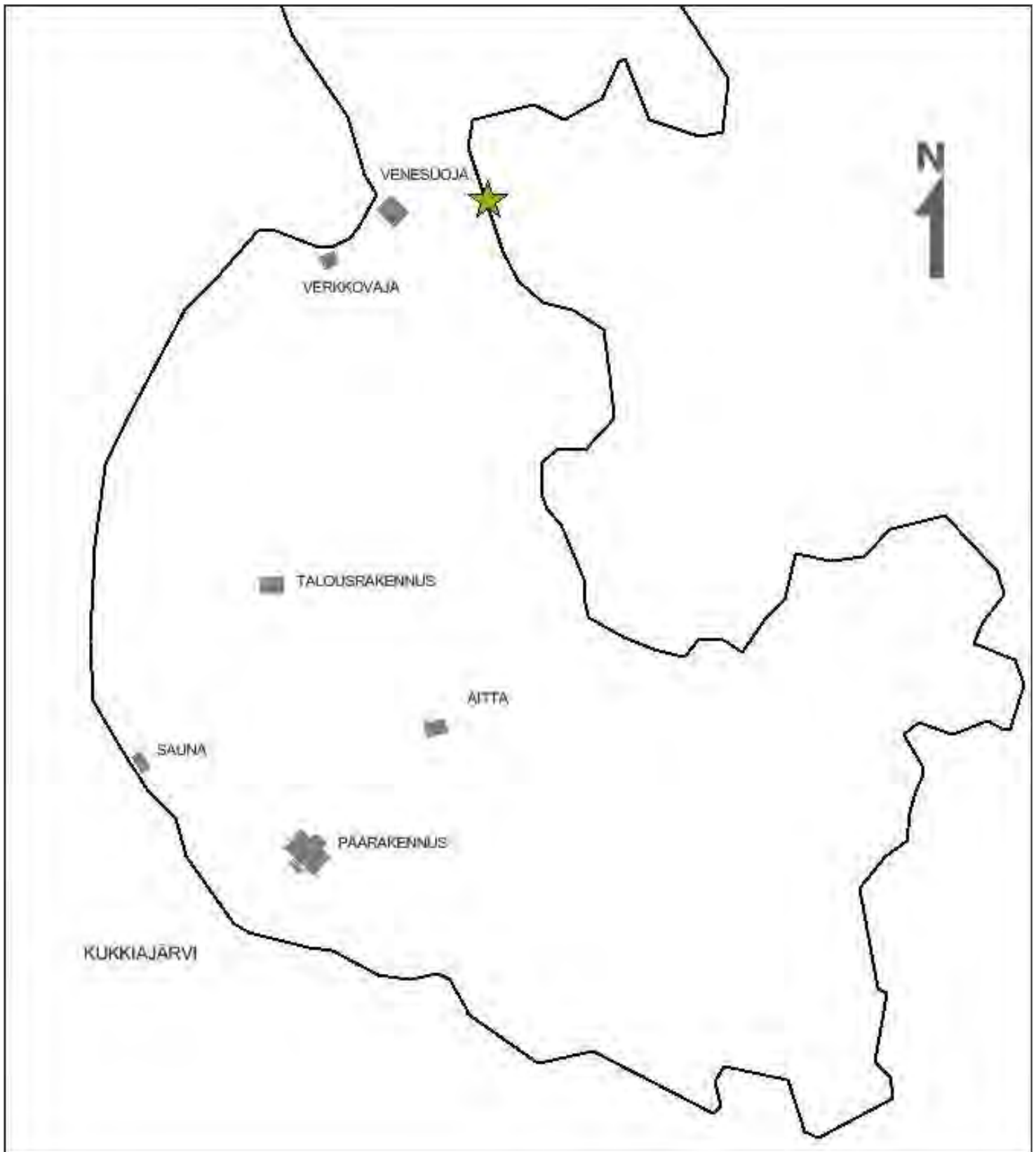
KUKKIAN HUVILATILAN RAKENNUSINVENTOINTI

1. Huvilan pihapiiri

Kukkian tilan rakennukset sijaitsevat saaren eteläosassa. Tilan rakennuksiin kuuluu vuonna 1929 rakennettu hirsinen päärakennus, tätä muutama vuosi nuorempi sauna, paikalle enne sotia siirretty aitta, 1930-luvulla rakennetut verkkovaja ja venesuoja sekä 1960-luvulla rakennettu talousrakennus (kuva 10). Huvilan pihapiiri on pääasiassa luonnontilassa olevaa kallioista mäntymetsää (kuva 11). Päärakennus sijaitsee aivan rannan tuntumassa ja maasto viettää jyrkästi kohti länttä huvilan julkisivun puolella (kuva 12). Luonnontilassa olevassa pihan osassa on luonnonkivistä tehtyjä pengerryksiä sekä laiturilta päärakennukselle johtavat luonnonkiviportaat (kuva 13). Päärakennuksen koillispuolella on noin 40 x 30 metrin laajuinen alue, jolla kasvaa hoidettua numikkoa (kuva 14). Johan Wilhelm Rangellin aikaan saaren ympäri kulki polku, joka nyt kuitenkin on kasvanut umpeen. Paikoin saarella on vielä havaittavissa luonnonkiviportaita, jotka ovat liittyneet tähän polkuun.

Kulttuurihistorialliset arvot: pihapiirin rakenne, kasvillisuus

Luonnontilassa oleva osa pihapiiriä ja siellä olevat luonnonkivistä tehdyt pengerrykset ja portaat ilmentävät 1900-luvun alun kansallisromanttista tyyliä. Samaa tyyllilliseen ilmiöön voidaan liittää myös saarella aikanaan kulkenut maastonmuotoja seuraileva polku, joka kuitenkin on nykyään kasvanut jo umpeen.



Kuva 10. Kartalle merkitty saareen 1920-luvulta alkaen siirretyt/rakennetut rakennukset: huvilan päärakennus 1929, sauna, verkkovaja ja venesuoja 1930-luku, aitta 1930-luku sekä talousrakennus 1960-luku. Venesuojan alkuperäinen sijaintipaikka, josta se siirrettiin nykyiselle sijaintipaikalleen ilmeisesti 2000-luvulla, on merkitty tähdellä.



Kuva 11. Panoraamakuva päärakennuksen itäpuolisesta olevasta piha-alueesta. Kuvattu idästä.



Kuva 12. Panoraamakuva näkymästä päärakennuksen kuiltilta. Maasto viettää jyrkästi kohti länttä. Kuvattu koillisesta.



Kuva 13. Pihapiirissä on siellä täällä luonnonkivistä tehtyjä pengerryksiä ja pitkäköt huvilan päärakennukselta sen edessä olevalle laiturille johtavat luonnonkiviportaat. Kuvattu lounaasta.



Kuva 14. Panoraamakuvaa päärakennuksen koillispuolisesta nurmialueesta. Kuvassa oikealla aitta ja vasemmalla talousrakennus.

2. Huvilan päärakennus

Kohdetiedot:

kaupunki:	Pälkäne
kohde:	päärakennus
osoite:	Pälkäne, Luopioinen, Kukkiasaari
rekisterinumero:	635-445-2-7
aluetyyppi:	saaristoympäristö
historia:	Puutikkala/Karvian kylä
rakennustyyppi :	vapaa-ajan asuinrakennus (huvila)
rakennusvuosi:	1929
suunnittelija:	ei ole
rakennuttaja:	J.W. Rangell
muutosvuodet:	1930-luku (?) itäisen verannan sisäänkäynti muutettu; 2011 alakerran eteläisemmän tuvan jakaminen kahteen osaan.
nykykäyttö:	käytössä kesähuvilana

Rakennuksen kuvaus:

kerrosluku:	1,5
ulkomitat:	n. 6 x 12 metriä
perustus/sokkeli:	luonnonkivistä, sementtimuurattu
runko:	hirsi, pitkänurkka
vuoraus:	ei ole, nurkkalaudat, kaiteet valkoiset
väri:	runko punainen; listat, ikkunat, kuisti valkoiset
ikkunat:	4-6-ruutuiset, alakerran ikkunoissa valkoiset koristeluukut
ovet:	vinopanelointi, ruutukuvio
kattomuoto:	satula
kattomateriaali:	saumapelti, väri vihreänharmaa
erityispiirteitä:	Rakennukseen liittyy piirteitä 1900-luvun alkupuolen kansanomaisuutta ihannoivasta huvilarakentamisesta ja klassismista. Rakennuksessa on kattoon saakka ylettyvä pitkänurkkainen hirsiseinä (nurkat laudoitettu), yläkerrassa itään ja länteen avautuvat kaavelit.
muutokset:	1930-luku (?) itäisen verannan sisäänkäynti muutettiin sen itäisivulta eteläisivulle; pärekaton muuttaminen peltikatoksi (muutos aika ei tiedossa); 2011 alakerran eteläisemmästä tuvasta erotettiin kevytrakenteisella lautaseinällä pienehkö makuusoppi.
Säilyneisyys:	Hyvä. 1920-luvun julkisivujen materiaalit ovat alkuperäisiä.
Ominaispiirteet:	Rakennuksen keskeisiä rakennuspiirteitä ovat jyrkkä kattolinja, kattoon saakka ulottuva yhtenäinen, pitkänurkkainen hirsiseinä nurkkalaudoituksilla, avokuistit, 4- ja 6-ruutuiset ikkunat, itään ja länteen antavat neli-ikkunaiset (4-ruutuiset) kaavelit. Julkisivun puoleinen pääsisäänkäynti (länsi): 1920-luvun satulakattoinen avokuisti, kaiteissa klassismiin viittaava ristikkoaihe. Itäseinän kuisti: 1920-luvun satulakattoinen avokuisti. Kaiteissa klassismiin viittaava ristikkoaihe

Historia:

Rakennus on muistitiedon mukaan tehty erään Hauhon pitäjän Torvoilan tai Miehoilan kylään kuuluneen talon riihen hirsistä vuonna 1929. Ennen rakennuksen kokoamista hirret puhdistettiin piiluumalla. Rakennuksella ei ole varsinaista suunnittelijaa. Huvila on rakennettu seuraten rakennuttajan J.W.Rangellin mieltymyksiä ja rakennusajankohdalle tyypillisen kansanomaista rakentamista ihailevan tyyli-suunnan mukaisesti. Huvilan on rakentanut puutikkalalainen puuseppä Anton Salin. Salin myös toteutti päärakennuksen sisätilat sekä rakensi huvilaan myös huonekaluja.



Kuva 15. Rakennuksen läntinen, järvenpuoleinen julkisivu. Kuvattu lounaasta.



Kuva 16. Rakennuksen läntinen, järvenpuoleinen julkisivu. Kuvattu länsilounaasta.



Kuva 17. Järvenpuoleinen eli läntinen avokuisti. Kuvattu luoteesta.



Kuva 18. Rakennuksen itäinen, metsänpuoleinen avokuisti. Alunperin portaat ovat kulkeneet kivistin itäsvuolta kohtisuoraan pois talosta. Portaiden paikka on muutettu todennäköisesti jo 1930-luvulla Anton Selinin johdolla. Kuvattu kaakosta.



Kuva 19. Itäinen eli metsänpuoleinen julkisivu. Kuvattu koillisesta.



Kuva 20. Rakenuksen pohjoispääty. Kuvattu luoteesta.



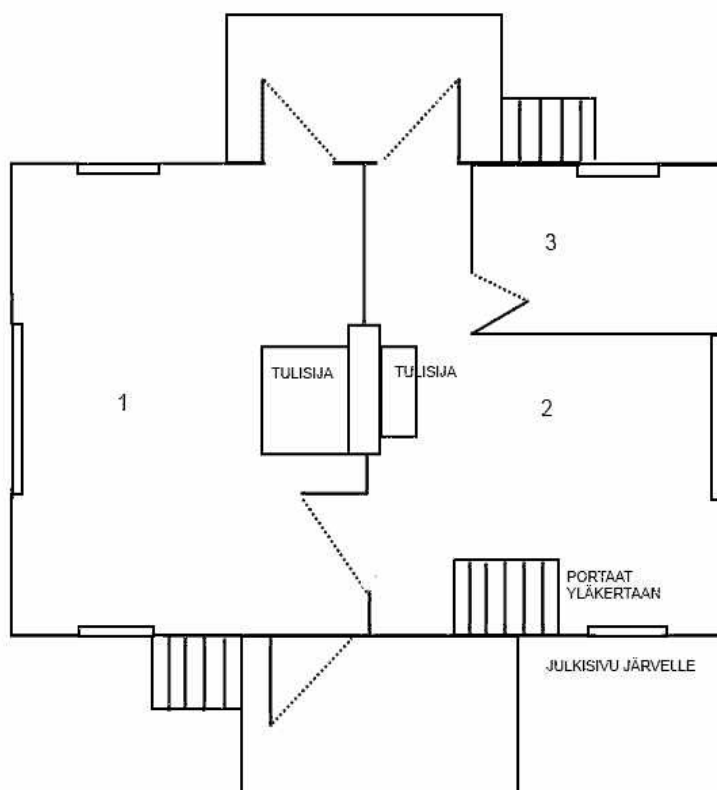
Kuva 21. Yksityiskohtakuva itäisivun toisesta helmiponttipaneloidusta ulko-ovesta. Rakennuksen kaikki ulko-
ovet (3 kpl) olivat samanlaisia.



Kuva 22. Kuva Kukkiajärveltä kohti päärakennusta. Kuvattu lounaasta.

Sisätilat:

Rakennuksen sisätilat ovat pääasiassa alkuperäisessä asussaan. Alakerta (kuva 23) jakautuu keittiöön (huone 1) ja tupaan (2), joissa on alkuperäiset, tiilestä tehdyt tulisijat. Huonejako on homin kohdalla itä-länsisuunnassa. Tuvasta on vuonna 2011 erotettu puisella, kevytrakenteisella väliseinällä pieni makuusoppi (3). Alakerran sisäseinät ovat paljaat hirsiseinät.



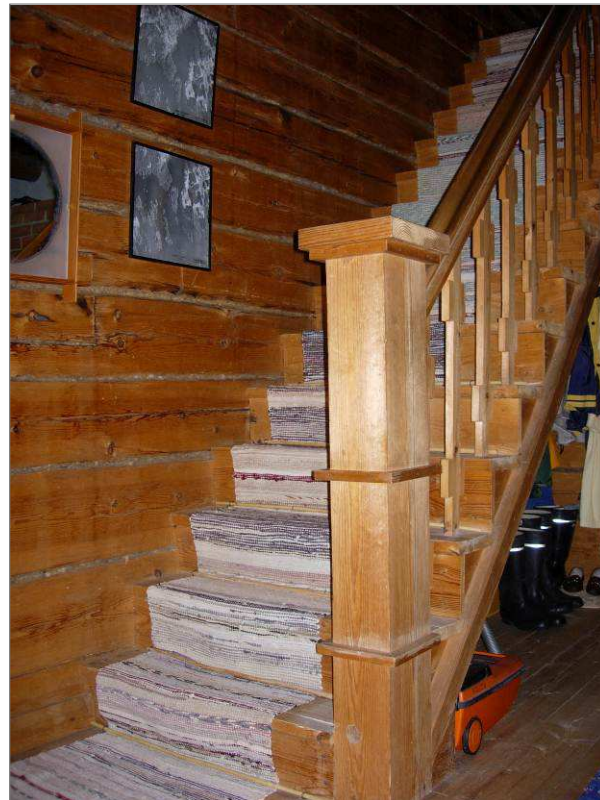
Kuva 23. Käsivarainen pohjapiirros päärakennuksen alakerrasta. Ei mittakaavassa. 1= keittiö, 2 = tupa, 3 = makuusoppi.



Kuva 24. Panoraamakuva alakerran huoneen 1 tulisijasta ja väliseinästä ovineen.

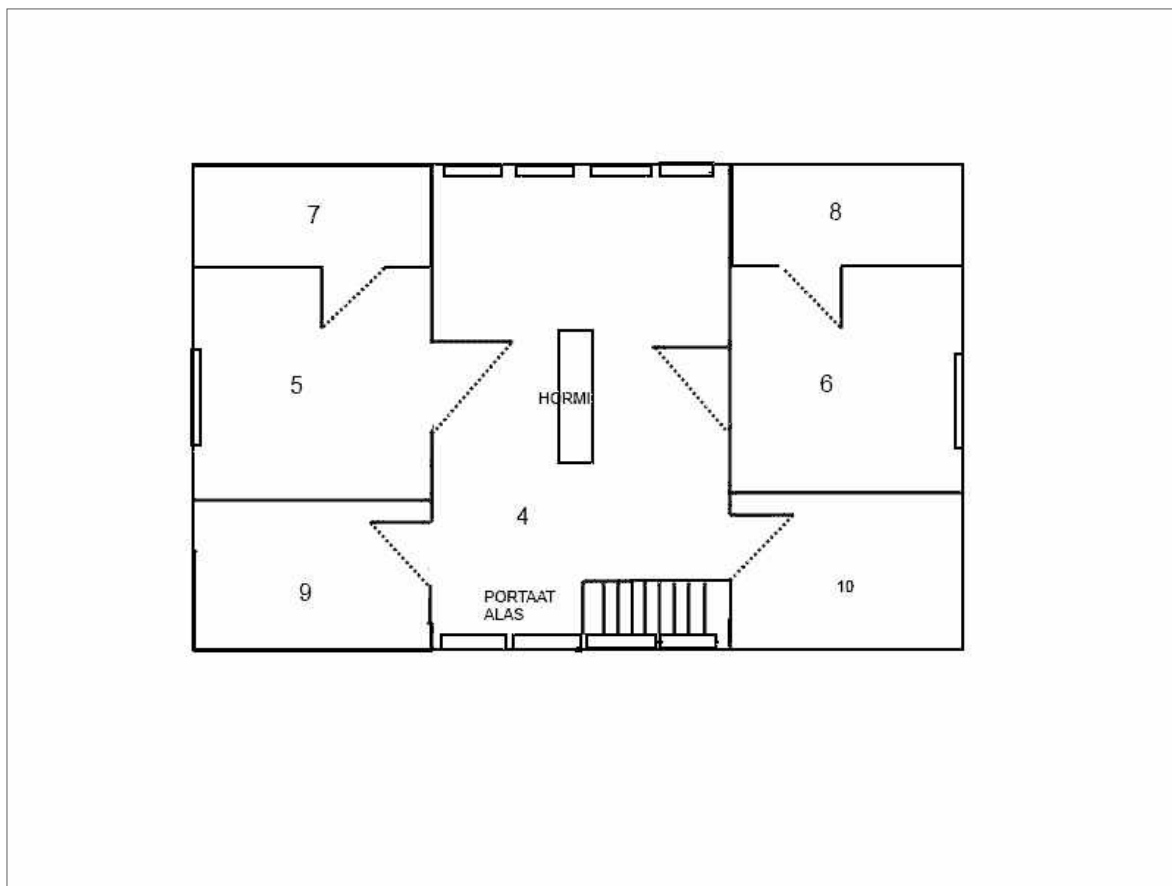


Kuva 25. Tuvan (huone 2) takka.



