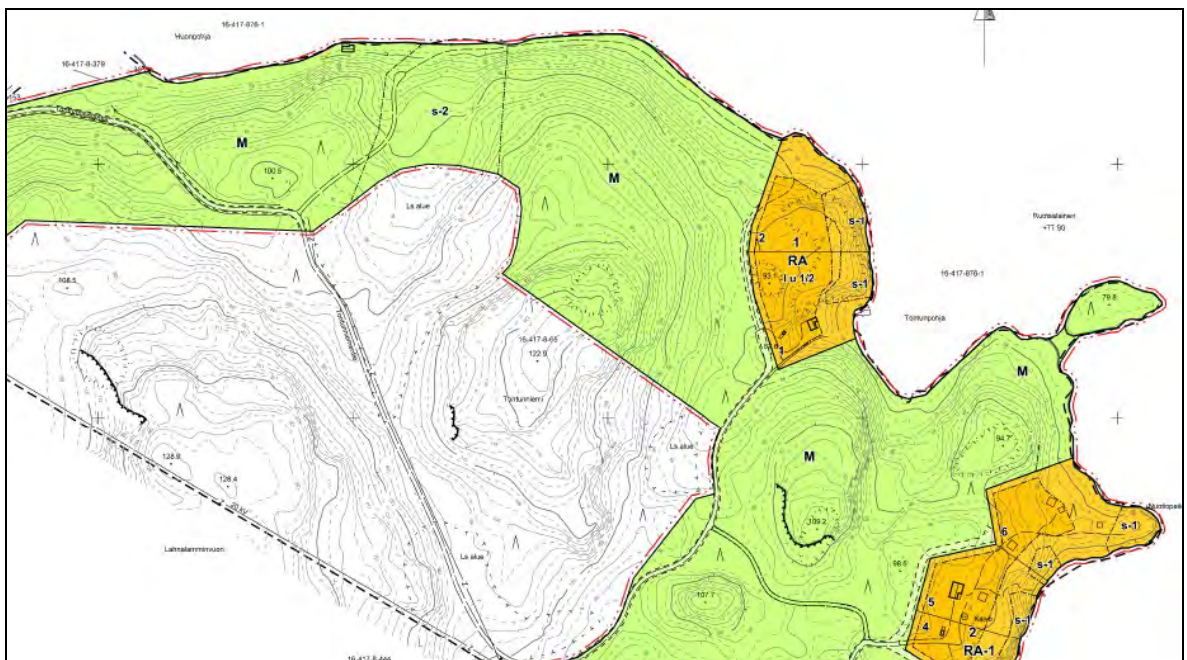


# ASIKKALA

## TONTUNNIEMI

### RANTA-ASEMAKAAVA

## KAAVASELOSTUS



21.10.2021. Päivitetty 23.8.2023

**Karttaako oy**

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Vireille tulosta ilmoitettu kuulutuksella 10.9.2020  
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 23.6. – 6.8.2021  
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 23.2. – 25.3.2022  
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. 23,3 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](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Asikkalana kunta/Kaavoitus

Asikkalantie 21, PL 6, 17201 Vääksy

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen, puh. 044 778 0270, [kimmo.sutinen@asikkala.fi](mailto:kimmo.sutinen@asikkala.fi)

Maanomistaja

Vantaan seurakuntayhtymä, PL 56, 01301 Vantaa

Omistajan yhteyshenkilö:

kiinteistöjohtaja Timo Kraufvelin, puh. 050 5004634, sähköp. [timo.kraufvelin@evl.fi](mailto: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 .....	9
2.12	Topografia ja maaperä.....	11
2.13	Pohja- ja pintavesi .....	11
2.14	Rakennettu ympäristö.....	11
2.141	Kulttuuriympäristöt .....	11
2.142	Muinaisjäännökset .....	11
2.143	Maankäyttö ja rakennuskanta .....	12
2.15	Tieverkko .....	14
2.16	Maanomistus .....	14
2.2	Suunnittelutilanne.....	14
2.21	Maakuntakaava.....	14
2.22	Yleiskaava .....	15
2.23	Ranta-asemakaava.....	16
2.24	Pohjakartta.....	16
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	16
3.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	16
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	16
3.21	Osalliset.....	16
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	18
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....	18
3.32	Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset sisältövaatimukset.....	19

3.33	Yleiskaavan puuttumisen asettamat vaatimukset kaavoitukselle.....	19
3.34	Maakuntakaavan asettamat tavoitteet.....	19
3.35	Kaavan tavoitteet.....	19
3.36	Tutkitut vaihtoehdot .....	20
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	20
4.1	Mitoitus .....	20
4.11	Emätilatarkastelu.....	20
4.12	Muunnettu rantaviiva ja mitoitus .....	20
4.13	Kaavan rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen .....	22
4.2	Aluevaraukset.....	22
4.21	Korttelialueet.....	22
4.22	Maa- ja metsätalousalueet .....	23
4.3	Kulkuyhteydet .....	24
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	24
5.1	Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus.....	24
5.2	Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö .....	25
5.21	Vaikutus luonnonoloihin.....	25
5.22	Vaikutus maisemaan .....	27
5.23	Kulttuuriympäristö .....	28
5.3	Vesihuolto .....	28
5.4	Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta .....	29
5.5	Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset .....	30
5.6	Tulvavaaran torjuminen .....	30
5.7	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.....	30
5.8	Liikenteelliset vaikutukset.....	30
5.9	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonotto .....	30

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.11 Luonnonympäristö ja maisema

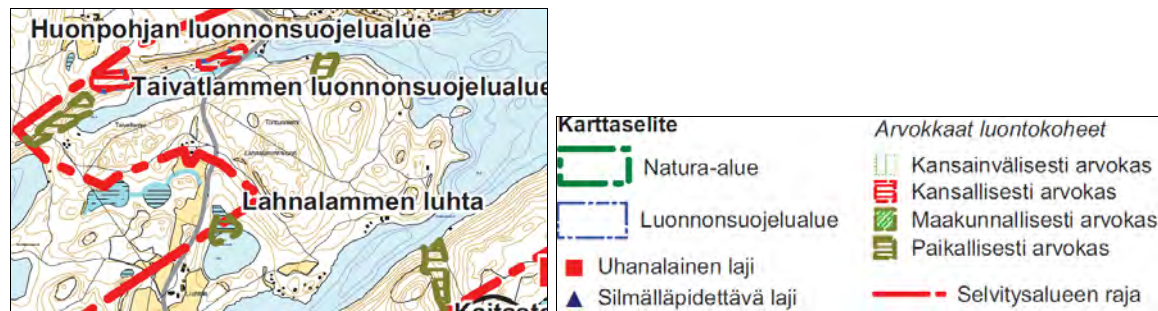
##### 2.111 Aiemmat selvitykset

#### **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 elämistöä 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.

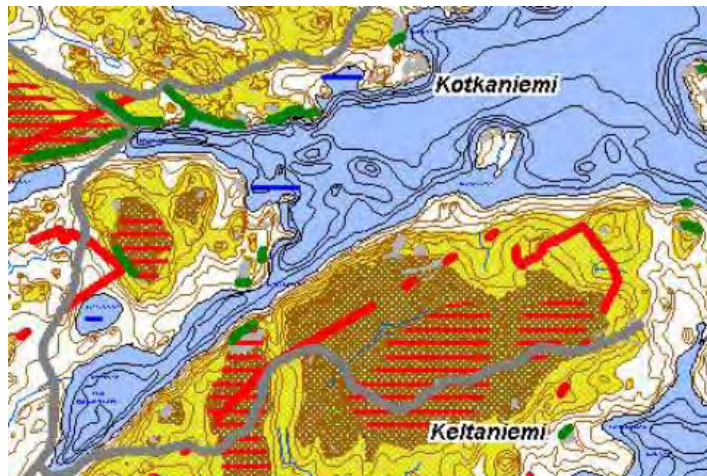
#### **Yleiskaavan maisemaselvitys 2007-2008**

Kaava-alueelle on laadittu vuosien 2007 ja 2008 aikana maisemaselvitys. Selvityksen tavoitteena oli 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.

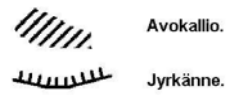
Maisemaselvityksen lähtöaineistona on käytetty valtakunnallisia, maakunnallisia ja paikallisia selvityksiä, alueen karttoja, ilmakuvia sekä alueelta otettuja valokuvia. Lähtöaineiston tueksi

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

### Maiseman perusrakenne



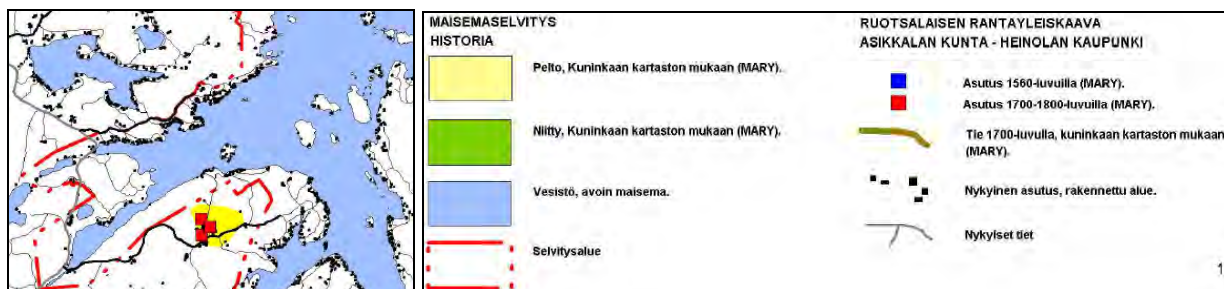
Ote yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen kartasta "maiseman perusrakenne" [avokallion ja



jyrkänteen selityksessä on virhe. Pitää olla: avokallio, punainen viivoitus ja jyrkäne, vihreä paksu viiva]

Huonopohjan pohjoispuolinen kalliojyrkänevyöhyke 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:

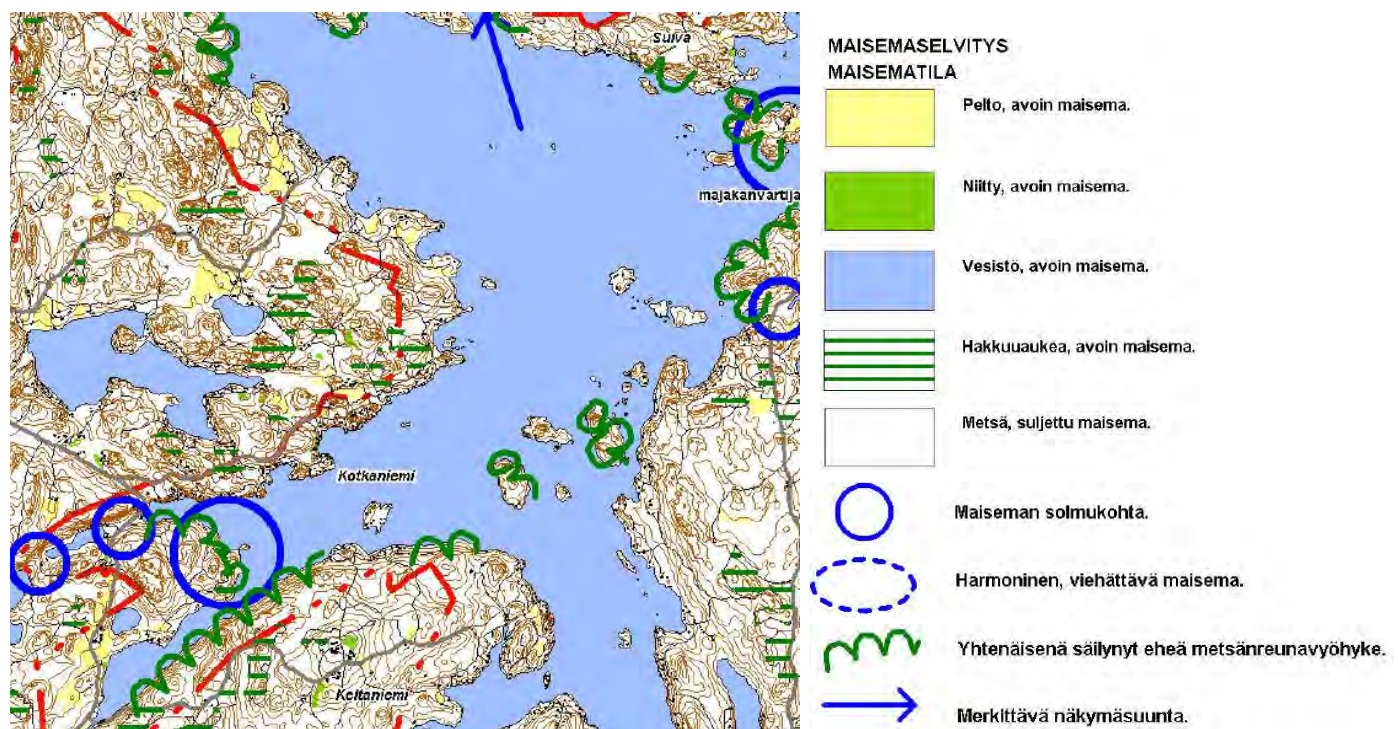
- Maiseman solmukohta;
- Yhtenäisenä säilynyt eheä metsänreunavyöhyke.

