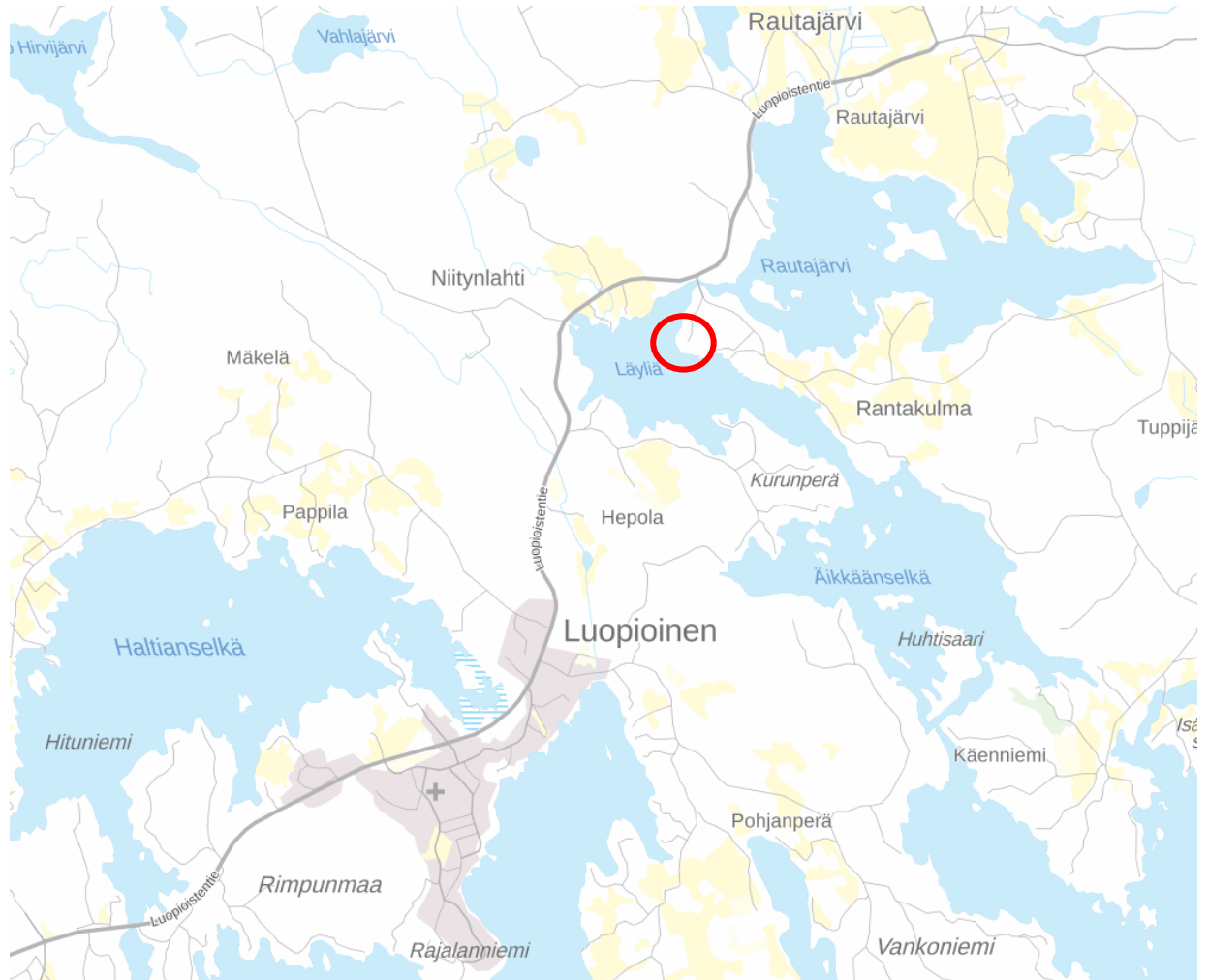


# PÄLKÄNE

Läyliä

Tila Läyliänranta 635-444-1-13

## PIHTISALMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuva 1. Kaava-alueen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

KAAVASELOSTUS

14.3.2022

Tämä kaavaselostus koskee 14.3.2022 päivättyä Pihtisalmen ranta-  
asemakaavan muutoksen (Läyliänranta 635-444-1-13) kaavakarttaa.