Kuva 26. Yläkertaan johtavat maalaamattomasta puusta veistetyt portaat.

Yläkerta (kuva 27) jakautuu rakennuksen keskellä sijaitsevaan pieneen halliin (4) sekä rakennuksen etelä- ja pohjoispään makuukamareihin (5 ja 6). Vajaakorkuisissa sivulaivoissa on säilytystiloja (7-8). Yläkertaan johtavat portaat kaiteineen sekä yläkerran sisäpanelointi ja ovet on tehty puusta Anton Selinin toimesta. Puupinnat on jätetty maalaamatta.



Kuva 27. Päärakennuksen yläkerta: 4 = halli, 5-6 = makuukamarit, 7-10 = säilytystiloja. Ei mittakaavassa.

Kulttuurihistorialliset arvot: Pääministeri J.W. Rangellin huvila on hyvä esimerkki 1920-luvulle tyypillisestä huvilarakentamisesta, jossa kansanomaiset piirteet ja talonpoikainen rakennustyyli sekoittuvat klassismiin. Pihapiirin luonnontilainen ympäristö täydentää vaikutelmaa 1900-luvun alun kansanomaisesta ja kansallisromanttisesta rakennustyylistä.



Kuvat 28-29. Yläkerran alkuperäistä, puusta tehtyä verhoilua. Myös yläkerran ovet ovat alkuperäiset. Kattohirsien päät oli muotoiltu kauniisti.

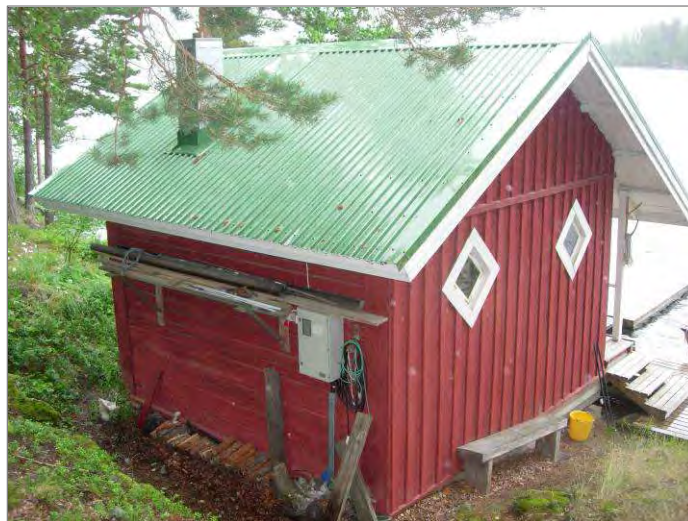
3. Huvilatilan muut rakennukset

A. Sauna

Kukkian sauna on muistitiedon mukaan rakennettu muutamia vuosia päärakennuksen valmistumisen jälkeen. Sauna on rakennettu saman riihen hirsistä, joista päärakennuskin on tehty. Saunarakennusta on uudistettu sotien jälkeisellä ajalla. Saunan katto ja kuisti ovat alkuperäistä saunarakennetta nuoremmat, arviolta 1950-60-luvulta.



Kuvat 30-31. Saunarakennus kuvattu vasemmanpuoleisessa kuvassa kaakosta, oikealla lounaasta.



Kuva 32. Sauna kuvattuna pohjoisesta.

Kulttuurihistorialliset arvot: Alkuperäiseen, 1920-30-luvulla paikalle rakennettuun kokonaisuuteen kuuluva rakennus, jonka ulkoasu ja sisätilat sittemmin voimakkaasti muokattu. Arvot liittyvät lähinnä rakennuksen historiaan.

B. Aitta

Arviolta 1800-luvulta peräisin oleva aittarakennus on tuotu paikalle todennäköisesti 1930-luvulla. Aitta on muistitiedon mukaan peräisin Puutikkalasta etelään olevan kosken lähetyviltä. Tarkempaa alkuperäistä sijaintia on mahdoton määrittää. Aitta katto on suojattu myöhemmin aaltopeltikatteella.



Kuva 33. Aitta kuvattuna lännestä.

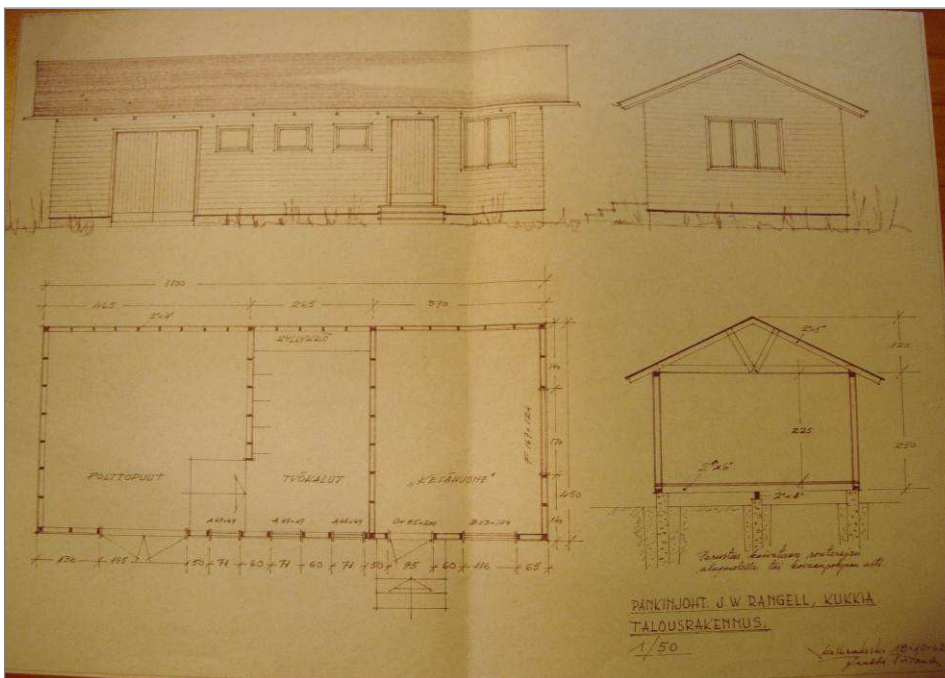


Kuva 34. Aitta pohjoisluoteesta.

Kulttuurihistorialliset arvot: Rakennushistorialliset arvot. 1800-luvun hirsirakenteinen rakennus ei sijaitse alkuperäisessä kontekstissa, mutta vahvistaa huvilassa tavoiteltua talonpoikaismiljöötä.

C. Talousrakennus

1960-luvulla rakennetun yksikerroksisen talousrakennuksen on suunnitellut Jaakko Virtanen (18.10.1962). Talousrakennuksessa on kolme huonetta: puuvaja, varastohuone työkaluille ja itäisimpänä kesähuone majoittumista varten (kuva 35).



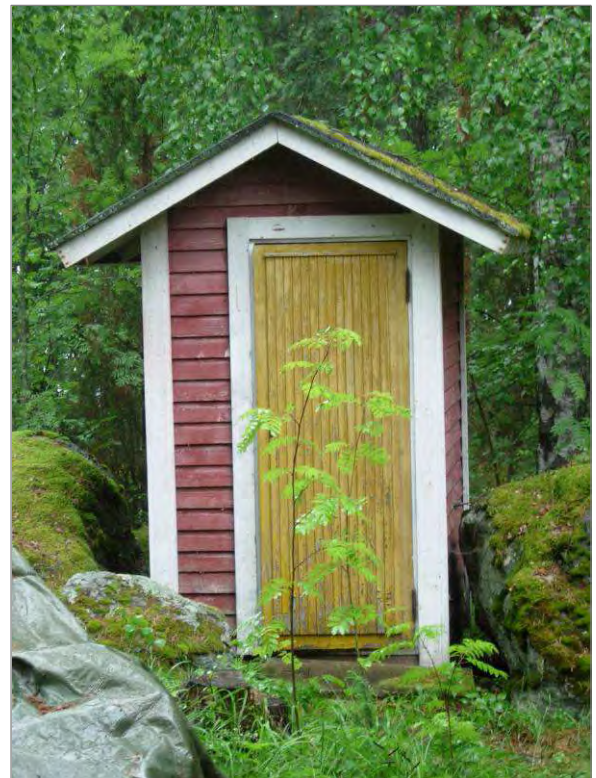
Kuva 35. Talousrakennuksen alkuperäiset piirustukset (18.10.1962). Tilan omistajatahon hallussa.



Kuva 36. Talousrakennuksen julkisivu kuvattuna etelästä.



Kuva 37. Talousrakennus kuvattuna lounaasta. Avoin ovi johtaa liiteriin ja työkaluvarastoon.



Kuvat 38 ja 39. Talousrakennuksen itäikkuna ja talousrakennuksen länsipäädystä sijaitseva ulkovessa.

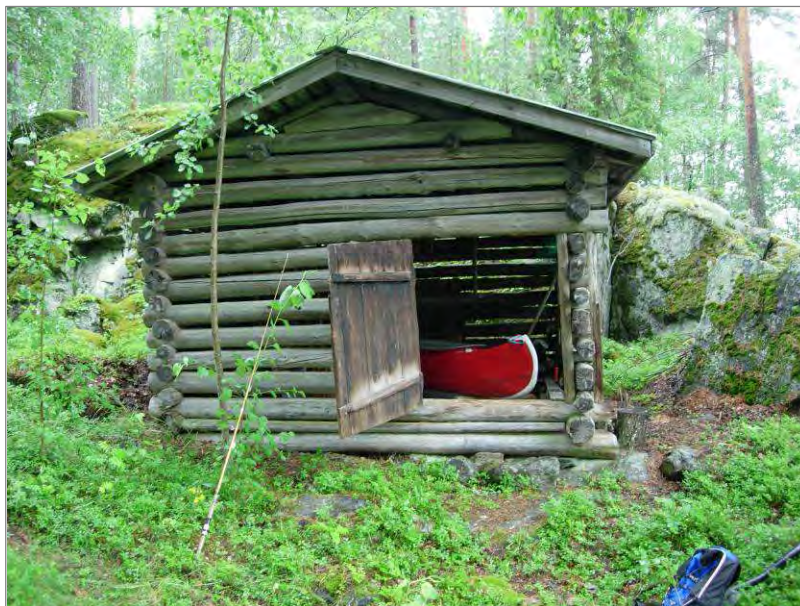
Kulttuurihistorialliset arvot: Rakennuksella on arvo huvilaympäristön 1960-luvun kerrostumaa edustavana rakennuksena.

D. Verkkovaja

Verkkovaja on rakennettu saareen 1930-luvulla ja kuvastaa osaltaan saaren rakennuksissa tavoiteltua kansaomaista ilmettä.. Haapahirsisessä rakennuksessa on koirankaulasalvos ja vinoruutukuviolla koristeltu ovi. Alkuperäinen katto on korvattu jossakin vaiheessa aaltopeltikatteella.



Kuva 40. Verkkovaja kuvattuna länsilounaasta.



Kuva 41. Verkkovaja kuvattuna itäkoillisesta.



Kuva 42. Verkkovajan vinoruutukuviainen ovi. Kuvattu itäkoillisesta.

Kulttuurihistorialliset arvot: Rakennus on osa Kukkiasaaren 1920-30-luvuilla syntynyttä kulttuuriympäristöä, jossa on tavoiteltu kansanomaista, talonpoikaista miljööttä.

E. Venesuoja

Venesuoja on todennäköisesti samanikäinen edellä kuvatun verkkovajan kanssa eli rakennettu 1930-luvulla. Alun perin venesuoja sijaitsi kuitenkin saaren toisella rannalla, saaren kapeimmalla kohdalla olevan laguunimaisen luonnonsataman pohjukassa (kuvassa 10 tähdellä merkityssä kohdassa). Venesuoja siirrettiin nykyiselle sijaintipaikalleen 2000-luvulla. Venesuoja on tehty haapahirsistä. Alkuperäinen katto on korvattu vihreällä aaltopeltikatteella.



Kuva 43. Venesuoja kuvattuna luoteesta.



Kuva 44. Venesuoja kuvattuna kaakosta.

Kulttuurihistorialliset arvot: Rakennus on osa Kukkiasaaren 1920-30-luvuilla syntynyttä huvilaympäristöä, jossa on tavoiteltu kansanomaista, talonpoikaista miljöötä.

YHTEENVETO

Kukkiasaarella sijaitseva tuolloin asumaton Kukkian tila on lohkottu Puutikkalan kylän Saari-nimisestä tilasta vuonna 1928. Saaren osti vuonna 1927 pankinjohtaja, Kansallisen edistyspuolueen poliitikko ja tuleva jatkosodan aikainen (1941–1944) pääministeri Johan Wilhelm Rangell. Nykyään Kukkiasaaren eteläosassa sijaitsevaan huvilan pihapiiriin kuuluu hirsisen päärakennuksen lisäksi lautavuorattu sauna, paikalle siirretty vanha aitta, 1930-luvulla rakennetut samanhenkiset verkkovaja ja venesuoja sekä 1960-luvun talousrakennus.

Vanhin pihapiirin rakennuksista on vuonna 1929 rakennettu huvilan päärakennus, jonka rungon hirret olivat peräisin vanhasta riihestä. Huvilan rakensi puutikkalalainen puuseppä Anton Salin. Salin myös toteutti huvilan sisäosat ja teki huvilaan muutamia huonekaluja. Huvilan rakenteeseen ja ulkomuotoon vaikuttivat niin vanhojen hirsien massiivisuus, ajalle ominainen kansanomaista rakentamista ihaileva tyyli sekä J.W.Rangellin henkilökohtaiset mieltymykset. 1,5 kerroksisen päärakennuksen alakerta mukailee kansanomaista tyyliä aina kaksihuoneista huonejakoa ja paljaita hirsiseiniä myöten. Yläkerran seinä- ja kattopanelointi, yläkertaan johtavat portaat ja yläkerran ovet on sen sijaan tehty puusta, joka on jätetty maalaamatta. Kuistin ristikkokuvioitu puukaide, talon päätyjen kuusiruutuiset ikkunat, vuorilaudat ja ikkunaluukut viittaavat 1920-luvun niukkaan klassismiin.

Piharakennuksista sauna valmistui muutamia vuosia päärakennuksen jälkeen. Sen runko rakennettiin saman riihen hirsistä kuin päärakennuskin. Sittenkin saunarakennus on kokenut muutoksia; saunan katto ja kuisti ovat alkuperäistä saunarakennetta nuoremmat, arviolta 1950-60-luvulta. 1930-luvulla saareen rakennettiin haapahirsinen verkkovaja ja venesuoja sekä siirrettiin solallinen vanha aittarakennus. 1960-luvulla pihapiiriin rakennettiin kolmihuoneinen, yksikerroksinen talousrakennus.

Huvilan pihapiiri on pääasiassa luonnontilaista, karua ja kallioista männikköä. Luonnonkivistä tehdyt pengerrykset ja huvilan länsipuolella sijaitsevat luonnonkiviportaat muodostavat yhdessä pihan muokkaamattoman osan kanssa harmonisen kokonaisuuden, jossa on piirteitä 1900-luvun alun kansallisromantiikasta. Huvilan päärakennuksen koillispuolella on kuitenkin myös hoidettu, nurmea kasvavaa piha-aluetta. Huvilan 1920-30-lukujen rakennukset (päärakennus, sauna, paikalle tuotu aitta, verkkovaja ja venesuoja) yhdessä luonnontilaisen pihapiirin osan kanssa muodostavat huvilaympäristön, jossa on tavoiteltu kansanomaista talonpoikaismiljöötä.

Kulttuurihistorialliset arvot: Kukkian huvilatilalla on rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja. 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.

Tampereella 31.8.2012

Kirsi Luoto, FM
Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy

LÄHTEET

Painetut lähteet:

Koskimies Y. S. (toim.) 1985. Hauhon Luopioisten Tuuloksen historia.

Satamo, Seppo 2000. Laki ja miekka. Luopioisten vapaaehtoiset maanpuolustajat 1917-44. Hämeenlinna.

Kartat:

Digitaaliset kartat:

Salmén, E.J. 1785-95. Luopioinen Puutikkala isojakokarttoja. [Maanmittaushallitus > Maanmittaushallituksen uudistusarkisto > MHA Uudistuskartat ja -asiakirjat > H HÄMEEN LÄÄNI > Luopioinen](#) > Arkistoyksikkö: H16:14/1-10 Puutikkala

Pitäjänkartta (1781-1830). [Maanmittaushallitus > Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto \(kokoelma\) > Pitäjänkartasto > Luopioinen \(2141 10 la.* -/- -\)](#)

Kansallisarkisto:

Tenho, L.A. 1908. Luopioinen, koko kunnan vesialueiden piirijako, 3. karttaosa. Sig. H 16 10/5-6.

Pallmen 1785-95. Puutikkalan isojakokarttoja. Sig. H 16 14/1-10.

Stenius, J. 1892-93 (mitattu 1785-86). Isojaon täydennyskartta, 1. karttaosa, 3. ja 4. uudistuslehti. Sig. H 16 14/15-16.

