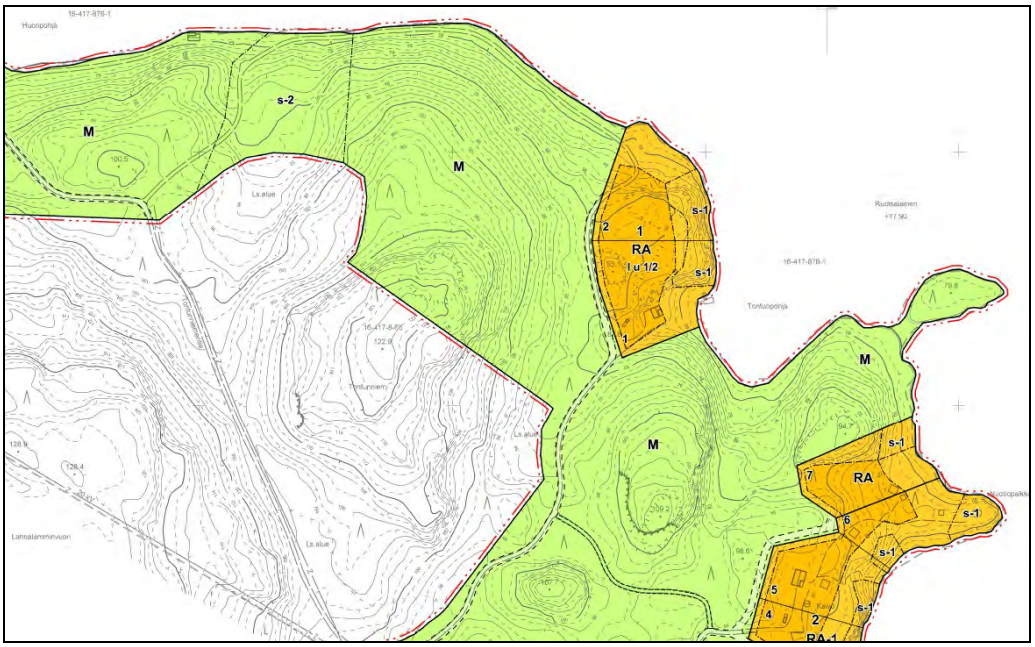
ASIKKALA

TONTUNNIEMI

RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



21.10.2021

Karttaako oy

Pertti Hartikainen
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki
p. 09-1481943, 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu kuulutuksella 10.9.2020
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 23.6. – 6.8.2021
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §)
Hyväksytty valtuustossa
Saanut lain voiman

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Alue sijaitsee Ruotsalaisella Kopsuontien varressa. Etäisyydet: Vääksy 15 km, Lahti 30 km.

Ranta-asemakaava laaditaan tilalle Tontunniemi 16-417-8-65. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 23,5 ha. Peruskartan rantaviiva on n. 1,7 km.

Suunnittelualue peruskartalla *C Maanmittauslaitos*

1.2 Alueen nimi

Tontunniemen ranta-asemakaava.

1.3 Yhteystiedot

Kaavan laatija
Karttaako Oy, Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki
DI Pertti Hartikainen, p. 0400-425390, sähköp. phartikainen@kolumbus.fi
Asikkalana kunta/Kaavoitus
Asikkalantie 21, PL 6, 17201 Vääksy
Kaavoituspäällikkö Heikki Manninen, p. 044 778 0270, heikki.manninen@asikkala.fi
Maanomistaja
Vantaan seurakuntayhtymä, PL 56, 01301 Vantaa
Omistajan yhteyshenkilö:
kiinteistöjohtaja Timo Kraufvelin, puh. 050 5004634, sähköp. timo.kraufvelin@evl.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 1
1.1 Sijainti ja alue ... 1
1.2 Alueen nimi ... 2
1.3 Yhteystiedot ... 2
2 LÄHTÖKOHDAT ... 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
2.11 Luonnonympäristö ja maisema ... 4
2.111 Aiemmat selvitykset ... 4
2.112 Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys ... 6
2.12 Topografia ja maaperä ... 8
2.13 Pohja- ja pintavesi ... 9
2.14 Rakennettu ympäristö ... 9
2.141 Kulttuuriympäristöt ... 9
2.143 Maankäyttö ja rakennuskanta ... 9
2.15 Tieverkko ... 11
2.16 Maanomistus ... 12
2.2 Suunnittelutilanne ... 12
2.21 Maakuntakaava ... 12
2.22 Yleiskaava ... 12
2.23 Ranta-asemakaava ... 13
2.24 Pohjakartta ... 13
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 13
3.21 Osalliset ... 13
3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt ... 13
3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet ... 14
3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet ... 14
3.32 Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset sisältövaatimukset ... 14
3.33 Puuttuvan yleiskaavan asettamat vaatimukset kaavoitukselle ... 14

3.34 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet ... 15
3.35 Kaavan tavoitteet ... 15
3.36 Tutkitut vaihtoehdot ... 15

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 15

4.1 Mitoitus ... 15
4.11 Emätilatarkastelu ... 15
4.12 Muunnettu rantaviiva ... 16
4.13 Kaavan mitoitus ... 17
4.14 Kaavan rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen ... 17
4.2 Aluevaraukset ... 17
4.21 Korttelialueet ... 17
4.22 Maa- ja metsätalousalueet ... 19
4.3 Kulkuyhteydet ... 19

5 KAAVAN VAIKUTUKSET ... 19

5.1 Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus ... 19
5.2 Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö ... 19
5.3 Vesihuolto ... 21
5.4 Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta ... 21
5.5 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset ... 22
5.6 Tulvavaaran torjuminen ... 22
5.7 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ... 22
5.8 Liikenteelliset vaikutukset ... 22
5.9 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonotto ... 23

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

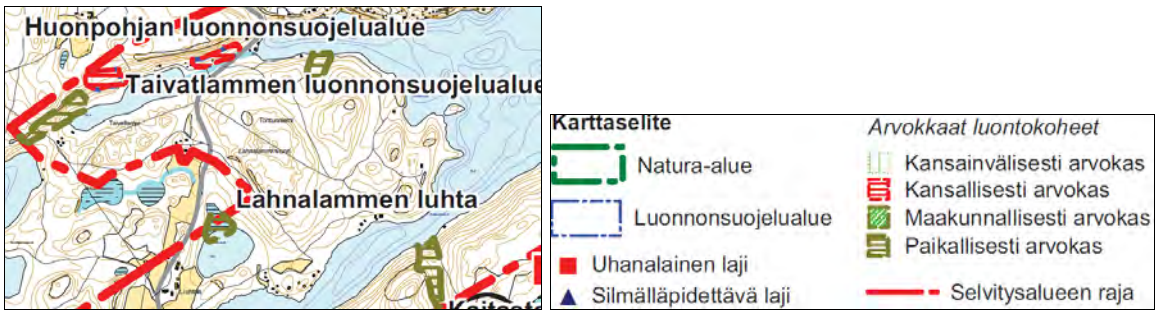
2.111 Aiemmat selvitykset

Yleiskaavan luontoselvitys 2008

Rantaosayleiskaavan laatiminen Ruotsalaisen, Kymenvirran ja Rutalahden alueelle käynnistettiin v. 2007. Sitä varten tehtiin luontoselvitys v. 2008 (FCG Planeko Oy 10.10.2008).

Maastotyössä kartoitettiin kaava-alueen kasvillisuudeltaan ja linnustollisesti tärkeimmät alueet, harvinaiset ja uhanalaiset lajit sekä muodostettiin yleiskuva alueen kasvillisuudesta ja pesimälinnustosta. Linnustosta selvitettiin vesilinnusto (kuikka-, uikku-, sorsa- ja lokkilinnut). Maastotyössä kartoitettiin myös liito-oravalle sopivat metsiköt.

Kasvillisuuden osalta selvityksen ainoa käsillä olevaan Tontunniemen kaava-alueeseen kohdistuva tieto koskee pohjoisrinteen Huonpohjan lehtoa, pinta-ala: 0,6 ha (paikallisesti arvokas)



51. Huonpohjan lehto ja lähde

Tontunniemen ranta-asemakaava-alueen tai sen lähiympäristön osalta ei yleiskaavan luontoselvityksessä ole esitetty eläimistöä koskevia havaintoja.

Yleiskaavan luontoselvityksen täydennys 2016/viitasammakko, sudenkorento ja liito-orava

Vuoden 2008 luontoselvitystä täydennettiin v. 2016 viitasammakko-, sudenkorento- ja liito-oravaselvityksellä (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 5.9.2016. Kartoitus kohdennettiin [yleiskaavaluonnoksen] uusille rakennuspaikoille, joiden alueella tai läheisyydessä arvioitiin olevan ko. lajeille potentiaalista elinympäristöä.

Tontunniemen ranta-asemakaava-alueeseen ei kohdistu selvityksen havaintoja.

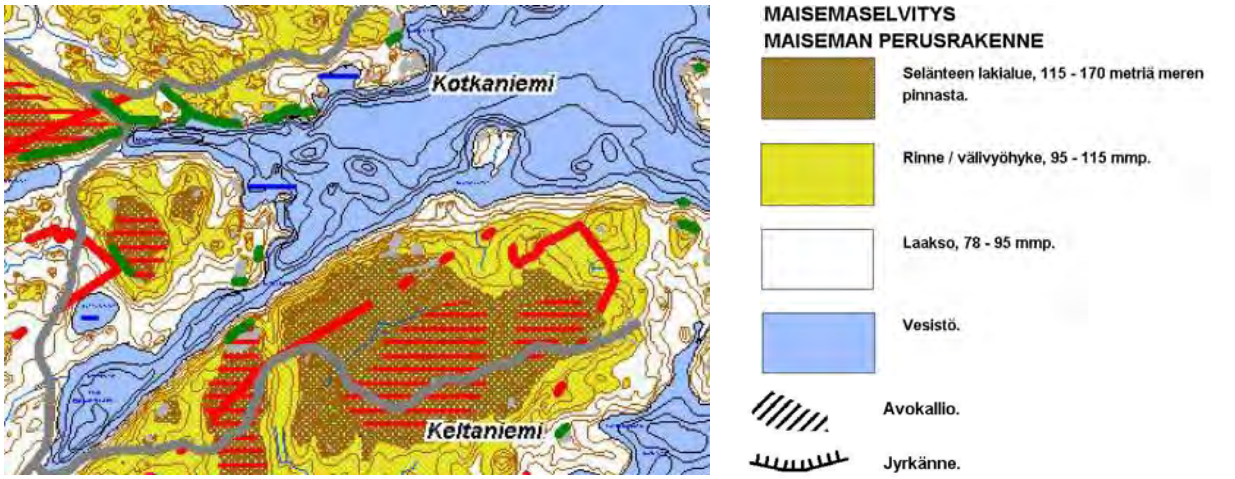
Yleiskaavan maisemaselvitys 2007-2008

Kaava-alueelle on laadittu vuosien 2007 ja 2008 aikana maisemaselvitys. Selvityksen tavoitteena on tuoda esille hankealueen merkittävät ja arvokkaat maisema-alueet sekä maisemallisesti merkittävät kohteet ja alueet, joilla maisema tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Maisemallisesti merkittävät kohteet on esitetty kartalla.

Maisemaselvityksen lähtöaineistona on käytetty valtakunnallisia, maakunnallisia ja paikallisia selvityksiä, alueen karttoja, ilmakuvia sekä alueelta otettuja valokuvia. Lähtöaineiston tueksi

hankealueelle on tehty maastokäyntejä. Hankealueen laajuudesta johtuen luonnonmaisemallisesti merkittävimmät kohteet on pääosin poimittu ilmakuva- ja valokuva-aineiston pohjalta, karttatarkasteluja sekä olemassa olevaa tietoa hyväksi käyttäen.

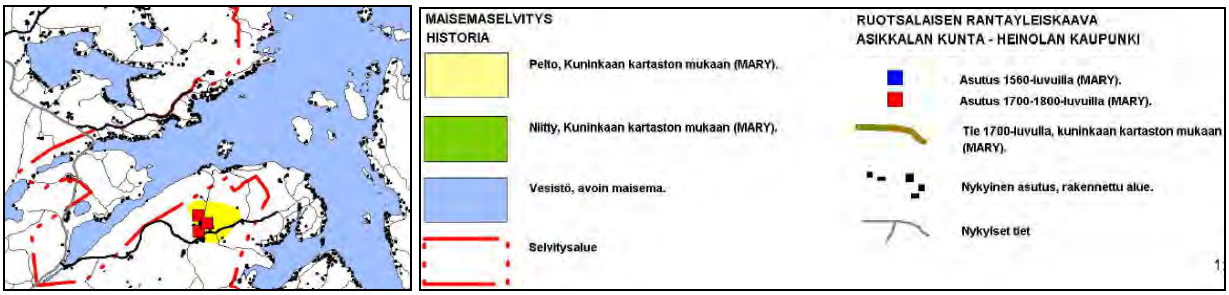
Maiseman perusrakenne



Ote yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen kartasta "maiseman perusrakenne" [avokallion ja jyrkänteen selityksessä on virhe. Pitää olla: avokallio, punainen viivoitus ja jyrkänne, vihreä paksu viiva]

Huonpohjan pohjoispuolinen kalliojyrkännevyöhyke on esitetty vihreällä paksulla viivalla.

Historia



Ote yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen kartasta "historia".

Tontunniemen alueeseen ei kohdistu historiaa koskevia merkintöjä.

Kulttuurihistorialliset ja maiseman arvot

Ote yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen kartasta "kulttuurihistorialliset ja maiseman arvot"

Tontunniemeen ja sen lähiympäristöön ei kohdistu kulttuurihistoriallisia ja maiseman arvoja.

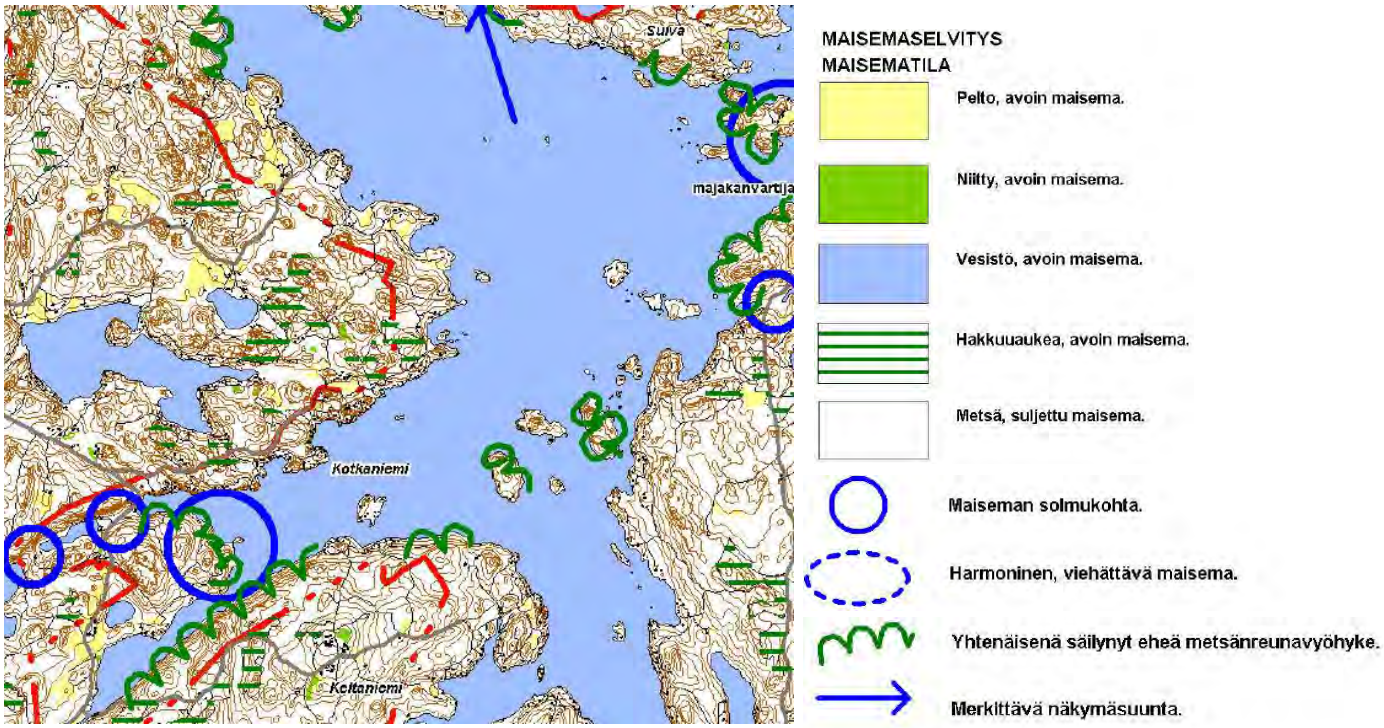
Maisematila

Kartassa ”maisematila” Tontunniemeä koskee kaksi merkintää:
- Maiseman solmukohta;
- Yhtenäisenä säilynyt eheä metsänreunavyöhyke.

Maisemaselvityksen raportin mukaan maisemallisissa solmukohdissa maisemassa tapahtuu selvä muutos, kun useat maisemalliset elementit kohtaavat.

Maisemaselvityksen raportissa ei ole selvitetty mitä ”yhtenäisenä säilynyt eheä metsänreunavyöhyke” tarkoittaa ja millä kriteereillä vyöhykkeet on määritetty.

[Tontunniemen ranta-asemakaavan laatijan arvio merkinnästä]:
- *Tontunniemen alueella eheä metsänreunavyöhyke on vesirajaan asti ulottuvaa vankkaa metsää, jota avohakkuut, kallioiset jyrkänteet, rakennukset, pellot, avosuot, luhtarannat tai muut vastaavat tekijät eivät riko. Vallitsevan käsityksen mukaan tallaiset rannat kestävät maiseman perusteella hyvin rakentamista.*
- *Itä-Suomen hallinto-oikeus totesi rantayleiskaavan hyväksymispäätöksen kumoamista koskevassaan päätöksessään merkinnän epäloogisen kohdistumisen olosuhteiltaan erilaisiin rantoihin ja ”myös sellaisille alueille, jotka ovat ranta-asemakaavassa rakentamiseen osoitettuja alueita”.*



Ote yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen kartasta ”maisematila”.

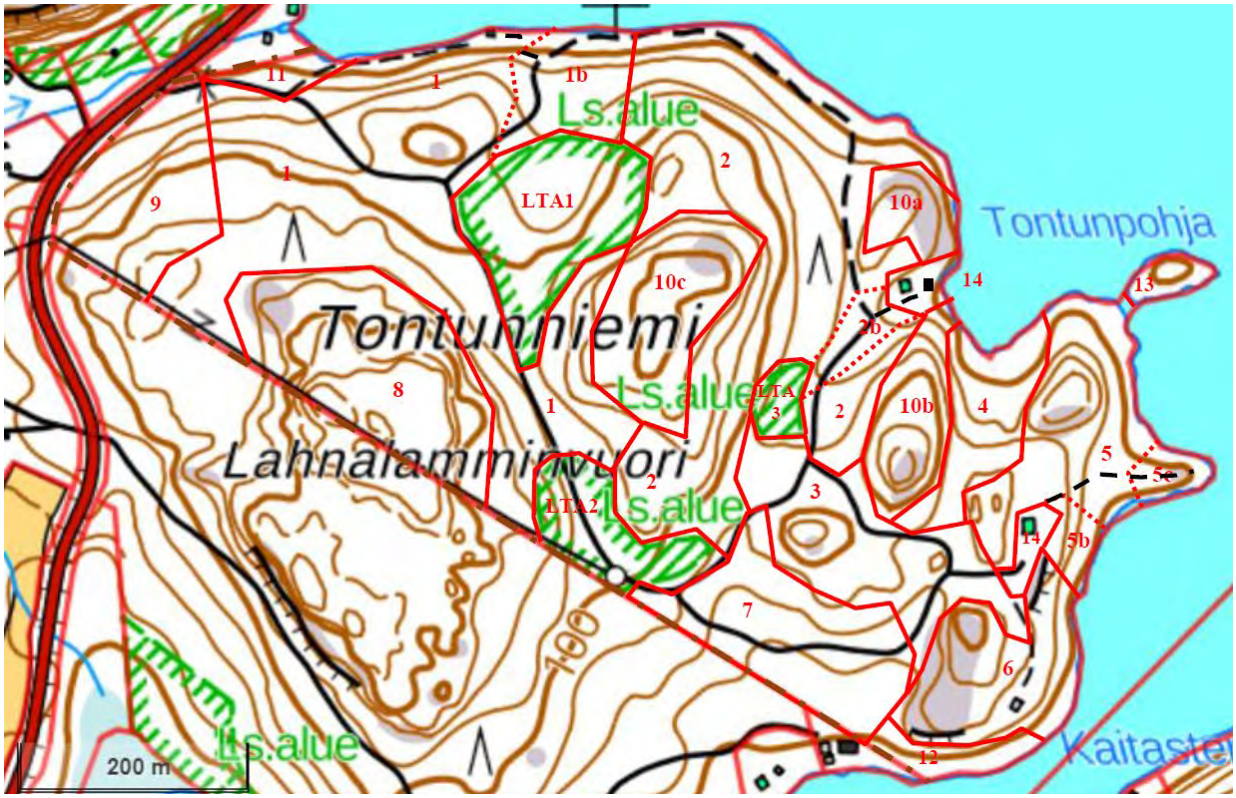
2.112 Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys

Ranta-asemakaavoitusta varten tehtiin luonto- ja maisemaselvitys: Tontunniemi, Luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 1.1.2021 (erillinen asiakirja). Selvitys täydentää Ruotsalaisen rantayleiskaavaa varten tehtyä luotoselvitystä ja maisemaselvitystä (kohta 2.111).

Selvitys tehtiin koko tilan alueelle, vaikka tilan koko alue ei sisälly kaavaan. Liito-oravaselvitys kohdennettiin vain sille alueen itäosan ranta-alueelle, jonne on suunniteltu rakentamista.

Selvitysalueella tehtiin maastoinventointi 25.5. ja 27.7.2020 sekä liito-oravakartoitus 17.4.2021. Alue kuvioitiin luontotyyppien perusteella ja kultakin kuviolta kartoitettiin kasvillisuus, kasvisto (putkilokasvilajisto) ja mahdollisuuksien mukaan myös eläimistöä. Geomorfologiasta ja geologiasta tehtiin joitain huomioita.

Suunnittelualue on peitteistä metsäaluetta vesirajaan asti



Luontoselvityksen kuviokartta. Selvitys kattaa kaava-aluetta laajemman alueen (koko tilan).

Selvitysalueelle on tehty suojeltavan luontotyypin (LsL 29 §) rajaus (LTA 204904, Tontunniemen jalopuumetsiköt). Rajaus käsittää kolme lähekkäistä merkittäviltä osin jalopuista (metsälehmus) koostuvaa metsikköä. Alueet sijaitsevat kaava-alueen vieressä, mutta sen ulkopuolella.

Selvitysalueella ei suojeltujen luontotyyppien lisäksi ole luontoarvoiltaan erityisen merkittäviä kohteita tai lajistoa. Metsälehmusta esiintyy jonkin verran suojeltujen luontotyyppirajausten ulkopuolellakin ja rajauksiin sisältyvät lehtokuviot yltävät paikoin laajemmalle ympäristöön (Luviot 1b ja 2 b). Lehdot edustavat kuivahkoja VRT ja MeLaT tai OMaT lehtoja. Lehmusesiintymät ja tämän tyyppiset lehdot ovat seudulla kuitenkin hyvin yleisiä ja usein edustavampia.

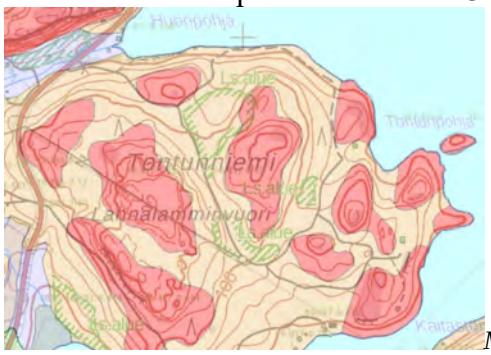
Varsinainen liito-oravaselvitys tehtiin selvityksen kannalta otolliseen aikaan 17.4.2021. Selvitys kohdennettiin vain sille alueen itäosan ranta-alueelle, jonne on suunniteltu rakentamista. Alueen varttuneet ja paikoin runsaastikin haapaa kasvavat kuusivaltaiset metsät (Esim. kuviot 1, 3 ja 4) ovat liito-oravalle sopivia elinympäristöjä, mutta näille alueille ei ole suunniteltu rakentamista. Jälkiä liito-oravasta ei tavattu. Kaavalla alueen itäosaan esitetty rakentaminen ei vähennä tai heikennä liito-oravalle sopivia elinympäristöjä.

Direktiivilajeista viitasammakko ja korennot tuskin esiintyvät alueella sopivien elinympäristöjen puuttuessa. Tätä osoittaa myös em. vuoden 2016 selvitys (kohta 2.111). Lepakoille erityisesti sopivia kohteita tai alueita ei tavattu, joten lajien esiintyminen alueella tuskin eroaa lähiseudun muusta esiintymisestä. Rakentamiseen suunnitelluille alueille tai muuhunkaan selvitysalueeseen ei sisälly rantakosteikkoja, ruovikoita tai pikkuluotoja, joten alueen merkitys vesilinnuston kannalta on vähäinen.

Selvitysalueella ei luontoselvityksen perusteella ole sellaisia luontoarvoja (kohteita tai lajistoa), joihin suunnitellun mukainen rakentaminen vaikuttaisi merkittävästi.

2.12 Topografia ja maaperä

Maaperä alueella on pääasiassa karkeudeltaan vaihtelevaa moreenia. Mäkien rinteillä ja etenkin lakialueilla esiintyy kivikoita ja louhikoita, joista ainakin osa (esim. keskirinteet luontoselvityksen kuvioilla 1, 2 ja 9) lienee muinaisrantoja. Korkeiden mäkien lakiosissa tapaa myös suppeita avokalliolaikkuja. Tontunpohjassa on laajahko rantalouhikko ja louhikkoista rantaa esiintyy muuallakin alueen itäosassa. Päijänteen alueelle ominainen maaperän rehevyys näkyy kasvillisuudessa oikeastaan koko selvitysalueella. Topografialtaan maasto on mäkistä ja osin jyrkkäpiirteistä. Suhteelliset korkeuserot kasvavat huomattaviksi ja Lahnalamminvuoren laki (kaava-alueen ulkopuolella) nousee Ruotsalaisen pinnasta noin 50 metrin verran ja lienee osin vedenkoskematonta aluetta. Myös luontoselvityksen osakuvion 10c laki yltää yli 40 m Ruotsalaisen yläpuolelle. Osakuvion 10b itärinne muodostaa yli 5 metriä korkean jyrkänteen. Kuviolla 6 on matala järven rannasta alkava jyrkänne. Varsinaisia soita tai pienvesiä ei selvitysalueella esiinny, ainoa kosteikon tapainen on kuvion 3 itäosan korpimainen painanne.



Maaperäkartta (GTK). Ruskea hiekkamoreenia, punainen kalliomaata

2.13 Pohja- ja pintavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.
Ruotsalaisen vesi on vähäravinteista ja kirkasta. Veden laatu on käyttökelpoisuusluokituksessa luokiteltu erinomaiseksi.

2.14 Rakennettu ympäristö

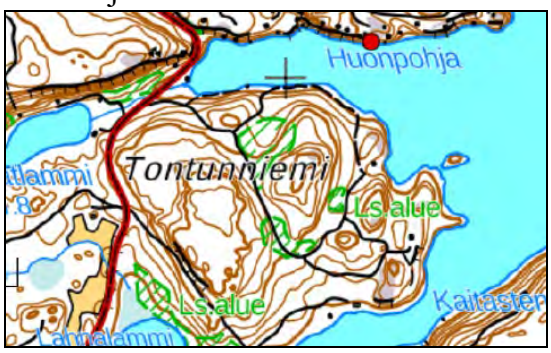
2.141 Kulttuuriympäristöt

Olemassa olevat selvitykset
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Henrik Wager, P-Hämeen liitto A159 * 2006
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, 2006, Eeva Aarrevaara, Carita Uronen, Tapani Vuorinen
- Rakennusinventointi – Asikkala. Ahola, T., 2006.
- Ruotsalaisen rantayleiskaava, Maisema-arvot yhteenveto, FCG Planeko Oy 11.1.2008

Alueeseen ei liity valtakunnallisia tai maakunnallisia kulttuuriarvoja eikä kulttuuriympäristöä.

2.142 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.



Ote museoviraston muinaisjäännösrekisteristä

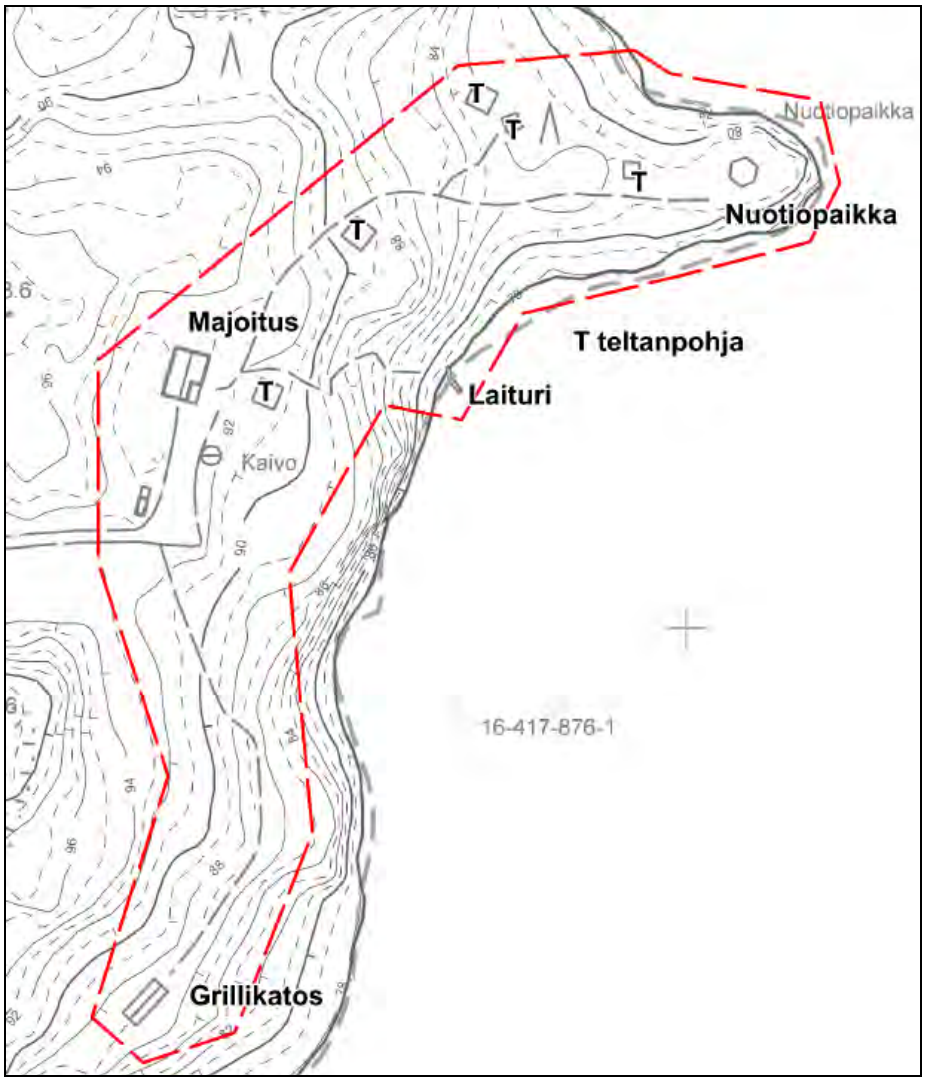
2.143 Maankäyttö ja rakennuskanta

Peruskartta hahmottaa alueen maankäyttöä ja rakentamistilannetta.

Peruskartta 2021 *C: Maanmittauslaitos*

Tila on pääosin metsätalouskäytössä. Osaa tilasta on käytetty Vantaan seurakuntayhtymän leirikeskuksena, mutta viime vuosina leirikeskustoiminta on hiipunut ja rakennuskanta on ollut pääosin loma-asuntokäytössä.

Alueella sijaitsee leirikeskuskäytössä ollutta majoitusrakennus, tilava rantasauna, grillikatos ja muusta rakennuskannasta erillään oleva saunamökki, joka on käyttökiellossa homeongelman vuoksi. Alueella on hyväkuntoinen tieverkko ja rakennuskanta on sähköistetty.



Seurakunnan leirikeskuskäytössä ollut alue. Lisäksi Tontunpohjassa on rantasauna

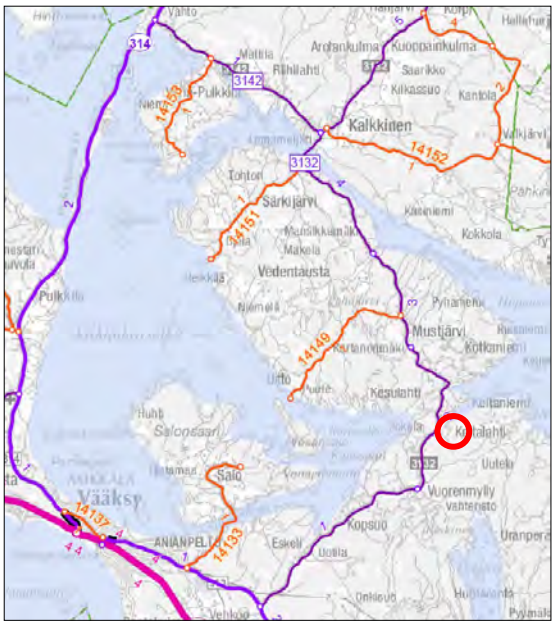
Majoituskäytössä ollut rakennus ja pihapiiri

Leirikeskuksen grillikatos. *Tontunpohjan sauna*

Leirikeskuskäytön nuotiopaikka niemen kärjessä. Alueella on 5 teltan pohjaksi rakennettua lavaa.

Pohjoisrinteellä sijaitsevan saunamökin hirsinen saunaosa lienee rakennettu 1950-luvulla. Myöhemmin rakennusta on laajennettu lautarakenteisella huonetilalla. Rakennus on käyttökiellossa homeongelman vuoksi.

2.15 Tieverkko



Kaava-aluetta sivuava Kopsuontie (nro 3132) on yhdystieluokan tie, joka johtaa Vehkoosta Kalkkisiin. Tie on kestopäällystetty. Kaava-alueen liikenteellinen asema on hyvä.

Kaava-alueella on valmis hyväkuntoinen tieverkko.

Kopsuontien liikennemäärä on n. 600 ajoneuvoa/vrk.

Tienumerot:

- Valtatiet 1 - 39
- Kantatiet 40 - 99
- Seututiet 100 - 999
- Yhdystiet 1000 - 9999
- Yhdystiet 10001 - 19999

© Väylävirasto

2.16 Maanomistus

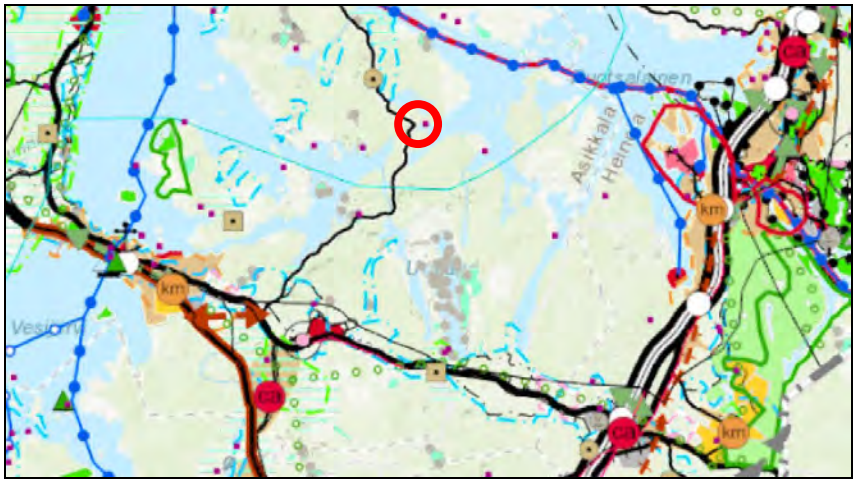
Omistaja: Vantaan seurakuntayhtymä, PL 56, 01301 Vantaa
Omistajan yhteyshenkilö:
kiinteistöjohtaja Timo Kraufvelin, puh. 050 5004634, sähköp. timo.kraufvelin@evl.fi

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on maaseutumaista aluetta, johon ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä tai määräyksiä.



Voimassa oleva maakuntakaava 2014

MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinnän kuvaus	MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §
Maaseutumainen alue	

Kaava-aluetta sivuava Kopsuontie on yhdystieluokan tie.

2.22 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Rantaosayleiskaavan laatiminen Ruotsalaisen, Kymenvirran ja Rutalahden alueelle käynnistettiin v. 2007. Kaavoituksen selvitykset tehtiin pääosin vv. 2007 ja 2008.

Asikkalan valtuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan 10.12.2012. Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi 12.11.2014 valtuuston hyväksymispäätöksen. Päätös nojautui mm. rakennusoikeuden mitoituksen tasapuolisuutta koskeviin tekijöihin.

Laillistumatta jäänyttä rantaosayleiskaavaa korjattiin ja kaava käsiteltiin uudelleen. Vuosina 2007 ja 2008 tehtyjä luonto- ja maisemaselvityksiä täydennettiin v. 2016 laaduilla viitasammakkoa, sudenkorentoja ja liito-oravaa koskevilla selvityksillä. Mitoituksen perusteet säilyivät pääosin ennallaan. Valtuusto hyväksyi kaavan 22.5.2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi

28.5.2018 valtuuston hyväksymispäätöksen. Päätöksen perusteluissa mm. todetaan, että ei ole mahdollista arvioida, täyttääkö kaava MRL:n sisältövaatimukset ja onko maanomistajia kohdeltu tasapuolisesti.

2.23 Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

2.24 Pohjakartta

Alueelle on v. 2020 laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta mittakaavaan 1:2000 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy). Korkeuskäyrät ovat 1 m korkeusvälein. Asikkalan kunnan suunnitteluinsinööri Ahvo Kunttu hyväksyi kartan 27.5.2021.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajan aloitteesta.

Asikkalan kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 31.8.2020.
Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 10.9.2020.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osalliset on selvitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 26.6.2020) oli nähtävänä 10.09.2020 - 10.10.2020. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30 §) 23.6. – 6.8.2021

Lausunnon antoivat: Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Tekninen lautakunta, Rakennus- ja ympäristölautakunta, Ympäristöterveyskeskus, Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Asikkalan luonnonystävät ry.

Mielipiteet: Esitettiin yksi mielipide, jonka allekirjoittajia olivat kuuden Sirkkulahden länsipuolella sijaitsevan tilan omistajat.

Kaavan laatija on tehnyt lausuntoja ja mielipiteitä koskevan yhteenvedon ja antanut niitä koskevan vastineen 21.10.2021 (liite 2). Palautteen perusteella kaavaan tehtiin vähäisiä muutoksia, joka koskivat kaavamerkintöjen selitystä. Kaavaselostusta täydennettiin mm. Ruotsalaisen yleiskaavan laadintaa varten tehdyn maisemaselvityksen tiedoilla sekä kaavan vaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 27 §) …
Lausunnot:
Muistutukset:

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkisteutuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Seuraavassa on esitetty ne tavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki asettaa ranta-alueiden loma-asutukselle seuraavat erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §). Ranta-alueilla on katsottava, että:
- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon;
- ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

3.33 Puuttuvan yleiskaavan asettamat vaatimukset kaavoitukselle

Alueella ei ole yleiskaavaa. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54 §).

Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §):
Yleiskaavaa laadittaessa 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; sekä
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
Edellä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

3.34 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet

Alueella ei ole yleiskaavaa, joten maakuntakaava on ohjeena asemakaavan laatimiselle. Maakuntakaava sisältö on selvitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavassa alue on maaseutumaista aluetta, johon ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä tai määräyksiä.

3.35 Kaavan tavoitteet

Alue suunnitellaan omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja varten. Tavoitteena on:
- rakentamisen ohjaaminen rakentamisen kannalta soveliaille alueille;
- rakentamisen ohjaaminen olemassa olevan tiestön ja rakennuskannan tuntumaan;
- luonto- ja maisemaselvitykseen nojaava luonnonolojen ja maiseman vaaliminen;
- rakennuspaikat sijoitetaan rakentamatonta rantaa säästäen alueen itäosaan olemassa olevan rakennuskannan tuntumaan;
- pohjoisrinteellä sijaitseva homeinen saunamökki puretaan, jolloin alueelle muodostuu laaja yhtenäinen rakentamaton alue MRL 73§:n tarkoittamalla tavalla.

Alueen aiempi leirikeskustoiminta on hiipunut. Kaavalla on tarkoitus sallia nykymuotoisen käytön jatkuminen siihen asti, kun käyttö muuttuu loma-asuntoalueeksi.

Rakennuspaikkojen lukumäärä ja rakennusoikeus määritetään siten, että ne ovat sopusoinnussa niiden periaatteiden kanssa, joita Asikkalan kunnassa on sovellettu olosuhteiltaan vastaavilla alueilla.

3.36 Tutkitut vaihtoehdot

Valmisteluvaiheen kuulemisen perusteella kaavaan ei tehty oleellisia muutoksia.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoitus

4.11 Emätilatarkastelu

Perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Tähän nojautuen tavanomaisten rantojen suunnittelussa on sovellettu ns. emätilaperiaatetta (aiempi nimitys on kantatilaperiaate). Sen avulla pyritään edistämään tilojen yhdenvertaista kohtelua niissä tilanteissa, kun tiloista on aiemmin muodostettu rakennuspaikkoja. Periaatteen mukaan tilasta sovi-

tun poikkileikkausajankohdan (emätila) jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan tilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi, joka vähennetään mitoitusperusteiden mukaisesta rakennusoikeudesta.

Asikkalassa on rantojen suunnittelussa emätilana (kantatilana) pidetty ajankohdan 19.9.1969 mukaista tilajakoa. Mainittuna ajankohtana rakennuslakiin lisättiin rantakaavasäännöstö.

Tila Tontunniemi on emätila, josta ei ole erotettu rakennuspaikkoja.

4.12 Muunnettu rantaviiva

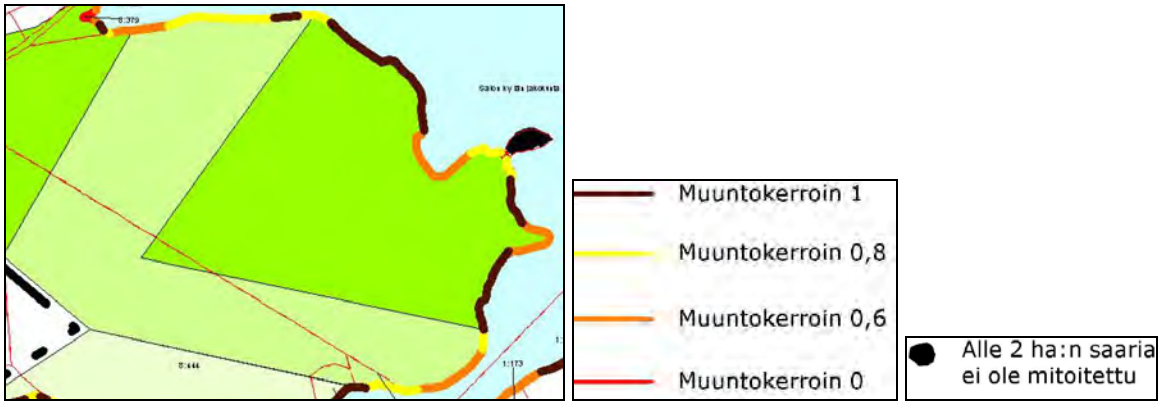
Manneralueiden ja suurten saarten rantarakennuspaikojen lukumäärä määritetään vakiintuneen käytännön mukaisesti rantaviivan muunnetun pituuden perusteella. Asikkalassa sovellettu rantaviivan mittaustapa määritettiin Päijänteen rantayleiskaavoituksen yhteydessä. Samaa mittaustapaa sovellettiin myös laillistumatta jääneessä Ruotsalaisen, Kymenvirran, Rutalahden rantayleiskaavassa. Eri kaavojen mitoituksen vertailukelpoisuus edellyttää, että kaikissa laadittavissa kaavoissa ja siten myös Tontunniemen ranta-asemakaavassa sovelletaan samaa mittaustapaa. Eri kaavojen mitoituksen vertailukelpoisuus on tärkeää maanomistajien tasavertaisen kohtelun kannalta (perustuslain 6 §).

Asikkalassa sovelletun periaatteen mukaan rantaviiva mitataan rantaviivan pienet mutkat ja sokkelot oikaisevalla viivalla. Näin saatua oikaistua perusrantaviivaa korjataan kapeiden niemien, kannasten, lahtien ja salmien läheisyydestä johdettavalla muuntokertoimella:

- alle 50 m leveiden niemien osalta otetaan huomioon vain niemen "kantaosa"
- 50 m - 100 m leveiden niemien osalta otetaan huomioon 60 %
- 100 m - 150 m leveiden niemien osalta otetaan huomioon 80 %
- alle 100 m leveiden salmien ja lahtien osalta otetaan huomioon 60 %
- 100 m - 150 m leveiden salmien ja lahtien osalta otetaan huomioon 80 %.

Saaria, jotka ovat pinta-alaltaan alle 1 ha (Ruotsalaisen kaavassa 2 ha), ei oteta huomioon mitoitustarkastelussa eikä niillä ole rakennusoikeutta.

Tontunniemen kaavassa on käytetty edellä olevan mukaista rantaviivan mittaustapaa. Sen mukainen muunnutun rantaviivan pituus on esitetty laillistumatta jääneen Ruotsalaisen, Kymenvirran, Rutalahden rantayleiskaavan asiakirjoissa.



Rantaviivan muuntaminen Ruotsalaisen, Kymenvirran, Rutalahden rantayleiskaavassa. Muuntaminen nojautuu Päijänteen yleiskaavassa sovellettuun rantaviivan mittaus- ja muuntomenetelmään.

Ruotsalaisen, Kymenvirran, Rutalahden laillistumatta jääneen yleiskaavan mitoitustarkastelun taulukosta 6b selviää, että Tontunniemen tilan
- karttarantaviiva on 1555 m
- muunnettu rantaviiva on 1222 m

Rantaviivaan ei ole luettu mukaan peruskartassa saareksi osoitettua aluetta, joka on tosiasiassa tilaan sisältyvä niemi. Sen ja tilan muun osan välissä on jalan kulkukelpoinen alava kannas, jonka korkeustaso n. +78,5 m on keskivedenpinnan yläpuolella. Niemen kapeuden vuoksi sen muuntokerroin on 0, joten tulkinnalla ei ole vaikutusta mitoituksen perusteisiin.

4.13 Kaavan mitoitus

Päijänteen rantayleiskaavassa on tavanomaisilla mannerrannoilla, joihin ei liity erityisiä luonto- tai maisema-arvoja, sovellettu mitoitusperustetta 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Laillistumatta jääneessä Ruotsalaisen, Kymenvirran, Rutalahden rantayleiskaavassa sovellettiin samaa mitoitusperustetta tavanomaisilla Hopeaselän-Koivuselän tienoon rannoilla ja laajasti myös rakennettavuudeltaan erityisen vaikeilla kallioisilla jyrkännerannoilla mm. Tontunniemen viereisellä Huonpohjan alueella.

Tontunniemen olosuhteiden ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella Tontunnimen alueella on perusteltua soveltaa mitoitusperustetta 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.

Rantaviivan muunnettu pituus on 1222 m, jota vastaava laskennallinen rakennusoikeus on 8,55 (pyöristettynä 9) rakennuspaikkaa. Asikkalan rantojen kaavoituksessa sovelletun periaatteen mukaan 0,5 ylittävä rakennusoikeus pyöristetään ylöspäin kokonaisluvuksi.

Kaavassa sovellettu rakennusoikeus on 9 rantarakennuspaikkaa.

4.14 Kaavan rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen

Kaava-alueen maapinta-ala on 23,52 ha. Rantaviivan todellinen pituus (peruskartan rantaviiva) on 1767 m.

Ranta-asemakaavan rantaviiva ja maapinta-ala jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti.

	m	%	ha	%
RA, RA-1 (loma-asuntoalue)	751	42,50	4,4249	18,80
M (maa- ja metsätalousalue)	1016	57,50	19,1016	81,20
YHTEENSÄ	1767	100,0	23,5265	100,00

Keskimääräinen rakennuspaikan koko on 4917 m^2. Pienin rakennuspaikka on 3454 m^2 ja suurin 6625 m^2.

Korttelialueiden (RA, RA-1) osuus (751 m) kokonaisrantaviivasta (1767 m) on 42,5 %. ja rakentamattoman rannan osuus on 57,5 %. Rakentamaton ranta muodostuu kahdesta yhtenäisestä rakentamattomasta osuudesta, joiden pituudet ovat 535 m ja 481 m.

Rakennuspaikan rantaviivan keskimääräinen pituus on n. 83 m.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu 9 loma-asunnon rantarakennuspaikkaa, joista 4 RA- rakennuspaikkaa ja 5 RA-1-rakennuspaiokkaa. RA-1-rakennuspaikoilla kaavamääräys on sama kuin RA-alueilla, mutta RA-1-aluetta koskee lisäksi seuraava määräys: Alueen leirikeskustoiminta voi jatkua loma-asuntokäyttöön muuttamiseen asti.

Kaava osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikkojen välisen rajan sijainti korttelin sisällä on ohjeellinen.

Rakennuspaikan rakennusoikeus

Rakennuspaikan rakennusoikeus on niiden periaatteiden mukainen, joita on sovellettu Asikkalan rantojen suunnittelussa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 250 kerrosala-m^2.
Rakennusten enimmäiskoko on
- loma-asunto 150 kerrosala-m^2
- vierasmaja 30 kerrosala-m^2

Rakennusten sijainti rakennuspaikalla

Rakennusala (tummennettu pistekatkoviivalla rajattu alue) osoittaa sen alueen, jonka sisällä muiden rakennusten kuin saunan tulee sijaita.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rannasta määräytyy rakennusalan mukaisesti seuraavin poikkeuksin:
- Pohjapinta-alaltaan yli 140 m^2:n rakennukset, vähimmäisetäisyys rannasta 50 m.
- Saunan saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan s-1-merkinnällä osoitetulle alueelle. Vähimmäisetäisyys rannasta on
    - sauna, jonka kerrosala on enintään 25 m^2, 10 m
    - sauna, jonka kerrosala on yli 25 m^2, 25 m.

Rakennusten etäisyysvaatimus rantaviivasta on rakennusjärjestyksen mukainen sillä poikkeuksella, että korttelin 2 rakennuspaikalla 6 kaavan rakennusala sallii rakentamisen lähimmillään 23 m:n etäisyydelle rannasta. Poikkeus kohdistuu rakennuspaikan etelänpuoleiseen rantaan. Perusteena poikkeamiselle on rakennuspaikan muoto.

Alin rakentamiskorkeus

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000).

Rakennuspaikan luonnonmukaisuuden ja maiseman vaaliminen.

Kaava määrää seuraavaa:
- Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu.
- Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.

Lisäksi maisemassa herkät alueet on osoitettu suojelumerkinnällä s-1, joka määrää seuraavaa: Suojeltava alueen osa, jota hoidettaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alue säilyy luonnonmukaisena ja ettei alueen maisemakuva muutu. Alueella ei sallita rakentamista.

4.22 Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuoliset alueet on osoitettu nykyisen käytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaava määrää seuraavaa:
Alueen saunamökki on purettava ennen rakennusluvan myöntämistä korttelialueelle.
Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.

Pohjoisrinteellä sijaitsevaa saunamökkiä varten ei ole osoitettu rakennusoikeutta ja rakennus on määrätty purettavaksi.

Pohjoisrinteen puronotkoon kohdistuu s-2-suojelumääräys:
Suojeltava alueen osa, jota hoidettaessa tulee kiinnittää huomiota puronotkon luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen sekä metsälehmusten ja tervaleppien vaalimiseen.
Alueella sijaitseva lähde pyritään ennallistamaan.

4.3 Kulkuyhteydet

Ajoyhteyksien sijainti on ohjeellinen (ohjeellinen pääsytie). Varaukset sijaitsevat M-alueella. Liittymä Kopsuontielle on nykytilanteen mukainen.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (kohta 2.21) alueeseen ei kohdistu aluevarauksia tai muitakaan kaavoitusta ohjaavia merkintöjä.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa. MRL 39 §:n tarkoittamat yleiskaavan sisältövaatimukset on käsitelty kohdassa 5.9

5.2 Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja tieverkkoon.

Rakentaminen on suunniteltu alueelle, johon luonto- ja maisemaselvityksen perusteella ei kohdistu erityisiä luonnonarvoja tai erityisiä maisema-arvoja. Alue ei ole kulttuuriympäristöä.

Seuraavat valokuvat hahmottavat rakennuspaikkojen peitteisyyttä ja siten näkyvyyttä maismassa.

K2/1

K2/2

K2/3

K2/4

K2/5 Lisäksi kohta 2.143

K2/6

K2/7

K1/1

K1/2

Rakennuspaikan luonnonoloja kaava vaalii seuraavin määräyksin:

- *Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu.*
- *Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.*

Lisäksi maisemassa herkät rakennuspaikan osat on osoitettu suojelumerkinnällä s-1, joka määrää seuraavaa: *Suojeltava alueen osa, jota hoidettaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alue säilyy luonnonmukaisena ja ettei alueen maisemakuva muutu. Alueella ei sallita rakentamista.*

M-alueella sijaitseva pohjoisrinteen puronotko ja lähde on suojeltu merkinnällä s-2, joka määrää seuraavaa: *Suojeltava alueen osa, jota hoidettaessa tulee kiinnittää huomiota puronotkon luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen sekä metsälehmusten ja tervaleppien vaalimiseen.*

Alueella sijaitseva lähde pyritään ennallistamaan.

5.3 Vesihuolto

Talousveden hankinta hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti rengaskaivosta tai porakaivosta.

Jätevesien käsittelystä kaava määrää seuraavaa

> *Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita.*
> *Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.*
> *Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavedelle tai järven veden laadulle.*

Maaperäkartan (kohta 2.12) perusteella rakennuspaikat sijaitsevat hiekkamoreeni- ja kalliomaa-alueella. Kohdan 5.2 valokuvat osoittavat, että rakennuspaikoilla kasvavan vankan puuston perusteella kallion päällä on jätevesien maaperäkäsittelyn kannalta suotuisan paksu maakerros. Kallion läheisyys voi tunnetusti vaihdella huomattavasti suppeallakin alueella. Yksityiskohdat selviävät kaavamääräyksen edellyttämän maaperäselvityksen yhteydessä. Kaltevaan maaston ansiosta maaperäkäsittelyyn tarkoitettua aluetta voidaan tarvittaessa korottaa täytemaalla.

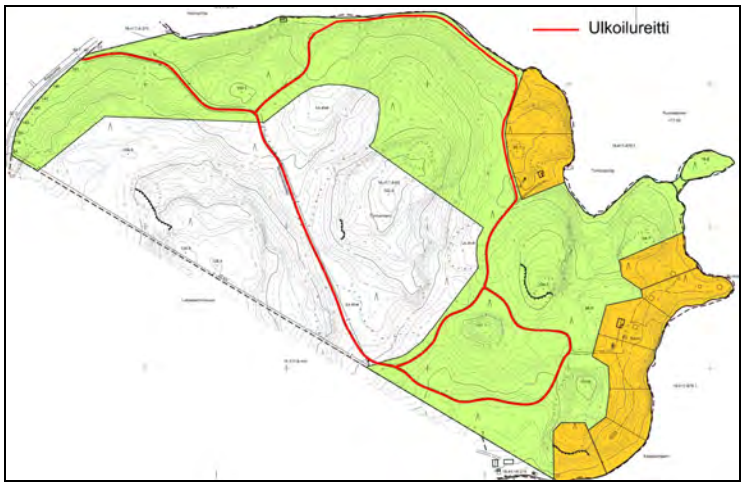
5.4 Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta

Kaava-alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä.

Rakentamattoman rannan osuus on n. 57,5 % kokonaisrantaviivasta (kohta 4.14). Rakentamaton ranta muodostuu kahdesta yhtenäisestä rakentamattomasta rantaosuudesta, joiden pituudet ovat

535 m ja 481 m. Kaava-alueelle jää MRL 73§:n tarkoittamalla tavalla riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Olemassa olevan tiestön ja polkuverkon perusteella alueelle muodostuu luonteva ulkoiluverkosto



Ulkoiluverkosto *Rannassa sijaitseva ulkoiluverkoston osa*

5.5 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita.

Kaavalla muodostetaan tavanomaista loma-asutusta. Kaava-alueen eteläpuolisen alueen naapurusto kokee, että lisääntyvä loma-asutus aiheuttaa häiriötä ja on esittänyt rakennuspaikkojen määrän vähentämistä sekä yhden rakennusoikeuden siirtämistä Huonpohjaan purettavaksi esitetyn saunamökin kohdalle.

Kaava merkitsee alueen leirikeskustoiminnan vähittäistä hiipumista. Toiminta korvaantuu tavanomaisella loma-asutuksella. Muutoin kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.6 Tulvavaaran torjuminen

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000). Rakennuspaikkoihin ei sisälly tulvavaaran kannalta kriittisiä alavia alueita.

5.7 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavassa noudatettu mitoitus nojautuu kunnassa olosuhteiltaan vastaavilla alueilla sovellettuun mitoitukseen siten kuin kohdassa 4.13 on selvitetty. Kaava ei siten vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Rakennuspaikat on sijoitettu siten, että ne eivät rajoita muiden maaomistajien rakentamista.

5.8 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu olemassa olevaan tilan sisäiseen tieverkkoon ja olemassa olevaan liittymään Kopsuontielle.

Tarvittavat uudet tieyhteydet sijoittuvat rakennuspaikkojen viereen siten, että tieyhteydet eivät riko yhtenäisiä metsäalueita. Kaavan tieverkkoratkaisu ei tukeudu muiden tilojen tiestöön.

Kopsuontien liittymän käyttö lisääntyy sen seurauksena, että nykyisen leirikeskustoiminnan tilalle tulee 9 loma-asuntoa. Muutos liittymän liikennemäärään on vähäinen.

Kopsuontien liittymässä on hyvä näkyväisyys oikealle. Näkyvyyttä vasemmalle rajoittaa lähellä ajorataa oleva puusto. Lunastetun tiealueen etäisyys ajoradan reunasta on n. 7 m, joten näkyvyyden parantaminen on mahdollista tienvarren puustoa raivaamalla.

Kopsuontien liittymä

5.9 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonotto

Alueella ei ole yleiskaavaa, joten ranta-asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §, MRL 39 §). Huomioonotto on selvitetty seuraavassa. Numerointi (1-9) viittaa MRL 39 §:n 2 mom. numerointiin. *Huomioonotto on kuvattu kursiivilla.*

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Alue sijaitsee yleiseen tieverkkoon ja taajamien palveluihin nähden edullisesti (kohdat1.1 ja 2.15). Sijainti yhdyskuntarakenteessa on edullisempi kuin sijainti valtaosalla Ruotsalaisen rannoista.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Alueella on valmis tieverkko, sähköistys ja toimivat tietoliikenneyhteydet sekä nykyisellä rakennuskannalla valmiit kiinteistökohtaiset vedenhankintaa ja jätevesien käsittelyä koskevat ratkaisut.

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Kohdan 1 mukaisesti.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

Vääksystä Kalkkisiin johtava Kopsuontie on hyväkuntoinen asvaltoitu yleinen tie. Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on otollinen joukkoliikenteen ja keskitetyn jakeluliikenteen järjestämisen kannalta.

Energia- vesi- ja jätehuollon osalta kohdan 1 mukaisesti.

5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Ympäristössä ei ole tunnistettavia turvallisuusriskejä.

Terveellisyys, tasapinoinen elinympäristö: Alue sijaitsee olevan asutuksen tuntumassa ja monipuolisessa maaseutuympäristössä.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Edullinen sijainti Anianpellon palveluihin nähden on omiaan tukemaan näiden paleluiden kehittämistä.

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavaan sisältyy tiukat vesiensuojelua koskevat määräykset. Loma-asuminen ei aiheuta erityisiä ympäristöhaittoja.

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Alueeseen ei liity rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Luonnonolojen ja maiseman vaaliminen on käsitelty kohdassa 5.2.

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaava-alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä.
Rakentamattoman rannan osuus on n. 57,5 % kokonaisrantaviivasta (kohta 4.14). Rakentamaton ranta muodostuu kahdesta yhtenäisestä rakentamattomasta rantaosuudesta, joiden pituudet ovat 535 m ja 481 m. Kaava-alueelle jää MRL 73§:n tarkoittamalla tavalla riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Lisäksi viittaus kohdan 5.4 ulkoilureittiratkaisuun.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1 Ranta-asemakaavan seurantalomake
2 Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine 21.10.2021 luonnosta koskevaan palautteeseen

Selvitykset

Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitysselvitys

Muu aineisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 28.4.2021

Asemakaavan seurantalomake Liite 1

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	016 Asikkala	**Täyttämispvm**	02.05.2021
Kaavan nimi	Tontunniemen ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	23,5265	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	23,5265
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km] 1,77

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset** 9	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**23,5265**	**100,0**	**2171**	**0,01**	**23,5265**	**2171**
R yhteensä	4,4249	18,8	2171	0,05	4,4249	2171
M yhteensä	19,1016	81,2			19,1016	

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**23,5265**	**100,0**	**2171**	**0,01**	**23,5265**	**2171**
R yhteensä	4,4249	18,8	2171	0,05	4,4249	2171
RA	4,4249	100,0	2171	0,05	4,4249	2171
M yhteensä	19,1016	81,2			19,1016	
M	19,1016	100,0			19,1016	

Liite 2

ASIKKALA / TONTUNNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA
VASTINE LUONNOKSESTA JÄTETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

Ranta-asemakaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 23.6. – 6.8.2021 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannanottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 LAUSUNNOT

1.1 Hämeen ELY-keskus

1.11 Mitoitus

Lausunto

- Ruotsalaisen rantaosayleiskaava ei ole saanut lainvoimaa mitoitusperiaatteiden epäselvyyksien takia. Mm. Tontunniemen mitoitusvyöhykettä on yleiskaavatyön edetessä tarkastettu luokituksesta ”luonto- tai maisema-arvollisesti herkkä alue” (4 rp/ m-rkm) luokkaan ”kohtalaisia luonto- tai maisema-arvoja” (5 rp/ m-rkm). Yleiskaavaselostuksen mukaan tarkistus vastaa kaavan muita vastaavia mitoitusalueita ja niille sijoittuvia luonnon- ja maisemanarvoja.
- Nyt laadittavan ranta-asemakaavan lähtökohtana on mitoitusluku 7 rp/ m-rkm, joka yleiskaavaa valmisteltaessa on ollut käytössä niillä ranta-alueilla, joille ei kohdistu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.
- Koska mitoituksen perustelut ja sen myötä Tontunniemen ja vastaavilla alueille oikeudenmukainen mitoitus on jäänyt yleiskaavassa ratkaisematta, suhtautuu ELY-keskus varauksella enimmäismitoituksen mahdollistamiseen ranta-asemakaavalla ennen yleiskaavan lopullista ratkaisua. Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumiseksi suositeltavaa olisi, että alueen mitoitus ratkaistaisiin yleiskaavalla. Ennen yleiskaavan laatimista on noudatettava varovaisuusperiaatetta, ettei ranta-asemakaavalla mahdollisteta sellaista mitoitusta, jolle yleiskaavoituksella ei olisi perusteita.

Vastine

- Ruotsalaisen rantaosayleiskaava jäi laillistumatta Itä-Suomen HAO:n päätöksellä 12.11.2014 ja uudelleen laadittu kaava Hämeenlinnan HAO:n päätöksellä 28.5.2018. Molemmista päätöksistä käy selville, että kaava jäi laillistumatta mm. sen johdosta, että mitoitusta alentavia maisematekijöitä ei ollut perusteltu ja dokumentoitu todennettavissa olevalla tavalla. Päätösten mukaan maisematekijöiden ja luonnonolojen vaikutus mitoitukseen oli epäjohdonmukainen.
- Tontunniemen maanomistaja oli asetettu eriarvoiseen asemaan muihin maanomistajiin verrattuna.
- Laillistumatta jääneessä yleiskaavassa Tontunniemen mitoitusperuste oli 5-6 rp/m-rkm.
- Mitoituksen perusteena olleen yleiskaavan maisemaselvityksen maastokatselmus oli tehty sumuisena päivänä (19.9.2007) 2,5 tunnin aikana ja se kattoi vain Kalkkisten ja Heinolan välisen laivaväylän tuntumassa olevat alueet. Tämä selviää tarkastelemalla katselmuksen valokuva-aineistoa. Katselmuksen ulkopuolelle jäi valtaosa yleiskaava-alueesta, Tontunimen ympäristön vesistöalue mukaan luettuna. Maisemaselvitykseen ei myöskään liittynyt sellaista viistoilmakuvausta, jonka perusteella maiseman voisi arvottaa. Maisemaselvityksen raportinkin mukaan ”*luonnonmaisemallisesti merkittävimmät kohteet on pääosin poimittu ilmakuva- ja valokuva-aineiston pohjalta, karttatarkasteluja sekä olemassa olevaa tietoa hyväksi käyttäen*.”
- Tontunniemen mitoitusta oli yleiskaavassa alennettu kahden maisematekijän perusteella:
  - yhtenäisenä säilynyt eheä metsänreunavyöhyke
  - maiseman solmukohta
- Luonnonmaisemaan nojaavat alennustekijät on määritetty toimistotyönä ilman asianmukaista ja todennettavissa olevaa selvitystä. Kummankaan alennustekijän osalta ei ole perusteltu, miksi nämä alueet kestävät maiseman perusteella vähemmän rakentamista kuin muut rannat.
- Tontunniemen alueella eheä metsänreunavyöhyke on vesirajaan asti ulottuvaa vankkaa metsää, jota avohakkuut, kallioiset jyrkänteet, rakennukset, pellot, avosuot, luhtarannat tai muut vastaavat tekijät eivät riko. Vallitsevan käsityksen mukaan tallaiset rannat kestävät maiseman perusteella hyvin rakentamista.
- Maiseman solmukohdaksi nimetty maasto ei erotu maisemassa millään tavalla ympäristön rannasta. Maisemaan nojaavaa perustetta mitoituksen alentamiseen ei ole. Vertailuna voi todeta, että Hopeaselällä lai-

vareitin varressa maisemassa erityisen näkyvät arat alueet on mitoitettu ilman maisemaan nojaavaa alennustekijää korkeimmalla mitoituksella 7 rp/m-rkm.

- Tontunniemen mitoituksen epäjohdonmukaisuus selviää jo vertailulla naapuruston mitoitusratkaisuihin, jotka ilmenevät mm. Tontunniemen omistajan yleiskaavasta jättämästä valituksesta. Naapuritiloilla Taivatlammi 8-444 ja Liuhtola 1-69 mitoitus oli 7 rp/m-rkm ja jopa 3 ha:n suuruinen Lahnalammi oli mitoitettu korkeimpaan luokkaan. Edes sen pohjoisrannan käsittävä luonnonsuojelualue ja lammen pohjoisosan umpeen kasvanut luhtaranta eivät johtaneet alhaisempaan mitoitukseen. Tämän lisäksi tilalle Taivatlammi oli osoitettu 2 uutta rakennuspaikkaa vaikka tila oli jo sitä ennen käyttänyt rakennusoikeutta 2 rakennuspaikkaa yli kaavan mitoitusperusteiden. Eriarvoisuus Tontunniemen tilaan nähden oli räikeä. Sama epäjohdonmukaisuus koskee läheistä Huonpohjan pohjoisrantaa, jossa maisemallisesti arka ja jopa vaarallinen, laaja jyrkännevyöhyke oli sijoitettu korkeimman mitoituksen vyöhykkeeseen 7 rp/m-rkm.
- Lausunnossaan ELY-keskus esittää, että Tontunniemen mitoitus ratkaistaan varovaisuusperiaatteen nojalla vasta yleiskaavalla. Oikeuskäytäntö osoittaa, että lausunnon tarkoittama varovaisuusperiaate koskee poikkeamisluvalla/suunnittelutarveratkaisulla, ilman kaavaa tapahtuvaa rakentamista. Yleiskaavan mitoitus ratkeaa vasta yleiskaavan laillistumisella ja voi kestää vuosikausia. ELY-keskuksen esitys on ristiriidassa MRL 74 §:n 4 mom. kanssa ja loukkaa maanomistajan oikeusturvaa. Lain mukaan ”maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.” Perustetta kaavan käsittelyä koskevalle viivyttämiselle ei ole.
- Tontunniemen ranta-asemakaavan mitoitus nojautuu Päijänteellä ja Ruotsalaisella laajasti sovellettuun mitoitukseen. Kaava täyttää MRL:n sisältövaatimukset niin kuin kaavaseostuksen vaikutusten arviointia koskevassa kohdassa 5 selviää. Lausunnossa ei ole esitetty sellaista, minkä perusteella kaava ei täyttäisi lain sisältövaatimuksia. Perustetta kaavan käsittelyä koskevalle viivyttämiselle ei ole.

1.12 Luonto

Lausunto

- Kaavaluonnokseen on liitetty alueesta tehty luontoselvitys (Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 1.1.2021).
- ELY-keskus huomauttaa, että luontoselvityksessä tulisi myös tunnistaa ja rajata alueella mahdollisesti esiintyvät uhanalaiset luontotyypit ja arvioida niiden luonnontilaisuus.
- Liito-oravaselvitys kohdennettiin vain sille alueen itäosan ranta-alueelle, jonne on suunniteltu rakentamista. Jälkiä liito-oravasta ei näillä alueilla havaittu. Luontoselvityksen mukaan alueen varttuneet ja paikoin runsaastikin haapaa kasvavat kuusivaltaiset metsät ovat liito-oravalle sopivia elinympäristöjä, mutta näitä alueita ei luontoselvityksen yhteydessä tutkittu.
- ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ranta-asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää ajankohtaiset tiedot alueen luonnontilasta kokonaisuutena ja myös niiltä alueilta, joiden maankäyttö ei ole muuttumassa. Liito-oravaselvitys on syytä tehdä kaavoitettavalle alueelle kokonaisuudessaan, jotta mahdolliset elinympäristöt voidaan tunnistaa. Mahdolliset lajin tärkeät kulkuyhteydet saattavat sijoittua rakennettavaksi suunnitelluille alueille. Muille mahdollisille direktiivilajeille soveltuvaa elinympäristöä ei alueella selvityksen mukaan ole. Luontoselvityksen mukaisella alueella ei ole rantakosteikkoja, ruovikoita tai pikkuluotoja, joten alueen merkitys vesilinnuston kannalta on vähäinen.
- RA-alueilla olevien s-1-alueiden määräyksestä tulisi poistaa sana ”mahdollisimman” liian tukinnanvaraisena ja koska termi ”luonnonmukainen” sisältää jo joustavuutta.
- ELY-keskus pitää hyvänä, että Huonpohjan lehto on osoitettu merkinnällä s-2. Määräyksen mukaan alue on suojeltava ja sitä hoidettaessa on kiinnitettävä huomiota puronotkon luonnontilaisuuden säilyttämiseen sekä metsälehmusten ja tervaleppien vaalimiseen. Alueella oleva lähde pyritään ennallistamaan.

Vastine

- Kaavan luonto- ja maisemaselvityksen tekijä on erittäin kokenut biologi, joka on laatinut runsaasti kaavoitukseen liittyviä luontoselvityksiä ja on mm. useana vuonna toiminut Metsähallituksen suojelubiologina. Perusteellinen selvitys kattaa kaava-aluetta paljon laajemman alueen. Selvityksen kohdista 2 ja 3 ilmenee, että siinä on selvitetty ns. lakikohteiden lisäksi seudulla ja alueella kiinnostavaa (harvinaista, erityisen vaateliasta tai kulttuurihistoriallisesti merkittävää) lajistoa.
- Alueen maanomistaja on jo aiemmin suojellut lähes 10 % tilan pinta-alasta. Luonto- ja maisemaselvityksen kohdasta 3 ilmenee, että tilan alueella ei jo suojeltujen luontotyyppien lisäksi ole luontoarvoiltaan erityisen merkittäviä kohteita tai lajistoa.
- MRL 9 §:n mukaan ”kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja

sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin." …"Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia."

- Liito-oravaselvitys on tehty MRL 9 §:n tarkoittamalla tavalla siltä alueelta, johon kaavalla suunnitellaan muutoksia. Kaavalla suunniteltu väljä loma-astus ei voi vaarantaa loma-asuntoaleiden ulkopuolella mahdollisesti esiintyvää liito-oravaa. Korttelialueet eivät sijaintinsa perusteella voi katkaista liito-oravan mahdollisia kulkureittejä, eivätkä metsäiset 4000-5000 m^2:n suuruiset rakennuspaikat muutoinkaan rajoita liito-oravan liikkumista tai edes siirtymistä pesimään korttelialueille. Kaava määräyksen mukaan "rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu".
- ELY-keskuksen lausunnossaan esittämälle alueellisesti laajalle liito-oravaselvitykselle ei ole perustetta MRL 9§:n tai oikeuskäytännön nojalla. Esitys ei myöskään ole linjassa Ruotsalaisen yleiskaavan liito-oravaselvityksen kanssa. Ranta-asemakaavalla ja rantayleiskaavalla ratkaistaan samat asiat, joten niitä koskee yhtäläinen selvitystarve. Ruotsalaisen yleiskaavan liito-oravaselvityksen maastotyöt tehtiin kesäaikana, jolloin selvitystä ei voi luotettavasti tehdä. Selvitys kohdistettiin joihinkin yleiskaavalla suunniteltuihin uusiin rakennuspaikkoihin, mutta esim. Tontunniemen alueella ei käyty lainkaan. Kun otetaan huomioon selvityksen suppeus ja maastotöiden väärä suoritusajankohta, liito-oravaselvitys on jäänyt lähinnä muodollisuudeksi. Siitä huolimatta ELY-keskuksella ei ollut siitä huomautettavaa.
- Suojelumerkinnästä s-1 voidaan poistaa lausunnon tarkoittama sana "mahdollisimman".

1.13 Maisema

Lausunto

- Ranta-asemakaava-aineistossa maiseman arvojen käsittely on niukkaa. Luontoselvityksessä mainitaan mahdolliset muinaisrannat. Yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen sisältöä ei ole todettu ja alueen mahdolliset erityiset maisema-arvot jäävät epäselviksi. Jatkosuunnittelun tueksi esitetään selvitettäväksi maiseman erityispiirteet ja arvot.

Vastine

- Kaava-alue on umpimetsää eikä se sijaitse minkään aikaisemman selvityksen perusteella kulttuurihistoriallisessa ympäristössä.
- Kaavahanketta varten on laadittu perusteellinen luonnonoloja sekä luonnonmaisemaa koskeva selvitys, joka nojautuu kattavaan maastoselvitykseen. Alue on vesirajaan asti peitteistä maastoa, minkä seurauksena alueen maiseman ominaispiirteet ovat tiukasti sidoksissa luonnonoloihin. Selvityksessä on kuvattu kuviokohtaisesti alueen luonnonolot ja maisema.
- Ranta-alueen luonnon ja maiseman erityispiirteet on otettu huomioon kaavaselostuksen kohdassa 5.2 kuvatulla tavalla.
- Lausunnossa mainitut muinaisrannat sijaitsevat pääosin kaavoitettavan alueen ulkopuolella, umpimetsässä ja kaukana korttelialueista. Kaavalla ei ole vaikutusta näihin alueisiin.
- Lausunnossa viitataan yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen puuttumiseen. Tontunniemen kaavaselostusta on perusteltua täydentää Ruotsalaisen yleiskaavaa varten laaditulla maisemaselityksellä.

1.14 Vesihuolto

Lausunto

- Kaavaselostukseen esitetään täydennettäväksi mahdolliset tiedot alueen talousveden laadusta, tiedot järven vedenlaadusta ja miten jätevedet tonteilla on käytännössä mahdollista hoitaa.

Vastine

- Vedenhankinta on hoidettu rengaskaivosta. Tiedossa ei ole veteen liittyviä laatuongelmia. Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä kaava-asiakirjoihin liitetään tiedot mahdollisista talousveden laatuselvityksistä.
- Ruotsalaisen vesi on vähäravinteista ja kirkasta. Veden laatu on käyttökelpoisuusluokituksessa luokiteltu erinomaiseksi. Kaavaselostusta täydennetään Ruotsalaisen veden laatua koskevilla tiedoilla.
- Kaavamääräyksen mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Kaavaselostusta täydennetään lausunnon tarkoittamalla tavalla kuvauksella, miten jätevedet tonteilla on mahdollista hoitaa.

1.15 Lopuksi

Lausunto

- Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumiseksi suositeltavaa olisi, että alueen mitoitus ratkaistaisiin yleiskaavalla. Mikäli ratkaisu halutaan tehdä ranta-asemakaavalla, tulee lausunnossa edellä mainittujen asioiden osalta varmistaa yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun osalta. Luonto- ja maisemaselvitysten tarkennusten myötä tulee harkittavaksi ranta-asemakaavalla mahdollistettava rakentamisen määrä. Ennen yleiskaavan laatimista on noudatettava varovaisuusperiaatetta, ettei ranta-asemakaavalla mahdollisteta sellaista mitoitusta, jolle yleiskaavoituksella ei olisi perusteita.

Vastine

- Tontunniemen ranta-asemakaavan mitoitus nojautuu Päijänteellä ja Ruotsalaisella laajasti sovellettuun mitoitukseen. Kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset niin kuin kaavaseostuksen vaikutusten arviointia koskevassa kohdassa 5 selviää. Lausunnossa ei ole esitetty sellaista, minkä perusteella kaava ei täyttäisi lain sisältövaatimuksia.
- Oikeuskäytäntö osoittaa, että lausunnon tarkoittama varovaisuusperiaate koskee poikkeamisluvalla/suunnittelutarveratkaisulla, ilman kaavaa tapahtuvaa rakentamista. Yleiskaavan mitoitus ratkeaa vasta yleiskaavan laillistumisella ja voi kestää vuosikausia. Esitys on ristiriidassa MRL 74 §:n 4 mom. kanssa ja loukkaa maanomistajan oikeusturvaa. Lain mukaan ”maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.” Lakiin nojaavaa perustetta kaavan käsittelyä koskevalle viivyttämiselle ei ole.
- Lisäksi viitataan kohtien 1.11-1.13 vastineeseen.

Päätösehdotus

- Suojelumerkinnästä s-1 poistetaan lausunnon tarkoittama sana ”mahdollisimman”.
- Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä kaava-asiakirjoihin liitetään tiedot mahdollisesti suoriteuista talousveden laatuselvityksistä.
- Kaavaselostusta täydennetään yleiskaavan maisemaselvityksen keskeisillä kohdilla sekä ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen luonnonoloja koskevalla valokuva-aineistolla.
- Kaavaselostusta täydennetään Ruotsalaisen veden laatua koskevilla tiedoilla.
- Kaavaselostusta täydennetään kuvauksella, miten jätevedet tonteilla on käytännössä mahdollista hoitaa.

1.2 Päijät-Hämeen liitto

Lausunto

- Päijät-Hämeen liitto esittää, että kaavaehdotusvaiheeseen arviointia tulisi täydentää riittävällä asiantuntemuksella laaditulla maisemaselvityksellä.
- Päijät-Hämeen liitto ei näe estettä ranta-asemakaavan laatimiselle.
- Tontunniemen ranta-asemakaava sijoittuu Ruotsalaisen rannalle ja Ruotsalaisen rantayleiskaavoitus on tarkoitus aloittaa lähiaikoina. Ranta-asemakaavassa olisi suositeltavaa huomioida yleiskaavan yhteydessä laadittava mitoitus.

Vastine

- Kaava-alue on umpimetsää eikä se sijaitse minkään aikaisemman selvityksen perusteella kulttuurihistoriallisessa ympäristössä.
- Kaavahanketta varten on laadittu perusteellinen luonnonoloja sekä luonnonmaisemaa koskeva selvitys, joka nojautuu kattavaan maastoselvitykseen. Alue on vesirajaan asti peitteistä maastoa, minkä seurauksena alueen maiseman ominaispiirteet ovat tiukasti sidoksissa luonnonoloihin. Selvityksessä on kuvattu kuviokohtaisesti alueen luonnonolot ja maisema.
- Ranta-alueen luonnon ja maiseman erityispiirteet on otettu huomioon kaavaselostuksen kohdassa 5.2 kuvatulla tavalla.
- Tontunniemen kaavaselostusta on perusteltua täydentää Ruotsalaisen yleiskaavaa varten laaditulla maisemaselityksellä.
- Yleiskaavan mitoitus ratkeaa vasta yleiskaavan laillistumisella ja voi kestää vuosikausia. Esitys on ristiriidassa MRL 74 §:n 4 mom. kanssa ja loukkaa maanomistajan oikeusturvaa. Lain mukaan ”maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.” Perustetta kaavan käsittelyä koskevalle viivyttämiselle ei ole.

Päätösehdotus

– Kaavaselostusta täydennetään yleiskaavan maisemaselvityksen keskeisillä kohdilla sekä ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen luonnonoloja koskevalla valokuva-aineistolla.

1.3 Tekninen lautakunta

Lausunto

– Kaavassa ei ole huomioitu M-alueella olevaa saunarakennusta. Kohteelle on osoitettava rakennuspaikka niin, ettei rakennuspaikkojen määrä muutu ja sille on myös osoitettava tieyhteys. Vaihtoehtoisesti rakennus on esitettävä purettavaksi.

Vastine

– Pohjoisrannan M-alueella sijaitseva homeinen saunamökki on tarkoitus purkaa, niin kuin kaavaselostuksen kohdissa 3.35 ja 4.22 on todettu. M-alueen kaavamääräystä on perusteltua täydentää lausunnon tarkoittamalla tavalla päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätösehdotus

– M-alueen merkinnän selitykseen lisätään seuraava määräys: Alueen saunamökki on purettava ennen rakennusluvan myöntämistä korttelialueelle.

1.4 Rakennus- ja ympäristölautakunta

Lausunto

– Hyväksymättömän Ruotsalaisen rantayleiskaavan mitoitustarkastelussa tilan muunnettu rantaviiva on 1222 metriä. Mitoituksella 5 ja 6 rp/km. laskennallinen mitoitus on 6,5 rakennuspaikkaa eli pyöristettynä 6 rakennuspaikkaa. Tontunniemen luonnoksessa rantaviiva 1222 m on laskettu kokonaan mitoitusluvulla 7 rakennuspaikkaa/ muunnettu ranta-km. Laskennallinen rakennusoikeus on 8,55 rakennuspaikkaa eli pyöristettynä 9 rakennuspaikkaa. Näin iso ero kahden kaavan välillä tulee selvittää ja perustella.
– s-1-alueen rakennusoikeutta voisi tarkistaa lähinnä laiturin ja venevajan osalta.
– Tilan pohjoisrinteellä sijaitsee sauna kaavan M-alueella. Jos sauna on tarkoitus säilyttää, se on muodostettava rakennuspaikaksi RA. Muussa tapauksessa merkintään M tulee lisätä, ettei alueelle sallita loma-asumiseen liittyviä rakennuksia tai rakennelmia.
– Alueella havaittujen uhanalaiseksi ja vaarantuneiksi lajeiksi luokiteltujen lintujen suojelemiseksi kaavamääräyksissä tulee kieltää puiden kaataminen pesintäaikaan 1.4.-31.7. muusta kuin pakottavasta syystä.
– Muiden rakennusten kuin saunojen yli 140 m^2 rakennusten vähimmäisetäisyyttä vesistöön ei ole kerrottu kaavamääräyksissä. Rakennusten vähimmäisetäisyyden tulisi olla 30 m rannasta.
– Jätevesien käsittelystä annettua kaavamääräystä voisi tarkentaa Asikkalan ympäristönsuojelumääräysten etäisyysvaatimuksilla. Lisäksi on syytä mainita, että talousjätevesien imeytys-/purkupaikan tulee sijaita talousvedenottamon alapuolella. Jätehuollon osalta kaavamääräyksiin tulisi lisätä velvoite kiinteistökohtaisen jätehuollon järjestämisestä jätelain ja alueellisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Vastine

– Laillistumatta jääneen yleiskaavan mitoitus oli 7 rp eikä 6 rp kuten lausunnossa todetaan. Muutoin mitoituksen osalta viitataan kohdan 1.11 vastineeseen.
– M-alueen saunamökin purkamista ja r-1-alueen rakentamista koskevat esitykset on perusteltua ottaa huomioon päätösehdotuksen mukaisesti.
– Metsänhakkuun mahdollinen rajoittaminen tiettynä vuodenaikana on valtakunnallinen linjakysymys. Alueen kaavaratkaisu ei aiheuta tarvetta rajoittaa metsänhakkuuta esiteyllä tavalla.
– Rakennusten vähimmäisetäisyys rannasta ja sijainti tontilla on määritetty luonnonolojen perusteella rakennusaloilla sekä etäisyysvaatimuksilla niin kuin kaavaselostuksen kohdassa 4.21 on selvitetty.
– Kaavamääräyksiä ei ole tarkoituksenmukaista kuormittaa Asikkalan ympäristönsuojelumääräyksillä, joiden noudattamiseen kaavan vesi- ja jätehuoltoa koskeva kaavamääräys muutoinkin jo velvoittaa.

Päätösehdotus

– M-alueen merkinnän selitykseen lisätään seuraava määräys: Alueen saunamökki on purettava ennen rakennusluvan myöntämistä korttelialueelle.
– r-1-alueeseen lisätään seuraava määräys: Alueella ei sallita rakentamista.

1.5 Ympäristöterveyskeskus

Lausunto

- Terveydensuojelun näkökulmasta yleisissä kaavamääräyksissä tulisi velvoittaa kiinteistönomistajaa tutkituttamaan talousveden laatu rakennuslupamenettelyn yhteydessä ennen rakennusten käyttöönottoa.
- Kaavamääräyksissä ja -selostuksessa tulisi ottaa kantaa rakennettavilla alueilla syntyvien hulevesien käsittelyyn, viivytykseen ja johtamiseen. Ranta-alueilla hulevesiä ei tulisi johtaa suoraan vesistöön.
- Kaava-alue sijoittuu radonhaitta alueelle, jonka takia yleisissä kaavamääräyksissä tulisi velvoittaa varautumaan radonin torjuntaan uudis- ja korjausrakentamisessa.

Vastine

- Loma-asutusta koskeva käyttötarkoitus ei aiheuta perustetta määrätä talousveden tutkimusvelvoitteesta.
- Hulevedet ovat puhtaita sade- tai sulamisvesiä, joiden käsittelyyn ei ole tarvetta. Vesien johtaminen Ruotsalaisen tapaiseen suureen vesistöön ei aiheuta vesien viivytystarvetta.
- Kunnan rakennusjärjestyksen 21 § säätää maaperän radonpitoisuuden huomioon otosta. Vastaavaa määräystä ei siten tarvita kaavaan.

1.6 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Lausunto

- Museolla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

1.6 Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

1.7 Asikkalan luonnonystävät ry

Lausunto

- Pesimälinnustoselvitys tulee tehdä vähintään kolmen käynnin kartoituslaskentana, joka on ympäristöhallinnon suositus. Nyt linnut on laskettu yhdellä käynnillä. Uhanalaisten lajien reviirit tulee esittää kartalla, eikä taulukossa. Ilman sijaintitietoa ei voida ottaa kantaa kaavan linnustovaikutuksiin.
- Lepakkoselvitys puuttuu, vaikka alueella on mm. rantametsiä, rakennuksia ja mahdollisesti kolopuita.
- Uhanalaiset luontotyypit puuttuvat selvityksestä eli ne pitää tyypitellä. Kaavaselostuksessa mainitaan mm. alueella olevan erityyppisiä lehtoja, jotka ovat kaikki uhanalaisia tai silmälläpidettäviä.
- Luontotyyppien edustavuus ja luonnontilaisuus tulee arvioida. Jalojen runkomaisten lehtipuiden sijainnit tulee esittää kartalla, saattavat ylittää ls-lain luontotyypin täyttymisen rajan.
- Lahokaviosammalen kartoitus puuttuu.
- Vaadimme luontokartoituksen uusimista edellä esitettyjen puutteiden perusteella. Luonnonolojen ja maiseman vaaliminen ei voi perustaa puutteelliseen luontoselvitykseen.

Vastine

- MRL 9 §:n mukaan ”kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.”…” Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”
- Linnustoselvitys tehtiin kahtena päivänä 25.5. ja 27.7.2020. Alueen olosuhteet ja rakentamisen väljyys huomioon ottaen maastokäyntien määrä on riittävä. Lintuhavaintojen sijainti on luontoselvityksessä esitetty kuviokohtaisesti.
- Kaava ei voi vaarantaa lepakkoa, kun otetaan huomioon rakentamisen väljyys, suuri tonttikoko, puuston säilyttämistä koskevat määräykset sekä s-1-alueita koskevat suojelumääräykset.
- Luonto- ja maisemaselvityksen kohdasta 3 ilmenee, että tilan alueella ei ole jo suojeltujen luontotyyppien lisäksi luontoarvoiltaan erityisen merkittäviä kohteita tai lajistoa. Kaavan väljä rakentaminen ei aiheuta muutoksia M-alueiden olosuhteisiin.
- Lahokaviosammalen esiintymisestä alueella ei ole tiedossa mitään havaintoja, jotka antaisivat aiheen erityiseen lahokaviosammalta koskevaan selvitykseen. Laji on joka tapauksessa suojeltu luonnonsuojelulain nojalla. Kaavan väljä rakentaminen ei voi vaarantaa mahdollista lahokaviosammalen esiintymistä.
- Kaava nojautuu MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla riittäviin selvityksiin.

2. MIELIPITEET

2.1 Mielipide 1 (Kuuden tilan omistajat Sirkkulahden länsipuoliselta alueelta)

Mielipide

- Suunnitellut 9 rakennuspaikkaa on enemmän kuin yleiskaavassa esitettiin. Mitoitus on yleiskaavasta poikkeava. Tämä vie pohjan koko yleiskaavoituksen jatkolta.
- Kaitastensalmeen ei pidä osoittaa rakennuspaikkoja, sillä vastapäätä on rakennuspaikka. Laiturit sulkisivat salmea. Tämä vaikeuttaisi veneliikennettä ja myös vesilintujen liikkumista. Myös kohdakkain kapeassa salmessa olevien rakennuspaikkojen voi katsoa olevan toisilleen häiriöksi.
- Kovin monta naapuria samassa niemekkeessä ei ole näillekään hyvä. Salmessa veneliikenne häiritsee ranta-asutusta pahiten. Salmen kohdalle ei tulisi rakentaa myöskään siksi, että rakennuspaikat tulisivat aivan naapuriksi vakituiselle asumiselle.
- Vesilinnut on sivuutettu luontoselvityksessä, vaikka kaavalla on suurin vaikutus niihin. Sirkkulahden-Huonpohjan alueella pesii lajeista varmuudella laulujoutsen, sinisorsa, telkkä, härkälintu, kalalokki ja isokoskelo. Siellä esiintyy jatkuvasti myös kalatiira, naurulokki, selkälokki, haapana ja hyvinkin runsaslukuisena kuikka. Myös hanhilajeja seilaa alueella, samoin harmaahaikara kalastelee rannoilla. On tärkeää, että salmessa on vapaata rantaa lintujen läpikulun turvaamiseksi.
- Kaavalla sallitaan nykymuotoisen käytön jatkuminen siihen asti, kun käyttö muuttuu loma-asuntoalueeksi". Onko kyseessä siis joku seka-alue, jonka käytöstä ei ole tietoa ja johon ympäristön on vaikea reagoida, vai mistä on kysymys?
- Liittymää Kopsuontielle ei ole turvallinen, koska liittymässä on rajoitettu näkemä etelän suuntaan.
- Rantarakennuspaikkojen määrä tulee pienentää vastaamaan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksessa esitettyä mitoitusta eli enintään seitsemän rakennuspaikkaa.
- Kaitastensalmen kohdalta tulee poistaa kolme rakennuspaikkaa, nrot 1, 2 ja 3.
- Huonpohjassa oleva alueen ensimmäisen mökin paikka tulee varata edelleen rakennuspaikaksi.

- Vastine
  - Tontunniemen ranta-asemakaavan mitoitus nojautuu Päijänteellä ja Ruotsalaisella laajasti sovellettuun mitoitukseen olosuhteiltaan vastaavilla alueilla. Keskeisenä tavoitteena on Tontunniemen tilan tasavertainen kohtelu muihin olosuhteiltaan rinnasteisiin tiloihin nähden.
  - Ruotsalaisen rantayleiskaava on jäänyt kaksi kertaa laillistumatta mm. sillä perusteella, että maanomistajia ei kohdeltu tasavertaisesti niin kuin käsillä olevan vastineen kohdista 1.11-1.13 tarkemmin ilmenee. Maanomistajien tasavertainen kohtelu ei suinkaan vie pohjaa yleiskaavan jatkokäsittelyltä vaan päinvastoin luo aiempia käsittelykertoja paremmat edellytykset kaavaprosessin menestykselliselle hoitamiselle.
  - Kaitastensalmi on kapeimmillaan 75 m leveä. Sen rannalle rakentaminen ei millään tavalla estä vesillä liikkumista. Salmen taakse Sirkkulahden pohjukkaan jää parikymmentä tonttia, joiden aiheuttama vesiliikenne on kovin vähäinen. Vesiliikenne suuntautuu pääsääntöisesti ulapalle päin. Uusien tonttien aiheuttama vesiliikenteen väitetty häiriö ei siten kohdistu juurikaan Sirkkulahden tontteihin.
  - Kaavan korttelialueiden edustan vesialue ja ylipäätään koko kaavan edustan vesisalue ei ole otollista vesilintujen pesintäaluetta, niin kuin luonto- ja maisemaselvityksestä ja kaavaselostuksesta selviää. Salmen rannalle rakentaminen ei estä vesilintujen liikkumista.
  - Kaava turvaa nykyisen leirikeskustoiminnan jatkumisen nykyiseen rakennuskantaan tukeutuen. Tarkoitus on turvata joustava käyttötarkoituksen muutos leirikeskustoiminnasta kaavalla suunniteltuun loma-asuntokäyttöön. Kaavalla suunnitellun rakentamisen vaikutukset nojautuvat siten loma-asuntokäyttöön.
  - Kopsuontien liittymä nojautuu tieviranomaisen myöntämään liittymälupaan, joten se täyttää turvallisuuden vaatimukset. ELY-keskus ei lausunnossaan esittänyt huomautettavaa liittymän osalta.
  - Huonpohjan homeisen vanhan loma-asunnon poistamisen seurauksena alueelle muodostuu laaja yhtenäinen rakentamaton ranta-alue. Ratkaisulle on vankka maankäytöllinen peruste (MRL 73 §).

Helsinki 21.10.2021

KARTTAAKO OY Pertti Hartikainen
dipl. ins.