## 1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Pihtisalmen ranta-asemakaavan muutos (Läyliänranta 635-444-1-13)  
Kunta: Pälkäne (635)  
Tila: Läyliänranta 635-444-1-13

Maanomistaja ja  
kaavamuutoksen  
laadittaja: Yksityinen kiinteistön omistaja

Kaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa  
Yhteyshenkilö Arto Remes  
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA  
puh. 040 162 9193  
posti. arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Kaava-alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Kukkiajärven vesistöön kuuluvan Läyliän itäran-  
nalla n. 5 km:n etäisyydellä Pälkäneen kunnan Luopioisten keskustaaja-  
masta.

Kaava-alue: Kaavan muutosalue muodostuu tilan Läyliänranta 635-444-1-13 jo raken-  
tuneesta loma-asuntotontista sekä pienestä saaresta.

Kaavan tarkoitus: Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on nostaa tilan Läyliän-  
ranta 635-444-1-13 loma-asuntotontin rakennusoikeus vanhan kaavan  
mukaisesta 100 k-m<sup>2</sup>:stä Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyk-  
sen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-  
m<sup>2</sup>:iin, joka vastaa nykyistä kaavaa paremmin tilan 635-444-1-13 toteutu-  
nutta rakentamistilannetta.

Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu: .....

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Pälkäneen kunnanhallitus: .....

Pälkäneen kunnanvaltuusto: .....

Voimaantulo: .....

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	4
2.2 RANTA-ASEMAKAAVA .....	4
2.3 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>5</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	7
3.1.4 Maanomistus .....	8
3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	8
<b>4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>10</b>
4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE .....	10
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	10
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	11
4.3.1 Osalliset.....	11
4.3.2 Vireille tulo.....	11
4.3.3 Hallinnollinen käsittely.....	11
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	11
4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	12
<b>5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>12</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	12
5.1.1 Mitoitus .....	12
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	12
5.3 ALUEVARAUKSET .....	13
5.3.1 Korttelialueet.....	13
5.3.2 Muut alueet.....	13
5.3.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto .....	13
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	14
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	14
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	14
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset.....	15
5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	15
5.4.5 Taloudelliset vaikutukset .....	15
5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu .....	15
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	15
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	16
<b>6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>16</b>

## LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Vireille tulo- ja valmisteluvaihe

	Ranta-asetemakaavan muutoksen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta syksyllä 2018.
29.11.2018	Valkeakosken kaupungin tontti-insinööri hyväksyi ranta-asetemakaavan muutoksen pohjakartan.
XX.XX.2022 (§XX)	Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyi kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan muutosluonnoksen ja kaavamuutoksen valmisteluaineiston sekä päätti kaavaluonnoksen ja kaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta.
XX.XX.- XX.XX.2022	Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä. Kunta kuulutti XX.XX.2022 kaavamuutoksen vireille tulosta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta Sydän-Hämeen lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Naapuritilojen omistajia tiedotettiin kirjeitse. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

#### Kaavaehdotusvaihe

xx.xx.2022 (§xxx)	Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyy ranta-asetemakaavan muutosehdotuksen ja päättää kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta.
xx.xx.- xx.xx.2022	Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä.

### 2.2 Ranta-asetemakaava

Ranta-asetemakaavan muutos koskee tilan Läyliänranta 635-444-1-13 aluetta. Ranta-asetemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asetemakaavan loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tonttia 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asetemakaavan muutoksella muodostuu Läyliänrannan tilalle 635-444-1-13 loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontti 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asetemakaavan muutoksella on nostettu loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontin 5 rakennusoikeus 100 k-m<sup>2</sup>:stä 170 k-m<sup>2</sup>:iin. Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluva pieni saari on osoitettu vanhan kaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.

### 2.3 Ranta-asetemakaavan toteuttaminen

Kaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kiinteistön omistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti. Läyliänrannan kiinteistölle 635-444-1-13 on parhaillaan rakenteilla loma-asunto ja sauna kunnan vuonna 2018 myöntämien rakennuslupien mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.