PÄLKÄNE
LUOPIOINEN
KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN
ARKEOLOGINEN INVENTOINTI 2012



Kirsi Luoto
Kulttuuriympäristöpalvelut
Heiskanen & Luoto Oy

ARKISTOTIEDOT

Tutkimuksen nimi:	Pälkäne Luopioinen Kukkiasaaren ranta-asetakaava-alueen arkeologinen inventointi 2012
Kunta:	Pälkäne
Tutkimuksen laji:	Arkeologinen inventointi
Löydettyjen kohteiden ajoitus:	Ei kohteita
Peruskarttalehti:	2141 10
Sijainti, tutkimusalueen äärikoordinaatit:	ETRS-TM35FIN N = 6802159-6802971 E = 374766-375198 Z = 86-99 m mpy
Tutkiva taho:	Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy
Kenttätyönjohtaja:	FM Kirsi Luoto
Kenttätyöaika:	11.7.2012
Tutkitun alueen laajuus:	noin 0,9 x 0,2 km
Tutkimusten kustantaja:	Yksityinen
Löydöt:	Ei löytöjä
Digitaaliset kuvatallenteet:	Pälkäne Luopioinen Kukkiasaari ranta-asetakaava-alueen arkeologinen inventointi 2012: 1 – 17 Säilytetään Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n arkistossa.
Aikaisemmat tutkimukset:	Ei aiempia tutkimuksia
Aikaisemmat löydöt:	Ei aiempia irtolöytöjä
Raportin sivumäärä:	10 sivua
Kartat:	Kartta 1. Inventoinnissa kaivetut koepistot
Liitteet:	Liite 1. Digitaalikuvaluettelo Liite 2. Kuvaukset koepistojen maannoksista
Raportin säilytyspaikka:	Alkuperäinen raportti Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n arkistossa.

TIIVISTELMÄ

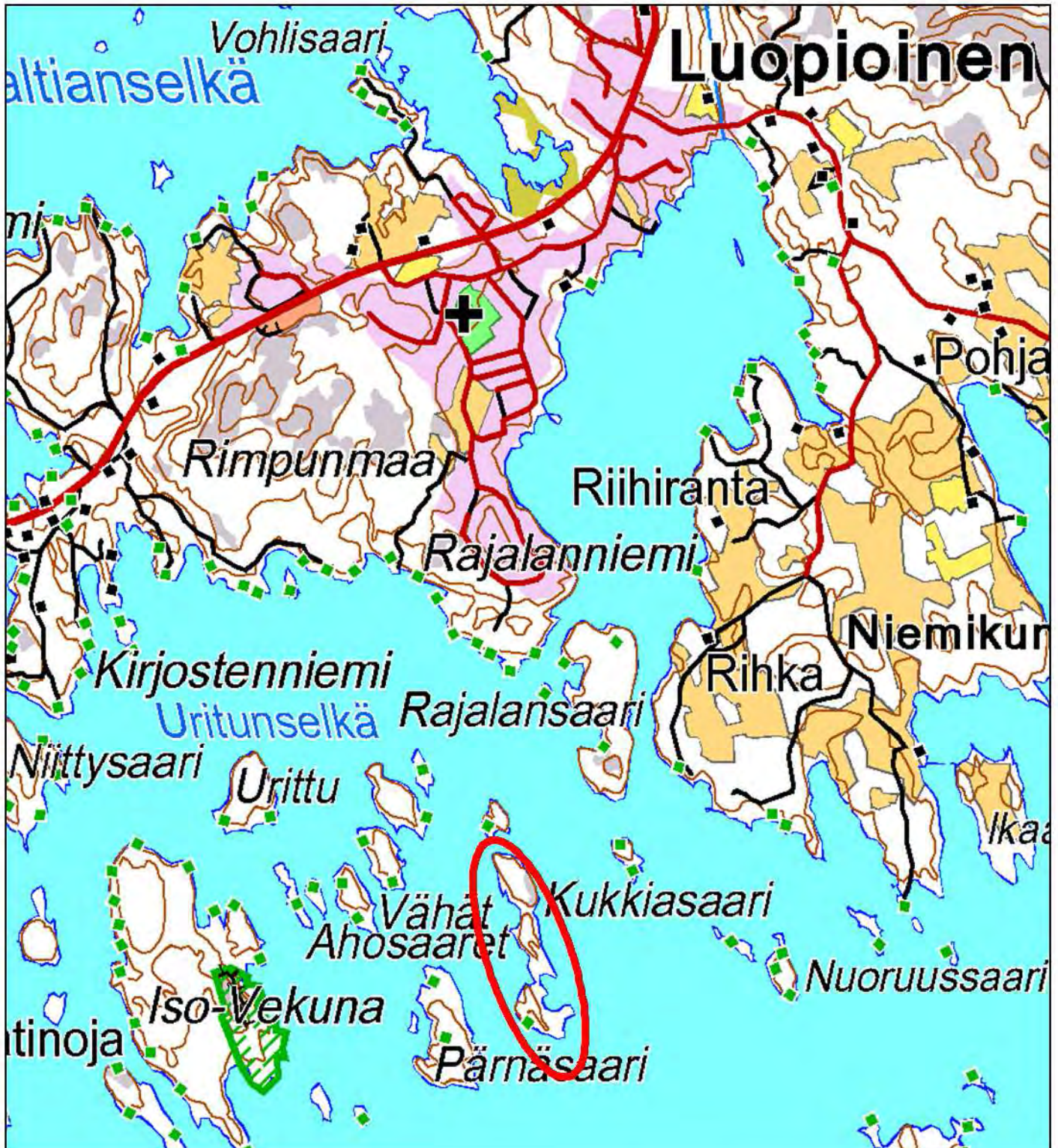
Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy suoritti heinäkuussa 2012 arkeologisen inventoinnin Pälkäneellä Luopioisten Kukkiasaassa. Inventoinnin kenttätyöt tehtiin 11.7. ja jälkityöt elokuussa 2012. Inventoinnin esi-, kenttä- ja jälkitöistä vastasi arkeologi (FM) Kirsi Luoto. Inventoinnissa etsittiin uusia muinaisjäännöksiä potentiaaleilta alueilta keskittyen erityisesti muuttuvan maankäytön alueille. Inventoinnissa huomioitiin niin esihistoriallisen kuin historiallisenkin ajan muinaisjäännökset. Inventointi liittyi Kukkiasaaren ranta-asemakaavoitustyöhön, ja hankkeen kustannuksista vastasi yksityinen maanomistaja. Inventoinnin yhteydessä ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai muista arkeologisista kohteista.

INVENTOINTIALUEEN SIJAINTI

MK 1: 25 000

Piirt. Kirsi Luoto

Kukkiasaari ympäröity punaisella.



TARKASTETUT ALUEET

MK 1: 5500

Piirt. Kirsi Luoto

Tarkastetut alueet rasteroitu aniliinilla.



SISÄLTÖ

JOHDANTO	1
INVENTOINTIALUE	1
ALUEEN SIJAINTI JA TOPOGRAFIA	1
KUKKIA-JÄRVEN VESISTÖHISTORIASTA	1
KUKKIASAARI HISTORIALLISELLA AJALLA	2
MENETELMÄT	4
HAVAINNOT MAHDOLLISILLA RAKENNUSALUEILLA	4
ALUE 1	4
ALUE 2	6
ALUE 3	7
ALUE 4	9
TULOKSET	9
LÄHTEET	10
LIITTEET	
KARTAT	
KARTTA 1. KOEKUOPPIEN SIJAINTI	
LIITTEET	

JOHDANTO

Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy suoritti heinäkuussa 2012 arkeologisen inventoinnin Pälkäneellä Luopioisten Kukkiasaassa. Inventoinnin kenttätyöt tehtiin 11.7. ja jälkityöt elokuussa 2012. Inventoinnin esi-, kenttä- ja jälkitöistä vastasi arkeologi (FM) Kirsi Luoto. Inventoinnissa etsittiin uusia muinaisjäänöksiä potentiaaleilta alueilta keskittyen erityisesti muuttuvan maankäytön alueille. Inventoinnissa huomioitiin niin esihistoriallisen kuin historiallisenkin ajan muinaisjäänökset. Inventointi liittyi Kukkiasaaren ranta-asemakaavoitustyöhön, ja hankkeen kustannuksista vastasi yksityinen maanomistaja.

INVENTOINTIALUE

Alueen sijainti ja topografia

Pälkäneen Luopioisten Kukkiasaari sijaitsee noin 2,4 kilometriä etelään Luopioisten kirkosta, Kukki-järven länsiosassa. Saari on pituudeltaan noin 900 metriä ja sen leveys vaihtelee muutamista kymmenistä metreistä 300 metriin. Saaren topografia on osin jyrkkäpiirteinen ja jylhä. Korkeudeltaan vain 86-89 m mpy olevilta alueilta nouseaan aina 99 m mpy korkeuteen ylös saaren keski- ja pohjoisosan kallioille. Saaren maastolle onkin tyypillistä alavien, lettoisten alueiden ja toisaalta näitä kymmenenkin metriä korkeammalle nousevien, lähes paljaiden kallioalueiden vuorottelu.

Kukkiasaaren eteläosassa sijaitsee 1920-luvulla rakennettu huvila pihapiireineen ja -rakennuksineen (sauna, vanha aitta, talousrakennus, verkkovaja ja venesuoja). Muutoin saari on rakentamaton.

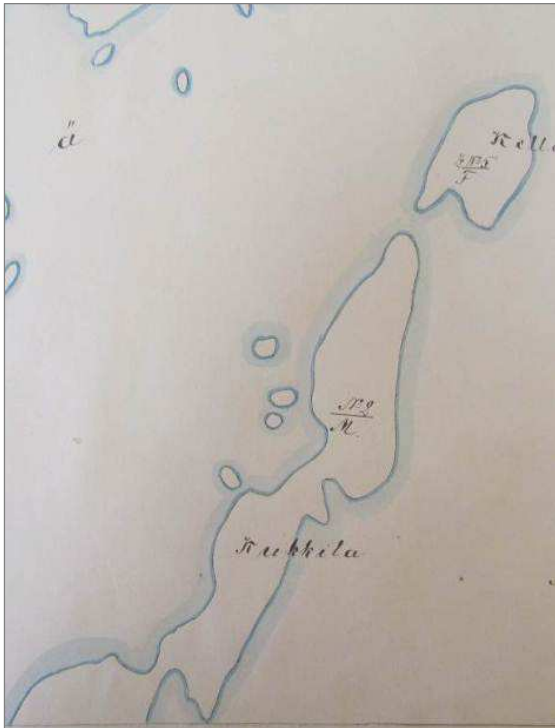
Kukki-järven vesistöhistoriasta

Inventoinnin kohteena oleva Kukkiasaari sijaitsee Luopioisten keskelle sijoittuvassa Kukki-järvessä, joka lahtien ja kapeiden salmien kautta levittäytyy laajalle. Kukkialta alkaa ns. Hauhon vesireitti, joka vie Vihajärven kautta Hauholle ja Roineen Hauhonselän, Alvettulanjoen kautta Pinteleeseen ja Mallasveteen. Reitti jatkuu Pyhäjärven kautta Vammalan suuntaan ja päättyy Kokemäenjoen kautta Pohjanlahdelle. Mallasvedeltä pääsee myös Vanajaveden kautta kaakkoon Hämeenlinnaan. (Haimila 2004, 15) Hauhon reitin varrelta ei esikeraamisia asuinpaikkoja tunneta, irtolöytöjä sitä vastoin useitakin. Inventointialuetta lähinnä lienee irtolöydöistä KM 2218:81, pallonuija, joka on löydetty Kukkijärven eteläosassa sijaitsevasta saaresta. Hauhon vesireitin merkitys oli läpi kivikauden suuri, tästä kertovat mesoliittisten löytöjen ohella Hauhon reitin varrelle ryhmittytyt kampakeraamisen ajan löydöt. (Koskimies 1985, 87, 89, 92-93).

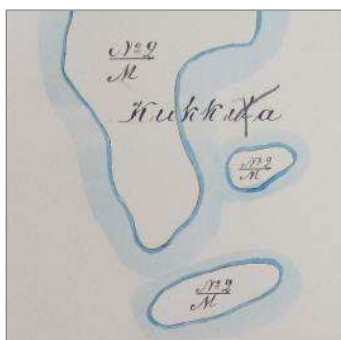
Kun Luopioisten vesistöjä verrataan muinaisjäänöksiin, voidaan yleisesti todeta, että maan kohoaminen ei ole olennaisesti vaikuttanut maisemaan. Järvet ovat ilmeisesti kuroutuneet irti merestä jo varhaisessa vaiheessa, ja jo kivikauden alkupuolella ihmiset ovat asuneet järvien rannoilla. (Haimila 2004, 15) Kukki-järven rantojen kivikautiset asuinpaikat sijaitsevat pääsääntöisesti korkeuksilla 90-95 m mpy. Luopioisten järvien pintojen laskeminen on ollut ajankohtaista 1800-luvulla, jolloin haluttiin lisää viljeltävää maata. Kukkijärven pintaa laskettiin vuosina 1832-37 (maininta kirjassa Järvenlaskuyhtiöt Suomessa). Veden pinnan nykyistä korkeutta verrattuna tilanteeseen ennen järven laskemista on varsin vaikea arvioida. Mahdollisesti korkeusero nykyiseen on ollut noin kaksi metriä. (Haimila 2004, 15)

Kukkiasaari historiallisella ajalla

Kukkiasaaren nimen kerrotaan pohjautuvan vanhaan saamelaiseen sanaa "kukik", joka tarkoittaa pitkää. Keski-ikäisissä lähteissä esiintyy vuonna 1477 maakuntakäräjien lautamies Olavi Kukkia Toivaalasta (Oluff Kuckia Toiffwala), jonka eräomistuksiin saari on saattanut nimensä perusteella aikanaan kuulua (Koskimies 1985, 640). Kukkiasaari kuuluu ja on kuulunut historialliseen Puutikkalan/Karvian kylään. Saari on ollut rakentamatonta aluetta aina 1920-luvulle, jolloin sen eteläosaan rakennettiin vanhan riihen hirsistä huvila ja saunarakennus. Myöhemmin alueelle tuotiin myös vanha aitta, rakennettiin vene- ja verkkosuoijat sekä talousrakennus.



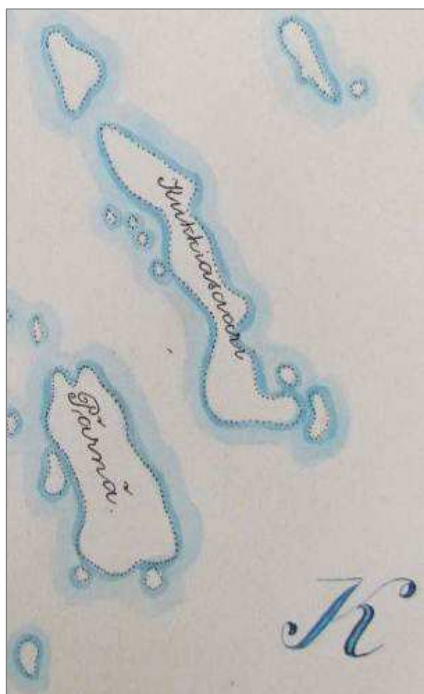
Kuva 1. Kukkiasaaren pohjoisosa Puutikkalan lohkokunnan isojaon täydennyskartassa (4. uudistuslehti) vuodelta 1892-93 (Stenius). Mittaukset karttaan on tehty vuosina 1785-86.



Kuva 2. Kuvassa 1 esitetyn kartan (Stenius 1892-93) 3. uudistuslehti, jossa näkyy Kukkiasaaren eteläosa.



Kuva 3. Ote pitäjänkartasta (1781-1830).



Kuva 4. Kukkiasaari Luopioisten kunnan vesialueita kuvaavassa kartassa vuodelta 1908 (Tenho).

MENETELMÄT

Inventoinnin esityövaiheessa tutustuttiin alueen vesistöhistoriaan ja lähistön arkeologisiin kohteisiin paikallishistoriateoksen (Hauhon, Luopioisten, Tuuloksen historia I) ja aluetta sivuavien aiempien arkeologisten inventointiraporttien (Haimila 2004, Miettinen Timo & Miettinen Pekka 1963) avulla. Inventoinnin esityövaiheessa hankittiin aluetta kuvaavia historiallisia karttoja niin internetistä Kansallisarkiston digitaaliarkistosta (pitäjänkartta, Puutikkalan isojakokartat [Salmén 1785-95]) kuin varsinaisesta Kansallisarkistosta Helsingistä (Tenho 1908, Stenius 1892-3). Salménin Puutikkalaa kuvaavissa isojakokartoissa ei kuitenkaan kuvattu inventoinnin kohteena ollutta Kukkiasaarta.

Inventointialueelta ei tunneta yhtään arkeologista irtolöytöä, eikä aluetta oltu aiemmin inventoitu. Kukkiasaaren topografian ja alueen vesistöhistorian huomioon ottaen pidettiin aluetta potentiaalina etenkin pronssikautisten röykkiöiden esiintymisen kannalta, mutta mahdollisuus myös muun kaltaisten muinaisjäännösten, kuten kivikautisten asuinpaikkojen, esiintymiseen alueella otettiin huomioon. Mielenkiintoisena ennakkotietona Kukkijärven muinaisjäännöksistä pidettiin muun muassa Evinsalon pohjoispuolelta, Kuivassalmen pohjoisrannalla sijaitsevaa Salminkallion kalliomaalauskohtetta (mj. rek. Nro 439010028). Salminkallion kohteen huomioon ottaen pyrittiin myös Kukkiasaaren kalliomaalauskohteille otolliset kalliokohdat tarkastamaan mahdollisuuksien mukaan. Inventointialueen keskeinen sijainti Hauhon reitin varrella otettiin kokonaisuudessaan huomioon inventointialueen arkeologista potentiaalia arvioitaessa.

Inventoinnin kenttätyövaiheessa kaikki inventointialueelle suunnitellut mahdolliset rakennusalueet tarkastettiin kattavasti. Koska saari on suhteellisen pieni ja mahdolliset rakennusalueet sijaitsivat koko saaren pituudella, tuli muuttuvan maankäytön alueiden ohella tarkastettua lähestulkoon koko saari. Metodeina maastossa käytettiin silmämääräisen havainnoinnin ohella koepistojen (n. 40 x 40 cm, kaivettiin puhtaaseen maahan saakka) kaivamista potentiaaleille tai muutoin mielenkiintoisille alueille sekä satunnaisten tuulenskaatojen esiin nostamien maannosten läpikäymistä lastan avulla. Koekuoppien paikat mitattiin Garmin GPSMap S60 -sateliittipaikantimella.

Jälkityövaiheessa inventointiin liittyvät kartat piirrettiin puhtaaksi MapInfo-paikkatieto-ohjelmalla ja inventoinnin yhteydessä otetut digitaalivalokuvat luetteloiitiin Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n arkistoon.

