

PÄLKÄNEEN KUNTA

ETUSAAREN RANTA-ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä Yrjölä 635-419-14-3.

Ranta-asetakaavalla muodostuvat loma-asuntojen korttelialueet 1 ja 3-5, matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

KAAVASELOSTUS, 14.2.2018



Kunnanhallitus: 24.11.2016 §291, 8.6.2017 §190, 23.1.2017 §328, 22.2.2018 §48

Kunnanvaltuusto: 9.4.2018 §16

Kaavan voimaan tulo: 6.6.2018



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 09.11.2017
Liite 2	Pälkäneen Etusaaren luontoselvitys 2016 ja 2017
Liite 3	Ranta-asemakaava-alueen inventointi 2017
Liite 4	Rantaviivan pituus ja kantatilatarkastelu
Liite 5	Viranomaisneuvottelun 26.1.2017 muistio
Liite 6	Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti
Liite 7	Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
Liite 8	Asemakaavan seurantalomake
Liite 9	Kaavakartta määräyksineen 1:4000

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti ja omistussuhteet

Etusaari sijaitsee Pälkäneveden keskiosassa Luikalansaaren lounaispuolella.

Alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 24.11.2016 §291. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 1.2.-2.3.2017 välisenä aikana. Kaavaluonnos oli nähtävänä 6.9.-6.10.2017 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävänä 20.12.2017-22.1.2018 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavoituksen tavoitteena on luoda mahdollisuuksia kehittää aluetta matkailu- ja loma-asumiskohteena saaren luontoa, maisemia, perinnebiotooppia ja saarella tapahtuvaa luonnonlaiduntamista hyödyntäen ja huomioiden.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 19,1 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 1050 kem² viittä loma-asumista ja yhtä matkailua palvelevaa rakennuspaikkaa varten.

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Pälkäneen Etusaaren luontoselvitys 2016. Luontoselvitys M.Ranta*
- *Etusaaren luontoselvitys, Pälkäne 2017. Luontoselvitys M.Ranta*
- *Pälkäne, Etusaari, ranta-asemakaava-alueen inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo 2017*

3 LÄHTÖKOHDAT

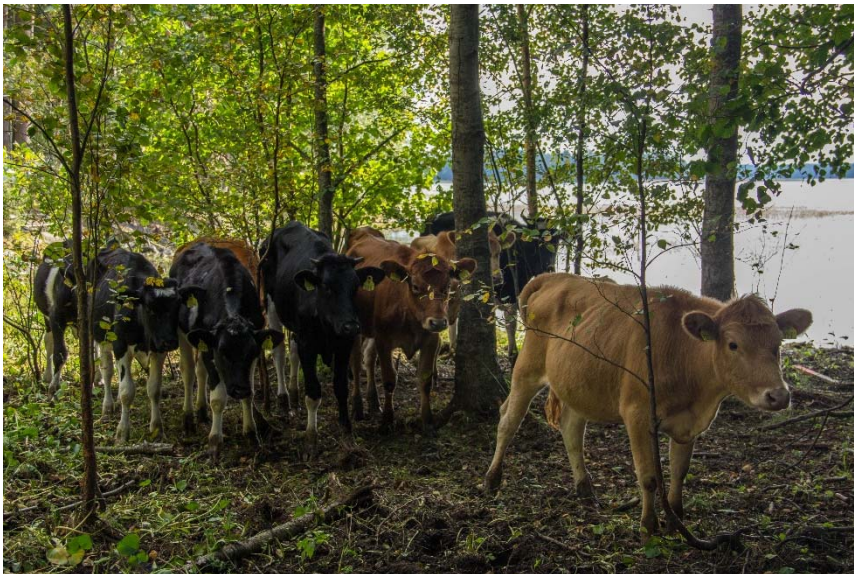
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä



Suunnittelualue sijaitsee Pälkänevedellä Luikalansaaren lounaispuolella.

Suunnittelualue on pääosin maa-metsätalouskäytössä olevaa maata. Suunnittelualueella on 4 loma-asuntoa. Muu osa kaava-alueesta on maa- ja metsätalouskäytössä olevaa metsää.



Keväästä syksyyn saarella laiduntavat Ylisen tilan hiehot. Tila on tehnyt Maaseutuviraston kanssa ympäristösopimuksen. Meneillään on sopimuskausi 2015-2020. Sopimuksen ehtoina Etusaarissa ovat perinnebiotooppiin soveltuva laidunnus ja tarvittava puuston raivaus.

Korkeuseroa Etusaassa on noin 25 metriä rannasta suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan mäen laelle.

Kaava-alueella on rantaviivaa 1,71 km.

Maaperältään suunnittelualue on kalliota ja moreenia.

Alueella ei ole vesijohto- eikä viemäriverkkoa eikä sähköä. Järvivesi on juomakelpoista. Alueelle on tarkoitus asentaa sähköt ranta-asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

Etusaaresta on matkaa Pälkäneen kuntakeskukseen noin 18 km.

Etusaassa on hiehojen laidunnuksen seurauksena syntynyt polkuverkosto, joka soveltuu hyvin virkistyskäyttöön.

Etusaaren kuljetaan veneellä. Lyhin yhteys saareen on Luikalansaaresta, jonne on tieyhteys. Kiinteistöllä on seuraavat osuudet ja oikeudet Luikalansaaren rannassa ja mantereella:

- osuus yhteisestä venevalkama-alueesta 635-419-878-5 (osuuden suuruus 0,500268/4,666400, 11%). Tieto kiinteistötietojärjestelmästä 13.4.2017.
- osuus alueesta savipaikka ym. Kuurunkärjessä 635-419-878-3 (osuuden suuruus 0,500268/4,666400, 11%). Tieto kiinteistötietojärjestelmästä 13.4.2017.
- oikeus autojen pitämiseen sekä venevalkama- ja tieoikeus kiinteistön Kirustanranta 635-419-14-4 alueella. Tieto kiinteistötietojärjestelmästä 13.4.2017.