Kuva 3. Suunnittelualueen (tila Läyliänranta 635-444-1-13 alue) likimääräinen aluerajaus on esitetty Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa sinisellä viivalla.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Luonnonolot

Kaavamuutokseen kuuluvan vanhan loma-asuntotontin alue on pääosin rakentamis- ja piha-alueita. Loma-asuntotontin alueella ei juurikaan ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavamuutokseen kuuluva pieni saari on luonnontilaista metsäaluetta.

#### Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Kukkiajärven vesialue kuuluu osittain Natura 2000 -verkostoon. Läyliän vesistönosa ei kuitenkaan kuulu Natura-alueeseen. Kukkiajärven Natura-alueeseen kuuluva vesialue sijaitsee lähimmillään noin 3 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

#### Vesistön ominaispiirteet

Läyliä sijaitsee Hauhon reittiin kuuluvalla Kukkian vesistöaltaalla. Vesien yleisen käyttökelpoisuusluokituksen mukaan Kukkia on vedenlaadultaan erinomainen vesistö. (Luokitus perustuu vuosina 2000-2003 tehtyyn veden laadun kartoitukseen). Luokitus kuvaa vesistön keskimääräistä vedenlaatua sekä soveltuvuutta vedenhankintaan, kalavesiksi ja virkistyskäyttöön. Luokituksen mukainen erinomainen vedenlaatu on lähinnä Kukkian selkävesillä, kun taas suljetummilla ja rannanläheisillä alueilla, kuten kaavoitettavat alueet, vedenlaatu on hyvää.

Kukkia on kirkasvetinen ja suhteellisen karu järvi, jonka ekologinen luokitus on hyvä. Läyliä on muita alueita rehevämpi todennäköisesti siksi, että siihen laskee rehevän Rautajärven vedet.

#### Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

#### Virkistys

Suunnittelualue on maanomistajan yksityisessä virkistyskäytössä. Suunnittelualueella ei sijaitse erityisiä yleiseen virkistykseen soveltuvia kohteita.

Vesistönä Kukkijärvi/Läyliä tarjoaa erinomaiset virkistyskäyttömahdollisuudet.

#### Maisema

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin. Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä.

#### Väestö ja rakennuskanta

Tilan Läyliänranta 635-444-1-13 vanha loma-asuntotontti on kiinteistön omistajan vapaaajankäytössä. Loma-asuntotontille on rakenteilla uusi loma-asunto (90m<sup>2</sup>) ja sauna (20 m<sup>2</sup>) kunnan vuonna 2018 myöntämien rakennuslupien mukaisesti. Lisäksi tontilla on vanha puuvarasto sekä isompi talousrakennus.

Läyliän ranta-alueilla on paljon vanhoja loma- ja asuinrakennuspaikkoja. Iso osa Läyliän ranta-alueiden rakentamisesta on muodostunut ranta-asemakaavoihin perustuen.

#### Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät Luopioisten keskustaaajamasta, jonne on matkaa teitse noin 5 km. Pälkäneen kirkonkylän palvelut ovat noin 30 km:n päässä kaavan muutosalueelta.

#### Liikenne

Läyliänrannan tilan loma-asuntotontti on hyvin saavutettavissa olevaa tiestöä pitkin. Tontille kuljetaan Pälkäneen kirkonkylän ja Luopioisten taajaman suunnasta seututietä 322 (Luopioistentie) ja edelleen yhdyntien 13981 (Pihtisalmentie) kautta. Pihtisalmentieltä tontille kuljetaan Läyliänranta- nimistä tietä pitkin, johon Läyliänrannan tilalle 635-444-1-13 on perustettu tieoikeus 19.10.2016 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa (MMLm/4709/33/2016).



## Tekninen huolto

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 vanhaa loma-asuntotonttia ei ole liitetty kunnallisen jätevesihuollon piiriin. Tontilla on oma talousvesikaivo ja kiinteistö on liitetty sähköverkkoon. Jätevesien käsittely on järjestetty tontilla. Loma-asuntotontin jätevesien käsittelyjärjestelmä on uudistettu talousjätevesiasetuksen (157/2017) edellyttämälle tasolle uuden loma-asunnon ja uuden saunan rakentamisen yhteydessä. Loma-asunnon jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja saunan harmaat jätevedet biosuodattamon kautta imeytyskenttään.