HAVAINNOT MAHDOLLISILLA RAKENNUSALUEILLA

Alue 1

Alueen äärikoordinaatit (ETRS-TM35FIN):

P: 6802191 – 6802113

I: 374863 – 374995

Alueella sijaitsee 1920-luvulla rakennettu hirsihuvila (kuva 5), saman ikäinen saunarakennus (kuva 8), paikalle tuotu arviolta vähintään sata vuotias hirsiaitta (kuva 7) sekä 1960-luvulla rakennettu ulkorakennus (kuva 6). Päärakennuksen etelä – ja länsipuoliset alueet ovat kallioista ranta-aluetta, jossa matalaa aluskasvillisuutta ja mäntyjä kasvavat kalliot laskevat jyrkähkösti järveen. Päärakennuksen koillispuolisella alueella on hoidettua pihamaata, joka kasvaa nurmea (kuva 7). Alueen pohjoisosassa kasvaa sekametsää, ja alueen koillislaidalla sijaitsee suuri siirtolohkare (kuva 9).

Aluetta havainnoitiin silmämääräisesti ja alueen koillisosassa sijaitsevan siirtolohkareen pystysuoria pintoja tutkittiin samoin kuin siirtolohkareen vieressä ja osin alla esillä olevaa maannosta. Tarkastuksen yhteydessä ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä.



Kuva 5. Päärakennus alueella 1.
Kuvattu lounaasta.(2012:1)



Kuva 6. Talousrakennus alueella 1.
Kuvattu eteläkaakosta.(2012:2)



Kuva 7. Aitta alueella 1. Kuvattu lännestä.(2012:3)



Kuva 8. Sauna ja rannan topografiaa alueella 1. Kuvattu kaakosta.(2012:4)



Kuva 9. Siirtolohkare alueen 1 koillisosassa. Kuvattu lounaasta.(2012:5)

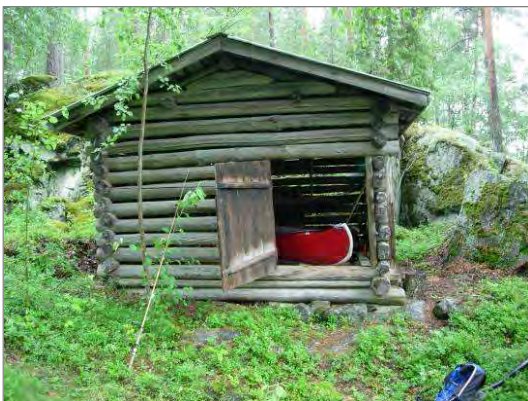
Alue 2

Alueen äärikoordinaatit (ETRS-TM35FIN):

P: 6802321 – 6802401

I: 374881 – 374983

Mahdollinen rakennusalue sijaitsee saaren eteläosassa, lähellä jo ennestään rakennuttua alue 1:tä. Alueella 2 sijaitsee kaksi kevytperustaista rakennusta: verkkovaja ja venesuoja. Alue on länteen päin avautuvan lahden pohjukassa, pääasiassa lahden etelärannalla sijaitsevan kalliomuodostelman vieressä, sen itäpuolella. Mahdolliselle rakennusalueelle tehtiin neljä koepistoa (koepistot 1-4, ks. kartta 1, Liite 2 kuvaukset koekuoppien maannoksista), joissa ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä.



Kuva 10. Verkkovaja. Kuvattu itäkoillisesta.(2012:6)



Kuva 11. Venesuoja. Kuvattu etelälounaasta.(2012:7)



Kuva 12. Kuva mahdolliselta rakennusalueelta kohti luodetta.(2012:8)



Kuva 13. Kuva mahdolliselta rakennusalueelta kohti pohjoista.(2012:9)



Kuva 14. Kuva osasta mahdollista rakennuspaikkaa alueella 2. Kuvattu lännestä.(2012:10)

Alue 3

Alueen äärikoordinaatit (ETRS-TM35FIN):

P: 6802759 – 6802917

I: 374789 – 374901

Mahdollinen rakennusalue 3 sijaitsee Kukkiasaaren pohjoisosassa, saaren länsirannalla. Mahdollinen rakennusalue käsittää kaksi tavoitteellista rakennuspaikkaa. Tässä raportissa eteläisempää näistä kutsutaan alueeksi 3A ja pohjoisempaa alueeksi 3B. Topografialtaan alue on saaren jylhintä ja korkeusero alueella 13 metriä (86 – 99 m mpy). Alueen korkeimmalla kohdalla on kallio, jolla kasvaa matalaa aluskasvillisuutta ja harvakseltaan puita. Alempana maasto on mäntymetsää. Alueelle 3 (3A + 3B) tehtiin yhteensä kuusi koekuoppaa/-pistoa (koepistot 5-10, ks. kartta 1, Liite 2 kuvaukset koekuoppien maannoksista). Koekuopista kaksi kaivettiin alueen 3A lounaispuoliselle tasaiselle terassimaiselle muodostelmalle, jonka korkeus on 87 m mpy. Alueilla 3A ja 3B ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä.



Kuva 15. Alue 3A:n tasaisempaa kohtaa, jolle tehtiin lapion osoittamaan paikkaan koekuoppa. Kuvattu etelästä.(2012:11)

Kuva 16. Alueen 3A:n lounaispuoleista tasaisempaa kohtaa korkeudella n. 87 m mpy, jolle tehtiin kaksi koekuoppaa. Kuvattu etelästä. (2012:12)





Kuva 17. Alue 3A kuvattuna pohjoisesta.(2012:13)



Kuva 18. Alue 3A: jyrkkäpiirteistä topografiaa. Kuvattu pohjoiskoillisesta.(2012:14)



Kuva 19. Alue 3A. Kuvattu lounaasta.(2012:15)



Kuva 20. Alue 3B kuvattu pohjoiskoillisesta.(2012:16)

Alue 4

Alueen äärikoordinaatit (ETRS-TM35FIN):

P: 6802535 – 6802621

I: 374859 – 374937

Mahdollinen rakennusalue 4 sijaitsee keskellä saarta, sen länsirannalla. Alueella kasvaa mäntyvaltaista metsää ja maasto viettää jyrkähkösti kohti länttä. Alueen itälaidassa on kaksi kallionyppylää. Kallionyppylöiden lähelle tehtiin yhteensä neljä koepistoa (koepistot 11-14, ks. kartta 1, Liite 2 koekuoppakuvaukset), joissa ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä.



Kuva 21. Alue 4 kuvattuna etelästä.(2012:17)

TULOKSET

Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy suoritti muinaisjäännösinventoinnin Pälkäneen Luopioisten Kukkiasaassa 11.7.2012. Inventoinnin yhteydessä ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä tai muista arkeologisista kohteista.

Tampereella 8.9..2012

Kirsi Luoto
arkeologi, FM

LÄHTEET

Painamattomat lähteet:

Haimila, Miikka 2004. Luopioisten arkeologinen inventointi. Alkuperäinen raportti Museoviraston arkistossa.

Miettinen Timo & Miettinen Pekka 1963. Luopioisten pitäjän kiinteiden muinaisjäännösten inventointi. Raportti Museoviraston arkistossa.

Painetut lähteet:

Koskimies Y. S. (toim.) 1985. Hauhon Luopioisten Tuuloksen historia.

Anttila, Veikko. 1967. Järvenlaskuyhtiöt Suomessa. Kansatieteellinen arkisto 19.

Kartat:

Digitaaliset kartat:

Salmén, E.J. 1785-95. Luopioinen Puutikkala isojakokarttoja. [Maanmittaushallitus > Maanmittaushallituksen uudistusarkisto > MHA Uudistuskartat ja -asiakirjat > H HÄMEEN LÄÄNI > Luopioinen](#) > Arkistoyksikkö: H16:14/1-10 Puutikkala

Pitäjänpitääntä (1781-1830). [Maanmittaushallitus > Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto \(kokoelma\) > Pitäjänpitääntä > Luopioinen \(2141 10 la.* -/- -\)](#)

Kansallisarkisto:

Tenho, L.A. 1908. Luopioinen, koko kunnan vesialueiden piirijako, 3. karttaosa. Sig. H 16 10/5-6.

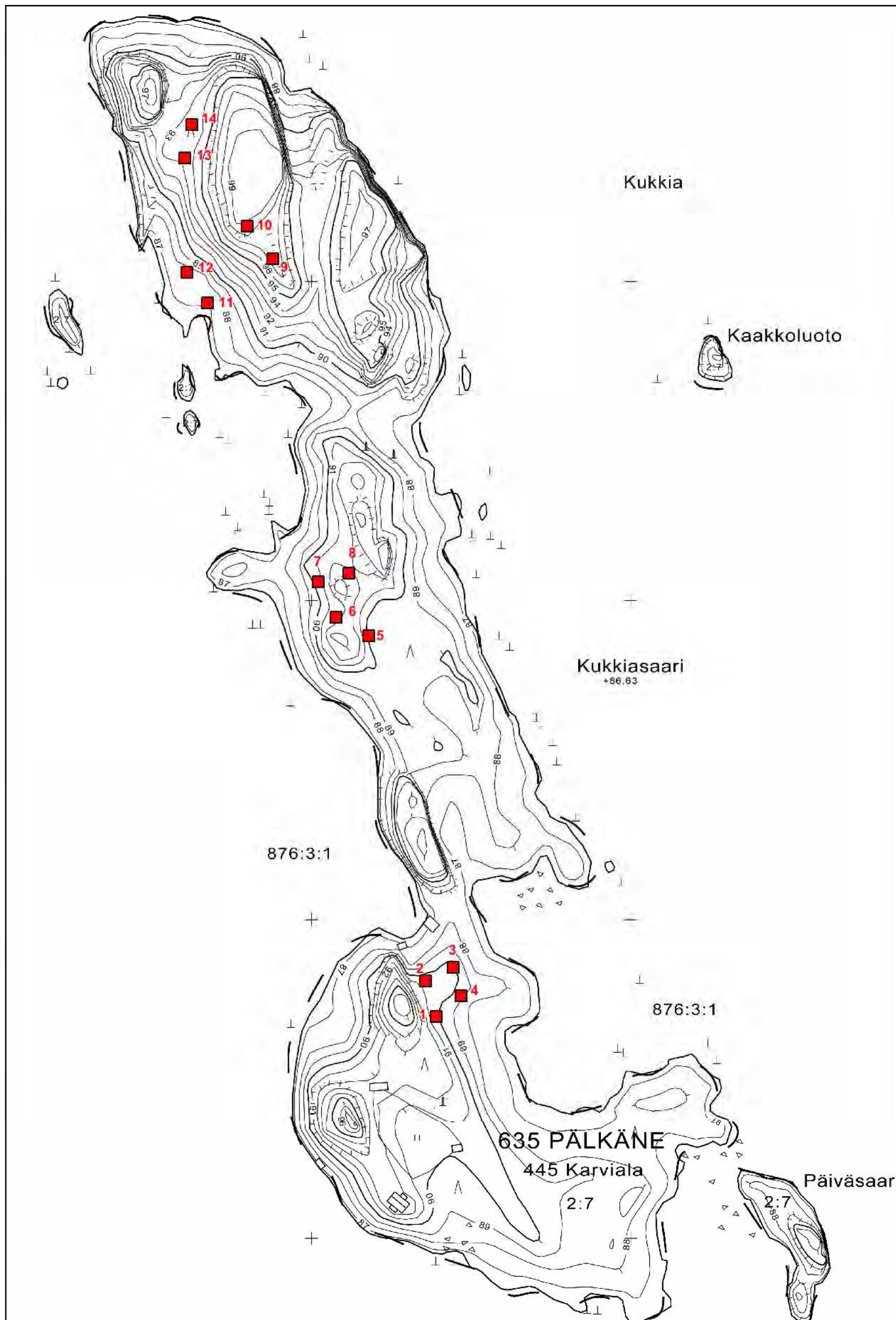
Stenius, J. 1892-93 (mitattu 1785-86). Isojaon täydennyskartta, 1. karttaosa, 3. ja 4. uudistuslehti. Sig. H 16 14/15-16.

KARTTA 1. PÄLKÄNE LUOPIOINEN KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN ARKEOLOGINEN INVENTOINTI

MK 1: 2500

Piirt. Kirsi Luoto

Karttaan merkitty punaisilla neliöillä kaivetut koepistot (40 x 40 cm).



LIITE 1. DIGITAALIKUVALUETTELO
PÄLKÄNE LUOPIOINEN KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN ARKEOLOGINEN
INVENTOINTI 2012

Kuvannut Kirsi Luoto 2012

Kuvat on talletettu Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n arkistoon Tampereella.

Nro	Aihe	Kuvattu suunnasta	Pvm
1	Päärakennus alueella 1	Lounaasta	11.7.
2	Talousrakennus alueella 1.	Eteläkaakosta	11.7.
3	Talousrakennus alueella 1.	Lännestä	11.7.
4	Sauna ja rannan topografiaa alueella 1.	Kaakosta	11.7.
5	Siirtolohkare alueen 1 koillisosassa.	Lounaasta	11.7.
6	Verkkovaja.	Itäkoillisesta	11.7.
7	Venesuoja.	Etelälounaasta	11.7.
8	Kuva alueelta 2 kohti luodetta.	Kaakosta	11.7.
9	Kuva alueelta 2 kohti pohjoista.	Etelästä	11.7.
10	Kuva osasta mahdollista rakennuspaikkaa alueella 2.	Lännestä	11.7.
11	Alue 3A:n tasaisempaa kohtaa.	Etelästä	11.7.
12	Alue 3A.	Etelästä	11.7.
13	Alue 3A.	Pohjoisesta	11.7.
14	Alue 3A.	Pohjoiskoillisesta	11.7.
15	Alue 3B	Lounaasta	11.7.
16	Alue 3B	Pohjoiskoillisesta	11.7.
17	Alue 4.	Etelästä	11.7.

Liite 2. KUVAUKSET KOEKUOPPIEN/-PISTOJEN MAANNOKSISTA
Kirsi Luoto 2012

Koepistot kaivettiin puhtaaseen maahan saakka ja ne olivat kooltaan noin 40 x 40 cm.

Alue 2

Koepisto 1:

turve 0-10 cm
harmaa hiekka 10 – 35 cm

Koepisto 2:

turve 0-10 cm
harmaa hiekka 10-30 cm

Koepisto 3:

turve 0-7 cm
harmaa hiekka 7-15 cm
Kivi esiti kaivamisen syvemmälle.

Koepisto 4

turve 0-10 cm
harmaa hiekka 10-30 cm

Alue 4

Koepisto 5

turve 0-5 cm
hieno harmaa hiekka, seassa halk. 5-10 cm kiviä 5-30 cm

Koepisto 6

turve 0-8 cm
hieno harmaa hiekka 8-30 cm

Koepisto 7

turve 0-10 cm
kivet estivät kaivamisen syvemmälle,

Koepisto 8

turve 0-12 cm
kallio 12 cm -

Alue 3A

Koepisto 9

turve 0-10 cm
Kiviä, jotka estivät kaivamisen syvemmälle.

Koepisto 10

turve 0-8 cm

multa 8-13 cm

Kivet/kallio esti kaivamisen syvemmälle.

Koepisto 11

turve 0-10 cm

harmaa hiesu 0-14 cm

hiekkä 14-30 cm

Koepisto 12

turve 0-10 cm

harmaa huuhtoumiskerros 10-14 cm

harmaa hiekkä 14-30 cm

Alue 3B

Koepisto 13

turve 0-5 cm

harmaa hiesu 5-30 cm

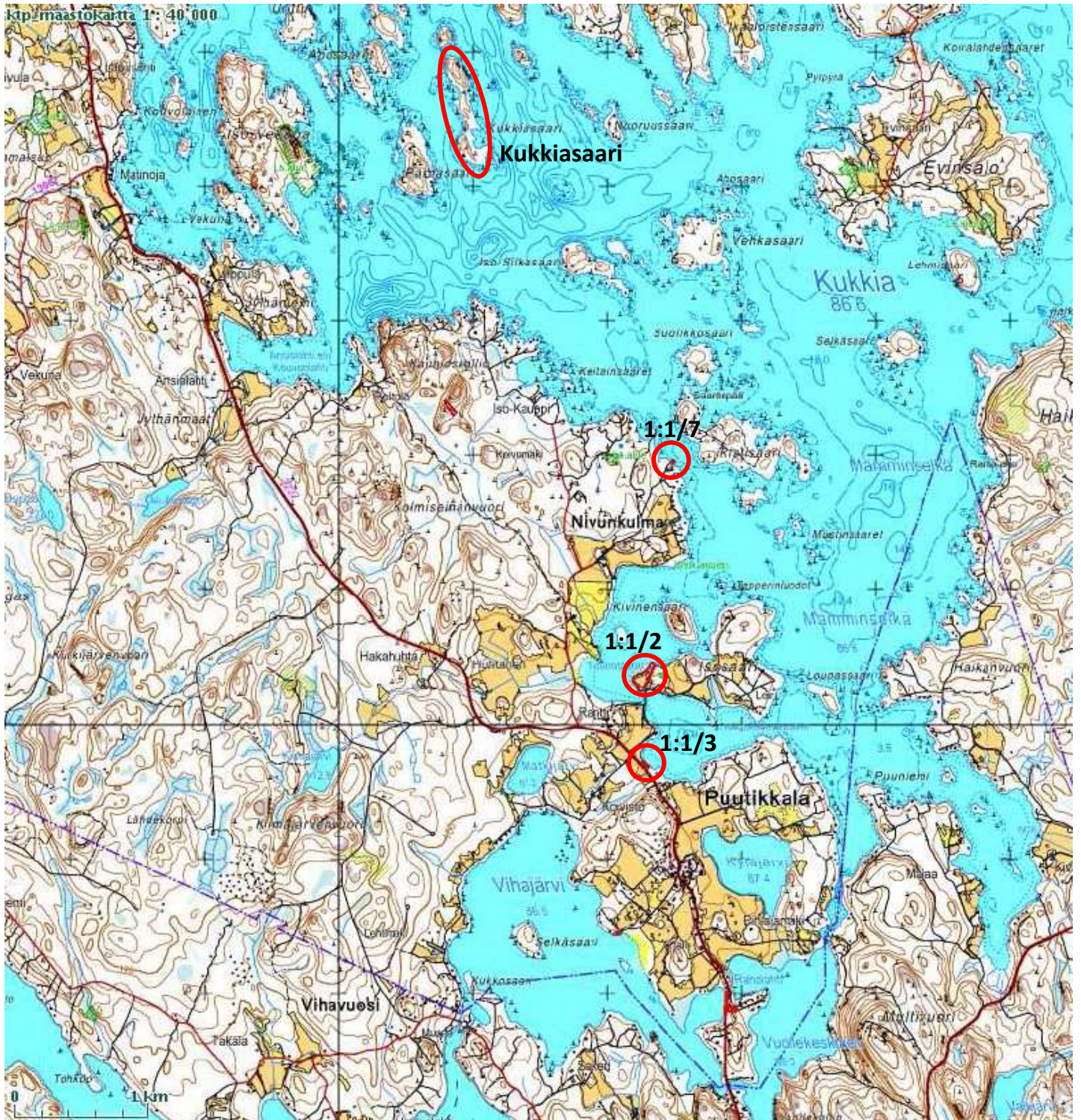
Kiviä paljon hiesun seassa (vaikea kaivaa).

Koepisto 14

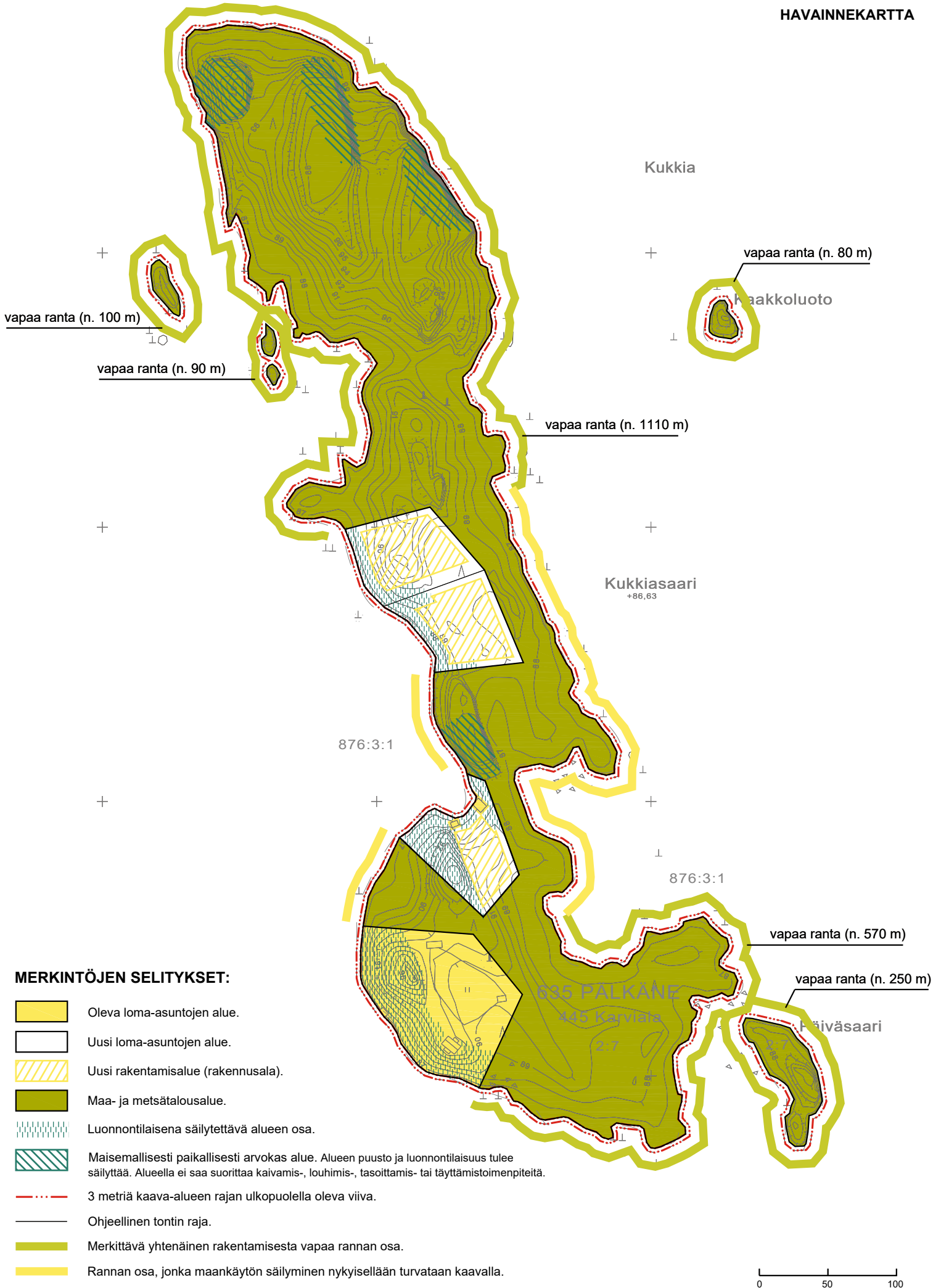
turve 0-5 cm

harmaa hiesu 5-25cm

Kiviä paljon hiesun seassa (vaikea kaivaa).







VIRANOMAISNEUVOTTELUN MUISTIO

Pälkäneen kunta
Kukkiasaaren ranta-asemakaava

Aika ja paikka: 12.6.2012 klo 10
Pirkanmaan ELY- keskus

1 OSANOTTAJAT JA JÄRJESTÄYTYMINEN

Sovittiin, että puheenjohtajana toimii Seppo Mäkinen ja sihteerinä Arto Remes.

Reijo Honkasen laatima esityslista hyväksyttiin neuvottelun työjärjestykseksi.

Kokouksessa olivat läsnä seuraavat henkilöt:

Seppo Mäkinen, pj	Pirkanmaan ELY- keskus
Reijo Honkanen	Pirkanmaan ELY- keskus
Anitta Käenniemi	Pälkäneen kunta
Hannu Niukkanen	Pälkäneen kunta
Jukka Rangell	Maanomistaja
Petri Vilkman	Maanomistajan edustaja
Arto Remes, sihteeri	Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Todettiin, että neuvotteluun oli lisäksi kutsuttu Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo.

Pirkanmaan maakuntamuseosta ilmoitettiin kaavan laatijalle, ettei sen edustaja ei pääse osallistumaan neuvotteluun. Maakuntamuseo ilmoitti samalla kommentteina osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan seuraavaa:

- Olemassa olevana selvitysaineistona mainitussa Luopioisten arkeologisessa perusinventoinnissa (2004) ei ole tarkastettu ko. kaava-alueita. Saaren sijainnin ja topografian perusteella on kuitenkin pidettävä mahdollisena, että alueelta löytyisi kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tämän vuoksi arkeologinen inventointitarve on mainittava kohdassa "laadittavat selvitykset". Arvioitavat vaikutukset -taulukko on rakennetun ympäristön rinnalle lisättävä arkeologinen kulttuuriperintö.

- Kaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot liittyvät paikalla olevaan, arviolta 1900-luvun alussa rakennettuun /paikalle muualta siirrettyyn huvilaan ja sen piharakennuksiin (aitta ja sauna). Kaavahankkeeseen tulee liittää riittävät tiedot ko. rakennuspaikan taustahistoriasta, olemassa olevista rakennuksista ja niihin tehdyistä merkittävimmistä muutoksista. Selvityksestä tulee käydä ilmi paikan ja rakennusten mahdolliset rakennushistorialliset, historialliset ja maisemalliset arvot. Selvitykseen tulee liittää kartta alueesta sekä riittävä määrä dokumentointikuvia. Selvityksen perusteella voidaan tarkemmin määritellä mahdolliset suojelutavoitteet ja mahdolliset uudisrakentamisen paikat kulttuuriympäristönäkökulmasta.

- Kaavaluonnos selvitysaineistoinen tulee toimittaa maakuntamuseolle lausuntoa varten.

2 NEUVOTTELUN TARKOITUS

Seppo Mäkinen totesi, että kyseessä on lakisääteinen (MRL 66§, 77§, MRA 26§) ranta-
asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

3 KAAVAN LAADINNAN LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava

Arto Remes; Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä Kukkiasaaren alueella. Kukkiasaarta ympäröivä vesialue on osoitettu Natura 2000- verkoston alueeksi.

Kumoutunut Luopioisten rantayleiskaava

Arto Remes; Kukkiasaareen oli osoitettu KHO:n päätöksellä 19.4.2004 kumoutuneessa rantayleiskaavassa yksi vanha lomarakennuspaikka ja neljä uutta lomarakennuspaikkaa. Muilta osin suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Yksi uusista RA-paikoista oli osoitettu vanhan rakennuspaikan eteläpuolelle ja kolme uutta RA- paikkaa saaren keskiosaan (länteen avautuvalle rannalle).

Rakentamistilanne

Arto Remes : Saarella sijaitsee vanhaan rakennuspaikkaan kuuluvat 1920- luvulla rakennut huvila, sauna, aitta ja talousrakennus. Lisäksi vanhan rakennuspaikan rakennuskantaan kuuluvat rakennuspaikan / pihapiirin pohjoispuolella sijaitsevat verkkovaja ja venesuoja.

4 KAAVA-ALUE JA LAADINNAN TAVOITTEET

Arto Remes :

- Tavoitteena on kaavoittaa Kukkiasaareen kumoutuneen rantayleiskaavan mukainen määrä tavanomaisia lomarakennuspaikkoja. Rakennuspaikat on tarkoitus sijoittaa rakentamisen kannalta tarkoituksenmukaisille alueille. Viiden rakennuspaikan osoittaminen johtaa hyvin maltilliseen rantarakentamisen mitoitukseen. Kukkiasaarella on todellista rantaviivaa n. 2,8 km, joten saareen tulee jäämään paljon rakentamista vapaata rantaa. Rantarakentamisen keskimääräiseksi mitoituksiksi tulee viidellä rakennuspaikalla n. 3-4 rp / muunnettu ranta-km (Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntomalli).

Petri Vilkmän : Peruste Kukkiasaaren kaavan mitoitukselle löytyy muutama vuosi sitten viereiseen Pärnäsaareen laaditusta ranta-asemakaavasta, jossa on osoitettu myös viisi loma-asunnon paikkaa. Pärnäsaari ja Kukkiasaari ovat pinta-alaltaan kutakuinkin samankokoiset. Saaren muodosta johtuen Kukkiasaarella on Pärnäsaarta enemmän rantaviivaa. Molempiin kaava-alueisiin kuuluu lisäksi useita pieniä saaria / luotoja.

Jukka Rangell: Tonttien sijoittelussa on pyritty kumoutunutta rantayleiskaavaa järkevämpään ratkaisuun eikä uusia rakennuspaikkoja ole haluttu osoittaa siten, että vanhan rakennuspaikan ympäristö muuttuisi uuden rakentamisen seurauksena. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan suojaisille ilmansuunnallisesti edullisille rannanosille sekä rakennusteknisesti järkeville rakentamisalueille.

Reijo Honkanen:

- Kukkiasaareessa on muunnettua rantaviivaa n. 1,6 km. Esitetyllä viidellä rakennuspaikalla keskimääräiseksi mitoituksiksi tulee hieman yli 3 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km, mitä voidaan pitää varsin matalana mitoitusastona. Pärnäsaaren kaavaratkaisussa ei osoitettu tavanomaisia omarantaisia lomarakennuspaikkoja, mutta yhtä kaikki Pärnäsaareen voitiin kaavoittaa viiden loma-asunnon rakennusoikeus.

Seppo Mäkinen:

- Oikeus katsoi rantayleiskaavalla osoitetun Kukkiolle kokonaisuutena liikaa uusia rakennuspaikkoja. Toisaalta yksittäisellä ranta-asemakaavalla on voitu osoittaa sama määrä loma-asuntoja kuin kumoutuneessa rantayleiskaavassa.
- Mitoituksena 3-4 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri on hyvin alhainen. Mitoituksellisesti liikutaan tasolla, jota on vaikea olla hyväksymättä.
- Vapaita rantoja on kuitenkin pystyttävä turvaamaan riittävästi. Alustavan kaavaluonnoksen tonttien sijoittelu näyttää hajanaisemmalta kuin kumoutuneessa rantayleiskaavassa. Riittävän vapaan rannan määrittäminen kapealla saarialueella on vaikeaa.
- Kapealla saarialueella tonttien sijoittelun merkitys korostuu, koska rakentaminen saattaa varata vapaata rantaa käytännössä molemmin puolin saarta, vaikka toinen sivu jäisikin vapaaksi. Toisaalta taas maisemallisesti rakentamisesta vapaata rantaa säilyy erittäin paljon.
- Mahdolliset tonttien sijoittelun hankaluudet johtavat osaltaan pohdintaan tonttien oikeasta määrästä. Perustelut tonttien sijoittamiselle tulee olla riittävät, pelkkä maanomistajien tahtotila ei ole tahdo olla tonttien sijoittelulle riittävä peruste.

Anitta Käenniemi:

- Huomiota kiinnitettävä myös saunojen sijoittumiseen

Reijo Honkanen:

- Saunan rakennusalat on syytä merkitä kaavaan

5

KAAVAAN LIITTYVÄT SELVITYKSET

Luonto- ja maisemaselvitys

Arto Remes: Kukkiasaareen on tehty Hannu Alénin toimesta luontoselvitys 2011. Selitystä on vielä tarkoitus täydentää linnustoselvityksellä kesän 2012 aikana. Luontoselvityksessä ei tullut esiin arvokkaita elinympäristö eikä uhanalaisia tai muuten erityisesti huomioon otettavia eliölajeja.

Vesihuolto

Seppo Mäkinen:

- Vaikeissa saariolosuhteissa on kaavoissa annettu vesikäymäläkieltoja. Kukkiasaari näyttää kartalta osin avokallioiselta. Miten rakennuspaikkojen vesihuolto on järjestettävissä.

Jukka Rangell

- Saari ei ole kaikilta osin lainkaan kallioinen. Vanhalla rakennuspaikalla porattiin 9 m ennen kuin tuli kallio. Esitetyillä rakentamisalueilla kallio ei ole kuin paikoin pinnassa.

Seppo Mäkinen:

- Vesihuolto tulee järjestää siten, ettei Kukkiin vedenlaatua heikennetä. Asiasta voisi kirjata kaavamääräyksiin yleismääräyksen.

Hannu Niukkanen:

- Korkea tonttikohtainen rakennusoikeuden määrä huomioiden tulee kaavan tonttikoossa huomioida mahdollisten eri jätevesijärjestelmien tilavaatimus.

Kantatilatarkastelu

Arto Remes : Kukkian tila RN:o 2:7 on rantasuunnittelun rajaamisajankohdan 1959 mukainen kantatila (rekisteröity 5.11.1928 ennen kuntaliitoksesta johtuvaa uutta rekisteröintipäivämäärää).

Muinaismuistot ja kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset

Seppo Mäkinen : Maakuntamuseolta saatujen kommenttien perusteella alueelle on syytä laatia arkeologinen ja rakennetun ympäristön selvitys. Kaavoja on jopa kaatunut puutteellisten selvitysten johdosta.

Muut mahdolliset selvitykset

Anitta Käenniemi : Kaavassa tulee osoittaa myös paikka (venevalkama) mantereelta, josta kulkeminen saareen tapahtuu. Saarialueiden kaavoitus ja rakentaminen on johtanut monin paikoin kulkuongelmiin. Vanhoja yhteiskäyttöisiä venevalkamia ei yleensä ole mitoitettu nykyisille käyttäjämäärille eikä ole varauduttu esim. nykyiseen autojen pysäköimisen tilatarpeelle. Asia pitää ratkaista kaavassa eikä sitä voi jättää tonttien toteuttamisvaiheen ongelmaksi.

Petri Vilkman : Nykyisin saareen kuljetaan kunnan venevalkamasta. Lisäksi tilalla on venevalkamaoikeus Puutikkalassa.

Muille erillisselvityksille ei nähty tarvetta.

6 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan täydennetään edellä esille tulleet asiat. Suunnitelmaan ei ollut muuta täydennettävää tai huomautettavaa.

7 JATKOTOIMENPITEET

Seppo Mäkinen: Kaavahanketta voidaan jatkaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn kaavoitusmenettelyn mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnosvaiheessa.

Seppo Mäkinen kiitti kokoukseen osallistuneita ja päätti kokouksen n. klo 12.

Muistion vakuudeksi

Hämeenlinnassa 14.11.2012

Arto Remes

21.9.2012 120/10.02.01/
2012

Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys ry.
c/o Martti Sivonen
Uimarannantie 12
36600 PÄLKÄNE
p. 0503043939
mara.sivonen@luukku.com

MIELIPIDE

LIITE 8

20. 9. 2012

PÄLKÄNEEN KUNNANHALLITUS
Keskustie 1

36600 PÄLKÄNE

Viite: osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA

Suunnitelman Tavoitteet-kohdassa lausutaan: ”Kaavan tavoitteena on - - osoittaa Kukkian tilalle kunnan kumoutuneen rantayleiskaavan mukainen määrä (neljä) uusia omarantaisia lomarakennuspaikkoja.” Koska rantayleiskaava kuitenkin kumoutui juuri liiallisten lomarakennuspaikkojen vuoksi, emme voi pitää ilmaistua tavoitetta lainmukaisena ja siis hyväksyttävänä.

Käsityksemme mukaan kumotun rantayleiskaavan alueelle laadittavilla ranta-
asemakaavoilla tulee, tasapuolisuusperiaatteen mukaisesti, ottaa huomioon mainittu kumoamisen syy. Siten luonto- ja maisema-arvot tulevat riittävästi otetuiksi huomioon eikä muiden alueen tilojen kaavoittamismahdollisuuksia vastaavasti heikennetä.

Näin ollen katsomme, että Kukkiasaaren ranta-asemakaavaan on mahdollista sovittaa korkeintaan kaksi uutta lomarakennuspaikkaa, mikäli ne sijoitetaan mahdollisimman vähän luonto- ja maisema-arvoja heikentävästi, esim. jo olemassa olevan ranennuspaikan välittömään läheisyyteen.

PÄLKÄNEEN SEUDUN YMPÄRISTÖYHDISTYS
Suomen Luonnonsuojeluliiton paikallisyhdistys

Martti Sivonen
puheenjohtaja

Kaavan laatijan kommentit vireilletulovaiheen (23.8.-21.9.2012) osallispalautteeseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

- Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys ry:n mielipide

PÄLKÄNEEN SEUDUN YMPÄRISTÖYHDISTYS RY:N MIELIPIDE 20.9.2012 KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys ry esitti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteista. Yhdistys esitti mielipiteenään, että ranta-asemakaavan tavoitteena ei voi olla neljän uuden lomarakennuspaikan osoittaminen Kukkiasaareen kumoutuneen rantayleiskaavan mukaisesti, koska Luopioisten rantayleiskaava kumoutui liiallisten lomarakennuspaikkojen vuoksi. Tavoite ei ole näin ilmaistuna lainmukainen ja hyväksyttävä.