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 tällaiset rannat kestävät maiseman perusteella hyvin rakentamista.
- Itä-Suomen hallinto-oikeus totesi rantayleiskaavan hyväksymispäätöksen kumoamista koskevassa 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”.

## Yleiskaavan luontoselvitykset 2022-2023

Ruotsalaisen alueen rantayleiskaavan laatiminen käynnistettiin v. 2008. Kahteen kertaan hyväksytty kaava jäi laillistumatta hallinto-oikeuden päätöksillä vuosina 2014 ja 2018. Kaavan laatiminen käynnistettiin kolmannen kerran v. 2022.

Laillistumatta jääneen yleiskaavan aiempia selvityksiä täydennettiin seuraavilla selvityksillä:

- Liito-oravaselvitys 2023, Miljöosuunnittelu Henna Koskinen

### Liito-oravaselvitys

Liito-oravaselvitys kattaa hyvin pienen osan Ruotsalaisen rantayleiskaava-alueesta. Selvitys kohdennettiin yhteensä kuudelle suunnitteilla olevalle rakennuspaikalle. Selvitys ei kata Tontunniemen aluetta. Myöskään v. 2016 yleiskaavoitusta varten laadittu liito-oravaselvitys ei kattanut Tontunniemen aluetta.

### Maisemaselvitys ja linnustaselvitys

Rantayleiskaavan linnustoselvityksessä on keskitytty erityisesti vesi- ja rantalinnustoon ja niille tärkeisiin elinalueisiin. Tähän lajistoon kuuluvat myös rantaelinympäristöön erikoistuneet tai niitä suosivat peto- ja varpuslinnut. Selvityksen mukaan kartoitus tehtiin yleiskaavan tarkasteluun soveltuvalla kartoitusmenetelmällä, jossa huomioitiin erityisesti suojelullisesti arvokkaat lajit ja niiden esiintymispaikat.

Linnustoselvityksen ainoa Tontunniemen seutua koskeva havainto koskee Tontunniemen saarta, jossa on todettu kalalokin pesimäreiviiri.



*Ote linnustoselvityksen kartasta*

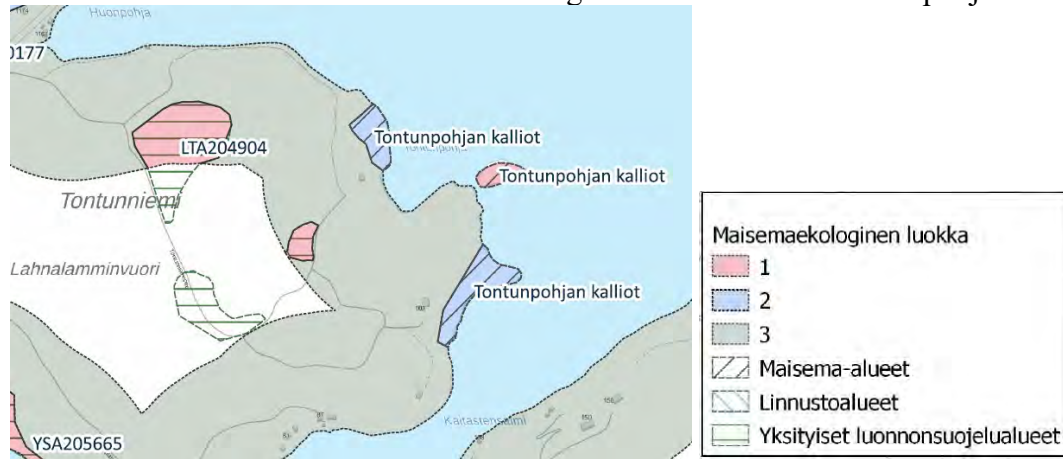
Maisemaselvityksessä selvitettiin vesistöjen maisema-arvot. Kaavoitettavat ranta-alueet on luokiteltu kolmeen luokkaan:

- **Luokka 1** – Maisemallisesti tai luonnonarvoiltaan herkät alueet, joille rakentamista ei suositella
- **Luokka 2** – Kohtalaisen sietokyvyn alueet, joilla on maisemallisia arvoja (luonnonmaisema tai kulttuurimaisema) tai herkkiä kohteita lähellä
- **Luokka 3** – Tavanomaiset alueet, joiden rakennettavuuden sietokyky on hyvä

Selvityksen mukaan luokitus perustuu ranta-alueiden maisemaekologiseen sietokykyyn. Sietokykyyn vaikuttavia tekijöitä ovat mm. rannan avoimuus, jyrkkyys, soistuneisuus ja kalliokasvillisuuden heikko kulutuskestävyys. Myös alueen ekologiset arvot vaikuttavat maisemaekologiseen sietokykyyn. Tällaisia arvoja ovat esimerkiksi arvokkaat luontotyypit tai uhanalainen lajisto. Luokkaan 2 sijoitetuille alueille ei suositella rakennuspaikkoja, mikäli ne on mahdollista sijoittaa muualle.



Tontunniemen kaava-alueen maisemaekologiset arvot koskevat Tontunpohjan kallioita.

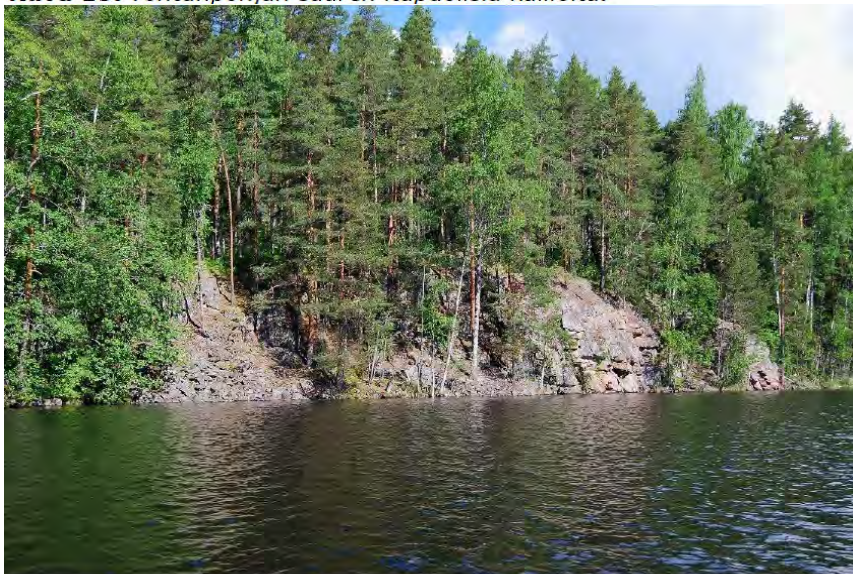


*Ote maisemaekologisen selvityksen kartasta*

**Tontunpohjan kalliot (M11)** sijaitsevat Tontunpohjan kohdalla olevan nimettömän saaren molemmilla puolin ja paikallisessa lähimaisemassa erottuva kohde. Alueella on jo rakentamista, joka ei kuitenkaan ole vaikuttanut maisemaan olennaisesti. Nimetön saari on luonnontilainen ja vanhapuustoinen.



**Kuva 15.** Tontunpohjan saaren itäpuolisia kallioita.



**Kuva 16.** Tontunpohjan eteläisiä kallioita.

## 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-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.

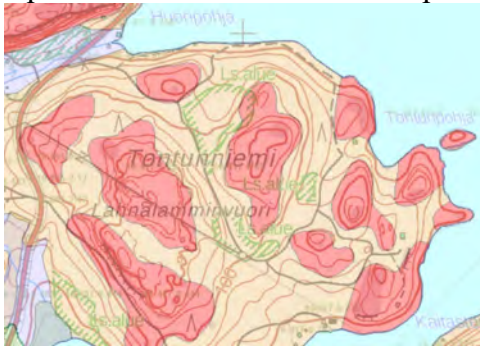
Varsinainen liito-oravaselvitys tehtiin selvityksen kannalta otolliseen aikaan 17.4.2021. Selvitys kohdennettiin vain sille alueen itäosan ranta-alueelle, jonne on suunniteltu rakentamista. Alueen varttuneet ja paikoin runsaastikin haapaa kasvavat kuusivaltaiset metsät (Esim. kuviot 1, 3 ja 4) ovat liito-oravalle 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. keskrinteet 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 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.



Maaperäkarta (GTK). Ruskea hiekkamoreenia, punainen kalliomaata

## 2.13 Pohja- ja pintavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Olemassa olevan rakennuskannan vedenhankinta on hoidettu porakaivosta sekä pohjoisrinteen s-2-alueella sijaitsevasta lähteestä.

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.
- Ruotsalaisen rantaosayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, PlanDisain 19.6.2023.

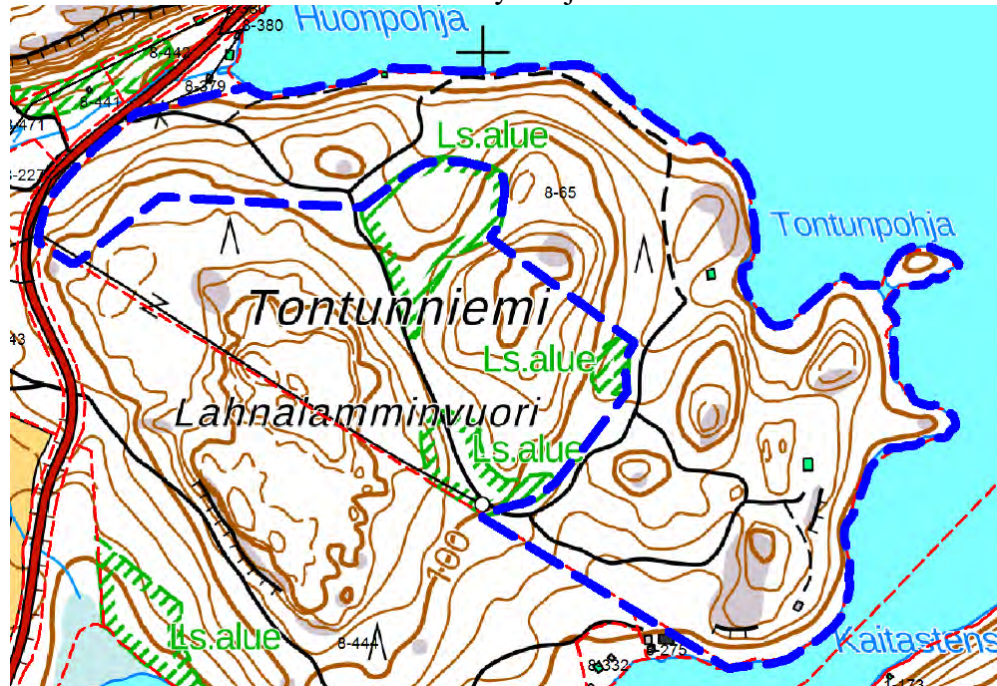
Alueeseen ei liity valtakunnallisia tai maakunnallisia kulttuuriarvoja.