### 3.1.4 Maanomistus

Tila Läyliänranta 635-444-1-13 yksityisen henkilön omistuksessa.

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

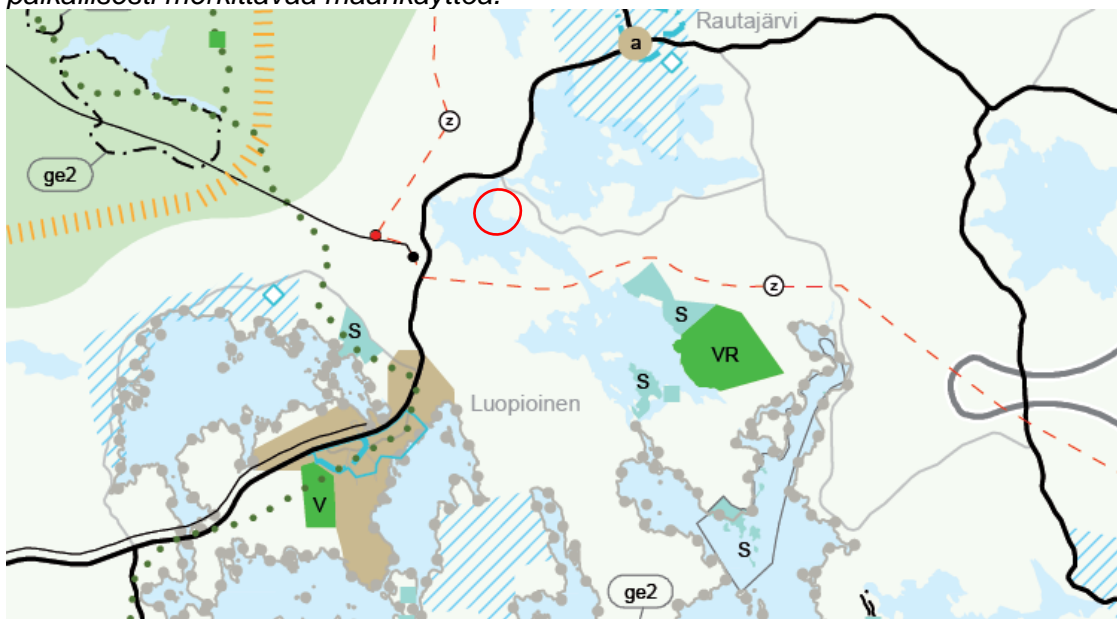
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset 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 3). Maaseutualueiksi osoitetut alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Maakuntakaavan suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.*



Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. 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. Tämän jälkeen alueen yleiskaavoitusta ei ole valmisteltu ja Pälkäneen kunnanvaltuusto on päättänyt 9.11.2009 kunnan talouden tasapainottamisohjelmassa luopua rantayleiskaavojen laati- misesta.

Läyliänrannan tila oli osoitettu kumoutuneessa rantayleiskaavassa vanhana lomarakennuspaikkana (RA) voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Suunnittelualueeseen kuuluva saari oli osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

## Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.6.1992 vahvistettu Pihtisalmen ranta-asemakaava. Pihtisalmen ranta-asemakaavassa tilan Läyliänranta 635-444-1-13 mannerpalsta on osoitettu loma-asuntojen kortteliin (RA) 3 tonttina 5. Läyliänrannan tilaan kuuluva saari on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) (Kuva 5).



Kuva 5. Ote Pihtisalmen ranta-asemakaavasta. Suunnittelualueen osat on rajattu punaisella viivalla.

## Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.2.2017.

## Pohjakartta

Ranta-asemakaavan muutosta varten on laadittu 1:2000 –mittakaavainen ranta-asemakaavan pohjakartta, jonka Valkeakosken kaupungin tontti-insinööri hyväksyi 29.11.2018 kaavan pohjakartaksi.

## Selvitysaineisto ja inventoinnit

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Museovirasto
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 erillisselvitys: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Pirkanmaan liitto, 2016.
- Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri.
- Pälkäneen arkeologinen perusinventointi. J.Pukkila, V.Laakso, Tampereen museot 1995.

*Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin eikä maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kohteita.*

### Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 erillisselvitykset: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013. Pirkanmaan liitto. Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013-14. Pirkanmaan ELY-keskus, 2014.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu.

*Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin eikä ehdotettuihin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Alueella ei ole suunnittelutyössä erityisesti huomioitavia kohteita esim. suojelualueita tai pilaantuneita maa-alueita.*

### Ranta-asemakaavan muutosta varten laadittavat selvitykset

Ranta-asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeen laatia selvityksiä.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontille vuonna 2018 myönnettyjen loma-asunnon ja saunan rakennuslupien toteutumisen jälkeen tontille nykyisessä kaavassa osoitettu rakennusoikeus ylittyy. Ranta-asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty vanhan kaavan mukaisen Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin rakennusoikeuden (100 k-m<sup>2</sup>) nostamiseksi Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m<sup>2</sup>:iin, jolloin tontin kaavallinen rakennusoikeus vastaisi paremmin toteutunutta rakentamistilannetta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 omistajan aloitteesta vuonna 2018.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Naapuritilojen omistajat ja asukkaat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset

- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pälkäneen kunnan hallintokunnat: Rakennus- ja ympäristöjaosto

### 4.3.2 Vireille tulo

Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla xx.xx.2022.

### 4.3.3 Hallinnollinen käsittely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
xx.xx.2022	Pälkäneen kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta.
xx.xx.2022	Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyi ranta-asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

### 4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
xx.xx.2022	Kuulutus kaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta Sydän-Häme lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla. Naapuritilojen omistajia tiedotettiin kirjeitse.
xx.xx.- xx.xx.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavamuutoksen valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta
xx.xx.- xx.xx.2022	Ranta-asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipide (muistutus) kaavaehdotuksesta.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
xx.xx.- xx.xx.2022	Pälkäneen kunta pyysi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta tarvittavat viranomaislausunnot.
xx.xx.- xx.xx.2022	Pälkäneen kunta pyysi kaavaehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot.

#### 4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin rakennusoikeus (100 k-m<sup>2</sup>) Pälkäneen kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja kaavoituskäytännön mukaiselle enimmäistasolle 170 k-m<sup>2</sup>:iin. Kaavamuutos laaditaan kaavateknisesti koko Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 alueelle. Tilaan kuuluvan pienen saaren alue osoitetaan vanhan kaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi. Samalla vanhan kaavan merkintä- ja määräystekniikka päivitetään tarvittavilta osin nykyisen kaavoituskäytännön mukaiseksi.

### 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutos koskee tilan Läyliänranta 635-444-1-13 aluetta. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tonttia 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu Läyliänrannan tilalle 635-444-1-13 loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontti 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asemakaavan muutoksella on nostettu loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontin 5 rakennusoikeus 100 k-m<sup>2</sup>:stä 170 k-m<sup>2</sup>:iin. Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluva pieni saari on osoitettu vanhan kaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.

##### 5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksella ei lisätä rantarakennuspaikkojen määrää, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rantarakentamisen mitoitukseen (rakennusyksikköä/ranta-km).

Kaavamuutoksella nostetaan Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 pinta-alaltaan 5004 m<sup>2</sup> loma-asuntotontin enimmäisrakennusoikeuden määrää 70 k-m<sup>2</sup>. Loma-asuntotontin rakentamisen tehokkuusluvaksi tulee kaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden (170 k-m<sup>2</sup>) toteutuessa  $e=0.034$ .

#### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole erityisiä luonnonympäristön, luonnonmaiseman tai rakennetun ympäristön arvoja. Kaavamuutoksella on ainoastaan nostettu vanhan loma-asuntotontin kaavallinen rakennusoikeus vastaamaan paremmin tontin nykyistä rakentamistilannetta. Kaavamuutoksen mukaisella loma-asuntotontin rakennusoikeuden nostamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen ympäristöön. Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin rakentaminen sopeutuu hyvin alueen luonnonympäristöön ja rantamaisemaan.