Osuudet ja oikeudet: 1=yhteinen venevalkama, 2=Kuurunkärki, 3=Kirustanranta

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen eteläpuolelta, kiinteistön 635-419-14-1 Tuomikko alueelta Etusaaresta, on löydetty kiinteä muinaisjäännös, kivikautinen asuinpaikka.

Pirkanmaan maakuntamuseo suoritti ranta-asemakaava-alueella muinaisjäänösinventoinnin kesäkuussa 2017. Raportissa todetaan seuraavaa:

”Inventointi kohdistettiin esihistoriallisen ja historiallisen ihmistoiminnan kannalta potentiaalisimmille alueille. Maastotöissä tarkastettiin kaikki kaavaan merkityt tonttipaikat kokonaisuudessaan ja lisäksi maa- ja metsätalousaluetta tonttien läheisyydessä. Tutkimuksissa havaittiin, että valtaosa kaavoitus-alueesta oli kivikkoista ja epätasaista maastoa eikä siten esim. esihistoriallisten pyyntikulttuurien asuinpaikoille soveliaista. Kalliotasanteita, joissa olisi voinut olla röykkiökohteita, oli kaava-alueella vain muutama. Mistään tarkastetusta paikasta ei löytynyt merkkejä muinaisjäänöksistä. Saarelta löytyi runsaasti merkkejä ihmistoiminnasta, mutta ne (mm. metsänraivaus, vapaa-ajan asutus) ovat viimeimpien vuosikymmenten ajalta.”

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2016 ja 2017. Luontoselvitykset ovat kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä todetaan seuraavaa:

”Selvitysalueen karuin kasvupaikka etelä-länsisuuntaan rantaan laskevan rinteiden laelta jyrkästi alas on kasvillisuustyyppiltään kuivan kangasmetsän ja karukkokankaan kasvillisuutta (1). Kallioinen kohde luokitellaan Metsälain mukaisesti erityisen tärkeäksi elinympäristöksi (Metsälaki 1093/96, 10§). Kohde on pienialainen ja luonnontilainen. Puusto on erirakenteista, vanhoja kitukasvuisia mäntyjä ja erikoisen muotoisia puita. Lahopuutakin löytyy ja jäkäläkasvusto on kulumaton. Hakkuita tulisi kohteessa edelleen välttää ja kelot ja maapuut jättää paikoilleen. Kallion jäkälä- ja sammalpinna uudistuu hitaasti, joten kulkeminen kalliolla kannattaa keskittää yhdelle polulle. Käytännössä kulku ohjautuu luonnollisesti kallion laelle eikä arvokkaimpaan osaan, joka laskee jyrkästi veteen.

Kallioalueen lisäksi alueelta ei löytynyt muita luonnonsuojelulain, vesilain, metsälain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia elinympäristöjä tai lajeja.

Alueen luontoarvot perustuvat pitkälti ihmisten ja eläinten perinteisen maankäytön muokkaamaan perinnebiotooppiin, eli metsälaitumen, hakamaan ja niityn muodostamaan kokonaisuuteen (2). Kyseiset kasvillisuustyyppit ovat Suomen lajirikkaimpia ja mikäli laidunnus edelleen jatkuu, alueen arvo säilyy ja kasvaa. Tuoreen ja lehtomaisen kankaan kasvillisuus tulee tulevana vuosina runsastumaan ja monipuolistumaan laidunnuksen lisäksi myös syksyn 2016 hakkuun ansiosta joka lisäsi metsänpohjan valoisuutta merkittävästi.

Alueella ei todennäköisesti ole mainittavaa linnustollista merkitystä. Metsät ovat tavanomaisia eikä esimerkiksi kolopesijöille ole sopivia vanhoja puita tarjolla. Vesilinnustoa ajatellen taas kohteen rannat ovat kasvillisuudeltaan niukkoja eivätkä tarjoa linnuille suojaa ja pesimäpaikkoja.

Myöskään liito-oravan kannalta selvitysalueen puulajisuhteet ja koostumus eivät ole suotuisia lukuun ottamatta alueen pohjoisinta ja itäisintä kärkeä jossa on vanhoja kuusia. Näille alueille ei kuitenkaan ole suunnitteilla rankentamistoimenpiteitä. Saari sinälläänkin on epätodennäköinen liito-oravan asuinpaikka eristäytyneen luonteensa vuoksi, vaikka mantereeseen on vain 150 metriä matkaa.”

Maisema

Etusaari on osa maakunnallisesti arvokasta Pälkäneen kulttuurimaisema-aluetta. Raportissa Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2013 kerrotaan seuraavaa:

”Pälkäne kuuluu maisemamaakuntajaossa Keski-Hämeen viljely- ja järvisuutuun, jolle ovat tyypillisiä reittivesistöt, pitkittäisharjut ja keskiaikaiset kirkot, kartanot ja suuri määrä talonpoikaistiloja. Maakunnallisessa maisematyypissä alue kuuluu Kaakkoiseen järviolueeseen, jossa vesistöillä on suuri merkitys maisemakuvassa. Vettä on runsas neljännestä alasta. Veden ohella maisemakuvaa hallitsevat pitkittäisharjut. Kaakkoisella järviolueella suurin yhtenäinen harjumuodostuma on Pälkäneen-Kangasalan-Tampereen-Ylöjärven kautta kulkeva harjukso. Alue on pinnanmuodoiltaan muutenkin vaihtelevaa mäki- ja vuorimaata.

Pälkäneen maisemat esittäytyvät parhaiten Onkkaalan kylän laidassa sijaitsevalta Syrjänharjulta. Sieltä avautuvissa maisemissa on samaa tuntua kuin Kangasalan harjun näkymissä.