Alueelle laadittavissa ranta-asemakaavoissa tulee, tasapuolisuusperiaatteen mukaisesti, huomioida kumoamisen syy. Siten luonto- ja maisema-arvot tulevat riittävästi huomioituksi eikä muiden alueen tilojen kaavoitusmahdollisuuksia heikennetä. Yhdistyksen näkemyksen mukaan Kukkiasaareen voidaan osoittaa korkeintaan kaksi uutta lomarakennuspaikkaa, mikäli ne sijoitetaan mahdollisimman vähän luonto- ja maisema-arvoja heikentävästi esim. olevan rakennuspaikan välittömään läheisyyteen.

Kommentti :

Korkeimman hallinto-oikeuden Luopioisten rantayleiskaavan kumoamispäätöksen perustelujen yhteenvedona esitetään, että rantayleiskaavassa oli osoitettu Kukkijärven ranta-alueille luonnonolosuhteet huomioon ottaen liikaa rakentamista. Kaavassa ei ollut otettu vesistön ja luonnon ominaispiirteitä riittävästi huomioon eikä ranta-alueille jäänyt riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Rantayleiskaava oli tältä osin lainvastainen. Kumoamispäätöksessä ei kuitenkaan perusteltu yksityiskohtaisemmin, missä vesistön ja luonnon ominaispiirteitä ei ollut otettu riittävästi huomioon tai millä ranta-alueilla ei ollut jäänyt riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta.

Pälkäneen kunnan (ennen kuntaliitosta Luopioisten kunnan) ranta-alueiden ranta-asemakaavasuunnitteluun on muotoutunut uusi suunnittelukäytäntö Luopioisten rantayleiskaavan kumoutumisen jälkeen. Rantarakennusoikeuden mitoitusperusteena on alettu käyttää Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntomallin mukaista muunnetun rantaviivan määrittäytapaa, jonka muuntovaikutus on kumoutuneessa rantayleiskaavassa käytettyä muuntomallia suurempi. Lisäksi vanhojen rakennuspaikkojen mitoitusvaikutusta emätilan hyödyntämänä rakennusoikeutena on tiukennettu mm. vanhojen takamaaston rakennuspaikkojen osalta. Luopioisten kumoutuneen rantayleiskaavan alueella on käytetty edelleen kumoutuneen rantayleiskaavan mukaisia suhteellisia mitoitusarvoja ja emätilan rajaamisajankohta on käytetty kumoutuneen rantayleiskaavan mukaisesti ajankohtaa 1.7.1959.

Pälkäneen kunnan (ennen kuntaliitosta Luopioisten kunnan) uusi rantasuunnittelukäytäntö on ranta-asemakaava-alueen olosuhteista riippuen vähentänyt uusien rakennuspaikkojen määrää verrattuna kumoutuneeseen rantayleiskaavaan tai uusien rakennuspaikkojen määrä on mitoituksellisesti pysynyt kumoutuneen rantayleiskaavan mukaisena. Neljän uuden lomarakennuspaikan osoittaminen Kukkiasaareen johtaisi Kukkiän emätillalla RN:o 2:7 rantarakentamisen keskimääräiseen mitoitukseen n. 3,3 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km (Etelä-Savon liiton muuntomalli), mikä on hyvin alhainen mitoitusarvo verrattuna kumoutuneessa rantayleiskaavassa Kukkiällä

käytettyihin mitoitusravoihin ja verrattuna myös rantayleiskaavan kumoutumisen jälkeen laadittuihin ranta-asemakaavoihin. Voidaan arvioida, että tällä mitoituksella laaditussa ranta-asemakaavassa voidaan huomioida riittäväällä tavalla rantayleiskaavaan kumoutumispäätöksessä esille nostetut tekijät, eli mm. vesistön- ja alueen luonnon ominaispiirteet sekä yhtenäisten vapaiden rantojen järjestäminen.

Kukkiasaaren ranta-asemakaava on tarkoitus laatia noudattaen edellä kuvattua Pälkäneen kunnan rantojen suunnittelu- ja mitoituskäytäntöä. Näin turvataan myös Kukkiasaaren ranta-asemakaava-alueen maanomistajien tasa-
puolinen kohtelu. Kukkiasaaren ranta-asemakaavan laatimisella ei heikennetä muiden tilojen kaavoitusmahdollisuuksia.

Esitetään, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoite muotoillaan uudelleen muotoon :

Kaavoituksen tarkoituksena on ratkaista Kukkian tilan RN:o 2:7 rantarakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen. Kaavan tavoitteena on huomioida Kukkiasaassa sijaitseva yksi vanha lomarakennuspaikka ja osoittaa Kukkian tilalle Pälkäneen kunnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukainen määrä uusia omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Uusille lomaa-
asuntotonteille on tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukainen enimmäismäärä 160 k-m² / tontti. Vanhan rakennuspaikan osalta kaavalla turvataan nykyinen käytetty rakennusoikeus ja mahdollistetaan vähäinen lisärakentaminen.

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

Ympäristösuunnittelu Oy
Pirkanmaa

Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK)

Kukkiasaaren ranta-asemakaava / osallistumis- ja arviointisuunnitelma

PÄLKÄNEEN KUNNAN VASTINEET

Kukkiasaaren ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.8. – 21.9.2015 välisenä aikana. Nähtävillöoloaikana saatiin palautteena 1 mielipide.

MIELIPIDE	VASTINE
<i>Pätkäneen seudun ympäristöyhdistys:</i>	<i>Pätkäneen kunnanhallitus:</i>
1. Neljää uutta rakennuspaikkaa ei voida lain mukaan asettaa, koska alueen rantayleiskaava on kumoutunut liiallisten lomarakennuspaikkojen vuoksi.	Pätkäneellä voimaan astumattomien yleiskaavahankkeiden aineistot eivät ohjaa uutta kaavoitusta, vaan uusia ranta-asemakaavoja laadittaessa tarkastellaan tilannetta aina tapauskohtaisesti.
2. Kukkiasaaren ranta-asemakaavaan on mahdollista sovittaa korkeintaan kaksi uutta lomarakennuspaikkaa, mikäli ne sijoitetaan mahdollisimman vähän luonto- ja maisearvoja heikentävästi, esimerkiksi jo olemassa olevan rakennuspaikan välittömään läheisyyteen.	Rantamitoituksen mukaan Kukkiasaarella on jonkun verran yli kolme rakennuspaikkaa muunnettava rantakilometriä kohden. Näin ollen neljän uuden rakennuspaikan sijoittaminen saareen, kun ne on sijoitettu luonnoksen mukaisesti maisearvoja kunnioittaen, voi pitää mahdollisena ja kohtuullisena.

Pätkäneellä 16.3.2016

Pätkäneen kunnanhallitus

Luontoselvitys, päivitys

Kukkiasaaren rantakaavahanke on tullut vireille reilut 10 vuotta sitten ja siihen on silloin tehty asianmukainen luontoselvitys. Hankkeen valmistelun jatkuessa on luontoselvitys (21.8.2012) arvioitu tarpeelliseksi päivittää. Tämän johdosta saari ja läheinen vesialue tarkastettiin jalan kulkemalla sekä veneellä saari kiertäen 12.5.2023.

Saarella ei edellisen selvityksen jälkeen ole tehty metsänhoidollisia toimenpiteitä, joten kasvillisuus ja kasvisto ovat säilyneet muuttumattomina. Laji.fi sivustolla on Kukkiasaaren rannalta havaintoja ormiosta. Esiintymät merkitty liitekarttaan. 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 muniin 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. Kukkia saaren pohjoispuolella, kaavan vaikutusalueella ei havaittu pesiviä selkävesilintuja.

Kukkiolla yleisesti käytössä olevan rantarakentamismitoituksen sallima loma-asutus ei todennäköisesti aiheuta haittaa niille Kukkiin luontoarvoille, joiden johdosta se on liitetty Natura 2000- verkostoon. Mahdollisissa lomarakennuspaikkojen rantojen kunnostamisessa on huomioitava ormiön esiintymät.

Pälkäneellä 27.6.2023

Hannu Alèn, luontoasiantuntija

Lähteet:

Anu Murto: Nuolihaukkojen ja vesilintujen Kukkia

Suomen lajitietokeskus: Laji.fi



Havaintoerä <http://tun.fi/KE.921/LGE.201866>

Tulosta

Näytä lisätiedot

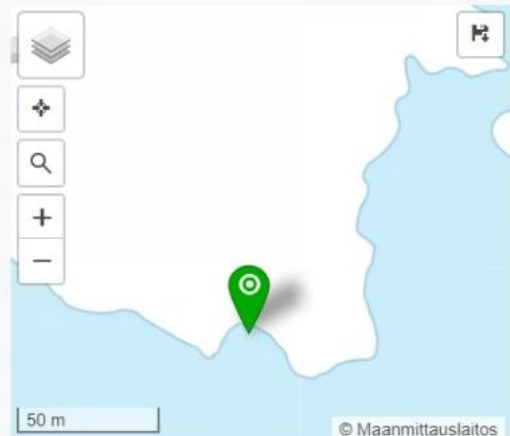


Kokoelma: LajiGIS: Lajin seurantakohteet
Aineiston tyyppi: Ammattiaineistot / asiantuntijoiden laadunvarmistama
Avainsanat: 201866

Aika: 2011-07-18 - 2011-07-20
Paikannimet: Suomi, Etelä-Häme (EH), Pälkäne, Kukkiasaari S, Kokemäenjoen vesistöalue

Laji: Ormio – *Pilularia globulifera*
Lisätiedot: Harvakseltaan poukamassa.
Kommentit: Tee kommentti

Tätä havaintoerää on karkeistettu. Karkeistus voi tarkoittaa, että havainnon sijaintia tai havaintoaikaa on karkeistettu, havainnoijan nimi on piilotettu tai havaintoon liittyy tietoja, joita ei näytetä avoimessa portaalissa.
Karkeistuksen syy: Tiedon tuottajan rajoittama aineisto, Henkilönimet piilotettu



Koordinaattien lähde: Ilmoitettu tieto

YKJ: 6805006:3375174

YKJ 1km: 6805:3375

YKJ 10km: 680:337

WGS84: 61.333344 24.665003

Paikan tarkkuus (m): 1

Havaintoerä <http://tun.fi/KE.921/LGE.201867> Tulosta

Näytä lisätiedot  

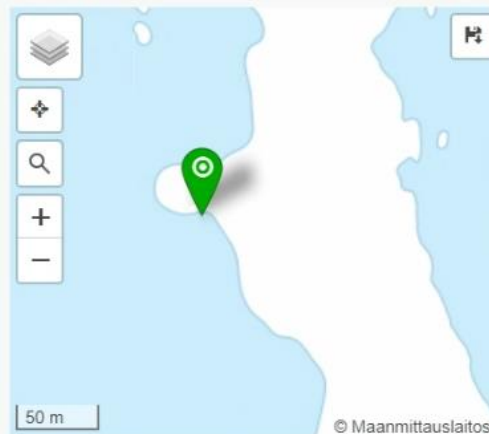
Kokoelma: LajiGIS: Lajin seurantakohteet
Aineiston tyyppi:  Ammattiaineistot / asiantuntijoiden laadunvarmistama

Avainsanat: 201867

Aika: 2011-07-18 - 2011-07-20
Paikannimet: Suomi, Etelä-Häme (EH), Pälkäne, Kukkiasaari W, Kokemäenjoen vesistöalue

Laji: Ormio – *Pilularia globulifera* 
Lisätiedot: Molemmissa poukamissa harvakseltaan.
Kommentit:

Tätä havaintoerää on karkeistettu. Karkeistus voi tarkoittaa, että havainnon sijaintia tai havaintoaikaa on karkeistettu, havainnoijan nimi on piilotettu tai havaintoon liittyy tietoja, joita ei näytetä avoimessa portaalissa.
Karkeistuksen syy: Tiedon tuottajan rajoittama aineisto, Henkilönimet piiloitettu



Koordinaattien lähde: Ilmoitettu tieto

YKJ: 6805458:3374977

YKJ 1km: 6805:3374

YKJ 10km: 680:337

WGS84: 61.337326 24.661023

Paikan tarkkuus (m): 1


Havaintoerä <http://tun.fi/KE.921/LGE.915204> Tulosta

Näytä lisätiedot  

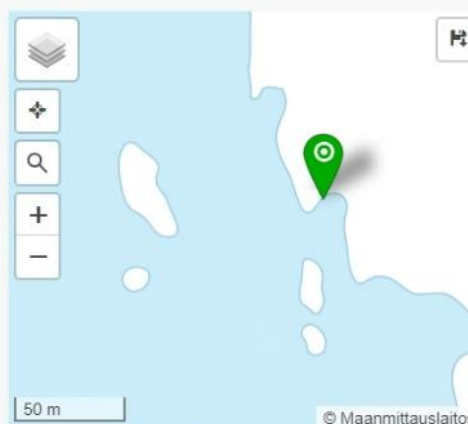
Kokoelma: LajiGIS: Lajin seurantakohteet
Aineiston tyyppi:  Ammattiaineistot / asiantuntijoiden laadunvarmistama

Avainsanat: 915204

Havainnoija(t)/ Kerääjä(t): Nupponen Kari
Aika: 2011-07-18 - 2011-07-20
Paikannimet: Suomi, Etelä-Häme (EH), Pälkäne, Kukkiasaari W, Kokemäenjoen vesistöalue

Laji: Ormio – *Pilularia globulifera* 
Lisätiedot: Harva kasvusto
Kommentit:

Tätä havaintoerää on karkeistettu. Karkeistus voi tarkoittaa, että havainnon sijaintia tai havaintoaikaa on karkeistettu, havainnoijan nimi on piilotettu tai havaintoon liittyy tietoja, joita ei näytetä avoimessa portaalissa.
Karkeistuksen syy: Tiedon tuottajan rajoittama aineisto



Koordinaattien lähde: Ilmoitettu tieto

YKJ: 6805631:3374945

YKJ 1km: 6805:3374

YKJ 10km: 680:337

WGS84: 61.338868 24.66031


Paikan tarkkuus (m): 1

Havaintoerä <http://tun.fi/KE.921/LGE.915206> Tulosta

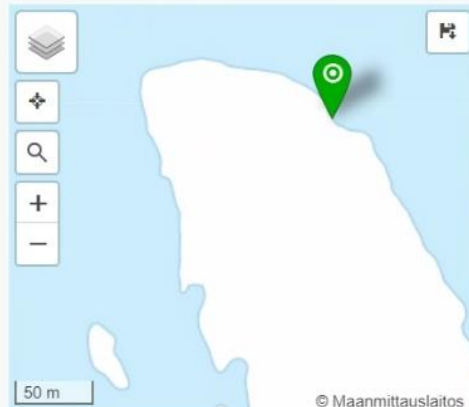
Näytä lisätiedot  

Kokoelma: LajiGIS: Lajin seurantakohteet
Aineiston tyyppi:  Ammattiaineistot / asiantuntijoiden laadunvarmistama
Avainsanat: 915206

Havainnoija(t)/ Kerääjä(t): Nupponen Kari
Aika: 2011-07-18 - 2011-07-20
Paikannimet: Suomi, Etelä-Häme (EH), Pälkäne, Kukkiasaari N, Kokemäenjoen vesistöalue

Laji: Ormio – *Pilularia globulifera* 
Lisätiedot: Harva kasvusto
Kommentit:

Tätä havaintoerää on karkeistettu. Karkeistus voi tarkoittaa, että havainnon sijaintia tai havaintoaikaa on karkeistettu, havainnoijan nimi on piilotettu tai havaintoon liittyviä tietoja, joita ei näytetä avoimessa portaalissa.
Karkeistuksen syy: Tiedon tuottajan rajoittama aineisto




Koordinaattien lähde: Ilmoitettu tieto
YKJ: 6805787:3375010
YKJ 1km: 6805:3375
YKJ 10km: 680:337
WGS84: 61.340288 24.66142
Paikan tarkkuus (m): 1

Havaintoerä <http://tun.fi/KE.921/LGE.201864> Tulosta

Näytä lisätiedot  

Kokoelma: LajiGIS: Lajin seurantakohteet
Aineiston tyyppi:  Ammattiaineistot / asiantuntijoiden laadunvarmistama
Avainsanat: 201864

Aika: 2011-07-18 - 2011-07-20
Paikannimet: Suomi, Etelä-Häme (EH), Pälkäne, Kukkiasaari E, Kokemäenjoen vesistöalue

Laji: Ormio – *Pilularia globulifera* 
Lisätiedot: Koillispuokamassa ormiota noin 10 m²:n alalla. Itäpuokamassa ormiota harvassa laajalla alalla.
Kommentit:

Tätä havaintoerää on karkeistettu. Karkeistus voi tarkoittaa, että havainnon sijaintia tai havaintoaikaa on karkeistettu, havainnoijan nimi on piilotettu tai havaintoon liittyviä tietoja, joita ei näytetä avoimessa portaalissa.
Karkeistuksen syy: Tiedon tuottajan rajoittama aineisto, Henkilönimet piilotettu



Koordinaattien lähde: Ilmoitettu tieto
YKJ: 680556:3375081-3375090
YKJ 1km: 6805:3375
YKJ 10km: 680:337
WGS84: 61.338275-61.338367 24.66289-24.663084
Paikan tarkkuus (m): 10

Havaintoerä <http://tun.fi/KE.921/LGE.201865> Tulosta

[Näytä lisätiedot](#)

Kokoelma: LajiGIS: Lajin seurantakohteet
Aineiston tyyppi: Ammattiaineistot / asiantuntijoiden laadunvarmistama
Avainsanat: 201865

Aika: 2009-06-24 - 2009-07-07
Paikannimet: Suomi, Etelä-Häme (EH), Pälkäne, Kukkiasaari E, Kokemäenjoen vesistöalue

Laji: Ormio – *Pilularia globulifera*
Lisätiedot: Yksittäisiä versoja noin 50 cm:n syvyydessä. Itärannan pohjoispäädyssä tai eteläpään poukamassa ormiota ei esiinny.

Kommentit: [Tee kommentti](#)

Tätä havaintoerää on karkeistettu. Karkeistus voi tarkoittaa, että havainnon sijaintia tai havaintoaikaa on karkeistettu, havainnoijan nimi on piilotettu tai havaintoon liittyy tietoja, joita ei näytetä avoimessa portaalissa.

Karkeistuksen syy: Tiedon tuottajan rajoittama aineisto, Henkilönimet piiloitettu



Koordinaattien lähde: Ilmoitettu tieto

YKJ: 680556:3375081-3375090

YKJ 1km: 6805:3375

YKJ 10km: 680:337

WGS84: 61.338275-61.338367 24.66289-24.663084

Paikan tarkkuus (m): 10

Havaintoerä <http://tun.fi/KE.921/LGE.915202> Tulosta

[Näytä lisätiedot](#)

Kokoelma: LajiGIS: Lajin seurantakohteet
Aineiston tyyppi: Ammattiaineistot / asiantuntijoiden laadunvarmistama
Avainsanat: 915202

Havainnoija(t)/ Kerääjä(t): Nupponen Kari
Aika: 2011-07-18 - 2011-07-20
Paikannimet: Suomi, Etelä-Häme (EH), Pälkäne, Kukkiasaari E, Kokemäenjoen vesistöalue

Laji: Ormio – *Pilularia globulifera*
Lisätiedot: Harva kasvusto
Kommentit: [Tee kommentti](#)

Tätä havaintoerää on karkeistettu. Karkeistus voi tarkoittaa, että havainnon sijaintia tai havaintoaikaa on karkeistettu, havainnoijan nimi on piilotettu tai havaintoon liittyy tietoja, joita ei näytetä avoimessa portaalissa.

Karkeistuksen syy: Tiedon tuottajan rajoittama aineisto



Koordinaattien lähde: Ilmoitettu tieto

YKJ: 6805444-6805540:3375103

YKJ 1km: 6805:3375

YKJ 10km: 680:337

WGS84: 61.337241-61.338111 24.663339-24.663386

Paikan tarkkuus (m): 100

KOOSTE LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ VASTINEET

LAUSUNNOT

1. Pirkanmaan ELY-keskus
2. Pirkanmaan liitto (ilmoitus)
3. Pirkanmaan maakuntamuseo
4. Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta

MIELIPITEET

- Mielipide 1
- Mielipide 2

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kukkiasaaren ranta-asemakaavan kaavaluonnos ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 23.3.-22.4.2016. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus esittää siitä mielipide. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa kaava-aineistosta. Kaavaluonnoksesta esitettiin 2 mielipidettä.

Palauteraportissa esitetyt lausunnot ja mielipiteet ovat tiivistelmiä alkuperäisistä lausunnoista/mielipiteistä. Lausuntojen ja mielipiteiden sisältö tulee tarkistaa alkuperäisistä asiakirjoista.

LAUSUNNOT

1. PIRKANMAAN ELY-KESKUS

Lausunto 21.4.2016	Vastine
<p>1.1 Vaikutusten arviointi Vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon orion esiintyminen sekä Kukkiasaaren läheisyydessä sijaitsevat luodot.</p>	<p>Vaikutusten arviointia täydennetään.</p>
<p>1.2 Ranta-asemakaavan mitoitus Kukkiasaari on asiakirjojen mukaan 10,85 hehtaarin kokoinen saari. Kumoutuneessa rantayleiskaavassa 2-15 ha:n suuruisissa saarissa käytettiin mitoitustapaa 2 ha / 1 rakennuspaikka. Suunnittelualueeseen kuuluvia, luontoarvoiltaan merkittäviä pieniä saaria ja luotoja ei lasketa mukaan rakennuspaikkojen mitoitukseen. Kukkiasaaren ranta-asemakaavaluonnoksessa kaava-alueelle on osoitettu yhteensä viisi rakennuspaikkaa, joista 4 on uutta. Ranta-asemakaavaluonnoksen rakennusoikeus vastaa korkeimmassa hallinto-oikeudessa kumoutuneen rantaosayleiskaavan hehtaari-perusteista mitoitusta. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan rantaosayleiskaavassa oli osoitettu Kukkijärven ranta-alueille luonnonolosuhteet huomioon ottaen liikaa rakentamista. Vesistön ja luonnon ominaispiirteitä ei otettu riittävästi huomioon eikä ranta-alueille jäänyt riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Ranta-asemakaavassa osoitettu hehtaari-perusteinen mitoitustapa on ELY-keskuksen käsityksen mukaan suhteellisen korkea, kun otetaan huomioon suunnittelualueen luonnonolosuhteet sekä pienehkön saaren sietokyky rakentamisen aiheuttaman jätevesikuormituksen lisääntyessä.</p>	<p>Korkeimman hallinto-oikeuden Luopioisten rantayleiskaavan kumoamispäätöksestä ei voida suoraan vetää johtopäätöstä, että nimenomaan Kukkiasaaren tai muiden Kukkian saarien mitoitustapa olisi ollut liian korkea ja rantayleiskaava olisi saarissa käytetyn mitoitustavan vuoksi kumoutunut. Voidaan myös arvioida, että Kukkiasaaren ranta-asemakaavaluonnoksessa Kukkiasaaren ei ole osoitettu saaren ja Kukkijärven vesistön luonnonolosuhteet huomioon ottaen liikaa rakentamista. Vesistön ja Kukkiasaaren luonnon ominaispiirteet on voitu ottaa riittävästi huomioon ja Kukkiasaaren ranta-alueille on myös osoitettu riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Luopioisten kumoutuneessa rantayleiskaavassa käytetty saarien pinta-alaperusteinen rantarakennusoikeuden mitoitustapa on ollut laajasti käytetty ja myös edelleen yleisesti käytössä oleva saarien mitoitustapa. Pinta-alaperusteista mitoitustapaa on kuitenkin vaikea verrata esim. kumoutuneessa rantayleiskaavassa mannerrannoilla käytettyihin muunnetun rantaviivan pituuteen suhteutettuihin mitoitustapoihin. Rantayleiskaavassa käytetty liian vähän muuntoa aiheuttava rantaviivan muuntotapa oli yksi rantayleiskaavan kumoamispäätöksessä esille nostettu tekijä, joka johti siihen, että kaavalla oli KHO:n päätöksen mukaan osoitettu Kukkijärven vesistön luonnonolosuhteet huomioon ottaen liikaa rakentamista. Saarimitoituksen vertailtavuuden varmistamiseksi Kukkiasaaren ranta-asemakaavan mitoitustapaa on käytetty Luopioisten rantayleiskaavan kumoutumisen jälkeen Pälkäneen rantasuunnittelussa ja myös laajemmin Pirkanmaalla käytettyä Etelä-Savon liiton muuntomallin mukaiseen muunnettuun rantaviivaan suhteutettua mitoitusta. Kukkiasaaren ranta-asemakaavaluonnoksen mitoitustapa on 3,33 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km Etelä-Savon liiton muuntomallin mukaiseen muunnettuun rantaviivaan (1,5 km) suhteutettuna. Ranta-asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 12.6.2012 Pirkanmaan ELY-keskuksen</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

	<p>asiantuntija on esittänyt, että Kukkiassaressa on muunnettua rantaviivaa n. 1,6 km ja että viidellä rakennuspaikalla keskimääräiseksi mitoituksi tulee hieman yli 3 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km, mitä voidaan pitää varsin matalana mitoitussona. Pirkanmaan ELY- keskuksen asiantuntija totei viranomaisneuvottelussa myös, että mitoitussona 3-4 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri on hyvin alhainen. Mitoituksellisesti liikutaan tasolla, jota on vaikea olla hyväksymättä. Kuten Pirkanmaan ELY- keskuksen asiantuntijat ovat kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esittäneet, ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitetut viisi loma-asuntotonttia eivät johda korkeaan rantarakentamisen mitoitukseen. Kaavaluonnoksen mitoitus ei siten ole lausunnossa esitetyllä tavalla suhteellisen korkea. Kukkiasaaren omistajien tavoitteena ei kuitenkaan ole maksimoida ranta-asemakaavalla osoitettavien rantarakennuspaikkojen määrää. Maanomistajat ovat valmiita vähentämään uusien loma-asuntotonttien määrää yhdellä rakennuspaikalla, mikäli se edistää ranta-asemakaan laatimista.</p>
<p>1.3 Johtopäätökset 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 kumoutuneissa 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 rannan osan turvaamiseksi RA-kortteli nro 3 tulisi poistaa tai kortteli tulisi sijoittaa etelämmäksi. RA-1 -korttelin nro 1 muita suurempi koko sekä rakennusoikeus ja korttelialueella suojeltavaksi merkityn olemassa olevan loma-asunnon sijainti mahdollistavat korttelin jakamisen kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Merkintöjä, korttelialueen kokoa sekä rakennusoikeuden määrää tulee RA-1 korttelin osalta tarkistaa. Suojeltaviksi merkittyjen rakennuksien rakennusoikeudet tulee merkitä olemassa olevien rakennuksien suuruisina.</p>	<p>Kaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen määrä lasketaan viidestä loma-asuntotontista neljään loma-asuntotonttiin ja uudet loma-asuntotontit sijoitetaan yhtenäisemmin. Kaavaluonnoksessa saaren pohjoisosaan osoitettu kahden loma-asuntotontin RA-kortteli 3 poistetaan ja saaren keskiosaan osoitetaan kahden loma-asuntotontin korttelialue. Näin muutettuna ranta-asemakaavan ja emätilan rantarakentamisen keskimääräiseksi mitoituksi 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. Mitoitus on erittäin alhainen Kukkiassa vesistön ominaisuudet/sopivuus rantarakentamiseen huomioiden.</p> <p>Kukkiassa tilan vanhan lomarakennuspaikan alue on jaettu jo kaavaluonnoksessa kahdeksi loma-asuntotontiksi (RA-1- ja RA-2- korttelien tontit). Vanhan rakennuspaikan veneranta-alueesta on mahdollista muodostaa kaavaluonnoksen mukaisesti erillinen loma-asuntotontti (RA-2) siten, ettei uuden tontin rakentaminen vaikuta vanhan huvilapaikan arvokkaiden rakennusten ja pihapiirin muodostamaan kokonaisuuteen. Kukkiassa vanhalla huvilatilalla on kaavaa varten tehdyn rakennusinventoinnin perusteella rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja. Myös maanomistajien tavoitteena on ollut turvata kaavalla vanhan huvilapaikan säilyminen siten, ettei uusi loma-asutus muuta vanhaa huvilamiljöötä. Vanhaan rakennuspaikkaan sisältyy arvokkaiden rakennusten lisäksi myös avoin piha-alue, luonnonkivistä tehtyjä pengerryksiä, luonnonkiviportaita ja kallioisen kumpareen päällä oleva lipunnostopaikka. Vanhalla rakennuspaikalla on rakennetun ympäristön arvoa myös rakennusten ja pihapiirin muodostamana</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

	<p>kokonaisuutena eikä kaavalla säilytettäväksi osoitetujen arvokkaiden rakennusten ja vanhan pihapiirin muodostamaa kokonaisuutta ole perusteltua jakaa lausunnossa esitetyllä tavalla kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi.</p> <p>Vanhan huvilapaikan RA-1- korttelin tontin 1 säilytettävien rakennuksien rakennusoikeudet osoitetaan olemassa olevien rakennuksien suuruisina.</p>
--	--

2. PIRKANMAAN LIITTO

Ilmoitus 13.4.2016	Vastine
Pirkanmaan liitolla ei ole lausuttavaa kaava-aineistosta.	Ilmoitus merkitään tiedoksi.

3. PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

Lausunto 22.4.2016	Vastine
3.1 Alueelle on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2012 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto). Alueelta ei löydetty kiinteää muinaisjäänöstä tai muita arkeologisia kohteita. Selvitys on riittävä, joten arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.	Lausunto merkitään tiedoksi.
3.2 Kukkiasaareissa sijaitsevasta Kukkian huvilasta on laadittu asianmukainen inventointi. Huvilan pihapiirillä ja rakennuskannalla kokonaisuutena on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa henkilö- ja sotahistoriallisten yhteyksiensä ja 1900-luvun alkupuolen huvilakulttuuriin liittyvien piirteidensä vuoksi. Rakennuksista erityisesti päärakennuksella ja siirretyllä aitalle on myös rakennushistoriallista arvoa. Kaavassa on pyritty varmistamaan huvilan ja saunan sekä huvilan luonnonmukaisuuteen pyrkivän rantavyöhykkeen säilyminen. Lisäksi on kiinnitetty huomiota huvilan pihapiirin mahdollisen täydennysrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että 1800-luvun aittarakennuksella on sellaista kulttuurihistoriallista arvoa, että se tulisi suojella kaavassa. Rakennus on siirretty nykyiselle paikalleen mantee-reelta, mutta se on sijainnut osana Kukkian huvilan pihapiiriä todennäköisesti 1930-luvulta lähtien ja on merkittävä osa pihapiirissä tavoiteltua talonpoikaista vaikutelmaa. Rakennuksella itsellään on lisäksi rakennushistoriallista arvoa tyyppillisenä ja ominaispiirteensä hyvin säilyttäneenä aittarakennuksena. Aitan siirtäminen pihapiirissä on kuitenkin mahdollista. Muilta osin kaavaluonnos on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.	Aittarakennus osoitetaan sr-1- merkinnällä lausunnossa esitetyn mukaisesti.

4. PÄLKÄNEEN KUNTA, TEKNINEN LAUTAKUNTA

Lausunto 11.4.2016	Vastine
Tekninen lautakunta päättää ilmoittaa kunnanhallitukselle, ettei sillä ole huomautettavaa Kukkiasaaren ranta-asemakaavasta.	Lausunto merkitään tiedoksi.

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

MIELIPITEET

MIELIPIIDE 1

<p>Mielipide 3.4.2016 ja mielipiteen täydennys 5.4.2016</p>	<p>Vastine</p>
<p><u>Asianomistajuus</u></p> <p><i>Mielipiteen esittäjä ilmoittaa omistavansa Kukkiasaaren välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Kellari- saaren (RN:o 5:19).</i></p> <p><u>Mielipiteet</u></p> <p><i>Kukkiasaaren kaavasuunnitelmien osalta esitetään seuraavia mielipiteitä:</i></p> <p><i>A. Alueesta tehty luonto- ja maisemaselvitys on laadittava uudelleen.</i></p> <p><i>B. Kukkiasaaren pohjoispäähän suunnitellut kaksi tonttikaavaa on poistettava (RA-3).</i></p> <p><i>C. Jäljelle jääneet tontit tulee kaavoittaa tiiviimmin Kukkiasaaren eteläpäähän ja rakennusoikeus tulee rajoittaa 120 neliometriin/tontti.</i></p> <p><u>Perustelut</u></p> <p><i>A. Alueesta tehty luonto- ja maisemaselvitys on laadittava uudelleen</i></p> <p><i>i. Alueella tehdyissä lintukartoituksissa (Raimo Virkala, Anu Murto) on havaittu Natura 2000 alueen luontoarvoihin lukeutuvan kuikan pesiä. Lisäksi olen itse havainnut, että selkälokki on useana vuonna pesinyt kaava-alueen RA-3 viereisissä luodoissa. Koska luonto- ja maisemaselvityksessä näitä luontoarvoja ei ole mainittu, ei tehty selvitys täytä lain vaatimuksia arvioinnin asianmukaisuuden ja johtopäätösten perustelujen suhteen (Lsl 66§).</i></p> <p><i>ii. Kohdan i luontoselvityksen on tehnyt henkilö, joka ei havainnut Rajalanniemen eteläosan liito-oravanpesiä, mikä yllä mainitun valossa asettaa kyseenalaiseksi kyseisen henkilön tekemien selvitysten objektiivisuuden ja luotettavuuden.</i></p> <p><i>iii. Luonto- ja maisemaselvitys ei osoita riittävällä tavalla, että kaavahanke ei vaikuta haitallisesti kyseisen alueen koskemattomuuteen. Näin on etenkin, koska on yllä mainittua (kohta i.) tieteellistä näyttöä tällaisten vaikutusten aiheutumisesta.</i></p> <p><i>iv. Kukkiansaari on kokonsa ja sijaintinsa vuoksi Kukkiensaaren järviluonnon kannalta tärkeässä asemassa, mikä on riittävästi otettava huomioon luontoselvityksessä.</i></p> <p><i>v. Koska suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, on tarpeen tehdä uusi luontoselvitys sekä asianmukainen ja perusteellinen tarveharkinta Natura luontoarviolle.</i></p>	<p>A. Kaavan luonto- ja maisemaselvitys on päivitetty kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa.</p> <p>B./C. Kaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen määrä lasketaan viidestä loma-asuntotontista neljään loma-asuntotonttiin ja uudet loma-asuntotontit sijoitetaan yhtenäisemmin. Kaavaluonnoksessa saaren pohjoisosaan osoitettu kahden loma-asuntotontin RA- kortteli 3 poistetaan ja saaren keskiosaan osoitetaan kahden loma-asuntotontin korttelialue. Tontti-kohtaiset rakennusoikeudet osoitetaan Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen ohjauksen mukaisesti.</p> <p>Mielipiteen täydennyksenä esitetyt tiedot kuikka- ja selkälokkireviireistä ja pesinnöistä Kukkiasaarella ja sen välittömässä läheisyydessä on huomioidaan uusien loma-asuntotonttien sijoittelussa.</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

<p><i>B. Kukkiasaaren pohjoispäähän suunnitellut kaksitonttikaavaa on poistettava (RA-3).</i></p> <p><i>i. Luopioisten rantayleiskaava kaatui liian suureen rakennusoikeuteen korkeimmassa hallinto-oikeudessa vuonna 1994. Nykyisessä kaavasunnitelmassa rakennusoikeutta on lisätty selvästi verrattuna kaatuneeseen kaavaan.</i></p> <p><i>ii. Lisääntynyt rantarakentaminen Kukkiajärvellä on otettava huomioon kaavasta päätettäessä, mm. Rajalanniemen eteläosa ja lomarakentaminen.</i></p> <p><i>iii. Suunnitelma pirstouttaa rakentamatonta rantaviivaa ja vähentää luontoaluetta, kun jo rakennetun eteläpään lisäksi kaavoitusta suunnitellaan aiemmin koskemattomaan saaren pohjoispäähän.</i></p> <p><i>iv. Suunnitelma vaarantaa lintujen pesimisen alueen kosteikkoisissa lahdelmissa ja läheisillä luodoilla, ks kohta A.</i></p> <p><i>v. Alueelta on havaittu kuikan ja selkälokin pesiä, ks kohta A.</i></p> <p><i>vi. Tonttialueella on jyrkkää kalliorinnettä. Tästä syystä rakennusoikeuden mukaiset rakennukset voisivat olla useassa kerroksessa. Usean kerroksen loma-asunnot kalliorinteellä rikkovat rantaa ja vaikuttavat merkittävästi rantamaisemaan.</i></p> <p><i>vii. Tonttien ranta on saavutettavissa vain porraskennelmissä, jotka rikkovat rantamaisemaa.</i></p> <p><i>viii. Tonteille ei ole osoitettu soveltuvia rantautumispaikkoja saarella tai mantereelta.</i></p> <p><i>C. Jäljelle jääneet tontit tulee kaavoittaa tiiviimmin Kukkiasaaren eteläpäähän ja rakennusoikeus tulee rajoittaa 120 neliömetriin / tontti.</i></p> <p><i>i. Suunniteltu tonttijako pirstouttaa rakentamatonta rantaviivaa ja vähentää luontoaluetta verrattuna kumoutuneen rantayleiskaavan mukaisiin suunnitelmiin.</i></p> <p><i>ii. Lisääntynyt rantarakentaminen Kukkiajärvellä on otettava huomioon kaavasta päätettäessä, mm. Rajalanniemen eteläosa ja lomarakentaminen.</i></p> <p><i>iii. Rakennusoikeus lähisaarissa on rajoitettu 100 neliömetriin päärakennuksen osalta ja enintään 20 neliömetriin talousrakennuksille. Suuremman rakennusoikeuden myöntäminen olisi epäyhdenmukaista vallitsevan käytännön kanssa, ja epäoikeudenmukaista lähisaarille rakennusluvan jo saaneita kohtaan.</i></p> <p><i>iv. Tonteille ei ole osoitettu soveltuvia rantautumispaikkoja saarella tai mantereelta.</i></p> <p><u>Yhteenveto</u> <i>Pyydän kunnioittavasti Pälkäneen kunnanhallitusta huomioimaan mielipiteeni Kukkiasaaren kaavasunnitelmista ja ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin suunnitelmien lainmukaisuuden varmistamiseksi niin ympäristönsuojelun kuin kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun osalta. Kukkiajärvi on niin kansallisesti kuin kansainvälisesti arvokas Natura 2000 kohde, toivottavasti se säilyy sellaisena myös tuleville sukupolville.</i></p>	
TÄYDENNYS	

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Pyydän ottamaan huomioon täydennyksenä 3.4.2016 päivättyyn mielipiteeseeni Kukkiasaaren ranta-asemakaavan suunnitelmista, RN:o 635-445-2-7 alla olevan dosentti Raimo Virkkalan sähköposti-viestin kuikka- ja selkälökkireviireistä Kukkiasaareissa ja sen välittömässä läheisyydessä:

Ohessa koottuna tiedot kuikka- ja selkälökkireviireistä ja pesinnöistä Kukkiasaareissa ja sen välittömässä läheisyydessä. Kuikka ja selkälökki ovat pesineet Kukkiasaaren länsipuolen luodoilla ja itäpuolella Kaakkoluodolla sekä kuikka myös itärannalla kaakkoisosan lahden luona. Molemmilla lajeilla pesimäpaikat vaihtelevat hieman vuosittain, mutta esim. kuikalla on ollut säännölliset pysyvät reviirit molemmin puolin Kukkiasaarta. Lisäksi Kukkiasaaren lähetyvillä on useita muita kuikkareviirejä, joten Kukkiasaari todella sijaitsee kuikkien kannalta keskeisellä alueella Kukkialla, ja lisärakentaminen varmasti aiheuttaa ongelmia kuikkien esiintymiselle. Toivottavasti näistä tiedoista on hyötyä. Tässä havaintoni kuikasta ja selkälökistä eri laskennoissa.

Olen laskenut koko Kukki-lokki- ja vesilinnuston viimeksi 2012 ja Länsi-Kukki-osa osalta vuosina 2003 ja 1998 (Itä-Kukki 1999 ja 2004). Kukkiasaaren ympäristö on ollut erinomainen alue kuikalle, sillä laji on pesinyt Kukkiasaarella tai sen tuntumassa. Myös selkälökki on pesinyt Kukkiasaaren lähetyvillä. Ohessa havaintoni kuikan ja selkälökin pesinnöistä em. laskentojen perusteella:

- 1) 2012: 15.5.2012 kuikkapari pesivänä luodolla Kukkiasaaren länsipuolella ja toinen pari pesivänä Kaakkoluodolla Kukkiasaaren itäpuolella. 20.6. kuikkapari jälleen Kukkiasaaren länsipuolen luotojen luona, ei poikasia. Rajalansaaren eteläpuolella 21.6. pari ja kaksi poikasta. Selkälökkipari pesivänä Kaakkoluodolla 15.5. ja 20.6.*
- 2) 2003: 19.5.2003 kuikkapari Kukkiasaaren länsipuolella luotojen luona ja Kukkiasaaren kaakkoisosan lahdessa. 28.6. kuikkapari ja yksi poikanen Kukkiasaaren lounaispuolella ja toinen kuikkapari ja yksi poikanen Kukkiasaaren kaakkoispuolella. 19.5. selkälökki pesivänä luodolla Kukkiasaaren länsipuolella ja kaakkoluodolla Kukkiasaaren itäpuolella.*
- 3) 1998: 16.5.1998 kuikkapari Kukkiasaaren länsipuolella ja toinen kuikkapari itäpuolella pesivänä Kukkiasaaren rannassa. 9.7. kuikkapari ja yksi poikanen Kukkiasaaren länsipuolella ja pari (ei poikasia) itäpuolella.*

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

MIELIPIIDE 2

Mielipide 21.4.2016	Vastine
<p><i>Kaavasuunnitelmassa on liian paljon rakennuspaikkoja.</i></p> <p><i>Saaren pohjoispäähän on suunniteltu kaksi rakennuspaikkaa, ne on poistettava. Saaren pohjoispäässä on kuikan ja selkälökin pesimäreviirejä. Näin myös säilyy yhtenäistä, rakentamatonta aluetta enemmän.</i></p> <p><i>Rakentaminen tulisikin keskittää saaren eteläkärkeen.</i></p> <p><i>Tonttikohtainen rakennusoikeus on liian suuri. Rakennusoikeutta määritettäessä tulee ottaa huomioon jo rakennettujen saaritonttien rakennusala. Yhdenvertaisuusperiaatteen pitää toteutua. Rakennusoikeuden tulisi olla enintään 120 m² tonttia kohden. Vanhalle rakennuspaikalle esitetty 260 m² rakennusoikeus on liian suuri. Se tulisikin jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi. Saaren eteläkärkeen voisi muodostaa kolme rakennuspaikkaa.</i></p> <p><i>Kaavassa on myös esitettävä venepaikat sekä saarissa että mantereella.</i></p>	<p>Kaavaluonnoksessa ei ole mielipiteenä esitetyllä liian paljon rakennuspaikkoja. Kukkiasaaren omistajien tavoitteena ei kuitenkaan ole maksimoida ranta-asemakaaavalla osoitettavien rantarakennuspaikkojen määrää. Kaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen määrä lasketaan viidestä loma-asuntotontista neljään loma-asuntotonttiin ja uudet loma-asuntotontit sijoitetaan yhtenäisemmin. Kaavaluonnoksessa saaren pohjoisosaan osoitettu kahden loma-asuntotontin RA- kortteli 3 poistetaan ja saaren keskiosaan osoitetaan kahden loma-asuntotontin korttelialue. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet osoitetaan Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen ohjauksen mukaisesti.</p> <p>Kukkiasaaren vanhan lomarakennuspaikan alue on jaettu jo kaavaluonnoksessa kahdeksi loma-asuntotontiksi (RA-1- ja RA-2- korttelien tontit). Vanhan rakennuspaikan veneranta-alueesta on mahdollista muodostaa kaavaluonnoksen mukaisesti erillinen loma-asuntotontti (RA-2) siten, ettei uuden tontin rakentaminen vaikuta vanhan huvilapaikan arvokkaiden rakennusten ja pihapiirin muodostamaan kokonaisuuteen. Kukkiasaaren vanhalla huvilatilla on kaavaa varten tehdyn rakennusinventoinnin perusteella rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja. Myös maanomistajien tavoitteena on ollut turvata kaavalla vanhan huvilapaikan säilyminen siten, ettei uusi loma-asutus muuta vanhaa huvilamiljöötä. Vanhaan rakennuspaikkaan sisältyy arvokkaiden rakennusten lisäksi myös avoin piha-alue, luonnonkivistä tehtyjä pengerryksiä, luonnonkiviportaita ja kallioisen kumpareen päällä oleva lipunnostopaikka. Vanhalla rakennuspaikalla on rakennetun ympäristön arvoa myös rakennusten ja pihapiirin muodostamana kokonaisuutena eikä kaavalla säilytettäväksi osoitettujen arvokkaiden rakennusten ja vanhan pihapiirin muodostama kokonaisuutta ole perusteltua jakaa mielipiteenä esitetyllä tavalla kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi.</p>

KOOSTE LAUSUNNOISTA SEKÄ VASTINEET

LAUSUNNOT

1. Pirkanmaan ELY-keskus
2. Pirkanmaan liitto (Ilmoitus)
3. Pirkanmaan maakuntamuseo
4. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

Kukkiasaaren ranta-asemakaavan ehdotusaineisto pidettiin nähtävillä 26.6.-12.8.2024. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus esittää siitä muistutus. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.

Palauteraportissa esitetyt lausunnot ovat tiivistelmiä alkuperäisistä lausunnoista. Lausuntojen sisältö tulee tarkistaa alkuperäisistä asiakirjoista.

LAUSUNNOT

1. PIRKANMAAN ELY-KESKUS

Lausunto 30.8.2024	Vastine
<p>Suhde ylempitasoiisiin kaavoihin Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (hyv. 27.3.2017) ja alue on osoitettu maaseutualueeksi. Kukkiasaarta ympäröivä Kukkian vesialue on osoitettu Natura 2000-alueeksi. Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Luopioisten kunta on laatinut alueelle rantayleiskaavan, joka kumottiin KHO:n päätöksellä 2009.</p>	<p>Lausunto merkitään tältä osin tiedoksi.</p>
<p>Ranta-asemakaavan mitoitus Pirkanmaan ELY-keskus on antanut lausunnon ranta-asemakaavan luonnoksesta vuonna 2016. Lausunnona on nostettu esille omarantaisten rakennuspaikkojen määrä, mitoitus ja sijoittuminen sekä rakennuspaikoille osoitettu rakennusoikeuden määrä. Kaavuluonnoksessa Kukkiasaareen esitettiin kolme RA-korttelia ja yhteensä 5 rakennuspaikkaa, joista 4 olisi uusia. Saaren eteläosaan sijoittuu yksi jo rakentunut rakennuspaikka. ELY-keskus nosti esille pohjoisimman korttelin sijoittumisen, jonka katsottiin pirstovan yhtenäistä vapaata rantaviivaa. Lisäksi katsottiin, että ranta-asemakaavan luonnoksen hehtaariperusteinen mitoitus vastaa kumotun rantayleiskaavan mitoitusta ja on näin ollen liian suuri. Lausunnona esitettiin pohjoisimman korttelin poistamista tai siirtämistä etelämmäs. Kaavaehdotuksessa kolmas kortteli on siirtynyt lähemmäs muita kortteleita ja näin vapauttaa saaren pohjois- ja itäosiin pidemmän yhtenäisen rantaviivan. Lisäksi ehdotuksesta on poistettu yksi rakennuspaikka, mikä laskee suunnittelualueen mitoituksen alle 3 rakennusyksikköön rantaviivakilometriä kohti. Ranta-asemakaavassa käytetyn Etelä-Savon liiton muuntomallin mukaisesti suunnittelualueen mitoitus on 2,67 rakennuspaikkaa / ranta-km. ELY-keskus pitää uutta mitoitusta sopivampana suunnittelualueelle. ELY-keskuksen aiemmassa lausunnona on nostettu myös esille rakennuspaikoille sallittu rakennusoikeus. Uusien rakennuspaikkojen rakennusten yhteenlaskettua sallittua rakennusoikeutta on nostettu ehdotusvaiheessa 10 neliömetrillä 160 neliömetristä 170 neliömetriin, kun taas jo rakennetun rakennuspaikan rakennusoikeutta on laskettu 280 neliömetristä 260 neliömetriin. Ottaen huomioon rakennuspaikkojen vähentymisen sekä paremman</p>	<p>Lausunto merkitään tältä osin tiedoksi.</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

<p>sijoittumisen, ELY-keskus pitää rakennusoikeuksien määrää kohtuullisena.</p>	
<p>Luontoarvot Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Hannu Alén 2012), jota on päivitetty vuonna 2023. ELY-keskus katsoo, että Kukkiasaaren luontoarvot on selvitetty riittävällä tarkkuudella ranta-asemakaavan laatimista varten. Kukkiasaarella on merkitystä maiseman ja alueen pesimälinnuston kannalta. Kaavassa on huomioitu, että saareen jäteään mahdollisimman paljon rakentamattomia rantoja, ja rakentamiseen varatuille tonteille on osoitettu puustoisena säilytettäviä osia rannan tuntumaan. 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 ormiota esiintymiä. Tontin RA 3/2 välittömään läheisyyteen rannalta luoteeseen katsottuna lahdukan poukamaan sijoittuu ormioesiintymä. Rannan käytössä tulee huomioida, ettei rannan käytöllä heikennetä ormioesiintymiä. Kukkiajärven veden laadun säilymiseksi tonttien jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.</p>	<p>Lausunto merkitään tiedoksi luontoarvojen selvityksien riittävyyttä ja huomioimista koskevilta osin.</p> <p>Lausunnon esitetyn Kukkiajärvelle Pirkanmaan ELY-keskuksen tilauksesta tehdyn ormioesiintymien kartoituksen 08/2024 ennakkotiedot saatiin ELY-keskukselta käyttöön Kukkiasaarta ympäröivää vesialuetta koskien. Ormiokartoituksen ennakkotietojen mukaan 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 ormiota esiintymä on säilynyt. Ainoastaan Kukkiasaaren koillisrannan edustan vanhalla ormiota havaintopaikalla ja itärannan eteläisimmällä vanhalla havaintopaikalla ei lajia löytynyt lainkaan elokuun 2024 kartoituksessa.</p> <p>Lausunnon esitetty Kukkiajan vesialueelle sijoitettava ormio-vesikasvin esiintymä on huomioitu RA-korttelin 3 tontti- ja rakentamisalueen rajauksessa. Kaavan mukainen rannan käyttö ei heikennä ormioesiintymiä.</p> <p>Kaavaehdotusta ei ole tältä osin tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.</p>
<p>Alin rakentamiskorkeus Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Kaavan käsittelemällä alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +88,0 m. Tässä suosituksessa on mukana paikalle määritetty aaltoiluvара. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on syytä huomioida rakennusten sijoittamisessa sekä perustamistavassa. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritetty Tulviin varautuminen rakentamisessa -oppaan (2014) mukaisesti.</p>	<p>Kaavamääräyksiin lisätään alin suositeltava rakentamiskorkeus lausunnon mukaisesti: Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +88,00 (N2000-järjestelmä).</p>

2. PIRKANMAAN LIITTO

<p>Ilmoitus 7.8.2024</p>	<p>Vastine</p>
<p>Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa Kukkiasaaren ranta-asemakaavan ehdotuksesta. Suunnittelualue on osoitettu Pirkanmaan vaihe-maakuntakaavan (Elonkirjo ja energia) viranomaisohjelmassa sinivihheruonnon monimuotoisuuden ydinalueen kehittämisperiaatemerkinnällä. Lisätietoa merkinnän taustalla olevista luontoselvityksistä saa osoitteesta: https://tieto.pirkanmaa.fi/kaava/</p>	<p>Ilmoitus merkitään tiedoksi.</p> <p>Täydennetään kaavaselvitykseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tiedot Pirkanmaan vaihe-maakuntakaavan laadinnan etenemisestä.</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUKKIASAAREN RANTA-ASEMAKAAVA
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

3. PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

Lausunto 4.7.2024	Vastine
<p>Maakuntamuseo on aiemmin antanut lausunnon hankkeen luonnosaineistosta (DIAR:103/2016). Lausunnessaan maakuntamuseo totesi kaava-alueen kulttuurihistorialliset arvot ja katsoi, että ne oli pääsääntöisesti huomioitu hyvin kaavaluonnoksessa.</p> <p>Maakuntamuseo kuitenkin esitti Kukkiän huvilan aitalle lisättäväksi suojelumerkintää. Aitta on merkittävä osa pihapiirin kokonaisuutta, ja kaavaa varten laaditussa inventoinnissa sillä on todettu olevan myös rakennushistoriallista arvoa.</p> <p>Kaava on nyt kehittynyt maakuntamuseon esittämällä tavalla. Pirkanmaan maakuntamuseo kiittää kaavan laatijaa kulttuuriympäristöarvojen hyvästä huomioimisesta ja toteaa, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristöarvojen osalta hyväksyttävissä.</p>	<p>Lausunto merkitään tiedoksi.</p>

4. PÄLKÄNEEN KUNTA, RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖJAOSTO

Lausunto 14.8.2024	Vastine
<p>Rakennus- ja ympäristöjaostolla ei ole lausuttavaa Kukkiäsaaren ranta-asemakaavan kaavaehdotuksesta.</p>	<p>Lausunto merkitään tiedoksi.</p>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 14

Kunta	Pälkäne	Täyttämispvm	17.12.2024
Kaavan nimi	Kukkiasaaren ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm	28.10.2024	Ehdotuspvm	17.6.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	23.8.2012
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	281024§50
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,9760	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	10,9760
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	3,21	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	4	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	4	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	10,9760	100,00	770	0,01	10,9760	770
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,2049	20,1	770	0,03	2,2049	770
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	8,7711	79,9			8,7711	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	196	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	10,9760	100,00	770	0,01	10,9760	770
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,2049	20,1	770	0,03	2,2049	770
RA	2,2049	100,0	770	0,03	2,2049	770
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	8,7711	79,9			8,7711	
M	8,7711	100,0			8,7711	
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	196	0	0
Asemakaava	3	196	0	0