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin jätevesien käsittely on jo järjestetty Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017 säädettyjen haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimusten sekä Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä esitettyjen jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevia määräyksien mukaisesti. Kaavamuutoksen mukaisen loma-asuntotontin käytöstä ei aiheudu haitallista vaikutusta Kukkiajärven/Läyliän vesistön tilaan.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu Läyliänrannan tilalle 635-444-1-13 loma-asuntojen korttelin (RA) 3 tontti 5. Tontti on rajattu Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 mannerpalstan rajojen mukaisesti. Tontin kaavakartalta mitattu pinta-ala on 5004 m<sup>2</sup>. Ranta-asemakaavan muutoksella on nostettu RA- korttelin 3 tontin 5 rakennusoikeus 100 k-m<sup>2</sup>:stä 170 k-m<sup>2</sup>:iin.

Kaavamuutoksella osoitetulle RA- tontille 5 saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m<sup>2</sup>.

Loma-asuinrakennuksen ja kerrosalaltaan yli 35 m<sup>2</sup> talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Kerrosalaltaan enintään 35 m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksella osoitetun RA- korttelin tontin 5 kerrosluku saa olla korkeintaan I u ½, jolloin enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavamuutoksen yleismääräyksillä ohjataan lisäksi RA- tontin 5 rakentamista, vesihuollon järjestämistä ja muuta käyttöä seuraavasti:

- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Tontin rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.
- Vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Pälkäneen kunnan määräysten mukaisesti.

Kaavamuutoksen rakentamisen ohjaus perustuu toteutuneeseen rakentamistilanteeseen, Pälkäneen kunnan rakennusjärjestykseen ja kunnan nykyiseen rantasuunnittelu-käytäntöön.

### 5.3.2 Muut alueet

Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluva pieni saari on osoitettu kaavamuutoksella vanhan kaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (**M**). M-alueen pinta-ala on 493 m<sup>2</sup>.

### 5.3.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto

Kaavamuutoksella osoitettu Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontti tukeutuu olemassa olevaan tiestöön. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei vaadi uusien tieoikeuksien perustamista ja tieyhteyksien rakentamista. Pihtisalmentielle on lohkomistoimituksen (MMLm/4709/33/2016) yhteydessä perustettu tieoikeudet Läyliänrannan tilalle.

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin jätevesien käsittely on jo järjestetty Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017 säädettyjen haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimusten sekä Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä esitettyjen jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevien määräyksien mukaisesti. Tontti on myös liitetty sähköverkkoon.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja ympäristöjä tai muuta erityisen arvokasta rakennettua ympäristöä. Kaavamuuotosalueen lähiympäristössä sijaitsee tavanomaisia omantaisista lomarakennuspaikkoja.

Kaavamuuotoksella ei lisätä alueen olemassa olevien rakennuspaikkojen määrää eikä muuteta vanhaa rakennuspaikkaa toiminnallisesti tai käyttötarkoituksen osalta. Kaavamuuotoksella on ainoastaan nostettu vanhan loma-asuntotontin kaavallinen rakennusoikeus vastaamaan paremmin tontin nykyistä rakentamistilannetta. Kaavan rakentamisalue tukeutuu olemassa olevaan tiestöön eikä kaavan toteuttaminen vaadi uusien teiden rakentamista. Myöskään tiestön käyttäjien määrä ei lisäännä nykyisestä.

Kaavan muutoksesta ei aiheudu alueen ja lähiympäristön nykyiselle rakennetulle ympäristölle merkittäviä vaikutuksia.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavan muutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja. Alue ei myöskään kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

Kukkiajärven vesialue kuuluu osittain Natura 2000 -verkostoon. Läyliän vesistönosa ei kuitenkaan kuulu Natura-alueeseen. Kukkiajärven Natura-alueeseen kuuluva vesialue sijaitsee lähimmillään noin 3 km:n etäisyydellä kaavan muutosalueesta.