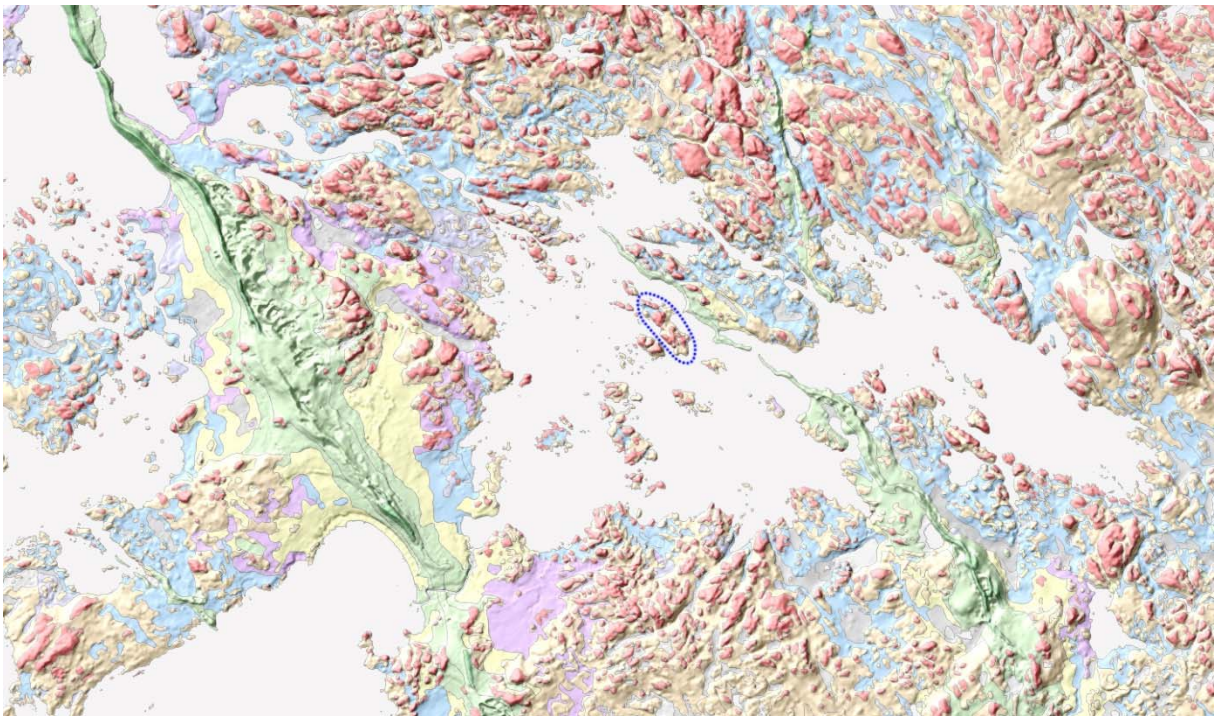
Luikalansaari muodostaa kauniin vaihtelevan viljelysmaisema-alueen. Saaren itäosassa on laaja viljelysaukea, keskiosassa on pienialaisia niittyjä ja saaren etelärannalla on Vereväisen tiivis rakennusryhmä.

Metsän ja pellon rajat ovat säilyneet alueella lähes muuttumattomina aina 1600-luvulta asti. Sen sijaan puuston määrä avoimessa maisemassa on kasvanut voimakkaasti sekä rantavyöhykkeillä että kyläalueilla. Pälkäneveden merkitys maisemassa on aikaisemmin ollut suurempi. Nyt vesi pilkahtelee vain paikoin.

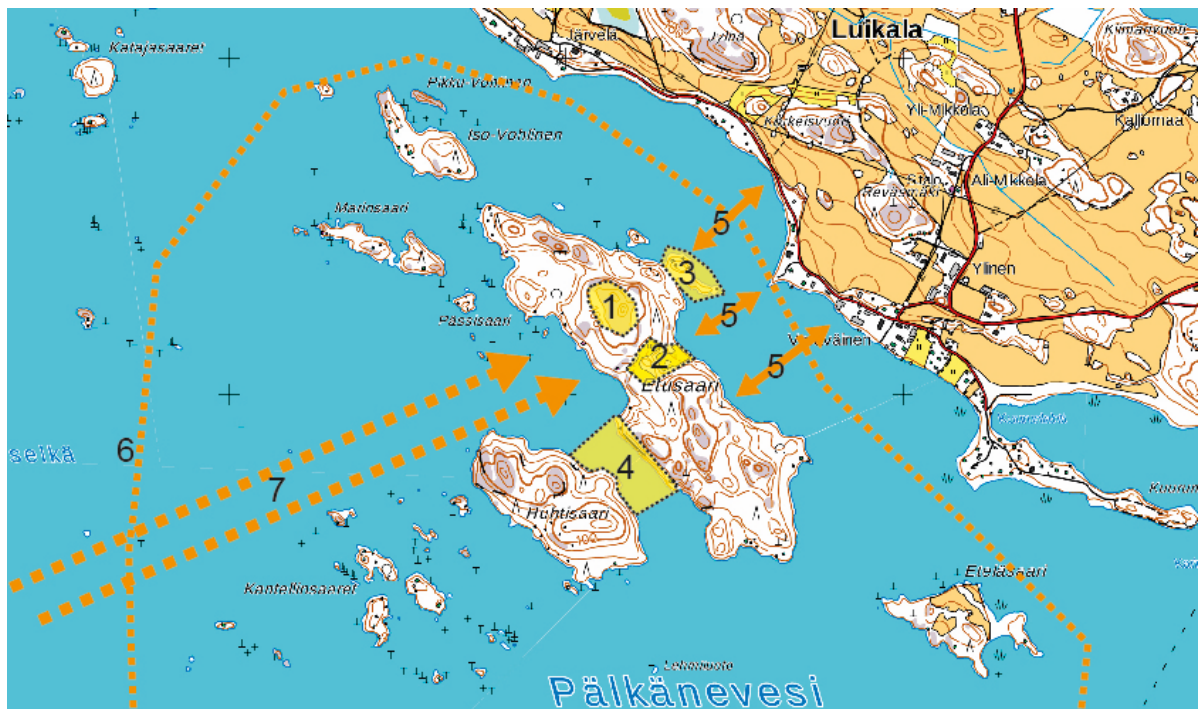
Kulttuurihistorialliset arvot liittyvät ennen kaikkea asutuksen ja viljelyn pitkään yhtäjaksoiseen historiaan sekä siihen että vanha kylärakenne on säilynyt suhteellisen hyvin isojaosta, 1940-luvun asutusvaiheesta ja viime vuosikymmenien uudisrakentamisesta huolimatta.”