### 2.142 Muinaisjäänne

Kaava-alue oli osa Ruotsalaisen rantayleiskaava-alueen muinaisjäänneinventoinnin tutkimusalueita vuonna 2012 (H. Poutiainen 2012: Asikkala, Ruotsalaisen rantayleiskaava-alueen muinaisjäänneinventointi). Alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäänneksiä.

## 2.143 Maankäyttö ja rakennuskanta

Peruskartta hahmottaa alueen maankäyttöä ja rakentamistilannetta.

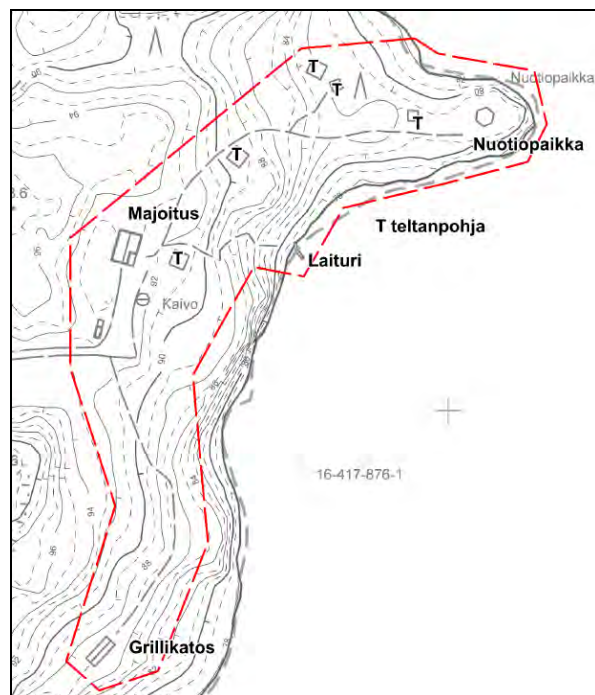


Peruskartta 2021

C: Maanmittauslaitos

Tila on pääosin metsätalouskäytössä (kaavan oheisaineiston metsätaloussuunnitelma). Osaa tilasta on käytetty Vantaan seurakuntayhtymän leirikeskuksena, mutta viime vuosina leirikeskustointi on hiipunut ja rakennuskanta on ollut pääosin loma-asuntokäytössä.

Alueella sijaitsee leirikeskuskäytössä ollut majoitusrakennus, tilava ranta sauna, grillikatos ja muusta rakennuskannasta erillään oleva saunamökki, jonka seurakuntayhtymä on asettanut käyttökieltoon 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 grillikatos.*

*Tontunpohjan sauna*

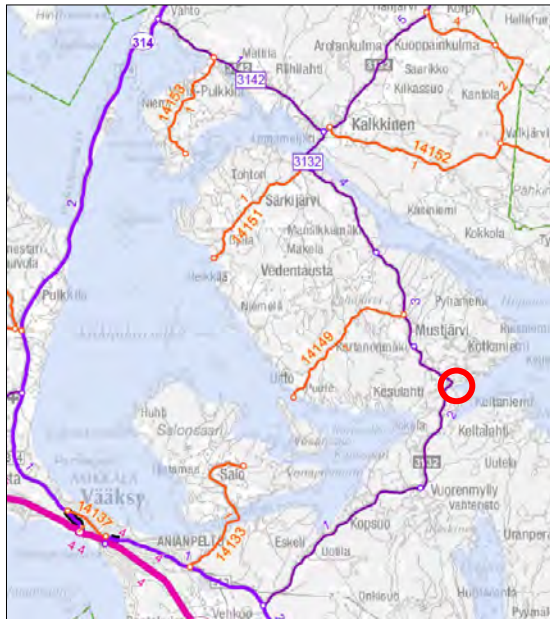


*Leirikeskuskäytön nuotiopaikka niemen kärjessä. Alueella on 5 teltan pohjaksi rakennettua lavaa.*



*Huonopohjan pohjoisrinteellä sijaitsevan saunamökin hirsinen saunaosa lienee rakennettu 1950-luvulla. Myöhemmin rakennusta on laajennettu lautarakenteisella huonetilalla. Maanomistaja (Vantaan seurakuntayhtymä) on asettanut rakennuksen käyttökieltoon homeongelman vuoksi. Homeongelma on seurausta epäasiallisesta perustamistavasta. Voimakas homeen haju tuntuu myös rakennuksen ulkopuolelle.*

## 2.15 Tieverkko



Kaava-alueita sivuava Kopsuontie (nro 3132) on yhdystieluokan tie, joka johtaa Vehkoosta Kalkkiin. 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:

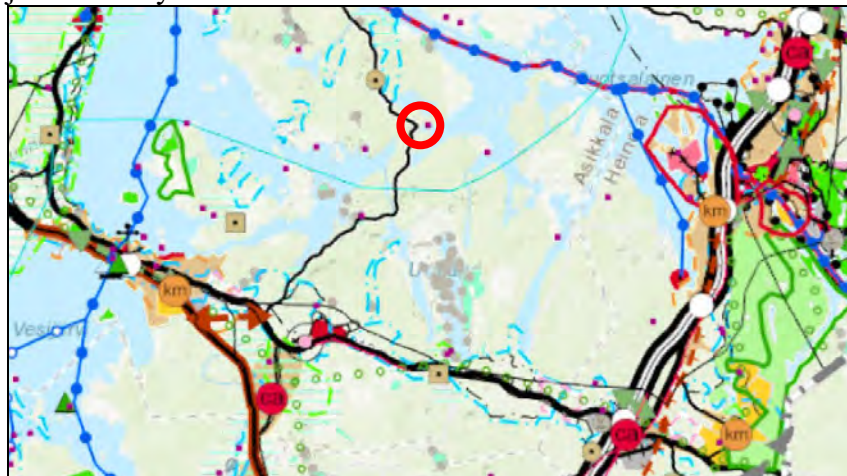
kiinteistöjohtaja Timo Kraufvelin, puh. 050 5004634, sähköp. [timo.kraufvelin@evl.fi](mailto:timo.kraufvelin@evl.fi)

## 2.2 Suunnittelutilanne


### 2.2.1 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 §
 <p>Maaseutumainen alue</p>	

Kaava-alueita sivuava Kopsuontie on yhdystieluokan tie.

## 2.22 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

### Yleiskaavoituksen aiemmat vaiheet

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

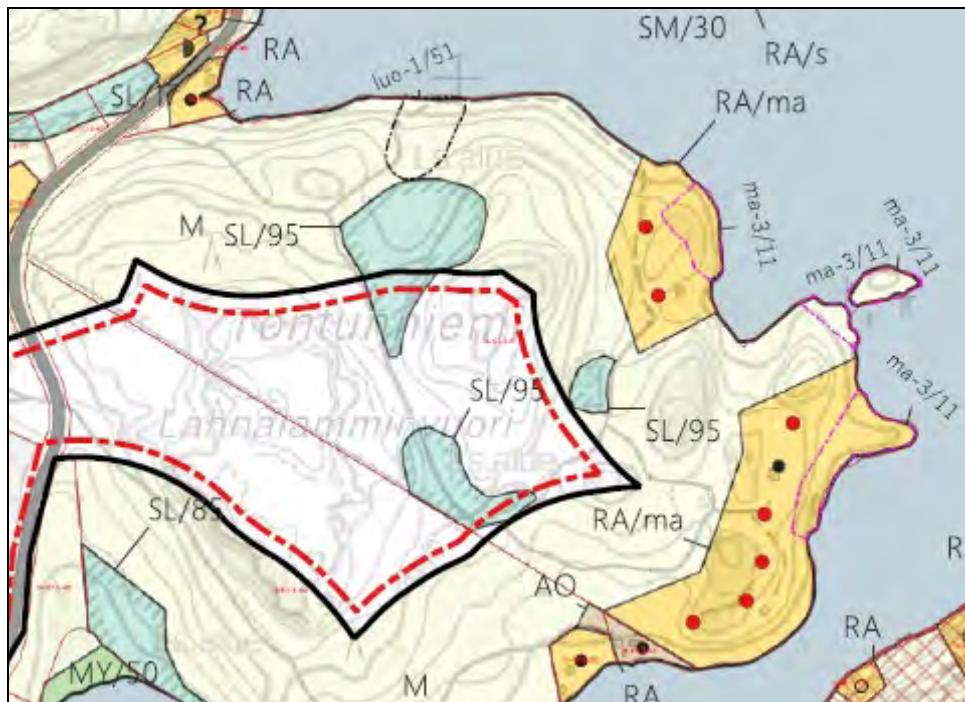
Asikkalan valtuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan 10.12.2012. Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi 12.11.2014 valtuuston hyväksymispäätöksen. Päätös nojautui mm. rakennusoikeuden mitoitukseen tasapuolisuutta koskeviin tekijöihin.

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.

### Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnos 2023

Kunnanhallitus päätti v. 2020 käynnistää Ruotsalaisen rantayleiskaavoituksen uudelleen. Valtuusto hyväksyi Ruotsalaisen rantayleiskaavan mitoituserusteet 6.2.2023

Rantaosayleiskaavaluonnos 19.6.2023 on nähtävänä 3.7. – 15.9.2023. Luonnoksessa Tontunniemen alueelle on osoitettu 8 loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA/ma).



Ote Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksesta 19.6.2023



Kaavamerkintöjä:

Loma-asuntojen alue RA/ma

- Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen.
- Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup> ja enintään 400 k-m<sup>2</sup>.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 150 k-m<sup>2</sup> ja vierasmajan korkeintaan 30 k-m<sup>2</sup>, sekä saunan korkeintaan 25 k-m<sup>2</sup> ja muita talousrakennuksia.
- Paloturvallisuuden salliessa rakennuspaikalle saa rakentaa myös savusaunan.
- Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi
- /ma- merkinnällä osoitetuilla rakennuspaikoilla tulee kiinnittää erityistä huomioita rakennuspaikoille sijoittuvien maisemallisten arvojen säilyttämiseen.
- ma-3/11. Paikallisesti arvokas luonnonmaisema. Alueen maisemallisten arvojen säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota jättämällä riittävästi suojapuustoa. Alueella ovat ympäristöä ja maanpinnan tasoa muuttavat toimenpiteet, kuten kaivaminen, louhiminen ja täyttäminen kiellettyjä.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue M

- Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä kaavaan osoitettujen erillisten saunojen rakentaminen.
- Alueen rantarakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen varatuille rakennuspaikoille.

luo-1 Arvokas luontoalue

- Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävästi alueen luontoarvoja.

## 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 toi-

mialaa 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 ja muu valmisteluaineisto 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 pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) 23.2. – 25.3.2022.

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

Muistutuksia jätettiin seitsemän.

