

RYSÄN TILAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS ASIKKALAN KUNTA, LUONNOSVAIHEEN VASTINERAPORTTI

Projekti **Rysän tilan ranta-asemakaavan muutos**
Projekti nro **1510067261**
Asiakirjatyyppi **Vastineraportti, luonnosvaihe**
Päivämäärä **2.2.2023**
Laatija **Henna Leppänen, Niko Mäkinen**

SISÄLTÖ

1.	Lausunnot	1
1.1	Asikkalan kunnan tekninen lautakunta, 21.6.2022	1
1.2	Väylävirasto, 8.8.2022	1
1.3	Asikkalan kunnan ympäristölautakunta, 23.8.2022	1
1.4	Päijät-Hämeen liitto, 31.8.2022	2
1.5	Päijät Sote, 8.9.2022	2
1.6	Lahden museot, 8.9.2022	3
1.7	Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, 9.9.2022	3

1. Lausunnot

1.1 Asikkalan kunnan tekninen lautakunta, 21.6.2022

Tekninen lautakunta toteaa, että kaavassa on huomioitu jätevesien käsittely hyvin. Kulkuyhteys tontille 1 kulkee tontin 2 kautta ja tämä pitäisi merkitä rasitteena kaavaan tai osoittaa tontille 1 uusi kulkuyhteys.

Vastine: Merkitään kaavakarttaan kulkuyhteys tontille 1 ajoyhteytenä.

1.2 Väylävirasto, 8.8.2022

Väylävirastolla ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Kaava-alueella ei sijaitse valtion ylläpitämiä vesiväyliä tai rautateitä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1.3 Asikkalan kunnan ympäristölautakunta, 23.8.2022

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä sen välittömässä läheisyydessä ole suojeltuja kohteita. Kaavaluonnoksen mukaisesta rakentamisesta ei ole oletettavissa merkittävää haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle. Kaava-alueen mitoitukset kaavaselostuksen mukaan noudattaa Päijänteen rantaosayleiskaavan mitoitusta ja määräykset pääosin Päijänteen rantaosayleiskaavan määräyksiä.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1.4 Päijät-Hämeen liitto, 31.8.2022

Ranta-asemakaavoilla ratkaistaan pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen ranta-alueella. OAS vaiheen jälkeen kaavamuutoksen tavoitteet ovat muuttuneet siten että toinen osoitettavista rakennuspaikoista olisi pysyvää asumista. Asikkalan Salonsaareen kohdistuu runsaasti rakentamispainetta. Päijät-Hämeen liitto suosittelee, että Asikkalan kunta tarkastelisi Salonsaarta laajempuna kokonaisuutena ja laatisi alueelle mitoittavan kyläyleiskaavan.

Vastine: Ranta-asemakaavoja laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, mutta ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa jossain määrin myös vakituista asumista. Rysän tilan ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena ei ole merkittävästi lisätä vakituista asumista alueella. Vakituisesti asuttavan rakennuspaikan sijoittamisen vaikutuksia selvitetään ranta-asemakaavan muutoksella, ja samalla arvioidaan myös MRL 73 §:n sekä MRL 54 §:n mukaisten sisältövaatimusten täyttymistä.

Kyläyleiskaavan laatimisen tarve merkitään tiedoksi.

1.5 Päijät Sote, 8.9.2022

Olemassa olevalla ja tulevilla rakennuskannalla on kaavaselostuksen mukaan kiinteistökohtainen vedenhankinta ja jätevesien käsittelyä koskeva ratkaisu. Terveysturvallisuuden näkökulmasta yleisissä kaavamääräyksissä tulisi velvoittaa kiinteistönomistajaa tutkituttamaan talousveden laatu rakennuslupamenettelyn yhteydessä ennen rakennusten käyttöönottoa, mikäli kiinteistölle rakennetaan uusi omaan kaivoon tai puhdistettavaan järviveteen perustuva talousvesijärjestelmä. Ranta-alueilla hyvälaatuisen talousveden saaminen pintavesikaivoista voi olla vaikeaa ja huonolaatuisesta vedestä voi aiheutua merkittävä terveyshaitan riski.

Kaavahankkeen edetessä yleisissä kaavamääräyksissä sekä kaavaselostuksessa tulisi ottaa kantaa myös rakennettavilla alueilla syntyvien hulevesien käsittelyyn, viivytykseen ja johtamiseen uudisrakentamisen tai peruskorjauksen yhteydessä. 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 vähintään vakituksessa asumisessa.

Muilta osin terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista.

Vastine: Yleisissä kaavamääräyksissä ei ole tarpeen erikseen velvoittaa kiinteistönomistajaa tutkituttamaan talousveden laatua. Vedensaanti tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä (MRL 135 § kohta 5).

Rakentamisessa MRL 103 c §:n 2–3 kohtien mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla ja ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja. Hulevesien käsittelyyn ei ole tarvetta ottaa kantaa

yleismääräyksissä kaavan tarkoitus ja laajuus huomioon ottaen. Kaava-alueella tapahtuva rakentaminen ei lisää päällystettyä pinta-alaa merkittävästi, jolloin hulevedet imeytyvät maaperään käytännössä nykytilaa vastaavasti. Asiat ratkaistaan tarvittaessa tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Lisätään yleismääräys: *"Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee ottaa huomioon radonhaitan torjunta."*

1.6 Lahden museot, 8.9.2022

Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu 1.6.2022 päivätystä, Ramboll Finland Oy:n laatimista luonnosvaiheen kaavaselostuksesta, kaavakartasta ja päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museo edellytti OAS-lausunnossaan suunnittelualueen tarkastusta, jonka museo suoritti pyynnöstä virkatyönään 2.9.2022 (raportti lausunnon liitteenä). Maastotarkastuksessa ei havaittu muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muitakaan menneisyyden ihmisen toimintaan viittaavia seikkoja (esimerkiksi arkeofyyttejä). Edellä esitetyn perusteella hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Ranta-asemakaavalla muutetaan Venäjänniemen rantakaavaa, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.6.1980 ja Luopostenmäen ranta-asemakaavaa, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.10.1977.

Tila on aikaisemmin toiminut Rapalan henkilökunnan virkistyskäytössä. Selostuksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee kymmenen rakennusta, joista viisi on nukkuma-aittoja, joista yhdessä on tulisija. Muut rakennukset ovat sauna, saunamökki, venevaja, autokatos ja varasto. Suunnittelualueesta on muodostunut kaksi pihapiirimäistä kokonaisuutta, joihin rakennukset jakautuvat. Rannassa on kaksi laituria.

Museo esitti OAS-lausunnossaan, että kaavaselostukseen inventoidaan/kuvataan tarkemmin suunnittelualueen rakennuskanta ja sen historia. Tätä ei ole tehty. Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo edellyttää edelleen inventoinnin tekemistä. Asikkalassa ei ole toistaiseksi inventoitu ns. moderneja, viime sotien jälkeisiä kulttuuriympäristöjä. Selvitys on siis toteutettava asemakaavatyön yhteydessä, jotta kaavan vaikutuksia voidaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta arvioida (MRL 9 §). Alueelliselta vastuumuseolta voi pyytää tarvittaessa ohjausta asiassa.

Vastine: Kaavaselostukseen täydennetään rakennetun ympäristön kuvausta sekä tieto 2.9.2022 suoritetusta maastotarkastuksesta. Muutoin merkitään tiedoksi. Alueelle sijoittuvat rakennukset muodostavat ulkoasultaan kerroksellisen kokonaisuuden, jolla on vähäistä historiallista arvoa. Ulkoasultaan ne ovat kuitenkin tavanomaisia lomarakennuksia, joilla ei ole erityisiä arkkitehtonisia tai maisemallisia arvoja. Vuonna 1980 valmistuneiden nukkuma-aittojen julkisivuja on muutettu mm. katon ja ulko-ovien osalta.

1.7 Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, 9.9.2022

Yleiskaavan tavoitteista poikkeavan maankäytön edellytykset tulee ensisijaisesti suunnitella yleiskaavalla tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena. Mikäli asiaa ratkaistaan ranta-asemakaavalla, tulee kaava laatia siten, että se täyttää ranta-alueiden asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 73 §). Ranta-asemakaava on tarkoitettu pääosin loma-asutuksen osoittamiseen. Nyt vireillä olevassa ranta-asemakaavassa osoitetaan toinen rakennuspaikoista vakituiseen asuinrakentamiseen (AO) ja ottaen huomioon rakennusoikeuden määrän ja osoitettavan rakennuspaikan pinta-alan, on kaavamuutoksen pääpaino pysyvän asutuksen osoittamisessa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostus on pääosin laadittu perusteellisesti lähtötietojen ja suunnittelualan nykytilan kuvauksen osalta. Alueen rakennetun ympäristön kuvaus jää kuitenkin niukaksi olemassa olevien rakennusten osalta ja sitä tulee täydentää.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia oikeasuuntaisesti. Kaavamuutoksen vaikutuksia kuvailaan vähäisiksi, niin kuin tosiasiallisesti voidaankin kahden jo rakentuneen rakennuspaikan osalta oletettavan olevankin. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että yleiskaavasta poiketessa tulee selostuksesta ilmetä, onko vastaava muutos mahdollinen muilla ranta-alueilla siten, että yleiskaavan sisältövaatimukset ja maanomistajien tasavertainen kohtelu toteutuu.

Kaavaselostuksessa todetaan, että Salonsaaren ympäristössä on jonkin verran myös vakituista asumista, sillä viime vuosina vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutokset vakituisiksi ovat lisääntyneet sijainniltaan edullisilla alueilla, kuten Salonsaarella. ELY-keskus on useaan otteeseen tuonut esiin tarpeen Salonsaaren yleiskaavoitukselle. ELY-keskus korostaa, että yhä lisääntyvä paine vakituisen asumisen mahdollistamiseksi vanhoille loma-asutuksen alueille tulisi tutkia yleiskaavalla, jolloin pystytään laaja-alaisemmin suunnittelemaan vakituisen ja loma-asumisen sijaintia suhteessa yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, palveluiden saatavuuteen, liikenteen järjestämiseen jne. Myös voimassa olevan maakuntakaavan merkintä ELY-keskuksen näkemyksen mukaan edellyttäisi Salonsaaren kokonaisvaltaisempaa suunnittelua yksittäisten ranta-asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten sijaan.

Vastine: Alueen rakennetun ympäristön kuvausta ja vaikutusten arviointia täydennetään kaavaselostukseen.

Yleiskaavasta voidaan asemakaavaa laatiessa vähäisesti poiketa, mikäli tarkastellaan ja huomioidaan soveltuvin osin myös yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39 §) täyttymistä. Päijänteen rantaosayleiskaavan RH/r -merkinnän määräyksessä lisäksi todetaan, että "alueen maankäyttö on ratkaistu yksityiskohtaisemmin rantakaavassa".

Täydennetään kaavaselostukseen vaikutusten arviointia yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisestä ja maanomistajien tasavertaisen kohtelun toteutumisesta.

Kokonaisuudessaan alueella voimassa olevassa Luopostenmäen rantakaavassa vuodelta 1978 osoitetaan edelleen pääasiassa loma-asumista, ja Rysän tilan ranta-asemakaavan muutosta tulee verrata alueen laajemman voimassa olevan rantakaavan muodostamaan kokonaisuuteen. Ranta-asemakaavoja laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, mutta ranta-asemakaavalla voidaan osoittaa myös jonkin verran vakituista asumista ratkaisun ollessa perusteltavissa. Yksittäisen rakennuspaikan osalta tarkasteltavia asioita ovat mm. tieyhteydet, jätevesien käsittelyn mahdollisuudet, talousveden saanti, rakennuspaikan pinta-ala, kelvollisuus käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen sekä ympäristön maankäytöllinen tilanne. Lisäksi

ratkaisua ja sen vaikutuksia tarkastellaan luonnollisesti suhteessa MRL 73 §:n mukaisiin sisältövaatimuksiin.

Rysän tilan osalta kaavamuutosalue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, ja kokonaisuuden kannalta voidaan todeta, että alueen maankäyttö säilyy myös jatkossa pääasiallisesti loma-asuntojen alueena. Alueen kaavallinen luonne ei muutu oleellisesti kaavamuutoksen myötä. Yksittäisen, jo rakentuneen rakennuspaikan osoittaminen vakituiseen asumiseen (AO) ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia – ottaen huomioon, että ratkaisulla ei muodosteta ns. taaja-asutusta eikä aiheuteta merkittävää yhdyskuntarakenteen hajautumista. AO-korttelissa käyttötarkoituksen mukaisen asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla 250 k-m², joka on noin 38 % muodostuvasta uudesta kokonaisrakennusoikeudesta. Enintään 250 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ei tuota haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muullekaan järjestämiselle.

Rysän tilan ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena ei ole merkittävästi lisätä vakituista asumista alueella, mutta tavoitteena on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukaisesti (lky5, lähikeskuskylä, Salonsaari) huomioida mahdollisuudet muuttaa alueella sijaitsevaa loma-asutusta pysyvän asutuksen tarpeisiin – kestävä kehitys, kuntatalous, kylien erityispiirteet ja tiivis kylärakenne huomioiden.

Vakituksen asumisen osoittamisen edellytykset ja maankäytön soveltuvuus alueelle tarkastellaan ranta-asemakaavan muutoksessa perusteellisesti vaikutusten arvioinnin kautta, yksittäistä poikkeamislupaharkintaa laaja-alaisemmin. Vastaavanlaista ratkaisua ei voida tehdä ranta-asemakaavalla, mikäli asemakaavan laatimisen kynnys ylittyy tai muodostetaan ns. taaja-asutusta, jolloin teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen aiheuttaisi kunnalle erityisiä kustannuksia. Rysän tilan ranta-asemakaavan muutoksen ei voida katsoa aiheuttavan tällaisia vaikutuksia.

Merkitään tiedoksi tarve Salonsaaren yleiskaavoitukselle ja maankäytön kokonaisvaltaiselle suunnittelulle.