Kaavamuuotukseen kuuluvan vanhan loma-asuntotontin alue on pääosin rakentamis- ja piha-alueita. Loma-asuntotontin alueella ei juurikaan ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavamuuotosalueeseen kuuluvan pieni saari on luonnontilaista metsäaluetta.

Kaavamuuotoksen mukaisella vanhan jo rakentuneen loma-asuntotontin rakennusoikeuden nostamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rantamaisemaan. Kaavamuuotoksella ei ole muutettu Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluvan pienen saaren maankäyttöä. Saari on osoitettu kaavamuuotoksessa vanhan kaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.

Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontin jätevesien käsittely on jo järjestetty Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017 säädettyjen haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimusten sekä Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä esitettyjen jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevia määräyksien mukaisesti. Kun loma-asuntotontin jätevesien käsittely hoidetaan jatkossakin kaavassa määrättyllä tavalla Valtioneuvoston asetuksen säädösten ja kunnan määräysten mukaisesti, niin kaavan mukaisen loma-asuntotontin käytöstä ei aiheudu haitallista vaikutusta Kukkiajärven/Läyliän vesistön tilaan.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 tai sen läheisten ranta-alueiden luonnonympäristöön tai rantamaisemaan eikä Kukkiajärven/Läyliän vesistön tilaan.

#### 5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna.

#### 5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Ranta-asemakaavan muutoksella nostetaan kaavallisesti jo rakentuneen loma-asuntotontin rakennusoikeuden määrä vastaamaan paremmin tontin jo toteutunutta rakentamistilannetta. Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkojen lukumäärä nykyisestä eikä kaavamuutoksella siten ole vaikutusta ranta-alueen yhdyskuntarakenteeseen. Läyliänrannan tilaan 635-444-1-13 kuuluva pieni saari säilyy edelleen nykytilanteen mukaisesti rakentamisesta vapaana rannanosana. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nykyisin Läyliän vesistöllä ja ranta-alueilla jokamiehenoikeuksin tapahtuvan yleisen liikkumisen kannalta.

Kaavamuutoksella osoitettu Läyliänrannan tilan 635-444-1-13 loma-asuntotontti tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja tontti on liitetty sähköverkkoon. Kaavamuutoksesta ei aiheudu tiestön rakentamistarpeita eikä kaavamuutos lisää olevan tiestön käyttäjien määrää nykyisestä.

#### 5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-alueiden rakennusoikeuden määrittäminen ranta-asemakaavalla jäsentää ja turvaa rantoihin liittyvät taloudelliset arvot. Arvioidaan, että kaavamuutos turvaa myös Läyliänrannan 635-444-1-13 kiinteistöön liittyviä taloudellisia arvoja.

#### 5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Myös muilla Pihtisalmen ranta-asemakaava-alueen ja Pälkäneen vesistöjen ranta-alueiden loma-asuntotonttien omistajilla tulee olla tasapuolinen mahdollisuus hakea vastaavaa ranta-asemakaavan muutosta tonttikohtaisen rakennusoikeuden nostamiseksi.

Arvioidaan, että tällä ranta-asemakaavan muutoksella ei vaikeuteta Pihtisalmen ranta-asemakaava-alueen tai Pälkäneen ranta-alueiden muiden loma-asuntotonttien omistajien mahdollisuuksia nostaa tonttikohtaista rakennusoikeutta ominaisuuksiltaan Läyliänrannan 635-444-1-13 tilan loma-asuntonttia vastaavilla rakennuspaikoilla.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

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



## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

RA

### Loma-asuntojen korttelialue.

Tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m<sup>2</sup>.

Loma-asuinrakennuksen ja kerrosalaltaan yli 35 m<sup>2</sup> talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Kerrosalaltaan enintään 35 m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m<sup>2</sup>.

M

### Maa- ja metsätalousalue.

-----

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

\_\_\_\_\_

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

3

Korttelin numero.

5

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.

170

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I u ½

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

.....

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

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

Vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Pälkäneen kunnan määräysten mukaisesti.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kiinteistön omistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti. Läyliänrannan kiinteistölle 635-444-1-13 on parhaillaan rakenteilla loma-asunto ja sauna kunnan vuonna 2018 myöntämien rakennuslupien mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 14.3.2022

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617