Kaavan laatija on tehnyt lausuntoja ja muistutuksia koskevan yhteenvedon ja antanut niitä koskevan vastineen 22.8.2022 (liite 3). Palautteen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat muutokset, jotka eivät edellytä uusia kuulemisia:

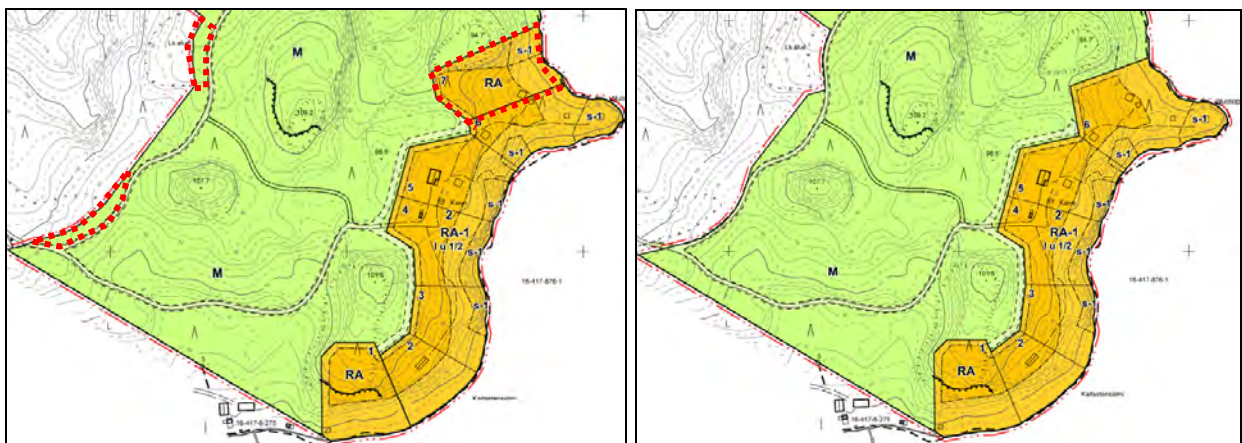
- M-alueeseen lisättiin seuraavat määräykset: Avohakkuu on kielletty. Metsänhakkuu on kielletty 1.4 - 1.9 välisenä aikana.
- Kaava-aluetta supistettiin vähäisessä määrin (1900 m<sup>2</sup>) poistamalla M-aluevaraus kaavan ulkopuolisten luonnonsuojelualueiden ja tien välistä.
- Kaavaselostusta täydennettiin mm. luonnonoloja ja maisemaa koskevan vaikutusten arvioinnin osalta (kohta 5.2).
- Kaavan oheisaineistoon lisättiin tilan metsäsuunnitelman (2019) kuviokohtaiset tiedot. Niistä ilmenee mm. metsätyyppi, puulajisuhde, puuston määrä ja ikä, erityiset luontoarvot sekä metsänkäsittelysuositus.

Osayleiskaavaluonnoksen (19.6.2023) perusteella tehdyt muutokset kaavaehdotukseen

- Kaavan laatija toimitti 22.8.2022 päivätyn kaavan 28.8.2022 kuntaan hyväksyttäväksi.
- Vantaan seurakuntayhtymän edustaja kiirehti kaavan käsittelyä viestillä 25. 11.2022.
- Kunnanjohtaja pahoitteli 28.11.2022 prosessin venymistä. Perusteena oli, että kunnalla ei ollut viranhaltijaa, joka olisi pystynyt tekemään kaavoihin sisällöllistä tarkastelua ja tuomaan niitä kunnanhallitukseen.
- Kunnanjohtaja ilmoitti 2.12.2022, että Ruotsalaisen rantaosayleiskaavoitus on aloitettu uudelleen ja sen mitoitusperusteet ovat valmisteilla. ”Mitoitusperusteiden valmistumisen jälkeen pystymme ottamaan kantaa myös Tontunniemen kaavaan”.
- Asikkalan kunnanvaltuusto hyväksyi Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan mitoitusperusteet 6.2.2023.
- Kunnan kaavoituspäällikkö ilmoitti 9.5.2023, että ”mikäli ranta-asemakaavaehdotus korjataan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksen mukaiseksi, voimme viedä sen kunnanhallituksen käsittelyyn”.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksen 19.6.2023 perusteella ehdotuksena nähtävänä olleesta ranta-asemakaavasta poistettiin yksi rakennuspaikka (korttelin 2 pohjoisin rakennuspaikka 7). Osa poistetusta rakennuspaikasta (25 m rantaa sisältävä 2428 m<sup>2</sup> suuruinen osa) muutettiin M-alueeksi ja muu osa siitä yhdistettiin rakennuspaikkaan 6. Poistetun rakennuspaikan seurauksena ranta-asemakaava on mitoitukseltaan sekä kaavaratkaisuna sopusoinnussa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksen kanssa. Rakennuspaikan poistamista koskeva muutos on niin vähäinen, että se ei edellytä uusia kuulemisia.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavakarttaan tehdyt muutokset ilmenevät seuraavista kaavaotteista.



*Ote ehdotuksena nähtävänä olleesta kaavasta*

*Ote kaavaehdotuksesta 23.8.2023*

*Ehdotukseen tehdyt muutosalueet rajattu punaisella katkoviivalla*

### **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 Yleiskaavan puuttumisen 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 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 säästäten 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.

Ehdotusvaiheen kuulemisen perusteella tehdyt muutokset ilmenevät kohdasta 3.22.

## **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 poikileikkausajankohdan (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 ja mitoitus

##### Muunnettu rantaviiva

Rantarakennuspaikkojen lukumäärä määritetään vakiintuneen käytännön mukaisesti rantaviivan muunnetun pituuden perusteella. Asikkalassa sovellettu rantaviivan mittaustapa määritettiin Päijänteen rantayleiskaavassa. Samaa mittaustapaa on sovellettu myös laillistumatta jääneessä Ruotsalaisen, Kymenvirran, Rutalahden rantayleiskaavassa sekä v. 2022 käynnistyneessä Ruotsalaisen rantaosayleiskaavoituksessa. Eri kaavojen mitoituksen vertailukelpoisuus edellyttää, että kaikissa laadittavissa kaavoissa sovelletaan samaa mittaustapaa. Eri kaavojen mitoituksen vertailukelpoisuus on tärkeää maanomistajien tasavertaisen kohtelun kannalta (perustuslain 6 §).

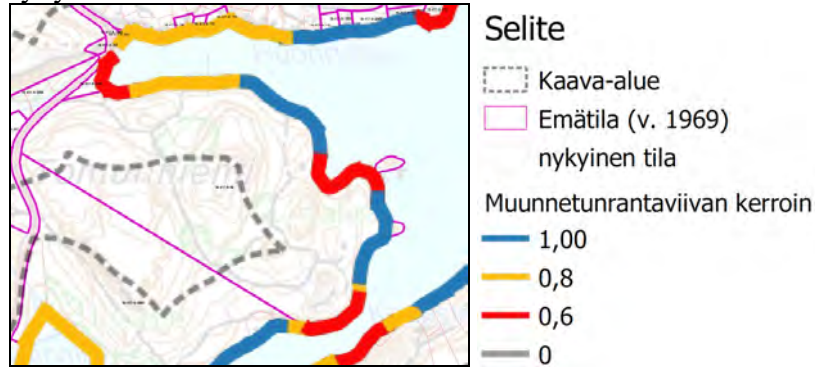
Asikkalassa sovelletun periaatteen mukaan rantaviiva mitataan rantaviivan pienet mutkat ja sokkelot oikaisevalla viivalla. Näin saatua oikaistua perusrantaviivaa korjataan kapeiden niemien, kannasten,

lahtien ja salmien läheisyydestä johdettavalla muuntokertoimella. Periaatetta on sovellettu myös Tontunniemen ranta-asetmakaavassa sekä tekeillä olevassa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa.:

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

Saarista, jotka ovat pinta-alaltaan alle 1 ha, ei muodostu rakennusoikeutta.

Tontunniemen kaavassa on käytetty edellä kuvatusn mukaista rantaviivan mittaustapaa. Se on hyväksytty valtuustossa 6.2.2023 tekeillä olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavoituksen perusteeksi.



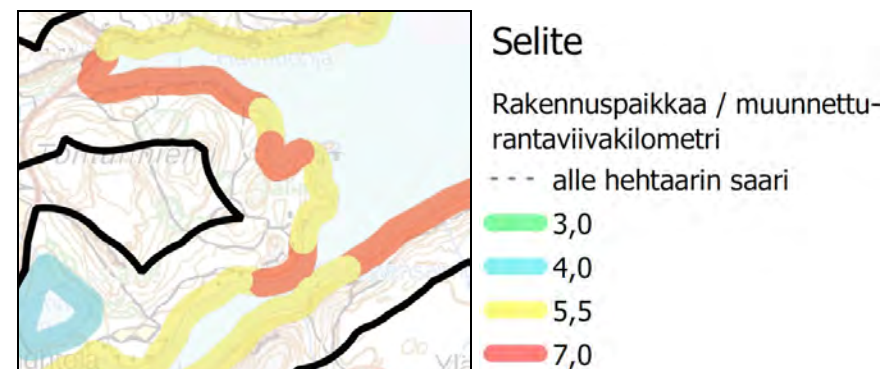
Muunnettu rantaviiva Ruotsalaisen rantayleiskaavassa (hyväksytty valtuustossa 6.2.2023).

Ruotsalaisen rantayleiskaavaluonnoksen asiakirjojen mukaan Tontunniemen rantaviivan oikaistu pituus on 1454 m ja mitoituksen perusteena oleva muunnettu rantaviiva on 1191 m.

### Mitoitusvyöhykkeet

Tontunniemen ranta-asetmakaavan mitoitus nojautuu Asikkalan kunnanvaltuuston 6.2.2023 hyväksymiin Ruotsalaisen rantaosayleiskaavoituksen mitoitusperusteiden mitoitusvyöhykkeisiin. Niiden määräytymisen perusteista rantayleiskaavan selostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

Mitoitusvyöhykkeiden määrittelyssä painoarvoa on erityisesti maisemaekologisella sietokyvyllä, koska sen avulla voidaan arvioida erilaisten alueiden sietokykyä suhteessa uusien rakennuspaikkojen muodostumisen määrään. Vuonna 2022 laaditussa maisema ja linnustoselvityksessä esitetty maisemaekologinen luokitus määrittää melko tarkasti yksittäisten kohteiden sietokykyä tältä osin. Sietokykyyn vaikuttavia tekijöitä ovat rannan avoimuus, jyrkkyys, soistuneisuus ja kalliokasvillisuuden heikko kulutuskestävyys, linnustoarvot sekä alueen muut ekologiset ja osin kulttuurimaisemalliset arvot (suojelualueet ja maisema-alueet). Maisemaekologinen luokitus on perustunut vuonna 2022 laadittuun maastoinventointiin ja on rajauksiltaan melko tarkka osoittaen alueita, joita tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle.



Valtuuston 6.2.2023 hyväksymät Ruotsalaisen rantaosayleiskaavoituksen mitoitusvyöhykkeet

## Tontunniemen kaavan mitoitus

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksen mukaan Tontunniemen rantaviivan oikaistu pituus on 1454 m ja mitoituksen perusteena oleva muunnettu rantaviiva on 1191 m. Mitoitusvyöhykkeisiin ja muunnettuun rantaviivaan nojaava laskennallinen rakennusoikeus on 8,27 rakennuspaikkaa (pyöristettynä 8 rp). Tilan alueella on yksi erottamaton rakennettu rakennuspaikka, joka on luettu käytetyksi rakennusoikeudeksi.

Emätila	Nykyinentila	Rantaviiva	RV kerroin	Muunnettu RV	Mitoitusluku	Rakennusoikeus	Käytetty	Jälellä	Jälellä kokonaiset	Uudet kaavassa
16-417-8-65 TONTUNNIEMI	16-417-8-65 TONTUNNIEMI	1,454	0,82	1,191	6,9	8,27	1	7,27	7	7
16-417-8-65 TONTUNNIEMI	Summa	1,454	0,82	1,191	6,9	8,27	1	7,27	7	7

*Tilan Tontunniemi rakennusoikeuden määräytyminen Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksessa.*

**Ranta-asemakaavassa tilalle Tontunniemi on osoitettu 8 rakennuspaikkaa.** Näistä yksi on rakennettu ja yhdellä sijaitsee sauna. Mitoitus on valtuuston 6.2.2023 hyväksymien Ruotsalaisen rantaosayleiskaavoituksen mitoitusperusteiden mukainen.

### 4.13 Kaavan rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen

Kaava-alueen pinta-ala on 23,33 ha. Rantaviivan todellinen pituus (peruskartan ranta) on 1767 m.

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

	m	%	ha	%
RA, RA-1 (loma-asuntoalue)	726	41,08	4,1823	17,92
M (maa- ja metsätalousalue)	1041	58,92	19,1496	82,08
YHTEENSÄ	1767	100,0	23,3319	100,00

Keskimääräinen rakennuspaikan koko on 5228 m<sup>2</sup>. Pienin rakennuspaikka on 3454 m<sup>2</sup> ja suurin 7405 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan rantaviivan keskimääräinen pituus on n. 91 m.

Korttelialueiden (RA, RA-1) osuus (726 m) kokonaisrantaviivasta (1767 m) on 41,1 % ja rakentamattoman rannan osuus on 58,9 %. Rakentamaton ranta muodostuu kahdesta yhtenäisestä rakentamattomasta osuudesta, joiden pituudet ovat 535 m ja 506 m.

## **4.2 Aluevaraukset**

### 4.21 Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu 8 loma-asunnon rantarakennuspaikkaa, joista 3 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 aiemmin 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<sup>2</sup>.

Rakennusten enimmäiskoko on

- loma-asunto 150 kerrosala-m<sup>2</sup>
- vierasmaja 30 kerrosala-m<sup>2</sup>

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaaluonnoksessa rakennuspaikan maksimirakennusoikeus on korotettu 400 kerrosala-m<sup>2</sup>:iin, joten Tontunniemen kokonaisrakennusoikeus 250 kerrosala-m<sup>2</sup> on tätä pienempi.

### 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<sup>2</sup>: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<sup>2</sup>, 10 m
  - sauna, jonka kerrosala on yli 25 m<sup>2</sup>, 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 ovat maasto-olosuhteet.

### 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 herkäät 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:

- Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.
- Avohakkuu on kielletty.
- Metsänhakkuu on kielletty 1.4-1.9 välisenä aikana.



- Muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on kielletty.
- Alueen saunamökki on purettava ennen rakennusluvan myöntämistä korttelialueelle.

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

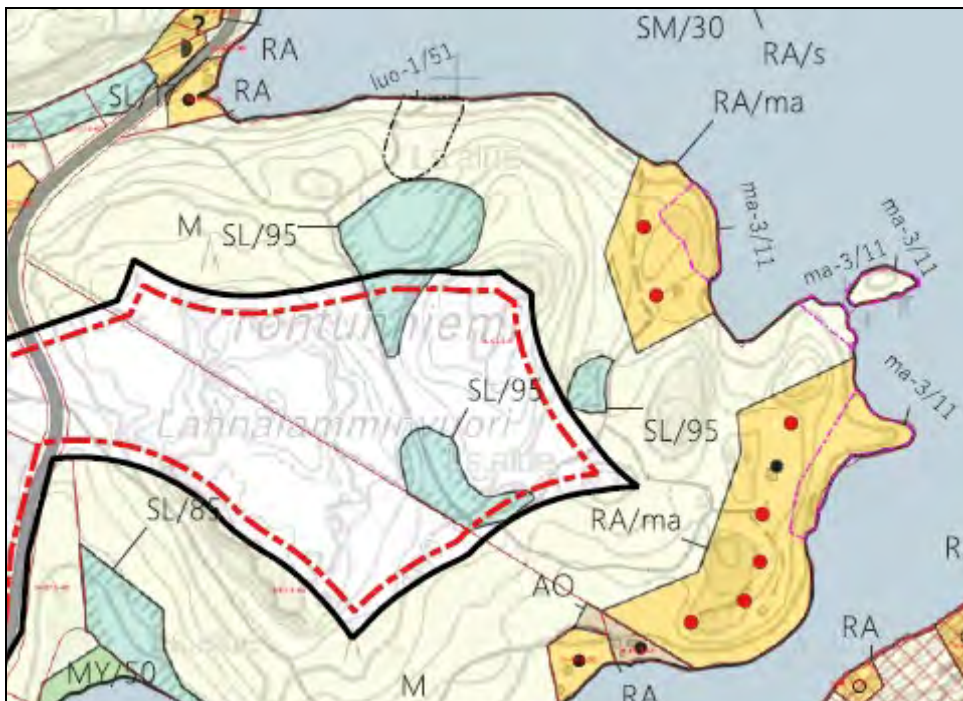
### 5.1 Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus

#### 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



Ote Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksesta 19.6.2023

Ranta-asemakaava on sopusoinnussa Ruotsalaisen rantayleiskaavaluonnoksen (kohta 2.2) kanssa:

- Rakennuspaikkojen käyttötarkoitus, määrä ja sijainti on luonnoksen mukainen;
- Rakennuspaikan rakennusoikeus on luonnoksen mukainen, sillä erotuksella että rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>, yleiskaavaluonnoksessa se on 400 k-m<sup>2</sup>.
- Yleiskaavaluonnoksen /ma- ja ma-/3/11-merkinnät on otettu huomioon seuraavasti:
  - Maisemassa herkätkä 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.*
  - *Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu;*
  - *Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väreiltään sopeutua ympäristöön;*

Rakennuspaikkojen ulkopuolella (M-alueet) kaava rajoittaa maisemamuutoksia seuraavin tiukoin määräyksin:

- *Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.*
- *Avohakkuu on kielletty;*
- *Muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on kielletty.*

Ranta-asemakaavan s-2-merkintä on sopusoinnussa yleiskaavan luo-1-merkinnän kanssa.

## **5.2 Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö**

### 5.21 Vaikutus luonnonoloihin

Kaavalla suunniteltu rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon sekä olemassa olevaan rakennuskantaan ja sähkönjakeluverkkoon. Luontoselvityksen perusteella näillä alueilla ei ole sellaisia erityisiä luonnonarvoja, joita suunniteltu rakentaminen voisi vaarantaa. Valtaosa tilan alueesta säilyy rakentamattomana eikä kaava muuta sen olosuhteita. M-alueisiin kohdistuu tiukat hakkuurajoitukset.

#### Rakennuspaikat

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 väreiltään sopeutua ympäristöön.*
- Maisemassa herkätkä 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.*

#### Maa- ja metsätalousalueet

Kaava-alueelle jää laaja yhtenäinen rakentamaton M-alue. M-alueeseen kohdistuvat seuraavat tiukat määräykset, joiden seurauksena kaava rajoittaa merkittäviä luonnonolojen muutoksia myös rakennuspaikkojen ulkopuolisilla alueilla ja turvaa lintujen pesintärauhan:

- *Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.*
- *Avohakkuu on kielletty. Metsänhakkuu on kielletty 1.4-1.9 välisenä aikana.*

- Muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on kielletty.
- Alueen saunamökki on purettava ennen rakennusluvan myöntämistä korttelialueelle.

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.*

Kaava-alueen metsillä on PEFC-sertifiointi. PEFC on kansainvälinen metsäsertifiointijärjestelmä, joka edistää ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästä metsätaloudesta kaikkialla maailmassa. Tarkemmin seuraavassa nettiosoitteessa:

<https://www.vantaanseurakunnat.fi/osallistu/ymparisto/seurakuntien-metsat>

### Liito-orava

Liito-oravaselvitys on tehty MRL 9 §:n tarkoittamalla tavalla siltä alueelta, johon kaavalla suunnitellaan muutoksia. Alueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta. Kaavalla suunniteltu väljä loma-asutus ei voi vaarantaa loma-asuntoaleiden ulkopuolella mahdollisesti esiintyvää liito-oravaa. Korttelialueet eivät sijaintinsa perusteella voi katkaista liito-oravan mahdollisia kulkureittejä, eivätkä metsäiset, keskimäärin yli 5000 m<sup>2</sup>: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”. Kaava rajoittaa luonnonoloja koskevia muutoksia myös korttelialueiden ulkopuolella, sillä avohakkuu on kielletty M-alueella.

### Lepakko

Luonto- ja maisemaselvityksestä ilmenee, että lepakoille erityisesti sopivia kohteita tai alueita ei tavattu, joten lajien esiintyminen alueella tuskin eroaa lähiseudun muusta esiintymisestä. Kaava ei voi vaarantaa lepakkoa, kun otetaan huomioon rakentamisen väljyys, suuri rakennuspaikkakoko, puuston säilyttämistä koskevat määräykset sekä s-1-alueita koskevat suojelumääräykset.

### Korennot ja viitasammakko

Viitasammakko ja korennot tuskin esiintyvät rakentamiseen osoitetuilla alueilla, koska näillä alueilla ei ole lajien kannalta sopivia elinympäristöjä. Yleiskaavaa varten v. 2016 laaditussa korento- ja viitasammakkoselvityksessä ei Tontunniemen alueelta tehty havaintoja (kohta 2.111).

### Vesilinnusto

Rakentamiseen suunnitelluille alueille tai muuhunkaan selvitysalueeseen ei sisälly rantakosteikkoja, ruovikoita tai pikkuluotoja, joten alueen merkitys vesilinnuston kannalta on vähäinen. Myöskään Ruotsalaisen rantayleiskaavan linnustoselvityksen (kohta 2.111) perusteella korttelialueilla ei ole erityistä merkitystä vesilinnuston kannalta.

Kaava-alue on vesirajaan asti peitteistä maastoa, minkä seurauksena alueen maiseman ominaispiirteet ovat tiukasti sidoksissa luonnonoloihin. Luontoselvityksessä on kuvattu kuviokohtaisesti alueen luonnonolot ja maisema. Selvitys osoittaa, että maisemalliset tekijät eivät rajoita kaavalla suunniteltua rakentamista. Maisemalliset tekijät eivät siten rajoita rakentamista myöskään kauempana katsottuna, siis laajemman vesistöalueen maisemakuvassa.

Kaavalla suunnitellun rakentamisen vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi, sillä

- Rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan tieverkkoon ja asutukseen ja ne sijoittuvat maastollisesti rakentamiseen hyvin soveltuville alueille;
- Rakennuspaikan maisemakuvaa kaava vaalii seuraavin määräyksin:
  - Maisemassa herkätkä 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.*
  - *Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu;*
  - *Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väreiltään sopeutua ympäristöön;*

Rakennuspaikkojen ulkopuolella (M-alueet) kaava rajoittaa maisemamuutoksia seuraavin tiukoin määräyksin:

- *Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.*
- *Avohakkuu on kielletty;*
- *Muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on kielletty.*

Seuraavat valokuvat (kortteli/rakennuspaikka) hahmottavat rakennuspaikkojen peitteisyyttä ja siten rakennusten näkyvyyttä maisemassa.



K2/1



K2/2



K2/3



K2/4



K2/5 Lisäksi kohta 2.143



K2/6



K2/7



K1/1

K1/2

### 5.23 Kulttuuriympäristö

Alue on luonteeltaan metsätalousympäristöä, johon ei liity rakentamista rajoittavia erityisiä kulttuuriympäristön arvoja.

Joidenkin ympäristön asukkaiden mielestä Huonpohjassa sijaitseva 1950-luvulla rakennettu saunamökki (kohta 2.143) tulisi säilyttää, koska se on alueen ensimmäinen loma-asunto. Homeisen mökin säilyttämiseen ei ole perustetta, sillä rakennus sijaitsee luonnonoloiltaan vaalittavassa ympäristössä ja rakennuspaikan osoittaminen tälle alueelle rikkoisi yhtenäisen rakentamattoman vyöhykkeen. Mökkiin ei liity erityisiä kulttuuriarvoja.

### **5.3 Vesihuolto**

Talousveden hankinta hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti rengaskaivosta tai porakaivosta.

Korttelin 2 rakennuspaikalla 5 on porakaivo. Kaivon veden laatu on tutkittu 26.11.2020 (Eurofins Environment Testing Finland Oy). Tutkimuksen perusteella näyte ei täytä talousveden laatusuosituksia raudan, mangaanin sekä värivirheen osalta. Muilta tutkituilta osin näyte täyttää talousveden laatuvaatimukset ja -suositukset (STM 401/2001).

Edellä olevan perusteella talousveden hankintaan saattaa liittyä laatuongelmia. Ne saattavat edellyttää kaivoveden käsittelyä tai juomaveden muualta tuomista siten kuin esim. maamme rannikkoalueella usein joudutaan toimimaan.

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.*

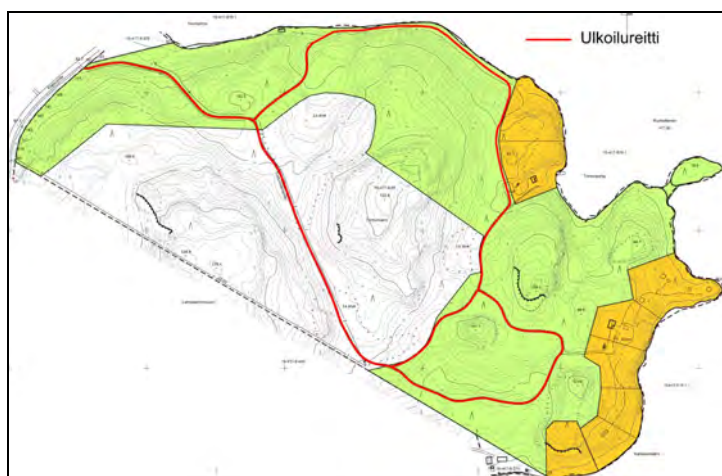
Maaperäkartan (kohta 2.12) perusteella rakennuspaikat sijaitsevat hiekkamoreeni- ja kalliomaalueella. Kohdan 5.22 valokuvat osoittavat, että rakennuspaikoilla kasvavan vankan puuston perusteella kallion päällä on jätevesien maaperäkäsittelyn kannalta suotuisan paksu maakerros. Kallion läheisyys voi tunnetusti vaihdella huomattavasti suppeallakin alueella. Yksityiskohdat selviävät kaavamääräyksen edellyttämän maaperäselvityksen yhteydessä. Kaltevaan maaston ansios- ta 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. 58,9 % kokonaisrantaviivasta (kohta 4.13). Rakentamaton ranta muodostuu kahdesta yhtenäisestä rakentamattomasta rantaosuudesta, joiden pituudet ovat 535 m ja 506 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 valtuuston hyväksymiin mitoituserusteisiin siten kuin kohdassa 4.13 on selvitetty. Kaava ei siten vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Rakennuspaikat on sijoitettu siten, että ne eivät rajoita muiden maanomistajien 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 (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 sisältyvät tiukat vesiensuojelua koskevat määräykset. Loma-asuminen ei aiheuta erityisiä ympäristöhaittoja.*
- 8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;  
*Alueeseen ei liity rakentamista rajoittavia 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. 58,9 % kokonaisrantaviivasta (kohta 4.13). Rakentamaton ranta muodostuu kahdesta yhtenäisestä rakentamattomasta rantaosuudesta, joiden pituudet ovat 535 m ja 506 m. Kaava-alueelle jää MRL 73§:n tarkoittamalla tavalla riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Lisäksi viittaus kohdan 5.4 ulkoilureittiratkaisuun.*



KARTTAAKO OY

*Pertti Hartikainen*

Pertti Hartikainen

dipl. ins.

### **Liitteet**

- 1 Ranta-asetakaavan seurantalomake
- 2 Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine 21.10.2021 luonnosta koskevaan palautteeseen
- 3 Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine 22.8.2022 ehdotusta koskevaan palautteeseen.  
Täydennetty 23.8.2023

### **Selvitykset**

Ranta-asetakaavan luonto- ja maisemaselvitysselvitys  
Metsäsuunnitelma 16.10.2019

### **Muu aineisto**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 22.8.2022

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Liite 1

Kunta 016 Asikkala Täyttämispvm 29.08.2023  
 Kaavan nimi Tontunniemen ranta-asemakaava  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 23,3319 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 23,3319  
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,77  
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 8 Ei-omarantaiset  
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 8 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>23,3319</b>	<b>100,0</b>	<b>1921</b>	<b>0,01</b>	<b>23,3319</b>	<b>1921</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	4,1823	17,9	1921	0,05	4,1823	1921
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	19,1496	82,1			19,1496	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>23,3319</b>	<b>100,0</b>	<b>1921</b>	<b>0,01</b>	<b>23,3319</b>	<b>1921</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	4,1823	17,9	1921	0,05	4,1823	1921
RA	4,1823	100,0	1921	0,05	4,1823	1921
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	19,1496	82,1			19,1496	
M	19,1496	100,0			19,1496	
W yhteensä						

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

Ranta-asetakaavaluonnos 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 sijoitettavia luonnon- ja maisemanarvoja.
- Nyt laadittavan ranta-asetakaavan 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-asetakaavalla ennen yleiskaavan lopullista ratkaisua. Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumiseksi suositeltavaa olisi, että alueen mitoitus ratkaistaisiin yleiskaavalla. Ennen yleiskaavan laatimista on noudatettava varovaisuusperiaatetta, ettei ranta-asetakaavalla 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, Tontunniemen 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 tällaiset 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 alenustekijää korkeimmalla mitoituksella 7 rp/m-rkm.

- Tontunniemen mitoituksen epäjohton mukaisuus selviää jo vertailulla naapuruston mitoitusratkaisuihin, jotka ilmenevät mm. Tontunniemen omistajan yleiskaavasta jättämästä valituksesta. Naapuritiloilla Taitvatlammi 8-444 ja Liuhtola 1-69 mitoitukset oli 7 rp/m-rkm ja jopa 3 ha:n suuruinen Lahnalampi oli mitoitettu korkeimpaan luokkaan. Edes sen pohjoisrannan käsittävä luonnonsuojelualue ja lammen pohjoisosan umpeen kasvanut luhtaranta eivät johtaneet alhaisempaan mitoitukseen. Tämän lisäksi tilalle Taitvatlammi oli osoitettu 2 uutta rakennuspaikkaa vaikka tila oli jo sitä ennen käyttänyt rakennusoikeutta 2 rakennuspaikkaa yli kaavan mitoituserusteiden. Eriarvoisuus Tontunniemen tilaan nähden oli räikeä. Sama epäjohton mukaisuus koskee läheistä Huonpohjan pohjoisrantaan, jossa maisemallisesti arka ja jopa vaarallinen, laaja jyrkännevyöhyke oli sijoitettu korkeimman mitoituksen vyöhykkeeseen 7 rp/m-rkm.
- Lausunnossaan ELY-keskus esittää, että Tontunniemen mitoitusta ratkaistaan varovaisuusperiaatteen nojalla vasta yleiskaavalla. Oikeuskäytäntö osoittaa, että lausunnon tarkoittama varovaisuusperiaate koskee poikkeamisluvalla/suunnittelutarveratkaisulla, ilman kaavaa tapahtuvaa rakentamista. Yleiskaavan mitoitusta ratkeaa vasta yleiskaavan laillistumisella ja voi kestää vuosikautia. 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 viivyttämislle ei ole.
- Tontunniemen ranta-asemakaavan mitoitusta 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 viivyttämislle 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-alueen 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 kohdista 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 selvitetessä 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<sup>2</sup>: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 maisemaselvityksellä.

### 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 viivyttämislle 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 maastonselvitykseen. 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 maisemaselvityksellä.
- 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 viivyttämislle 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 uhanalaisiksi 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<sup>2</sup> 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 talousvedenotamon alapuolella. Jätehuollon osalta kaavamääräykseen 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 tietyinä 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 tutkimusveloitteesta.
- Hulevedet ovat puhtaita sade- tai sulamisvesiä, joiden käsittelyyn ei ole tarvetta. Vesien johtaminen Ruotsalaisen tapaiseen suureen vesistöön ei aiheuta vesien viivytystarvetta.
- Kunnan rakennusjärjestyksen 21 § säättää maaperän radonpitoisuuden huomioon otosta. Vastaavaa määrystä 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 luontotyyppin 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 ylipäättään koko kaavan edustan vesialue ei ole otollista vesilintujen pesintäaluetta, niin kuin luonto- ja maisemaselvityksestä ja kaavaselvityksestä 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.

ASIKKALA / TONTUNNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA  
**VASTINE EHDOTUKSESTA JÄTETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN  
 TÄYDENNETTY RUOTSALAISEN RANTAOSAYLEISKAAVALUONNOKSEN PERUSTEELLA**

Ranta-asemakaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 23.2. – 25.3.2022 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausuntoihin ja muistutuksiin esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannanottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt. Vastinetta on täydennetty Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksen 19.6.2023 perusteella (kohta 3).

## 1 LAUSUNNOT

### 1.1 Hämeen ELY-keskus

#### 1.11 Mitoitus

##### Lausunto

- ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa esiin tuomansa näkemyksen siitä, että yleiskaavan sisältövaatimusten ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi tulisi alueen mitoitus ratkaista yleiskaavalla yksittäisen ranta-asemakaavan sijaan. Tämä on erityisen perusteltua tässä tilanteessa, jossa mitoitus on yleiskaavaa laadittaessa jäänyt epäselväksi ja nyt vireillä olevassa rantaosayleiskaavassa on tarkoitus laatia mm. mitoituksen perusteluksi uusi luonto- ja maisemaselvitys. Laajan vesistöalueen rantavyöhykkeet kattavalla, luonnon ja maiseman arvot huomioon ottavalla mitoituksella osoitetaan yhtenäiset mitoitusperusteet erilaisille rantavyöhykkeille. ELY-keskus ehdottaa, että ennen ranta-asemakaavan hyväksymistä olisivat ranta-asemakaavaratkaisun perusteluina käytettävissä nyt laadittavan yleiskaavan tarkistetut mitoitusperusteet.

##### Vastine

- Tontunniemen ranta-asemakaavan mitoitus nojautuu Päijänteellä ja Ruotsalaisella vastaaventyypisillä rannoilla laajasti sovellettuun mitoitukseen 7 rp/m-rkm. Kaava täyttää MRL:n sisältövaatimukset niin kuin kaavaseostuksen vaikutusten arviointia koskevassa kohdassa 5 selviää. Lausunnossa ei ole esitetty mitään sellaista minkä perustella kaava ei täyttäisi lain sisältövaatimuksia.
- Ruotsalaisen rantaosayleiskaava jäi laillistumatta Itä-Suomen HAO:n päätöksellä 12.11.2014 ja uudelleen laadittu kaava Hämeenlinnan HAO:n päätöksellä 28.5.2018. Päätösten mukaan maisematekijöiden ja luonnonolojen vaikutus mitoitukseen oli epäjohdonmukainen. Tontunniemen maanomistaja oli asetettu eriarvoiseen asemaan muihin maanomistajiin verrattuna.
- Lausunnossa ei ole esitetty sellaista, minkä perusteella alueella pitäisi soveltaa alhaisempaa mitoitusta, mitä on laajasti sovellettu luonnonoloiltaan vastaavilla Päijänteen ja Ruotsalaisen alueilla. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu nimenomaan puoltaa kaavassa sovellettua mitoitusperustetta 7 rp/m-rkm.
- Yleiskaavan mitoitus ratkeaa vasta yleiskaavan laillistumisella ja voi kestää vuosikausia niin kuin yleiskaavan aikaisemmat käsittelyvaiheet osoittavat. ELY-keskuksen esitys on ristiriidassa MRL 74 §:n 4 mom. kanssa ja loukkaa maanomistajan oikeusturvaa. Lain mukaan ”maanomistajan toimesta laadittu [ranta-]asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.” Perustetta kaavan käsittelyä koskevalle viivyttämislle ei ole.
- Laillistumatta jääneessä Ruotsalaisen rantayleiskaavassa sovellettu Tontunniemen mitoituksen epäjohdonmukaisuus selviää jo vertailulla naapuruston mitoitusratkaisuihin, jotka ilmenevät mm. Tontunniemen omistajan yleiskaavasta jättämästä valituksesta. Naapurituloilla Taivatlammi 8-444 ja Liuhtola 1-69 mitoitus oli 7 rp/m-rkm ja jopa 3 ha:n suuruinen Lahnalammi oli mitoitettu korkeimpaan luokkaan 7 rp/m-rkm. 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.

##### Päätösehdotus

Ei muutosta mitoitukseen.

#### 1.12 Luonto ja maisema

##### Lausunto

- Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan yhteydessä tehtävä luonto- ja maisemaselvitys tulee lisäämään tietoa alueen luontoarvoista.
- Asemakaavaa varten laaditussa luonto- ja maisemaselvityksessä on kuvattu kattavasti suunnittelualueen olosuhteita, mutta alueen merkitystä laajemmassa vesistöalueen maisemassa ei ole kuvattu ja arvioitu.
- Kaavaselostukseen on luonnosvaiheen lausunnon perusteella täydennetty yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen (2007-2008) tuloksia. S-1- alueen määräystä on muutettu lausunnossa esitetyn mukaisesti. Rakennuspaikkoja koskeva yleismääräys puuston ominaispiirteidensäätymisestä luonnonmukaisena sekä S-1-alueiden määräykset suojaavat rantamaisemaa ja eläinten liikkumista ranta-alueilla.
- Tontunniemen itäisen ja eteläisen jalopuumetsikön rajaukset tulee tarkistaa. Luontotyyppien rajauspäätöksen (LYH/72/2009, 6.7.2009) mukaan luontotyypit rajautuvat tiehen. Kaavakartassa tien länsipuolelle suojelualueiden kohdalle on merkitty M-aluetta.

#### Vastine

- Lausunnossa on asianmukaisesti todettu, että luonto- ja maisemaselvityksessä on kuvattu kattavasti suunnittelualueen olosuhteita.
- Kaavahanketta varten on laadittu perusteellinen luonnonoloja sekä luonnonmaisemaa koskeva selvitys, joka nojautuu kattavaan maastonselvitykseen. Alue on vesirajaan asti peitteistä maastoa, minkä seurauksena alueen maiseman ominaispiirteet ovat tiukasti sidoksissa luonnonoloihin. Selvityksessä on kuvattu kuviokohtaisesti alueen luonnonolot ja maisema. Selvitys osoittaa, että maisemalliset tekijät eivät rajoita kaavalla suunniteltua rakentamista. Maisemalliset tekijät eivät siten voi rajoittaa rakentamista myöskään kauempaan katsottuna, siis laajemman vesistöalueen maisemakuvassa.
- Tontunniemen itäisen ja eteläisen jalopuumetsikön rajausta otetaan huomioon lausunnon tarkoittamalla tavalla supistamalla kaava-aluetta vähäisessä määrin (1900 m<sup>2</sup>). Supistuksen seurauksena M-aluevaraus poistuu luonnonsuojelualueiden ja tien välistä.

#### Päätösehdotus

- Kaava-aluetta supistetaan vähäisessä määrin (1900 m<sup>2</sup>) poistamalla M-aluevaraus luonnonsuojelualueiden ja tien välistä.
- Kaavan oheisaineistoa täydennetään vielä koko Tontunniemen tilaa koskevan metsätaloussuunnitelman kuviokohtaisilla tiedoilla.
- M-alueeseen lisätään kohdan 1.4 päätösehdotuksen mukainen metsänhakkurajoitus.
- Kaavaselostusta täydennetään luonnonoloja ja maisemaa koskevalla vaikutusten arvioinnilla (kohta 5.2).

## 1.2 Päijät-Hämeen liitto

#### Lausunto

- Päijät-Hämeen liitto on luonnosvaiheen lausunnossaan esittänyt riittävään asiantuntemukseen perustuvan maisemaselvityksen laatimista kaava-alueelta. Selvityksen laatimisen sijaan ehdotusvaiheeseen on lainattu otteita yleiskaavan maisemaselvityksestä. Päijät-Hämeen liitto pitää valitettavana, ettei esitettyä täydennystä ole laadittu. Ranta-asetuksen mitoitus poikkeaa yleiskaavassa esitetystä, ja asianmukaisilla selvityksillä tätä muutosta olisi ollut mahdollista nyt esitettyä uskottavammin perustella.

#### Vastine

- Lausunnossa viitataan yleiskaavassa esitettyyn mitoitukseen, vaikka yleiskaavaa ei ole. Yleiskaavahan on kaksi kertaa jäänyt laillistumatta mm. mitoituksen epä johdonmukaisuuksien vuoksi.
- Lausunnossa ei ole esitetty huomautettavaa kaavan sisällön osalta, mutta lausunnossa painotetaan ”riittävään asiantuntemukseen perustuvan” maisemaselvityksen merkitystä.
- Kaavahanketta varten on laadittu perusteellinen luonnonoloja sekä luonnonmaisemaa koskeva selvitys, joka nojautuu kattavaan maastonselvitykseen. Selvityksen on laatinut erittäin kokenut biologi, jonka näkemys luonnonolojen ja luonnonmaiseman arvottamisesta nojautuu kymmenien vuosien kokemukseen kaavoitukseen liittyvistä selvityksistä. Kaavan laatijan kokemus rantojen suunnittelusta ja myös maisematekijöiden huomioonotosta rantojen suunnittelussa on poikkeuksellisen laaja. Riittävää asiantuntemusta painottavan viranomaislausunnon peruste on tässä valossa outo.
- Alue on vesirajaan asti peitteistä maastoa, minkä seurauksena alueen maiseman ominaispiirteet ovat tiukasti sidoksissa luonnonoloihin. Kaavamääräyksen mukaan rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu. Avohakkuu on kielletty (kohdan 1.4 päätösehdotus).
- Luontoselvityksessä on kuvattu kuviokohtaisesti alueen luonnonolot ja maisema. Selvitys osoittaa, että maisemalliset tekijät eivät rajoita kaavalla suunniteltua rakentamista. Maisemalliset tekijät eivät siten voi rajoittaa rakentamista myöskään kauempaan katsottuna, siis laajemman vesistöalueen maisemakuvassa.

#### Päätösehdotus

- M-alueeseen lisätään kohdan 1.4 päätösehdotuksen mukainen metsänhakkurajoitus.

### 1.3 Tekninen lautakunta

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

### 1.4 Rakennus- ja ympäristölautakunta

Lausunto

- Kaavanlaatija ei ole antanut riittävää selvitystä kaava-alueen mitoitukseen. Hän on kritisoinut hyväksymätöntä Ruotsalaisen rantayleiskaavaan, joka on ollut hänen mielestään syrjivä. Kuitenkin mitoitusluku pitäisi selvittää luonto- ja maisemaselvitysten avulla, jolloin voidaan todeta alueen ja maiseman arvot ja sitä kautta voidaan todeta mitoituksen oikeellisuus. Todettakoon, että hyväksymättömässä Ruotsalaisen rantayleiskaavassa Tontunniemen mitoitus oli 5-6 rp. Koko kaavassa taisi olla maksimi 7 rp, jolla nyt on mitoitettu Tontunniemi.
- Suunnittelualue jalopuumetsiköineen edustaa merkittävää luonnonympäristöä, jossa toimiessa tulee olla erityisen varovainen, ettei tärkeät luontoarvot ainakaan merkittävässä määrin vaurioidu. Kaavamääräyksiin ei ole merkitty kieltoa puiden kaatamisesta lintujen pesintäaikaan, vaikka ympäristölautakunta sitä edellisessä lausunnossaan ehdotti. Tämä määräys ei estäisi esimerkiksi vaaraa aiheuttavien puiden kaatamista myös pesintäaikana, mutta muut raivaus- ja metsänhoitotyöt tulisi hoitaa pesintäajan ulkopuolella. Alueella on luontoselvityksen mukaan tavattu uhanalaisiksi ja vaarantuneiksi lajeiksi luokiteltuja lintulajeja, joten pesintärauhan turvaaminen on erityisen tärkeää.
- Kaavassa s-2 alueen kuvauksessa on maininta ”Alueella sijaitseva lähde pyritään ennallistamaan”. Kuka pyrkii ennallistamaan lähteen, maanomistajako? Yleensäkin suojeltavien alueenosien hoito-ohjeistusta tulisi tarkentaa niin, että alue tulee pitää koskemattomana ja vain välttämättömien hoitotoimenpiteiden tekeminen on sallittua.

Vastine

- Mitoituksen osalta viitataan kohdan 1.11 vastineeseen.
- Vantaan seurakuntayhtymä hoitaa metsiään vastuullisella ja luonnonarvoja kunnioittavalla periaatteella niin kuin seuraavasta nettilinkistä voi todeta. Harvennushakkuut tehdään talvella, ei lintujen pesintäaikaan eikä kesäaikaan. Avohakkuuta ei Vantaan seurakuntien metsissä tehdä ollenkaan. Vantaan seurakuntien metsillä on PEFC-sertifiointi. PEFC on kansainvälinen metsäsertifiointijärjestelmä, joka edistää ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästä metsätaloudesta kaikkialla maailmassa.  
<https://www.vantaanseurakunnat.fi/osallistu/ymparisto/seurakuntien-metsat>
- Maanomistajan oman metsänhakuohjeistuksen nojalla kaavaan voidaan lisätä M-alueita koskeva hakkuurajoitus. Se estää linnuston pesimäaikaan tapahtuvat hakkuut ja myös avohakkuut.
- Lähteen ennallistamisesta vastaa maanomistaja. Lähde sijaitsee kaavassa suojeltavaksi osoitetulla alueella (s-2). Sitä koskevan kaavamääräyksen mukaan aluetta hoidettaessa tulee kiinnittää huomiota purontkon luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen sekä metsälehmusten ja tervaleppien vaalimiseen.

Päätösehdotus

- M-alueen merkinnän selitykseen lisätään seuraava määräys:  
Avohakkuu on kielletty. Metsänhakkuu on kielletty 1.4 - 1.9 välisenä aikana.

### 1.5 Ympäristöterveyskeskus (Päijät-Sote)

Lausunto

Terveydensuojeluviranomainen on antanut lausunnon kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista. Kaavahankkeessa on huomioitu lausunnossa esille tuodut asiat, joten ehdotuksesta ei ole huomautettavaa.

### 1.6 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

#### 1.61 Arkeologinen kulttuuriperintö

Lausunto

- Viitaten 27.9.2021 luonnosvaiheesta antamaansa lausuntoon, asiakohdan suunnittelualan muinaisjäännettiedot ovat ajan tasalla. Kaava-alue oli osa Ruotsalaisen rantayleiskaava-alueen muinaisjäännettöinventoinnin tutkimusaluetta vuonna 2012 (H. Poutiainen 2012: Asikkala, Ruotsalaisen rantayleiskaava-alueen muinaisjäännettöinventointi). Alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäännettönsiä. Tarvetta muinaisjäännettötietojen päivittämiselle ei tällä hetkellä ole. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kohtaan 5.1., sivulle 4 (olemassa olevat selvitykset) on ed. mainittu inventointi lisättävä. Lisäksi samaiselta listalta on syytä ottaa pois kohdat *Museoviraston paikkatietoaineistot* ja *Väyläviraston paikkatietoaineistot*. Kumpikaan niistä ei ole selvitys eikä muinaisjäännettötietojen tarkistaminen ko.

aineistoista vastaa varsinaista muinaisjäännösselvitystä.

- Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole kaavaehdotukseen muuta huomautettavaa.

Päätösehdotus

- OAS korjataan lausunnon tarkoittamalla tavalla.
- Kaavaselostusta täydennetään lausunnon tarkoittamalla tavalla.

### 1.62 Rakennettu kulttuuriympäristö

Lausunto

- Suunnittelualueelta ei ole kulttuuriympäristön inventointeja eikä kaavaluonnosaineiston perusteella tarvetta niiden osalta noustut esille. Kuitenkin paikallisten tilanomistajien mielipiteessä kaavaluonnokseen on tuotu esille alueen kulttuuriympäristön kannalta merkityksellinen kommentti Huonpohjan ensimmäisestä mökinpaikasta, joka tarkoittanee purettavaksi esitetyn käyttökiellossa olevan saunamökin paikkaa. Tällaiset tiedot tulee selvittää ja täydentää kaavaselostuksen rakennetun ympäristön kuvaukseen saunamökin kohdalle, sekä mainita selvitys, johon käyttökielto ja siitä johtuva purkamisen tarve perustuu. Vaikutusten arvioinnissa ei ylipäätään suositella siinä nyt käytettyä kirjausta ”alue ei ole kulttuuriympäristöä”, kun kyseessä on ympäristö, jossa ihminen on toiminut. Sen sijaan tulee arvioida, onko suunnittelualueella merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja ja onko kaavalla niihin vaikutuksia. Tässä tapauksessa vaikutuksena kulttuuriympäristöön tulee mainita, mikäli kaavamuutoksella poistuu Huonpohjan ensimmäinen mökinpaikka ja sillä sijaitseva rantasauna, perustella asia ja arvioida vaikutukset.

Päätösehdotus

- Kaavaselostusta (kohdat 2.143 ja 5.2) täydennetään lausunnon tarkoittamalla tavalla.

## 1.7 Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

## 1.8 Telia

Lausunto

- Teliällä ei ole kiinteää verkkoa Tontunniemen alueella ja näin ollen alueen mahdollisilla rakennustoilla ei ole vaikutusta Telian toimintaan.

## 2. MUISTUTUKSET

### 2.1 Muistutus 1 (Viiden tilan omistajat Sirkkulahden länsipuoliselta alueelta)

- Toistetaan luonnosvaiheen mielipide 4.8.2021
- Rantarakennuspaikkojen määrä tulee pienentää vastaamaan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksessa esitettyä mitoitusta eli enintään seitsemän rakennuspaikkaa.
- Kaitastensalmen kohdalla tulee poistaa kolme rakennuspaikkaa, nrot 1, 2 ja 3.
- Ensisijaisesti hyödynnetään jo nyt rakennettuna olevia paikkoja. Huonpohjassa olevan saunamökin paikka tulee varata edelleen rakennuspaikaksi, mikäli se kokonaisuudessaan huomioon ottaen on tarpeen. Jo 70 vuotta on totuttu siihen, että siinä on koko Huonpohjan ensimmäinen rakennuspaikka.

Vastine

- Luonnosvaiheen mielipiteen 4.8.2021 osalta viitataan luonnosvaiheen vastineen kohtaan 2.1 (kaavaselostuksen liite 2).
- 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. Tontunniemen omistajan tasapuolinen kohtelu luo aiempia käsittelykertoja paremmat edellytykset yleiskaavaprosessin menestykselliselle hoitamiseksi.
- Mitoituksen osalta viitataan lisäksi kohdan 1.11 vastineeseen.
- Huonpohjan homeisen vanhan loma-asunnon poistamisen seurauksena alueelle muodostuu laaja yhtenäinen rakentamaton ranta-alue. Ratkaisulle on vankka maankäyttölinen peruste (MRL 73 §).

Päätösehdotus

- Ei muutosta

## **Muistutus 2** (maanomistaja Kotkaniemestä)

- Kaavoituksella ja siitä mahdollisesti seuraavalla vanhan rakennuskannan poistamisella, uudisrakentamisella ja lisääntyvällä ihmistoiminnalla alueella on merkittäviä vaikutuksia koko tilaan ja sen luontoon.
- Alueen huomattavien luontoarvojen sekä puutteellisten kaavoitusmateriaalien johdosta esitämme, että ranta-asetuskaavoituksesta luovutaan ja että maanomistaja vie Tontunniemen alueen Suomen biodiversiteettisitoumusten mukaisesti tiukan suojelun piiriin.
- Mikäli kaavoituksen kuitenkin sallitaan jatkaa, yhdymme Hämeen ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossa esitettyyn näkemykseen, että Tontunniemen mitoitukseen tulee suhtautua suurella varovaisuudella ja asia ratkaista vasta yleiskaavalla. Rantarakennuspaikkojen määrää tulee myös merkittävästi pienentää.
- Kokonaisuudessaan Tontunniemen alueella on huomattavan paljon monimuotoisuuden tyyppiominaisuuksia, kuten jaloja lehtipuita, vanhoja lehti- ja havupuita, runsaasti lahoppuuta (pystyssä ja maassa), puuston erirakenteisuutta, lehtoisuutta ja ennalliskelpoinen (lehtoalueen lähteen) vesitalous. Varsinkin Etelä-Suomessa tarvitaan suojelualueita merkittävästi lisää.
- Monipuolisista ja suotuisista elinympäristöistä sekä ihmisvaikutusten vähäisyydestä johtuen on Tontunniemen alueelle vuosikymmenien saatossa myös kehittynyt ainutlaatuisia eläinpopulaatiota. Kaava-aineiston luontoselvityksessä on listattu useita kymmeniä Tontunniemellä pesiviä tai asuvia lintulajeja. Kuitenkin luontoselvityksen puutteellisesta teko- ja esitystavasta johtuen se ei anna täyttä kuvaa alueen lintu- ja muusta eläinlajistosta.
- Maastokäynnit on tehtävä ympäristöhallinnon suositusten mukaisesti (huomioiden mm. suositukset käyntien ajoitusten, pituuksien ja kartoitettavien lajien osalta). Löydetyt lintulajit ja yksilöt sekä niiden reviirit on esitettävä vaatimusten mukaisesti kartalle. Vesilinnut on kartoitettava.
- Liito-oravaselvitys on tehtävä koko alueella, sillä alueella on runsaasti liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä kaavailtujen tonttien kohdalla ja niiden välittömässä läheisyydessä ja muuallakin alueella.
- Alueella on tehtävä asianmukainen viitasammakkoselvitys. Alueella on tehty viitasammakkohavainto kesällä 2021, ja sopivia elin- ja lisääntymisympäristöjä lienee esim. lehtoalueella, Tontunsaaren kaislikossa, Sirkkulahdella ja/tai Lahnalammilla.
- Alueella on tehtävä vaatimusten mukainen lepakkoselvitys. Pidämme erittäin todennäköisenä, että alueella asuu runsaasti lepakoita, sillä Tontunniemellä on paljon lepakoille soveltuvia louhikoita ja koloja. Osa näistä sijaitsee lähellä kaavailtuja tontteja ja/tai Tontunniementien pientareilla.
- Alueella on tehtävä laho-kaviosammalselvitys. Alueella on rikas sammallajisto ja runsaasti pitkälle lahontunutta puuta, mikä viittaa laho-kaviosammalelle sopivaan elinympäristöön.
- Kaavoituksen yhteydessä on selvitettävä ja esitettävä alueen luonnontilaisuus kokonaisuutena, ml. alueet, joita mahdolliseen rakentamiseen liittyvä maankäyttö ei koske.
- Jalojen lehtipuiden sijainnit tulee esittää kartalla.
- Puiden kaataminen lintujen pesimäaikaan tulee kieltää johtuen alueen runsaasta lintulajistosta ja alueella elävistä uhanalaisista lajeista.
- Luontoselvityksessä esitetään virheellisesti, ettei alueella ole rantakosteikkoja, ruovikoita tai pikkuluotoja, ja että tästä syytä alueen merkitys vesilinnuston kannalta on vähäinen.
- Luontoselvityksen loppupäätelmä on täydellisen virheellinen ja harhaanjohtava. Selvityksessä todetaan, että ”Selvitysalueella ei luontoselvityksen perusteella ole sellaisia luontoarvoja (kohteita tai lajistoa), joihin suunnitellun mukainen rakentaminen vaikuttaisi merkittävästi.”
- Vantaan seurakuntayhtymä käyttää ranta-asetuskaavan lähtökohtana mitoitustilaa 7 rp/ m-rkm, joka on tavanomaisesti käytössä ranta-alueilla, joilla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Mitoitus ja sen perustelut ovat mielestämme täysin virheelliset, ottaen huomioon Tontunniemen alueen (jopa koko Suomen mittakaavassa) ainutlaatuisen ja herkän luonnon.

### 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.” Kaavan selvitykset ja vaikutusten arvioinnit nojaavat mainittuun lainkohtaan.
- Linnustoselvitys tehtiin kahtena päivänä 25.5. ja 27.7.2020. Ottaen huomioon rakentamisen väljyys sekä sen keskittäminen melko suppealle ja jo osin rakennetulle alueelle, maastokäyntien määrä on riittävä. Lintuhavaintojen sijainti on luontoselvityksessä esitetty kuviokohtaisesti. Kaavalla suunniteltu suuren tonttikokoon perustuva vähäinen täydennysrakentaminen ei voi sanottavasti vaikuttaa rakentamattomaksi jäävien alueiden linnustoon.
- Tontunsaaren ympäristöön (vesilinnut, viitasammakko) ei ole osoitettu rakentamista.

- Kaava ei voi vaarantaa lepakkoa, kun otetaan huomioon rakentamisen väljyys, suuri tonttikoko, puuston säilyttämistä koskevat määräykset sekä s-1-alueita koskevat suojelumääräykset.
- Lahokaviosammalen esiintymisestä rakentamiseen suunnitelluilla alueilla ei ole tiedossa mitään havaintoja, jotka antaisivat aiheen erityiseen lahokaviosammalta koskevaan selvitykseen. Laji on joka tapauksessa suojeltu luonnonsuojelulain nojalla. Kaava ei voi vaarantaa lahokaviosammalta, kun otetaan huomioon rakentamisen väljyys, suuri tonttikoko, puuston säilyttämistä koskevat määräykset sekä s-1-alueita koskevat suojelumääräykset.
- 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<sup>2</sup>: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” Muistutuksen tarkoittamalle alueellisesti laajalle liito-oravaselvitykselle ei ole perustetta MRL 9§:n tai oikeuskäytännön nojalla.
- Vantaan seurakuntayhtymä hoitaa metsiään vastuullisella ja luonnonarvoja kunnioittavalla periaatteella niin kuin seuraavasta nettilinkistä voi todeta. Harvennushakkuut tehdään talvella, ei lintujen pesintäaikana eikä kesäaikana. Avohakkuuta ei Vantaan seurakuntien metsissä tehdä ollenkaan. Vantaan seurakuntien metsillä on PEFC-sertifiointi. PEFC on kansainvälinen metsäsertifiointijärjestelmä, joka edistää ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävää metsätaloutta kaikkialla maailmassa.  
<https://www.vantaanseurakunnat.fi/osallistu/ymparisto/seurakuntien-metsat>
- Maanomistajan oman metsänhakuuohjeistuksen nojalla kaavaan lisätään kohdan 1.4 päätösehdotuksen mukainen metsänhakuurajoitus. Määräys estää linnuston pesimäaikana tapahtuvat hakkuut ja myös avohakkuut.
- Mitoituksen osalta viitataan kohdan 1.11 vastineeseen.

#### Yhteenveto:

- Kaavalla suunniteltu rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon sekä olemassa olevaan rakennuskantaan ja sähkönjakeluverkkoon. Luontoselvityksen perusteella näillä alueilla ei ole sellaisia erityisiä luonnonarvoja, joita suunniteltu rakentaminen voisi vaarantaa. Myöskään muistutuksessa ei ole osoitettu, että näihin alueisiin kohdistuisi erityisiä luontoarvoja. Valtaosa tilan alueesta säilyy rakentamattomana eikä kaava muuta sen olosuhteita.
- Osa muistutuksen arviosta kohdistuu alueeseen, joka ei sijaitse lainkaan kaava-alueella ja osa muistutuksen kohteista sijaitsee eri tiloilla (mm. viitasammakkoa koskevat arviot Sirkkulahdella ja Lahnalamilla). Kaavaratkaisu ei vaikuta kaavassa M-alueeksi osoitetun alueen olosuhteisiin.

#### Päätösehdotus

- M-alueeseen lisätään kohdan 1.4 päätösehdotuksen mukainen metsänhakuurajoitus.

#### **Muistutukset 3-9 (7 muistutusta Huonpohjan pohjoisrannan asukkailta)**

- Yhdymme kohdan 2 muistutukseen.

#### Vastine

- Kohdan 2 mukaisesti

### **3. TÄYDENNYS RUOTSALAISEN RANTAOSAYLESIKAAVUONNOKSEN PERUSTEELLA**

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksen 19.6.2023 perusteella ehdotuksena nähtävänä olleesta ranta-asemakaavasta poistettiin yksi rakennuspaikka. Sen seurauksena ranta-asemakaava on mitoitukseltaan sekä kaavaratkaisuna sopusoinnussa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksen kanssa.

Helsinki 22.8.2022.

Täydennetty 23.8.2023 lisäämällä vastineeseen kohta 3.

KARTTAKO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ins.