Maisematarkastelu

Suurmaisemassa Etusaari on osa Pälkäneveden järviolueen selkäsaarten muodostamaa kokonaisuutta. Järviolue on melko rikkonainen. Saariryhmä sijaitsee keskellä vesialuetta siten, että niiden etelä- ja pohjoispuolelle muodostuvat järvenselät, Kukkolanselkä ja Kelppiänselkä. Etusaari on suuntautunut kaakkoi-luodesuuntaisesti noudattaen samaa jääkauden muodostamaa linjaa kuin Syrjänharjulta luoteeseen jatkuva harjumuodostuma. Samaa kaakkoi-luodesuuntausta on nähtävissä selkeästi myös Luikalansaaren etelärannalta kaakkoon suuntautuvassa hiekka-/harjumuodostumassa.



Karttayhdistelmä alueen topografiasta ja maaperästä. Vihreä väri=sora/hiekka, punainen = kallio, keltainen=moreeni, sininen=savi.



Etusaaren maisematarkastelu. 1=korkein lakialue, 2=avoin laidunalue, 3=niemi, 4=Huhtisaaren ja Etusaaren välinen salmi ja kalliojyrkäne, 5=näkymät Luikalansaaren ja Etusaaren välillä, 6=osana Pälkäneveden selkäsaarien kokonaisuutta, 7=näkymät avoimelta järvenselältä ja Syrjänharjulta



Kohde 2: Laitumenreuna.



Kohde 3: Niemenkärki.



Kohde 4: Etusaaren kaakkoisrannan kalliot.



Kohde 5: Näkymä Luikalansaaren Veräväisen taloryhmää kohti.



Kohde 1: Saaren korkein lakialue. Kohde 3: Niemi. Kohde 5: Etusaaren ja Luikalansaaren välinen salmi.

Maisematarkastelun kohteet arvoineen ja suosituksineen:

Kohde 1: Saaren korkein lakialue, joka on noin 25 metriä rantaviivaa korkeammalla. Lakialue on suositeltavaa säilyttää rakentamattomana maa- ja metsätalousmaana.

Kohde 2: Saaren sisällä oleva laidunalue. Laidunalue on muodostaa oman maisematilansa saaren keskelle. Laidunalue on suositeltavaa jättää rakentamiselta vapaaksi. Rakentamisen sijoittamiseen ja rakentamistapaan laitumen reunaan on suositeltavaa kiinnittää erityistä huomiota.

Kohde 3: Niemi. Luikalalan suuntaan oleva niemialue, joka on maisemallisesti merkittävä. Niemialueen kärkiosa on suositeltavaa säilyttää rakentamattomana.

Kohde 4: Etusaaren ja Huhtisaaren välinen salmi, jota rajaa Etusaaren puolella jyrkkä kallio. Salmi muodostaa paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Rakentamisen sopeutumiseen kalliomaisemaan on suositeltavaa kiinnittää erityistä huomiota.

Kohde 5: Näkymät Luikalansaaren suunnasta kohti Etusaarta ja päinvastoin. Rakentamisen sijoittumisessa Etusaareen on suositeltavaa huomioida vaikutukset Luikalansaaresta avautuviin näkyisiin.

Kohteet 6 ja 7: Etusaari osana Pälkäneveden saarten muodostamaa maisemakokonaisuutta sekä näkymät Kelppiänselän ja Syrjänharjun suunnasta. Etusaari muodostaa Huhtinsaaren kanssa maisemallisen parin. Etusaareen maisemallisesti kuuluvia saaria ovat lisäksi sen pohjoispuolella sijaitsevat Iso-Vohlinen, Marinsaari ja Pässisaari sekä eteläpuolella sijaitseva Eteläsaari. Rakentamisen sijoittumisessa Etusaaren etelärannalle on suositeltavaa huomioida vaikutukset avoimen järvenselän suunnasta avautuviin näkyisiin.

Rakennettu ympäristö



Suunnittelualueella sijaitsee 5 pientä lautarakenteista lomamökkiä. Mökit on rakennettu 1970-luvulla. Rakennuksissa on yhtenäinen tyyli ja väriyty. Viereisen kartan numerointi viittaa alla olevien valokuvien numerointiin.



Mökki 1, "Kantelli".



Kantelli saaren suunnasta nähtynä.



Mökki 2, "Peltokallio".



Peltokallion rantaa.



Mökki 3 "Ranta"



Mökki 3:n rantaa.



Mökki 4, "Niemi".



Mökki 4:n rantaa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asetusta.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alueelle ei ole aluevarauksia tai määräyksiä. Maakuntakaavassa alueelle ei ole aluevarauksia tai määräyksiä.

Alue on kokonaisuudessaan osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Suunnittelumääräys: Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisena alueidenkäytön tavoitteena on, että alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet.

Yhtenä valtakunnallisena alueidenkäyttötavoitteena on, että rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakartan on hyväksynyt tontti-insinööri Jani Kiiskilä/Valkeakosken kaupunki 13.2.2018.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016/ §73.

Muut suunnitelmat, selvitykset ja luvat

Etusaari on inventoitu vuonna 2005 Polku mansikkapaikoille -hankkeen puitteissa ja siinä yhteydessä luokiteltu myös paikallisesti arvokkaaksi (P) kokonaisuudeksi.

Maanomistajalla on voimassa oleva rakennuslupa niemenkärjessä olevan rakennuksen rakennusoikeuden siirtämisestä saaren etelärannalle ”Kalliolle”. Luvan ehtona on, että niemenkärjessä oleva rakennus puretaan uuden lomarakennuksen lopputarkastuksen jälkeen. Metsälaki ei ole voimassa alueella, jolla on voimassa oleva rakennuslupa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Etusaaren ranta-asemakaavoituksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta, rakennuslautakunta ja ympäristölautakunta
- Tampereen aluepelastuslaitos

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hankkeesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 26.01.2017. Neuvottelussa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 1.2.-2.3.2017 väliseksi ajaksi. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta teki kunnanhallitus. Nähtävänä olost ilmoitettiin Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla. Kaava-alueeseen rajautuville maanomistajille lähetettiin tieto kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraava palaute Pirkanmaan maakuntamuseolta:

"Alueen arkeologinen kulttuuriperintö on inventoitu suurimmaksi osaksi vuonna 2000 (Pälkäne osainventointi 2000 Tampereen museot). Inventointi on osittain vanhentunut, varsinkin muu kulttuuriperintökohteiden osalta, joten niissä rakennuspaikoissa joita ei ole inventoitu vuonna 2000, tulee tehdä tarkkuusinventointi.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavan tavoitteissa on asianmukaisesti huomioitu kaava-alueen maisemien ja perinnebiotoopin huomioiminen. Ne on kiitettävästi nähty myös vahvuuksina, joiden varaan kaava-alueen matkailua ja loma-asumista voidaan kehittää. Kaavoituksen lähtöaineistoksi kerrotaan laadittavan asianmukaisesti maisemaselvitys."

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävänä 6.9.-6.10.2017 välisenä aikana. Luonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan liitolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta sekä 10 yksityisten ihmisten jättämää mielipidetä. Luonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Saadun palautteen perusteella kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

- Mitoitusta tarkistettiin siten, että osoitettiin Etusaaren yksi uusi rantarakennuspaikka kaavaluonnoksessa esitetyn kahden uuden rantarakennuspaikan sijaan.
- Maiseman huomioimiseksi paremmin tarkistettiin määräystä muotoon: "Luonnonmukaisena ja puustoisena säilytettävä alueen osa."
- Maiseman arvojen huomioimiseksi annettiin kaavamääräyksiä koskien rakennusten enimmäiskorkeutta, julkisivu- ja kattomateriaaleja sekä väriä.
- Kaava tarkistettiin siten, että rakennuspaikat muodostavat yhtenäisempiä rakennus-alueita.
- Vuonna 2017 laadittu luontoselvitys liitettiin kaava-selostuksen liitteeksi. Selvityksen mukaiset erityiskohteet; metsälain mukainen kallioalue sekä hakamaat ja niitty, huomioitiin jatkosuunnittelussa.
- Arkeologisen inventoinnin raportti liitettiin kaava-selostuksen liitteeksi.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus valmistui marraskuussa 2017. Kaavaehdotus oli nähtävänä 20.12.2017-22.1.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja kahdeksan muistutusta sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentti. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei sillä ole tarvetta antaa lausuntoa Etusaaren ranta-asemakaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan lisättiin hyväksytyt pohjakartta.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

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

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavoituksen tavoitteena on luoda mahdollisuuksia kehittää aluetta matkailu- ja loma-asumiskohteena saaren luontoa, maisemia, perinnebiotooppia ja saarella tapahtuvaa luonnonlaiduntamista hyödyntäen ja huomioiden.

Tavoitteena on luoda Etusaareen uudenlaista maatilamatkailua, joka perustuu mm. hyvinvointi- ja sosiaalipalvelujen tarpeisiin. Etusaari voisi toimia eräänlaisena hyvinvointilähteenä, jota saarella tapahtuva hiehojen luonnonlaidunnus, upea luonto, maisema ja rauha tukevat. Ainutlaatuisella ympäristöllä ja toiminnalla voi olla terapeuttinen vaikutus. Aasukkailla ja asiakkailta olisi Etusaarella mahdollisuus osallistua hiehojen ja perinnebiotoopin hoitamiseen.

Kysyntää järjestää tilaisuuksia ja koulutusta Etusaarella on ollut. Mantereella, missä talouskeskus sijaitsee, on järjestetty tapahtumia ja tilaisuuksia, joissa asiakkaina ovat olleet mm. Pro Agria ja Green Care. Vieraillessaan Etusaarella asiakkaat ovat osoittaneet kiinnostusta järjestää tilaisuuksia siellä. Etusaaren olisi luontevaa kehittyä hyvinvointi- ja sosiaalipalvelujen alueeksi. Kehittymisen esteenä on ollut se, että Etusaaresta puuttuvat tilat, joissa palveluja voisi tarjota. Tavoitteena on, että Etusaarella voitaisiin järjestää monipuolisesti esim. Green Care-tyyppistä koulutusta, tilaisuuksia ja leirikouluja sekä esim. kuntoutusta sosiaali- ja terveystalouksien varten. Toiminnan järjestäminen edellyttäisi koulutus-, majoitus- ja huoltotilojen rakentamista Etusaareen.

Etusaarella ei ole huolto- tai varastotiloja hiehojen ja perinnebiotoopin hoitoa varten. Tavoitteena on, että saareen voidaan rakentaa huolto- ja varastotiloja myös tätä tarkoitusta varten.

Uusien rakennuspaikkojen tavoitteena on hyödyntää olemassa olevien mökkien rakennuspaikkoja mahdollisuuksien mukaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

Mitoitus

Kantatilan käytetty rakennusoikeus on 10 rakennuspaikkaa. Muunnetun rantaviivan pituus on 1,43 km. Toteutunut mitoitus on 7,00 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-km. Rakennuspaikoista 5 sijaitsee Etusaarella. Toteutunut mitoitus Etusaarella on 4,50 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-km. Kantatilatarkastelu ja muunnetun rantaviivan laskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

Etusaaren ranta-asemakaavassa saareen on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka. Kantatilan mitoituksiksi muodostuu 7,70 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-km. Etusaaren ranta-asemakaavan mitoituksiksi muodostuu 5,40 rp/muunnettu rantaviiva-km.

