PÄLKÄNE

Tila Vilppula RN:o 635-456-2-26

Kukkian vesistö

JYLHÄNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

29.5.2018

YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY

1 TUNNISTETIEDOT

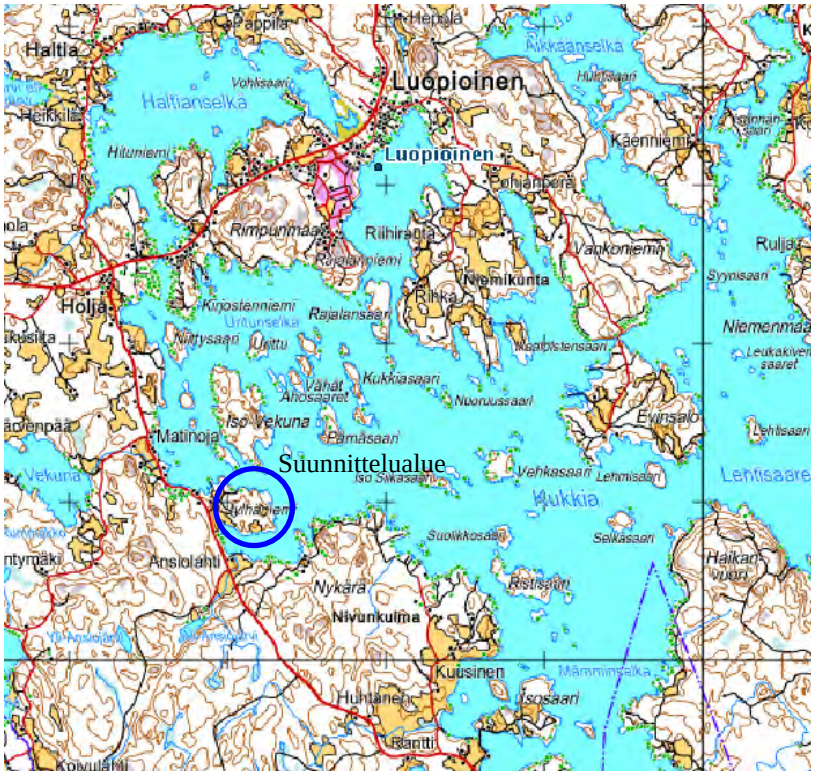
Kaavan nimi: Jylhäniemen ranta-asemakaava
Kunta: Pälkäne (635)
Tila: Vilppula RN:o 635-456-2-26

Kaavan laadituttaja ja alueen omistaja:

Kaavan laatija: Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa/maanmittausinsinööri (AMK) Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
puh. 040 1629193, sposti. arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Vireille tulo: Jylhäniemen ranta-asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin Sydän-Häme lehdessä 17.1.2011.

Kaava-alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Kukkiajärven länsirannalla n. 7 km päässä Pälkäneen Luopioisten keskustaajamasta.



Kaavan tarkoitus: Jylhäniemen ranta-asemakaavan tarkoituksena on määrittää Vilppulan tilan rantarakennusoikeus ja mahdollistaa tavanomaisten lomarakennuspaikkojen muodostuminen tilan ranta-alueelle. Kaavan laatimisen yhteydessä huomioidaan alueen mahdollisten luonto- ja maisema-arvojen selvittäminen ja turvaaminen.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Pälkäneen kunnanvaltuusto: 28.06.2018 § 30

Voimaantulo: 4.12.2019

SISÄLLYSLUETTELO

2 TIIVISTELMÄ 4

2.1 KUMOUTUNEEN RANTA-ASEMAKAAVAN KAAVAPROSESSIN VAIHEET 2001-2007 4
2.2 UUDEN KAAVAPROSESSIN VAIHEET 4
2.3 RANTA-ASEMAKAAVA 5
2.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 6

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 7
3.1.4 Maanomistus 8
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 8

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 13

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 13
4.2 SUUNNITTELUTYÖN KÄYNNISTYMINEN 13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 14
4.3.1 Osalliset 14
4.3.2 Vireille tulo 14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely 14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 14
4.3.5 Yhteenveto osallispalautteesta ja palautteen huomioiminen kaavaratkaisussa 15
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 18

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS 20

5.1 KAAVAN RAKENNE 20
5.1.1 Suunnittelu- ja mitoitusperusteet 21
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 23
5.3 ALUEVARAUKSET 23
5.3.1 Korttelialueet 23
5.3.2 Muut alueet ja merkinnät 30
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 33
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 33
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan 33
5.4.3 Yhdyskuntarakenne 36
5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset 37
5.4.5 Taloudelliset vaikutukset 37
5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu 37
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 37
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 38

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 39

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys 2001
3. Luontoselvityksen päivitys 2010
4. Luontoselvityksen täydennys 2013
5. Pirkanmaan ympäristökeskuksen luontotyyppi-inventointi
6. Selvitys Vilppulan talouskeskuksen rakennuskannasta
7. Kartta korttelin 5 tontin 3 ja lähiympäristön maaston korkeuksista
8. Viranomaisneuvottelujen 12.11.2009, 21.11.2011 muistiot
9. Luonnosvaiheen kaavakartan 9.3.2011 pienennös (nähtävillä 21.3.-19.4.2011)
10. Luonnosvaiheen kuulemisen 21.3.-19.4.2011 osallispalaute (mielipide ja lausunnot)
11. Kaavan laatijan kommentit luonnosvaiheen kuulemisen (21.3.-19.4.2011) mielipiteeseen
12. Kaavan laatijan kommentit luonnosvaiheen kuulemisen (21.3.-19.4.2011) lausuntoihin
13. Kooste luonnosvaiheen osallispalautteesta vastineineen
14. Asemakaavan seurantalomake
15. Kooste ehdotusvaiheen osallispalautteesta vastineineen

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kumoutuneen ranta-asemakaavan kaavaprosessin vaiheet 2001-2007

Ranta-asemakaavan laatimiseen ryhdyttiin Vilppulan tilan omistajan [redacted] aloitteesta keväällä 2001. Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta kaavaluonnoksesta on kuulutettu Sydän-Häme lehdessä 22.10.2001. Valmisteluaineisto oli nähtävillä Luopioisten kunnantoimistossa 23.10.-21.11.2001.

Kesän 2001 aikana suunnittelualueelle on laadittu 1:2000 mittakaavainen kaavan pohjakartta. Kesä- heinäkuussa 2001 suunnittelualueelle laadittiin luontoselvitys.

8.2.2002 järjestettiin Pirkanmaan ympäristökeskuksessa (MRL 77§, MRA 26§) kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu.

Ranta-asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 16.5.-14.6.2002. Pirkanmaan ympäristökeskus, Museovirasto, Tampereen maakuntamuseo, Tiehallinto ja Luopioisten kunnan rakennuslautakunta esittivät kommentteja luonnoksesta. Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri ry sekä neljä yksityistä huomauttajaa (yhdessä huomautuksessa useita allekirjoittajia) esittivät mielipiteensä luonnoksesta.

Ranta-asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 16.10.-17.11.2003. Kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtävillä 19.12.2003-23.1.2004, koska kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta oli kunnan ja kaavoittajan välillä tapahtuneen väärinkäsityksen johdosta jäänyt ilmoittamatta naapuritilojen maanomistajille.

Pirkanmaan ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Tampereen maakuntamuseo, Tiehallinto, Tampereen aluepelastuslaitos ja Luopioisten kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta, joista yksi oli Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri ry:n muistutus ja kolme yksityistä muistutusta.

31.5.2004 järjestettiin Pirkanmaan ympäristökeskuksessa kaavaehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Pirkanmaan ympäristökeskus, Luopioisten kunta, maanomistaja sekä kaavoittaja. Neuvotteluun oli kutsuttu myös Museovirasto, Tiehallinto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan liitto. (***Neuvottelusta muistio***)

6.9.2004 (§ 44) Luopioisten kunnanvaltuusto hyväksyi Jylhäniemen ranta-asemakaavan.

17.10.2006 Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi ranta-asemakaavan hyväksymispäätöksen.

30.7.2007 Korkein hallinto-oikeus piti voimassa hallinto-oikeuden tekemän ranta-asemakaavan kumoamispäätöksen.

2.2 Uuden kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu uudelleen maanomistajan aloitteesta KHO:n 30.7.2007 antaman päätöksen jälkeen.

12.11.2009 järjestettiin Pirkanmaan ympäristökeskuksessa kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§, 77§). Läsnä olivat Pirkanmaan ympäristökeskuksen ja Pälkäneen kunnan edustajat, maanomistaja ja maanomistajan edustajat sekä kaavan laatija. Neuvottelumuistio on liitteenä 8.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutettiin Sydän-Häme lehdessä 17.1.2011 sekä Pälkäneen kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 17.1.–15.2.2011 Pälkäneen kunnan palvelupisteissä sekä kunnan internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 21.3.-19.4.2011. Pirkanmaan ELY- keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta sekä Tampereen aluepelastuslaitos antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liiton edustaja ilmoitti, ettei liitto anna lausuntoa kaavaluonnoksesta. Lisäksi kaavaluonnoksesta esitettiin yksi mielipide (Liite 10).

Yhteenveto mielipiteestä ja lausunnoista sekä niiden huomioiminen kaavaratkaisussa on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.3.5.

Kaavaehdotusvaihe

29.11.2011 järjestettiin viranomaisten työneuvottelu Pirkanmaan ELY- keskuksessa. Neuvottelussa käsiteltiin kaavaluonnoksesta saadut lausunnot, muu osallispalaute sekä näiden perusteella laadittu alustava kaavaehdotus. Neuvottelumuistio on liitteenä 8.

Kaavaehdotus valmisteltiin muuttamalla / täydentämällä kaavaluonnosta (Liite 9) saadun palautteen, laadittujen lisäselvitysten, viranomaisten työneuvottelun sekä kunnan uuden rakennusjärjestyksen perusteella seuraavasti:

- Kaavaluonnoksen korttelin 2 tontti 1 siirrettiin Jylhäniemen luoteisrannalla sijaitsevan tilan RN:o 2:17 itäpuolelle. Muutoksen myötä muodostui uusi kortteli 2 ja kaavaehdotuksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialueet 1-6.
- AM/s- aluevarauksen kaavamääräystä täydennettiin seuraavasti; ***Lähtökohtana maankäytölle on alueen kulttuurihistoriallisten piirteiden kuten vanhan rakennuskannan ja pihan rakenteiden ja historiallisten piirteiden säilyttäminen.***
- Kaavaluonnoksen korttelin 4 tontin 3 (kaavaehdotuksen korttelin 5 tontin 3) rakennusalan rajausta täsmennettiin siten, että tontin korkein osa jää rakentamisen ulkopuolelle luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi. Lisäksi tontille annettiin kaavamääräys rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+96,0 N60).
- Maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (mp) lisättiin kaavamääräys; ***Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista. Alue tulee pyrkiä säilyttämään avoimena peltoalueena.***
- Loma-asuntotonttien tonttikohtainen rakennusten yhteenlaskettu enimmäisrakennusoikeus (kerrosala) nostettiin 170 m²:iin (kaavaluonnoksessa 160 k-m²) kunnan rakennusjärjestyksen määräyksen mukaisesti.

Kaavaehdotus pidettiin yleisesti nähtävillä 1.11.-1.12.2018. Pälkäneen kunta pyysi kaavaehdotuksesta viranomaislausunnot ja järjesti tiedottamisen. Nähtävilläoloaikana saatiin palautteena Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristöterveyden, Pälkäneen kunnan teknisen lautakunnan ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaoston lausunnot. Lisäksi Pirkanmaan liiton edustaja ilmoitti, että liitto ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta esitettiin yksi mielipide (muistutus).

Kaavaehdotusta täydennettiin saadun palautteen perusteella seuraavasti; Vilppulan tilaan kuuluvien pienten saarien kaavamääräys muutettiin M-1 aluevaraus merkinnäksi; ***Maa- ja metsätalousalue, jolla puusto tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa puiden kaatamista eikä kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.***

Nähtävillä ollutta kaavaehdotusta ei muutettu olennaisesti saatujen viranomaislausuntojen ja muistutuksen perusteella.

2.3 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelialueet 1-6 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalousalueet. Kortteli 1 **(AM)** muodostuu Vilppulan maatilan talouskeskuksen alueesta. Korttelit 2 - 6 ovat loma-asuntojen korttelialueita **(RA).** Loma-asuntojen korttelialueille on osoitettu yhteensä kahdeksan loma-asunnon tonttia.

Pääosa kaava-alueesta on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi **(M)**. Luonnonympäristöltään arvokkaat rannanosat on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja **(MY)**. Vilppulan tilaan kuuluvat kaksi pientä saarta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla puusto tulee säilyttää (**M-1)**.

2.4 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

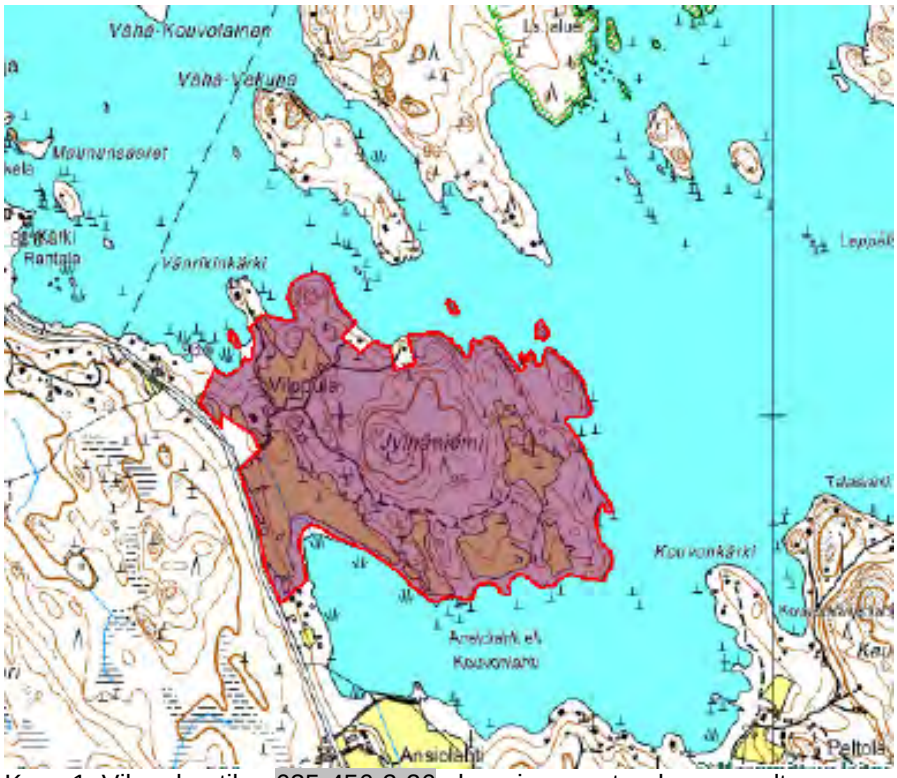
Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaava laaditaan Pälkäneen kunnan Vilppulan tilan RN:o 635-456-2-26 ranta-alueille. Alue on esitetty alla olevassa kartassa.



Kuva 1. Vilppulan tilan 635-456-2-26 aluerajaus ranta-alueen osalta.

Suunnittelualue muodostuu Kukkian länsirannalla sijaitsevasta laajasta pääosin metsäisestä niemialueesta (Jylhäniemi) sekä kahdesta pienestä kallioisesta saaresta. Ranta-alueilla on myös vanhoja nykyisin vuokrakäytössä kesantona olevia peltoalueita. Suunnittelualueeseen kuuluu mantereen rantaviivaa 2,96 km sekä 0,20 km pienten saarien rantaviivaa.

Suunnittelualueella sijaitsee ainoastaan Vilppulan tilakeskuksen rakennukset sekä joitakin varastokäytössä olevia maatalousrakennuksia. Muutoin alue on rakentamaton. Vilppulan tilan ranta-alueet ovat maa- ja metsätalouskäytössä. Vilppulan emätilasta on erotettu kolme Jylhäniemen pohjoisrannalla sijaitsevaa omarantaista lomarakennuspaikkaa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Jylhäniemi on talousmetsäkäytössä olevaa metsäaluetta. Vilppulan tilakeskusta ympäröi kesannolla olevat peltoalueet. Erillisiä viljelemättömiä peltokappaleita on myös niemen etelä- ja itäosassa.

Metsäalueet ovat pääasiassa tuoretta lehtoa tai lehtomaista kangasmetsää. Niemen etelä- ja itärannalla sekä talouskeskuksen läheisyydessä metsät ovat lehtipuuvaltaisia. Niemen keskiosassa valtapuuna on kuusi. Paikoin erityisesti rantavyöhykkeellä kasvaa myös mäntyjä.

Jylhäniemen eteläranta on maastoltaan loivapiirteistä ja alavaa. Pohjoisranta on puolestaan paikoin jyrkkäpiirteistä ja hyvin vaihtelevaa. Jylhäniemen rannat ovat pohjoisrantaa lukuun ottamatta matalia ja erityisesti Ansiolahden puolella kivikkoisia.

Alueen luonnonympäristön erityispiirteet on esitetty yksityiskohtaisesti kaavan luontoselvityksessä vuodelta 2001 (LIITE 2) sekä luontoselvityksen päivityksissä 2010 ja 2013 (LIITTEET 3 ja 4)

Luonnonsuojelu ja Natura 2000

Suunnittelualueella ei ole suojelualueita. Alueella ei myöskään ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä kaavan luontoselvityksien sekä Pirkanmaan ympäristökeskuksen luontotyyppi-inventoinnin (LIITE 5) perusteella.

Kukkiajärven vesialue on osittain Natura 2000 -verkoston aluetta. Kukkian Natura 2000 -alue muodostuu vesialueesta, ja Kukkiajärven arvo perustuu sen luontotyyppiin; niukkaravinteiset järvet. Suunnittelualue rajautuu Natura 2000 -alueeseen kuuluvaan Kukkian vesialueeseen. Kukkiajärven Natura-alueen kuvaus: ***Kukkiajärvi kuuluu Hauhon reittiin. Järvi on kirkasvetinen ja suhteellisen karu. Jylhät kalliorannat, lohkarikot ja kalliopaljastumat ovat luonteenomaisia. Veden laatu on erinomainen. Kukkia edustaa lähinnä järviruokotyyppiä järviluokittelussa. Vesikasvustoon kuuluu harvinaisuuksia, kuten ormio ainoalla maamme esiintymispaikallaan sekä raani, harvinainen kirkkaiden vesien kasvi. Kukkiajärvi on eräs Pohjois-Euroopan edustavimpia vesikasvijärviä, varsinkin pohja-versoiskasvillisuus on hyvin runsas. Vesikasvien kokonaislajimäärä on poikkeuksellisen korkea. Kohteeseen kuuluu myös valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelman sisältyvä 146 ha:n alue.***

Natura-alueen suojelutilanne ja toteutuskeinot: ***Suojelun toteutuskeino rantojensuojeluohjelman alueella on luonnonsuojelulaki***. (Suojelu on toteutettu rantojensuojeluohjelman alueen osalta***) Muualla suojelun kohteena on ainoastaan Kukkiajärven vesistöalue, jonka suojelu perustuu vesilakiin. Suojelun toteuttamisessa sovelletaan myös rakennuslakia. Virkistyskäyttöön, kalastukseen tai metsästykseen ei tule rajoituksia.***

Natura-alueen luontodirektiivin luontotyypit(%): ***Niukkaravinteiset järvet, joissa runsaasti pohjaversois-kasvillisuutta (100%).*** Natura-alueen lintudirektiivin liitteen 1 linnut: ***kalatiira, kuikka.*** Natura-alueen muuta lajistoa: ***ormio, raani.***

Vesistö

Kukkiajärvi on vedenlaadultaan ja virkistyskäyttöarvoltaan erinomainen reittivesistöksi luokiteltava suuri vesistö.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella harjoitetaan metsätaloutta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella on asutusta ja rakennuskantaa ainoastaan Vilppulan tilakeskuksen alueella. Tilakeskuksen pihapiirissä on vuonna 1887 rakennettu päärakennus (n. 210 m^2), navetta (n. 170 m^2) ja autotalli (n. 77 m^2) sekä pihapiirin itä- / kaakkoispuolella kuivuri- / varastorakennus ja varastorakennus. (LIITE 6)

Vilppulan emätilasta on lohkottu kolme Jylhäniemen pohjoisrannalla sijaitsevaa jo rakentunutta lomarakennuspaikkaa. Jylhäniemen pohjoispuolella Vekunan saarissa sekä mannerrannalla on tiheää loma-asutusta. Pohjoispuolisella mannerrannalla on myös pysyvää asutusta sekä kunnan venevalkama- ja uimaranta-alue. Myös Jylhäniemen eteläpuolella Ansiolahden etelärannalla erityisesti Kouvonkärjen alueella on paljon vanhaa loma-asutusta.

Palvelut

Suunnittelualueen peruspalvelut löytyvät noin 7 km:n päästä Luopioisten kirkonkylästä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Vilppulan tilakeskuksessa harjoitetaan elinkeinona metsätaloutta. Pellot ovat vuokralla.

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueella ei ole rakennettuja virkistysalueita. Jylhäniemen aluetta ei käytetä yleisenä virkistysalueena. Ranta-alueet ovat maa- ja metsätalouskäytössä olevia rakentamisesta vapaita rannanosia, joiden mahdollinen virkistyskäyttö on jokamiehenoikeudella tapahtuvaa liikkumista. Jo rakentuneet lomarakennuspaikat rajoittavat mahdollisuuksia jokamiehenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen Jylhäniemen pohjoisrannalla.

Liikenne

Suunnittelualueen yleissijainti on liikenteellisesti edullinen. Alueelle kuljetaan Luopioisten kirkonkylän ja Hämeenlinnan (Tuuloksen) suunnasta yhdystien nro 3222 (Puutikkalantie) kautta. Jylhäniemen itäosaan pääsee hyväkuntoista nykyisin maa- ja metsätalouskäytössä olevaa tilustietä pitkin. Tilakeskusten pohjoispuolella oleville tonteille on myös kulkuyhteys tilakeskuksen kautta.

Jylhäniemen pohjoispuolella sijaitsee kunnan Matinojan veneranta, jossa on rantapaikkoja soutu- ja moottoriveneille sekä veneluiska. Venerannasta aiheutuu vesiliikennettä mm. Kukkian saarimökeille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin.

Vilppulan tilakeskuksen vuonna 1887 rakennettu päärakennus on suunnittelualueen rakennuskannan kulttuurihistoriallisesti arvokkain kohde. Tilakeskuksen alueen erityispiirteenä voi mainita suuret siirtolohkareet. Tilakeskusta ympäröi kivikkoiset pellot.

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualuetta ei ole liitetty kunnallisen vesihuollon piiriin. Vesihuolto ja jätevesien käsittely on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti. Jakelujännitteinen sähköverkko ulottuu Vilppulan tilakeskukseen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei sijaitse suojelualueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

3.1.4 Maanomistus

Vilppulan tilan 635-456-2-26 omistaa ranta-asemakaavan laadituttaja [redacted]

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Päätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä päätöksen estämättä 30.9.2018 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen päätöksen voimaan tuloa.

Tämä ranta-asemakaava on laadittu huomioiden 1.3.2009 voimaan tulleet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, koska ranta-asemakaavaehdotus oli asetettu nähtäville ennen 1.4.2018 voimaan tulleita uudistettuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Suunnittelualue ei kuulu viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien arvokkaisiin ympäristöihin. Alueeseen ei siten kohdistu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoite valtakunnallisten merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilymisen varmistamisesta.

Maakuntakaava

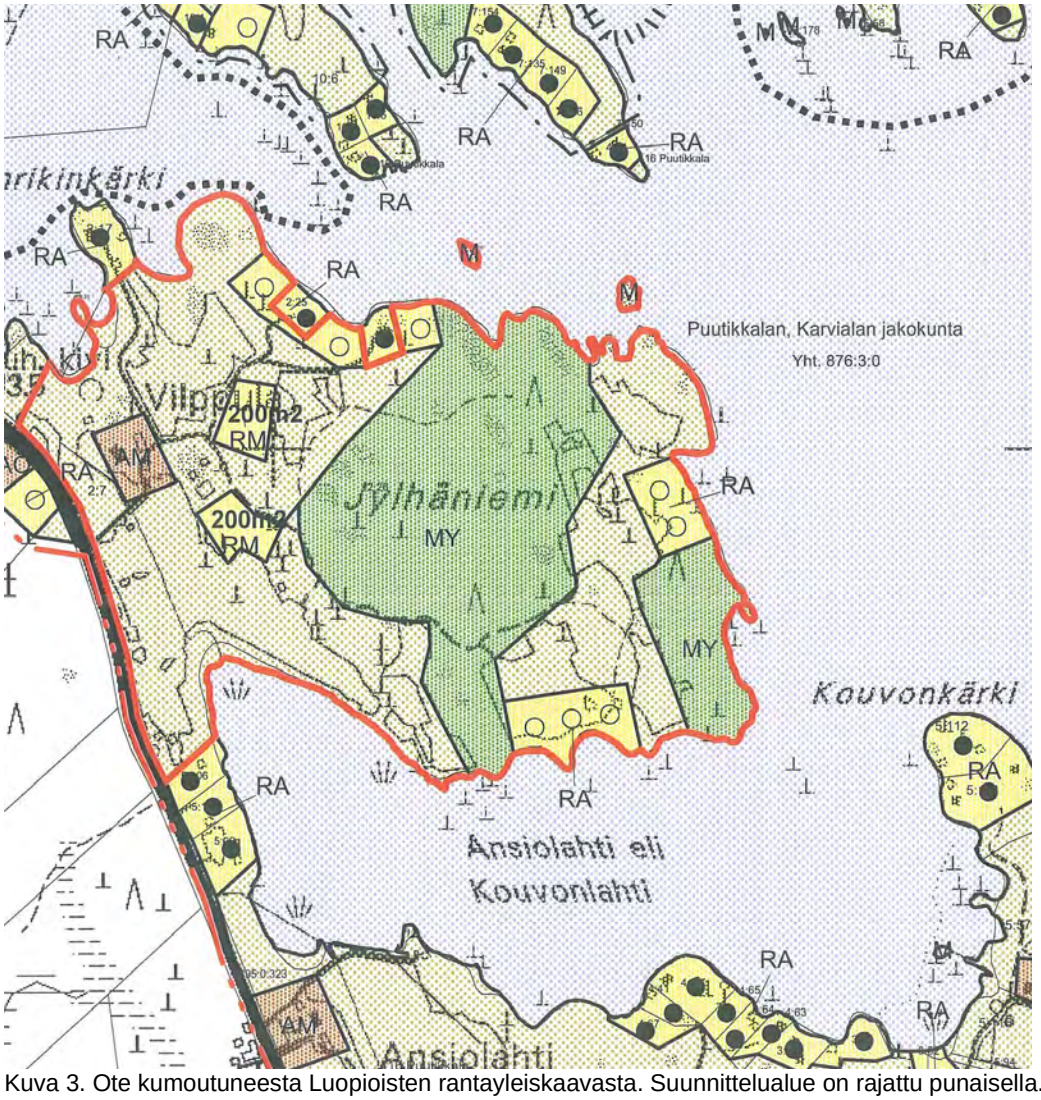
Alueella on voimassa 29.5.2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040
- maakuntakaavassa ei ole merkintöjä Vilppulan tilan alueella
- Kukkian vesialue on osoitettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi
- Puutikkalantie on osoitettu tärkeäksi seutu- tai yhdystieksi

Kuva 2. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Rantayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Luopioisten kunnanvaltuuston 11.9.2000 hyväksymän Luopioisten rantayleiskaavan alueeseen. KHO:n 19.4.2004 päätös kumosi kunnanvaltuuston rantayleiskaavan hyväksymispäätöksen.

- kumoutuneessa rantayleiskaavassa Vilppulan tilalle oli osoitettu 8 uutta omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA) sekä kaksi takamaaston matkailupalvelujen aluetta (RM). RM-alueille oli osoitettu yhteensä 400 m^2 rakennusoikeutta. Talouskeskuksen alue oli osoitettu AM-alueeksi (maatilojen talouskeskusten ja asuntojen alue). Muutoin Jylhänniemen alue oli M-aluetta (maa- ja metsätalousalue) sekä MY-aluetta (luonnonsuhteiltaan ja maisemaltaan arvokas maa- ja metsätalousvaltainen alue). Pienet saaret oli osoitettu M-alueiksi. Niemen luoteispuolelle oli merkitty selkävesilinnuston kannalta arvokkaan alueen rajaus.



Kuva 3. Ote kumoutuneesta Luopioisten rantayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Ranta-asemakaava

Alueelle aiemmin laadittu Luopioisten kunnanvaltuuston 6.9.2004 (§ 44) hyväksymä ranta-asemakaava kumoutui Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 17.10.2006 / KHO:n 30.7.2007 päätöksillä.

- kumoutuneessa ranta-asemakaavassa Vilppulan tilalle oli osoitettu 7 uutta omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA) sekä yksi rantaan rajoittuva matkailupalvelujen aluetta (RM). Talouskeskuksen alue oli osoitettu AM/s- alueeksi (maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään). Muutoin Jylhäniemen manneralue oli osoitettu pääosin M-alueeksi(maa- ja metsätalousalue). Myös pienet saaret oli osoitettu M-alueeksi. Luonnonolosuhteiltaan arvokkaat alueet oli osoitettu MY- alueiksi (maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Talouskeskuksen itäpuolen M-alueelle oli osoitettu kaksi rakennusalaa (amt) maa- ja metsätaloutta palveleville talousrakennuksille. Talouskeskuksen eteläpuoliset pellot oli osoitettu maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (mp) viivamerkinnällä. Jylhäniemen koillisrannan kalliojyrkänne ja avokalliot oli rajattu maisemallisen alueen viivamerkinnällä (ma).

Kuva 4. Ote kumoutuneesta Jylhäniemen ranta-asemakaavasta.

<u>Hallinto-oikeuden johtopäätökset / ranta-asemakaavan kumoamisperusteet</u>

Ranta-asemakaavan mitoitus

1. Ranta-asemakaavaa laadittaessa on käytetty kumotun Luopioisten rantayleiskaavan mukaista muunnetun rantaviivan pituutta. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden Luopioisten rantayleiskaavaa koskevasta päätöksestä ilmenee, että yleiskaavaa laadittaessa käytetty rantaviivan muuntotapa eroaa kapeiden vesistöjen osalta eräistä muualla yleisesti käytetyistä ja oikeuskirjallisuudessa esitetyistä malleista muunnetun rantaviivan pituutta lisäävään suuntaan, mikä on otettava huomioon arvioitaessa valituksenalaisen alueen kokonaismitoitusta. Rantaviivaa muunnettaessa on otettu huomioon enintään 150 metrin etäisyydellä sijaitsevan vastarannan vaikutus.

Karttatarkastelun perusteella voidaan todeta, että Vähä-Vekunan ja Iso-Vekunan saarten eteläkärjessä on jo rakennettuja loma-asuntoja. Mainittujen saarten etäisyys Jylhäniemen pohjoisrantaan on paikoitellen enemmän kuin 150 m, mutta kuitenkin alle 200 m. Vastarannan läheisyys on Jylhäniemen pohjoisrannan rakennettavuutta rajoittava tekijä.

2. Talouskeskuksella (AM) on sijaintinsa puolesta rantaa varaava vaikutus. Mitoitusta tarkasteltaessa on myös otettava huomioon talouskeskuksen muita alueita huomattavasti suurempi rakennusoikeus.

3. Mitoitusta tarkasteltaessa on myös otettava huomioon, että kaavassa on RM- alueelle osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 435 k- m^2:ä. Tästä huolimatta ko. korttelialue on edellä mainitussa ranta-asemakaavan mitoituslaskelmassa otettu huomioon ainoastaan yhden rakennusyksikön suuruisena.

Yhteenveto

Hallinto-oikeus viittaa aiemmin Luopioisten rantayleiskaavasta antamaansa päätökseen, jossa on todettu muun muassa, että Kukkiajärven alueella on selvästi keskimääräistä enemmän luontoarvoja. Nämä huomattavat luontoarvot on otettava MRL 73 §:n 1 § momentin mukaisesti huomioon tarkasteltaessa alueelle sallittavan rakentamisen määrää. Rakennusoikeus voi-

daan luonnonarvoiltaan keskimääräistä merkittävimmillä alueilla mitoittaa pienemmäksi kuin vähemmän arvokkailla alueilla.

Edellä esitetyin perustein Jylhäniemen ranta-alueelle on osoitettu liikaa rakentamista. Ranta-asemakaavaa laadittaessa ei ole riittävästi otettu huomioon, että rakentaminen sopeutuu muuhun ympäristöön. Valtuuston päätös hyväksyä ranta-asemakaava on siten maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Luonnonarvojen ja maiseman huomioon ottaminen

4. Kaavan luontoselvitysten mukaan uhanalaisten hyönteisten esiintyminen Jylhäniemen alueella on epätodennäköistä. Kaavan luontoselvityksessä on tarkasteltu erityisesti myös Jylhäniemen keskiosan nykytilaa ja aluetta on pidetty ennakoitua vaatimattomampana. Jumiloisikalle ja Kytysukkulaiselle soveliasta elinympäristöä on luontoselvityksen mukaan niemen itärannan tuntumassa ja itäosan lehdoissa.

Tarkasteltaessa Jylhäniemen keskiosassa kohoavalla mäellä sijaitsevan metsäalueen merkitystä maisemassa on otettava huomioon Jylhäniemen koko noin 45 ha. Valituksessa mainittu mäki sijaitsee niemen keskivaiheilla.

Edellä olevilla perusteilla kaava ei ole lainvastainen sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että niemen keskeistä metsäaluetta ei ole osoitettu erityisiä ympäristöarvoja omaavaksi alueeksi.

5. Kun MY- alueilla olevien arvojen suojelemiseksi ei ole annettu kaavamääräyksiä, kaava on tältä osin puutteellinen ja siten lainvastainen. Kaavamääräysten tarpeellisuutta arvioitaessa on huomioitava myös, että niemen itäosassa sijaitseva lehtoalue on mahdollinen uhanalaisen hyönteisen elinympäristö.

6. Jylhänimen koillisosassa sijaitsee kalliojyrkänteitä, joiden alueet on kaavaa laadittaessa tehdyssä luontoselvityksessä määritetty maisemallisesti arvokkaiksi. RM- kortteliaalueen rajaus ulottuu osittain maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi rajatulle alueelle. Suunniteltu rakentaminen ei tältä osin ota riittävästi huomioon luonnon ominaispiirteitä. Tästä johtuen rakentaminen ei sopeudu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön ja kaava on tästäkin syystä lainvastainen.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2016 § 73.

Pohjakartta

Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimisto on hyväksynyt ranta-asemakaavan pohjakartan 11.12.2001.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Entisen Luopioisten kunnan kaikki ranta-alueet mukaan lukien Kukkian ranta-alueet kuuluivat 19.4.2004 KHO:n kumoaman Luopioisten rantayleiskaavan alueeseen.

Kukkian vesistöaltaan rannoista (kumoutuneen rantayleiskaavan 245 km:n rantaviivasta) on nykyisin arviolta kolmasosa ranta-asemakaavoitettu. Jylhäniemen pohjoispuolella sijaitsevat Vekunan saaret ovat suunnittelualuetta lähimmät ranta-asemakaavoitetut alueet.

Kukkian vesistöalueella on tullut voimaan Luopioisten rantayleiskaavan hyväksymisajankohdan 11.9.2000 jälkeen ainakin kuusi ranta-asemakaavaa, joista viisi on tullut voimaan rantayleiskaavan kumoamispäätöksen 19.4.2004 jälkeen.

Alueelle laaditut selvitykset / suunnitteluaineisto

<u>Luonnonympäristö</u>

Alueelle on tehty rantayleiskaavatyön yhteydessä luontoselvitys.

Suunnittelualueelle on laadittu ranta-asemakaavan luontoselvitys kesä-heinäkuussa 2001.(Hannu Alén). Alén päivitti luontoselvityksen kesällä 2010 (LIITE 2) ja sitä täydennettiin vielä keväällä 2013 (Henna Koskinen, Hannu Alén) (LIITE 4)

Suunnittelutyössä on ollut käytettävissä linnustoselvitys vuodelta 1996 (Linkola & Murto) sekä Urho Mäkirinnan ja Riikka Kettusen selvitykset Ormion esiintymisestä Kukkialla.

Pirkanmaan ympäristökeskus on tehnyt 10.9.2002 luontotyyppi-inventoinnin Jylhäniemen alueella luonnonsuojelulain 29 §:n ja luonnonsuojeluasetuksen 10 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien selvittämiseksi. Inventoinnin mukaan Jylhäniemen kohteet eivät täytä em. suojeltujen luontotyyppien vaatimuksia. Rannan tervaleppälehtolaikun todetaan kuitenkin olevan mahdollinen metsälakikohde. (LIITE 3)

Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö

Kaavatyötä varten on laadittu selvitys Vilppulan talouskeskuksen rakennuskannasta. (LIITE 6)

Arkeologia

Museovirasto tarkasti keväällä 2004 tehdyssä Luopioisten arkeologisessa perusinventoinnissa kaava-alueen eikä alueella todettu olevan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännöksiä.

Keskeiset suunnittelu- ja mitoitusperusteet

Rantarakennusoikeuden määrittämisperusteena käytetään Pälkäneen kunnan alueelle Luopioisten rantayleiskaavan ja Jylhäniemen ranta-asemakaavan kumoamispäätösten perusteella vakiintuneita suunnittelu- ja mitoitusperusteita.

Rantasuunnittelun emätilan rajaamisajankohtana käytetään Pälkäneen kunnan rantasuunnittelukäytännön mukaisesti ajankohtaa 1.7.1959. Vilppulan emätilasta on lohkottu kolme rakennuspaikkaa ko. rajaamisajankohdan jälkeen.

Rantaviivan muunto tehdään ympäristöministeriön vuonna 2005 julkaisemassa rantojen maankäytön suunnitteluoppaassa esitetyn Etelä-Savon liiton (käytetään myös nimitystä Ekroos&Majamaan muuntomalli) rantaviivan muuntoperusteen mukaisesti. Vilppulan emätilalla on todellista rantaviivaa 3,33 km ja muunnettua mitoitusrantaviivaa 1,96 km.

Luopioisten rantayleiskaavan kumoutumisen 19.4.2004 jälkeen Kukkian vesistöalueelle laadituissa viidessä lainvoimaisessa ranta-asemakaavassa on käytetty kumoutuneen rantayleiskaavan mitoitusperusteen mukaista mitoitusarvoa. Vastaavasti Jylhäniemen ranta-asemakaavan mitoitusarvona käytetään kumoutuneen rantayleiskaavan mitoitusperusteen mukaista mitoitusarvoa 6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Rantayleiskaavan mitoitusperusteen mukaisen mitoitusarvon käyttäminen on perusteltua, koska suunnittelualueella ei ole maakunnallisia tai valtakunnallisia erityisarvoja tai laaja-alaisia paikallisia erityisarvoja, joiden turvaaminen edellyttäisi alhaisemman mitoituksen käyttämistä.

Aluetta koskevat päätökset ja ohjelmat

Jylhäniemeä ympäröivä Kukkiajärvi kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistaja on ryhtynyt laadituttamaan ranta-asemakaavaa, koska yksityisen ranta-asemakaavan laatiminen on tällä hetkellä, Pälkäneen kunnan päättäessä 9.11.2009 luopua rantayleiskaavojen laatimisesta, ainoa mahdollinen tapa selvittää Vilppulan tilan rantarakennusoikeus koko tilan ranta-alueen laajuudessa.

Maanomistaja haluaa selvittää ranta-asemakaavalla Vilppulan tilan rantarakennusoikeuden määrän ja sijoittumisen sekä jäsentää tilan ranta-alueiden maankäytön kokonaisuutena.

4.2 Suunnittelutyön käynnistyminen

Kaavan laatiminen on aloitettu Vilppulan tilan omistajan [redacted] toimesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Naapuritilojen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Pälkäneen kunta

- Pälkäneen kunnan lautakunnat
- Tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristöjaosto

- Viranomaiset
- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu kuulutuksella 17.1.2011 Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet- sivuilla. Samalla on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
17.1.2011	Kuulutus ranta-asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.
17.1.–15.2.2011	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä Pälkäneen kunnan palvelupisteissä sekä kunnan internet-sivuilla. - Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä.
21.3.–19.4.2011	Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä. - Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä Pälkäneen kunnan palvelupisteissä sekä kunnan internet-sivuilla. - Kaava-alueeseen rajautuvien sekä enintään 300 m vastarantaetäisyydellä sijaitsevien naapuritilojen maanomistajille lähetettiin tiedotuskirje kaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja kaavan valmisteluaineistosta. Vähä-Vekunan saaressa sijaitsevan tilan Honkala RN:o 10:8 omistajat Sampo ja Sanna Honkala esittivät mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Mielipide on selostuksen liitteenä 10, kaavan laatijan kommentit mielipiteeseen liitteenä 11 sekä kooste mielipiteestä ja vastine mielipiteeseen liitteenä 13. Yhteenveto mielipiteestä sekä sen huomioiminen kaavaratkaisussa on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.3.5.
1.11-1.12.2018	Kaavaehdotus nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta esitettiin yksi mielipide (muistutus). Kooste lausunnoista ja muistutuksesta vastineineen on liitteenä 15. Yhteenveto lausunnoista ja muistutuksesta sekä niiden huomioiminen kaavaratkaisussa on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.3.5.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
12.11.2009	Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Pirkanmaan ympäristökeskuksessa. Neuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma alustavan kaavaluonnoksen pohjalta. Neuvotteluun osallistuivat Reijo Honkanen ja Seppo Mäkinen Pirkanmaan ympäristökeskuksesta, Anitta Käenniemi Pälkäneen kunnan edustajana,

	Arto Remes kaavan laatijan edustajana sekä maanomistaja Matti Tuominen ja maanomistajan edustajat Alice Rautakunnas ja Tapio Rautakunnas. Neuvotteluun oli kutsuttu myös Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Tiehallinto. Neuvottelumuistio on liitteenä 8.
17.1.–15.2.2011	Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnosaineistosta. Pirkanmaan ELY- keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta sekä Tampereen aluepelastuslaitos antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liiton edustaja ilmoitti, ettei liitto anna lausuntoa kaavaluonnoksesta. Lausunnot on esitetty selostuksen liitteenä 10, kaavan laatijan kommentit lausuntoihin liitteenä 12 ja kooste lausunnoista vastineineen liitteenä 13. Yhteenveto lausunnoista sekä niiden huomioiminen kaavaratkaisussa on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.3.5.
29.11.2011	Viranomaisten työneuvottelu Pirkanmaan ELY- keskuksessa. Neuvottelussa käsiteltiin kaavaluonnoksesta saadut lausunnot, muu osallispalaute sekä näiden perusteella laadittu alustava kaavaehdotus. Neuvotteluun osallistuivat Reijo Honkanen ja Seppo Mäkinen Pirkanmaan ELY- keskuksesta, Anitta Käenniemi ja Hannu Niukkanen Pälkäneen kunnan edustajina, Arto Remes kaavan laatijan edustajana sekä maanomistaja Matti Tuominen ja maanomistajan edustajat Alice Rautakunnas ja Tapio Rautakunnas. Neuvottelumuistio on liitteenä 8.
1.11-1.12.2018	Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotusaineistosta. Nähtävilläoloaikana saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristöterveyden, Pälkäneen kunnan teknisen lautakunnan ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaoston lausunnot. Lisäksi Pirkanmaan liiton edustaja ilmoitti, että liitto ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Kooste lausunnoista vastineineen on liitteenä 15. Yhteenveto lausunnoista sekä niiden huomioiminen kaavaratkaisussa on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.3.5.

4.3.5 Yhteenveto osallispalautteesta ja palautteen huomioiminen kaavaratkaisussa

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 21.3.-19.4.2011

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta sekä Tampereen aluepelastuslaitos antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Lisäksi kaavaluonnoksesta esitettiin yksi mielipide. Lausunnot ja mielipide ovat liitteenä 10.

Pirkanmaan ELY- keskuksen lausunto

ELY-keskuksen lausunnon keskeinen sisältö:

- Korttelin 4 itäreunaan sijoittuvan tontin 3 sijoittuminen maisemallisesti arvokkaan kallioalueen välittömään läheisyyteen ei ole perusteltua. Itärannan kaksi muuta rakenteesta erillään olevaa rakennuspaikkaa rikkovat rakentamisesta vapaan rannanosan ja sijoittuvat välittömästi ympäristöarvoja omaavan MY- alueen pohjoispuolelle. ELY-keskus pitää alueen mitoitusta liian suurena ja toteaa, että osoitetun rakennusoikeuden jakoa ja sijoitusta tulee harkita siten, että rakennuspaikkojen lukumäärää vähentäen voidaan turvata myös riittävän yhtenäisen vapaan rantaviivan osuus ja rakentamisen sijoittelua tulee muuttaa paremmin ympäristön arvot huomioon ottavaksi.

- ELY-keskus pitää tarkoituksenmukaisena esittää MY-alueet ehdotusta laajempina kokonaisuuksina. Kyseessä on luonnonarvoiltaan merkittävä niemi, jossa myös luonnontilaisuuden palauttaminen tietyille alueille olisi kokonaisuuden kannalta perusteltua. Erityiset arvot MY-alueiden sisällä voidaan esittää tarvittaessa tarkemmilla osa-aluemerkinnöillä (esim. luo). Erityisiä luonnonarvoja sisältäville kohteille tulee antaa niiden arvot turvaavat kaavamääräykset.

- Kukkiajärvi on Natura 2000-ohjelman kohde. Selostuksessa on arvioitu kaavan vaikutuksia vesiluontotyyppiin ja todettu, ettei ranta-asemakaavan toteutuminen merkityksellisesti heikennä Kukkiajärven arvoa Natura-kohteena. Ympäristökeskus pitää tehtyä arviointia riittävänä eikä katso tarpeelliseksi tehdä luonnonsuojelulain 65§:n mukaista selvitystä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto

Pirkanmaan maakuntamuseo esittää lausunnossaan:

- Kaava ottaa lähtökohtaisesti riittävästi huomioon alueen kulttuuriympäristön arvot. Merkintään AM/s liittyvää määräystä maakuntamuseo esittää vielä tarkennettavaksi lauseella: ***Lähtökohtana maankäytölle on alueen kulttuurihistoriallisten piirteiden kuten vanhan rakennuskannan ja pihan rakenteiden ja historiallisten piirteiden säilyttäminen.*** Kaavaselostukseen tulee liittää vielä yhteenveto pihapiirin kulttuurihistoriallisista arvoista joita säilyttämistavoite koskee.

- mp -merkintään tulee liittää asianmukainen määräys, joka edellyttää peltoalueen säilyttämistä mahdollisimman laajasti rakentamattomana.

- Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä museolla niiltä osin ole huomautettavaa hankkeesta.

Pälkäneen kunnan rakennuslautakunnan lausunto

Rakennuslautakunta esittää lausunnossaan:

- Korttelin 4 tontille 1 ei ole määritelty karttaosaan saunan rakennuspaikkaa. Kirjoitetuissa määräyksissä ei ole asetettu kokorajoitteita alle 25 m:n etäisyydellä oleville saunoille.

- Saunojen osalta määräysten ristiriidattomuutta tekstien ja kartan kesken tulee tarkentaa. Muilta osin rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen osalta.

Tampereen aluepelastuslaitoksen lausunto

Aluepelastuslaitos esittää lausunnossaan:

- Kun on mahdollista rakentaa lähelle rantaa tai niin, että vaikutuksia voi seurata vesistölle, tulisi rakentamista ohjata siten, että maanalaisia öljy- tai muita polttoainesäiliöitä ei tulisi sallia rakentaa tai ne tehtäisiin siten, kuin ne on sallittu tärkeällä pohjavesialueella tehtäväksi. Toki rakentamisessa tulee huomioida mahdollisten säiliöiden sijaintia vesistöön nähden.

Sampo ja Sanna Honkolan mielipide

<u>Vesiliikenne ja veneilyn turvallisuus</u>

- Kunnan venerannan Matinojan vesiliikenne suuntautuu Kukkian suurille selille osittain Vekunan saarten ja Jylhäniemen pohjoisrannan välistä vesiväylää pitkin. Jylhäniemen pohjoisrannalle tilan 2:25 vanhan rakennuspaikan pohjoispuolelle kaavaluonnoksen mukaisesti osoitettujen kahden uuden lomarakennuspaikan toteutuminen vaikuttaisi vesiliikenteen reittiin muuttamalla sitä epäedullisella tavalla lähemmäksi Vekunan saarten olevien mökkien rantaa sekä vesikivikkoja. Tämä vaarantaa Vekunalla mökkirauhan ja vesikivet aiheuttavat vesiliikenteelle turvallisuusriskin. Vesikivet ovat tärkeitä alueen vesilinnustolle.

Veneväylä tulisi säilyttää luonnollisella paikallaan Jylhäniemen rannan tuntumassa ja mahdollisimman kaukana selkävesilintujen pesimäluodoista, rantarakentamista laitureineen ei pitäisi tälle paikalle kaavoituksella ohjata.

<u>Linnustonsuojelu</u>

- Linnuston suojelemiseksi Jylhäniemen luoteisen kärjen lähelle ehdotetut korttelin 2 tontit 1 ja 2 tulisi jättää rakentamatta, jolloin veneväylä voisi edelleen kulkea Jylhäniemen puoleista väylän reunaa, ja lintujen pesimäalueeseen jäisi etäisyyttä.

<u>Rakennuspaikoiksi ehdotetut luontokohteet ja maisema-arvot</u>

- Kaavaluonnoksessa maisemallisesti erittäin arveluttavia ovat korttelin 4 tontti 3 ja korttelin 2 tontti 1.

Korttelin 2 tontti 1 sijoittuu Jylhäniemen luoteiseen kärkeen erittäin korkealle ja hallitsevalle paikalle.

- Korttelin 4 tontti 3 on sijoitettu niinikään hallitsevaan maastonkohtaan korkeuskäyrän 94 päälle. Käytännössä 1- kerroksisen loma-asunnon pääty ja harja rakentuisi korkeimmillaan, perustukset huomioiden, helposti 5-6 metriä korkeammalle kuin maisemallisesti arvokkaan kalliojyrkänteen laki. Maaperästä ja avokalliosta johtuen ei voi olettaa, että kalliojyrkänteen ja rakennuksen välillä säilyisi minkäänlaista puustoa, vaikka siihen pyrittäisiin.

- Esitetyt korkeimmalla sijaitsevat kaksi rakennuspaikkaa tulisi jättää rakentamattomiksi ja turvata paikallisesti arvokkaimpien järvinäkymien säilyminen. Ehdotettu rakentaminen näiden tonttien osalta ei sovi ympäristöönsä lainkaan.

Rakennuspaikkojen määrä ja sijainti

- Jylhäniemen pohjoisrannalle voidaan osoittaa kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteena olevan rantaviivan muuntotavan perustella ainoastaan 2,5 rakennuspaikkaa kun huomioidaan jo pohjoisrannan jo rakentuneet rakennuspaikat. Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee huomioida Jylhäniemen ja Vekunan saarien välisen rannanosan vastarantaläheisyydestä aiheutuvat rantaviivan muuntokertoimet.

- Mitoitukseen liittyy uusien rakennuspaikkojen aiheuttama häiriö, joka on tosiasiallinen ja voi vaikuttaa suoraan Vekunan saarien olemassa olevien rantakiinteistöjen arvoon. Kaavaselostuksessa on arvioitu virheellisesti Jylhäniemen pohjois- ja etelärannan uuden rakentamisen vaikutus vastarannan naapurikiinteistöihin samanarvoiseksi. Nykyisten ranta-asukkaiden näkökulmasta on selvää, että pohjoisrannan rakentaminen aiheuttaa suurempaa ja välittömämpää häiriötä ja haittaa kuin etelärannan rakentaminen aiheuttaisi. Tämä on otettava huomioon rakennuspaikkojen sijoittamisessa.

- Uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen Jylhäniemessä lähelle vanhoja rakennuspaikkoja ei ole myöskään yhdyskuntarakenteen kannalta niin itsestään selvä lähtökohta kuin kaavaluonnoksessa annetaan ymmärtää. Todellisuudessa korttelit 4 ja 5 esitetyllä tavalla sijoitettuina johtavat paljon mittavampaan tienrakennustarpeeseen kuin rakennuspaikkojen sijoittaminen etelärannalle, jossa rakennuspaikat tukeutuisivat olemassa olevaan tilustiehen.

- Mielipiteenä esitetään esimerkiksi korttelin 2 molempien tonttien ja korttelin 4 tontin 3 sijoittamista niemen eteläpuolelle, jolloin voitaisiin huomattavasti kaavaluonnosta paremmin turvata vesiliikenteen turvallisuus, linnuston suojelu, maiseman säilyminen sekä etäisyydet olemassa oleviin viereisiin ja vastapäisiin lomakiinteistöihin.

OSALLISPALAUTTEEN HUOMIOIMINEN KAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELUSSA

Kaavan luontoselvitystä täydennettiin linnustoselvityksen osalta keväällä / kesällä 2013 luonnosvaiheessa esitetyn mielipiteen perusteella. Lisäksi selvitettiin yksityiskohtaisesti kaavaluonnoksen korttelin 4 tontin 3 sekä tontin itäpuolisen kallioalueen maaston korkeudet.

Valmisteluvaiheen kuulemisen osallispalaute, osallispalautteen perusteella tehdyt selvitykset sekä viranomaisten työneuvottelussa 29.11.2011 esittämä palaute huomioitiin kaavaehdotuksen valmistelussa seuraavasti:

- Kaavaluonnoksen korttelin 2 tontti 1 siirrettiin Jylhäniemen luoteisrannalla sijaitsevan tilan RN:o 2:17 itäpuolelle. (Muutos tehtiin Sampo ja Sanna Honkolan esittämän mielipiteen perusteella)
- Kaavaluonnoksen korttelin 4 tontin 3 (ehdotuksen korttelin 5 tontin 3) rakennusalan rajausta täsmennettiin siten, että tontin korkein osa jää rakentamisen ulkopuolelle luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi. Lisäksi tontille annettiin kaavamääräys rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+96,0 N60). (Muutos tehtiin Pirkanmaan ELY- keskuksen lausunnon sekä Sampo ja Sanna Honkolan esittämän mielipiteen perusteella)
- AM/s- aluevarauksen kaavamääräystä täydennettiin seuraavasti; ***Lähtökohtana maankäytölle on alueen kulttuurihistoriallisten piirteiden kuten vanhan rakennuskannan ja pihan rakenteiden ja historiallisten piirteiden säilyttäminen.*** (Muutos tehtiin Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella)
- Maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (mp) lisättiin kaavamääräys; ***Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista. Alue tulee pyrkiä säilyttämään avoimena peltoalueena.*** (Muutos tehtiin Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella)

EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN 1.11-1.12.2018

Jylhäniemen asemakaavakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 1.11 - 1.12.2017 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana saatiin palautteena Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristöterveyden, Pälkäneen kunnan teknisen lautakunnan ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaoston lausunnot. Lisäksi Pirkanmaan liiton edustaja ilmoitti, että liitto ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta esitettiin yksi mielipide (muistutus).

Kooste lausunnoista ja muistutuksesta vastineineen on liitteenä 15.

Kaavaehdotusta täydennettiin saadun palautteen perusteella seuraavasti; Vilppulan tilaan kuuluvien kahden pienen saaren kaavamääräys muutettiin M-1 aluevaraus merkinnäksi; ***Maa- ja metsätalousalue, jolla puusto tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa puiden kaatamista eikä kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.***

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavoituksen tavoitteena on selvittää Vilppulan tilan rantarakennusoikeuden määrä, laatu ja sijoittuminen sekä määritellä ranta-alueiden muu maankäyttö.

Vilppulan vanhan tilakeskuksen osalta tavoitteena on turvata kaavalla oleva rakennuskanta. Uuden rantarakentamisen osalta tavoitteena on muodostaa kaavalla tavanomaisia omarantaisia lomarakennuspaikkoja.

Muun maankäytön osalta kaavan tavoitteena on turvata alueen nykyisen maa- ja metsätalouselinkeinon harjoittamisen edellytykset.

Kaavan laatimisen yhteydessä selvitetään alueen luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön arvot ja erityispiirteet. Mahdolliset arvot ja erityispiirteet huomioidaan kaavaratkaisussa ja niiden säilyminen turvataan tarvittaessa kaavoituksen keinoin.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Suunnittelualue ei kuulu viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien arvokkaisiin ympäristöihin. Alueeseen ei siten kohdistu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoite valtakunnallisten merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilymisen varmistamisesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueeseen ei kohdistua maakuntakaavavarauksia eikä maakuntakaava siten aseta kaavoitukselle erityisiä tavoitteita. Maakuntakaavassa suunnittelualuetta sivuava Holja-Puutikkala maantie nro 3222 on merkitty tärkeäksi yhdystieksi. Suunnittelussa tulee huomioida kaavan aiheuttaman rakentamisen mahdollinen liittymätarve yhdystielle. Suunnittelualue rajautuu myös maakuntakaavassa osoitettuun Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan Kukkian vesialueeseen. Natura-alueesta johtuen kaavan laatimisen yhteydessä joudutaan tekemään natura-arvioinnin tarveharkinta.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Suunnittelualue kuuluu 19.4.2004 KHO:n kumoaman Luopioisten kunnan rantayleiskaavan alueeseen.

KHO:n rantayleiskaavan kumoamispäätöksen perustelut tulee huomioida ranta-asemakaavan laatimisessa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualue kuuluu Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 17.10.2006 / KHO:n 30.7.2007 kumoaman ranta-asemakaavan alueeseen.

Ranta-asemakaavan kumoamispäätöksen perustelut tulee huomioida ranta-asemakaavan laatimisessa.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset / ranta-asemakaavan kumoamisperusteet

Ranta-asemakaavan mitoitus

1. Ranta-asemakaavaa laadittaessa on käytetty kumotun Luopioisten rantayleiskaavan mukaista muunnetun rantaviivan pituutta. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden Luopioisten rantayleiskaavaa koskevasta päätöksestä ilmenee, että yleiskaavaa laadittaessa käytetty rantaviivan muuntotapa eroaa kapeiden vesistöjen osalta eräistä muualla yleisesti käytetyistä ja oikeuskirjallisuudessa esitetyistä malleista muunnetun rantaviivan pituutta lisäävään suuntaan, mikä on otettava huomioon arvioitaessa valituksenalaisen alueen kokonaismitoitusta. Rantaviivaa muunnettaessa on otettu huomioon enintään 150 metrin etäisyydellä sijaitsevan vastarannan vaikutus.

Karttatarkastelun perusteella voidaan todeta, että Vähä-Vekunan ja Iso-Vekunan saarten eteläkärjessä on jo rakennettuja loma-asuntoja. Mainittujen saarten etäisyys Jylhäniemen pohjoisrantaan on paikoitellen enemmän kuin 150 m, mutta kuitenkin alle 200 m. Vastarannan läheisyys on Jylhäniemen pohjoisrannan rakennettavuutta rajoittava tekijä.

2. Talouskeskuksella (AM) on sijaintinsa puolesta rantaa varaava vaikutus. Mitoitusta tarkasteltaessa on myös otettava huomioon talouskeskuksen muita alueita huomattavasti suurempi rakennusoikeus.

3. Mitoitusta tarkasteltaessa on myös otettava huomioon, että kaavassa on RM- alueelle osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 435 k- m^2:ä. Tästä huolimatta ko. kortteliialue on edellä mainitussa ranta-asemakaavan mitoituslaskelmassa otettu huomioon ainoastaan yhden rakennusyksikön suuruisena.

Yhteenveto

Hallinto-oikeus viittaa aiemmin Luopioisten rantayleiskaavasta antamaansa päätökseen, jossa on todettu muun muassa, että Kukkiajärven alueella on selvästi keskimääräistä enemmän luontoarvoja. Nämä huomattavat luontoarvot on otettava MRL 73 §:n 1 § momentin mukaisesti huomioon tarkasteltaessa alueelle sallittavan rakentamisen määrää. Rakennusoikeus voidaan luonnonarvoiltaan keskimääräistä merkittävimmillä alueilla mitoittaa pienemmäksi kuin vähemmän arvokkailla alueilla.

Edellä esitetyin perustein Jylhäniemen ranta-alueelle on osoitettu liikaa rakentamista. Ranta-asemakaavaa laadittaessa ei ole riittävästi otettu huomioon, että rakentaminen sopeutuu muuhun ympäristöön. Valtuuston päätös hyväksyä ranta-asemakaava on siten maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Luonnonarvojen ja maiseman huomioon ottaminen

4. Kaavan luontoselvitysten mukaan uhanalaisten hyönteisten esiintyminen Jylhäniemen alueella on epätodennäköistä. Kaavan luontoselvityksessä on tarkasteltu erityisesti myös Jylhäniemen keskiosan nykytilaa ja aluetta on pidetty ennakoitua vaatimattomampana. Jumiloisikalle ja Kytysukkulaiselle soveliasta elinympäristöä on luontoselvityksen mukaan niemen itärannan tuntumassa ja itäosan lehdoissa.

Tarkasteltaessa Jylhäniemen keskiosassa kohoavalla mäellä sijaitsevan metsäalueen merkitystä maisemassa on otettava huomioon Jylhäniemen koko noin 45 ha. Valituksessa mainittu mäki sijaitsee niemen keskivaiheilla.

Edellä olevilla perusteilla kaava ei ole lainvastainen sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että niemen keskeistä metsäaluetta ei ole osoitettu erityisiä ympäristöarvoja omaavaksi alueeksi.

5. Kun MY- alueilla olevien arvojen suojelemiseksi ei ole annettu kaavamääräyksiä, kaava on tältä osin puutteellinen ja siten lainvastainen. Kaavamääräysten tarpeellisuutta arvioitaessa on huomioitava myös, että niemen itäosassa sijaitseva lehtoalue on mahdollinen uhanalaisen hyönteisen elinympäristö.

6. Jylhänimen koillisosassa sijaitsee kalliojyrkänteitä, joiden alueet on kaavaa laadittaessa tehdyssä luontoselvityksessä määritetty maisemallisesti arvokkaiksi. RM- kortteliialueen rajaus ulottuu osittain maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi rajatulle alueelle. Suunniteltu rakentaminen ei tältä osin ota riittävästi huomioon luonnon ominaispiirteitä. Tästä johtuen rakentaminen ei sopeudu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön ja kaava on tästäkin syystä lainvastainen

Selvitysaineistot

Suunnittelualueen luonnonympäristön nykytilan selvittämiseksi laaditun luontoselvityksen ja luontoselvityksen päivitysten asettama keskeinen tavoite on, ettei kaavalla heikennetä Jylhäniemen lehtokasvillisuutta. Erityisesti Jylhäniemessä olevat pienialaiset lehdot tulisi jättää rakentamisen ulkopuolella. Erityishuomiota rakentamisen sijoittelussa ja rakentamisen laadussa tulee kiinnittää maisemallisesti arvokkailla kalliorannoilla sekä peltoalueilla.

Jylhäniemestä on aiemmin löydetty kolme uhanalaista kovakuoriaislajia; pörrölyhytsiipi, jumiloisikka ja kytysukkulainen. Mm. laiduntamisen loppuminen ja metsätalous ovat supistaneet em. lajien esiintymisen kannalta edullisia elinympäristöjä Jylhäniemestä. Luontoselvityksen mukaan jumiloisikan ja kytysukkulaisen esiintyminen on mahdollista ainoastaan niemen itäosan lehdoissa. Pörrölyhytsiiven esiintyminen hakamaiden ja ketojen hävittyä on epätodennäköistä. Niemen itäosan lehdot tulee pyrkiä jättämään kaavassa rakentamisen ulkopuolelle.

Luontoselvityksen päivityksessä 2010 Jylhäniemen pohjoispuoleisilla luodoilla havaittiin pesivä kalatiira sekä selkälokki. Muutoin alueen lajisto koostui tavanomaisista ja yleisistä metsä- ja vesilinnuista. Alueen karuimpia rannanosia lukuun ottamatta alueella havaittiin vuoden 2010 luontoselvityksen päivityksessä rauhoitettua kämmekkäkasvia lehtoneidonvaippaa. Luontoselvityksen päivityksessä tuotiin esille Urho Mäkirinnan ja Riikka Kettusen selvitykset, joiden mukaan Jylhänniemen läheisyydessä tavataan ormiota Matinojan venerannassa, Iso-Vekunan eteläosan lahdelmassa, Kouvonkärjen länsirannalla sekä jonkin verran myös Jylhäniemen kaakkoiskärjessä. Vuoden 2010 luontoselvityksen päivityksessä todetaan, että kaavan tavoitteen mukainen rakentamisalueiden sijoittaminen pääosin Jylhäniemen karummalle pohjoisrannalle ei merkittävästi heikennä Jylhäniemen merkittävintä luontoarvoa, lehtokasvillisuutta. Muutaman niemen pohjoisrannalle sijoittuvan loma-asunnon vaikutus Jylhäniemen pohjoispuoliseen linnustoalueeseen arvioidaan vähäiseksi verrattuna Matinojan venerantaan, josta suuntautuu vesiliikennettä kymmenille saarimökeille. Vuoden 2013 luontoselvityksen täydennyksessä määritettiin Vähä-Vekunan kaakkoisosan edustan kivipaasien ja puustoisen luodon alue Jylhäniemen lähiympäristön potentiaalisimmaksi selkävesilinnuston pesimäalueeksi. Alueella havaittiin kolme paria selkälokkeja, useampi kalalokki sekä kuikkapariskunta. Vuoden 2013 luontoselvityksen täydennyksen yhteenvedossa todetaan, että tarkastelualueen länsipuolella, Matinojan venerannassa, sijaitsee satakunta kunnan venepaikkaa, joilta aiheutuu vesiliikennettä muun muassa useille saarimökeille. Vesiliikenteestä ja Vähä-Vekunan runsaasta loma-asutuksesta huolimatta Vähä-Vekunan edusta luotoineen ja kivipaaseineen osoittautui olevan selkävesilintujen suosiossa. Kaavan myötä mahdollisesti syntyvien muutaman rakennuspaikan ja niiden aiheuttaman veneilyliikenteen lisääntymisen nykyisestä ei voida arvioida olevan vaikutuksiltaan vähäistä suurempi alueen selkävesilintujen elinolojen tai lisääntymisen kannalta.

Rakennuskannan selvityksen perusteella Vilppulan tilakeskus on alueen rakennetun ympäristön arvokkain kokonaisuus. Vuonna 1887 rakentunut päärakennus on rakennetun ympäristön arvokkain kohde.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelialueet 1-6 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalousalueet. Kortteli 1 **(AM)** muodostuu Vilppulan maatilan talouskeskuksen alueesta. Korttelit 2-6 ovat loma-asuntojen korttelialueita **(RA).** Loma-asuntojen korttelialueille on osoitettu yhteensä kahdeksan loma-asunnon tonttia.

Pääosa kaava-alueesta on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi **(M)**. Erityisiä luonnonarvoja sisältävät metsäalueet on osoitettu **MY**-alueiksi. Vilppulan tilaan kuuluvat kaksi pientä saarta on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, jolla puusto tulee säilyttää (**M-1**).
Maa- ja metsätalousalueiden (M,M-1, MY) pinta-ala on yhteensä n. 40,5 ha, loma-asuntojen korttelialueiden (RA) pinta-ala on n. 3,7 ha ja maatilojen talouskeskusten korttelialueen (AM) 0,46 ha. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 44,65 hehtaaria.

5.1.1 Suunnittelu- ja mitoitusperusteet

EMÄTILAPERIAATE JA RANTAVIIVAN MUUNTO

Rantasuunnittelun emätilan rajaamisajankohtana on käytetty Pälkäneen kunnan rantasuunnittelukäytännön mukaisesti ajankohtaa 1.7.1959.

Rantaviivan muunto on tehty ympäristöministeriön vuonna 2005 julkaisemassa rantojen maankäytön suunnitteluoppaassa esitetyn Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntoperusteen mukaisesti, joka on vakiintumassa Pälkäneen kunnan ranta-alueiden suunnitteluperusteeksi Luopioisten rantayleiskaavan ja Jylhäniemen ranta-asemakaavan kumoutumisten myötä ainakin Kukkian vesistöaltaalla.

Kaavassa noudatettu Etelä-Savon liito muuntomalli:

1. Alle 50 metriä leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. Kerroin 0.

2. 50-100 metriä leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Kerroin ½.

3. 100-150 metriä leveissäkään niemissä, kannaksissa tai saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmassa on syytä käyttää kerrointa ¾.

4. Alle 100 m leveissä lahdissa tai salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Kerroin 1/4.

5. 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 ½.

6. Käytännössä ja myös oikeustapauksissa on voitu havaita, että vielä 200-300 m päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Käytetään kerrointa ¾.

Rantasuunnittelun emätila

Vilppulan rantasuunnittelun emätila RN:o 2:8 (rajaamisajankohdan 1.7.1959 mukainen tila) muodostuu nykyisestä Vilppulan tilasta RN:o 2:26 sekä Jylhänimen pohjoisrannalla sijaitsevista lohkotiloista RN:ot 2:17, 2:23 ja 2:25.

Rantaviivan pituudet ja muunto

Vilppulan rantasuunnittelun emätilalla RN:o 2:8 on todellista rantaviivaa yhteensä 3,53 km ja Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntoperusteen mukaisesti määritettyä muunnettua mitoitusrantaviivaa 1,96 km.

Mitoitusarvo ja emätilan kokonaisrakennusoikeus

Ranta-asemakaavan mitoitusarvona käytetään 6 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km perustuen Luopioisten kunnan ranta-alueille laaditun Luopioisten rantayleiskaavan ja Jylhäniemen ranta-asemakaavan kumoutumisten jälkeen muodostuneeseen mitoituskäytäntöön. Mm. Kukkian vesistöaltaalle laadituissa ranta-asemakaavoissa on käytetty kumoutuneen rantayleiskaavan mukaisia mitoitusarvoja. Rantayleiskaavan mitoitusperusteen mukaisen mitoitusarvon käyttäminen on maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti perusteltua, koska suunnittelualueella ei ole maakunnallisia tai valtakunnallisia erityisarvoja tai laaja-alaisia paikallisia erityisarvoja, joiden turvaaminen edellyttäisi alhaisemman mitoituksen käyttämistä. Alueen paikalliset luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön erityispiirteet voidaan huomioida suunnittelun keinoin mm. rakentamisalueiden sijoittelussa.

Vilppulan emätilan rantarakennusoikeudeksi tulee **11,76 = 12 rakennusyksikköä** Etelä-Savon liiton muuntomallin mukaisen mitoitusrantaviivan (1,96 km) ja mitoitusarvon 6 rakennusyksikköä/muunnettu ranta-km perusteella.

Emätilan alueella käytetty rakennusoikeus

Vilppulan emätilasta 1.7.1959 jälkeen erotetut ja rakentuneet lomarakennuspaikat (tilat RN:ot 2:17, 2:23 ja 2:25) ovat käyttäneet emätilan rantarakennusoikeutta kukin yhden rakennusyksikön. Noin 100 metrin etäisyydellä rannasta sijaitseva Vilppulan tilakeskus on laskettu mitoituksellisesti myös yhtenä käytettynä rakennusyksikkönä huomioiden siten Jylhäniemen ranta-asema-kaavan kumoamisperusteet (HO 17.10.2006 / KHO:n 30.7.2007), vaikka talouskeskuksen käytössä ei ole rantasaunaa eikä kaavassa ole osoitettu talouskeskukselle saunan rakentamismahdollisuutta eikä talouskeskus siten ole toiminnallisessa yhteydessä rantaan.

Vilppulan emätilan alueella on em. perustein hyödynnetty rantarakennusoikeutta tällä hetkellä yhteensä **4 rakennusyksikköä**.

Uusien rakennuspaikkojen lukumäärä

Vilppulan emätilan jäljellä oleva rantarakennusoikeus saadaan vähentämällä emätilan kokonaisrakennusoikeudesta (12 rakennusyksikköä) jo käytetty rakennusoikeus (4 rakennusyksikköä).

Ranta-asemakaavalla on osoitettu **kahdeksan** uutta omarantaista lomarakennuspaikkaa, jolloin emätilan ranta-alueen rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 12 rakennusyksikköä.

Keskimääräinen mitoitus

Vilppulan emätilan rantarakentamisen keskimääräiseksi mitoitukseksi tulee ranta-asemakaavan toteutuessa **3,4** rakennusyksikköä/todellinen ranta-km ja **6,1** rakennusyksikköä/muunnettu ranta-km (Etelä-Savon liiton muuntomalli).

Vertailun vuoksi voidaan todeta, että kumoutuneen Luopioisten rantayleiskaavan laskennalliseksi keskimääräiseksi mitoitukseksi olisi tullut 7,1 rakennusyksikköä/muunnettu ranta-km, kun rakentamisen määrä suhteutetaan Etelä-Savon liiton muuntomallin mukaiseen mitoitusrantaviivaan ja myös Vilppulan talouskeskus lasketaan tämän ranta-asemakaavan tapaan emätilan käytetyksi rakennusoikeudeksi. (kumoutuneessa rantayleiskaavassa maatilan talouskeskusta ei ollut laskettu emätilan hyödyntämäksi rakennusoikeudeksi)

Rakentamisalueiden osuus rantaviivasta / rakentamisesta vapaat rannat

Vilppulan emätilan kokonaisrantaviivasta (3,53 km) tulee varatuksi rakentamisalueeksi 25,2 % (0,89 km) kaavan toteutuessa. Emätilan rantaviivasta jää 74,8 % (2,64 km) maa- ja metsätalousalueiksi rakentamisen ulkopuolelle.

Emätilan rakentamattomat rannanosat (2,64 km) sijaitsevat kokonaan kaava-alueella (Vilppulan tilan RN:o 2:26 alueella). Ranta-asemakaava alueen (Vilppulan tilan RN:o 2:26) kokonaisrantaviivasta (3,16 km) tulee varatuksi rakentamisalueeksi 16,5 % (0,52 km) kaavan toteutuessa. Kaava-alueen rantaviivasta jää 83,5 % (2,64 km) maa- ja metsätalousalueiksi rakentamisen ulkopuolelle.

Yhtenäiset rakentamisesta vapaat rannanosat

Rakentamisalueet on pyritty keskittämään yhtenäisesti emätilasta erotettujen vanhojen rakennuspaikkojen yhteyteen ja muutoinkin siten, että kaavalla turvataan riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rannanosien säilyminen.

Kaavalla turvataan Jylhäniemen etelä- ja kaakkoisosaan noin 1,4 km pitkän yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannanosan säilyminen. Myös Jylhäniemen koillisosaan jää merkittävä yhtenäinen 0,54 km:n pituinen yhtenäinen rakentamaton mantereen rannanosa. Lisäksi pohjois- ja koillisrannan edustalla olevat pienet saaret (0,2 km rantaviivaa) jäävät rakentamisesta vapaiksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavalle aikaisempien selvitysaineistojen ja laadittujen luontoselvitysten perusteella asetettujen luonnonympäristöä koskevien tavoitteiden voidaan katsoa toteutuvan kaavaratkaisussa hyvin. Luonnonympäristöltään arvokkaat rannanosat säilyvät uuden rakentamisen ulkopuolella. Maisema-arvot on huomioitu ja turvattu rakentamisen sijoittelulla ja rakentamisen laatuun vaikuttavilla kaavamääräyksillä. Kaavassa osoitetuilla rakentamisalueilla ei ole erityisiä luonnonympäristön arvoja. Myöskään kaavan toteuttamiseksi tarvittavan tiestön rakentaminen ei kohdistu luonnonympäristöltään arvokkaille rannanosille.

Alueen luontoarvot on huomioitu osoittamalla luontoselvityksen mukaiset paikallisesti arvokkaat alueet maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisarvoja (MY) ja maisemallisesti arvokkaat alueet maisemallisesti paikallisesti arvokkaiksi alueiksi (ma). Lisäksi Vilppulan tilaan kuuluvat pienet saaret on osoitettu M-1 alueiksi. MY-, M-1 ja ma- alueiden arvojen turvaamiseksi kaavassa on annettu tarpeelliset kaavamääräykset.

Valtioneuvoston asetus 157/2017 määrittelee kaavan laatimisajankohtana haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset. Jätevesien käsittelyn on vähennettävä ympäristöön joutuvaa kuormitusta (orgaaninen aines, kokonaisfosfori ja kokonaistyppi) asetuksen vaatima määrä eli nykyisin ympäristön kannalta kestävälle talousjätevesien puhdistustasolle on olemassa raja-arvot. Kun kaava-alueen rakennuspaikkojen jätevesien käsittely hoidetaan vaatimusten mukaisesti, niin kaavan toteutuminen ei vaikuta merkittävästi Kukkian veden laatuun ja Natura-alueen erityisarvoon.

Rakennetun ympäristön osalta kaavalla on edistetty ja kaavamääräyksin turvattu Vilppulan tilakeskuksen rakennetun ympäristön arvojen säilymistä sekä tilakeskusta ympäröivien maisemallisesti paikallisesti arvokkaiden peltoalueiden säilymistä avoimina maisematiloina.

Kaavalla on osoitettu ympäristön ominaispiirteet huomioiden laadukkaita rakennuspaikkoja vapaa-ajankäyttöön.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Ranta-asemakaavan uusien korttelialueiden ja rakennuspaikkojen sijoittamisessa on pyritty mahdollisimman yhtenäiseen kokonaisratkaisuun osoittamalla uudet rakentamisalueet ensisijaisesti jo rakentuneiden rannanosien yhteyteen kuitenkin huomioiden myös eri rannanosien rakennustekninen sopivuus rakentamiseen sekä luonnonympäristön ja maiseman paikalliset erityisarvot.

Loma-asuntojen korttelialueiden rakentamista ohjaavat määräykset ovat pääpiirteissään Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaiset. Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä niiltä osin kuin rakentamiskysymystä ei ole ranta-asemakaavamääräyksissä yksilöity.

KORTTELI 1

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (**AM/s**) muodostuu Vilppulan tilakeskuksen alueesta. Korttelissa sijaitsee tilakeskuksen vanhaa rakennuskantaa; päärakennus, navetta ja autotalli. ***/s***- merkinnällä tuodaan esille ja turvataan tilakeskuksen ympäristön ja rakennuskannan kokonaisuuteen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot. AM/s- korttelin pinta-ala on 0,46 ha.

AM/s- aluevarauksen kaavamääräys on muotoa; ***Alueen olemassa olevat rakennukset ja ympäristö on pyrittävä säilyttämään alueen luonteelle ominaisena. Korjaus- ja lisärakentamisessa tulee noudattaa alueen rakentamistapaa. Lähtökohtana maankäytölle on alueen kulttuurihistoriallisten piirteiden kuten vanhan rakennuskannan ja pihan rakenteiden ja historiallisten piirteiden säilyttäminen.***

AM/s- aluevarauksen kaavamääräys on tarkoitettu kohdentumaan talouskeskuksen päärakennukseen ja entiseen navettarakennukseen sekä niiden pihapiiriin. Autotallirakennukseen ei liity säilytettäviä rakennetun ympäristön arvoja.

Talouskeskuksen päärakennus on osoitettu rakennusalana (as), jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 220 m²:n asuinrakennuksen. Talouskeskuksen navettarakennus ja autotalli on osoitettu talousrakennuksien rakennusaloina (t). Navettarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m² ja autotallille 80 k-m². Rakennusoikeudet ovat likimäärin nykyisten rakennusten mukaisia.

Kuva 5. Vilppulan talouskeskuksen päärakennus maantien suunnasta kuvattuna. Päärakennus on rajattu kaavassa rakennusalalle (as).

Kuva 6. Navettarakennus, joka on osoitettu kaavassa talousrakennuksen rakennusalalle (t/180).

KORTTELI 2

Loma-asuntojen (**RA**) korttelialue **2** muodostuu yhdestä loma-asuntotontista. Tontin pinta-ala on 5601 m². Kortteli sijaitsee Vilppulan talouskeskuksen koillispuolella emätilasta erotetun tontin (tila RN:o 2:17) itäpuolella. Rakennuspaikan avautumisilmansuunta on luoteeseen.

Tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m², josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, talousrakennuksen vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 15 m. Rakennusten rantaviivaetäisyyksissä tulee huomioida vähimmäisetäisyyksien lisäksi kaavassa osoitetut rakennusalat.

Erillisten saunojen sijoittamista on ohjattu osoittamalla tontille erillinen rakennusala (sa), jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruisen saunan. Saunarakennuksen ka-

tettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m^2. Loma-asunnon sijainti ja harjansuunta on merkitty kaavassa ohjeellisena viivamerkintänä.

Korttelin 2 tontti on sijoitettu olemassa olevien rakentamisalueiden yhteyteen. Rakennusala on rajattu siten, ettei uusi rakentaminen aiheuta välitöntä häiriötä vanhoille lomakiinteistöille. Tontin sijoittelussa ja rakentamisen ohjauksessa on huomioitu myös rakentamisen sopeutuminen maisemaan. Tontin sijoittaminen lahdelman pohjukkaan niemekkeiden väliin rajaa rakentamisen maisemavaikutuksen hyvin suppea-alaiseksi. Korttelin 2 tontin rakentaminen ei tule näkymään merkittävästi vesistölle, kun lisäksi rakennusten ja rannan välissä säilytetään kaavamääräyksen mukaisesti suojapuusto.

Kaavalla osoitettu **korttelin 2 tontti** on pinta-alaltaan ja syvyydeltään suuri ja se sopii rakennusteknisesti hyvin lomarakentamiseen. Kun lisäksi kaavamerkinnöin ja –määräyksin on varmistettu, että tontin rakentaminen sopeutuu ympäristöön ja maisemaan, niin tontille on katsottu olevan perusteltua osoittaa rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m^2 kunnan rakennusjärjestyksen ohjaaman tonttikohtaisen enimmäismäärän mukaisesti.

KORTTELI 3

Loma-asuntojen (**RA**) korttelialue **3** muodostuu yhdestä loma-asuntotontista. Tontin pinta-ala on 4638 m^2. Kortteli sijaitsee Vilppulan talouskeskuksen koillispuolella emätilasta erotetun tontin (tila RN:o 2:25) länsipuolella. Rakennuspaikan avautumisilmansuunta on koilliseen.

Tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m^2, josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m^2.

Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, talousrakennuksen vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 15 m. Rakennusten rantaviivaetäisyyksissä tulee huomioida vähimmäisetäisyyksien lisäksi kaavassa osoitetut rakennusalat.

Erillisten saunojen sijoittamista on ohjattu osoittamalla tontille erillinen rakennusala (sa), jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 25 m^2:n suuruisen saunan. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m^2. Loma-asunnon sijainti ja harjansuunta on merkitty kaavassa ohjeellisena viivamerkintänä.

Korttelin 3 tontti on sijoitettu olemassa olevan rakentamisalueen yhteyteen. Rakennusala on rajattu siten, ettei uusi rakentaminen aiheuta välitöntä häiriötä vanhoille lomakiinteistöille. Uusi rakennuspaikka täydentää vanhojen tonttien jo rakentamisalueeksi varaaman rannanosan yhdyskuntarakennetta. Tontin sijoittelussa on huomioitu myös rakentamisen maisemaa muuttava vaikutus. Tontin rakentamisalue jää niemessä olevan mäen taakse vesistöltä lännen- ja pohjoisen suunnasta tarkasteltuna. Kun rakennusten ja rannan välissä säilytetään kaavamääräyksen mukaisesti suojapuusto, ei kaavan mukaisella rakentamisella ole merkittävää vaikutusta maisemankuvaan.

Kaavalla osoitettu **korttelin 3 tontti** on pinta-alaltaan ja syvyydeltään suuri ja se sopii rakennusteknisesti hyvin lomarakentamiseen. Kun lisäksi kaavamerkinnöin ja –määräyksin on varmistettu, että tontin rakentaminen sopeutuu ympäristöön ja maisemaan, niin tontille on katsottu olevan perusteltua osoittaa rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m^2 kunnan rakennusjärjestyksen ohjaaman tonttikohtaisen enimmäismäärän mukaisesti.

Kuva 7. Näkymä korttelista 3 luoteeseen. Tontin rakennusalat on rajattu huomioiden alueen maasto-olosuhteet (maastonmuotojen ja puuston suojaava vaikutus) siten, että rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristöön.

KORTTELI 4

Loma-asuntojen (**RA**) korttelialue **4** muodostuu yhdestä loma-asunnon tontista. Tontin pinta-ala on 4410 m^2. Kortteli sijaitsee Vilppulan talouskeskuksen koillispuolella emätilasta erotettujen tonttien (tilojen RN:o 2:25 ja RN:o 2:23) välissä. Rakennuspaikan avautumisilmansuunta on pohjois-koilliseen.

Tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m^2, josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m^2.

Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, talousrakennuksen vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 15 m. Rakennusten rantaviivaetäisyyksissä tulee huomioida vähimmäisetäisyyksien lisäksi kaavassa osoitetut rakennusalat.

Erillisten saunojen sijoittamista on ohjattu osoittamalla tonteille erilliset rakennusalat (sa), joille saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 25 m^2:n suuruisen saunan. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m^2. Loma-asuntojen sijainti ja harjansuunta on merkitty kaavassa ohjeellisena viivamerkintänä.

Korttelin 4 uusi tontti on sijoitettu olemassa olevien tonttien väliin rakentamisalueiden yhtenäisyyden vuoksi. Uusi rakennuspaikka täydentää vanhojen tonttien jo rakentamisalueeksi varaaman rannanosan yhdyskuntarakennetta. Kaavalla osoitettu uusi rakentaminen on pyritty ohjaamaan rakennusaloja rajaamalla siten, ettei rakentamisesta aiheudu välitöntä häiriötä vanhoille lomakiinteistöille. Rakennuspaikka sijaitsee pienessä lahden pohjukassa, jolloin tulevan rakentamisen mahdollinen vaikutus maisemaan vesistöltä tarkasteltaessa ei ole merkittävä. Muutos maisemaan on syntynyt jo vanhojen tonttien rakentamisen myötä, vaikkakin olemassa olevat lomarakennukset sulautuvat hyvin maisemaan.

Kaavalla osoitettu **korttelin 4 tontti** on pinta-alaltaan suuri ja se sopii rakennusteknisesti hyvin lomarakentamiseen. Kun lisäksi kaavamerkinnöin ja –määräyksin on varmistettu, että tontin rakentaminen sopeutuu ympäristöön ja maisemaan, niin tontille on katsottu olevan perusteltua osoittaa rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m^2 kunnan rakennusjärjestyksen ohjaaman tonttikohtaisen enimmäismäärän mukaisesti.

Kuva 8. Korttelin 4 viereisen tontin rakentaminen sulautuu hyvin maisemaan. Uusi rakentaminen on ohjattu kaavassa vanhaa rakennuspaikkaa kauemmaksi rannasta, joten kaavan toteutuminen ei tule aiheuttamaan merkittäviä muutoksia ympäristöön ja maisemaan.

KORTTELI 5

Loma-asuntojen (**RA**) korttelialue **5** muodostuu kolmesta loma-asunnon tontista.

Kortteli sijaitsee Jylhäniemen pohjoisrannan keskiosassa. Rakennuspaikkojen avautumisilmansuunta on pohjoiseen/koilliseen.

Kortteli on sijoitettu Jylhäniemen pohjoisrannalle jo rakentuneen lomarakennuspaikan (tila RN:o 2:23) itäpuolelle. Uuden korttelialueen sijoittamisessa on tukeuduttu jo rakentamisalueeksi varatun rannanosan olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Korttelin sijoittamisessa on kuitenkin huomioitu vanhan lomarakennuspaikan (tila RN:o 2:23) rakennusten ja toiminnallisen käytön sijoittuminen tontin itäreunalle. Uuden korttelialueen ja vanhan rakennuspaikan väliin on jätetty maa- ja metsätalousaluekaistale ja vanha rakennuspaikka on huomioitu myös korttelin 5 tontin 1 rakennusalan rajauksessa.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m^2, josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m^2.

Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, talousrakennuksen vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 15 m. Rakennusten rantaviivaetäisyyksissä tulee huomioida vähimmäisetäisyyksien lisäksi kaavassa osoitetut rakennusalat.

Erillisten saunojen sijoittamista on kaavassa ohjattu osoittamalla tonteille 2-3 erilliset rakennusalat (sa), joille saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 25 m2:n suuruisen saunan. Tontille 1 ei ole osoitettu erillistä saunan rakennusalaa. Mahdollinen erillinen saunarakennus on tontilla 1 rakennettava kaavassa osoitetulle päärakennusalalle. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m^2. Loma-asuntojen sijainti ja harjansuunta on merkitty kaavassa ohjeellisena viivamerkintänä.

Tontin 1 pinta-ala on 5014 m^2. Tontin rakennusala on rajattu rinteen päällä olevan tasanteen etureunan taakse. Rannan ja rakennusalan välissä on järeä suojapuusto. Tontille ei ole osoitettu erillistä saunan rakennusalaa, jolloin kaikki rakentaminen ohjautuu vähintään 25–35 m etäisyydelle rannasta. Kun lisäksi huomioidaan, että rakennusalan ja rannan välinen alue on osoitettu kaavassa luonnontilaisena alueen osana, jonka suojapuusto tulee säilyttää, niin kaavan mukainen rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristöön eikä rakentamisesta aiheudu merkittävää maisemavaikutusta vesistön suunnasta tarkasteltaessa.

Kuva 9. Näkymä korttelin 5 tontilta 1 Kukkiajärvelle.

Tontin 2 pinta-ala on 3669 m^2. Päärakennusala on rajattu rinteen päällä olevan tasanteen etureunan takana olevaan syvennykseen. Rannan ja rakennusalan välissä on järeä suojapuusto. Kun rakennusalan ja rannan välinen alue säilytetään kaavamerkinnän mukaisesti luonnontilaisena alueen osana suojapuusto säilyttäen, niin kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittävää maisemavaikutusta. Tontin erillisen saunan rakennusala (sa) on sijoitettu lahdenpoukamaan kahden jyrkkäpiirteisen harjanteen väliin järveltä päin katsottaessa lähes näkymättömiin.

Kuva 10. Korttelin 5 tontin 2 saunan rakennusala (sa) sijaitsee jyrkkäpiirteisten harjanteiden välissä. Kukkiajärvi jää kuvan vasemman yläkulman suuntaan.

Pohjoiseen avautuva **tontti 3** sijaitsee korttelin 5 itäosassa. Tontin 3 pinta-ala on 4635 m^2. Tontin sijoittamisessa on huomioitu korttelin 5 itäpuolella oleva maisemallisesti paikallisesti arvokas kalliojyrkänne. Tontti on sijoitettu kalliojyrkänteen taakse noin 25-30 m etäisyydelle jyrkänteestä. Tontin rakennusala ohjaa uuden rakentamisen käytännössä yli 30 m päähän kalliojyrkänteestä, ja lisäksi rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemalle on osoitettu korkeuslukema (+96,0). Kun lisäksi huomioidaan, että maasto laskee järveltä päin katsottaessa noin 4 metriä ko. kalliojyrkänteen takana 10-20 metrin matkalla, niin kaavan mukainen tavanomainen yksikerroksinen lomarakentaminen ei tule näkymään vesistölle kalliojyrkänteen suunnasta tarkasteltuna.

Rannan ja tontin rakentamisalueiden (rakennusalat) välissä on järeä suojapuusto. Rakennusten ja rannan väliin on osoitettu kaavassa luonnontilaisena säilytettävän alueen osan merkintä, jolla suojapuusto tulee säilyttää. Kun lisäksi huomioidaan tonttia ympäröivät maastonmuo-

dot sekä tontin edustalla oleva pieni saari, niin tontin 3 tuleva rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristöön ja rakentamisesta mahdollisesti aiheutuva maisemavaikutus vesistöltä tarkasteltuna rajautuu hyvin kapealle sektorille pohjoisen suuntaan.

Kaavalla osoitetun **korttelin 5 tontit** ovat pinta-alaltaan ja syvyydeltään suuria ja se sopivat rakennusteknisesti hyvin lomarakentamiseen. Kun lisäksi kaavamerkinnöin ja –määräyksin on varmistettu, että tonttien rakentaminen sopeutuu ympäristöön ja maisemaan, niin tonteille on katsottu olevan perusteltua osoittaa rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m^2 kunnan rakennusjärjestyksen ohjaaman tonttikohtaisen enimmäismäärän mukaisesti.

KORTTELI 6

Loma-asuntojen (**RA**) korttelialue **6** muodostuu kahdesta loma-asunnon tontista. Kortteli sijaitsee Jylhäniemen itärannalla. Korttelin avautumisilmansuunta on itään. Tontin 1 pinta-ala on 3820 m^2 ja tontin 2 pinta-ala on 5110 m^2.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m^2, josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m^2.

Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, talousrakennuksen vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 15 m. Rakennusten rantaviivaetäisyyksissä tulee huomioida vähimmäisetäisyyksien lisäksi kaavassa osoitetut rakennusalat.

Erillisten saunojen sijoittamista on kaavassa ohjattu osoittamalla tonteille erilliset rakennusalat (sa), joille saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 25 m^2:n suuruisen saunan. Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m^2. Loma-asuntojen sijainti ja harjansuunta on merkitty kaavassa ohjeellisena viivamerkintänä.

Korttelin 6 tonttien sijoittamisessa on huomioitu Jylhäniemen koillis- ja kaakkoisrannan paikallisesti arvokkaat lehtoalueet sekä koillisosan paikallisesti maisemallisesti arvokas avokallioinen / jyrkänteinen rannanosa. Lisäksi korttelialueen sijoittamisessa on huomioitu riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen.

Korttelin 6 tonttien rakentamisalueiden ja rannan välinen alue on osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi. Merkintä turvaa suojapuuston säilymisen ja osaltaan varmistaa rakentamisen sopeutumisen ympäristöön vesistön suunnalta tarkasteluna. Lisäksi luonnontilaisena säilytettävän alueen osalla ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamista tai täyttämistoimenpiteitä. Merkintä turvaa rakennusalojen ja rannan väliin jäävien siirtolohkareiden säilymisen.

Kortteli 6 on sijoitettu alueelle, jossa ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Kortteli on sijoitettu mahdollisimman yhtenäisesti alueen pohjoisrannan rakentamisalueiden läheisyyteen, kuitenkin siten, että Jylhäniemen koillisosan luonto- ja maisema-arvot tulevat huomioiduksi ja että niemen koillisrannalle muodostuu samalla yksi merkittävä yhtenäinen rakentamisesta vapaa rannanosa.

Kuva 11. Näkymä korttelin 6 tontilta 1 Kukkiajärvelle.

Kuva 12. Korttelin 6 tontin 2 rakennusalojen ja rannan välissä olevien siirtolohkareiden säilyminen on turvattu kaavalla. Siirtolohkareet ja rannan puusto edistävät rakentamisen sopeutumista ympäristöön ja maisemaan vesistön suunnasta tarkasteltuna.

Kaavalla osoitetun **korttelin 6 tontit** ovat pinta-alaltaan ja syvyydeltään suuria ja se sopivat rakennusteknisesti hyvin lomarakentamiseen. Kun lisäksi kaavamerkinnöin ja –määräyksin on varmistettu, että tonttien rakentaminen sopeutuu ympäristöön ja maisemaan, niin tonteille on katsottu olevan perusteltua osoittaa rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m^2 kunnan rakennusjärjestyksen ohjaaman tonttikohtaisen enimmäismäärän mukaisesti.

5.3.2 Muut alueet ja merkinnät

Maa- ja metsätalousalueet

Pääosa kaava-alueesta (37,27 ha) on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (**M**). Maa- ja metsätalousalueet ovat nykyisin peltokuvioita lukuun ottamatta talousmetsäkäytössä ja kaava turvaa alueen metsätalouselinkeinon jatkumisen myös tulevaisuudessa. Kaavan maa- ja metsätalousalueella sijaitsevat talouskeskukseen kuuluvat kuivuri / varasto sekä varastorakennus on osoitettu kaavassa rakennusaloina (t-1), joille saa sijoittaa yhden maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitetun talousrakennuksen. Kuivurille / varastolle on

osoitettu rakennusoikeutta 30 k-m² ja varastolle 280 k-m². Rakennusoikeudet ovat likimäärin nykyisten rakennusten mukaisia.

Kaavan luontoselvityksen mukaiset luonnonympäristöltään paikallisesti arvokkaat lehtoalueet on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (**MY**). MY-alueiden paikallisten luontoarvojen säilyminen on turvattu kaavamääräyksellä, jonka mukaan MY-alueiden metsänhoidossa ja muussa maankäytössä tulee huomioida lehtokasvillisuuden säilyminen. MY-aluetta on osoitettu Ansiolahden rannalle peltokuvioiden väliin sekä Jylhäniemen kaakkois- ja koillisosaan yhteensä 3,23 ha.

Kuva 13. Taustalla näkyy Jylhäniemen kaakkoisosassa oleva lehtoalue.

Vilppulan tilaan kuuluvat kaksi pientä saarta on osoitettu **M-1** alueiksi; ***Maa- ja metsätalousalue, jolla puusto tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa puiden kaatamista eikä kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Kaavamerkinnällä turvataan saarien säilyminen rakentamisen ja metsätalouskäytön ulkopuolella, luonnontilaisina.*** M-1 aluetta on osoitettu yhteensä 0,12 ha.

Ajoyhteydet

Alueen olemassa oleva tiestö on osoitettu kaavassa ajoyhteysmerkinnällä (ajo) ja uudet tieyhteydet ohjeellisella ajoyhteysmerkinnällä. Kulku yhdystieltä nro 3222 (Puutikkalantie) kaava-alueelle tapahtuu nykytilanteen mukaisesti Vilppulan talouskeskuksen vanhan liittymän kautta. Nykyisin talouskeskuksen pihan läpi kulkeva tie on suunniteltu siirrettäväksi kulkemaan talouskeskuksen alueen eteläpuolitse. Kaavalla on osoitettu ajoyhteysmerkinnöin myös Vilppulan tilan alueelle jo rakentuneet tiet kiinteistöjen 2:17, 2:25 ja 2:23 vanhoille lomarakennuspaikoille. Kulku kaavan korttelien 2, 3 ja 4 tonteille tapahtuu luontevimmin olemassa olevaan kiinteistöille 2:23 ja 2:25 johtavaan tiestöön tukeutuen. Alueen eteläosan pääliikenneyhteytenä toimii Vilppulan talouskeskuksesta niemen eteläpuolitse niemen itäosaan kiertävä hyväkuntoinen tilustie, jota jatkamalla korttelien 5 ja 6 rakentamisalueet saavutetaan helposti ja edullisesti. Uusien tieyhteyksien suunnittelussa on hyödynnetty alueella olevia metsätalouden ajouria. Käytännössä uusia tielinjauksia ei kaavan mukaisten tieyhteyksien toteuttamiseksi tarvitse tehdä. Urat ovat jo olemassa. Alueen toiminnallisuuden tehostamiseksi niemen ympäri voidaan rakentaa myös lenkkitie olevia ajouria hyödyntäen. Kaavalla osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteuttamiseksi uuden tiestön rakentamistarve kaavassa osoitettujen ohjeellisten ajoyhteyksien mukaisesti on yhteensä vain n. 500 m.

Maisemallisesti arvokkaat alueet

Kaavassa on osoitettu viivamerkinnällä –**ma** maisemallisesti ympäristöstään esille nousevat avokalliojyrkänne (kuva 14.) sekä koillisosan niemekkeen osittain avokallioinen harjanne (kuva 15.)

Maisemallisesti arvokkaille kallioalueille ei ole osoitettu rakentamisalueita eikä muuta luonnonmaisemaa mahdollisesti muuttavaa maankäyttöä. Kaavassa on annettu kallioalueiden säilymisen turvaava kaavamääräys, jonka mukaan ma- alueilla ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

Kuva 14. Jylhäniemen koillisosan kalliojyrkänne.

Kuva 15. Jylhäniemen koilliskärjen maisemallisesti arvokas osittain avokallioinen harjanne.

Maisemallisesti arvokas peltoalue

Kaavassa on osoitettu viivamerkinnällä –**mp** Vilppulan talouskeskukseen liittyvät maisemallisesti paikallisesti merkittävät peltoalueet.

Merkinnällä pyritään edistämään talouskeskuksen ympäristöön keskeisesti liittyvän peltoalueen säilymistä avoimena maisematilana ja edistämään alueelle luonteenomaisten katajien ja isojen kivien / siirtolohkareiden säilymistä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla osoitetut uudet tontit on sijoitettu mahdollisimman yhtenäisesti jo rakentuneille rannanosille, jolloin rakentamisesta vapaita yhtenäisiä rannanosia säilyy riittävästi. Tämä johtaa siihen, että kaavan toteutumisella on väistämättä paikallista vaikutusta Jylhäniemen vanhoihin jo rakentuneisiin rakennuspaikkoihin Jylhäniemen pohjoisrannalla. Kyse on kuitenkin paikallisista normaaliin rantarakentamiseen kuuluvista vaikutuksesta. Uusien tonttien alueet ja niiden rakennusalat on rajattu kaavassa huomioiden vanhojen rakentamisalueiden olosuhteet siten, että uusi rakentaminen voidaan toteuttaa vanhoja rakennuspaikkoja merkittävästi häiritsemättä eikä myöskään vanhojen rakennuspaikkojen käyttö aiheuta merkittävää välitöntä häiriötä uusille tonteille.

Jylhäniemen pohjoispuolisissa saarissa ja eteläpuolisilla ranta-alueilla on varsin paljon vanhaa loma-asutusta. Jylhäniemen pohjoisrannan uusien tonttien toteutuminen mahdollisesti vaikuttaa Iso-Vekunan ja Vähä-Vekunan saarien vanhojen rakennuspaikkojen lähiympäristön nykytilaan. Mahdollisesta vaikutuksesta huolimatta luonto- ja maisema-arvojen ja riittävien yhtenäisten vapaiden rantojen säilymisen turvaamiseksi pääosa kaavan uusista rakennuspaikoista on kokonaisuutena tarkasteltuna perusteltua sijoittaa Jylhäniemen pohjoisrannalle jo rakentuneiden rakennuspaikkojen yhteyteen. Kun huomioidaan Jylhäniemen pohjoisrannan uusien tonttien vastarantaetäisyys 150-350 m Vekunan saarien vanhoihin rakennuspaikkoihin, kaavan uusien rakennuspaikkojen rakentamisen ohjaus sekä määräys tonttien rantavyöhykkeen säilyttämisestä luonnonmukaisena, niin rakentaminen itsessään ei tule muuttamaan merkittävästi Jylhäniemen pohjoisrannan maisemaa eikä siten aiheuta merkittävää häiriötä vastarannan vanhoille rakennuspaikoille. Merkittävin vaikutus aiheutuneekin uusien tonttien rannan toiminnallisesta käytöstä.

Ranta-asemakaavan uusien loma-asuntokorttelien sijoittelussa on huomioitu Vilppulan tilan vanha rakennettu ympäristö. Uutta lomarakentamista ei ole osoitettu talouskeskuksen vanhan rakennuskannan läheisyyteen eikä tilakeskukseen liittyville pelloille tai niiden läheisyyteen. Uudet rakentamiskorttelit on osoitettu Jylhäniemen metsäisille rannoille maasto-olosuhteet huomioiden, jolloin vaikutus talouskeskuksen vanhaan rakennettuun ympäristöön (tilakeskuksen alue, pienipiirteiset peltoalueet) jää mahdollisimman vähäiseksi.

Kaavalla edistetään Vilppulan vanhan talouskeskuksen rakennetun ympäristön arvojen säilymistä. AM/s- aluevarauksen kaavamääräyksen mukaan talouskeskuksen alueen olemassa olevat rakennukset ja ympäristö on pyrittävä säilyttämään alueen luonteelle ominaisena. Lisäksi talouskeskuksen lisärakentamista ja korjausrakentamista ohjataan siten, että alueen vanha rakentamistapa tulee huomioiduksi.

Vilppulan talouskeskukseen liittyvät maisemallisesti paikallisesti merkittävät peltoalueet on osoitettu kaavassa viivamerkinnällä -mp. Kaavalla pyritään edistämään talouskeskuksen ympäristöön keskeisesti liittyvän peltoalueen säilymistä avoimena maisematilana ja edistämään alueelle luonteenomaisten katajien ja isojen kivien / siirtolohkareiden säilymistä.

Alueen tiestö on jo pääosin rakentunut ja uuden tiestön rakentamistarve uusien rakentamisalueiden toteuttamiseksi on varsin vähäinen. Uudet tieyhteydet on suunniteltu siten, ettei kulkeminen uusille tonteille aiheuta merkittävää häiriötä alueen vanhoille rakennuspaikoille eikä Vilppulan talouskeskukselle.

Kokonaisuutena arvioidaan, että kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ja lähiympäristön rakennettuun ympäristöön. Kokonaan kaavan uuden rakentamisen aiheuttamaa vaikutusta alueen ja lähiympäristön jo rakentuneisiin alueisiin ei voida kuitenkaan pois sulkea.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen luonnonympäristön ja -maiseman erityisarvot. Uudet rakentamisalueet on osoitettu kaavan luontoselvityksessä esille tuotujen paikallisesti arvokkaiden luonto- ja maisemakohteiden ulkopuolelle.

Kaavan luontoselvityksen mukaiset luonnonympäristöltään paikallisesti arvokkaat lehtoalueet on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (**MY**). MY-alueiden paikallisten luontoarvojen säilyminen on turvattu kaavamääräyksellä, jonka mukaan MY-alueiden metsänhoidossa ja muussa maankäytössä tulee huomioida lehtokasvilli-

suuden säilyminen. Kaavan mukaisten tonttien rakennusalat on tarkistettu luontoselvityksen laatijan kanssa myös maastossa, jolloin on voitu varmistua, että kaavan mukainen rakentaminen ei merkittävästi heikennä luontoselvityksessä esille tuotujen alueiden arvoja.

Pienten saarien M-1 merkinnällä turvataan saarien säilyminen nykytilanteen mukaisesti rakentamisen ja metsätalouskäytön ulkopuolella, luonnontilaisina. Saaret muodostavat yhdessä Jylhäniemen rakentamisesta vapaana säilyvien mannerrantojen kanssa merkittävän rakentamisesta vapaan kokonaisuuden.

Ranta-asemakaavan luontoselvityksessä on tarkennettu kumotun yleiskaavan luontoselvityksen sisältöä kuvaamaan luonnonympäristön nykytilaa alueella. Rantayleiskaavan luontoselvityksessä oli tuotu esille kolmen uhanalaisen kovakuoriaislajin potentiaalisia elinympäristöjä Jylhäniemessä. Kyseisten lajien esiintymisen on todettu olevan mahdollista Jylhäniemessä, vaikkakin viimeisimmät havainnot kyseisistä hyönteislajeista on 1950- ja 1960-luvuilta. Nämä alueet oli osoitettu yleiskaavassa laajoina MY-aluevarauksina.

Ranta-asemakaavan luontoselvitys tuo esille samaisten lajien mahdolliset elinympäristöt. Yksityiskohtaisemman suunnittelutarkkuuden ansiosta mahdolliset elinympäristöt on pystytty rajaamaan huomattavasti kumotun yleiskaavan suunnittelutarkkuutta tarkemmin. Uhanalaisten kovakuoriaislajien esiintyminen on luontoselvityksessä todettu epävarmaksi. Kyseisten lajien mahdolliset elinympäristöt on kuitenkin pyritty jättämään kaavassa rakentamisalueiden ulkopuolelle.

Ranta-asemakaavaratkaisun yhtenä keskeisenä perustana on ollut pyrkimys keskittää kaavan rakentamisalueet mahdollisimman yhtenäiselle alueelle. Tällä tavoin on pyritty rajaamaan kaavan toteutumisen ja jo tapahtuneen rakentamisen yhteisvaikutus mahdollisimman suppealle alueelle. Vastaavasti koko Jylhäniemen etelä- ja kaakkoisranta on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Myös niemen koillisrannalle jää merkittävä yhtenäinen rakentamisesta vapaa alue.

Kaavan luontoselvityksessä 2001 on todettu, ettei Jylhäniemen rannoilla ole merkitystä selkävesilinnuston kannalta. Näkemystä tukee linnustoselvitys vuodelta 1996 (Linkola&Murto). Luontoselvityksen päivityksessä 2010 on tehty havainto pesivästä kalatiirasta ja selkälokista Jylhäniemen pohjoispuolisilla luodoilla. Vuoden 2013 luontoselvityksen täydennyksessä määritettiin Vähä-Vekunan kaakkoisosan edustan kivipaasien ja puustoisen luodon alue Jylhäniemen lähiympäristön potentiaalisimmaksi selkävesilinnuston pesimäalueeksi. Alueella havaittiin kolme paria selkälokkeja, useampi kalalokki sekä kuikkapariskunta. Vuoden 2013 luontoselvityksen täydennyksen yhteenvedossa todetaan, että tarkastelualueen länsipuolella, Matinojan venerannassa, sijaitsee satakunta kunnan venepaikkaa, joilta aiheutuu vesiliikennettä muun muassa useille saarimökeille. Vesiliikenteestä ja Vähä-Vekunan runsaasta loma-asutuksesta huolimatta Vähä-Vekunan edusta luotoineen ja kivipaaseineen osoittautui olevan selkävesilintujen suosiossa.

Ranta-asemakaavan toteutumisen myötä on mahdollista, että vesiliikenne lisääntyy ko. linnustoalueen läheisyydessä. Merkittävää liikenteen lisääntymisestä kaavan mukaisten rakentamisalueiden ja maankäytön toteutuminen ei kuitenkaan aiheuta. Vesiliikenteen lisääntymisen kannalta ei ole ratkaisevaa merkitystä, mihin osaan Jylhäniemeä rakentaminen sijoittuu. Voidaan arvioida, että osa Jylhäniemen uusien rakennuspaikkojen toteutumisesta aiheutuvasta vesiliikenteestä suuntautuu Luopioisten kirkonkylän suuntaan ja liikkuminen tulee tapahtumaan rakennuspaikkojen sijainnista riippumatta Vähä-Vekunan edustan potentiaalisen selkävesilinnuston pesimäalueen ohitse. Osa vesiliikenteestä kuitenkin suuntautuu kokonaan toisaalle tai muille Jylhäniemen rannoilla. Vekunan saarien vanhasta taajasta loma-asutuksesta johtuen vesiliikenne ei tule käytännössä suuntautumaan Vekunan saarien läheisille rannoille. Ranta-asemakaavan toteutuminen ei merkittävästi lisää vesiliikenteen määrää selkävesilinnustoalueilla varsinkin kun huomioidaan, että kyseisen selkävesilinnuston lähialueella sijaitsee tällä hetkellä noin 100 loma- tai pysyvää rakennuspaikkaa sekä kunnan Matinojan venevalkama-alue, jossa on satakunta venepaikkaa. Venevalkama-alueen aiheuttaman vesiliikenteen määrän voidaan arvioida jo yksistään olevan moninkertaista verrattuna tämän kaavan toteutumisen mahdollisesti aiheuttamaan vesiliikenteen määrään.

Kaavan luontoselvityksessä 2013 on arvioitu, että Jylhäniemen pohjoisrannalle mahdollisesti syntyvien muutaman rakennuspaikan ja niiden aiheuttaman veneilyliikenteen lisääntymisen nykyisestä ei voida arvioida olevan vaikutuksiltaan vähäistä suurempi alueen selkävesilintujen elinolojen tai lisääntymisen kannalta.

Voidaan arvioida, että kaava huomioi ja turvaa alueen luonnonympäristön arvot. Kaavan toteutuminen ei kokonaisuutena merkittävästi vaikuta Jylhäniemen tai sen lähiympäristön luonnonympäristön nykytilaan.

Maisema

Luonnonmaiseman kannalta ranta-asemakaavassa on ollut mahdollista keskittyä kumottua rantayleiskaavaa paremmin Jylhäniemen paikallisiin maiseman yksityiskohtiin. Luontoselvityksessä esille tuodut maisemallisesti paikallisesti arvokkaat avokallioalueet on huomioitu rakentamisen yksityiskohtaisessa sijoittelussa ja kaavamääräyksissä. Rakentamisalueet on osoitettu kaavassa siten, että luontoselvityksessä maisemallisesti arvokkaiksi todettujen Jylhäniemen koillisosan avokallioisten alueiden maisemankuva ei muutu. Jokainen kaavassa osoitettu rakennusala on harkittu maastossa siten, ettei kaavan mukaisesta rakentamisesta ole merkittävää vaikutusta luonnonmaisemaan myöskään arvokkaimpien alueiden ulkopuolella. Rakennusalojen sijoittelussa on pyritty hyödyntämään Jylhäniemen vaihtelevan maaston tarjoamat ominaispiirteet. (Rakennusalojen sijoittelu on esitetty yksityiskohtaisesti selostuksen kohdassa ***Korttelialueet 5.3.1***)

Kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa rakentamisen laatuun alueella ja rakentamisen ympäristöön sopeutumiseen. Kaavalla on määrätty, että rakentamisen tulee olla matalaa yksikerroksista ja että rakennusten harjansuunnan tulee olla rantaviivan suuntainen. Lisäksi kaikkien tonttien rantavyöhyke on osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi, jolla tulee säilyttää suojapuusto. Rantavyöhykkeen alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Edelleen kaavalla määrätään, että ranta-asemakaava -alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luonnonympäristöön ja maisemaan soveltuvia. Kirkkaita tai heijastavia pintoja on vältettävä.

Alueen maisemallisesti arvokkaimmat kohteet ympäristöstään esille nouseva avokalliojyrkänne (kuva 14.) sekä koillisosan niemekkeen osittain avokallioinen harjanne on osoitettu kaavassa viivamerkinnällä -**ma** (kuva 15.). Maisemallisesti arvokkaille kallioalueille ei ole osoitettu rakentamisalueita eikä muuta luonnonmaisemaa mahdollisesti muuttavaa maankäyttöä. Kaavalla määrätään, että ma- alueiden metsänhoidossa on säilytettävä riittävä puusto maisemaarvojen turvaamiseksi. Kaavassa on lisäksi annettu kallioalueiden säilymisen turvaava kaavamääräys, jonka mukaan ma- alueilla ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

Voidaan arvioida, että kaava huomioi ja turvaa alueen luonnonmaiseman arvot. Kaavan toteutuminen ei kokonaisuutena merkittävästi muuta Jylhäniemen luonnonmaiseman nykytilaa ja mahdolliset maisemaa muuttavat vaikutukset ovat paikallisia ja suppea-alaisia.

Kukkian Natura 2000 -verkostoon kuuluva vesialue

Kukkiajärven vesialue kuuluu osittain Natura 2000 -verkoston alueisiin. Kukkian Natura 2000 -alue muodostuu vesialueesta ja Kukkiajärven arvo perustuu sen luontotyyppiin; niukkaravinteiset järvet.

Kukkiajärven Natura-alueen kuvaus: ***Kukkiajärvi kuuluu Hauhon reittiin. Järvi on kirkasvetinen ja suhteellisen karu. Jylhät kalliorannat, lohkarikot ja kalliopaljastumat ovat luonteenomaisia. Veden laatu on erinomainen. Kukkia edustaa lähinnä järviruokotyyppiä järviluokittelussa. Vesikasvustoon kuuluu harvinaisuuksia, kuten ormio ainoalla maamme esiintymispaikallaan sekä raani, harvinainen kirkkaiden vesien kasvi. Kukkiajärvi on eräs Pohjois-Euroopan edustavimpia vesikasvijärviä, varsinkin pohjaversokasvillisuus on hyvin runsas. Vesikasvien kokonaislajimäärä on poikkeuksellisen korkea. Kohteeseen kuuluu myös valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelman sisältyvä 146 ha:n alue.***

Natura-alueen suojelutilanne ja toteutuskeinot: ***Suojelun toteutuskeino rantojensuojeluohjelma-alueella on luonnonsuojelulaki*** (jonka osalta suojelu on jo toteutettu). ***Muualla suojelun kohteena on ainoastaan Kukkiajärven vesialue, jonka suojelu perustuu vesilakiin. Virkistyskäyttöön, kalastukseen tai metsästykseen ei tule rajoituksia.***

Natura-alueen luontodirektiivin luontotyypit(%): ***Niukkaravinteiset järvet, joissa runsaasti pohjaversoiskasvillisuutta (100%).*** Natura-alueen lintudirektiivin liitteen 1 linnut: ***kalatiira, kuikka***. Natura-alueen muuta lajistoa: ***ormio, raani***

Ympäristöministeriön muistion (Natura 2000 -verkoston tavoitteet, oikeusvaikutukset ja toteuttaminen. Helsinki 2000) sisävesialueita koskevan osan mukaan luontotyyppien suojelutavoite

on vesistön laadun ja vesitalouden säilyttäminen niin, että luontotyypille ominaiset lajit säilyvät. Luontotyypin suojelutavoitteet eivät estä haja-asutusluonteista rakentamista rannoille, mikäli siihen on muutoin maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset.

Suunnittelualueen ranta-alueet rajoittuvat Natura 2000 -alueeseen kuuluvaan vesialueeseen. Kaavalla on osoitettu yhteensä kahdeksan omarantaista uutta lomarakennuspaikkaa Kukkian Natura 2000 -verkostoon kuuluvan vesialueen rannalle.

Valtioneuvoston asetus 157/2017 määrittelee yksityiskohtaisesti haja-asutusalueen rakennuspaikkojen jätevesipäästöjen enimmäisrajat, eli nykyisin vesistön kannalta kestävälle päästötasolle on olemassa raja-arvot. Ranta-asemakaavassa Jylhäniemeen osoitetut tontit sopivat tonttien suuren pinta-alan ja maasto-olosuhteiden puolesta hyvin tonttikohtaisen jätevesien käsittelyn järjestämiseen. Kaavan mukaisten tonttien rakentuminen ei siten tule aiheuttamaan merkittävää haitallista jätevesikuormitusta Natura 2000 -verkostoon kuuluvalle vesialueelle eikä kaavan mukainen rakentaminen vaaranna vesialueen arvokasta luontotyyppiä.

Ranta-asemakaava lisää vesialueen rakentamisen kokonaismäärää varsin vähän eikä lisärakentaminen siten aiheuta muitakaan merkittäviä välillisiä vaikutuksia (esim. lisääntyvä vesiliikenne) Natura 2000 -verkostoon kuuluvalle Kukkiajärven vesialueelle nykytilanteeseen verrattuna.

Kukkiajärven harvinaiseen vesikasvustoon kuuluvaa ormiota esiintyy kaavan luontoselvityksen päivityksen mukaan Urho Mäkirinnan ja Riikka Kettusen selvityksiin perustuen jonkin verran ainoastaan Jylhäniemen kaakkoiskärjen edustan vesialueella. Muut lähimmät ormion esiintymisalueet ovat Jylhäniemen luoteispuolella kunnan venevalkamarannalla sekä Ansiolahden Kouvonkärjen alueella. Ormion mahdollisen Jylhäniemen kaakkoiskärjen edustan esiintymisalueen puolesta kaavassa osoitetut uudet lomarakennuspaikat on sijoitettu edullisesti Jylhäniemen muille rannanosille. Voidaan arvioida, ettei kaavan toteutumisen aiheuttama rakentaminen ja vesiliikenteen lisäys vaikuta merkittävästi Ormion esiintymiseen.

Ranta-asemakaavan toteutuminen ei todennäköisesti merkityksellisesti heikennä Kukkiajärven Natura-alueen luontotyyppiä ” Niukkaravinteiset järvet, joissa pohjaversoiskasvillisuutta” eikä siten ole tarpeen laatia luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista vaikutusten arviointia.

5.4.3 Yhdyskuntarakenne

Luopioisten kunnan rantayleiskaavan kumoutuminen ja kumoamispäätöksen perustelut ovat vaikuttaneet siihen, että ranta-asemakaavan uudet tontit on pyritty osoittamaan mahdollisimman yhtenäisesti jo rakentuneiden rakennuspaikkojen yhteyteen, jolloin rakentamisesta vapaita yhtenäisiä rannanosia säilyy mahdollisimman paljon.

Rakentamisalueet on keskitetty pääosin yhtenäisesti emätilasta erotettujen vanhojen rakennuspaikkojen yhteyteen ja muutoinkin siten, että kaavalla turvataan riittävien rakentamisesta yhtenäisesti vapaiden rannanosien säilyminen. Kaavan uudet loma-asuntokorttelit 2-5 on sijoitettu emätilasta lohkottujen vanhojen loma-asuntotonttien yhteyteen. Korttelin 6 kaksi uutta tonttia on sijoitettu hieman erilleen muista rakentamisalueista huomioiden Jylhäniemen koillisrannan luonto- ja maisema-arvot. Korttelin 6 tonttien sijoittelussa on luonto- ja maisema-arvojen turvaamisen lisäksi jätetty Jylhäniemen koillisrannalle jokamiehenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen (esim. rantautumiseen) riittävän laaja yhtenäinen rakentamaton rannanosa.

Kaavalla turvataan Jylhäniemen etelä- ja kaakkoisosaan Kukkian olosuhteissa huomattavan laajan noin 1,4 km pitkän yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannanosan säilyminen. Myös Jylhäniemen koillisosan 0,54 km:n pituinen rakentamaton mantereen rannanosa ja rakentamaton pieni saari (rantaviivaa 0,11 km) muodostavat merkittävän jokamiehenoikeudella käytettävissä olevan yhtenäisen rakentamisesta vapaan kokonaisuuden.

Uusien tonttien toteuttamisessa voidaan hyödyntää olevia tieyhteyksiä ja uusien teiden rakentamistarve kaavan toteuttamiseksi jää vähäiseksi eikä yhdystielle 3222 ole tarvetta rakentaa uusia liittymiä.

Voidaan arvioida, että kokonaisuutena kaavalla osoitetut uudet loma-asuntojen korttelialueet tukeutuvat hyvin ranta-alueelle jo muodostuneeseen yhdyskuntarakenteeseen ja kaavalla turvataan riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rannanosien säilyminen.

5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Jylhäniemen pohjoisrannalla sijaitsee kolme vanhaa lomarakennuspaikkaa. Kaavan vaikutusalueella Jylhäniemen pohjoispuolella ja eteläpuolella on paljon vanhaa ranta-asutusta. Lähimmät vastarannan vanhat rakennuspaikat sijaitsevat Vähä-Vekunan saaressa n. 150 m etäisyydellä ja Iso-Vekunan saaressa n. 200 m etäisyydellä Jylhäniemen rannasta. Jylhäniemen eteläpuolisen Ansiolahden rannan vanhat rakennuspaikat sijaitsevat lähimmillään lahden länsiosassa n. 150 m etäisyydellä, lahden keskiosassa n. 260 m ja lahden itäosassa n. 220 m etäisyydellä Jylhäniemen rannasta.

Ranta-asemakaavalla osoitettu uusi rakentaminen on keskitetty mahdollisimman yhtenäisesti jo rakentuneiden rannanosien yhteyteen Jylhäniemen pohjoisrannalle. Kaavan toteutumisesta aiheutuvien mahdollisten sosiaalisten vaikutusten voidaan arvioida kohdistuvan eniten Jylhäniemen pohjoisrannan vanhoihin rakennuspaikkoihin ja Vekunan saarien vanhoihin rakennuspaikkoihin.

Tarkasteltaessa kaavan sosiaalisia vaikutuksia kaavassa osoitettu uusi lomarakentaminen, kuten uusi rakentaminen yleensäkin, saattaa aiheuttaa kaavan vaikutusalueen nykyisissä asukkaissa epäluuloja ja pelkoja häiriötekijöiden lisääntymisestä. Kaavan toteutumisen vaikutukset voidaan nähdä myös positiivisena alueen sosiaalista elämää rikastuttavana mahdollisuutena.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

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

5.4.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavan rakennusoikeuden määrittäminen perustuu emätilaperiaatteen ja ns. Etelä-Savon liiton rantaviivan muuntomallin noudattamiseen. Vastaavia periaatteita on pääpiirteissään noudatettu Luopioisten rantayleiskaavan kumoutumisen jälkeen Kukkian vesistöaltaalle laadituissa ranta-asemakaavoissa. Nämä viimeisimmät kaavat ovat keskenään vertailukelpoisia ja niiden suunnittelu- ja mitoitusperusteet keskenään tasapuolisia. Ennen Luopioisten rantayleiskaavaa Kukkian vesistöaltaalle laadittuihin kaavoihin ja ilman kaavasuunnittelua tapahtuneeseen rakentamiseen verrattuna tämän kaavan rakennuspaikkojen keskimääräisen mitoituksen voidaan arvioida olevan alhaisempi, eikä tasapuolisuutta saavuteta tonttien rantaviivan pituuteen suhteutetun lukumäärän osalta.

Tällä ranta-asemakaavalla määritetään Vilppula emätilan nykytilanteessa rakentamattomien ranta-alueiden rakennusoikeus. Ranta-asemakaavalla ei siten ole välitöntä vaikutusta muiden emätilojen alueiden rakentamismahdollisuuksiin.

Kaavalla ei vaikeuteta muiden maanomistajien mahdollisuutta hyödyntää rata-alueitaan vastaavanlaisella rakentamistehokkuudella ominaisuuksiltaan samankaltaisilla rannoilla Kukkian vesistöaltaalla tai muualla Pälkäneen kunnassa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

AM/s

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueen olemassa olevat rakennukset ja ympäristö on pyrittävä säilyttämään alueen luonteelle ominaisena. Korjaus- ja lisärakentamisessa tulee noudattaa alueen rakentamistapaa. Lähtökohtana maankäytölle on alueen kulttuurihistoriallisten piirteiden kuten vanhan rakennuskannan ja pihan rakenteiden ja historiallisten piirteiden säilyttäminen.

RA

Loma-asuntojen korttelialue.
Kullekin tontille saa sijoittaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 m², josta loma-asunnon ja saunojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Loma-asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä, talousrakennusten vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 15 metriä.

M

Maa- ja metsätalousalue.

M-1

Maa- ja metsätalousalue, jolla puusto tulee säilyttää.
Alueella ei saa suorittaa puiden kaatamista eikä kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueen metsänhoidossa ja muussa maankäytössä tulee huomioida lehtokasvillisuuden säilyminen.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

4 **Korttelin numero.**

2 **Ohjeellisen tontin numero.**

I **Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun.**

+96,0 **Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden loma-asuinrakennuksen sekä sauna- ja talousrakennuksia.

sa **Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruisen saunan.**
Saunarakennuksen katettujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m².

as **Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 220 m² suuruisen asuinrakennuksen.**

t/80 **Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden talousrakennuksen.**
Kauttaviivan oikealla puolella oleva luku osoittaa rakennuksen enimmäiskerrosalan.

t-1/30 **Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitetun talousrakennuksen.**
Kauttaviivan oikealla puolella oleva luku osoittaa rakennuksen enimmäiskerrosalan.

Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.
Alueella tulee säilyttää suojapuusto. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

Ohjeellinen loma-asuinrakennuksen paikka ja rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

ajo **Ajoyhteys.**

ajo **Ohjeellinen ajoyhteys.**

ma **Maisemallisesti paikallisesti arvokas alue.**
Alueen metsänhoidossa on säilytettävä riittävä puusto maisema-arvojen turvaamiseksi. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

mp **Maisemallisesti paikallisesti arvokas peltoalue.**
Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista. Alue tulee pyrkiä säilyttämään avoimena peltoalueena.

Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

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

RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena.

Korttelialueiden vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan määräysten mukaisesti.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavan mukaiset rakentamisalueet voidaan toteuttaa kaavan voimaan tulon jälkeen maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaan.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 29.5.2018

YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY PIRKANMAA

Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK)

YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY