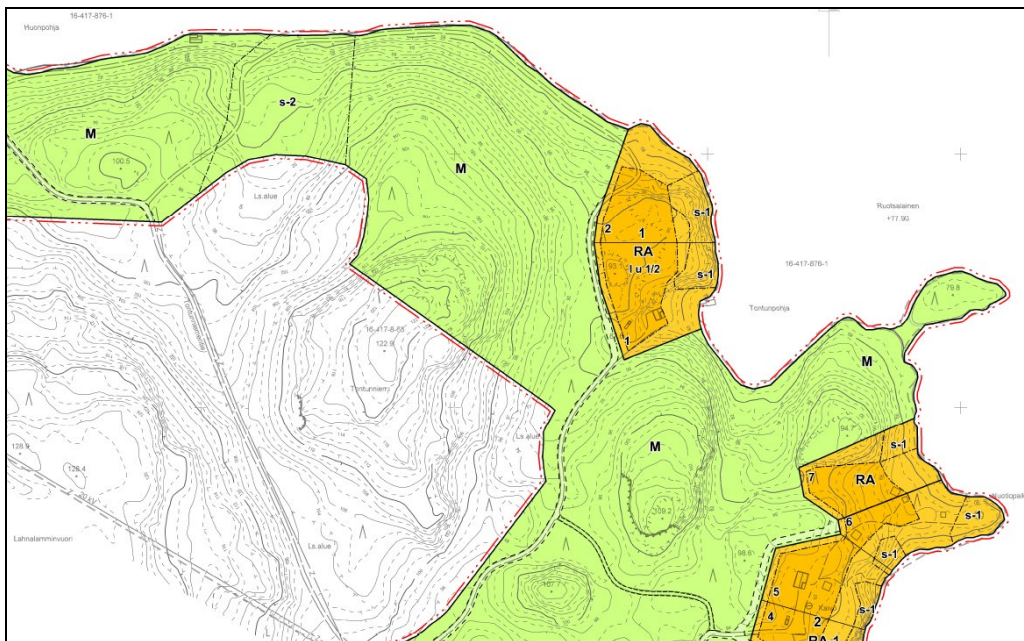


ASIKKALA

TONTUNNIEMI

RANTA-ASEMAKAAVA Luonnos

KAAVASELOSTUS



28.4.2021



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 §)
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 suunnittelualan oloista	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.111	Aiemmat selvitykset	4
2.112	Ranta-asemakaavan luontoselvitys.....	4
2.12	Topografia ja maaperä.....	6
2.13	Pohjavesi	7
2.14	Rakennettu ympäristö.....	7
2.141	Kulttuuriympäristöt	7
2.143	Maankäyttö ja rakennuskanta	7
2.15	Tieverkko	9
2.16	Maanomistus	9
2.2	Suunnittelutilanne.....	10
2.21	Maakuntakaava.....	10
2.22	Yleiskaava	10
2.23	Ranta-asemakaava	11
2.24	Pohjakartta.....	11
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.21	Osalliset.....	11
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet	12
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	12

3.32	Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset sisältövaatimukset.....	12
3.33	Puuttuvan yleiskaavan asettamat vaatimukset kaavoitukselle	12
3.34	Maakuntakaavan asettamat tavoitteet.....	13
3.35	Kaavan tavoitteet.....	13
3.36	Tutkitut vaihtoehdot	13
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
4.1	Mitoitus	13
4.11	Emätilatarkastelu.....	13
4.12	Muunnettu rantaviiva	13
4.13	Kaavan mitoitus.....	14
4.14	Kaavan rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen	15
4.2	Aluevaraukset.....	15
4.21	Korttelialueet.....	15
4.22	Maa- ja metsätalousalueet	16
4.3	Kulkuyhteydet	17
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.1	Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus.....	17
5.2	Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö	17
5.3	Vesihuolto	17
5.4	Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta	18
5.5	Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset	18
5.6	Tulvavaaran torjuminen	18
5.7	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.....	18
5.8	Liikenteelliset vaikutukset.....	18
5.9	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonotto	18

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

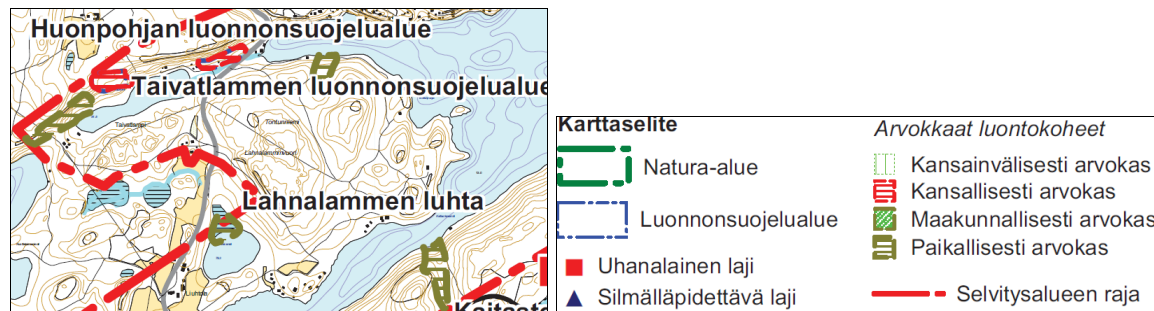
2.111 Aiemmat selvitykset

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 luonoselvitystä 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.

2.112 Ranta-asemakaavan luontoselvitys

Ranta-asemakaavan laatimista varten on laadittu luontoselvitys: Tontunniemi, Luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 1.1.2021 (erillinen asiakirja).

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



Suunnittelualue on peitteistä metsäaluetta vesirajaan asti

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.



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

Selvitysalueelle on tehty suojeltavan luontotyyppin (LsL 29 §) rajausta (LTA 204904, Tontunniemen jalopuumetsiköt). Rajausta 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 luontotyyppirajauksen ulkopuolellakin ja rajauksiin sisältyvät lehtokuviot yltyvät 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.

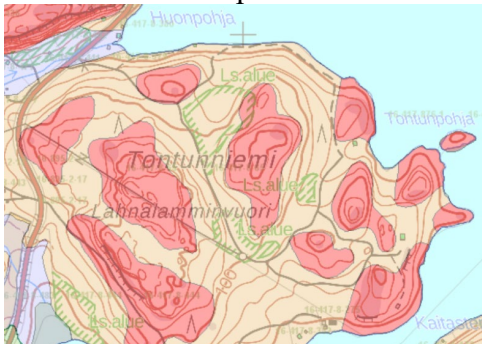
Varsinainen liito-oravaselvitys tehtiin selvityksen kannalta otolliseen aikaan 17.4.2021. Selvitys kohdennettiin vain sille alueen itäosan ranta-alueelle, jonne on suunniteltu rakentamista. Alueen varttuneet ja paikoin runsaastikin haapaa kasvavat kuusivaltaiset metsät (Esim. kuviot 1, 3 ja 4) ovat liito-oravalle 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 Lahnalammivuoren laki (kaava-alueen ulkopuolella) nousee Ruotsalaisen pinnasta noin 50 metrin verran ja lienee osin vedenkoskematon aluetta. Myös luontoselvityksen osakuvion 10c laki yltyy yli 40 m Ruotsalaisen yläpuolelle. Osakuvion 10b itärinne muodostaa yli 5 metriä korkean jyrkänteen. Kuviolla 6 on matala järven rannasta alkava jyrkänte. Varsinaisia soita tai pienvesiä ei selvitysalueella esiinny, ainoa kosteikon tapainen on kuvion 3 itäosan korpimainen painanne.



Maaperäkarta (GTK). Ruskea hiekkamoreenia, punainen kalliomaata

2.13 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

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.

Alueeseen ei liity valtakunnallisia tai maakunnallisia kulttuuriarvoja.

2.142 Muinaisjäänne

Muinaisjäänne rekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäänneksiä.



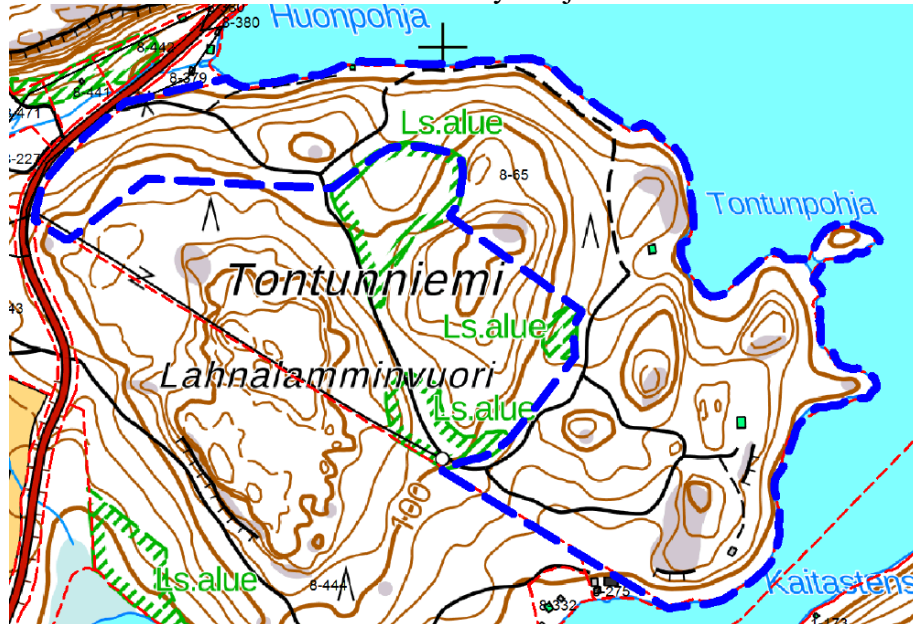
ARKEOLOGISET KOHTEET

- kiinteä muinaisjäänne
- mahdollinen muinaisjäänne
- muu kulttuuriperintökohde
- löytöpaikka
- luonnonmuodostuma
- poistettu kiinteä muinaisjäänne (ei rauhoitettu)
- muu kohde

Ote museoviraston muinaisjäänne rekisteristä

2.143 Maankäyttö ja rakennuskanta

Peruskartta hahmottaa alueen maankäyttöä ja rakentamistilannetta.

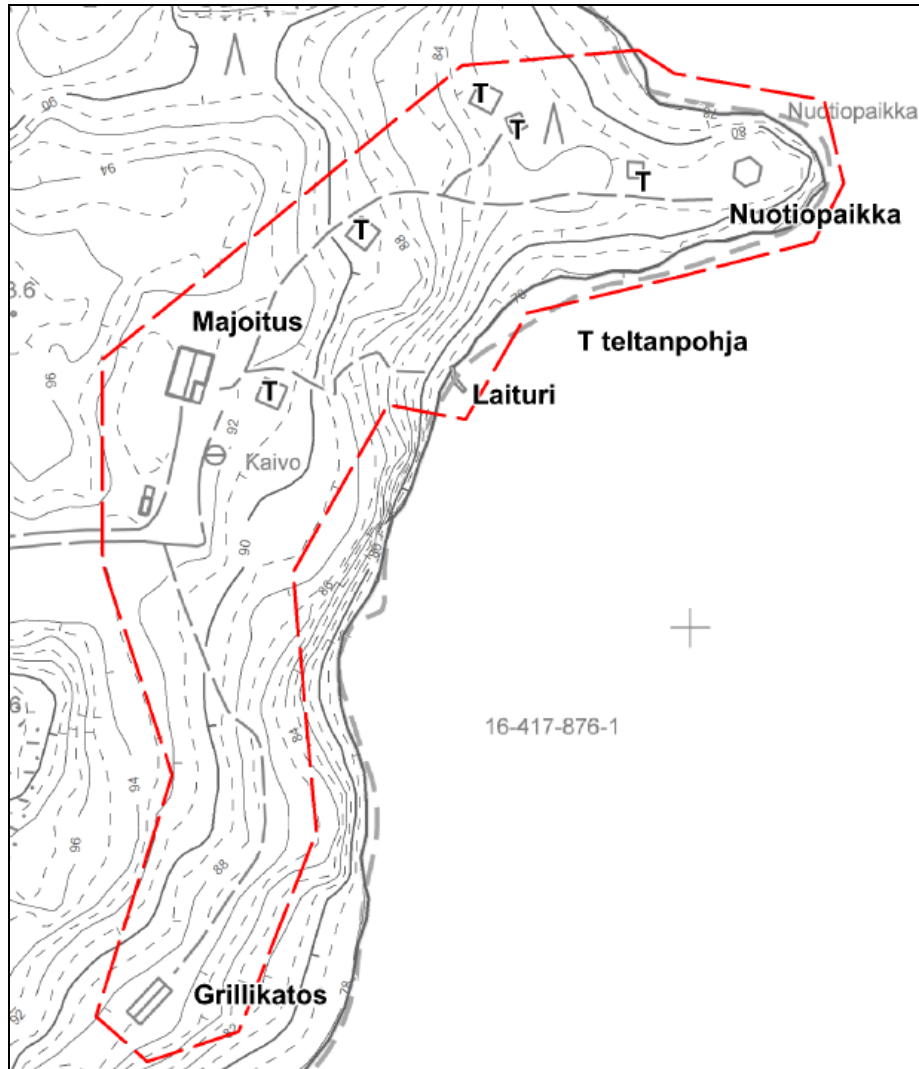


Peruskartta 2021

C: Maanmittauslaitos

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

Alueella sijaitsee leirikeskuskäytössä ollutta majoitusrakennus, tilava ranta-sauna, 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 ranta-sauna



Majoituskäytössä ollut rakennus ja pihapiiri



Leirikeskuksen grillikatot.



Tontunpohjan sauna



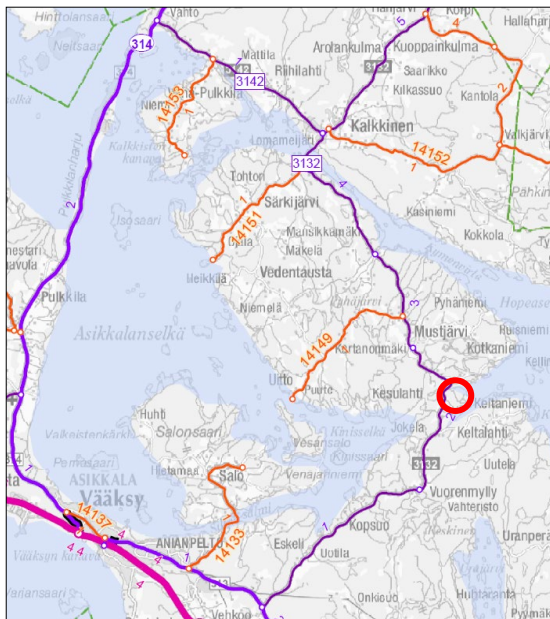
Leirikeskuskäytön nuotiopaikka niemen kärjessä. Alueella on 5 teltan pohjaksi rakennettua lavaa.



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



2.15 Tieverkko



Kaava-alueita 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. Liittyminen Kopsuontielle on turvallinen.

Tienumerot:

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

© Väylävirasto

2.16 Maanomistus

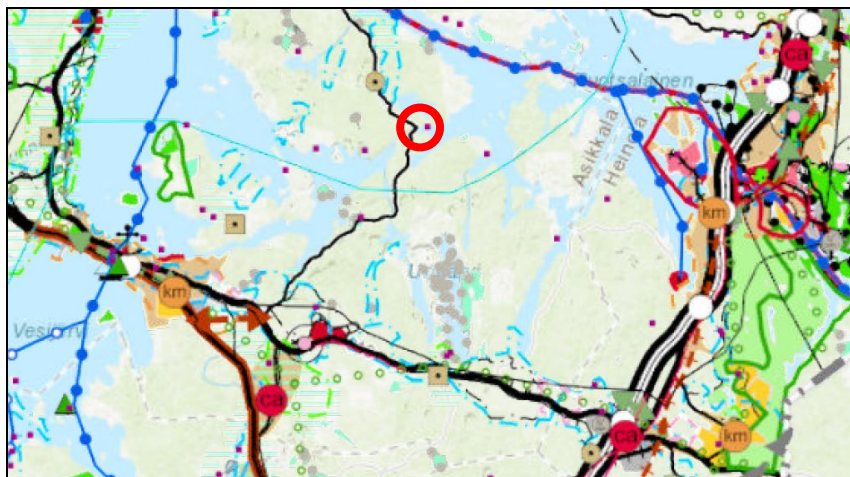
Omistaja: Vantaan seurakuntayhtymä, PL 56, 01301 Vantaa
Omistajan yhteyshenkilö:
kiinteistöjohtaja Timo Kraufvelin, puh. 050 5004634, sähköp. timo.kraufvelin@evl.fi

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-alueita 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. Kartta on toimitettu Asikkalan kunnan suunnitteluinsinööri Ahvo Kuntun hyväksyttäväksi.

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 pidetään nähtävänä (MRA 30 §)

Lausunnot:

Mielipiteet:

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 27 §) ...

Lausunnot:

Muistutukset:

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkistetuista 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 kestäväällä 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 tarkoitettut 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 omavarantaisia 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

Täydennetään tarvittaessa valmisteluvaiheen kuulemisen perusteella.

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 sovitun 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

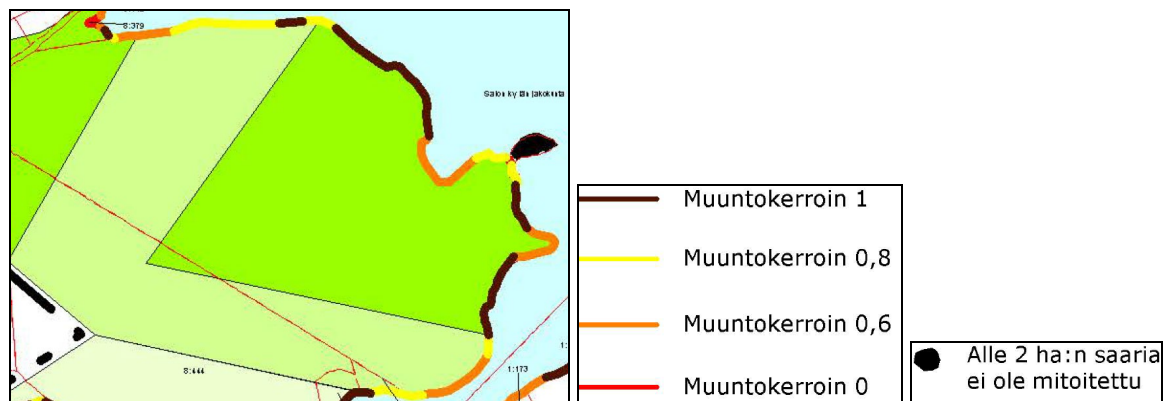
Manneralueiden ja suurten saarten rantarakennuspaikojen lukumäärä määritetään vakiintuneen käytännön mukaisesti rantaviivan muunnetun pituuden perusteella. Asikkalassa sovellettu rantaviivan mittaustapa määritettiin Päijänteen rantayleiskaavoituksen yhteydessä. Samaa mittaustapaa sovellettiin myös laillistumatta 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 mitoitus-tarkastelussa eikä niillä ole rakennusoikeutta.

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



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

Ruotsalaisen, Kymenvirran, Rutalahden laillistumatta jääneen yleiskaavan mitoitus-tarkastelun 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 tosiasias-
sana sisältyvä niemi. Sen ja tilan muun osan välissä on jalan kulkukelpoinen alava kannas, jon-
ka 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. Lail-

listumatta 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 Tontunniemen 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 m². Pienin rakennuspaikka on 3454 m² ja suurin 6625 m².

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-rakennuspaikkaa. 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-m².

Rakennusten enimmäiskoko on

- loma-asunto 150 kerrosala-m²

- vierasmaja 30 kerrosala-m²

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 m²: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 m², 10 m

- sauna, jonka kerrosala on yli 25 m², 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 eteläpuoleiseen 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, materiaaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.

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

Kaavan kieltää saunan sijoittamisen tälle alueelle

4.22 Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuoliset alueet on osoitettu nykyisen käytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.

Pohjoisrinteellä sijaitsevaa loma-asuntoa varten ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Rakennus on tarkoitus purkaa.

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, erityisiä maisema-arvoja tai kulttuuriympäristön arvoja.

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 herkäät rakennuspaikan osat on osoitettu suojelumerkinnällä s-1, joka määrää seuraavaa: *Suojeltava alueen osa, jota hoidettaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alue säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena ja ettei alueen maisemakuva muutu. RA-alueen kaavamääräys kieltää saunan sijoittamisen s-1- alueelle.*

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.

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.

5.5 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita.

Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia. Kaavalla muodostetaan tavanomaista loma-asutusta.

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

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 (kohdat 1.1 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 kestäväällä tavalla;
*Vääksystä Kalkkisiin johtava Kopsuontie on hyväkuntoinen asfaltoitu 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, tasapainoinen elinympäristö: Alue sijaitsee olevan asutuksen tuntumassa ja monipuolisessa maaseutu ympäristössä.*
- 6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
Edullinen sijainti Anianpellon palveluihin nähden on omiaan tukemaan näiden palveluiden 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.*

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1 Ranta-asemakaavan seurantalomake

Selvitykset

Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitysselvitys

Muu aineisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 28.4.2021

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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	