Perusteet mitoitukselle:

- Kaava-alueella on riittävästi vapaata rantaviivaa (75%) ja vapaata maa-aluetta (88%).
- Rakentaminen sijoittuu pääosin olemassa olevien rakennuspaikkojen sijainteihin.
- Rakennuspaikkoja on ryhmitelty ja sijoitettu siten, että saareen muodostuu yhtenäistä vapaata rantaviivaa ja rakentamatonta aluetta mahdollisimman paljon. Alueen itäranalle muodostuu alue, jolla on 360 m yhtenäistä vapaata rantaviivaa.
- Alueen kehittäminen monipuolisena matkailu- ja loma-asumiskohteena edellyttää riittävää majoituskapasiteettia.
- Alue sijaitsee suuren vesialueen rannalla.
- Alueen maasto ja korkeussuhteet soveltuvat rakentamiseen.
- Rakentamisen sopeutumista maisemaan on ohjattu kaavamääräyksin.

Rakennusoikeuden osoittaminen ranta-asemakaavassa

Etusaaren ranta-asemakaavassa osoitetaan 6 rakennuspaikkaa (2 uutta ja 4 olemassa olevaa).

Rakennuspaikkakohtaisesti rakennusoikeuden ja rakennusalojen määrittämisen perusteena ollut Pälkäneen rakennusjärjestys, jonka mukaan:

- Ranta-alueella lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla 7 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 170 kerrosalaneliometriä.
- Saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m ja 35-150 k-m² suuruisen rakennuksen 25 m.

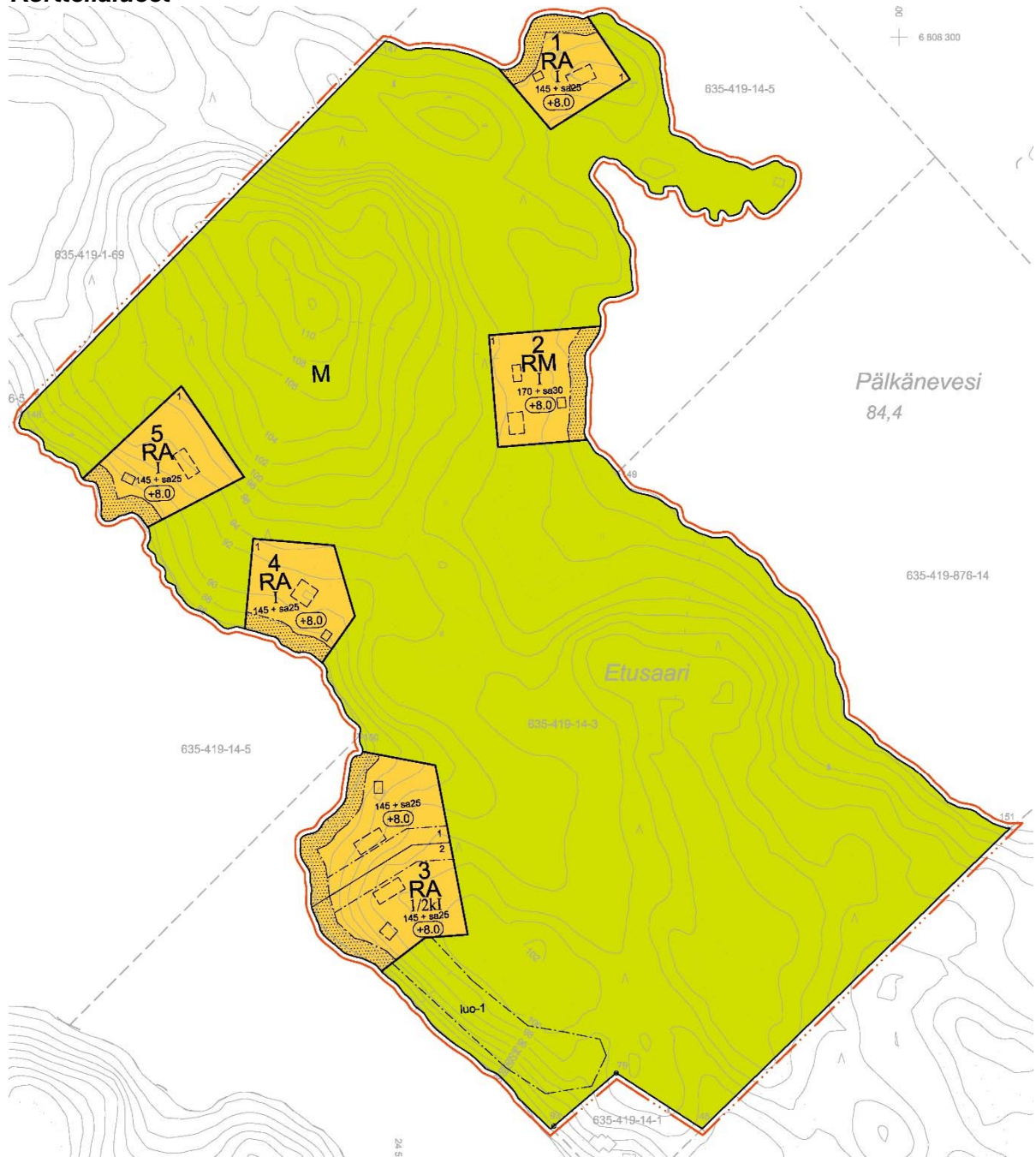
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 200 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeuden määrä perustuu matkailun tarpeisiin.

