PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOINEN

VOHLISAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee korttelia 201, lähivirkistysaluetta, retkeily- ja ulkoilualuetta, venevalkama-aluetta ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pälkäneen kunnan Luopioisten kirkonkylän korttelit 201, 221, 222 ja 223, lähivirkistysaluetta, venevalkama-aluetta, yleistä pysäköintialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, katualuetta ja vesialuetta.

KAAVASELOSTUS, *30.01.2019*

Kaavoituksen vireilletulo: kaavoituskatsaus 2009
Kaavaehdotus: 11.10.2018 §203
Kunnanvaltuusto:
Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.9.2018
Liite 2	Luontoselvitys 25.11.2010
Liite 3	Luontoselvitys 11.1.2011
Liite 4	Liito-oravaselvitys 22.8.2011
Liite 5	Luontoselvitys 2018
Liite 6	Luonnosvaiheen palauteraportti 7.11.2011
Liite 7	Hannu Alénin vastine Pälkäneen seudun ympäristöyhdistyksen kaavaluonnoksesta antamaan mielipiteeseen 11.9.2011
Liite 8	Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
Liite 9	Asemakaavan seurantalomake
Liite 10	Kaavakartta määräyksineen 1:2000

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia, gsm 040 5576086

1. TIIVISTELMÄ

1.1. Kaavaprosessin vaiheet

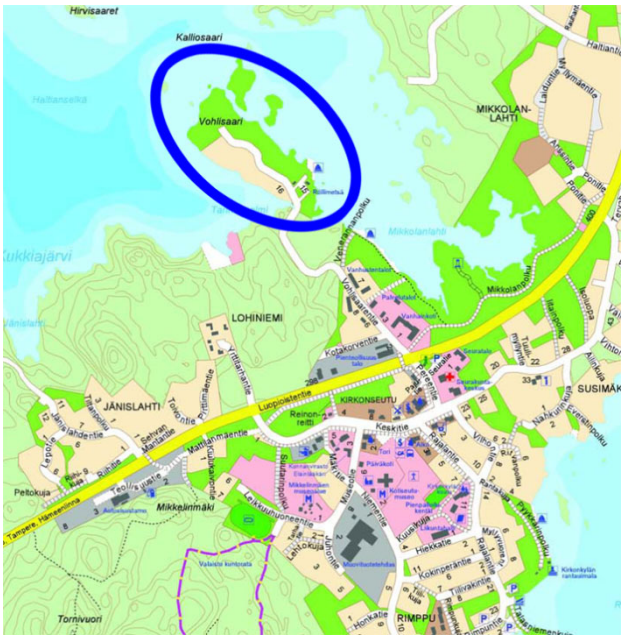
Asemakaavamuutos on tullut vireille kunnanhallituksen aloitteesta ja se on ollut esillä vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa. Kaavoitus käynnistyi toukokuussa 2009. Kaavaluonnos valmistui 13.1.2011 ja oli nähtävänä 3.2.-10.3.2011 välisenä aikana. Kaavahanke keskeytyi ja sitä jatkettiin vuonna 2018. Kaavaehdotus oli nähtävänä 24.10.-23.11.2018.

1.2. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pysyvän asuminen sijoittuminen Vohlisaareen muuttamalla nykyinen loma-asuntojen korttelialue asuinpientalojen korttelialueeksi ja selvittämällä asuinrakentamisen mahdollisuuksia muualla suunnittelualueella.

1.3. Suunnittelualueen laajuus ja sijainti

Suunnittelualueen laajuus on 7,2 ha.



Suunnittelualue sijaitsee Luopioisissa, Kukkiajärven rannalla, Kirkonkylän pohjois-osassa noin 700m Luopioistentieltä pohjoiseen.

1.4. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 2075 kem².

1.5. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Yleistä

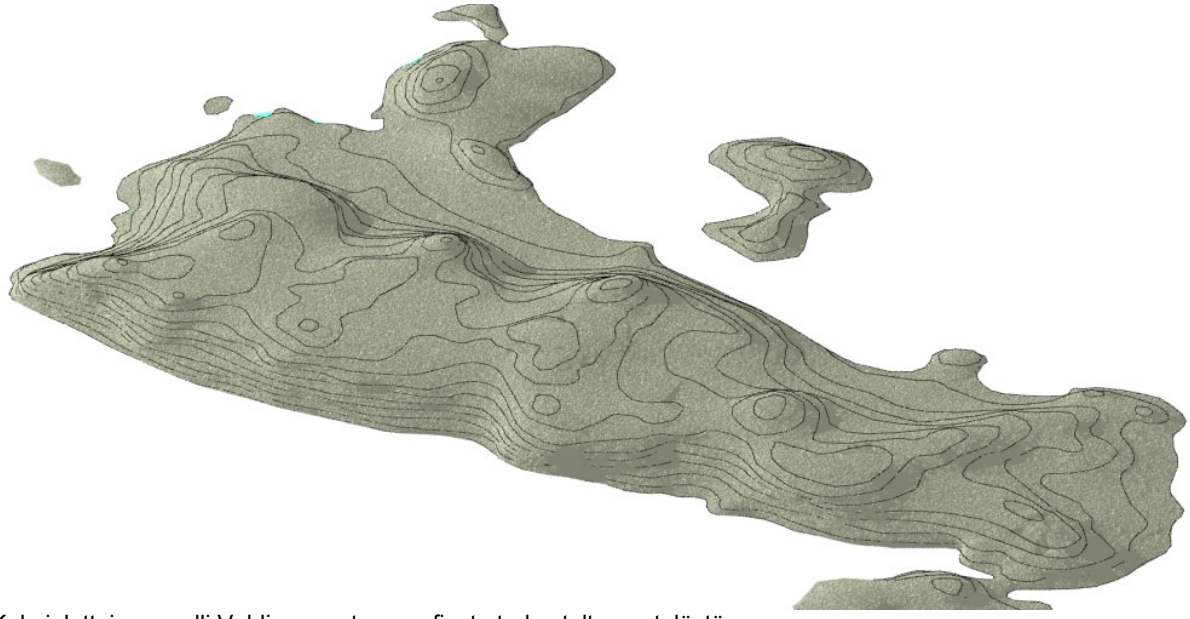
Vohlisaari on noin 500 metriä pitkä ja 150 metriä leveä saari Luopioisissa kirkonkylän pohjoispuolella. Saaren erottaa mantereesta hyvin kapea vesiuoma Tarinansalmi.

Saaren keskikohdalla kulkee hiekkapäällysteinen tie. Tien länsipuolella on 6 loma-asuntoa. Saaren pohjoiskärjessä on kunnan omistama sauna.

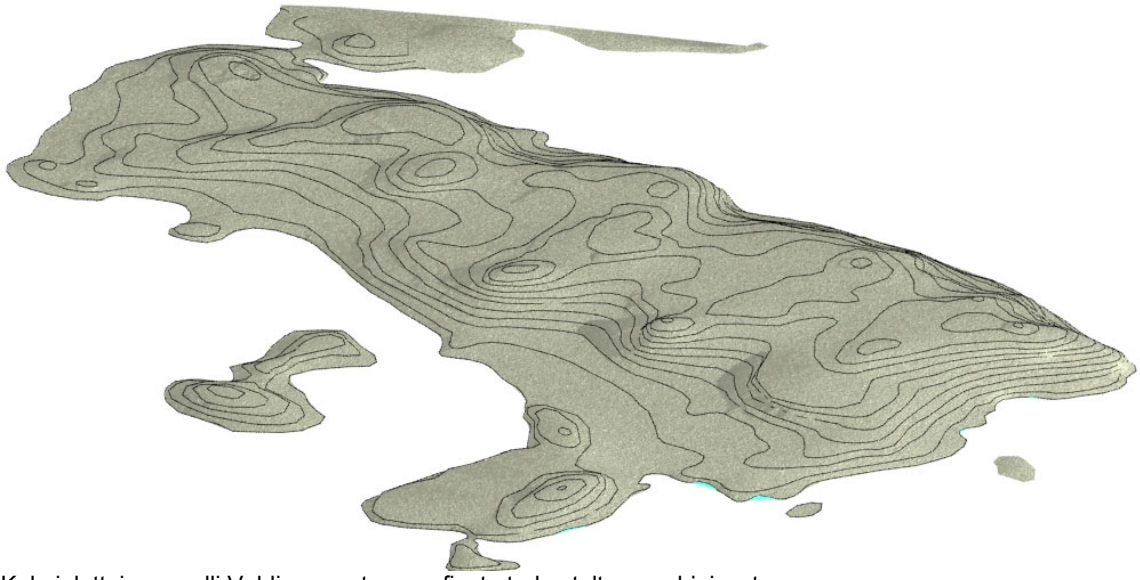
Tarinansalmi.

Saaren keskellä kulkeva hiekkatie.

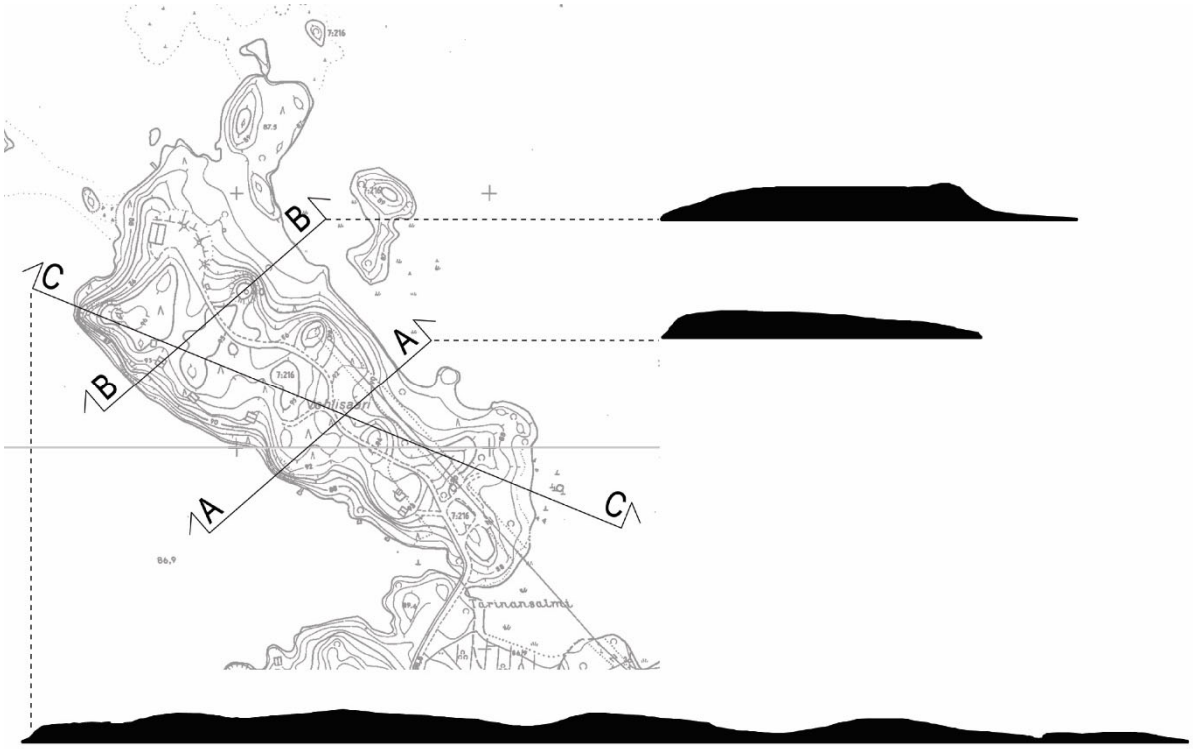
Saaren länsiosa on kallioinen, jyrkkärinteinen ja mäntyvaltaista kangasmaastoa, itäosa sen sijaan alavaa ja lehtipuuvaltaista rehevää maastoa. Länsiosan ranta on kallioinen ja karun kivikkoinen. Itäosan ranta on puolestaan maaperältään pehmeä ja runsaskasvuinen. Itäosan pikkusaarien ja pääsaaren välisiin vesialueisiin on muodostunut vesijättöä.



Kolmiulotteinen malli Vohlisaaren topografiasta tarkasteltuna etelästä.



Kolmiulotteinen malli Vohlisaaren topografiasta tarkasteltuna pohjoisesta.



Maaston poikkileikkaukset.

Länsirantaa.

Itärantaa.

Röllipeikon rakennelmien jäänteitä.

Alue on 1970- ja 1980-luvulla ollut Röllipeikko-tv-sarjan kuvauspaikkana. Alueella kävi runsaasti päiväkoti- ja kouluryhmiä tutustumassa alueeseen. Nyt rakennelmat ovat heikkokuntoisia ja Pälkäneen vapaa-aikalautakunta on päättänyt purkaa ne pois.

2.2. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kuusi 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alkupuolella rakennettua Pälkäneen kunnan omistamaa vuokrattavaa loma-asuntoa sekä sauna-rakennus. Loma-asunnot on rakennettu työllisyystöinä ja niitä on vuokrattu vuoden kestävällä vuokrasopimuksella kerrallaan.

Loma-asuntoja ei ole tarkoitettu talvikäyttöön. Kesäaikana ne ovat olleet aktiivikäytössä.

Kunnan sauna on ympärivuotisessa käytössä. Vilkkainta käyttö on kesäaikaan.

Kunnan omistama vuokramökki/ 1. mökki etelästä.

Kunnan omistama vuokramökki/ 2. mökki etelästä.

Kunnan omistama vuokramökki/ 3. mökki etelästä.

Kunnan omistama vuokramökki/ 4. mökki etelästä.

Kunnan omistama vuokramökki/ 5. mökki etelästä.

Kunnan omistama vuokramökki/ 6. mökki etelästä.

Kunnan sauna.

Kunnallistekniikka

Vohlisaaressa ei ole kunnallistekniikkaa. Kunnallistekniikka ulottuu läheiselle asuinalueelle alle 500 metrin päähän suunnittelualueen rajasta. Luopioisissa sijaitsee oma jäteveden puhdistamo kylän eteläosassa.

Virkistyskäyttö

Venevalkama.

Virkistyskäyttöä Vohlisaarella on erityisesti ollut kunnan saunan ja venevalkaman osalta. Kunnalla on Vohlisaaren itärannalla 30 venepaikkaa, joista oli vuokrattuna vuonna 2009 neljä. Vohlisaaresta veneillään lähinnä pohjoispuolisella Haltian selällä. Mahdollista on myös päästä veneellä kauemmaksi Kukkiajärven eteläosiin. Merkittyjä venereittejä ei ole.

Luopioisiin on laadittu virkistysrantatarkastelu vuonna 2007 Rajalanniemen asemakaavoituksen yhteydessä. Selvityksen mukaan (Rajalanniemen asemakaava huomioiden) nykyinen asemakaavatilanne Luopioisissa on seuraava:

Virkistysrantaa	2790 m	68%
Rakennettua rantaa	1310 m	32%
Yhteensä	4100 m	

Palvelut

Luopioisten kirkonkylän palvelut ovat korkeintaan alle 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Liikenne

Kulku Vohlisaaren on Luopioistentieltä Vohlisaarentietä pitkin. Vohlisaarentien varrella lähellä Luopioistentietä sijaitsee vanhainkoti, palveluasuntoja ja vanhusten asuntoja sekä rivitaloasumista.

Vohlisaarentie on päällystämätön, mutkitteleva, kapea tie. Tie on luonteeltaan sellainen, että ajonopeudet ovat hyvin pieniä ja liikenneturvallisuus on sen vuoksi hyvä.

Luopioistentien liittymässä on liikenneturvallisuutta parantava saarekkeellinen suojatie ja näkyvyys risteyksessä on hyvä.

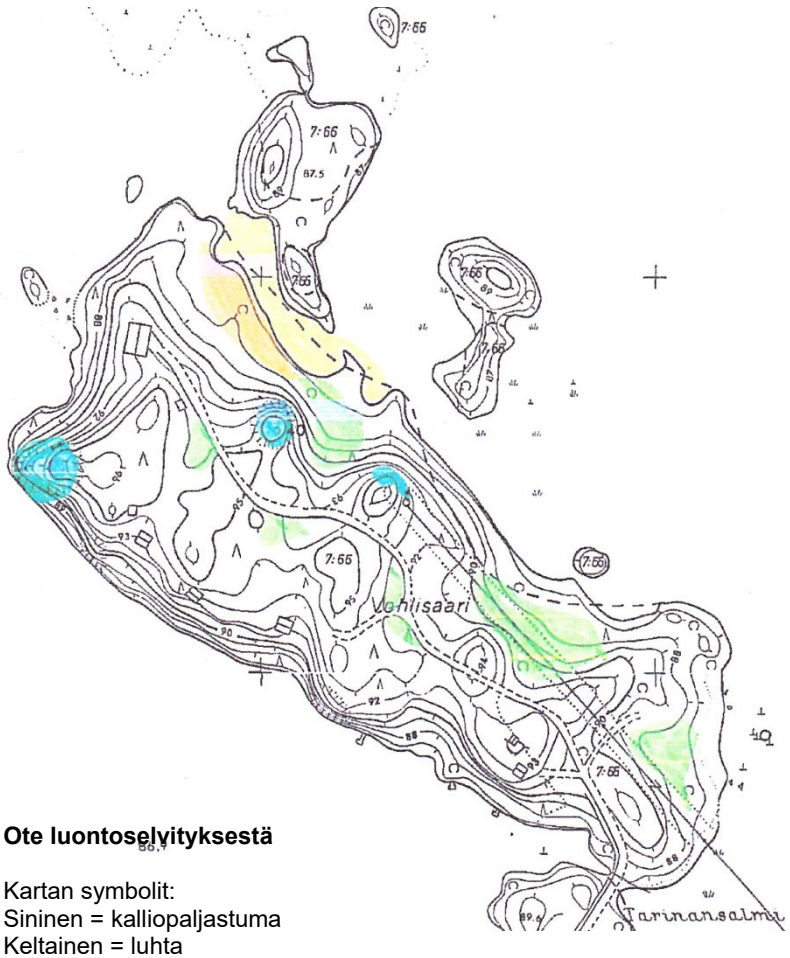
Näkymä Luopioistentieltä länteen. Oikealle lähtee Vohlisaarentie. (kuva: GoogleMaps)

Vohlisaarentie.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on Pälkäneen kunnan omistuksessa.

2.3. Luonnonympäristö ja maisema

Alueelle laadittu luontoselvitys



Ote luontoselvityksestä

Kartan symbolit:
Sininen = kalliopaljastuma
Keltainen = luhta
Vihreä = lehtokasvillisuutta
Oranssi = tervaleppävaltainen alue

Vohlisaareen on laadittu luontoselvitykset vuosina 2010 ja 2011. Luontoselvitys tarkistettiin vuonna 2018. Erikseen on selvitetty liito-oravat.

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei sijaitse laissa mainittuja erityisen tärkeitä tai suojeltuja luontotyyppejä eikä sieltä ole tavattu uhanalaisia tai muutoin merkittäviä eliölajeja.

Saaren länsiosa on pääosin mäntyvaltaista kuivaa kangasmetsää. Länsiosan pohjoispäässä on maisemallisesti arvokas avokallio.

Saaren itäosa on lehtipuuvaltainen. Lahopuun osuus on varsin vähäinen. Itärannan lehtipuuvaltainen osa saattaisi soveltua pikkutikan elinympäristöksi. Valkoselkätikalle alue yksinään on liian pieni elinympäristöksi.

Vohlisaaren ja sen koillispuolen pikkusaaren väliin on muodostunut vesijättöä.

Linnustoon kuuluu tavanomaisia metsälajeja.

Vohlisaaren itäpuolella sijaitseva Karvianlahti on kasvillisuudeltaan rehevää ja lintuvesityyppinen.

Maaperä on pääosin savimoreenia. Länsipuolella kallio on monin paikoin lähellä pintaa, muutamia avokallioitakin löytyy ja itäpuolella maaperä on rantaa kohden enenevässä määrin pehmeää.

Luontoselvityksessä on huomioitu erikseen avokalliot, lehdot, tervaleppävaltainen metsä ja luhta. Luontoselvityksessä ei ole annettu erityisiä ohjeita tai suosituksia näiden alueiden huomioimiseksi maankäytön suunnittelussa.

Saaren länsipuolen kuivaa kangasmetsää.

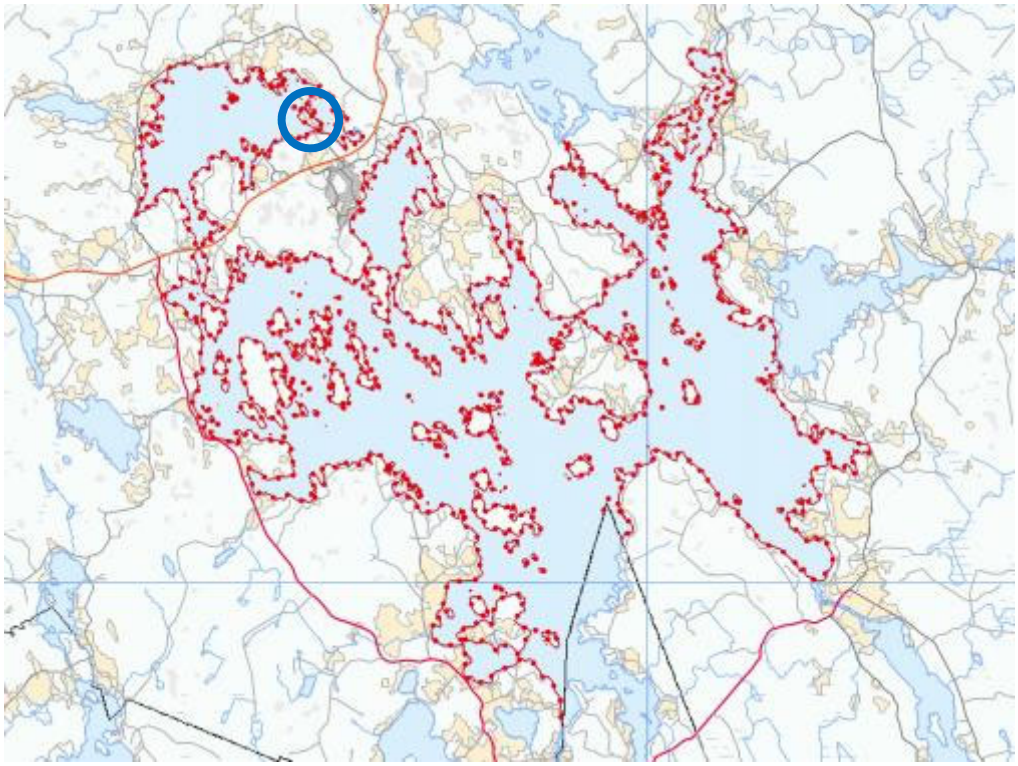
Saaren itäpuolen lehtipuuvaltaista metsää.

Luhta ja oikealla tervaleppävaltainen metsä.

Itärantaa.

Natura-alue

Vohlisaari sijaitsee Kukkiajärven pohjoisosassa. Kukkiajärvi kuuluu Natura 2000-verkostoon. Natura-alueen pinta-ala on 3871 hehtaaria. Luontodirektiivin (92/43/ETY) määrittelemä Kukkiajärven luontotyyppi on niukkaravinteiset järvet, joissa on runsaasti pohjaversokasvillisuutta.



Kukkiajärven Natura-alue kokonaisuudessaan ja Vohlisaaren sijainti alueella.

Luontodirektiivin luontotyypeistä Natura-alueella esiintyy niukkaravinteisia vesiä, kasvipeitteisiä silikaattikallioita, kallioiden pioneerikasvillisuutta sekä boreaalisia lehtoja. Luonnonsuojeluasetuksen liitteen 4 lajeista alueella on tavattu ainakin selkälokki, kuikka, kalatiira sekä kasveista ormio. Järvi on Pohjois-Euroopan edustavimpia vesikasvijärviä. Se on merkittävin niukkaravinteinen järvi Pirkanmaan Natura 2000 alueilla.

Luonnonsuojeluasetuksen liitteen 4 lajeista alueella on tavattu ainakin selkälokki, kuikka, kalatiira sekä kasveista ormio.

Laaditun luontoselvityksen mukaan Vohlisaaren rannat aivan pohjoiskärkeä lukuun ottamatta eivät sovellu pohjaversoiskasvillisuudelle, johtuen länsirannan kivisyydestä sekä itäpuolen runsaasta kelluslehti- ja ilmaversoiskasvistosta. Karvialahdella järven pohjaa peittää paikoin paksu perifytonkerros johtuen heikosta veden vaihtuvuudesta. Tämä heikentää merkittävästi ormion ja muiden pohjaversoislajien elinmahdollisuuksia Karvialahdella. Dominoivaa Isoëtes-Pilularia-tyypin pohjaversoiskasvillisuutta esiintyy Vohlisaaren ympäristössä Karvialahden ja Kivisenlahden erottavan niemen etelärannalla, noin 50 metrin etäisyydellä rannasta uistinvitakasvuston ulkopuolella sekä niemen kärjen edustalla olevien kahden pikku saaren tienoilla.

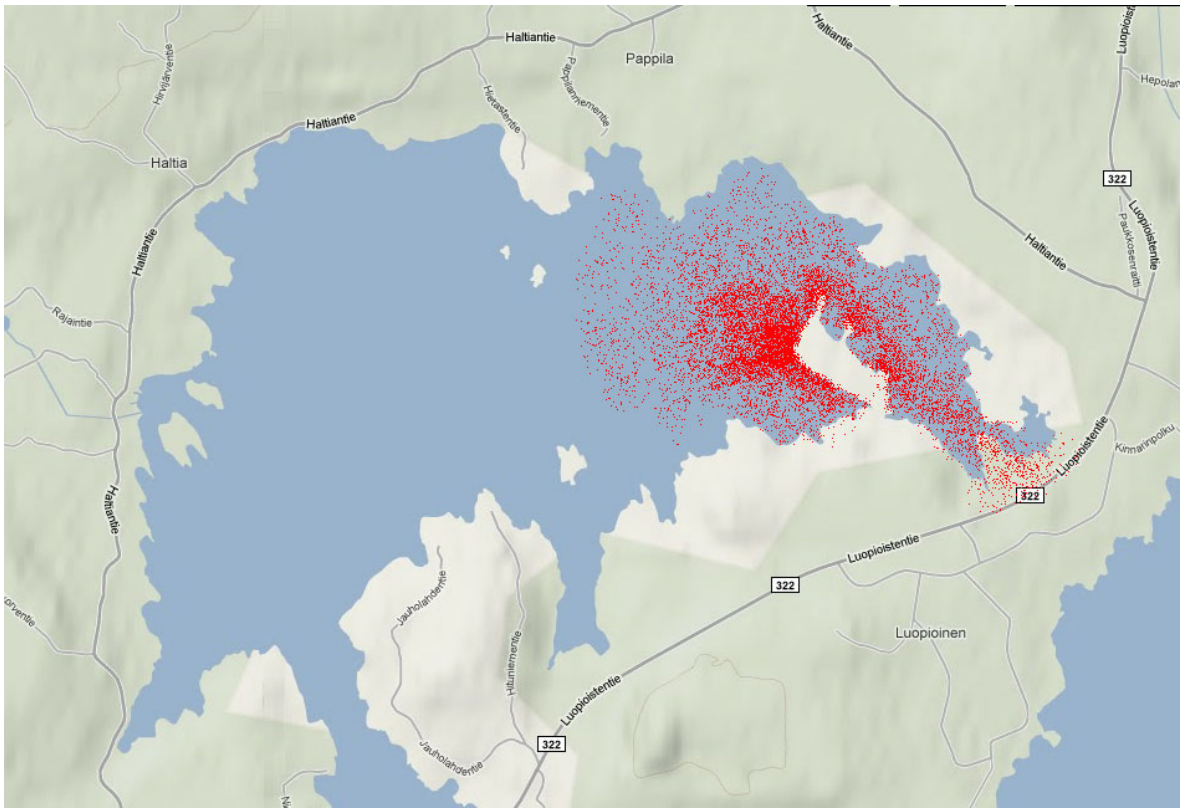
Ormio on luonnonsuojelulain 46§:ssä tarkoitettu luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 4 mainittu Suomessa uhanalainen laji. Ormio ei ole kuitenkaan ollut perusteena Kukkiajärven liittämiselle Natura 2000-verkostoon.

Suunnittelualueelle tehdyn luontoselvityksen mukaan Natura 2000-luontotyypin ”Karut kirkasvetiset järvet/ niukkaravinteiset järvet, joissa on runsaasti pohjaversoiskasvillisuutta” tyypillisestä lajistosta suunnittelualueen rannoilla esiintyvät pullosara ja järviruoko.

Selkälokki kuuluu lintudirektiivin (79/409/ETY) liitteen I lajeihin, joiden elinympäristöjä on suojeltava erityistoimin. Alueen suojelukeinoksi on osoitettu vesilaki ja rantojensuojeluohjelmaan kuuluvalla alueella luonnonsuojelulaki.

Pirkanmaan Natura 2000 verkoston hoidon ja käytön yleissuunnitelman mukaan Kukkiajärvellä suojelu toteutetaan luonnonsuojelulailla, vesilailla, rakennuslailla ja maankäytön keinoin.

Maisema



Vohlisaaren merkitys järvimaisemassa. Värin intensiteetti ja laajuus kuvastavat, kuinka hyvin alueen osa näkyy maisemassa ja kuinka laajalle alueelle.

Vohlisaari sijaitsee Kukkiajärven pohjoisosassa, Haltianselän itäpuolella. Vohlisaari rajaa Mikkolanlahtea. Haltianselän rannat ovat melko rikkonaiset ja järvellä on lukuisia niemiä, saaria ja luotoja.

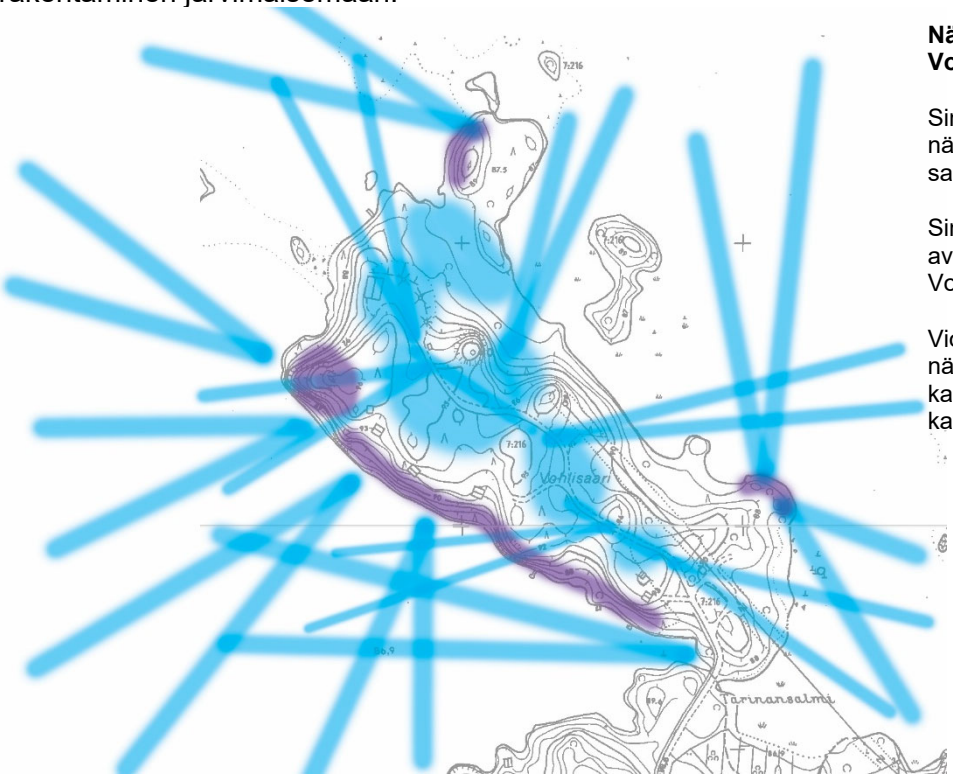
Näkymä luoteiskulman kalliolta kohti länttä.

Järvimaisemassa merkittävimmät ovat saaren luoteisosa, jossa sijaitsee kallioinen mäki, pohjoisranta ja koilliskulman niemi. Ne näkyvät avoimesti länteen Haltianselälle ja niiltä on myös saaren parhaimmat näkymät järvimaisemaan.

Saaren länsipuolen kalliorannat näkyvät viistosti järvenselälle ja suoraan vastakkaiselle rannalle. Myös niiltä avautuu avoimesti näkymiä Haltianselälle. Haltianselän suunnalta nähtynä viisto näkymä, saaren luoteiskulman korkea kallio ja vastarannan läheisyys rajaavat maisemaa siten, että länsiranta jää maisemallisesti suojaisempaan paikkaan verrattuna saaren pohjoisosaan.

Saaren itäosa on huomattavasti rikkonaisempi ja topografialtaan matalampi kuin länsiosa. Länsiosassa on pääsaareen lähes yhteen kasvanut pienempi saari sekä kaksi pienempää niemeä, jotka ovat vastakkaisen rannan, Mikkolanlahden ja Luopioistentien suunnalta nähtynä merkittävimmät näkymät saareen. Vastaavasti näiltä alueilta on merkittävimmät näkymät vastarannalle ja Mikkolanlahteen.

Kokonaisuudessaan Vohlisaari sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla. Alueella ei ole kuitenkaan sellaista erityistä maisemallista merkitystä, joka estäisi alueen käyttämisen rakentamiseen, kun otetaan huomioon alueen sijainti Luopioisten kirkonkylän yhteydessä. Paikalliset olot, näkymät ja maastonmuodot huolellisesti huomioiden on mahdollista sopeuttaa uusi rakentaminen järvimaisemaan.



Näkymäkartoitus Vohlisaaresta

Siniset viivat = näkymät Vohlisaaresta ja saaren sisällä

Siniset alueet = avoimet näkymäalueet Vohlisaaren sisällä

Violetti = näkymien katsomisen kannalta edullisimmat paikat

Näkymä tieltä kohti saaren pohjoisosaa.

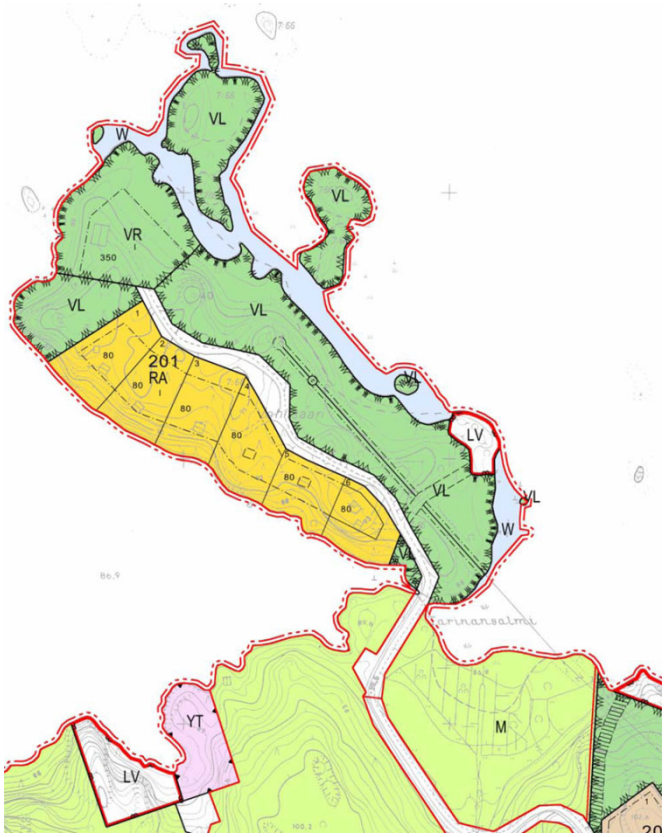
Saaren sisäisten näkymien kannalta merkittävin on saaren keskiosa, missä on tien suuntaisia näkymiä sekä tieltä ympäröivään järvimaisemaan avautuvia näkymiä.

Näkymä tieltä länteen järvelle.

Näkymä Tarinansalmesta Mikkolanlahteen.

2.4. Suunnittelutilanne

Asemakaava

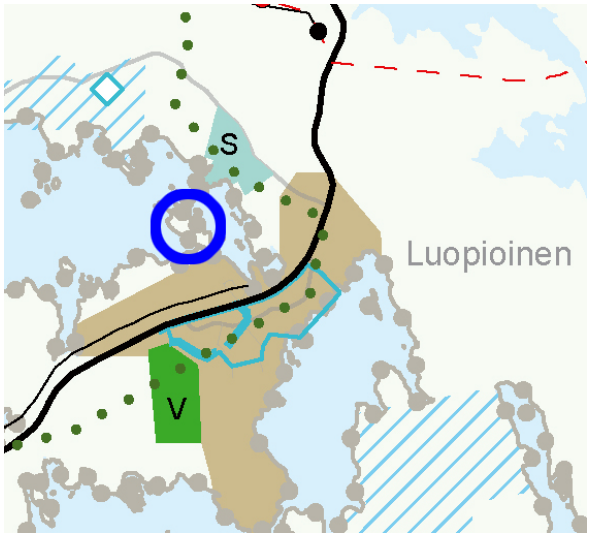


Asemakaava on vahvistettu Hämeen ympäristökeskuksessa 2.10.1992. Siinä alueen länsiosaan on osoitettu kuuden tontin käsittävä loma-asuntojen korttelialue (RA). Saaren pohjoisosaan on osoitettu retkeily- ja ulkoilualue (VR) ja saaren itäosaan venevalkama-alue (LV). Muilta osin saari on kokonaisuudessaan osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Saareen länsiosaan on merkitty olemassa oleva sähkölinja. Muutamia vesialueita (W) on otettu mukaan kaava-alueeseen saaren länsipuolella.

Yleiskaava

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

Maakuntakaava



Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt vuonna 2017. Siinä suunnittelualueelle ei ole osoitettu maankäytön varauksia. Luopioisten kirkonkylää koskeva taajamatoimintojen alue ulottuu Vohlisaaren mantereesta erottavaan Tarinasalmeen saakka.

Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja ne tulee osoittaa yksityiskohtaisessa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Kukkiajärvelle on maakuntakaavassa osoitettu Natura-alueen rajaus.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Vohlisaaren asemakaavoituksessa huomioitavia valtakunnallisia tavoitteita ovat seuraavat:

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Pohjakartta
Pohjakartan on hyväksynyt Valkeakosken kaupungingeodeetti Juha Mäkinen 28.5.2009.

Rakennusjärjestys
Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos on tullut vireille kunnanvaltuuston aloitteesta ja ollut esillä vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa. Pälkäneen kunta on todennut, että vuonna 1992 laadittua asemakaavaa on tarpeen muuttaa.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset
Keskeisinä osallisina voidaan pitää seuraavia:

- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pälkäneen rakennuslautakunta
- Pälkäneen tekninen lautakunta
- Pälkäneen ympäristölautakunta
- Aitoon kalastuskunta

Vireilletulo
Asemakaavamuutos on ollut esillä vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Hankkeesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 1.12.2010.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute
Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 3.2.-10.3.2011 väliseksi ajaksi. Luonnoksesta saatiin palautetta Pälkäneen kunnan ympäristölautakunnalta, rakennuslautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pälkäneen seudun ympäristöyhdistykseltä ja yhdeltä yksityiseltä henkilöltä. Satuun palautteeseen laadittiin vastineet ja kaavaluonnosta tarkistettiin tarpeellisilta osin.

Kaavaluonnoksen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus
Kaavaehdotus oli nähtävänä 24.10.-23.11.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Metsähallitus Kiinteistökehitykseltä, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pirkanmaan liitolsta, Suomen luonnonsuojeluliiton Pälkäneen seutu ry:ltä, Luopioisten Yrittäjät ry:ltä ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaokselta. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta yksityisiltä henkilöiltä. Kaavaehdotuksen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saatujen lausuntojen perusteella ei nähty tarvetta tarkistaa asemakaavaehdotusta.

Kaavan hyväksyminen
Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

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

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

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

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

3.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pysyvän asumisen sijoittuminen Vohlisaareen muuttamalla nykyinen loma-asuntojen korttelialue asuinpientalojen korttelialueeksi ja selvittämällä asuinrakentamisen mahdollisuuksia muualla suunnittelualueella.

Maakuntakaavan vaikutus
Maakuntakaavassa ei alueelle ole maankäyttövarauksia.

Maakuntakaavan mukainen Natura-alue on otettu tavoitteeksi huomioida suunnittelussa.

Pirkanmaan maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja ne tulee osoittaa yksityiskohtaisessa kaavoituksessa virkistyskäyttöön.

Vohlisaaren asemakaava-alue on jo rakentamiseen käytetty ja asemakaavoitettu alue, eikä maakuntakaavan yleismääräys suoraan koske aluetta.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen
Vohlisaaren asemakaavan muutos on laadittu alueelle, jossa ei ole yleiskaavaa. Kaavamuutosta laadittaessa on sen vuoksi soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset, joiden mukaan on otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Vohlisaaren asemakaavanmuutoksen osalta kysymys on lähinnä maiseman ja luonnonarvojen vaalimisesta sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyydestä, ja ne on otettu kaavan laadullisiksi tavoitteiksi.

Asemakaavan sisältövaatimukset
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

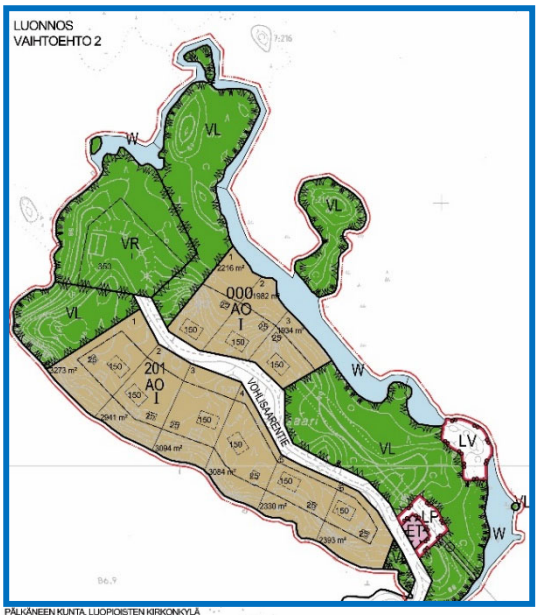
3.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan valmisteluvaiheessa laadittiin 4 erilaista luonnosvaihtoehtoa. Kunnanhallitus käsitteli Vohlisaaren asemakaavoitusta ja luonnosvaihtoehtoja kokouksissaan 10.8.2009 /§276, 8.3.2010 /§59 ja 23.8.2010 /§210. Kunnanhallitus päätti selvittää hankkeen taloudellista kannattavuutta ja mahdollisuutta muuttaa kunnan saunan tonttialue myös AO-alueeksi.

Alueen käyttövaihtoehdoiksi kunnanhallitus kirjasi seuraavat:
1. Alueen kaava säilytetään nykyisellään ja myydään lomatontit pois.
2. Alueen kaava muutetaan AO-tonteiksi ja tontit myydään pois.
3. Nykyinen kaava kumotaan ja laaditaan alueelle ranta-asemakaava tai rantaosayleiskaava.
4. Alueelta poistetaan rakennusoikeus ja kaava muutetaan VL-alueeksi.

Kunnanhallitus arvioi, että tarkoituksenmukaisin vaihtoehto kirkonkylän tulevan kehityksen kannalta on, että alue kaavoitettaisiin vakituista asumista palvelevaksi omakotialueeksi. Kunnanhallitus arvioi myös, että tonttien myyntitulot ja kunnallistekniset liittymismaksut olisivat merkittävästi suuremmat kuin alueen kunnallistekniset rakentamiskustannukset.

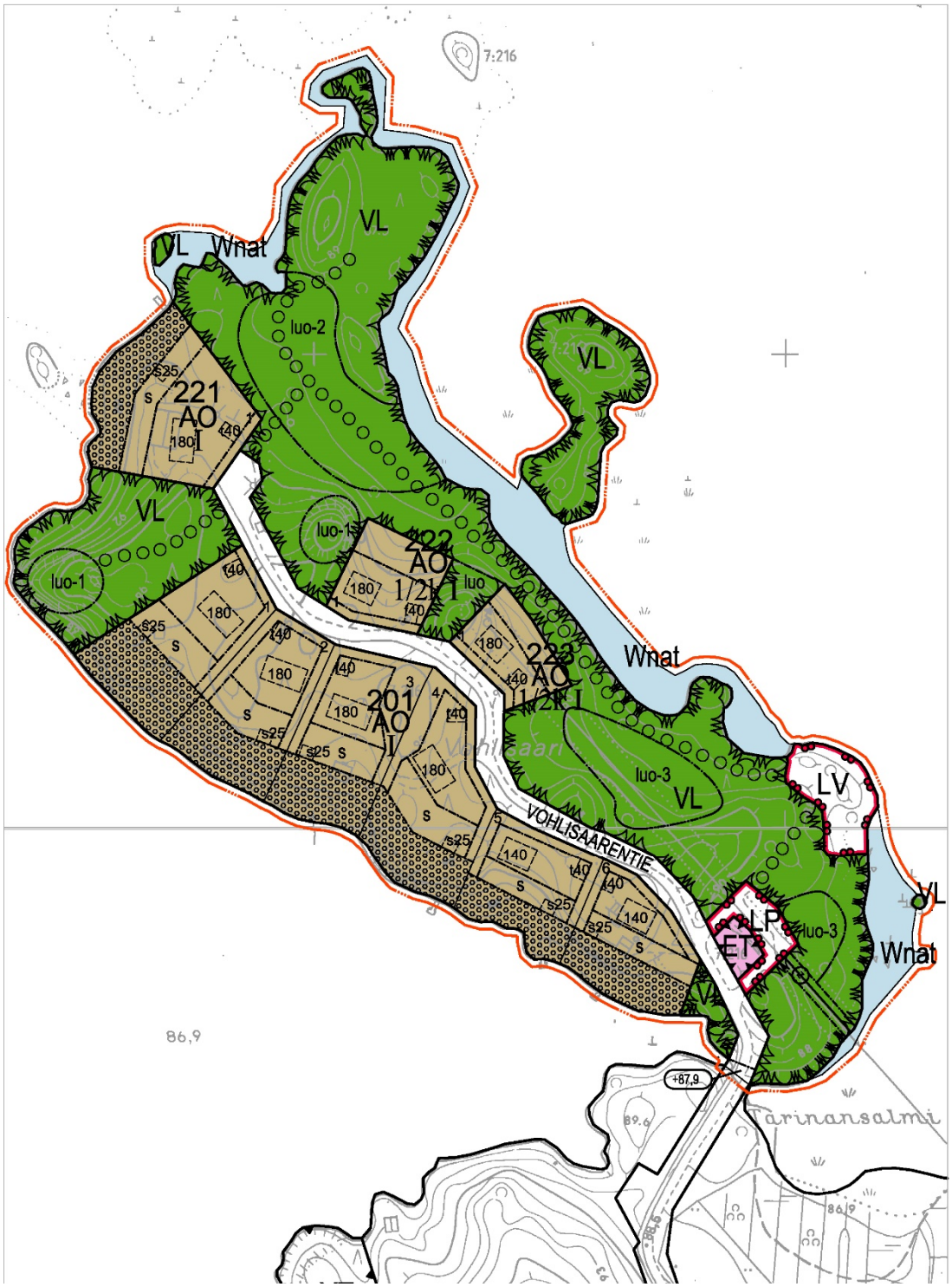
Kokouksessaan 23.8.2010 kunnanhallitus päätti jatkaa työskentelyä vaihtoehdon 2 pohjalta siten, että myös kunnan saunan alue pyritään muuttamaan AO-alueeksi.



Vaihtoehtoiset kaavaluonnokset 15.6.2009, jatkotyön pohjaksi valittu vaihtoehto kehystettynä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

4.1. Kaavan rakenne



Kaavan rakenteen lähtökohtana ollut nykytilanne. Tien paikka keskellä saarta on luonteva eikä sen sijaintia ole ollut tarpeen muuttaa.

Kaavan rakenteessa on hyödynnetty luontoselvityksen sekä maisema- ja näkymäkartoitusten antia.

Tuloksena on syntynyt ruotomainen rakenne, jossa saaren keskellä kulkevan tien molemmin puolin sijoittuu asuinrakentamista. Rakentamisen väliin jää lähivirkistysalueita ja syntyy näkymiä ympäröivään järvimaisemaan.

Itäosan virkistysalueet muodostavat yhtenäisen alueen ja rantaan on osoitettu ulkoilureitti.

Luoteisosan kallioalueen ympäristö on myös jätetty virkistyskäyttöön.

4.2. Mitoitus

Kyseessä on asemakaavan muutos. Valtuuston hyväksymä rantojen mitoitussuunnitelma ei sido Vohlisaaren asemakaavan muutoksen mitoitusta. Kysymyksessä on taajaman välittömässä läheisyydessä sijaitseva ranta-alue. Aluetta ei voida rinnastaa haja-asutusalueella tapahtuvaan rantarakentamiseen ja sen vuoksi kantatilaselvitykseen ja rannan mitoitusvyöhykkeiden määrittämiseen ei ole ollut tarvetta.

Alueelle on kaavoitettu yhteensä 9 tonttia. Kerrosalaa on yhteensä 2075 kerrosalaneliömetriä. Aluetehokkuus on 0,03 ja virkistysalueiden osuus maa-alasta 47 %.

Rakentamiselta vapaan rantaviivan pituus on 1355 m eli 77%. Rakentamattoman rannan pituus vähenee 87 metriä voimassa olevaan asemakaavan verrattuna. Luopioisten koko asemakaavoitetulla alueella muutos on seuraava:

	Nykytilanne	Kaavamuutoksen toteutuessa
Virkistysrantaa	2790 m (68%)	2703 m (66%)
Rakennettua rantaa	1310 m (32%)	1397 m (34%)
Yhteensä	4100 m	4100 m

4.3. Korttelialueet

Kaavassa on neljä erillispientalojen korttelialuetta. Korttelissa 201 on kuusi omarantaista asuintonttia, korttelissa 221 yksi omarantainen asuintontti ja kortteleissa 222 ja 223 kummassakin yksi ei-omarantainen asuintontti.

Kortteleissa 201 ja 221 kullekin tontille voidaan rakentaa yksikerroksinen omakotitalo, autotalli/talousrakennus ja rannemmaksi sauna.

Korttelissa 221 nykyinen rakennus ei täytä pysyvän asuinrakennuksen vaatimuksia. Kaavan toteuttaminen edellyttää rakennuksen muuttamiseen pysyvään asumiseen soveltuvaksi tai vaihtoehtoisesti sen korvaamisen uudella asuinrakennuksella.

Korttelissa 222 ja 222 tonteille voidaan rakentaa yksikerroksinen omakotitalo ja autotalli/talousrakennus. Koska tontit sijaitsevat osittain rinteessä, on kaavassa sallittu rakentaa tarvittaessa puolet kellarikerroksen pinta-alasta maaston muotojen mukaisesti.

Korttelissa 201 ja 221 on rantaan osoitettu puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettavat alueen osat, joille rakentamista ei ole sallittu. Tonteille on osoitettu rakennusalavyöhyke, jolle on sallittua rakentaa sauna. Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakennusalat on osoitettu rannasta kauimmaiseksi. Ohjeellisesti kaavassa on osoitettu suositeltavat rakennusten rakennuspaikat.

Yhteenveto asuintonteista, rakennusoikeudesta ja tonttitehokkuudesta:

Kortteli	Tontti	Pinta-ala m²	Kerros-luku	Asuin-raken-nuksen raken-nus-oikeus kem²	Talous-raken-nuksen raken-nus-oikeus kem²	Saunan raken-nusoi-keus kem²	Tehok-kuus
201	1	3273	1	180	40	25	0,07
	2	2940	1	180	40	25	0,08
	3	3203	1	180	40	25	0,08
	4	3427	1	180	40	25	0,08
	5	2330	1	140	40	25	0,09
	6	2393	1	140	40	25	0,09
221	1	3635	1	180	40	25	0,07
222	1	1590	1 + puo-let kella-rista tar-vittaessa	180	40	-	0,10
223	1	1350	1 + puo-let kella-rista tar-vittaessa	180	40	-	0,12

4.4. Luonnon, Natura 2000-alueen ja maiseman huomioiminen

Tonttien koot, rakentamisen tehokkuus ja rakennusalat
Tonttien pinta-alassa, rakennusoikeuden määrässä ja rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu erityisesti rakentamisen sopeuttaminen maisemaan. Maisemaselvityksen mukaisesti maiseman kannalta herkintä paikkaa on saaren luoteisosa. Sen vuoksi korttelin 201 tonttien 1-4 ja korttelin 221 tontin 1 koot ovat suuremmat ja rakennusalat sijoitettu kauemmaksi rannasta. Rakentamistiheys on näillä tonteilla 0,07-0,08.

Maiseman kannalta ei kaikkein merkittävintä aluetta ole korttelin 201 tontit 5-6. Näiden tonttien koot ovat pienemmät kuin muualla korttelissa ja rakennusalat tuotu hieman lähemmäksi rantaa kuin tonteilla 1-4. Rakentamistiheys on 0,09.

Maiseman kannalta suojaisimmat ovat ei-omarantaiset tontit kortteleissa 222 ja 223. Näissä rakennusalat on määritetty maaston muotojen kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan. Rakentamistiheys on 0,10-0,12.

Sitovat rakennusalat
Kaavassa on osoitettu sitovat rakennusalat asuinrakennuksille 25-45 metrin ja saunarakennuksille 15-30 metrin etäisyydelle rannasta. Sitovien rakennusalojen riittävällä etäisyydellä rannasta hallitaan erityisesti rakentamisen ja asumisen vaikutusta vesistön kuormitukseen sekä rakentamisen vaikutukseen maisemassa.

Puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettavat alueen osat
Korttelien 201 ja 221 rantavyöhykkeet 20-30 metrin etäisyydellä rannasta on kaavassa osoitettu puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettavina alueen osina. Rannat ovat karuja kallioja kivikkorantoja, joiden säilyttäminen puustoisena ja luonnonmukaisena on erittäin merkittävää rakentamisen maisemaan sopeuttamisen kannalta.

Luonnon monimuotoisuusalueet
Kaava-alueesta on tehty luontoselvitys, jossa on kerrottu alueen luontotyypeistä, kasvillisuudesta ja linnustosta. Selvityksen mukaan alueella ei ole laissa mainittuja erityisen tärkeitä tai suojeltuja luontotyyppejä eikä sieltä ole tavattu uhanalaisia tai muutoin merkittäviä eliölajeja.

Luontoselvityksessä on kuitenkin huomioitu alueelta kolme kalliopaljastumaa, lehtoalueita, tervaleppävaltainen alue ja luhta. Avokallioista suurin on mainittu myös maisemallisesti arvokkaaksi. Kaavan laatimisessa on huomioitu nämä siten, että avokalliot, lehtoalueita, tervaleppävaltainen alue ja luhta on osoitettu asuinkortteleiden ulkopuolisille lähivirkistysalueille ja osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviksi alueiksi. Alueiden suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä on huomioitava, että alueiden luontoarvot säilyvät.
Luontoarvojen huomioiminen koskee erityisesti virkistysalueiden toteuttamista. Luontoarvojen säilymiseen voidaan vaikuttaa ohjaamalla virkistyskäyttöä esim. rakentamalla merkittyjä polkuja, kevyitä siltoja ja pitkospuita.

Natura-alueen huomioiminen
Peruste Kukkiajärven kuulumiseen Natura 2000-verkostoon on järven luontotyyppi, joka on niukkaravinteinen järvi, jossa on runsaasti pohjaversoiskasvillisuutta. Luontotyypin suojelutavoitteena on säilyttää veden laatu ja vesitalous sellaisina, että luontotyypille luontaiset lajit säilyvät. Kaavaratkaisuissa ja kaavamääräysten laatimisessa lähtökohtana on ollut, että tuleva rakentaminen ja asuminen eivät heikentäisi merkittävästi Kukkiajärven luontotyyppiä ja että vesistön kuormituksen tilannetta pyritään kaavamuutoksella parantamaan nykytilanteesta.

Määräys vesi- ja viemäriverkkoon liittämisestä ja kiinteistökohtaisista pumppaamoista
Vohlisaaressa ei ole nykyisin kunnallistekniikkaa. Asemakaavan muutoksessa annetaan määräys rakennusten liittämisestä vesi- ja viemäriverkkoon ja määräys kiinteistökohtaisista pumppaamoista. Nykyisten mökkien ja saunan korvaaminen asutuksella, joka liitetään vesi- ja viemäriverkkoon, parantaa huomattavasti vesistön kuormituksen tilannetta ja hallittavuutta.

Maastonmuotojen ja tulvaherkkyyden huomioon ottaminen
Kaavassa on annettu määräys olevien maaston muotojen hyödyntämisestä rakentamisessa sekä pengerryksien ja suurien maansiirtojen välttämisestä. Määräyksellä hallitaan rakentamisen sopeuttamista maisemaan.

Vohlisaarentielle Tarinasalmen sillan kohdalle on määrätty alimmaksi tien korkeudeksi +87,9.

Lannoitteiden käytön kieltäminen
Määräyksellä maaston muokkaamisen ja lannoitteiden käytön kieltämisellä puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettavilla alueen osilla hallitaan vesistöön kohdistuvan kuormituksen syntymistä.

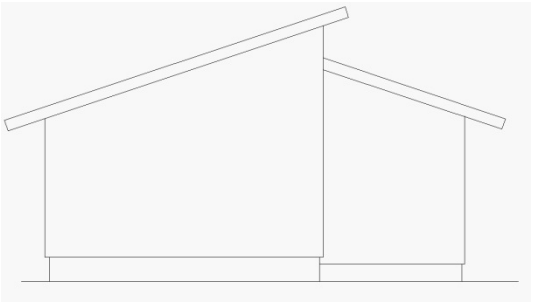
Rantaviivan säilyttäminen
Kaavassa on kielletty rantaviivan muokkaaminen täytöin tai kaivamalla. Määräys vaikuttaa sekä maisemaan että luontotyypin säilymiseen. Rantaviivan täyttäminen ja kaivaminen voisi varsinkin saaren itärannalla vaikuttaa maisemaan ja luonnon monimuotoisuuden säilymiseen haitallisesti. Länsirannalla uhkaa täytöistä ja kaivamisesta ei ole, koska ranta on kivikkoinen ja kallioinen.

Määräys hulevesien imeyttämisestä maaperään sekä tonteilla että katualueilla
Määräyksellä hulevesien imeyttämisestä maaperään ehkäistään vesistöön kohdistuvaa kuormitusta. Määräyksen toteuttaminen edellyttää, että piha- ja katualueet pidetään vettäläpäisevinä ja hulevesien ohjaus ja imeytys järjestetään hallitusti.

Laiturien pituus
Sallimalla enintään 5 m pitkän venelaiturin rakentaminen tonttien rantaan hallitaan laiturien sopeuttamista maisemaan ja rantamaiseman säilymistä.

Rakentamistapaa koskevat määräykset

Kaavassa on määrätty rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus ja katon muodoksi harjakatto tai porrastettu harjakatto. Määräyksillä hallitaan rakentamisen sopeuttamista maisemaan.



Esimerkki porrastetusta harjakatosta.

Yhdyskuntatekniikka ja liikenne
Alueen eteläosaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue jäteveden pumppaamon ja sähkömuuntamon tarpeita varten. Vesi- ja viemärilinjojen sijainti kaava-alueella ja sen ulkopuolella määritetään tarkemmin kaavan voimaan tulon jälkeen yhdyskuntateknisen toteuttamissuunnittelun yhteydessä.

Liikenneverkko perustuu olemassa olevaan Vohlisaarentiehen. Kaavassa katualue on osoitettu nykyistä tiealuetta leveämmäksi, mikä mahdollistaa tien kunnostamistoimenpiteet, riittävän lumitilan ja ajokaistojen leventämisen. Liikennemäärät pysynevät niin alhaisina, ettei tarvetta kevyen liikenteen erityisjärjestelyille ole.

Alueen itärannalle on osoitettu yleinen venevalkama sekä sitä ja yleistä virkistystä varten yleinen pysäköintialue.

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 20 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asuinympäristönä uusi alue on väljä ja ympärillä on runsaasti virkistysmahdollisuuksia.

Kaavan toteuttaminen korttelin 221 osalta edellyttää nykyisen rakennuksen purkamista, ellei rakennusta muuteta asuinkäyttöön soveltuvaksi.

Alueen virkistyskäyttö voi jatkua. Alueen länsiosa on tähänkin saakka ollut rakennettu, joten virkistyskäyttömahdollisuudet sen osalta eivät muutu. Kunnan saunan alueella ja kahden itäosan tontin osalla käyttö muuttuu alueiden muuttuessa yksityisiksi alueiksi. Itäosan rantaan on kuitenkin jätetty rantavyöhyke virkistyskäyttöön ja alueelle osoitettu ulkoilureitti. Siten ranta ja saaren itäosa voidaan säilyttää edelleen pääosin virkistyskäytössä.

Vaikutukset vesistöön
Kaavassa on annettu sellaisia kaavamääräyksiä ja tehty sellaisia kaavallisia ratkaisuja, että kaavan haitalliset vaikutukset vesistöön jäisivät mahdollisimman vähäisiksi.

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan sellaisia vaikutuksia vesistöön, että kaavamuutos niiden johdosta todennäköisesti merkittävästi heikentäisi niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000-verkostoon eikä siten edellytä luonnonsuojelulain 65§.n mukaisen arvioinnin laatimista.

Mökkien korvaaminen kaavamuutoksen toteuttamisella ja asutuksen liittämisellä vesi- ja viemäriverkkoon parantaa huomattavasti tilannetta vesistön kuormituksen kannalta.

Kaavan vaikutuksen Kukkian luontoon ovat vähäisempiä kuin hallitsemattoman hajaasutuksen.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ja Natura-alueeseen
Kaavassa on annettu sellaisia kaavamääräyksiä ja tehty sellaisia kaavallisia ratkaisuja, että kaavan haitalliset vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan jäisivät mahdollisimman vähäisiksi.

Luontoselvityksessä erikseen huomioidut alueet; avokalliot, lehdot, tervaleppävaltainen metsä ja luhta on huomioitu kaavassa siten, että ne voidaan pääosin säilyttää.

Luontoselvityksen mukaan saaren itärannan lehtipuuvaltainen osa saattaisi sopia elinympäristöksi valkoselkätikalle (D. leucotos), mutta alue yksinään on sille liian pieni elinympäristöksi. Vastaavanlaista metsätyyppiä esiintyy eri suuruisina osueina Haltianselän rannoilla kirkonkylältä Haltian kylälle ulottuvalla kaistalla rannan ja Haltiantien välissä. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin valkoselkätikalle soveltuvan metsätyypin ulkopuolelle eikä täten heikennä lajin elinmahdollisuuksia Haltianselän alueella vähäistä enempää.

Luontoselvitystä laadittaessa on esitetty arvio, että Vohlisaaren länsirannalle sijoittuvalla rakentamisella ei ole merkitystä Vohlisaaren ympäristössä Karvialahden ja Kivisenlahden erottavan niemen etelärannalla, noin 50 metrin etäisyydellä rannasta uistinvitakasvuston ulkopuolella sekä niemen kärjen edustalla olevien kahden pikku saaren tienoilla esiintyvän pohjaversoiskasvillisuuden kannalta.

Luontoselvityksessä on myös esitetty arvio, jonka mukaan loma-asutuksen muuttaminen ja mahdollinen vähäinen lisärakentaminen ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Vohlisaaren luontoarvoja. Kaavamuutoshankkeella ei myöskään heikennetä niitä luontoarvoja, joiden perusteella Kukkia on valittu Natura-2000 verkoston kohteeksi. Näin ollen varsinaista luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamaa vaikutusarviota ei ole tarpeen suorittaa.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
Pälkäneen kunnan kannalta kaavahanke on taloudellisesti kannattava ja alueen ottaminen asuinkäyttöön Luopioisten kirkonkylän läheisyys huomioon ottaminen tarkoituksenmukaista.

Liikenneturvallisuuden Vohlisaarentiellä arvioidaan säilyvän hyvänä. Alueen 9 uutta asuinkuntaa eivät aiheuta kohtuuttomasti uutta liikennettä Vohlisaarentielle ja tie säilynee kunnostustöistä huolimatta luonteeltaan sellaisena, että ajonopeudet säilyvät alhaisina. Liikennemäärät pysynevät niin alhaisina, ettei tarvetta kevyen liikenteen erityisjärjestelyille ole. Vohlisaarentien risteysalue Luopioistentiellä on riittävän turvallinen Vohlisaarentien lisääntyvä kevyt liikenne huomioiden. Risteysalueella on saarekkeellinen suojatie ja näkyvyys risteysalueella on riittävän hyvä. Uuden asutuksen toteuttaminen edellyttää Vohlisaarentien kunnostamista.

Venevalkaman liikenne ajoittuu kesään eikä ole päivittäistä. Venevalkamaa varten on pysäköinti huomioitu kaavassa yleisellä pysäköintialueella.

Vaikutukset maisemaan
Kaavassa on annettu sellaisia kaavamääräyksiä ja tehty sellaisia kaavallisia ratkaisuja, että kaavan haitalliset vaikutukset maisemaan jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Uusi rakentaminen muuttaa maisemaa. Maisema ei kuitenkaan ole nykyisinkään rakentamaton, eivätkä

järven muutkaan rannat ole rakentamattomia, joten rakentamisen kätkeminen maisemassa täysin ei olisi tarkoituksenmukaista.

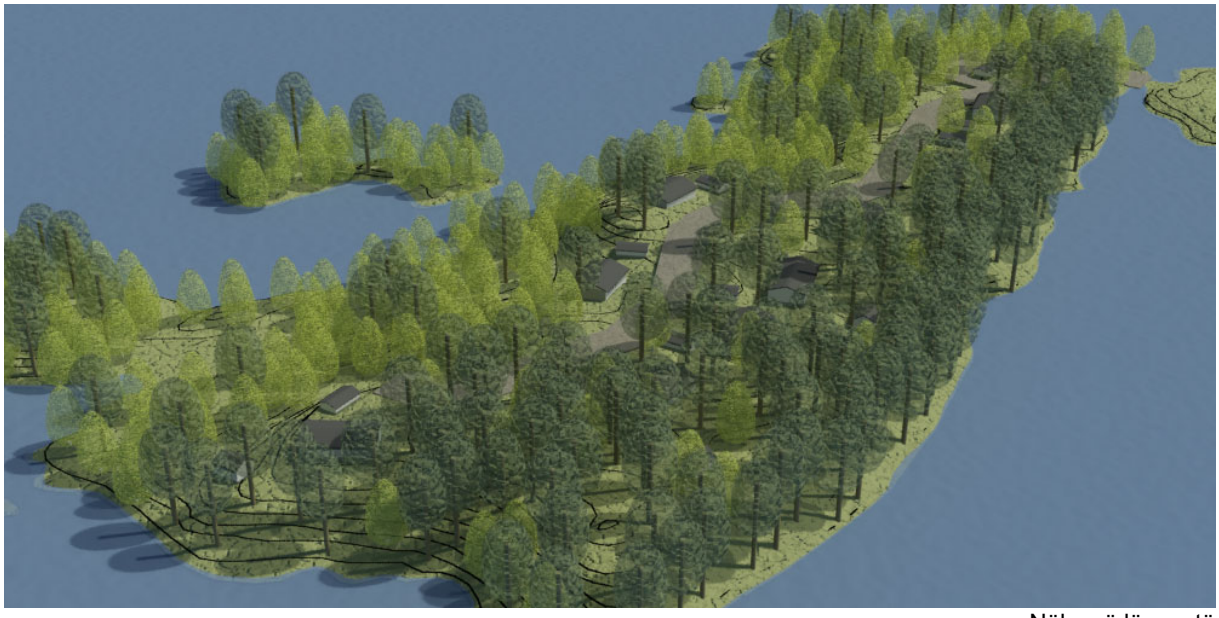
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Kaavan toteutuminen edellyttää olemassa olevien rakennusten purkamista tai käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa 2075 kerrosalaneliömetrin rakentamisen.

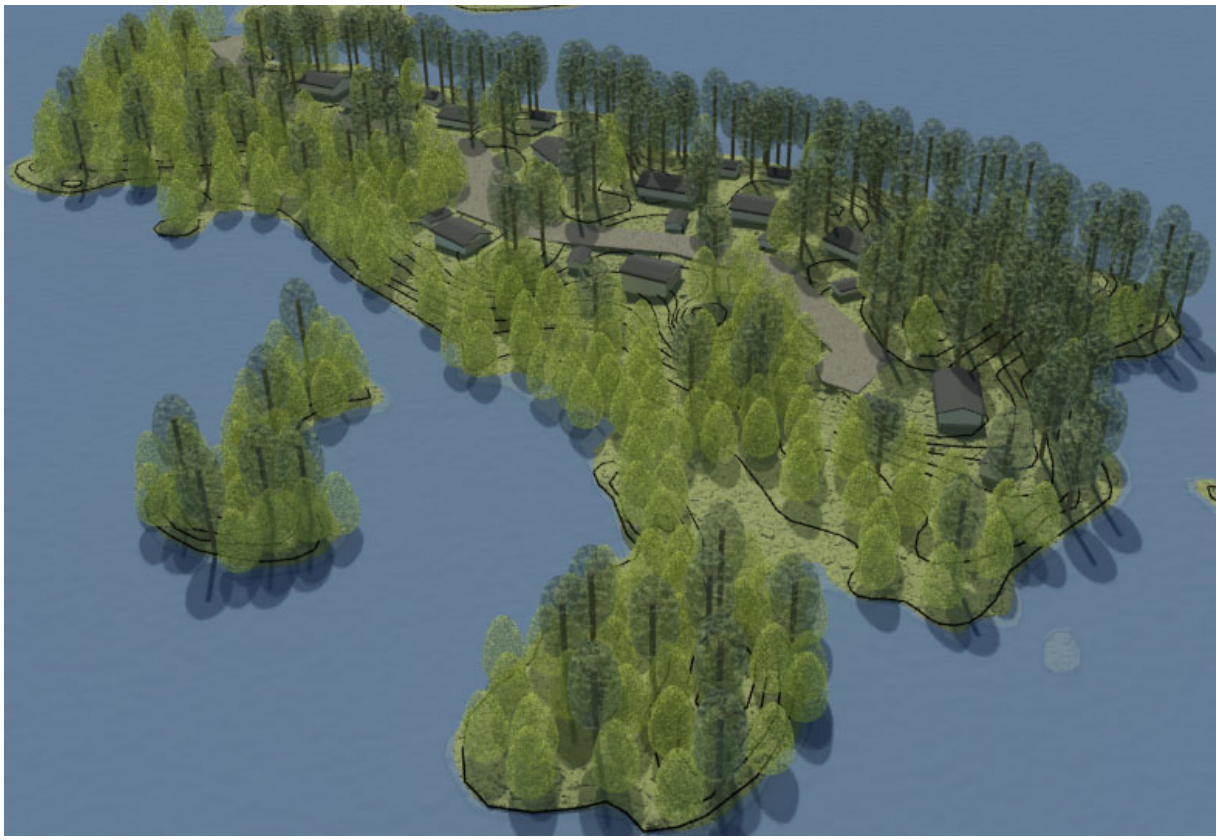
Asemakaavan muutos mahdollistaa 9 uuden omakotitontin toteuttamisen alueelle ja noin 20 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Havainnekuvia

Näkymä ylhäältä

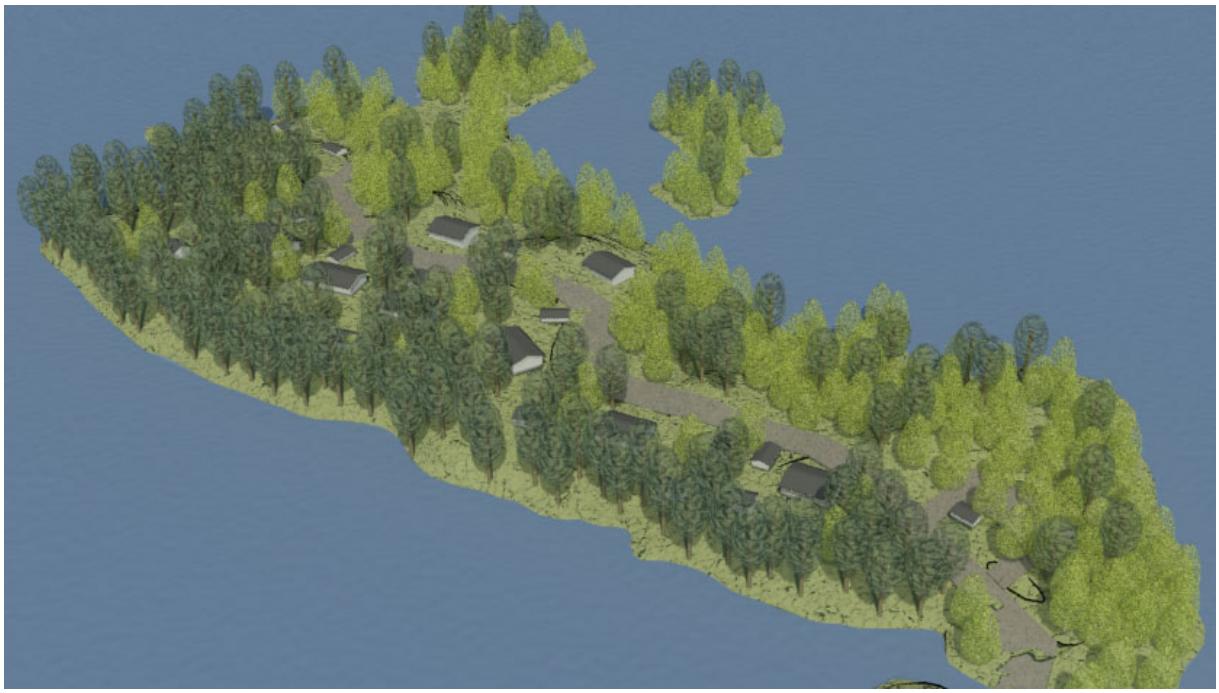


Näkymä lännestä



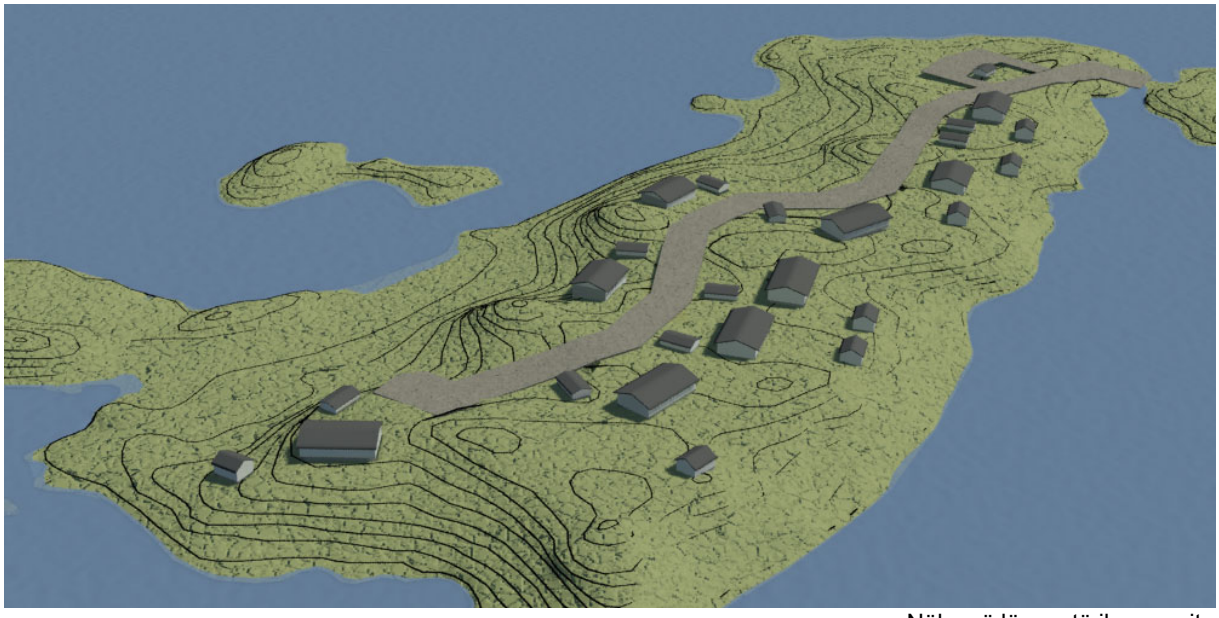
Näkymä pohjoisesta

Näkymä idästä

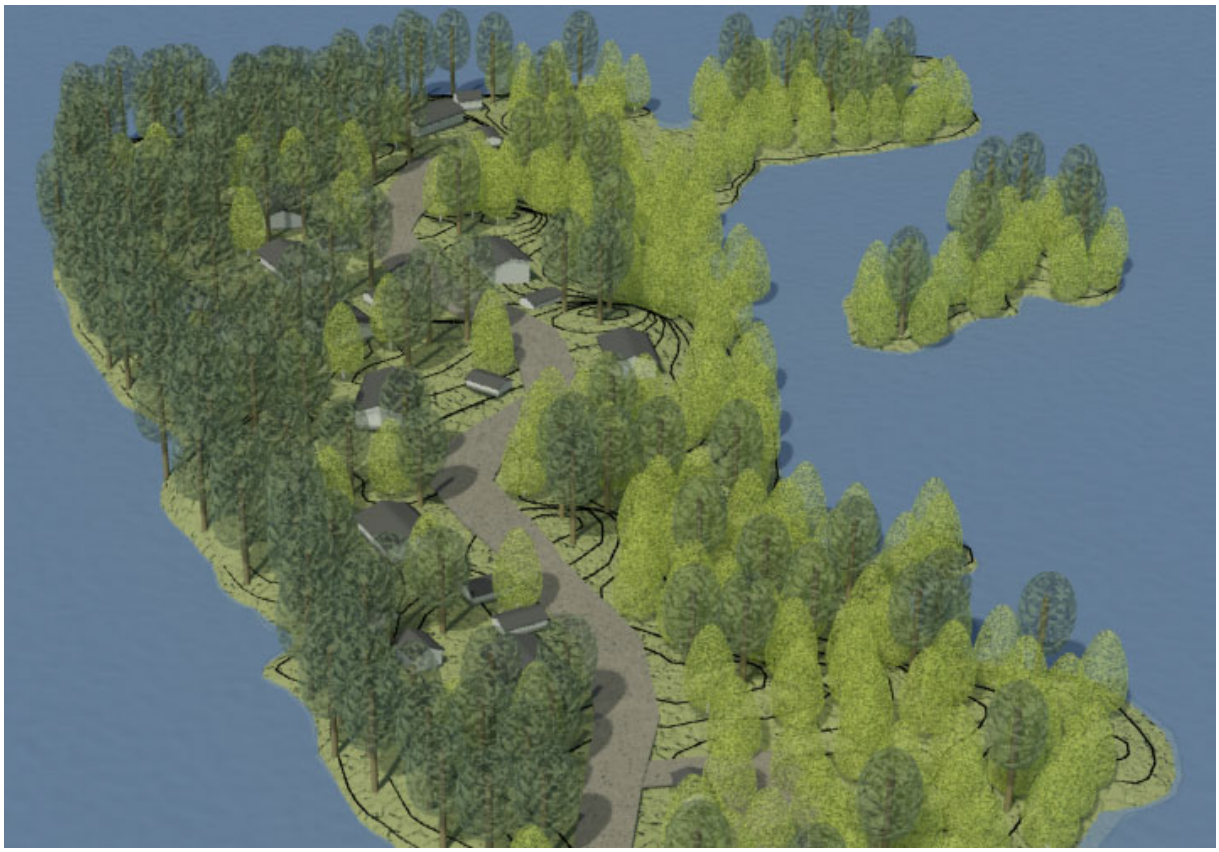


Näkymä etelästä

Näkymä lännestä veneen korkeudelta



Näkymä lännestä ilman puita



Näkymä Vohlisaarentien päältä

6. KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue.

Lähivirkistysalue.

Venevalkama-alue.

Yleinen pysäköintialue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Vesialue, joka kuuluu Natura 2000-verkostoon.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin raja.

Ohjeellinen tontin raja.

201

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

VOHLIS

Kadun nimi.

180

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t40

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

s25

Saunarakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

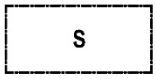
I

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

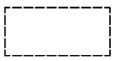
1/2k

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

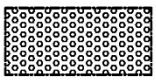
Rakennusala.



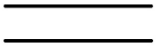
Saunarakennuksen rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.

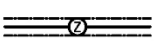


Puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettava alueen osa. Alueella on maaston muokkaaminen ja lannoitteiden käyttö kielletty.

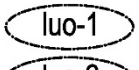


Katu.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

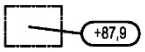


Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä on huomioitava, että alueen luontoarvot säilyvät.

luo-1 = kalliopaljastuma
luo-2 = tervaleppävaltainen alue ja luhta
luo-3 = lehtoalue



Tienpinnan alin korkeustaso.

Yleismääräykset:

Rakennukset on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Kiinteistöihin tulee varata kiinteistökohtaiset pumppaamot.

Rakentamisessa tulee hyödyntää olemassa olevia maaston muotoja pengerryksiä ja suuria maansiirtoja välttäen.

Rantaviivaa ei saa muokata täytöin eikä kaivamalla.

Hulevedet on imeytettävä maaperään sekä tonteilla että katualueella.

Omarantaisilla tonteilla rantaan on sallittua sijoittaa enintään 5 m pitkä venelaituri.

Rakentamistapaa koskevat määräykset:

Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai porrastettu harjakatto.

I-kerroksisten rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on 6,0 m.
Kellarikerroksellisten 1/2 k I-rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on 10,0 m.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Virkistysalueille on suositeltavaa järjestää merkityt polut. Kallioisissa, kuivissa kangasmetsissä merkityillä poluilla voidaan vaikuttaa maanpinnan kulumiseen. Saaren itäosassa maasto on puolestaan niin pehmeää ja kosteaa, että alueen käytettävyyden, luontoarvojen säilymisen ja turvallisuuden kanalta suositeltavaa on rakentaa pitkospuita ja kevyitä puisia siltarakennelmia tarpeen mukaan.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että alueen toteuttaminen ja asuminen ei vaikuta vesistön tilaan. Sen vuoksi on erityisesti kiinnitettävä huomioita hulevesien imeyttämisen toteuttamiseen piha-alueita ja teitä toteutettaessa ja suunniteltaessa. Suunnittelussa on huomioitava rankkasateiden sademäärän mukaisesti mitoitettavat hulevesien imeytyskaivot.

Vohlisaarentien varressa mantereen puolella tilan Lohilahti 635-451-6-110 alueella oleva rauhoitettu vanha kilpikaarnamänty (YMSLA 7.4.2006 §19) tulee suojata mahdollisten toteuttamisen aikaisten tietöiden ja rakennusaikaisen liikenteen varalta niin, että sille ei aiheudu vahinkoa.

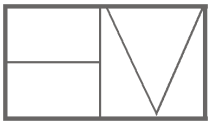
Kaavaa toteutettaessa tulee kiinnittää huomiota Vohlisaarentien kunnostustarpeisiin kaava-alueella ja sen ulkopuolella. Kunnostuksen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota myös turvallisen kevyen liikenteen edellytysten turvaamiseen.

Kaavan toteuttaminen edellyttää vesihuollon suunnittelua erityisesti vesi- ja viemärilinjojen osalta Vohlisaareen ja sieltä pois.

Korttelin 221 toteuttaminen edellyttää nykyisen rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön tai vaihtoehtoisesti sen korvaamista uudella asuinrakennuksella.

Nokialla 30.01.2019

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

VOHLISAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS
PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOISTEN KIRKONKYLÄ

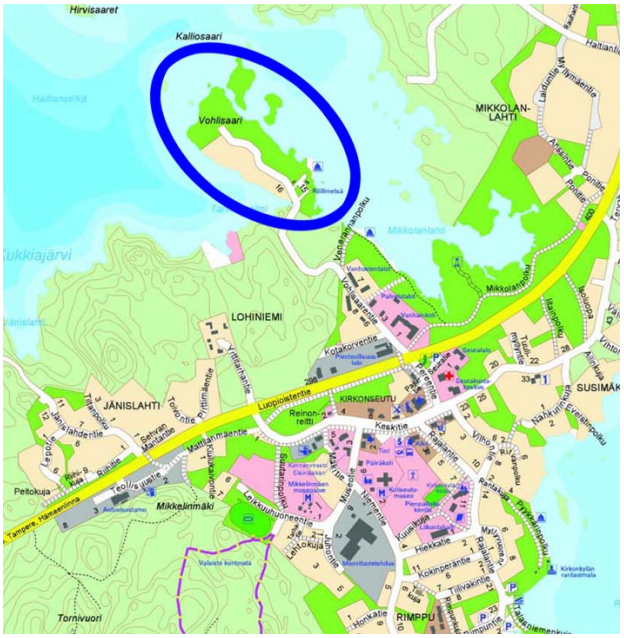
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 25.9.2018

YHTEYSTIEDOT

Pälkäneen kunta
Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne
Puh: 03 - 57911
Kotisivut: www.palkane.fi

Lisätiedot
Kaavateknikko Outi Kanerva
Puh. 040 7375 390
Email: etunimi.sukunimi@palkane.fi
Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne

Kaavan laatija
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen
Puh: 040 5576 086
Email: arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi

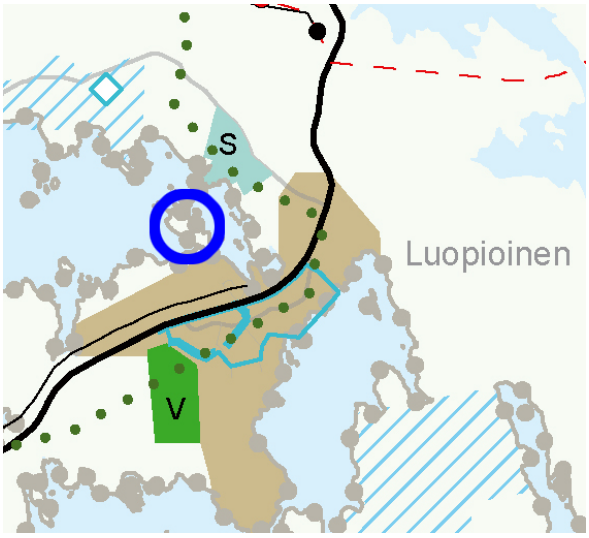


SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pysyvän asuminen sijoittuminen Vohlisaareen muuttamalla nykyinen loma-asuntojen korttelialue asuinpientalojen korttelialueeksi ja selvittämällä asuinrakentamisen mahdollisuuksia muualla suunnittelualueella.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava



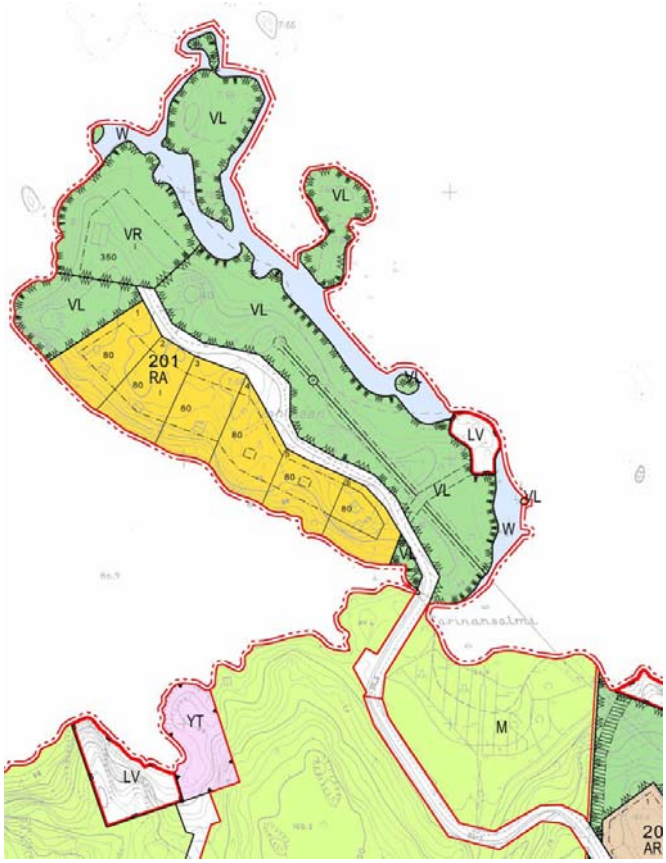
Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt vuonna 2017. Siinä suunnittelualueelle ei ole osoitettu maankäytön varauksia. Luopioisten kirkonkylää koskeva taajamatoimintojen alue ulottuu Vohlisaaren mantereesta erottavaan Tarinasalmeen saakka.

Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja ne tulee osoittaa yksityiskohtaisessa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Kukkiajärvelle on maakuntakaavassa osoitettu Natura-alueen rajaus.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole ajantasaista yleiskaavaa.



Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu Hämeen ympäristökeskuksessa 2.10.1992. Siinä alueen länsiosaan on osoitettu kuuden tontin käsittävä loma-asuntojen korttelialue (RA). Saaren pohjoisosaan on osoitettu retkeily- ja ulkoilualue (VR) ja saaren itäosaan venevalkama-alue (LV). Muilta osin saari on kokonaisuudessaan osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Saareen länsiosaan on merkitty olemassa oleva sähkölinja. Muutamia vesialueita (W) on otettu mukaan kaava-alueeseen saaren länsipuolella.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
Koska alueelle ei ole maakuntakaavassa osoitettu alueiden käytön varauksia eikä alueelle ole laadittu yleiskaavaa, on asemakaavan muutoksen vaikutuksia tarkasteltava asemakaavoitettavaa aluetta laajemmin ja otettava huomioon maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimukset.

Natura-alueen osalta on tarkasteltava maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti, heikentääkö asemakaavan muutos merkityksellisesti niitä lintu- tai luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu ohjelmaan.

SELVITYKSET
Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

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

Vohlisaaren asemakaavan muutoksessa korostuvat edellä luetelluista kohdat 2, 3 ja 5.

Vohlisaareen on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan suunnittelualueella ei sijaitse laissa mainittuja erityisen tärkeitä tai suojeltuja luontotyyppejä eikä sieltä ole tavattu uhanalaisia tai muutoin merkittäviä eliölajeja.

Maaperä on pääosin savimoreenia. Länsipuolella kallio on monin paikoin lähellä pintaa, muutamia avokallioitakin löytyy ja itäpuolella maaperä on rantaa kohden enenevässä määrin pehmeää.

Kaavoituksen aikana laaditaan tarpeen mukaan lisää selvityksiä.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA KUNNALLISTEKNIIKKA
Suunnittelualueella sijaitsee kuusi 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alkupuolella rakennettua Pälkäneen kunnan omistamaa vuokrattavaa loma-asuntoa sekä sauna-rakennus. Loma-asunnot on rakennettu työllisyystöinä ja niitä vuokrataan vuoden kestävällä vuokrasopimuksella kerrallaan.

Vohlisaaressa ei ole kunnallistekniikkaa. Kunnallistekniikka ulottuu läheiselle asuinalueelle alle 500 metrin päähän suunnittelualueen rajasta.

OSALLISET
Maakäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset:
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pälkäneen rakennuslautakunta
- Pälkäneen tekninen lautakunta
- Pälkäneen ympäristölautakunta
- Aitoon kalastuskunta

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

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

OSALLISTUMINEN JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista. Kaavan laatijan edellytetään valintoja tehdessään arvioivan vaikutuksia ja kirjoittavan valintojensa perusteet näkyviin.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ
Valmisteluvaiheessa käydään viranomaisneuvottelu. Valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaispalaute. Tarvittaessa järjestetään työneuvotteluja.

KAAVAHANKKEEN KULKU
Valmisteluaineisto nähtävänä, 2011

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Nähtävänä olosta ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustauluilla ja www-sivuilla.
- Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
- Palautteen perusteella kaavaluonnosta tarkistetaan tarvittaessa.

Kaavaehdotus nähtävänä, syksy 2018

- Kaavaehdotus pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus. Nähtävänä olosta ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja www-sivuilla.
- Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä. Mikäli muistuttaja haluaa perustellun kunnan kannanoton muistutukseensa tulee pyyntö tehdä ehdotuksen nähtävänä olon aikana. Samoin osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot lautakunnilta ja viranomaisilta.
- Palautteen merkitys harkitaan, tarvittaessa kirjoitetaan vastineet, kaavaehdotusta tarkistetaan ja asetetaan tarvittaessa uudelleen nähtäville.

Kaava hyväksytään ja tulee voimaan, talvi 2018-19

- Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä.
- Valtuusto hyväksyy asemakaavan.
- Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää. Valitusaika alkaa päätöksen nähtäväksi asettamisesta, joka ajankohta ilmoitetaan valtuuston kokouskutsussa Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä www-sivuilla.
- Pirkanmaan ympäristökeskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy kunnes kunta tekee uuden päätöksen.
- Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille. Kirjeen lähettämis- tai vastaanottamisajankohta ei muuta valitusajan alkamisajankohtaa.
- Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja www-sivuilla.

LUONTOSELVITYS
ASEMAKAAVAN MUUTOS
LUOPIOINEN, VOHLISAARI

Suunnittelualue sijaitsee Haltianselän itäosassa Pälkäneen kunnan Luopioisten kirkonkylän pohjoispuolella. Vohlisaaren erottaa mantereesta kapea Tarinansalmi. Saareen on kiinteä ajoyhteys. Alue tarkastettiin 20.05. ja 09.07.2008.

Vohlisaaren länsirannalla sijaitsee muutama loma-asunto ja pohjoiskärjessä on kunnan edustussauna. Muilta osin saari on rakentamaton. Itärannan venepaikat ja aiemmin saaressa sijainnut Röllimetsä ovat aiheuttaneet maastoon lievää kulumista. Saaren länsiranta on kallioista ja niukkakasvistoista, itäranta puolestaan alavaa ja reheväkasvistoista.

Pääosa saaresta on mäntyvaltaista kuivaa kangasmetsää. Varsinkin alueen länsiosassa tämä kasvillisuustyyppi on vallitsevaa. Kenttäkerroksen valtalajeina ovat varvut: mustikka *(Vaccinium myrtillus)*, puolukka *(V. vitis-idaea)* sekä variksenmarja *(Empetrum nigrum).* Kalliopainanteissa tavataan lehtopensaita: taikinamarja *(Ribes alpinum)* ja punaherukka *(R. spicatum).*

Edustussaunan lounaispuolella on maisemallisesti arvokas avokallio, jolla tavataan mm. harvinaisehko kalliokohokki *(Silene rupestris).*

Itärannalla lehtipuiden osuus on länsiosaa suurempi. Valtapuuna osalla on hieskoivu *(Betula pubescens)* ja saaren koilliskulmassa jopa tervaleppä *(Alnus glutinosa).* Lahopuun osuus on varsin vähäinen. Kenttäkerroksessa esiintyy paikoin vaateliaita lehtolajeja kuten sinivuokko *(Hepatica nobilis)* sekä mäkilehtoluste *(Brachypodium pinnatum).* Parissa kalliopaljastumassa kasvaa rusaasti kallioimarretta *(Polypodium vulgare).*

Vohlisaaren ja sen koillispuolen pikkusaaren väliin on muodostunut vesijättöä, jossa tavataan saraluhtaa valtalajinaan pullosara *(Carex rostrata).* Muita runsaampana esiintyviä ovat leveäosmankäämi *(Typha latifolia)*, järviruoko *(Phragmites australis)* sekä kurjenjalka *(Comarum palustre).*

Suunnittelualueen linnustoon kuuluu tavanomaisia metsälajeja. Laulavien koiraiden perusteella alueella todennäköisesti pesivät seuraavat lajit:

Metsäkirvinen *(Anthus trivialis)*	Punavarpunen *(Carpodacus erythrinus)*
Västäräkki *(Motacilla alba)*	Punarinta *(Erithacus rubecula)*
Räkättirastas *(Turdus pilaris)*	Lehtokerttu *(Sylvia borin)*
Punakylkirastas *(Turdus iliacus)*	Hernekerttu *(Sylvia curruca)*
Uunilintu *(Phylloscopus trochilus)*	Kirjosieppo *(Ficedula hypoleuca)*
Hömötiainen *(Parus montanus)*	Talitiainen *(Parus major)*
Peippo *(Fringilla coelebs)*	Sinitiainen *(Parus caeruleus)*
Vihervarpunen *(Carduelis spinus)*	Keltasirkku *(Emberiza citrinella)*

Kaikki edellä mainitut ovat tavanomaisia ja yleisiä metsälajeja, joista useimmat pesinevät alueella monen parin voimalla.

EU:n lintudirektiivin liitteen 1 lajeista Haltianselällä pesivät todennäköisesti kalatiira *(Sterna hirundo)* sekä kuikka *(Gavia arctica).* Kalatiira pesii yhdyskunnittain pikku luodoilla ja suurilla vesikivillä. Vohlisaarta lähimmillä luodoilla ei kalatiiran pesintää ole todettu. Vohlisaaren länsiranta on jyrkkä ja kallioinen, kun taas itäranta on ruovikkoinen ja matala. Karvianlahti on hyvin matala ja kesällä kelluslehtisistä kasveista lähes umpeenkasvanut. Vohlisaari ei sovellu kuikan pesintäympäristöksi. Lahden pohjukassa pesii joinakin vuosina laulujoutsen *(Cygnus cygnus).*

Vohlisaaren rannat aivan pohjoiskärkeä lukuun ottamatta eivät sovellu pohjaversoiskasvillisuudelle, johtuen länsirannan kivisyydestä sekä itäpuolen runsaasta kelluslehti- ja ilmaversoiskasvistosta. Lähimmät merkittävät pohjaversoiskasvillisuusalueet sijaitsevat muutaman sadan metrin päässä Karvianlahden suupuolella vastakkaisrannalla.

Vohlisaaressa ei sijaitse lainsäädännössä mainittuja erityisen tärkeitä tai suojeltuja luontotyyppejä eikä sieltä tavattu uhanalaisia tai muutoin merkittäviä eliölajeja. Saaren itärannan lehtipuuvaltainen osa saattaisi soveltua esimerkiksi pikkutikan *(Dendrocopos minor)* elinympäristöksi.

Natura 2000

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. Vesikasvistoon kuuluu harvinaisuuksia, kuten ormio ainoalla maamme kasvupaikallaan sekä raani, harvinainen kirkkaiden vesien kasvi. Kukkiajärvi on eräs Pohjois-Euroopan edustavimpia vesikasvijärviä, varsinkin pohjaversoiskasvillisuus on hyvin runsas. Vesikasvien kokonaislajimäärä on poikkeuksellisen korkea. Kohteeseen kuuluu myös valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan sisältyvä 146 ha:n alue.*

Kukkiajärvi on valtakunnallisesti edustava vesiluontokohde. Alue on säilynyt luonnontilaisena, rantatyypit ovat monipuolisia ja kasvillisuus on hyvin monipuolista.

Natura-alueen pinta-ala on 3871 hehtaaria. Kukkiajärven luontodirektiivin määrittelemä luontotyyppi on niukkaravinteiset järvet, joissa runsaasti pohjaversoiskasvillisuutta. Alueella tavataan lintudirektiivin liitteen I lajeista kalatiira ja kuikka.

Suojelukeinot: *rantojensuojelualueella luonnonsuojelulaki ja vesialueilla vesilaki.*

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

Ympäristöministeriön muistion (Natura 2000-verkoston tavoitteet, oikeusvaikutukset ja toteuttaminen. Helsinki marraskuu 2000) sisävesien alueita koskevan osan mukaan luontotyyppien suojelutavoite on vesistön veden laadun ja vesitalouden säilyttäminen niin, että luontotyypille luontaiset lajit säilyvät.

Asemakaavan muutosalue liitetään kunnan viemäriverkostoon, joten suoria päästöjä ei Kukkiaan johdu. Pintavesien valunta lisääntynee jonkin verran ja liikennealueilta saattaa aiheutua vähäistä epäpuhtauksien päätymistä vesistöön. Sen vaikutus on kuitenkin vähäinen eikä siitä aiheudu veden laadun merkittävää huononemista. Myös veneliikenne saattaa lisääntyä, mutta silläkään ei ole merkitystä Kukkian edustavan luontotyypin säilymiselle.

Loma-asutuksen muuttaminen ja mahdollinen vähäinen lisärakentaminen ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Vohlisaaren luontoarvoja. Kaavamuutoshankkeella ei myöskään heikennetä niitä luontoarvoja, joiden perusteella Kukkia on valittu Natura-2000 verkoston kohteeksi. Näin ollen varsinaista luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamaa vaikutusarviota ei ole tarpeen suorittaa.

Pälkäneellä 25.11.2010

Hannu Alén
Ympäristöasiantuntija

LUONTOSELVITYS
ASEMAKAAVAN MUUTOS
LUOPIOINEN, VOHLISAARI

Suunnittelualue sijaitsee Haltianselän itäosassa Pälkäneen kunnan Luopioisten kirkonkylän pohjoispuolella. Vohlisaaren erottaa mantereesta kapea Tarinansalmi. Saareen on kiinteä ajoyhteys. Alue tarkastettiin 20.05. ja 09.07.2008.

Vohlisaaren länsirannalla sijaitsee muutama loma-asunto ja pohjoiskärjessä on kunnan edustussauna. Muilta osin saari on rakentamaton. Itärannan venepaikat ja aiemmin saaressa sijainnut Röllimetsä ovat aiheuttaneet maastoon lievää kulumista. Saaren länsiranta on kallioista ja niukkakasvistoista, itäranta puolestaan alavaa ja reheväkasvistoista.

Pääosa saaresta on mäntyvaltaista kuivaa kangasmetsää. Varsinkin alueen länsiosassa tämä kasvillisuustyyppi on vallitsevaa. Kenttäkerroksen valtalajeina ovat varvut: mustikka *(Vaccinium myrtillus)*, puolukka *(V. vitis-idaea)* sekä variksenmarja *(Empetrum nigrum).* Kalliopainanteissa tavataan lehtopensaita: taikinamarja *(Ribes alpinum)* ja punaherukka *(R. spicatum).*

Edustussaunan lounaispuolella on maisemallisesti arvokas avokallio, jolla tavataan mm. harvinaisehko kalliokohokki *(Silene rupestris).*

Itärannalla lehtipuiden osuus on länsiosaa suurempi. Valtapuuna osalla on hieskoivu *(Betula pubescens)* ja saaren koilliskulmassa jopa tervaleppä *(Alnus glutinosa).* Lahopuun osuus on varsin vähäinen. Kenttäkerroksessa esiintyy paikoin vaateliaita lehtolajeja kuten sinivuokko *(Hepatica nobilis)* sekä mäkilehtoluste *(Brachypodium pinnatum).* Parissa kalliopaljastumassa kasvaa rusaasti kallioimarretta *(Polypodium vulgare).*

Vohlisaaren ja sen koillispuolen pikkusaaren väliin on muodostunut vesijättöä, jossa tavataan saraluhtaa valtalajinaan pullosara *(Carex rostrata).* Muita runsaampana esiintyviä ovat leveäosmankäämi *(Typha latifolia)*, järviruoko *(Phragmites australis)* sekä kurjenjalka *(Comarum palustre).*

Suunnittelualueen linnustoon kuuluu tavanomaisia metsälajeja. Laulavien koiraiden perusteella alueella todennäköisesti pesivät seuraavat lajit:

Metsäkirvinen *(Anthus trivialis)*	Punavarpunen *(Carpodacus erythrinus)*
Västäräkki *(Motacilla alba)*	Punarinta *(Erithacus rubecula)*
Räkättirastas *(Turdus pilaris)*	Lehtokerttu *(Sylvia borin)*
Punakylkirastas *(Turdus iliacus)*	Hernekerttu *(Sylvia curruca)*
Uunilintu *(Phylloscopus trochilus)*	Kirjosieppo *(Ficedula hypoleuca)*
Hömötiainen *(Parus montanus)*	Talitiainen *(Parus major)*
Peippo *(Fringilla coelebs)*	Sinitiainen *(Parus caeruleus)*
Vihervarpunen *(Carduelis spinus)*	Keltasirkku *(Emberiza citrinella)*

Kaikki edellä mainitut ovat tavanomaisia ja yleisiä metsälajeja, joista useimmat pesinevät alueella monen parin voimalla.

EU:n lintudirektiivin liitteen 1 lajeista Haltianselällä pesivät todennäköisesti kalatiira *(Sterna hirundo)* sekä kuikka *(Gavia arctica).* Kalatiira pesii yhdyskunnittain pikku luodoilla ja suurilla vesikivillä. Vohlisaarta lähimmillä luodoilla ei kalatiiran pesintää ole todettu. Vohlisaaren länsiranta on jyrkkä ja kallioinen, kun taas itäranta on ruovikkoinen ja matala. Karvianlahti on hyvin matala ja kesällä kelluslehtisistä kasveista lähes umpeenkasvanut. Vohlisaari ei sovellu kuikan pesintäympäristöksi. Lahden pohjukassa pesii joinakin vuosina laulujoutsen *(Cygnus cygnus).*

Vohlisaaren rannat aivan pohjoiskärkeä lukuun ottamatta eivät sovellu pohjaversoiskasvillisuudelle, johtuen länsirannan kivisyydestä sekä itäpuolen runsaasta kelluslehti- ja ilmaversoiskasvistosta. Karvialahdella järven pohjaa peittää paikoin paksu perifytonkerros johtuen heikosta veden vaihtuvuudesta. Tämä heikentää merkittävästi ormion ja muiden pohjaversoislajien elinmahdollisuuksia Karvialahdella. Dominoivaa Isoëtes-Pilularia-tyypin pohjaversoiskasvillisuutta esiintyy Vohlisaaren ympäristössä Karvialahden ja Kivisenlahden erottavan niemen etelärannalla, noin 50 metrin etäisyydellä rannasta uistinvitakasvuston ulkopuolella sekä niemen kärjen edustalla olevien kahden pikku saaren tienoilla. Vohlisaaren länsirannalle sijoittuvalla rakentamisella ei ole merkitystä näiden kasvustojen kannalta.

Vohlisaaressa ei sijaitse lainsäädännössä mainittuja erityisen tärkeitä tai suojeltuja luontotyyppejä eikä sieltä tavattu uhanalaisia tai muutoin merkittäviä eliölajeja. Saaren itärannan lehtipuuvaltainen osa saattaisi soveltua esimerkiksi pikkutikan *(Dendrocopos minor)* pesimäpiiriksi. Valkoselkätikalle *(D. leucotos)* alue yksinään on liian pieni elinympäristöksi. Vastaavanlaista metsätyyppiä esiintyy eri suuruisina osueina Haltianselän rannoilla kirkonkylältä Haltian kylälle ulottuvalla kaistalla rannan ja Haltiantien välissä. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin valkoselkätikalle soveltuvan metsätyypin ulkopuolelle eikä täten heikennä lajin elinmahdollisuuksia Haltianselän alueella vähäistä enempää.

Natura 2000

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. Vesikasvistoon kuuluu harvinaisuuksia, kuten ormio ainoalla maamme kasvupaikallaan sekä raani, harvinainen kirkkaiden vesien kasvi. Kukkiajärvi on eräs Pohjois-Euroopan edustavimpia vesikasvijärviä, varsinkin pohjaversoiskasvillisuus on hyvin runsas. Vesikasvien kokonaislajimäärä on poikkeuksellisen korkea. Kohteeseen kuuluu myös valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan sisältyvä 146 ha:n alue.*

Kukkiajärvi on valtakunnallisesti edustava vesiluontokohde. Alue on säilynyt luonnontilaisena, rantatyypit ovat monipuolisia ja kasvillisuus on hyvin monipuolista.

Natura-alueen pinta-ala on 3871 hehtaaria. Kukkiajärven luontodirektiivin määrittelemä luontotyyppi on niukkaravinteiset järvet, joissa runsaasti pohjaversoiskasvillisuutta. Alueella tavataan lintudirektiivin liitteen I lajeista kalatiira ja kuikka.

Suojelukeinot: *rantojensuojelualueella luonnonsuojelulaki ja vesialueilla vesilaki.*

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

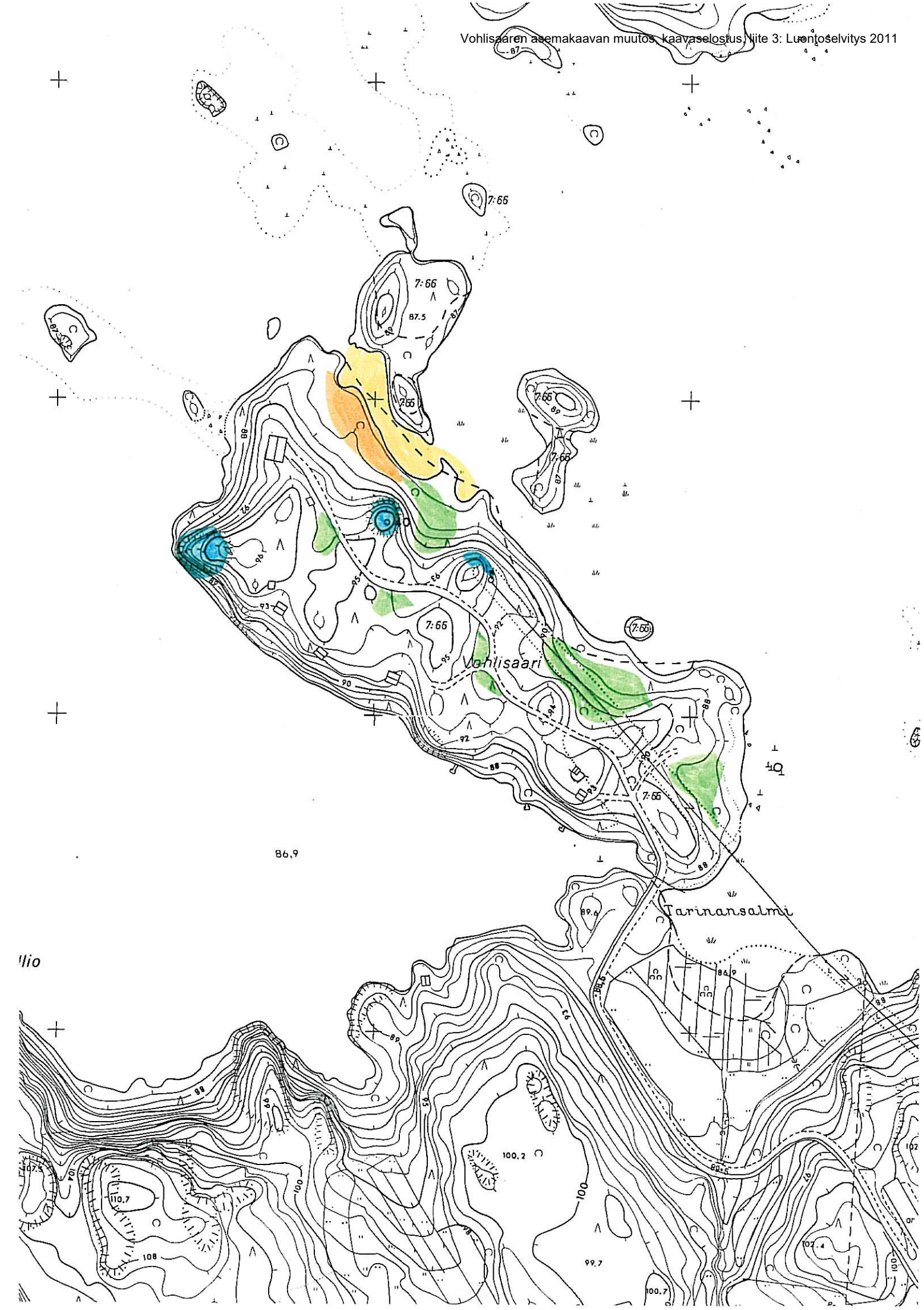
Ympäristöministeriön muistion (Natura 2000-verkoston tavoitteet, oikeusvaikutukset ja toteuttaminen. Helsinki marraskuu 2000) sisävesien alueita koskevan osan mukaan luontotyyppien suojelutavoite on vesistön veden laadun ja vesitalouden säilyttäminen niin, että luontotyypille luontaiset lajit säilyvät.

Asemakaavan muutosalue liitetään kunnan viemäriverkostoon, joten suoria päästöjä ei Kukkiaan johdu. Pintavesien valunta lisääntynee jonkin verran ja liikennealueilta saattaa aiheutua vähäistä epäpuhtauksien päätymistä vesistöön. Sen vaikutus on kuitenkin vähäinen eikä siitä aiheudu veden laadun merkittävää huononemista. Myös veneliikenne saattaa lisääntyä, mutta silläkään ei ole merkitystä Kukkian edustavan luontotyypin säilymiselle.

Loma-asutuksen muuttaminen ja mahdollinen vähäinen lisärakentaminen ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Vohlisaaren luontoarvoja. Kaavamuutoshankkeella ei myöskään heikennetä niitä luontoarvoja, joiden perusteella Kukkia on valittu Natura-2000 verkoston kohteeksi. Näin ollen varsinaista luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamaa vaikutusarviota ei ole tarpeen suorittaa.

Pälkäneellä 11.01.2011

Hannu Alén
Ympäristöasiantuntija


Vohlisaari
Tarinansalmi
86,9
100,2
99,7
100,7

LAUSUNTO LIITO-ORAVAN HUOMIOIMISESTA VOHLISAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEELLA

Yleistä

Vohlisaaren asemakaava-alue sijaitsee Luopioisten kirkonkylän taajaman pohjoispuolella Haltianselän rannalla. Pälkäneen seudun ympäristönsuojeluyhdistyksen teettämän selvityksen mukaan alueella on tehty havaintoja liito-oravan esiintymisestä. Alueella on voimassa oleva asemakaava, jota on tarkoitus muuttaa siten, että Vohlisaareen on mahdollista rakentaa omakotitaloja. Uusi rakentaminen sijoittuu pääasiassa nykyiselle loma-asutusalueelle.

Liito-orava on mainittu sekä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteessä II että liitteessä IV(a). Ensiksi mainitun liitteen tavoitteet liittyvät aluesuojelujärjestelmään, jolla pyritään säilyttämään kyseisen lajin elinympäristöjä. Jälkimmäinen liite puolestaan kuuluu lajisuojelujärjestelmään, jolla suojataan kyseisen lajin yksilöitä tai niiden elinkierron kannalta keskeisiä, elinympäristökäsitettä suppeampia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Liitteeseen II sisältyvien lajien elinympäristöjä turvataan osoittamalla Natura 2000-alueita. Niitä koskevat luonnonsuojelulain (1096/1996) 65 ja 66 §:ssä olevat vaikutusten arviointivelvollisuutta ja heikentämiskieltoa koskevat säännökset.

Liitteeseen IV(a) kuuluvia lajeja koskevat LSL 39 §:n rauhoitussäädökset ja 49 §:n 1 mom:n lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentämiskielto.

Liito-orava on kuusivaltaisten metsien laji, mutta se ei tule toimeen aivan yksipuolisissa kuusikoissa, eikä myöskään pesi nuorissa metsissä. Metsissä on oltava sopivien pesäpaikkojen lisäksi riittävästi ravintopuita. Liito-oravat voivat käyttää reviirinsä reunoilla olevia nuoria metsiä, siemenpuuasentoon hakattuja aukkoja ja varttuneita taimikoita ruokailuun ja liikkumiseen kuusimetsiköistä toiseen. Puuttomat hakkuuaukot ja nuoret taimikot ovat lajille avoimiin alueisiin verrattavia, suojattomia alueita.

Liito-oravan pesäpaikaksi kelpaa puunkolo, oravan rakentama risupesä tai pönttö. Joskus se saattaa pesiä rakennuksissakin. Aikuiset liito-oravat liikkuvat laajalla alueella. Naaraiden elinpiiri on keskimäärin 8 hehtaaria ja uroksien 60 ha. Naaraiden lisääntymispaikat ovat enimmäkseen varttuneissa kuusivaltaisissa metsissä. Vakituista naaraiden lisääntymispaikkaa ei ole löydetty alle 3,5 ha:n metsiköstä.

Liito-oravan elinmahdollisuuksille on välttämätöntä, ei yksinomaan pesäpaikkojen tai ravintopuiden säilyttäminen, vaan myös se, että orava pystyy suojautumaan ja liikkumaan alueelta toiselle ravinnonhaussaan ja lisääntymisaikana. Siksi liito-orava-alueille tulee jättää metsänkäsittelyssä niin metsätaloudessa kuin rakentamisen yhteydessä liikkumiseen ja suojautumiseen soveltuvia puita sekä ravintoa tarjoavia lehtipuita. Kulkuyhteyspuiksi voidaan jättää ylimpiin latvuskerroksiin kuuluvia, liito-oravalle suojaa antavia puita. Liito-orava kykenee liitämään 20 – 30 metriä leveiden aukeiden alojen yli. Liidon pituuteen vaikuttavat puuston korkeus ja maaston topografia. Kulkuyhteys voidaan muodostaa puista myös siten, että puut ovat korkeintaan puun pituuden etäisyydellä toisistaan.

Luonnonsuojelulain 49 §, joka kieltää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen ja heikentämisen, koskee myös sellaisia alueita, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen kaava. Siten esimerkiksi asemakaavan mukainen rakentaminen saattaa estyä, jos rakentaminen rikkoisi tätä kieltoa. Rakennuslupaan suoraan oikeuttavan yleiskaavan tai asemakaavan alueella on rakennusluvan yhteydessä selvitettävä, voidaanko rakentaminen kaavan salliman liikkumavaran puitteissa sijoittaa siten, että liito-oravan pesäpuu ja muut liikkumisen ja elämisen kannalta tärkeät puut voidaan säilyttää rakennuspaikallakin.

Johtopäätökset

Kuten luontoselvityksessä todetaan Vohlisaaren kasvillisuus on sangen kaksijakoinen (liite 1). Länsiosa on kuivaa mäntyvaltaista kangasmetsää, mikä on erittäin epätyypillinen liito-oravan elinympäristöksi. Itäosan lehdon puusto koostuu valtaosaltaan lehtipuista. Osa-alue soveltuu liito-oravan ruokailuympäristöksi. Suojaavaa puustoa (lähinnä kuusta) ei alueelta kuitenkaan juuri löydy. Todennäköisesti sekään ei toimi lajin vakituisena elinympäristönä. Yhden tai kahden rakennuspaikan sijoittaminen saaren itäosaan, mikäli ne osoitetaan aivan tien tuntumaan, ei merkittävästi heikennä liito-oravan elinmahdollisuuksia alueella. Itärannalle on kaavassa osoitettava riittävän leveä (min 20 m) luonnontilaisena säilytettävä vyöhyke turvaamaan liito-oravan liikkuminen alueen sisällä.

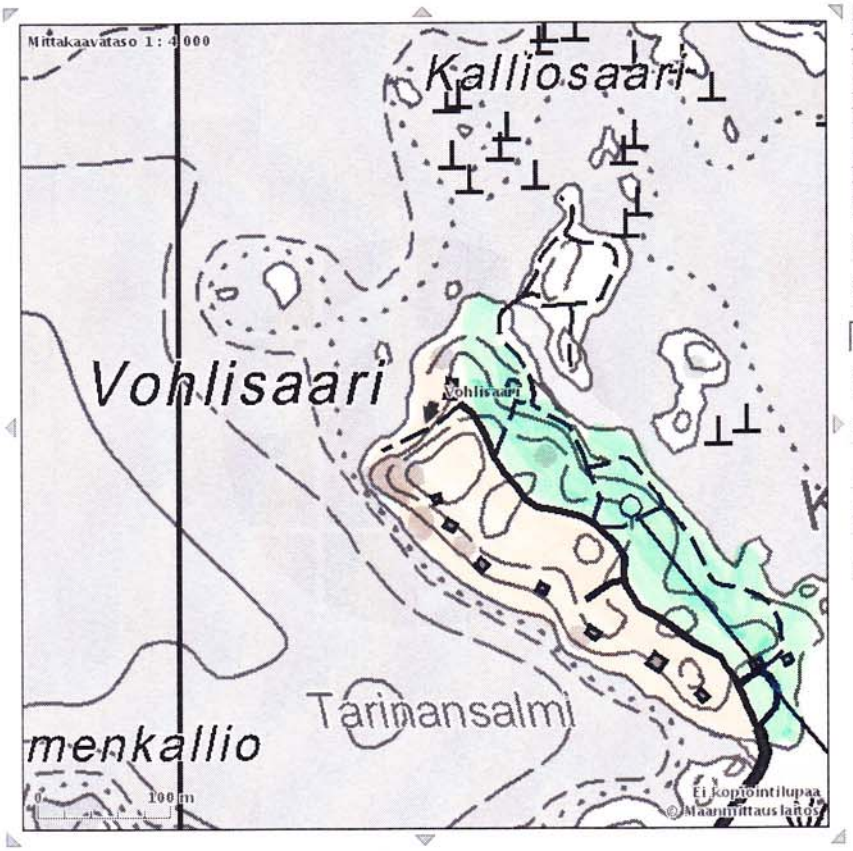
Laajemmalti tarkasteltuna suunnittelualueen ympäristöstä löytyy kaksi tiedossa olevaa liito-oravan elinympäristöä. Toinen sijaitsee Rihanselän pohjoispuolella Rihkavuoren kupeella. Toinen on Haltianselän pohjoispuolella Hietasenlahden tuntumassa. Alueet on merkitty liitteeseen 2 vihreällä. Näiden väliin on oranssilla merkitty alue, jossa löytyy runsaasti liito-oravalle soveltuvaa metsätyyppiä. Punaisella on merkitty alue, joka toimii liito-oravalle kulkuesteenä (vanhainkodin laaja avonainen piha-alue, lammaslaidun, pelto, ruderaattikenttä sekä luhta-alue). Täten Vohlisaareen mahdollisesti liikkuvat liito-oravat voivat tulla sinne vain Haltianselän eteläpuolen kautta (liitekartalla punaiset nuolet). Selän lounaispuolella sijaitsee laaja, liito-oravalle soveltuva metsäalue.

Vohlisaaren asemakaavan muutos ei edellä esitetyn perusteella merkittävästi heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueita Haltianselän alueella.

Lopella 22.08.2011

Hannu Alén
Ympäristöasiantuntija

Lähde: Liito-oravan huomioon ottaminen kaavoituksessa. Ympäristöministeriö 9.11.2005.



KARTTA PAIKKA

ETRS-TM35FIN -tasokoordinaatit
N 6806375 E 374183

Kartta | Ilmakuva

Hae	Tee linkki	Muunna
Tilaa	Asetukset	Palaute

Kartan haku

Uusi haku

Vohlisaari, Pälkäne
Saari

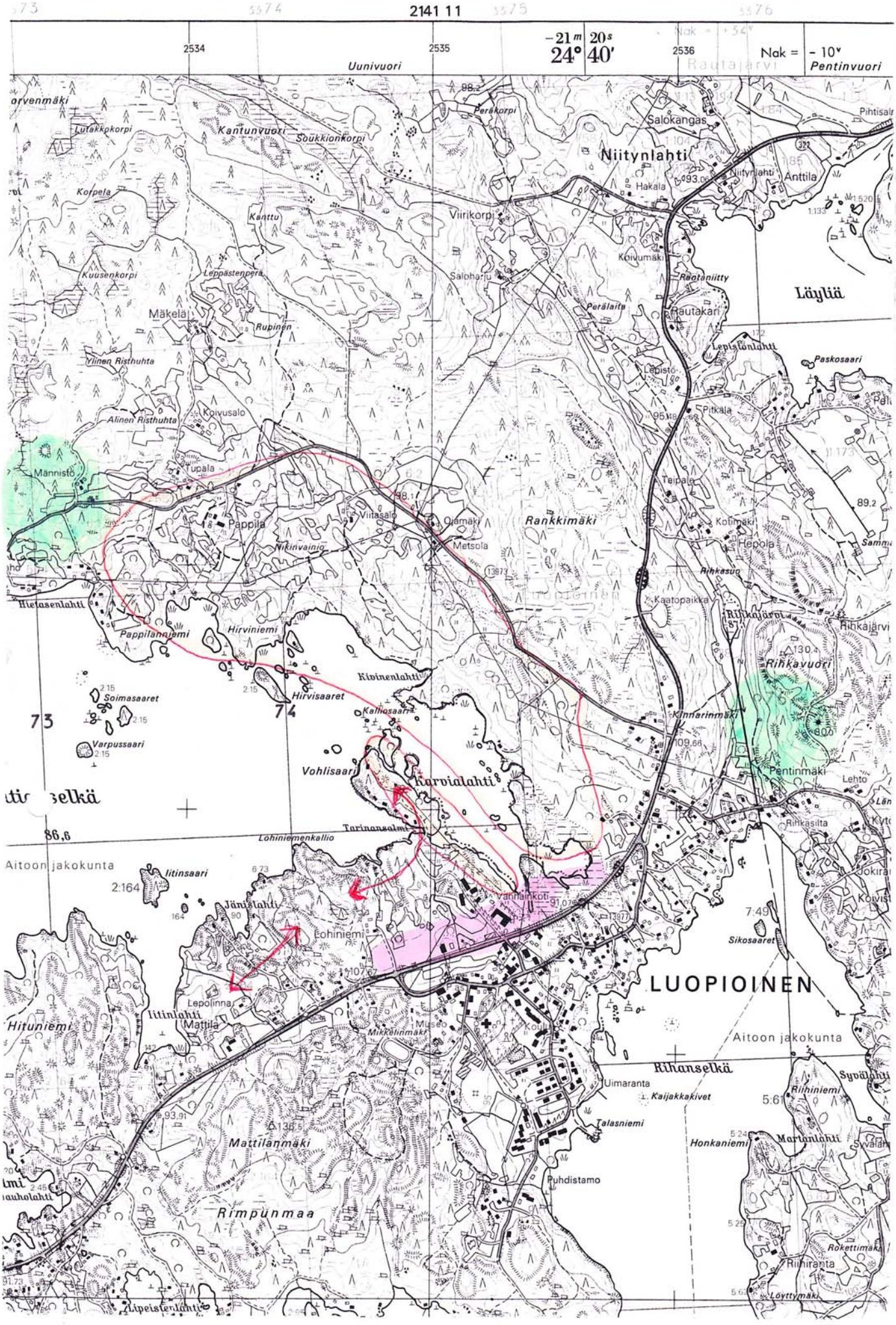
Karttapaikka © Maanmittauslaitos Käyttöehdot

På svenska In English

Lehtipuuvaltainen lehto

Kuiva mäntyvaltainen kangasmetsä

Liite 2


2141 11
2534
2535
2536
24° 40'
Nak = - 10°
Uunivuori
Pentinvuori
Niitynlahti
Salokangas
Anttila
Läyliä
Rautakari
Lepistönlahti
Paskosaari
Pitkälä
Taipale
Kotimäki
Hepola
Rankkimäki
Viitasalo
Ojamäki
Metsola
Pappila
Nikinvainio
Koivusalo
Alinen Risthuhta
Ylinen Risthuhta
Mäkelä
Rupinen
Kantunvuori
Soukkionkorpi
Kuusenkorpi
Leppästenperä
Kanttu
Korpela
Viirikorpi
Koivumäki
Rautaniitty
Perälaita
Hakala
Kaatopaikka
Rihkasuo
Rihkajärvi
Rihkavuori
Kinnarinmäki
Pentinmäki
Lehto
Rihkasilta
Hietasenlahti
Pappilanniemi
Hirviniemi
Kivinenlahti
Hirvisaaret
Soimasaaret
Varpussaari
Kalliosaari
Vohlisaari
Karvialahti
Tarinansalmi
Lohiniemenkallio
Aitoon jakokunta
Jänislahti
Lohiniemi
Lepolinna
Mattila
Mikkelinmäki
Museo
Koulu
Vanhainkoti
Sikosaaret
LUOPIOINEN
Aitoon jakokunta
Rihanselkä
Uimaranta
Kaijakkakivet
Talasniemi
Puhdistamo
Rimpunmaa
Mattilanmäki
Hituniemi
Honkaniemi
Martanlahti
Rokettimäki
Riihiranta
Löyttymäki
Lipeistenlahti
Männiston
Tupala
73
74
86,6
2:164
7:49
5:61
5:24
5:29
5:62
89,2
98,1
98,2
93,91
91,73
109,66
107,67
130,4
80,0
136,5
142
164
90
6 73
2:15
2:45
13873
13977
91,07

VOHLISAAREN LUONTOSELVITYS, päivitys

Pälkäneen Vohlisaaren asemakaava on ollut vireillä noin 10 vuotta. Kaava-alue sijaitsee Luopioisten kylässä Haltianselän etelärannalla. Alueelle on tehty luontoselvitys 2008. Kaavaa nyt eteenpäin vietäessä Pirkanmaan ELY-keskus on edellyttänyt luontoselvityksen päivitystä.

Alue tarkastettiin 20.5. ja 14.7.2018. Tarkastukset suoritti luontoasiantuntija Hannu Alèn. Valokuvat otti Heli Alèn. Kaavan vaikutusalueelta voidaan todeta seuraavaa.

Kasvisto

Kaava-alueella ei mainittavia muutoksia kasvilajistossa eikä kasvillisuudessa.

Vohlisaaren koillisosan rantametsää.

Linnusto

Luontoselvityksessä 2008 todettiin alueen soveltuvan pikkutikan (Dendrocopos minor) elinympäristöksi. Toukokuussa havaittiinkin yksi rummuttava koiras niemen koillisosassa. Kaava-alueen vaikutuspiirissä vanhainkodin pohjoispuolella sijaitsee muutamia vanhoja haapoja kasvava metsikkö. Haavoissa todettiin useita tikkalintujen hakkaamia pesäkoloja. Palokärjen vanhoihin koloihin oli asettunut naakkoja (Corvus monedula). Alueella kuultiin myös palokärki (Dryocopus martius) sekä harmaapäätikka (Picus canus). Mikkolanlahdelle oli asettunut pieni naurulokkiyhdyskunta. Naurulokki (Larus ridibundus) luokitellaan nykyään vaarantuneeksi lajiksi (VU).

Näkymä Mikkolanlahdelle.

Vohlisaaren tyven niitty.

Liito-orava

Liito-oravan mahdollista esiintymistä kaava-alueella selvitettiin toukokuussa tarkastamalla kaikkien kookkaiden haapojen ja kuusten tyvialueet mahdollisten ulostepapanoiden havaitsemiseksi. Mitään merkkejä lajin esiintymisestä Vohlisaaressa ei löytynyt. Kaava-alueelta löytyi vain yksi liito-oravan pesäksi soveltuva vanha käpytikan kolo. Myöskään vanhainkodin pohjoispuolen haavikosta ei tehty havaintoja lajin esiintymisestä alueella. On kuitenkin todettava, että olosuhteet vanhainkodin ympäristössä ovat muuttuneet, mm. laidunnuksen loppumisesta johtuva puuston muutos, ja näin ollen liito-oravalla saattaa olla mahdollisuus siirtyä alueelle myös Haltianselän itäpuolelta.

Vanhainkodin pohjoispuolen haavikko

Lopuksi

Kaava-alueella eikä sen vaikutusalueella ole luonnossa tapahtunut varsinaisen luontoselvityksen tekemisen jälkeen sellaisia muutoksia, jotka erityisesti tulisi huomioida hanketta eteenpäin vietäessä.

Pälkäneellä 30.08.2018

Hannu Alèn
Ympäristöasiantuntija

Hirvisaaret
Kalliosaari
Vohlisaari
Karvialahti
niemenkallio
Tarinansalmi
Lohiniemi
Vohlisaarentie
Luopio
Pajute

Pälkäneen kunta, Luopioinen

Vohlisaaren asemakaavan muutos

Vastineet 13.1.2011 laaditusta kaavaluonnoksesta saatuihin kommentteihin

Pirkanmaan maakuntamuseo/ 11.2.2011
Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Pirkanmaan liitto/ 14.2.2011
Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna hankkeesta lausuntoa.

Pälkäneen kunta/ ympäristölautakunta 24.2.2011 §5

1. Luonnon virkistyskäytön sekä luonto- ja kulttuurimatkailun edistäminen
Ympäristölautakunta esittää lausunnossaan, että luonnon virkistyskäytön sekä luonto- ja kulttuurimatkailun edistämiseksi tulisi saaren pohjoiskärjen AO-alue muuttaa loma- ja matkailualueeksi merkinnällä R-1 (loma-alue, jolle saa rakentaa loman ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia yleiseen tai yhteisöjen käyttöön). Ympäristölautakunta huomauttaa, että Vohlisaaren saunalla on erittäin tärkeä merkitys alueen yhdistyksille ja yrityksille ja sitä kautta koko Luopioisten kirkonkylän elinvoimaisuudelle. Saaren pohjoiskärjen yhtenäinen virkistysalue tulisi ympäristölautakunnan mielestä jättää kaikkien kuntalaisten käyttöön luontoarvojensa, luonnonkauneutensa ja historiansa (mm. Röllimetsä) vuoksi.

> ***Vastine:***
> Vohlisaaren saunan muuttaminen AO-alueeksi perustuu kunnanhallituksen päätökseen 23.8.2010 §210. Virkistyskäyttömahdollisuudet on huomioitu jättämällä 78% rantaviivasta rakentamisesta vapaaksi. VL-alueiden osuus kaavaluonnoksessa on 48% ja AO-tonttien 33%.

2. Korttelit 221, 222 ja 223
Ympäristölautakunta arvioi, että korttelit 221, 222 ja 223 rikkovat alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ja tulevat todennäköisesti aiheuttamaan ristiriitatilanteita tonttien alapuolisten ranta-alueiden käytöstä. Näiden kortteleiden säilyttäminen yhteisenä virkistyskäyttöalueena nostaa koko alueen arvoa, jolloin niiden laskennalliset myyntitulot ovat saatavissa korttelin 201 tonttien arvon noususta.

> ***Vastine:***
> Omakotitonttien osoittaminen Vohlisaaren pohjoisrantaan ja Vohlisaaren saunan alueelle perustuu kunnanhallituksen päätökseen 23.8.2010 §210.
>
> Luontoselvityksen ja maastokatselmusten perusteella tonttien ulottamisesta rantaan saakka luovuttiin.

3. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Ympäristölautakunta huomauttaa, että kaavaselostuksessa tulee olla selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, sillä alueella ei ole olemassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Vastine:
Kaavaselostukseen lisätään selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

4. Rakentamistapaa koskevat kaavamääräykset
Ympäristölautakunta pitää tärkeänä, että rakennusten maisemaan ja toisiinsa sopivasta ulkoasusta ja värityksestä annetaan rakentamistapaa koskeva kaavamääräys.

Vastine:
Kaavassa on tehty seuraavia sisällöllisiä ratkaisuja ja annettu seuraavat kaavamääräykset, jotka on arvioitu riittäviksi rakentamisen sopeuttamiseksi maisemaan:
- Suuret tonttikoot maisemallisesti herkimmillä alueilla.
- Rakentamisen tehokkuus on pienintä maisemallisesti herkimmillä alueilla.
- Maisemallisesti herkillä alueilla kerrosluvuksi on määrätty korkeintaan yksi.
- Kaavassa on osoitettu sitovat rakennusalat.
- Määräys puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettavasta alueen osasta.
- Määräys olemassa olevien maaston muotojen hyödyntämisestä pengerryksiä ja suuria maansiirtoja välttäen.
- Määräys harjakatosta tai porrastetusta harjakatosta.
- Määräys julkisivujen enimmäiskorkeudesta.

5. Lannoitteiden käyttöä koskeva kaavamääräys
Ympäristölautakunta huomauttaa, että kaavaselostuksessa kerrottu kaavamääräys lannoitteiden käytön kieltämisestä puuttuu kaavakartan kaavamääräyksistä.

Vastine:
Lannoitteiden käytön kieltävä kaavamääräys on sisällytetty jo seuraavaan kaavamääräykseen: ”Puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettava alueen osa. Alueella on maaston muokkaaminen ja lannoitteiden käyttö kielletty.”

6. Ilmastovaikutukset
Ympäristölautakunta esittää, että kaavoituksessa tulisi huomioida myös ilmastovaikutukset. Uusien asuinalueiden energiankulutuksen ja liikenteen suunnittelussa tulee lähtökohdaksi ottaa vähintään hiilineutraali taso. Vohlisaaressa tämä on ympäristölautakunnan mukaan toteutettavissa edellyttämällä kaavamääräyksissä energiatehokkuutta, alueen yhteistä, uusiutuvalla energiamuodolla toimivaa lämpökeskusta, puuston istuttamista tonteille, autojen pysäköintipaikkojen sijoittamista taloudellisen ajotavan näkökulmasta ja tien suunnittelua erityisesti kevyen liikenteen tarpeista lähtien. Jätekuljetusten ja kierrätyksen kannalta alueella olisi järkevää olla yhteinen jätepiste.

Vastine:
Asemakaavoituksessa ei kaavamääräyksin ole tarkoituksenmukaista antaa määräyksiä koskien rakentamisen energiatehokkuutta tai lämmitysmuotoa ilman erityisen hyvin kyseisessä kohteessa perusteltuja syitä. Rakentamisen energiatehokkuudesta säädetään Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Asemakaavaratkaisuilla sen sijaan voidaan merkittävästi vaikuttaa ilmastoon ja kaikessa kaavoituksessa otetaan huomioon ekologinen kestävyys. Ekologisen kestävyyden ja siten myös ilmaston kannalta kaavoituksen keskeiset keinot ja niiden huomioiminen Vohlisaaren asemakaavan muutoksen laadinnassa ovat:

1. Rakennettujen alueiden tiiveys ja tehokas liikenneverkko, jotta maata voidaan mahdollisimman paljon säästää puistoalueisiin ja vähentää liikennemääriä ja –tarpeita. Tiivis rakenne mahdollistaa myös kunnallisteknisten verkostojen tehokkaan rakentamisen. *Vohlisaari sijaitsee aivan Luopioisten taajamassa. Alueen osoittaminen asuinkäyttöön on perusteltua. Ratkaisulla voidaan vähentää paineita haja-asutusalueiden rakentamisesta.*

2. Viheralueiden varaaminen hapentuotantoon.
Vohlisaaren asemakaavaluonnoksessa 48% kaavan pinta-alasta on osoitettu lähivirkistysalueeksi.
Myös suurelle osasta tontteja on annettu määräys puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettavasta alueen osasta.

3. Kevyen liikenteen suosiminen ja autojen pysäköintipaikkojen sijoittaminen.
Luopioisten taajaman palvelut ovat korkeintaan alle 1 km etäisyydellä Vohlisaaresta. Lähtökohtaisesti 9 omakotitalon aiheuttama liikenne ei synnytä tarvetta kevyen liikenteen erityisjärjestelyille.
Autojen pysäköinnille on varattu tilaa tonttien Vohlisaarentien puoleisesta osasta ja tonttien muodot ovat yksinkertaisia, jolloin tarvetta ylimääräiselle autojen ajamiselle tai peruuttamiselle ei ole.

4. Ilmansuuntien huomioiminen siten, että rakentamisessa on mahdollista hyödyntää passiivista auringonlämpöä ja suojautua tuulilta.
Vohlisaaren alueella erityisesti saaren eteläpuolen tonteille on mahdollista sijoittaa rakentaminen siten, että rakennuksen eteläpuolelle jää 20-30 metriä vapaata aluetta passiivisen auringonlämmön hyödyntämisen mahdollistamiseksi. Tontit ovat riittävän väljiä, jotta rakentaminen voidaan suunnitella siten, että voidaan suojautua tuulilta.

7. Hulevesien imeytyskaivot
Ympäristölautakunta esittää, että kiinteistöjen sekä tiealueen hulevesien imeytyskaivot vaaditaan mitoitettaviksi rankkasateiden sademäärän mukaisesti.

Vastine:
Hulevesikaivojen mitoitus ei ole asemakaavalla määritettävä asia, vaan kaavan toteuttamiseen liittyvä asia tiesuunnitelmaa ja rakennuslupia hyväksyttäessä. Kaavaselostuksen kohtaan ”Kaavan toteuttaminen” voidaan lisätä maininta hulevesien imeytyskaivojen riittävästä mitoituksesta rankkasateiden sademäärän mukaisesti.

8. Rauhoitettu kilpikaarnamänty
Ympäristölautakunta muistuttaa, että Vohlisaarentien varressa mantereen puolella on tilan Lohilahti 635-451-6-110 alueella rauhoitettu vanha kilpikaarnamänty (YMSLA 7.4.2006§19). Mänty tulee suojata mahdollisten tietöiden ja rakennusaikaisen liikenteen varalta niin, että sille ei aiheudu vahinkoa.

Vastine:
Kaavaselostuksen kohtaan ”Kaavan toteuttaminen” voidaan lisätä maininta kilpikaarnamännyn huomioimisesta kaavaa toteutettaessa.

Pälkäneen kunta/ rakennuslautakunta 2.3.2011 §24

1. Jätevesihuolto
Rakennuslautakunta esittää lausunnossaan, että alueelle määrätään kaavamääräyksellä liittymisvelvoite kunnan viemäriverkkoon tai vaihtoehtoisesti vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen rajausta muutetaan.

Vastine:
Kaavan yleismääräyksiin sisältyy määräys liittymisestä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

2. Kortteli 221
Rakennuslautakunta vaatii lausunnossaan, että korttelin 221 rakennuspaikka tulee säilyttää nykyisessä käyttötarkoituksessaan, kunnan omistamana saunana. Perusteluna rakennuslautakunta viittaa ympäristölautakunnan lausuntoon: ”Kunnan omistamalla Vohlisaaren saunalla on erittäin tärkeä merkitys

alueen yhdistyksille ja yrityksille ja sitä kautta koko Luopioisten kirkonkylän elinvoimaisuudelle.” Rakennuslautakunta muistuttaa lisäksi, että saunalla on talviaikaan merkittävää käyttöä terveyttä edistävän avantouintitoiminnan vuoksi.

Rakennuslautakunta täsmentää, että toisin kuin kaavaselostuksessa kerrotuissa kaavan vaikutuksien arvioinnissa kerrotaan, kaavan toteuttaminen ei edellytä kunnan rantasaunan purkamista. Rakennukseen olisi mahdollista hakea rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokseen ja laajentamiseen asuntona.

Mikäli saunarakennuksesta halutaan kuitenkin luopua, tulee tontin rakentaminen määritellä esitettyä paremmin maisemallisen näkyvyyden vuoksi.

Vastine:
Vohlisaaren saunan muuttaminen AO-alueeksi perustuu kunnanhallituksen päätökseen 23.8.2010 §210.

Kaavaselostuksessa olevaa vaikutusten arviointia ja toteuttamista koskevia lukuja täsmennetään sen osalta, että kaavan toteuttaminen ei edellytä saunan purkamista.

Kaavassa on tehty seuraavia sisällöllisiä ratkaisuja ja annettu seuraavat kaavamääräykset, jotka on arvioitu riittäviksi rakentamisen sopeuttamiseksi maisemaan korttelissa 221:

- Suuri tonttikoko ja se, että rakentamisen tehokkuus on määritetty hyvin pieneksi (e=0,07), mahdollistaa puuston säilyttämisen ja rakentamisen sopeutumisen ympäristöön.
- Kerrosluvuksi on määrätty korkeintaan yksi.
- Kaavassa on osoitettu sitova rakennusala asuinrakennukselle vähintään 25 metrin etäisyydelle rannasta ja 25 m²:n rantasaunalle 15 metrin etäisyydelle rannasta.
- Rantavyöhykettä koskee määräys puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettavasta alueen osasta.
- Tonttia koskee määräys olemassa olevien maaston muotojen hyödyntämisestä pengerryksiä ja suuria maansiirtoja välttäen.
- Rakentamista koskee määräys harjakatosta tai porrastetusta harjakatosta.
- Rakentamista koskee määräys julkisivujen enimmäiskorkeudesta.

2. Korttelit 222 ja 223

Rakennuslautakunta esittää, että korttelit 222 ja 223 tulee poistaa kaavasta. Rakennuspaikat rajoittavat saaren koillisosan puistoalueen käyttöä kaventaen ja hajauttaen muutoin yhtenäistä aluetta. Kortteleiden kaavoittamisella vaarannetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen heikentämällä luonnon virkistyskäytön mahdollisuuksia sekä maakuntakaavan yleismääräystä taajamien rakentamattomien rantojen säilymisestä rakentamattomina. Uusien tonttien ja rantaviivan väliin jäävä kapea viherkaista todellisuudessa ei toimi yhteisalueena tontin pihan ja puiston rajauksen puuttuessa. Ohjeellinen ulkoilureitti ei muodostu kapeaan kohtaan luontaisena polkuna ellei kunta siihen sitä toteuta.

Vastine:
Omakotitonttien osoittaminen Vohlisaaren pohjoisrantaan perustuu kunnanhallituksen päätökseen 23.8.2010 §210.

3. Vohlisaarentie

Rakennuslautakunta arvioi lausunnossaan, että Vohlisaarentie ei pohjaltaan todennäköisesti kestä alueen rakennusaikaista liikennettä ilman peruskorjausta. Tien kunnostustarve tulee huomioida kaavamuutoksen kustannuslaskelmissa ja kaavakadulle etsiä rivitaloilta rannan suuntaan sijoittuvan jyrkän mäen osalta uusi linjaus jo tässä kaavamuutoksessa.

Samassa yhteydessä tulisi selvittää tien uusi linjausmahdollisuus myös Vanhustenkotiyhdistyksen rivitalojen kohdalta niille aiheutuvien haittojen helpottamiseksi.

Vastine:
Kaavaselostuksen kohtaan ”Kaavan toteuttaminen” voidaan lisätä maininta, että tien kunto tulisi selvittää ja tarvittaessa tietä tulisi parantaa ennen alueen muuhun toteuttamiseen ryhtymistä.

Kaavaprosessin kannalta ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää tietä koskevaa kaavamuutosasiaa meneillä olevaan asemakaavahankkeeseen vaan tarvittaessa tien uutta linjausmahdollisuutta on mahdollista selvittää erillisessä kaavamuutoshankkeessa.

Pälkäneen kunta/ tekninen lautakunta 8.3.2011 §21
Tekninen lautakunta esittää, että kiinteistöjen liittymisestä viemäriverkkoon kiinteistökohtaisin pumppaamoin tulee lisätä maininta.

Vastine:
Kaavamääräyksiä täydennetään teknisen lautakunnan esittämällä tavalla.

Pirkanmaan ELY-keskus/rakennetun ympäristön yksikkö/ 7.4.2011 ja täydennys 25.5.2011

1. Kevyen liikenteen turvallisuus
Pirkanmaan ELY-keskus esittää lausunnossaan, että kaavatyön yhteydessä on syytä selvittää kevyen liikenteen turvallisten yhteyksien toimivuus koko tiealueella.

Vastine:
Lähtökohtaisesti 9 omakotitalon aiheuttaman liikenteen ei ole arvioitu olevan niin merkittävää, että se synnyttäisi tarvetta kevyen liikenteen erityisjärjestelyille.
Tien turvallisuus perustuu vähäisiin liikennemääriin sekä tien mutkaisuuteen ja kapeuteen, jotka vähentävät oleellisesti ajonopeuksia. Selvitys tien luonteesta ja ajonopeuksista lisätään kaavaselostukseen.

2. Tarinasalmen sillan korkeusasema
Pirkanmaan ELY-keskus esittää, että Tarinasalmen sillan kohdalle on tarpeellista määrätä tien tasauksesta mahdollisen tulvaherkkyyden vuoksi.

Vastine:
Tarinasalmenkohdalle Vohlisaarentielle voidaan määrätä kaavassa tien alin korkeusasema.

3. Luonnon monimuotoisuus
Pirkanmaan ELY-keskus esittää, että luonnon monimuotoisuutta koskevasta kaavamääräyksestä tulee käydä ilmi, että tavoitteena on alueen luontoarvojen säilyttäminen. Suojelutavoitteiden selventämiseksi ELY-keskus ehdottaa, että erityyppiset kohteet olisi hyvä erottaa toisistaan esimerkiksi indeksien avulla.

Vastine:
Kaavamääräystä täydennetään ELY-keskuksen esittämällä tavalla.

4. Liito-orava
Pirkanmaan ELY-keskus edellyttää, että liito-oravan suojelu yhtenä LSL 49§:ssä tarkoitetuista lajeista tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa ja hyväksyttäessä. Luontoselvitystä tulee ELY-keskuksen mukaan täydentää siten, että liito-oravalle soveltuvat alueet voidaan rajata riittävällä tarkkuudella ja arvioida kaavan vaikutukset niihin. Selvityksistä tulee käydä ilmi myös lajin liikkumiselle välttämättömien kulkuyhteyksien suuntautuminen suunnittelualuetta laajemminkin.

Vastine:
Alueelle on laadittu ELY-keskuksen edellyttämä liito-oravaselvitys.

Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys ry/ 8.3.2011

1. Nykyisen asemakaavan säilyttäminen

Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys esittää, että luonto-, maisema- ja virkistysarvojen kannalta olisi parempi vaihtoehto säilyttää nykyinen asemakaava.

Vastine:

Pälkäneen kunnanhallitus on selvittänyt eri vaihtoehtoja ja päättänyt Vohlisaaren kaavoittamisesta pysyvään asumiseen kaavoituskatsauksessaan vuonna 2009 sekä tarkemmin kokouksissaan 10.8.2009 §276, 8.3.2010 §59 ja 23.8.2010 §210.

2. Kaavan raskaus

Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys toteaa, että esitetty kaava on liian raskas ja ensisijaisimmat keventämiskohteet ovat korttelialueet 221-223. Ne toteuttamalla ei jäljelle jäävällä lähivirkistysalueella ole enää sanottavaa arvoa muille kuin Vohlisaaren asukkaille.

Vastine:

Virkistyskäyttömahdollisuudet on huomioitu jättämällä 78% rantaviivasta rakentamisesta vapaaksi. VL-alueiden osuus kaavaluonnoksessa on 48% ja AO-tonttien 33%.

3. Vesistökuormitus

Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys tuo ilmi lausunnossaan laskelman, jonka mukaan viemäriverkkoon liitettyjen omakotitalojen vesistökuormitus puhdistamon teholla 95% ylittäisi nykyisten kesämökkien kuormituksen. Ympäristöyhdistys kyseenalaistaa kaavan perusteluissa esitetyn väitteen, jonka mukaan nykyisten mökkien ja saunan korvaaminen asutuksella, joka liitetään vesi- ja viemäriverkkoon, parantaisi huomattavasti vesistön kuormituksen tilannetta ja hallittavuutta.

Vastine:

Kunnallinen, keskitetty jätevedenpuhdistus on kiinteistökohtaisia ratkaisuja hallitumpaa. Mikäli mahdollista, verkkoon liittyminen on aina ympäristönsuojelun kannalta suositeltavampaa kuin kiinteistökohtaiset ratkaisut.

Kunnallisessa jätevedenpuhdistuksessa prosessia tarkkaillaan ja puhdistamon purkuputki Kukkiaan on järjestetty hallitusti. Luopioisten jätevedenpuhdistamo on tehokkuudeltaan ja toimintavarmuudeltaan erittäin hyvä. Vohlisaaren omakotitalojen liittäminen viemäriverkkoon ei aiheuttaisi Luopioisten jätevedenpuhdistamolle merkittävää lisäkuormitusta. Kukkiaan aiheutuvan lisäkuormituksen määrä olisi erittäin pieni, ainoastaan laskennallisesti havaittava.

Vohlisaaren nykytilanteessa vesistön kuormitus on pientä, mutta hallitsematonta. Purkupaikkoja Kukkiaan on useita ja vaikutukset kohdistuvat etenkin lähiympäristöön.

Vohlisaaren nykyiset rakennukset on rakennettu 1960-70-luvulla. Mikäli alue säilytettäisiin loma-asuntokäytössä, olisi nykyisiä mökkejä tarpeen peruskorjata tai jopa korvata uusilla mökeillä. Samalla mökit muutettaisiin todennäköisesti ympärivuotisesti asuttaviksi, niiden jätevesien määrä kasvaisi ja niihin olisi perustettava kiinteistökohtaiset jätevedenpuhdistusratkaisut, jolloin jätevesien puhdistus olisi huomattavasti hallitsemattomampaa kuin liittyminen kunnalliseen viemäriverkkoon.

4. Havainnekuvat

Pälkäneen seudun ympäristöyhdistyksen mukaan havainnekuvissa esitellään maiseman muuttumista harhaanjohtavasti vähätellen rakentamisen osalta ja liioitellen puuston osalta.

Vastine:
Havainnekuvaa laadittaessa on pyritty luomaan mahdollisimman lähelle kaavan toteutumista vastaava tilanne, jotta sen avulla voidaan arvioida kaavan vaikutuksia.

Havainnekuvissa olevat rakennukset vastaavat kaavassa määritettyä rakennusoikeutta ja muita kaavamääräyksiä.

Havainnekuvassa esitetty puiden määrä ja havu-/-lehtipuusuhde perustuu alueelle tehtyihin maastokäynteihin.

5. Luontoselvitys
Pälkäneen seudun ympäristöyhdistys ei katso luontoselvityksen täyttävän tarkoitustaan. Ympäristöyhdistyksen mukaan tekijänä ei ole ollut riippumaton taho ja selvityksestä kuvastuu luontoarvoja ja vaikutuksia vähättelevä vaikutelma. Valkoselkätikan elinmahdollisuuksien heikentymisen vähättely ja selkälokin mainitsematta jättäminen ovat ympäristöyhdistyksen mukaan luontoselvityksen puutteita.

Vastine:
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Laissa ei määrätä selvitysten laatijan pätevyydestä. Selvitysten riittävyys arvioidaan kaavasta saadun palautteen ja erityisesti viranomaislausuntojen perusteella. ELY-keskuksella ei ole ollut Vohlisaareen laaditusta luontoselvityksestä muuta huomautettavaa kuin selvityksen täydentäminen liito-oravaselvityksen osalta. Pälkäneen ympäristölautakunta toteaa omassa lausunnossaan (24.2.2011 §5), että luontoselvitykset ovat riittävät ja kaavalla turvataan alueen luontoarvojen säilyminen.

6. Maakuntakaavan yleismääräys rakentamattomien ranta-alueiden säilyttämisestä
Koska Pälkäneen kunnan alueella käyttökelpoiset rannat, varsinkin taajamien lähellä, ovat huvenneet, tulisi ympäristöyhdistyksen mielestä kunnan suhtautua velvoittavasti Pirkanmaan maakuntakaavan yleismääräykseen rakentamattomien ranta-alueiden säilyttämisestä ja osoittamisesta virkistyskäyttöön. Ympäristöyhdistyksen arvion mukaan esitetty kaavasuunnitelma tarkoittaisi saaren muuttamista yhdeksän perheen yksityiseksi reviiriksi ja ihmisten jatkuva läsnäolo turmelisi jälleen yhden, vielä viehättävänä pysyneen, alueen luontoarvot ja elinympäristöt.

Vastine:
Vohlisaaren asemakaava-alue on jo rakentamiseen käytetty ja asemakaavoitettu alue, eikä maakuntakaavan yleismääräys suoraan koske aluetta.

Virkistyskäyttömahdollisuudet on huomioitu jättämällä 78% rantaviivasta rakentamisesta vapaaksi. VL-alueiden osuus kaavaluonnoksessa on 48% ja AO-tonttien 33%. Luontoarvot on huomioitu kaavassa antamalla niiden säilyttämistä mahdollistavia kaavamääräyksiä.

Raimo Honkanen/ 10.3.2011

1. Natura 2000-alue
Honkanen huomauttaa, että Vohlisaaren rannat ja ympäröivä vesialue kuuluvat vahvistetun maakuntakaavan määräysten mukaan Natura 2000-alueeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle tai sen läheisyyteen ei tule suunnitella toimenpiteitä, jotka merkityksellisesti heikentävät lintu- ja luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu Natura-ohjelmaan. Natura 2000-alueen huomioon ottaminen edellyttää, että luonnonsuojelulain 65§:n tarkoittama vaikutusarvio on suoritettava.

Vastine:
Peruste Kukkiajärven kuulumiseen Natura 2000-verkostoon on järven luontotyyppi, joka on niukkaravinteinen järvi, jossa on runsaasti pohjaversoiskasvillisuutta. Luontotyypin

suojelutavoitteena on säilyttää veden laatu ja vesitalous sellaisina, että luontotyypille luontaiset lajit säilyvät. Kaavaratkaisuissa ja kaavamääräysten laatimisessa lähtökohtana on ollut, että tuleva rakentaminen ja asuminen eivät heikentäisi merkittävästi Kukkiajärven luontotyyppiä ja että vesistön kuormituksen tilannetta pyritään kaavamuutoksella parantamaan nykytilanteesta.

Vohlisaaren asemakaavan muuttamisen osalta vaatimukset Natura-vaikutusarvion tekemiseen eivät täyty. Luonnosuojelulain 65§:n mukaan jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset.

2. Maakuntakaavan yleismääräys rakentamattomista ranta-alueista

Honkanen muistuttaa, että maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja osoittaa yksityiskohtaisessa kaavoituksessa virkistyskäyttöön. Honkasen arvion mukaan muuttamalla Vohlisaari ympärivuotiseen asumiskäyttöön tulevaksi omakotialueeksi heikennetään olennaisesti alueen luontoarvoja ja olisi maakuntakaavan vastainen. Honkasen mukaan asemakaavan pohjaksi tulisi laatia yleiskaava.

Vastine:

Vohlisaaren asemakaava-alue on jo rakentamiseen käytetty ja asemakaavoitettu alue, eikä maakuntakaavan yleismääräys suoraan koske aluetta.

Virkistyskäyttömahdollisuudet on huomioitu jättämällä 78% rantaviivasta rakentamisesta vapaaksi.

Maakuntakaavassa Vohlisaareen ei ole osoitettu varauksia.

Alueella on jo voimassa oleva asemakaava. Alue on niin suppea ja kaavamuutoksen vaikutukset ulottuvat niin suppealle alueelle, ettei tarvetta yleiskaavan laatimiseksi ole.

3. Vesistökuormitus

Honkanen arvioi, että hulevesien hallittu johtaminen kallioisessa, pinnanmuodostukseltaan suoraan alaspäin Kukkiajärveen johtavassa maastossa, on mahdotonta. Ympärivuotisen asumisen aiheuttama saastuttavan aineksen valuminen järveen muodostaa konkreettisen vaaran järven veden laadun olennaisesta heikkenemisestä. Honkasen arvion mukaan kaavan toteutuminen tarkoittaisi noin 40 uuden asukkaan muuttamista alueelle.

Vastine:

Kaavassa on annettu määräys hulevesien imeyttämisestä maaperään. Määräyksellä ehkäistään vesistöön kohdistuvaa kuormitusta. Määräyksen toteuttaminen edellyttää, että piha- ja katualueet pidetään vettäläpäisevinä ja hulevesien ohjaus ja imeytys järjestetään hallitusti. Korttelien 201 ja 221 rantavyöhykkeet 20-30 metrin etäisyydellä rannasta on kaavassa osoitettu puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettavina alueen osina, mikä omalta osaltaan katkaisee valumavesien johtumista suoraan järveen.

4. Vesihuolto

Honkanen esittää, että kaava-asiakirjoihin tulisi sisällyttää tarkempi selvitys vesihuollon järjestämisestä, erityisesti vesi- ja viemärilinjojen sijainnista Vohlisaareen ja sieltä pois.

Vastine:

Kaavan toteuttaminen edellyttää vesihuollon tarkempaa suunnittelua.

5. Vohlisaarentien levennystarve

Honkanen kertoo, että hän tulee Lohilahden tilan osaomistajana vastustamaan toimenpiteitä, jotka lisäisivät tilalle moninkertaisesta ja ympärivuotisesta tienkäytöstä aiheutuvaa haittaa ja edellyttäisivät tien leventämistä.

Vastine:

Vohlisaarentie on asemakaavalla määritetty kaavatie. Tietä voidaan parantaa kaavan mukaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa määritetty tie on mitoitukseltaan riittävä Vohlisaareen tulevaan liikennemäärään nähden.

6. Rantapuusto

Honkanen huomauttaa, että kaavassa esitetty väite, että maisemaa voidaan suojella säilyttämällä länsirannan puustoa, on jo osittain mahdotonta, koska osa suojaavasta rantapuustosta on jo hakattu.

Vastine:

Kaavassa on annettu määräys puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettavasta alueen osasta. Alue kuuluu asemakaava-alueeseen ja asemakaava-alueilla puiden kaataminen edellyttää maisematyölupaa. Alueella voidaan tehdä välttämättömiä harvennuksia sillä edellytyksellä, että se ei vaikeuta kaavan toteuttamista ts. alueen luonnonvaraisuus ja puusto säilyvät riittävästi.

7. Rantapuusto

Honkanen tuo mielipiteessään ilmi, että maanmittaustoimistossa on vireillä toimitus, jossa päätetään, mihin tilaan tai rekisteriyksikköön Vohlisaari kuuluu. Toimituksen ratkaisulla saattaa olla olennainen merkitys kaavoitusasian osallisten määrityksessä. Honkasen mukaan kaavoitusta ei ole asiallista viedä eteenpäin ennen kuin toimituksessa on saatu lainvoimainen ratkaisu.

Vastine:

Osallisten luettelo voidaan tarkistaa kaavahankkeen edetessä ja osalliseksi voi ilmoittautua oma-aloitteisesti, jos kokee, että maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset osallisesta täyttyvät omalla kohdallaan.

Nokialla, 16.04.2012

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

VASTINE PÄLKÄNEEN SEUDUN YMPÄRISTÖYHDISTYKSEN MUISTUTUKSEEN KOSKIEN VOHLISAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOSTA / KOHTA 5

Kuten muistutuksessa todetaan, luontoselvitys on tehty kesällä 2008. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella selvitystä on täydennetty tammikuussa 2011. Täydennys koskee Natura 2000-arviota ja arviota kaavamuutoksen vaikutuksesta eräiden lintulajien elinympäristöihin.

Muistutuksessa väitetään, ettei luontoselvityksessä ole huomioitu Haltianselän itärannalla sijaitsevaa Metsähallituksen suojeltua metsää. Väite ei pidä paikkaansa, vaan luontoselvityksessä nimenomaan todetaan, että valkoselkätikalle soveliasta elinympäristöä löytyy useasta kohtaa kirkonkylän ja Haltian kylän välillä. Soveltuva alue on esitetty liito-oravaselvityksen liitteessä kaksi.

Muistutuksen mukaan selkälokki on jätetty luontoselvityksessä huomiotta. Suurkukkia on kieltämättä yksi Suomen tärkeimpiä selkälokkijärviä. Lajin pesimäpaikat järvialtaalla keskittyvät pääasiassa varsinaiselle Kukkialle, Äikkäänselälle sekä Mustankuusenselälle. Kaavan vaikutusalueella Karvianlahden ja Hirvisaarten välillä selkälokin pesiä ei ole todettu. Alue tarkistettiin viimeksi kesäkuussa 2011.

Vohlisaaressa sijaitsee nyt muutama lomamökki, kunnan rantasauna sekä aiemmin myös lapsille tarkoitettu Röllimetsä rakenteineen. Saaren itä- ja pohjoisosa on paikoin kulunutta. Eteläpään paikoitusalueelta pohjoiskärkeen kulkee polku. Polun ulkopuolinen maasto on risukkoinen ja vaikeakulkuinen joten alueen virkistyskäyttö ei todennäköisesti kasva merkittävästi. Karvialahti on hyvin matala ja suurelta osin kelluslehtisistä kasveista umpeenkasvanut. Veneily ei lahdella tule kaavamuutoksesta johtuen kasvamaan.

Pälkäne 11.09.2011

Hannu Alén
Ympäristöasiantuntija

PÄLKÄNEEN KUNTA

VOHLISAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS

PALAUTERAPORTTI 30.01.2019

KAAVAEHDOTUS (25.09.2018)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Metsähallitus Kiinteistökehitys	25.10.2018
Pirkanmaan maakuntamuseo	06.11.2018
Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta	09.11.2018
Pirkanmaan liitto	21.11.2018
Suomen luonnonsuojeluliiton Pälkäneen seutu ry	22.11.2018
Luopioisten Yrittäjät ry	22.11.2018
Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto	12.12.2018

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei se jätä lausuntoa asemakaavaehdotuksesta. Metsähallitus Kiinteistökehitys, Pirkanmaan maakuntamuseo lausuivat, ettei niillä ole huomautettavaa/ lausuttavaa.

Saapuneet muistutukset:

Palautteen antaja	Pvm
Yksityinen #1	22.11.2018
Yksityinen #2	23.11.2018

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

LAUSUNTO	VASTINE
Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Tekninen lautakunta päättää ilmoittaa kunnanhallitukselle, että: 1) koska Vohlisaaressa ei ole kunnallistekniikkaa ja alueen maasto on hyvin haastavaa, kunnallistekniikan suunnittelu alueelle tulee tehdä hyvin tarkasti ja seikkaperäisesti. 2) muilta osin teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa Vohlisaaren asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen. Keskustelun aikana puhuttiin pitkään Vohlisaaren kunnallistekniikan rakentamisesta sekä vaihtoehtoisista malleista hoitaa alueen vesihuolto. Keskustelun aikana tekninen johtaja esitti, että tekninen lautakunta päättää ilmoittaa kunnanhallitukselle, että Vohlisaaren vesihuollon ratkaisuissa mietittäisiin muitakin ratkaisuja kuin pelkästään perinteinen kunnallistekniikan rakentamismallin mukainen suunnittelu ja toteutus.	Todetaan saapunut lausunto. Kaavan toteuttaminen edellyttää vesihuollon suunnittelua erityisesti vesi- ja viemärilinjojen osalta Vohlisaareen ja sieltä pois.
LAUSUNTO	**VASTINE**
Suomen luonnonsuojeluliiton Pälkäneen seutu ry:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Koska asemakaavamuutosehdotus on jokseenkin yhdenmukainen 2011 esillä olleen kanssa, oheistamme silloisen muistutuksemme tämän lausuntomme liitteenä. Muistutuksen sisältö on soveltuvilta osin edelleen ajankohtainen.	Todetaan saapunut lausunto. Vuoden 2011 kaavamuutosluonnokseen saatuun lausuntoon annettu vastine sisältyy kaavaselostuksen liitteenä 6 olevaan luonnosvaiheen palauteraporttiin eikä siihen ole tässä vaiheessa lisättävää.
Korttelit 222 ja 223 tulisi poistaa kaavasta. Niiden vuoksi tien itäpuolinen muutoinkin pieni lähivirkistysalue pirstoutuu tarkoitettuun käyttöönsä huonosti soveltuvaksi. Vastaavastihan lähialueen asukkaat menettivät vastikään Rajalanniemen kaavoituksen vuoksi merkittävän toisen lähivirkistysalueen, joten katsomme, että kirkonkylän asukkaiden luonnossa oleskelun mahdollisuuksia pyritään heikentämään jo kohtuuttomasti.	Itäosan rantaan on jätetty rantavyöhyke virkistyskäyttöön ja alueelle osoitettu ulkoilureitti. Ranta ja saaren itäosa voidaan säilyttää edelleen pääosin virkistyskäytössä. Uudet rakennuspaikat sijaitsevat alueella, joka ei ole virkistyskäytön kannalta erityisen houkuttelevaa. Uudet rakennuspaikat eivät rajoita saaren pohjoisosaan sijoittuvien virkistyksen kannalta houkuttelevimpien alueiden saavutettavuutta.
Kaavassa tulisi säilyttää saaren luoteiskärjen kunnan sauna kokoustiloineen entisellään. Rakennus on hyväkuntoinen ja kokous- ym. toiminnan tarpeisiin erinomaisen hyvin sopiva ja siksi myös riittävän runsaassa käytössä. Yhdessä luontoympäristönsä kanssa se muodostaa poikkeuksellisen hienon, rauhallisen ja ympäristöä häiritsemättömän vapaa-ajanviettoon soveltuvan kokonaisuuden. Yhdistyksemmekin on käyttänyt tiloja säännöllisesti omiin tilaisuuksiinsa.	Asemakaavan valmisteluvaiheessa kunnanhallitus on tehnyt Vohlisaaren kehittämisestä päätöksen (23.8.2010), että kunnan saunan alue pyritään muuttamaan AO-alueeksi. Kaavaehdotusta ei ole tarvetta muuttaa sillä perusteella, että lausunnon antajan käsityk-

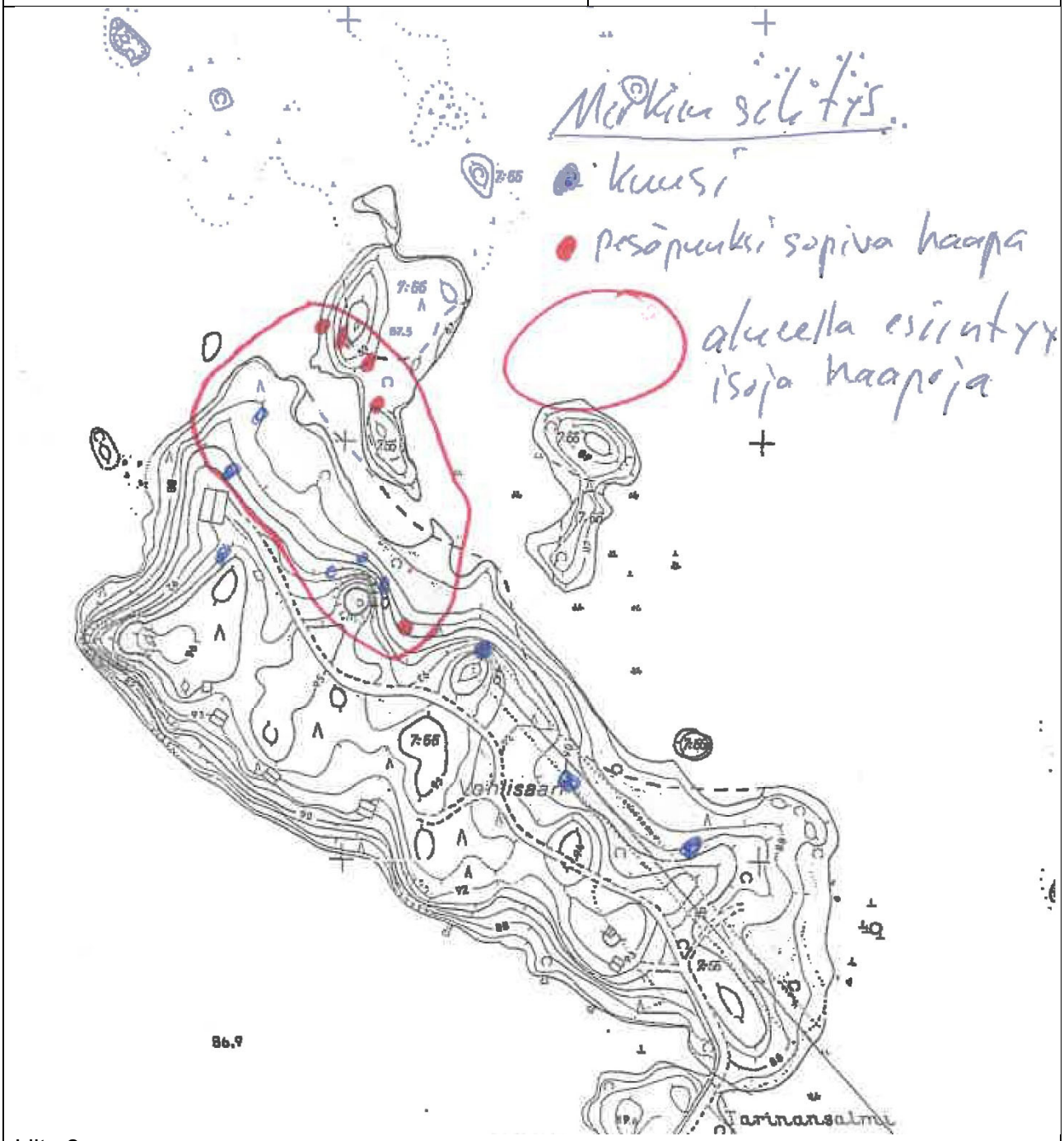
	sen mukaan alueelle olisi tarkoituksenmukaisempaa laatia toisenlainen kaava.
Näiltä osin kaava näyttäytyisi monien luopioislaisten näkökulmasta jälleen yhtenä osoituksena siitä, että kuntaliitoksesta Pälkäneen kanssa on koitunut heille aivan liikaa menetyksistä johtuvia murheita.	Todetaan saapunut lausunto.
Korttelin 201 tontit sijaitsevat kalliopohjalla. Kunnallistekniikan louhiminen kallioon on erityisen kallista, kuten tulimme havaitsemaan jo Rajalanniemessäkin. Näin ollen kaavaselostuksen oletus, että Pälkäneen kunnan kannalta kaavahanke olisi taloudellisesti kannattava, ei vakuuta. Mielestämme olisikin suoritettava huolellinen kustannus- ja tuottovertailu kaavan toteuttamisen ja alueen nykyisen käytön välillä olettaen, että vapaa-ajan kiinteistöt varustettaisiin nykyaikaisin kuivakäymälöin, vuosivuokra nostettaisiin riittävän suureksi ja kohdetta markkinoitaisiin maakunnallisesti ja laajemminkin.	Kaavan toteuttaminen edellyttää vesihuollon suunnittelua erityisesti vesi- ja viemärilinjojen osalta Vohlisaareen ja sieltä pois.
Kaavaselostuksessa esitetään s. 21 selvästi paikkansapitämätön olettamus: "Nykyisten mökkien ja saunan korvaaminen asutuksella, joka liitetään vesi- ja viemäriverkkoon, parantaa huomattavasti vesistön kuormituksen tilannetta ja hallittavuutta." On selvää, että vesistön kuormitus päinvastoin lisääntyisi. Perusteluina viittaamme liitteen kohtaan 3. Muutoinkaan nykyisten mökkien kesäkäyttö ei paljoa kuormitusta tuota verrattuna vakinaisen asutuksen mukaiseen kymmenien ihmisten pysyviin rannalla oleskeluun.	Lähtökohtaisesti kunnallista vesi- ja viemäriverkkoa voidaan pitää ympäristön kuormituksen ja hallittavuuden kannalta parempana ja riskittömämpänä vaihtoehtona kuin kiinteistökohtaista vesihuoltoa.
LAUSUNTO	**VASTINE**
Luopioisten Yrittäjät ry:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Ehdotamme muuten hyvään Vohlisaaren kaavaan, että sen korttelin 221 tontille ei muutettaisi käyttötarkoitukseksi RA/AO, vaan se jätettäisiin nykyiseksi VR-alueeksi, jolloin nykyinen kuntalaisia palveleva virkistyskäyttö voi jatkua. Jos tämä ei ole mahdollista, Pälkäneen kunnan pitää järjestää vastaava lähiliikuntamahdollisuus Vohlisaaren talviuintipalvelun käyttäjille. Muistutuksen perustelu: Vohlisaaren rantasaunalla Pälkäneen kunta tarjoaa kuntalaisille talviuintimahdollisuuden syyskuusta huhtikuuhun kerran viikossa ja tällä palvelulla on iso käyttäjäkunta, jo kauden 2018-19 alussa harrastajia on 35 aikuista ja muutama lapsi. Kaavaillussa sote-uudistuksessa kunnan roolina on ennenkaikkea terveyden edistäminen sekä sairauksien ennaltaehkäisy, jotka tutkitusti kuuluvat talviuinnin harrastamisen hyviin puoliin.	Asemakaavan valmisteluvaiheessa kunnanhallitus on tehnyt Vohlisaaren kehittämisestä päätöksen (23.8.2010), että kunnan saunan alue pyritään muuttamaan AO-alueeksi. Kaavaehdotusta ei ole tarvetta muuttaa sillä perusteella, että lausunnon antajan käsityksen mukaan alueelle olisi tarkoituksenmukaisempaa laatia toisenlainen kaava.

Vohlisaaren saunarakennus on niin hyvässä kunnossa, että se palvelee sekä avaintouijia että muita käyttäjiä ilman suuria ja kalliita remontteja vielä pitkän aikaa. Koska sitä vuokrataan myös kokous- ja juhlatilaksi, siitä on kunnalle tuloja, joita voitaneen pienellä ilmeen ehostuksella, kuluihin suhteutetulla hinnoittelulla ja terävöitetyllä mainonnalla lisätäkin. Saunan markkinointia, varauksia ja avainten luovutuksia hoitaa Pälkäneen kunnan Luopioisissa toimiva kuntainfo. Kunnan palvelujen paikallisen saatavuuden sekä alueen elinvoiman ylläpidon ja kehittämisen takia on tärkeää, että Vohlisaaren rantasauna säilyy nykyisenlaisessa virkistyskäytössä. Erityisesti talviuinnin suhteen korvaavan palvelun tarjoaminen kuntalaisille aiheuttanee enemmän kustannuksia kuin nykykäytön säilyttäminen. Lähellä sijaitsevaa avantosaunaa voidaan käyttää sekä Vohlisaaren korttelien 201,222 ja 223 että muidenkin Luopioisten kirkonkylän tonttien yhtenä myyntivalttina. Omalta osaltaan se edesauttaa toteuttamaan Pälkäneen kunnan visiota: "Pälkäne on vireä maaseutukunta, jossa yhdistyvät elinvoimaiset kylät, turvallinen ja puhdas asuinympäristö, ihmisläheiset palvelut sekä monimuotoinen yrittäjyys." Mitä useampi ihminen löytää paikalli-sista palveluista itselleen sopivia, sitä useampi muuttaa/jää tänne ja sitä useampi yritys voi täällä menestyä.	
LAUSUNTO	**VASTINE**
Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Vohlisaarentien itäpuolen korttelit 222 ja 223 poistetaan kaavasta ja korttelin 221 osalta kaavamääräyksiä väljennetään niin, että saunan ja kokoontumistilan rakentaminen nykyisessä laajuudessaan sekä kioskin pito kiinteistöllä mahdollistetaan. Perustelut: Halutaan säilyttää suurempi osa saaresta luonnontilassa ja varmistaa kulkumahdollisuus rantaa pitkin saunalle asti. Halutaan varmistaa nykyisen kaltaisen julkisen/yleisen saunan toimintaedellytykset jatkossakin.	Todetaan saapunut lausunto.

MUISTUTUS	VASTINE
Yksityinen #1:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Esitän rakennuspaikkojen 221, 222 ja 223 poistamista Vohlisaaren asemakaavamuutosesityksestä. 1 Yleistä Maaseudulla asuvien ihmisten määrä vähenee huomattavassa määrin, niin myös Pälkäneellä. Olisi tärkeätä huomioida meidän vanhojen asukkaiden mielipiteet asemakaavoja laadittaessa Ja uudistettaessa, myös meillä pitää olla motivaatio asua jatkossakin paikkakunnalla. Monimuotoinen luonto, eläimet, metsät järvet ja kasvit sekä luonnon rauha on se tärkein syy asua maaseudulla. Valitettavasti näitä arvoja romutetaan määrätietoisesti juuri Luopioisten kirkonkylän alueella. Luopioisten kirkonkylän rantojen kaavoittaminen ei toivotusti ole tuonut lisää verotuloja, päinvastoin.	Todetaan saapunut muistutus. Pälkäneen kunnanhallitus on asettanut asemakaavamuutoksen tavoitteeksi mahdollistaa pysyvän asumisen sijoittuminen Vohlisaareen muuttamalla nykyinen loma-asuntojen korttelialue asuinpientalojen korttelialueeksi ja selvittämällä asuinrakentamisen mahdollisuuksia muualla suunnittelualueella.
2 Luontoselvitys Hannu Alen on tehnyt alueen luontoselvityksen, joka on varsin puutteellinen ja alueen luontoarvoja vähättelevä. 2.1 Linnut Kukkia on ollut kotijärveni vuodesta 1946 alkaen, jo äitini kohdussa kuuntelin lokkien kirkumista. Vuodesta 1952 olen kalastanut Haltianselällä ja vuodesta 2000 harjoittanut ammatillista kalastusta siellä. Kuljen Karvianlahdelta Kivisen salmen kautta Haltianselälle lähes päivittäin ja tunnen Vohlisaaren edustan linnut. Alenin lausumasta poiketen voin sanoa, että Vohlisaaren edustan linnusto on erittäin monipuolinen juuri uhanalaisten tai erittäin uhanalaisten lintujen osalta. Saaren edustalla pesii niin selkälokki, kuin kuikkakin. Liite 1 Suomen ympäristökeskuksen johtavan tutkijan FT, dosentti Raimo Virkkalan 12.5. ja 26.6.2018 tekemän lintulaskennan havainnot. Tein vesi- ja lokkilintujen laskennat Vohlisaaren ympäristössä 12.5. ja 26.6. 2018. Tässä tärkeimmät havaintoni: Kalalokki: Vohlisaaren pohjoispuolella, heti Kalliosaaren itäpuolella oli 12.5. yhteensä 10 hautovaa kalalokkiparia ja Vohlisaaren luoteispuoleisella, metsäisellä luodolla n. 100 metrin päässä Vohlisaaresta oli yksi hautova kalalokkipari. Selkälokki (erittäin uhanalainen, Suomen lintujen uhanalaisuus 2015): Vohlisaaren luoteispuoleisella, metsäisellä luodolla n. 100 metrin päässä Vohlisaaresta oli 12.5. yksi hautova selkälokkipari, 26.6. luodolla oli selkälokkipari ja yksi poikanen. Naurulokki (vaarantunut, Suomen lintujen uhanalaisuus 2015): Karvialahden keskellä olevalla luodolla 18 parin naurulokkikolonia.	Maankäyttö- ja rakennuslain 9§:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vohlisaaren asemakaavamuutosta varten on laadittu luontoselvitys vuosina 2010 ja 2011 sekä liito-oravaselvitys vuonna 2011. Luontoselvitys ja liito-oravaselvitys on tarkistettu vuonna 2018. Luontoselvitykset on hankittu asiantuntijalta, jonka ammattitaito ja kokemus tehtävään nähden on katsottu olevan riittävät. Vohlisaaren asemakaavamuutosta varten laadittujen luontoa koskevat selvitykset ovat riittävät kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen. Viranomaisilla, joiden toimialaa luontoarvot koskevat, ei ole ollut luontoselvityksistä huomautettavaa.

Kalatiira (Lintudirektiivin Liitteen I laji, erityisiä suojelutoimenpiteitä vaativa laji): Vohlisaaren pohjoispuolella, Kalliosaaren Itäpuolella yksi pesivä pari 26.6. ja Karvialahden keskellä olevalla luodolla yksi kalatiirapari. Kuikka (Lintudirektiivin Liitteen I laji, erityisiä suojelutoimenpiteitä vaativa laji): Vohlisaaren pohjoispuolella: kuikkapari 12.5. ja kuikkapari ja kaksi poikasta 26.6. Härkälintu: Karvialahden länsirannalla, Vohlisaaren itäpuolella yksi pari 12.5. ja 26.6. "Laulujoutsen (Lintudirektiivin Liitteen I laji, erityisiä suojelutoimenpiteitä vaativa laji): Vohlisaaren pohjoispuolella pari 12.5. Punasotka (erittäin uhanalainen, Suomen lintujen uhanalaisuus 2015): Naaras Karvialahdella Vohlisaaren itäpuolella. Eli Vohlisaaren ympäristö on vesi- ja lokkilinnustoltaan erittäin monipuolinen. Lähinnä Karvianlahden puolella pesiviä lintuja ovat mm. heinäsorsa, tavi, telkkä ja haapana ja erittäin uhanalainen punasotka, joita lahdella oli kaksi paria (Anu Murto). Laskennassa havaitulle joutsenparilla on 4 poikasta Ja ovat pesineet säännöllisesti jo useiden vuosien ajan. Virkkalan mainitsema kuikka pesi samalla luodolla selkälokin kanssa (Anu Murto). Anu Murto on soutanut kesät Kukkialla 24 vuoden ajan havainnoiden, laskien ja rengastaen järven linnustoa. Hän on kouluttautunut uhanalaisten lintujen erikoistuntijaksi. Vohlisaaren edustan lintujen ahdinkoa lisää vielä Pälkäneen seurakunnan kaavoittama ja jo rakentuva vapaa-ajan asuinalue n. 4-500 m:n päässä pohjoisessa sijaitseva Hirviniemi. Vohlisaaren muuttuessa vakituisen asumisen alueeksi uhanalaisten lintujen pesintä häiriintyy ihmisen toimesta entistä enemmän ja ko. linnut katoavat Haltianselältä kokonaan, siksi on tärkeätä poistaa mainitsemani rakennuspaikat. 2.2 Liito-orava Vohlisaari ja kaavamuutoksessa esitetyt läheiset pikkusaaret ovat liito-oravan kulkureittejä sekä oleskelualueita. Myös pesäksi sopivia koloja on ainakin neljässä isossa haavassa, voi olla enemmänkin, sillä korkeista puista on vaikea havaita niitä. Isoja liito-oravan suojapuuksi sopivia kuusia on kymmenen. Alenin tekemä liito-oravan ulosteiden tarkastelu on tapahtunut liian myöhään, olkea aika on maalis-huhtikuu, jolloin urokset liikkuvat ja papanat näkyvät hyvin lumihangella. Myöhemmin suoritettuna pikkujyrsijät ovat jo ehtineet syödä papanat.	

Rajalanniemen ns. kakkosvaiheen kaavamuutoksen yhteydessä on tarkasteltu liito-oravan esiintymistä ja silloin havaintoja on ollut myös Vohlisaaressa. Rajalansaari on liito-oravan vakituinen pesimäalue. Havaintoja on myös Rimpunmaassa ja Kokinperän asuntoalueella, sekä Hevossalmen itärannalla. Liitteessä 2 on esitetty Vohlisaaren kaavamuutosalueen liito-oravan pesäkoloiksi sopivat haavat sekä suojapuina toimivat kuuset.	



Liite 2

3 Suojelu Alenin havaintojen mukaan saaressa pesii lukuisa määrä pienikokoisia lintulajeja. Tämä johtuu juuri siitä, että alueen itäosa on käsittelemätöntä metsää vuodesta 1956 alkaen. Siinä on runsaasti lahopuita maassa tai pystyssä, yhteensä 25 paikassa. Näistä seikoista johtuen alue sopisi erinomaisesti liitettäväksi Karvianlahden itäpuolen luonnonsuojelualueeseen.	Pälkäneen kunnanhallitus on asettanut asemakaavamuutoksen tavoitteeksi mahdollistaa pysyvän asumisen sijoittuminen Vohlisaareen. Luonnonsuojelualueen perustaminen on ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa. Kaavamuutoksessa on huomioitu alueen luontoarvot antamalla niitä koskevia kaavamääräyksiä.
4 Virkistyskäyttö Vohlisaari on Luopioisten kirkonkylän asukkaiden lähivirkistysalue. Rakennuspaikalla 221 sijaitseva sauna ja sen edustalla oleva talviuintipaikka tarjoavat yli 30 henkilölle terveysvaikutteisen uintimahdollisuuden. Tämä on juuri sitä ennalta ehkäisevää toimintaa, joilla säästetään kalliita sairaskuluja. On tieteellisesti todistettu luonnonvaraisessa metsässä oleskelun ja samoilun tuottavan ihmiselle mielihyvää, rentoutusta ja verenpaineen alenemista. Japanista asti tullaan Suomeen istumaan vanhaan metsään. Urheilijoille tarjotaan Pälkäneellä kuuden miljoonan euron liikuntahalli, mutta meille, jotka sen maksamme ei salilta puolen kilometrin mittaista luontokaistaletta. Vohlisaaren kaavamuutosehdotuksessa esitetyt viheralueet ovat lähinnä teoriaa ja lain kirjaimen täyttämiseksi piirrettyjä alueita. Käytännössä ne ovat vain tulevien asukkaiden/kakkosasuntojen omistajien käytössä. Mikäli kaavamuutos hyväksytään nyt esitetyllä tavalla ja jos ja kun rakennuspaikka 221 myydään ulkopuoliselle henkilölle, ei rakennuspaikkojen 222 ja 223 asukkailla ole enää kunnollista uimapaikkaa Vohlisaaressa.	Asemakaavan valmisteluvaiheessa kunnanhallitus on tehnyt Vohlisaaren kehittämisestä päätöksen (23.8.2010), että kunnan saunan alue pyritään muuttamaan AO-alueeksi. Kaavaehdotusta ei ole tarvetta muuttaa sillä perusteella, että muistutuksen antajan käsityksen mukaan alueelle olisi tarkoituksenmukaisempaa laatia toisenlainen kaava.
MUISTUTUS	**VASTINE**
Yksityinen #2:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Huomautan, että kaavan tontti numero 6 on liian lähellä Tarinansalmea ja Lohilahden tilan rajaa.	Tontin 6 raja on noin 15 metrin etäisyydellä kiinteistön Lohilahti 635-451-6-110 rajasta. Kaava ei aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistön Lohilahti 635-451-6-110 käytölle.
Alue on liian tiheästi kaavoitettu.	Pälkäneen kunnanhallitus on asettanut asemakaavamuutoksen tavoitteeksi mahdollistaa pysyvän asumisen sijoit-tuminen Vohlisaareen. Yhdyskuntataloudellisesti on perusteltua käyttää alue tehokkaasti rakentamiseen.
Kaava-alue vähentää Lohilahden tilan rakennusoikeutta, vai onko tarkoitus, että Lohilahden tilan rannat jää rakentamatta ja tehdäänkö niistä rauhoitusaluetta. Kokonaismäärältään Haltian järven rannat on liian taajaan rakennettu.	Kiinteistön Lohilahti alueella Tarinassalmen ympäristössä on voimassa asemakaava, jolla alueen maankäyttö on ratkaistu. Maankäytön uudelleenarviointi

	edellyttäisi asemakaavamuutoksen laatimista alueelle.
Vohlisaari tulisi olla koko kunnan asukkaiden virkistys käytössä.	Kaavamuutoksessa asumiseen osoitettujen kortteleiden pinta-ala on yhteensä noin 33% koko kaava-alueen pinta-alasta. Muu osa Vohlisaaresta säilyy virkistyskäytössä. Uudet rakennuspaikat eivät rajoita virkistykseen käytettävien alueiden saavutettavuutta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	**Täyttämispvm**	30.01.2019
Kaavan nimi	Vohlisaaren asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	30.01.2019
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,2148	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	7,2148

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**7,2148**	**100,0**	**2075**	**0,03**	**0,0000**	**1245**
A yhteensä	2,4141	33,5	2075	0,09	2,4141	2075
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,4205	47,4			-0,5698	-350
R yhteensä					-1,7113	-480
L yhteensä	0,6275	8,7			0,0682	
E yhteensä	0,0301	0,4			0,0301	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,7226	10,0			-0,2313	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

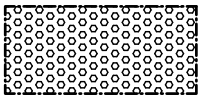
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**7,2148**	**100,0**	**2075**	**0,03**	**0,0000**	**1245**
A yhteensä	2,4141	33,5	2075	0,09	2,4141	2075
AO	2,4141	100,0	2075	0,09	2,4141	2075
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,4205	47,4			-0,5698	-350
VL	3,4205	100,0			0,2200	
VR					-0,7898	-350
R yhteensä					-1,7113	-480
RA					-1,7113	-480
L yhteensä	0,6275	8,7			0,0682	
Kadut	0,4372	69,7			-0,0030	
LV	0,1191	19,0			0,0000	
LP	0,0712	11,3			0,0712	
E yhteensä	0,0301	0,4			0,0301	
ET	0,0301	100,0			0,0301	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,7226	10,0			-0,2313	
W	0,7226	100,0			-0,2313	

PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOSTEN KIRKONKYLÄ
VOHLISAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

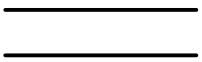
Asemakaavan muutos koskee korttelia 201, lähivirkistysaluetta, retkeily- ja ulkoilualuetta, venevalkama-aluetta ja vesialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Pälkäneen kunnan Luopioisten kirkonkylän korttelit 201, 221, 222 ja 223, lähivirkistysaluetta, venevalkama-aluetta, yleistä pysäköintialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta ja katualuetta.

Merkintöjen selitykset:

AO	Erillispientalojen korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
LV	Venevalkama-alue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Wnat	Vesialue, joka kuuluu Natura 2000-verkostoon.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
201	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
VOHLIS	Kadun nimi.
180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
t40	Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
s25	Saunarakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
1/2k	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
S	Saunarakennuksen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.



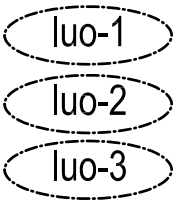
Puustoisena ja luonnonmukaisena hoidettava alueen osa. Alueella on maaston muokkaaminen ja lannoitteiden käyttö kielletty.



Katu.

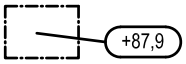
Ohjeellinen ulkoilureitti.

Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä on huomioitava, että alueen luontoarvot säilyvät.

luo-1 = kalliopaljastuma
luo-2 = tervaleppävaltainen alue ja luhta
luo-3 = lehtoalue



Tienpinnan alin korkeustaso.

Yleismääräykset:

Rakennukset on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Kiinteistöihin tulee varata kiinteistökohtaiset pumppaamot.

Rakentamisessa tulee hyödyntää olemassa olevia maaston muotoja pengerryksiä ja suuria maansiirtoja välttäen.

Rantaviivaa ei saa muokata täytöin eikä kaivamalla.

Hulevedet on imeytettävä maaperään sekä tonteilla että katualueella.

Omarantaisilla tonteilla rantaan on sallittua sijoittaa enintään 5 m pitkä venelaituri.

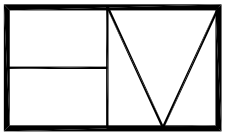
Rakentamistapaa koskevat määräykset:

Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai porrastettu harjakatto.

I-kerroksisten rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on 6,0 m.
Kellarikerroksellisten 1/2 k I-rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on 10,0 m.

30.01.2019

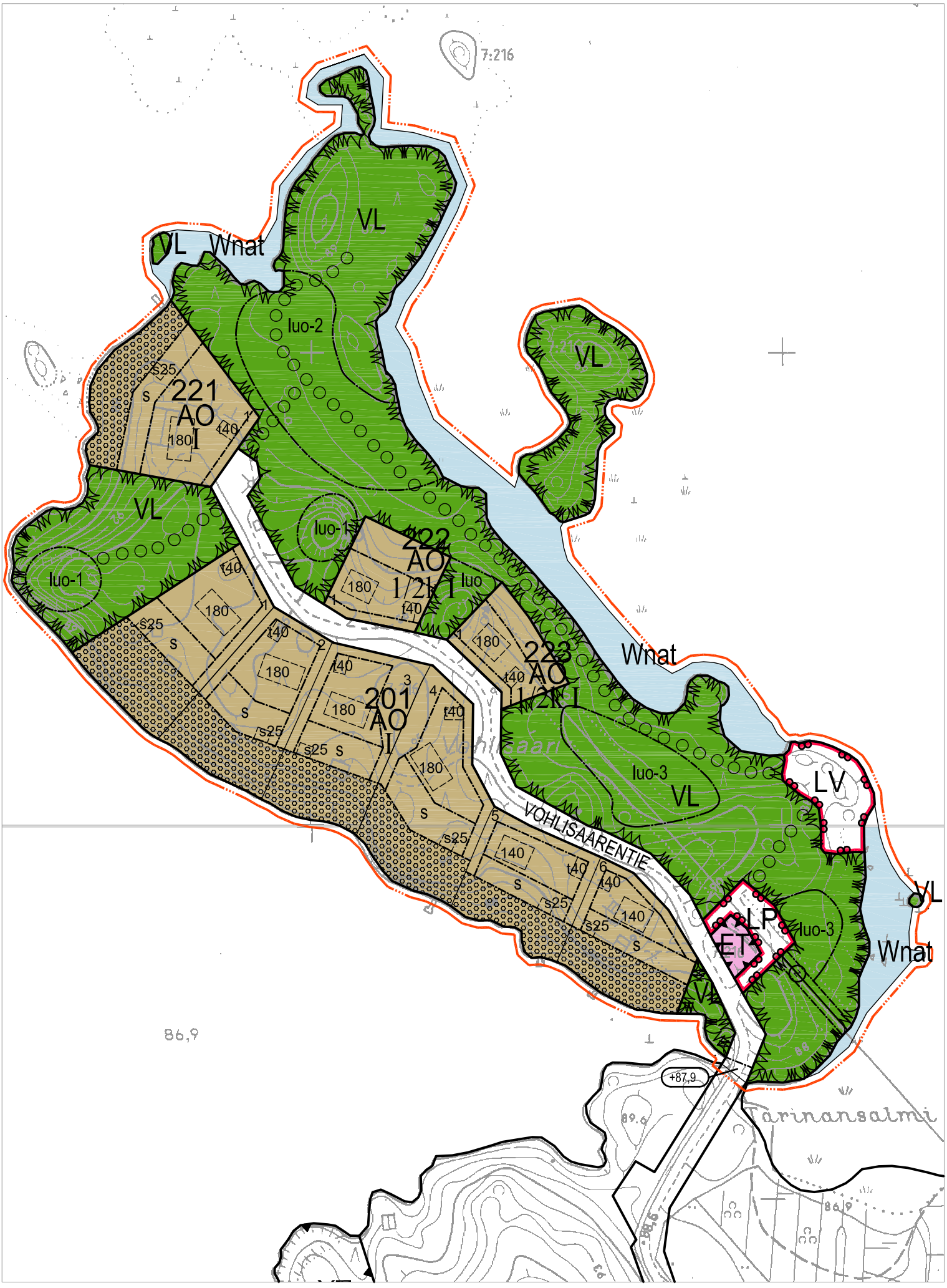
Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh. 040 5576086 E-mail helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi

Pohjakartan on hyväksynyt Valkeakosken kaupungingeodeetti Juha Mäkinen 28.5.2009.



7:216
VL
Wnat
VL
Iuo-2
VL
221
AO
I
s25
s
180
t40
VL
Iuo-1
Iuo-1
222
AO
1/2k I
Iuo
180
t40
180
s25
s
t40
180
t40
180
s
s25
s25
s
201
AO
I
180
s
s25
140
s
s25
140
s25
s
t40
t40
Wnat
223
AO
1/2k I
Iuo-3
VL
LV
VOHLISAARENTIE
VL
LP
ET
Iuo-3
Wnat
VL
86,9
+87,9
89,6
Tarinansalmi
86,9