MRL 54 ja 73 § sisältövaatimusten huomioiminen

MRL 54 § ja 73 §:ssä säädettyjen ranta-asemakaavaa koskevien erityisien luonnonympäristön, virkistystarpeiden ja maisema-arvojen sisältövaatimusten huomioimiseksi Etusaaren ranta-asemakaavassa:

- Uudet rakennuspaikat on sijoitettu pääosin olemassa olevien paikalle ja yhteyteen.
- Alueen maisema-arvot on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittamisessa.
- Uuden rakentamisen rakennusaloissa ja rakentamista ohjaavissa kaavamääräyksissä on noudatettu Pälkäneen rakennusjärjestyksen määräyksiä.
- Rakentamatonta rantaviivaa on 75% rantaviivasta ja rakentamatonta maa-aluetta 88%.
- Metsälain 10§:n mukainen kohde on huomioitu rakennuspaikkojen määrittämisessä.
- Luontoselvityksen mukainen hakamaa/ niitty on huomioitu rakennuspaikkojen määrittämisessä.
- Ranta-alue määrätty istutettavaksi/ säilytettäväksi puustoisena.

Korttelialueet



Asemakaavassa on osoitettu 4 lomarakennusten korttelialuetta (RA, korttelit 1, 3, 4 ja 5), 1 matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM, kortteli 2) ja maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kortteleissa 1,2, 4 ja 5 kerrosluvuksi on määritetty yksi kerros (I) ja korttelissa 3 1/2kl. Murto-luku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti kerrosalaneliömetreinä. Kortteleissa 1, 3, 4 ja 5 rakennusoikeutta on osoitettu 145 kem² asuinrakennusta ja talousrakennuksia varten sekä 25 kem² saunaa varten. Rakennusoikeutta määritettäessä on huomioitu kaavoitettavan alueen koko, rakennuspaikkojen koko ja rakennuspaikoille jäävä vapaa piha-alue.

Voimassa oleva rakennuslupa on huomioitu osoittamalla asemakaavassa korttelin 3 rakennuspaikka 2. Niemen kärjessä olevan purettavan rakennuksen alue on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi eikä alueelle ole osoitettu rakennusoikeutta.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 2 (RM) sijoittuu laitumen reunaan, joka on luonteva paikka alueella vierailevien ryhmien toimintaan ja Luikalansaaresta Etusaareen tullessa. Alue sijaitsee myös keskeisesti saarella perinnebiotoopin ja hiehojen hoidon ja huollon kannalta.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM) rakennusoikeutta on osoitettu 170 kem² asuinrakennuksia ja talousrakennuksia varten sekä 30 kem² saunaa varten. Rakennusoikeuden perusteena on matkailun ja luonnonlaidunnuksen tarpeet. Rakennuspaikalle on mahdollista sijoittaa tiloja tilaisuuksia, koulutusta, huoltoa ja majoitusta varten. Rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa esimerkiksi seuraavasti:

- Päärakennus 100 m²: kokoontumis-/koulutus-/ruokailu-/takkatila 25 m², keittiö 15 m², makuuhuoneet 5 kpl 50 m² ja huoltotilat 10m².
- Aitta/ varasto 70 m²: 4 makuuhuonetta 40 m², varastotilaa 30m².
- Rantasauna 30 m²: saunatilat 20 m², varasto 10 m².

Varastotiloissa on mahdollistaa säilyttää perinnebiotoopin ja hiehojen hoitoon tarvittavia välineitä ja materiaaleja sekä rehua.

Rakennusten rakennusalat on osoitettu vähintään 10 metrin etäisyydelle rannasta. Kaavan yleismääräyksissä on rantaviivaetäisyyksistä määrätty seuraavasti:

Rakennuksien ja rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee vähintään olla:

Rakennus, 35-150 k-m ²	25 m
Rakennus, enintään 35 k-m ²	15 m
Sauna, enintään 25 k-m ² + terassi 10 m ²	10 m
Rakennelmat	10 m

Rakennusalojen sisään on osoitettu ohjeelliset rakennusalat havainnollistamaan osoitettua rakennusoikeutta.

Kaikilla rakennuspaikoilla on julkisivun enimmäiskorkeudeksi määrätty 8,0 m.

Kaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennuksen julkisivun pituus saa olla enintään 20 m.

Kaavan yleismääräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla puulautaverhottuja tai hirsipintaisia. Julkisivujen päävärin tulee olla harmaa tai ruskea. Vesikattojen tulee olla tumman harmaita. Tehosteväriä on sallittua käyttää murrettua punaista, murrettua vihreää sekä harmaan ja ruskean eri sävyjä.

Koko kaava-alueelle edellytetään kiinteistökohtaista vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä.

Yhteenveto rakennuspaikoista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli/ rakennuspaikka	Pinta-ala m ²	Kerrosluku	Rakennusoikeus kerrosalaneliometriä	Rantaviivan pituus
1/1	3066	I	170	75 m
2/1	4605	I	200	71 m
3/1	4555	1/2kl	170	113 m
3/2	4317	1/2kl	170	60 m
4/1	3563	I	170	52 m
4/1	4195	I	170	63 m

Muu osa kaavasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Maa- ja metsätalousalueen länsiosaan on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1), jolla sijaitsee metsälain 10§:n mukainen kallioalue.

Luontoselvityksessä mainittu niitty ja hakamaa on jätetty rakennuspaikkojen ulkopuolelle.

5.2 Kaavan vaikutukset



Havainnekuva Etusaaren ranta-asetmakaavasta.

Yhdyskuntarakenne	Kaava mahdollistaa 2 uuden loma-asunnon rakentamisen ja uusien loma-asuntojen rakentamisen 4 olemassa olevan mökin tilalle. Täysin uusia rakentamiseen osoitettavia alueita on kaksi.
-------------------	---

	<p>Tehokkuudeltaan alue on hyvin väljä. Aluetehokkuus koko kaava-alueella on $e_a=0,01$ ja tonttitehokkuus loma-asuntojen korttelialueilla $e_t=0,04$. Maa- ja metsätalousalueiden osuus kaava-alueesta on 87,7% ja RA- ja RM-kortteleiden 12,3%.</p> <p>Rakentaminen sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan. Alueen eteläosaan jää laaja yhtenäinen rakentamaton alue ja vapaata rantaviivaa.</p>
Ekologisuus ja taloudellisuus	<p>Saareissa on mahdollista toteuttaa ekologisesti kestävä loma-asumista.</p> <p>Tonttien väljä mitoitus ja kaavamääräykset mahdollistavat alueelle toteutettavan ekologisesti kestävä rakentamista. Tonteilla on riittävästi tilaa hulevesien imeyttämiseen ja jätevesien lainmukaiseen käsittelyyn. Väljät tontit mahdollistavat ilmansuuntien huomioimisen ja passiivisen lämpöenergian hyödyntämisen rakentamisessa.</p> <p>Etusaareen on mahdollista muodostua sosiaalisesti kestävä loma-asumista. Loma-asuminen saareissa luo mahdollisuuksia sosiaalisesti monipuoliseen ja yhteisölliseen asumiseen. Asukkailla on mahdollisuus osallistua yhdessä hiehojen hoitamiseen ja perinnebiotoopin hoitoon.</p> <p>Etusaareen on mahdollista toteuttaa ekologistia hyvinvointi- ja sosiaalipalveluja, jossa perinnebiotoopin ja hiehojen hoito yhdessä ympäristön, luonnon ja maiseman kanssa voivat toimia terapeuttisena kokonaisuutena.</p>
Virkistys	<p>Alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet. Rakentamattomana kaava-alueesta säilyy 88%.</p> <p>Vesistön läheisyys lisää ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksia.</p>
Rantaviiva	<p>Rantaviivasta säilyy rakentamattomana 75%. Itäranalle jää yli 360 m yhtenäistä vapaata rantaviivaa.</p>
Liikenne	<p>Veneliikennöinti saareen lisäänty kaavan toteutumisen myötä.</p> <p>Kiinteistöllä on riittävästi osuuksia ja oikeuksia Luikalansaareissa ja mantereella veneiden säilyttämistä ja autojen pitämistä varten.</p> <p>Kaavan toteutuminen lisää painetta venepaikkojen ja autojen säilytyspaikkojen toteuttamiselle ja käytännön järjestelyille. On mahdollista, että kaikkia autopaikkoja ei saada toteutettua olemassa olevien venepaikkojen yhteyteen. On mahdollista, että autojen säilyttämiseen</p>

	<p>käytetään Yrjölän kiinteistöön kuuluvia alueita. Maanomistaja vastaa venepaikkojen ja autojen säilytyspaikkojen toteuttamisesta.</p>
<p>Luontoarvot</p>	<p>Alueen länsiosassa sijaitseva metsälain 10§:n mukainen kallioalue on jätetty pääosin rakennuspaikkojen ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueelle.</p> <p>Osa kallioalueesta sijoittuu korttelin 3 rakennuspaikalle 2. Metsälaki ei ole voimassa alueella, jolla on voimassa oleva rakennuslupa. Kaavan voimaan tulon jälkeen metsälaki on voimassa vain asemakaavan maa- ja metsätalousalueella.</p> <p>Alueelle kohdistuu jatkossa nykyistä enemmän käyttöpainetta. Luontoselvityksessä arvioidaan, että käytännössä kulku ohjautuu luonnollisesti kallion laelle eikä arvokkaimpaan osaan, joka laskee jyrkästi veteen.</p> <p>Luontoselvityksessä erityiskohteena mainittu niitty ja hakamaa on jätetty rakennuspaikkojen ulkopuolelle. Perinnebiotoopin hoitoa koskee ympäristösopimuksen liitteenä oleva hoitosuunnitelma. Jatkossa saaren lisääntyvä loma-asuminen ja matkailupalvelut edellyttävät toimintojen yhteensovittamista.</p>



Luontoselvityksen mukaiset erityiskohteet yhdistettynä kaavakarttaan.

Maisema

Saaren korkein lakialue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Kallioalueella Huhtisaaren ja Etusaaren välisen salmen pohjoisrannalla on rakennusalan raja osoitettu 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mikä parantaa mahdollisuuksia sovittaa rakentaminen maisemaan.

Puustoinen rantavyöhyke yhdessä korkeintaan yksikerroksisen rakentamisen kanssa parantaa mahdollisuuksia sovittaa rakentaminen maisemaan.

Määräykset julkisivun enimmäiskorkeudesta, julkisivun suurimmasta sallitusta pituudesta, julkisivumateriaaleista sekä julkisivu- ja kattomateriaaleista parantavat mahdollisuuksia sovittaa rakentaminen maisemaan.

5.4 Kaavamerkinnyt ja -määräykset



Loma-asuntojen korttelialue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Ohjeellinen tontin raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

I

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

1/2 k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

145

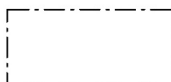
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

sa25

Saunarakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+8.0

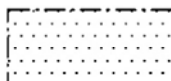
Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.



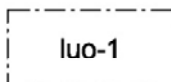
Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Luonnonmukaisena ja puustoisena säilytettävä alueen osa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10§:n mukainen kallioalue.

Yleismääräykset:

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä.

Rakennuksien ja rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee vähintään olla:

Rakennus, 35-150 k-m ²	25 m	
Rakennus, enintään 35 k-m ²		15 m
Sauna, enintään 25 k-m ² + terassi 10 m ²	10 m	

Rakennelmat

10 m

Lomarakennusten rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi loma-asunto, yksi saunarakennus, yksi savusaunarakennus ja talousrakennuksia.

Rakennuksen julkisivun pituus saa olla enintään 20 m.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puulautaverhottuja tai hirsipintaisia. Julkisivujen päävärin tulee olla harmaa tai ruskea. Vesikattojen tulee olla tumman harmaita. Tehostevärinä on sallittua käyttää murrettua punaista, murrettua vihreää sekä harmaan ja ruskean eri sävyjä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Asemakaavan toteuttamisen ja rakentamisen yhteydessä tulee selvittää ja ratkaista mahdolliset venevalkama-alueisiin, tieoikeuksiin, kulkuyhteyksiin ja autojen säilytyspaikkoihin liittyvät käytännön järjestelyt.

Nokiolla 14.2.2018

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen