

# ASIKKALA

## VELHON RANTA-ASEMAKAAVA

## KAAVASELOSTUS



23.5.2023, täydennetty 2.2.2024

**TerraPro Oy**

Tapio Toropainen

Urheilukalastajankuja 2 c 46,

00990 Helsinki

p. 040 0640822

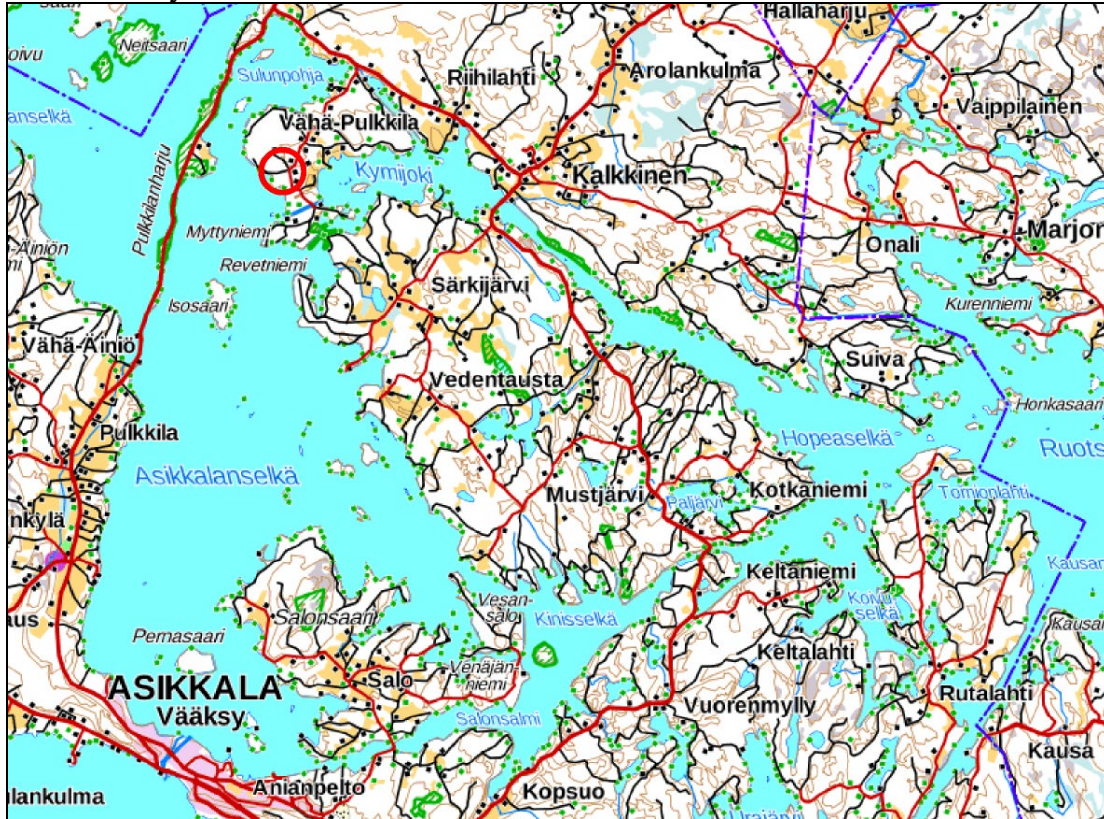
email. [tapio.toropainen@outlook.com](mailto:tapio.toropainen@outlook.com)

Kunnanhallitus teki vireille laittoa koskevan päätöksen 14.12.2020  
Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.8.2021 sekä 15.9.2021  
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 25.8.–1.10.2021  
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 9.10-11.12.2023  
Hyväksytty valtuustossa ...  
Saanut lain voiman ...

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Sijainti ja alue

Alue sijaitsee Päijänteellä Kalkkisten kanavan läheisyydessä. Etäisyys Vääkseen on n. 22 km ja Kalkkisten kylään n. 7 km.



*Kaava-alueen sijainti*

Ranta-asemakaava laaditaan osalle tilaa Hyökynmaa 16-413-4-120 sekä osalle siitä myytyä määrääalaa, josta on kaavapressin aikana muodostettu tila Mustikkamäki 16-413-4-138. Alue on yksityisessä omistuksessa.



*Ranta-asemakaava-alueen sijainti peruskartalla (punainen raja)*

Alueen pinta-ala on n. 0,8 ha. Rantaviivan suoraviivainen pituus on n. 110 m. Siitä n. 40 m on sellaista rantaa, jossa tilan takarajan etäisyys rannasta on alle 10 m.

## 1.2 Alueen nimi

Velhon ranta-asemakaava.

## 1.3 Kaavan laatija

TerraPro Oy  
Tapio Toropainen, dipl. ins.  
Urheilukalastajankuja 2 c 46, 00990 Helsinki  
p. 040 0640822  
email: [tapio.toropainen@outlook.com](mailto:tapio.toropainen@outlook.com)

Kaava-asiakirjojen laadintaan on osallistunut  
Karttaako Oy  
Pertti Hartikainen, dipl. ins.  
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki  
p. 0400 425390  
email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

## Sisälllys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Sijainti ja alue.....	1
1.2	Alueen nimi .....	2
1.3	Kaavan laatija.....	2
2	LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema .....	4
2.12	Maaperä.....	5
2.13	Pohjavesi .....	5
2.14	Rakennettu ympäristö.....	5
2.15	Maanomistus .....	6
2.2	Suunnittelutilanne.....	6
2.21	Maakuntakaava.....	6
2.22	Yleiskaava .....	7
2.23	Asemakaava .....	9
2.24	Pohjakartta.....	9
2.25	Rakennusoikeuden siirtämistä koskeva sopimus .....	9
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	9
3.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	9
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	9
3.21	Osalliset.....	9
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
3.3	Ranta-asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet .....	10
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....	10
3.32	Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset sisältövaatimukset.....	10

3.33	Yleiskaavan asettamat tavoitteet .....	11
3.34	Kaavan tavoitteet.....	11
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	11
4.1	Mitoitus .....	11
4.11	Emätilatarkastelu.....	11
4.12	Kaavan mitoitus.....	11
4.13	Kaavan rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen .....	11
4.2	Aluevaraukset.....	12
4.21	Korttelialue.....	12
4.22	Maa- ja metsätalousalue .....	12
4.3	Kulkuyhteydet .....	12
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
5.1	Maakuntakaavan ohjausvaikutus.....	13
5.2	Yleiskaavan ohjausvaikutus .....	13
5.3	Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö .....	13
5.4	Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta .....	13
5.5	Taloudelliset vaikutukset.....	13
5.6	Sosiaaliset vaikutukset .....	13
5.7	Tulvavaaran torjuminen .....	13
5.8	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.....	14
5.9	Liikenteelliset vaikutukset.....	14

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Ranta-asemakaavan laatimista varten on laadittu luontoselvitys: Asikkala, Kalkkinen, Velhonranta, Luonto- ja maisemaselvitys, Mikko Siitonen, 28.2.2021. Selvitys kattaa käsillä olevaa kaava-aluetta laajemman alueen.

Alueella tehtiin maastoinventointi 30.5. ja 29.8.2020. Alue kuvioitiin luontotyyppien perusteella ja kultakin kuviolta kartoitettiin kasvillisuus, kasvisto (putkilokasvilajisto) ja mahdollisuuksien mukaan myös eläimistöä. Geomorfologiasta ja geologiasta tehtiin joitain huomioita.

Direktiivilajeista liito-orava ja viitasammakko tuskin esiintyvät alueella sopivien elinympäristöjen puuttuessa. Lepakoille erityisesti sopivia kohteita tai alueita ei tavattu, joten lajien mahdollinen esiintyminen alueella ei eroa lähiseudun muusta esiintymisestä. Selvitysalueeseen ei sisälly rantakosteikkoja, ruovikoita tai luotoja, joten merkitys vesilinnuston kannalta lienee vähäinen.

Alueen länsiosa on harvahkoa männikköä, jossa sekapuuna kasvaa hiukan koivua ja useita runkolehmuksia. Alikasvos koostuu pääosin pihlajasta, koivusta ja kuusesta. Kasvillisuus kuviolla on pääosin lehtomaista kangasta. Alueen itäosa on äskettäin harvennettua nuorta kasvatusmetsää ja täyttömaata. Sekapuuston muodostavat koivu, tervaleppä, harmaaleppä ja mänty. Lisäksi esiintyy pajukkoa.

Rakennuspaikaksi suunnitellulle alueelle on ajettu 1960-luvulla Kalkkisten kanavan ruoppaus-/louhintamassoja. Kasvillisuus vaihtelee puoliavoimesta joutomaasta metsäkasvillisuusaarekeisiin (VT, OMT). Vesakoituneilla alueilla kasvaa tervaleppää, harmaaleppää, koivua ja mäntyä.

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



*Rakentamiseen suunniteltu alueen osa on verrattain tasaista aluetta, johon on 1960-luvulla ajettu Kalkkisten kanavan ruoppaus-/louhintamassoja. Tilaan sisältyvää vesijättöä on myöhemmin täytetty.*



Ilmakuva 2021. Suunnittelualue on peitteistä maastoa. Rannassa on laituri. C Maanmittauslaitos

## 2.12 Maaperä



Alueen maaperä on hiekkamoreenia (ruskea alue)

Lähde: Karttapalvelut GTK

## 2.13 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

## 2.14 Rakennettu ympäristö

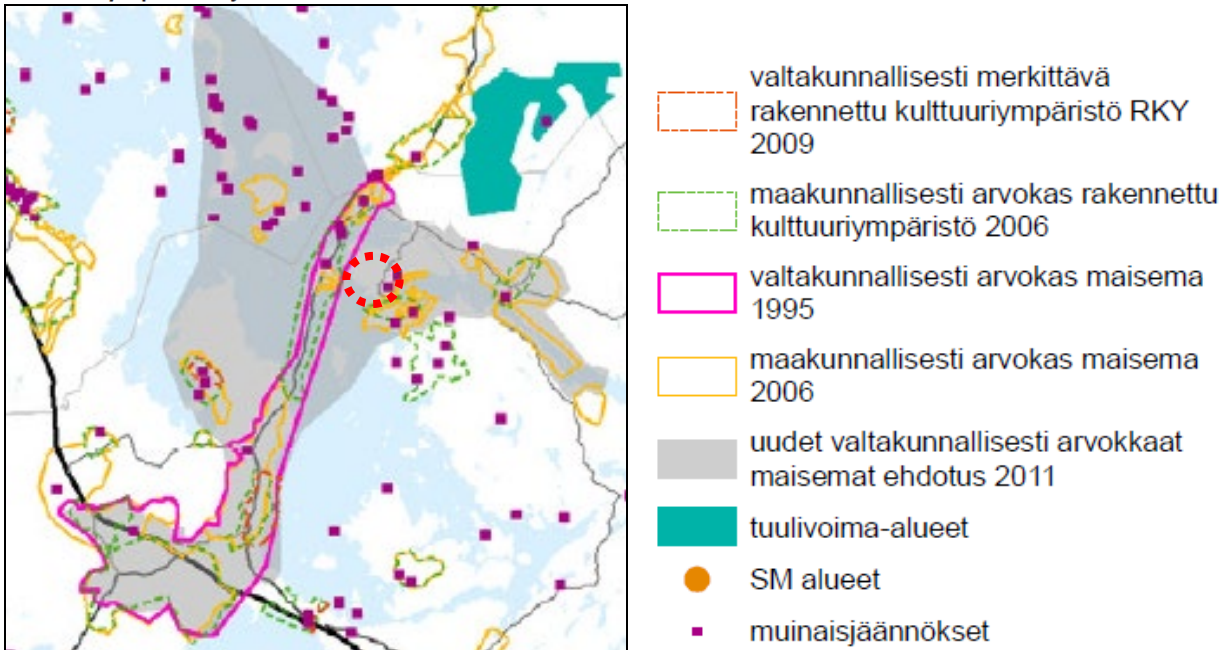
### 2.141 Kulttuuriympäristöt

#### Olemassa olevat selvitykset

- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Henrik Wager, Päijät-Hämeen liitto A159 2006

- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, 2006, Eeva Aarrevaara, Carita Uronen, Tapani Vuorinen
- Rakennusinventointi – Asikkala. Ahola, T., 2006.

#### Kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä tuulivoima-alueet



Kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot. Lähde: P-H liitto, maakuntakaavan selvitykset  
Suunnittelualaue on osoitettu punaisella katkoviivaympyrällä

#### 2.142 Ympäristön rakennuskanta

Ympäristössä on loma-asutusta, joka ilmenee kohdan 1.1 peruskartasta.

#### 2.143 Muinaisjäännökset

Museoviraston muinaisjäännosrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.



Arkeologinen kulttuuriperintö - Muinaisjäännosrekisteri (20)

<input checked="" type="checkbox"/>	Kiinteät muinaisjäännökset, pisteet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Kiinteät muinaisjäännökset, alakohteet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Kiinteät muinaisjäännökset, alueet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Mahdolliset muinaisjäännökset, pisteet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Mahdolliset muinaisjäännökset, alakohteet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Mahdolliset muinaisjäännökset, alueet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Muut kulttuuriperintökohteet, pisteet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Muut kulttuuriperintökohteet, alakohteet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ote muinaisjäännosrekisteristä

#### 2.15 Maanomistus

Ranta-asemakaava laaditaan osalle tilaa Hyökynmaa 16-413-4-120 sekä osalle siitä myytyä määräalaa, josta on kaavaprosessin aina muodostettu tila Mustikkamäki 16-413-4-138. Määräalaa koskeva kauppa on tehty 4.5.2020. Alue on yksityisessä omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne


### 2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Alue sisältyy laajaan (180 km<sup>2</sup>) maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.



Voimassa oleva maakuntakaava 2014. Maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Suunnittelualue on osoitettu punaisella ympyrällä.

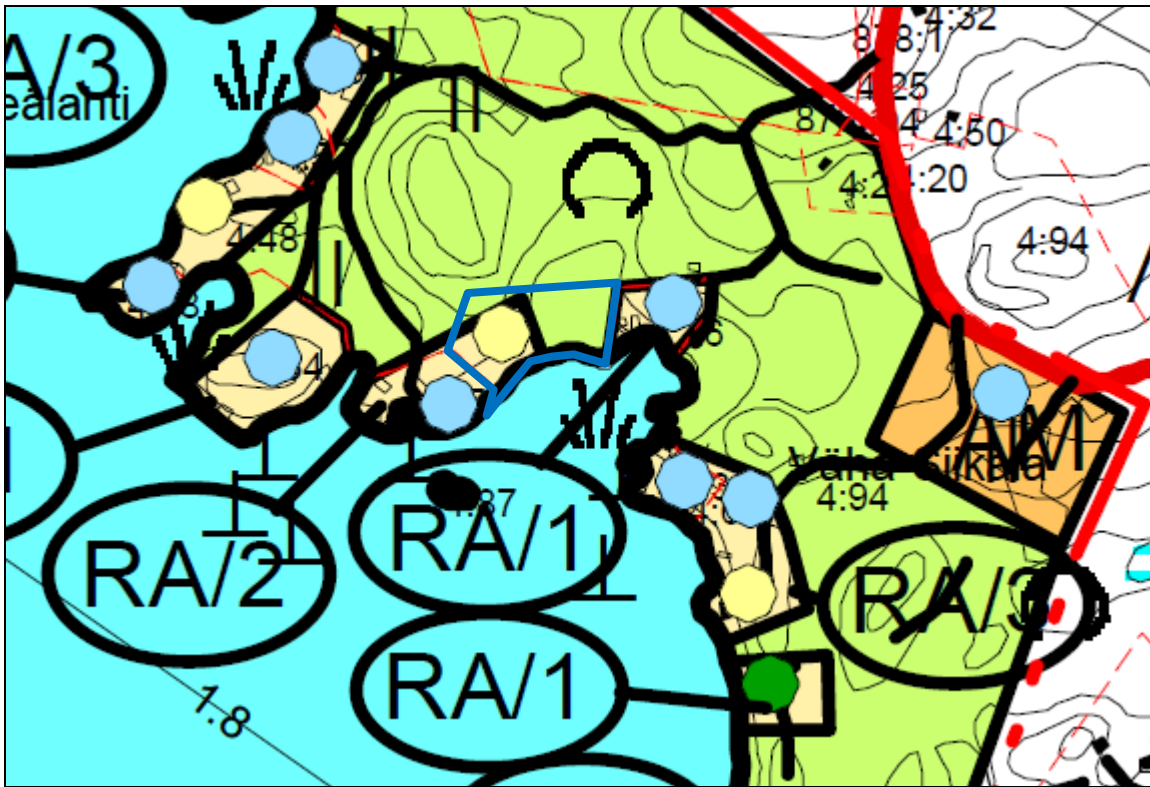
 <p><b>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</b></p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p>	<p><b>SUUNNITELUMÄÄRÄYS:</b></p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p>
--	---

## 2.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 23.03.1999 ja vahvistettu Hämeen ympäristökeskuksessa (nykyisin ELY-keskus) 4.1.2001 ja 6.9.2002.

Suunnittelualueelle (sininen raja) on osoitettu uusi loma-asunnon rakennuspaikka (RA). Muu osa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).





Ote Pääjärven ranta-alueiden osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

#### Yleiskaavan loma-asuntoalueet (RA)

Loma-asunnon (RA) alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä tila, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa ympyrällä.

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin vähintään 130 m<sup>2</sup> ja korkeintaan 250 m<sup>2</sup>. Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m<sup>2</sup> ja vierasmajan korkeintaan 30 m<sup>2</sup>.

Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup> on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25m<sup>2</sup> suuremmat saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosneliometriä tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

#### Yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M)

Alueella on sallittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluonteinen rakentaminen lukuun ottamatta 100 metrin syvyistä rantavyöhykettä.

Rakennuslain 31 §:n perusteella määrätään, että alueella on 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuunottamatta kunnanvaltuuston kaavan hyväksymishetkellä olemassa olevaan maatilan talouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup> suuruista rantasaunaa.

## 2.23 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

## 2.24 Pohjakartta

Alueelle on laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta mittakaavaan 1:2000 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy). Korkeuskäyrät ovat 1 m korkeusvälein.

Ranta-asemakaava laaditaan osalle tilaa Hyökynmaa 16-413-4-120 sekä osalle siitä myytyä määräalaa, josta on kaavaprosessin aikana muodostettu tila Mustikkamäki 16-413-4-138 (rekisteröity 2.6.2023).

Kartta toimitetaan Asikkalan kunnan hyväksyttäväksi.

## 2.25 Rakennusoikeuden siirtämistä koskeva sopimus

Ranta-asemakaava laaditaan osalle tilaa Hyökynmaa 16-413-4-120 sekä osalle siitä myytyä määräalaa, josta on kaavaprosessin aikana muodostettu tila Mustikkamäki 16-413-4-138 (rekisteröity 2.6.2023). Määräalaa koskeva kauppa on tehty 4.5.2020.

Määräalan ostaja on 31.8.2020 allekirjoitetulla sopimuksella antanut valtuutuksen siihen, että yleiskaavan mukainen rakennuspaikka voidaan siirtää kantatilaksi jäävälle alueelle:

*Suostumme sekä valtuutamme valtuutetun tai hänen määräämänsä puolestamme hakemaan kaavamuutosta Hyökynmaa- nimisellä tilalla (kiinteistötunnus 16-413-4-120) sijaitsevan olemassa olevan rakennuspaikan siirtämiseen. Suostumme siihen, että uusi rakennuspaikka, joka sijaitsee määräalalla, jonka olemme 4.5.2020 päivätyllä kaupparakirjalla ostaneet siirretään kaavamuutoksella jäljelle jääneen kantatilan puolelle Asikkalan kunnan kaavoituksen määräämään paikkaan.*

## **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavoitus on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Maanomistaja on tehnyt kaavan laatimisesta vastaavan TerraPro Oy/ DI Tapio Toropaisen kanssa kaavan laatimista koskevan sopimuksen.

Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 16.8.2021. Kaava on kuulutettu vireille 25.8.2021 ja 15.9.2021.

### **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### 3.21 Osalliset

Osalliset on selvitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### 3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävänä (MRA 30 §) 25.8.–1.10.2021.

Lausunnon antoivat: Asikkalan tekninen lautakunta, Asikkalan ympäristölautakunta, Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Päijätsote. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa kaavaratkaisun osalta, mutta niissä esitettiin korjauksia/täydennyksiä kaavamääräyksiin.

Yksi mielipide jätettiin. Siinä vastustettiin kaavaa ja katsottiin, ettei maanomistajalla ole oikeutta kaavassa osoitettuun rakennuspaikkaan.

Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen on esitetty liitteessä 2.

### Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) 9.10-11.12.2023.

Lausunnon antoivat: Hämeen ELY-keskus, Asikkalan tekninen lautakunta, Asikkalan ympäristölautakunta ja Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa kaavaratkaisun osalta, mutta niissä esitettiin vähäisiä korjauksia/täydennyksiä kaavamääräyksiin. Kaavaa ei muutettu lausuntojen johdosta.

Kaavasta jätettiin kolme muistutusta, joissa vastustettiin kaavaratkaisua mm. sillä perusteella, että tila on jo käyttänyt yleiskaavan mukaisen rantarakennusoikeuden eikä kaavalla suunniteltuun rakennuspaikan siirtoon siten ole edellytyksiä. Lisäksi yhdessä muistutuksessa katsottiin, että kaava ei perustu riittäviin selvityksiin mm. luonnonolojen ja rakennetun ympäristön osalta. Lisäksi esitettiin korjauksia kaavamääräyksiin sekä korjauksia/täydennyksiä kaavaselostukseen. Kaavaratkaisua ja kaavamääräyksiä ei muutettu muistutusten johdosta, mutta kaavaselostukseen tehtiin vähäisiä korjauksia ja täydennyksiä.

Kaava laatijan yhteenveto ja vastine 2.2.2024 kaavaehdotuksen palautteeseen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 3.

## **3.3 Ranta-asemakaavan lähtökohdat ja 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 asettamat tavoitteet

Yleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavan laatimiselle. Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 2.22. Alueelle on osoitettu yhden uuden loma-asunnon rakennuspaikan (RA) rakennusoikeus.

### 3.34 Kaavan tavoitteet

Yleiskaavan mukainen uusi loma-asunnon rakennuspaikka on tarkoitus siirtää n. 30-40 m itään aurinkoisuuden ja rannan käytettävyyden kannalta paremmalle alueelle. Siirto nojautuu kiinteistökauppaan, jolla tila Hyökynmaa 16-413-4-120 jaetaan kahdeksi eri tilaksi.

Rakennuspaikan rakennusoikeus, rakentamisen etäisyysvaatimus rannasta ja rakentamattoman rannan osuus säilytetään voimassa olevan Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan mukaisina.

## **4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 Mitoitus**

#### 4.11 Emätilatarkastelu

Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Tähän nojautuen tavanomaisien rantojen suunnittelussa on mitoituksen osalta sovellettu ns. emätilaperiaatetta (aiemmin 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 Päijänteen rantojen yleiskaavassa sekä muussakin rantojen suunnittelussa pidetty emätilana (kantatilana) ajankohdan 19.9.1969 tilajaon mukaisia tiloja.

Käsillä olevassa kaavassa emätilatarkastelulla ei kuitenkaan ole erityistä merkitystä, sillä siirto koskee voimassa olevan yleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa ja siirto tapahtuu emätilan (Vähä-Siikala) sisällä.

#### 4.12 Kaavan mitoitus

Kaavassa on osoitettu 1 rakennuspaikka, jonka pinta-ala on 4510 m<sup>2</sup>.

#### 4.13 Kaavan rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen

Alueen pinta-ala on 0,8392 ha. Rantaviivan suoraviivainen pituus on n. 110 m. Siitä n. 40 m on sellaista rantaa, jossa tilan takarajan etäisyys rannasta on alle 10 m.

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

	m	%	ha	%
M (maa- ja metsätalousalue)	58	52,73	0,3882	46,3
RA (loma-asuntoalue)	52	47,27	0,4510	53,7
YHTEENSÄ	110	100,0	0,8392	100,00

## 4.2 Aluevaraukset

### 4.21 Korttelialue

#### 4.211 Loma-asuntojen korttelialue

Alueelle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka.

Rakennuspaikalle saa rakentaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti yhden asunnon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Rakennusten enimmäiskoko on voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti:

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

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti:

- loma-asuntorakennus 30 m
- pohjapinta-alaltaan yli 140 m<sup>2</sup>:n rakennukset 50 m
- sauna, jonka koko on enintään 25 kerrosala-m<sup>2</sup>, 20 m
- sauna, jonka koko on 25-35 kerrosala-m<sup>2</sup>, 30 m
- muut rakennukset 30 m

Kaava määrää seuraavaa:

- Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.
- Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu.
- Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000).

### 4.22 Maa- ja metsätalousalue

Noin puolet kaava-alueesta on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaava määrää seuraavaa: Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.

## 4.3 Kulkuyhteydet

Rakennuspaikalle johtaa olemassa oleva pääsytie, jota varten on olemassa maanmittaustoimituksessa perustetut tarpeelliset tierasiteet.

## **5 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.1 Maakuntakaavan ohjausvaikutus**

Maakuntakaavassa (kohta 2.21) alue sisältyy laajaan (180 km<sup>2</sup>) kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Muita merkintöjä ei alueeseen kohdistu.

*Rakennuspaikan vähäisellä siirtämisellä ei ole merkitystä maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kannalta sillä voimassa olevan yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan ja rakennuspaikan siirron kohteen välillä ei ole sanottavaa eroa maiseman tai luonnonolojen kannalta.*

### **5.2 Yleiskaavan ohjausvaikutus**

Rakennuspaikan vähäinen siirtäminen yhden rakennuspaikan vierestä toisen rakennuspaikan viereen on yleiskaavan ohjausvaikutuksen kannalta vähäinen muutos. Yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma (MRL 35 §). Yleiskaavan yleispiirteisyyteen kuuluu sen tarkentaminen asema-kaavalla.

### **5.3 Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö**

Voimassa olevan yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan ja rakennuspaikan siirron kohteen välillä ei ole sanottavaa eroa maisemassa tai luonnonoloissa (kohta 2.11). Siirron kohteeseen ei sisälly erityisiä luonnon, maiseman tai kulttuuriympäristön arvoja.

### **5.4 Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta**

Kaavamuuotos koskee suppeaa kahden rakennetun rakennuspaikan välistä aluetta, jolla ei ole merkitystä yleisen virkistykseen kannalta. Rakennuspaikan siirrolla rakennuspaikan vierestä toisen rakennuspaikan viereen ei ole merkitystä yhtenäisen rakentamattoman rannan kannalta (MRL 73 §).

### **5.5 Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuuotoksella ei ole merkitystä kunnan talouden kannalta.

Rakennuspaikan siirto aurinkoisuuden kannalta parempaan paikkaan saattaa nostaa rakennuspaikan arvoa.

### **5.6 Sosiaaliset vaikutukset**

Rakennuspaikan vähäisellä siirrolla ei siirron vaikutusten osalta ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia. Siirto ei aiheuta muutoksia tieyhteyksiin tai niiden käyttöön eikä mitään oleellisia muutoksia ympäristöön. Maanomistaja, jonka rakennetun rakennuspaikan viereen rakennuspaikka on osoitettu, ei ole vastustanut kaavaa. Sen sijaan kaavaehdotuksesta on jätetty kolme muistutusta, joissa vastustetaan kaavaa.

### **5.7 Tulvavaaran torjuminen**

Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000). Määräys toteuttaa Päijänteen tulvarisikin vaatimukset.

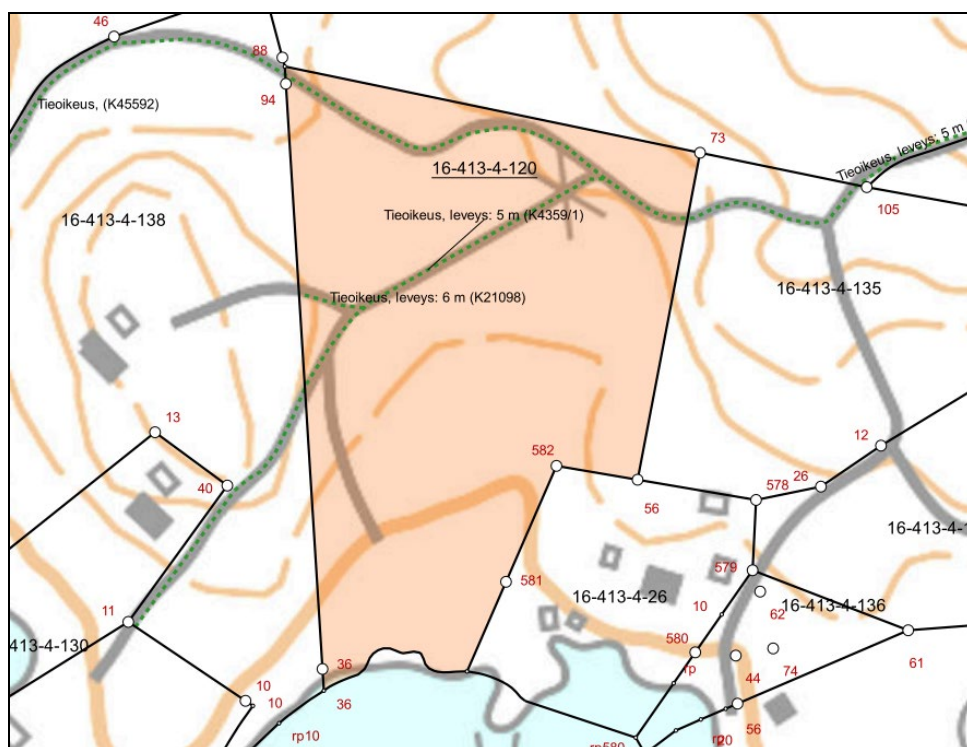
## 5.8 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavalla siirretään voimassa olevan yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan sijaintia. Siirto ei vaikuta yleiskaavan mukaiseen rakennuspaikan rakennusoikeuteen.

Kaavasta on jätetty kolme muistutusta, joissa vastustetaan kaavaa mm. sillä perusteella, että tila on jo käyttänyt yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan rakennusoikeuden. Rakennuspaikan siirtoon ja rakennuspaikan osoittamiseen ei siten ole edellytyksiä yleiskaavan tasapuolisuuteen nojaavien mitoitusperusteiden nojalla.

## 5.9 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavassa osoitetulle rakennuspaikalle johtaa olemassa oleva yksityistie. Tilalla, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on rasitteena tieoikeus Kanavankulmantieltä Velhoniementien kautta. Rakennuspaikan vähäinen siirto ei vaikuta tieyhteyden käyttöön. Tierasitteet ilmenevät seuraavasta tilan Hyökynmaa 16-413-4-120 kiinteistörekisterin karttaotteesta.



Kiinteistörekisterin karttaote 2.2.2024

TerraPro Oy

Tapio Toropainen  
dipl. ins.

### Liitteet

- 1 Ranta-asemakaavan seurantalomake
- 2 Kaavan laatijan vastine 23.5.2023 luonnoksen palautteeseen
- 3 Kaavan laatijan vastine 2.2.2024 kaavaehdotuksen palautteeseen

### Selvitykset

Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitysselvitys 28.2.2021

### Muu aineisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	016 Asikkala Täyttämispvm	2.2.2024
Kaavan nimi	Velhon ranta-asemakaava	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm 25.08.2021	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8392	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,8392
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km] 0,11

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 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>0,8392</b>	<b>100,0</b>	<b>250</b>	<b>0,03</b>	<b>0,8392</b>	<b>250</b>
<b>R yhteensä</b>	0,4510	53,7	250	0,06	0,4510	250
<b>M yhteensä</b>	0,3882	46,3			0,3882	

## Alamerkinnot

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>0,8392</b>	<b>100,0</b>	<b>250</b>	<b>0,03</b>	<b>0,8392</b>	<b>250</b>
<b>R yhteensä</b>	0,4510	53,7	250	0,06	0,4510	250
RA	0,4510	100,0	250	0,06	0,4510	250
<b>M yhteensä</b>	0,3882	46,3			0,3882	
M	0,3882	100,0			0,3882	



## VASTINE LUONNOKSESTA JÄTETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEESEEN

Ranta-asemakaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 25.8.–1.10.2021 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausuntojen ja esitetyn mielipiteen johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannanottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

### 1 LAUSUNNOT

#### 1.1 Hämeen ELY-keskus

Lausunto

- Yleiskaavan mukainen uusi loma-asunnon rakennuspaikka on tarkoitus siirtää n. 30-40 m itään aurinkoisuuden ja rannankäytettävyyden kannalta paremmalle alueelle. Rakennuspaikan rakennusoikeus, rakentamisen etäisyysvaatimus rannasta ja rakentamattoman rannan osuus säilytetään voimassa olevan Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan mukaisina.
- Kaavan luontoselvityksen ja olemassa olevan aineiston mukaan kaavaluonnoksen mukaisella alueella ei ole erityisiä suojeltavia luontoarvoja.
- Kaavaluonnoksessa on määrätty M-alueen rantapuuston hoidosta siten, ettei maisemakuva muutu, ja samoin RA-alueen rakentamattoman osan puuston ominaispiirteiden ja maiseman luonteen säilyttämisestä. Varttuneen ja varttuvan puuston säilyminen on olennaista maiseman suojelun kannalta. M-alueeksi muuttuvan täyttömaan maisemoituminen rantapuustolla on toivottavaa. Laituri tulee siirtymään uuden rakennuspaikan yhteyteen.
- Kaavaluonnoksen mukainen RA-alue on rantapuuston takana puustoltaan vähempiarvoista ja ihmisen muokkaamaa aluetta ja soveltuu sikäli rakennuspaikaksi yleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa paremmin.
- Rantarakentamiselle MRL:ssa esitetyt sisältövaatimukset ja mitoitus perustuva maanomistajien tasa-kohtainen kohtelu toteutuvat. Alueen, jolta rakennusoikeus siirretään, tulee säilyä rakentamattomana ja korvata uuden rakennuspaikan myötä vähenevä vapaan rannan osuus.

Vastine

- Lausunnossa ei ole esitetty huomautettavaa eikä lausunto anna aihetta luonnoksen muuttamiseen.

#### 1.2 Päijät-Hämeen liitto

Lausunto

- Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa ranta-asemakaavasta.

#### 1.3 Tekninen lautakunta

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

#### 1.4 Ympäristölautakunta

Lausunto

- Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu uusi loma-asunnon rakennuspaikka (RA). Muu osa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnitellulla kaavalla haetaan osoitetun loma-asunnon rakennuspaikan siirtämistä.
- Alueella havaittujen uhanalaiseksi ja vaarantuneiksi lajeiksi luokiteltujen lintujen suojelemiseksi kaavamääräyksissä tulee kieltää puiden kaataminen pesintäaikaan 1.4.-31.7. muusta kuin pakottavasta syystä.
- Kaavamääräyksen mukaan jätevesistä ei saa aiheutua haittaa tai vaaraa pohjavedelle tai järven vedelle. Määräystä voisi tarkentaa Asikkalan ympäristönsuojelumääräysten etäisyysvaatimuksilla. Lisäksi on syytä mainita, että talousjätevesien imeytys-/purkupaikan tulee sijaita talousvedenottamon alapuolella.
- Jätehuollon osalta kaavamääräyksiin tulisi lisätä velvoite kiinteistökohtaisen jätehuollon järjestämisestä jätelain ja alueellisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

- Rantayleiskaavan mukainen emätilamitoitus ei muutu ja rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen.

Vastine

- Metsänhakkuun rajoittaminen tiettynä vuodenaikana on valtakunnallinen linjakysymys. Alueen kaavaratkaisu ja alueen luonnonolot eivät aiheuta tarvetta rajoittaa metsänhakkuuta esiteyllä tavalla.
- Kaavamääräyksiä ei ole tarkoituksenmukaista kuormittaa Asikkalan ympäristönsuojelumääräyksillä, joiden noudattamiseen kaavan vesi- ja jätehuoltoa koskeva kaavamääräys muutoinkin jo velvoittaa.
- Kaavamääräyksiä ei ole tarkoituksenmukaista kuormittaa jätelainsäädäntöä koskevilla määräyksillä, koska säädöksi pitää noudattaa ilman kaavan määräyksiä.
- Lausunto ei anna aihetta luonnoksen muuttamiseen.

## 1.5 Päijätsote

Lausunto

- Terveystieteiden näkökulmasta yleisissä kaavamääräyksissä tulisi velvoittaa kiinteistönomistajaa tutkituttamaan talusveden laatu rakennuslupamenettelyn yhteydessä ennen rakennusten käyttöönottoa.
- Kaavamääräyksissä ja -selostuksessa tulisi ottaa kantaa rakennettavilla alueilla syntyvien hulevesien käsittelyyn, viivytukseen 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 talusveden tutkimusveloitteesta.
- Hulevedet ovat puhtaita sade- tai sulamisvesiä, joiden käsittelyyn ei ole tarvetta. Vesien johtaminen Päijänteen tapaiseen suureen vesistöön ei aiheuta vesien viivytystarvetta.
- Kunnan rakennusjärjestyksen 21 § säätelee maaperän radonpitoisuuden huomioon otosta. Vastaavaa määräystä ei siten tarvita kaavaan.

## 1.6 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Lausunto

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

## 1.7 Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

## 2. MIELIPITEET

### 2.1 Mieli-pide 1

Mieli-pide

- Mieli-pide on yksityiskohtainen, jonka keskeinen sisältö esitetään seuraavassa tiivistetysti.
- Kiinteistön Hyökynmaa 16-413-4-120 omistaja on jo käyttänyt oikeusvaikutteisen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan osoittaman yhden uuden omarantaisen loma-asunnon rakennuspaikan mukaisen rakennusoikeuden, jolloin ranta-asemakaavassa esitetty tarkoitus/tavoite ei ole mahdollista.
- Kiinteistöstä Hyökynmaa 16-413-4-120 on 26.2.2015 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa muodostettu omarantainen loma-asuntokiinteistö Velhoranta 16-413-4-130.
- Kiinteistön Hyökynmaa omistaja on rakentanut kiinteistölleen jo kaksi erillistä 87 m<sup>2</sup>:n loma-asuntoa yleiskaavan M-alueelle, joista toinen on 100 m:n rantavyöhykkeen sisällä.
- Rakentamattoman rannan osuutta pyritään ranta-asemakaavassa edelleen vähentämään, mikä ei ole yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaista.
- Kaavaselostuksessa ja OAS:ssa on lukuisia kirjoitusvirheitä ja epätasällisia ilmauksia, jotka tulee korjata.
- Alueelle ajettujen Kalkkisten kanavan ruoppausmassojen ajankohtaa olisi perusteltua täsmentää.
- Rantaviivan tuntumassa tapahtuneita muokkauksia olisi perusteltua kuvata.

- Rakennetun ympäristön osalta selvitys on varsin puutteellinen, sillä aineistossa ei kerrota suunnittelualueen lähiympäristön toteutuneesta rakentamisesta.

Vastine

- Ranta-asetakaavan mitoitus nojautuu selkeästi Päijänteen ranta-alueiden yleiskaavaan. Yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan vähäinen siirtäminen ei muuta yleiskaavan mitoitusta ja tarkoitusta.
- Myös ympäristölautakunta ja ELY-keskus ovat lausunnoissaan todenneet, että ranta-asetakaava nojautuu yleiskaavaan.
- Kaava ei vaikuta yleiskaavan emätilaperusteiseen mitoitukseen, koska rakennuspaikkojen lukumäärässä ei tapahdu muutosta.
- Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta vapaan rannan määrään.
- Mielipiteessä esille tuodut kaavaselostuksen epätäsmällisyydet ja virheet on tarpeen korjata.
- Alueen olosuhteet eivät edellytä ympäristössä tapahtuneen rakentamisen tarkempaa selvittämistä.
- Mielipiteessä esitetty vaatimus poistaa yleiskaavan mukainen rantarakennuspaikka loukkaa maanomistajan oikeusturvaa.
- Kaavaselostusta täydennetään tarpeellisilta osin mielipiteessä esitettyjen näkökohtien perusteella.
- Kaavan sisältöä ei ole tarpeen muuttaa.

Helsinki 23.5.2023

TERRAPRPO OY

Tapio Toropainen  
dipl. ins.

## **VASTINE EHDOTUKSESTA JÄTETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN**

Ranta-asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 9.10-11.12.2023 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausuntojen ja muistutusten johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannanottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

### **1 LAUSUNNOT**

#### **1.1 Hämeen ELY-keskus**

Lausunto

- ELY-keskus on aiemmassa lausunnossaan todennut, että rantarakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt sisältövaatimukset ja mitoitukseen perustuva maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuvat. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

#### **1.2 Päijät-Hämeen liitto**

Ei lausuntoa

Luonnosvaiheen lausunto: Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa ranta-asemakaavasta.

#### **1.3 Tekninen lautakunta**

Lausunto

- Kiinteistöllä syntyneet hulevedet pitää imeyttää kiinteistön alueelle. Muilta osin teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa.

Vastine

- Hulevedet ovat puhtaita sade- tai sulamisvesiä, joiden imeyttämismääräykseen ei tällä kaava-alueella ole erityistä tarvetta. Kysymys on koko kuntaa koskevasta periaatteesta, josta on luontevaa säätää rakennusjärjestyksellä tai yleiskaavalla. Vesien johtaminen Päijänteen tapaiseen suureen vesistöön ei aiheuta vesien viivytystarvetta.

Yhteenveto

- Ei muutostarvetta kaavaan.

#### **1.4 Ympäristölautakunta**

Lausunto

- Kiinteistölle Hyökynmaa 16-413-4-120 on myönnetty kaksi rakennuslupaa (09-289 ja 09-290) loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennusluvut on myönnetty ranta-alueiden osayleiskaavan M-alueelle. M-alueelle rakentaminen on kielletty 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä. Rakennusluvut on myönnetty haja-asutusluonteisen rakentamisen periaatteella. Osayleiskaava sallii haja-asutusluonteisen rakentamisen rantavyöhykkeen ulkopuolella.
- Tila Mustikkamäki 16-413-4-138 on erotettu tilasta 4:120 maanmittaustoimituksella 2.6.2023. Yksi rakennuspaikka jää kiinteistölle 4:138 (rakennuslupa 09-290-R). Toinen paikka sijaitsee kiinteistöllä 16-413-4-130 Velhoranta. Tila 4:130 on erotettu kiinteistöstä 4:120 26.2.2015 kiinteistötoimituksella.
- Rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka on suurelta osaltaan jäämässä kiinteistön 4:138 puolelle ja sitä ollaan siirtämässä ranta-asemakaavalla 30-40 metriä itään, jolloin se siirtyisi kokonaan tilan 4:120 puolelle. Tilan 4:138 osalta ranta-alue olisi jatkossa M-aluetta ja näin ollen ranta-alueella säilyisi rakentamatonta rantaa.
- Yleiset määräykset -osassa tulee huomioida rakennusjärjestyksen 7 §:n yleinen vaatimus rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnomukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säädettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.

Vastine

- Lausunnossa ei ole esitetty huomautettavaa kaavaratkaisun osalta.
- RA-aluetta koskeva rakennusten etäisyysvaatimus rannasta on yleiskaavan mukainen.

- Ranta-asemakaavan yleiset määräykset ja M-alueen kaavamääräys toteuttavat lausunnon tarkoittaman rantamaisen luonnonmukaisuuden vaalimisen.

#### Yhteenveto

- Ei muutostarvetta kaavaan.

### **1.5 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo**

#### Lausunto

- Viitaten 25.8.2021 luonnosvaiheesta antamaansa lausuntoon, museolla ei ole huomauttamista hankkeeseen arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

## **2. MUISTUTUKSET**

### **2.1 Muistutus 1**

#### Muistutus

- Kaavaselostuksen kohdassa 2.25 on kirjattuna, että määräalan ostaja on antanut valtuutuksen siihen, että yleiskaavan mukainen rakennuspaikka voidaan siirtää kantatilaksi jäävälle alueelle.
- Meille ei myynti- eikä kaupantekotilaisuudessa kerrottu lainkaan, että ostamallamme määräalalla on rakennuspaikka. Valtakirjaa pyydettyä meille on harhauttavasti kerrottu, että ostamallamme määräalalla on rakennuspaikasta vain aivan pieni osa, jolle ei voi mitään rakentaa. Katsomme, että emme ole antaneet lupaa siirtää rakennuspaikkaa, joka tosiasiallisesta sijaitsee noin 95 prosenttisesti meidän kiinteistöllämme.
- Koska meille ei missään vaiheessa ole valtakirjasta annettu kopiota, emme voi hyväksyä valtuutusta.
- Kaavaselostuksen kohdassa 3.1 mainitaan, että kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Kaavan suunnittelu on käynnistetty yksinomaan kiinteistön 16-413-4-120 omistajan toimesta emmekä me ole olleet millään tavalla siinä toimeksiannossa mukana. Näin ollen emme hyväksy kaavaselostuksessa olevaa mainintaa ” kaavoitus on käynnistetty maanomistajien toimesta”.
- ELY-keskus ei tiedä, että kiinteistöllämme 416-413-4-138 on lomarakennus [taustamaastossa] ja on tästä tietämättömänä olettanut, että kiinteistömme ranta-alueella sijaitseva laituri siirretään Hyökynmaa-tilalle. Tästä syystä katsomme, että ELY-keskukselta on pyydettävä uusi lausunto.

#### Vastine

- Määräalan [nykyisin tila Mustikkamäki 16-413-4-138] ostaja on 31.8.2020 allekirjoitetulla valtakirjalla ja suostumuksella antanut valtuutuksen siihen, että yleiskaavan mukainen rakennuspaikka voidaan siirtää kantatilaksi [Hyökynmaa16-413-4-120] jäävälle alueelle. Kyseinen sopimus sisältää myös suostumuksen ranta-asemakaavan laatimiseen. Kunnalla on hallussaan sopimusta koskeva kopio.
- Kaavoitusta on hakenut kiinteistön 16-413-4-120 omistaja. Lisäksi tilan 16-413-4-138 omistaja on em. valtakirjalla antanut suostumuksen ranta-asemakaavan laatimiseen. Kaavoitus on siten käynnistetty maanomistajien toimesta siten kuin kaavaselostuksessa on esitetty.
- Kaava-alueen ja sen ympäristön rakentamistilanne ja siten mm. kiinteistön 416-413-4-138 taustamaaston lomarakennus ilmenee mm. kaavaselostuksen kansikuvasta sekä kodista 1.1 ja 2.11. Kaava-alueen ja sen ympäristön rakentamistilanne on kaavaselostuksessa kuvattu asianmukaisesti. Uuden lausunnon pyytämiseen ei siten ole perustetta. Muistutuksen tarkoittama laituri ilmenee kaavakartasta sekä kaavaselostuksen kohdan 211 ilmakuvaista. Laituri ei sijaitse kaava-alueella eikä kaavalla näin ollen oteta kantaa laiturin sijaintiin.

#### Yhteenveto

- Muistutus eikä anna aihetta kaavan muuttamiseen.
- Kaavaselostuksen kartta-aineisto päivitetään tilan Mustikkamäki 416-413-4-138 lohkomistoimituksen (rekisteröity 2.6.2023) kiinteistörajoilla.

## 2.2 Muistutus 2

Tiiviin muistutuksen pituus on 14 sivua. Sen sisältöä on seuraavassa tiivistetty ja pelkistetty merkittävästi. Kysymyksessä on maanomistajan kaava. Sen vuoksi kaikkiin sellaisiin lukuisiin muistutuksen kohtiin, jotka koskevat kaava-asiakirjojen esitystekniikkaa, ulkoasua tai vastaavia makuasioita, ei ole tarpeen kuvata ja antaa vastinetta. Jos sisällöltään sama muistutus on toistettu useassa eri kohdassa, vastinetta ei ole toistettu. Muistutuksen sisältö käsitellään seuraavassa muistutuksen otsikoinnin mukaisesti.

### 2.21 Ydinmuistutus

Kiinteistö Hyökynmaa 16-413-4-120 omistaja on jo käyttänyt Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan osoittaman yhden uuden omarantaisen loma-asunnon rakennuspaikan mukaisen rakennusoikeuden rakentamalla yleiskaavan voimassaoloaikana kaksi omarantaista loma-asuntoa, jolloin ranta-asetuksessa esitetty tarkoitus/tavoite ei ole mahdollista - yleiskaavan osoittamasta rakennusoikeudesta ei enää ole jäljellä siirrettäväksi.

Kiinteistöstä 16-413-4-120 Hyökynmaa muodostetut rakennuspaikat:

- Lohkomistoimituksessa (rekisteröity 26.2.2015) on muodostettu omarantainen loma-asuntokiinteistö Velhoranta 16-413-4-130. Muodostetulla kiinteistöllä sijaitsi lohkomisen aikana 87 m<sup>2</sup>:n suuruinen loma-asunto (rakennuslupa 2009) yleiskaavan M-alueella 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä. Kyseisellä alueella yleiskaava ei salli rakentamista. Myönnettyä rakennuslupaa ei ole edeltänyt poikkeamismenettely.
- Lohkomistoimituksessa (rekisteröity 2.6.2023) on muodostettu kiinteistö Mustikkamäki 416-413-4-138 (määräalan kauppa v. 2020). Muodostetulla kiinteistöllä sijaitsee 87 m<sup>2</sup>:n suuruinen loma-asunto (rakennuslupa 2009) yleiskaavan M-alueella. Rakennuslupavaiheessa rakentamisen on osoitettu sijoittuvan 100 metrin syvyisen rantavyöhykkeen ulkopuolelle, mutta rakennusluvassa voimassaoloaikana rakennettun vesialueen myötä rakentaminen sijoittui pääosin rantavyöhykkeelle.

Kiinteistön Hyökynmaa alueelle on yleiskaavassa osoitettu vain yksi uusi omarantaisen loma-asunnon rakennuspaikka. Ranta-asetuksessa tosiasiallisesti johtaisi rantavyöhykkeellä uuteen rakennuspaikkaan ja lisäksi siten oikeusvaikutteisen yleiskaavan emätilaperusteista mitoittamista rakennuspaikkojen suhteen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki asettaa ranta-alueiden loma-asetukselle erityisenä sisältövaatimuksena ranta-alueille jäävän riittäväksi yhtenäistä rakentamatonta aluetta [MRL 73 §]. Tilan Hyökynmaa M-alueella toteutettu rakentaminen on jo vähentänyt yleiskaavassa osoitettua rakentamatonta aluetta. Tosiasiallisesti rakentamattoman rannan osuutta pyritään ranta-asetuksessa edelleen vähentämään – ellei jopa poistamaan –, mikä ei taasen ole yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaista.

Asikkalan kunnan tulee taata maanomistajien yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu sekä taata oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteutuminen.

Vastine

- ELY-keskus on lausunnossaan todennut (kohta 1.1), että rantarakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt sisältövaatimukset ja mitoittamiseen perustuva maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuvat. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.
- Ympäristölautakunnan lausunnossa (kohta 1.4) on tarkasteltu kiinteistön Hyökynmaa alueella käytettyä rakennusoikeutta. Lausunnosta ilmenee, että kiinteistön Hyökynmaa 16-413-4-120 alueelle on myönnetty kaksi loma-asunnon rakennuslupaa osayleiskaavan M-alueelle. Lausunnosta on luettavissa, että rakennusluvut on myönnetty haja-asutusluonteisen rakentamisen periaatteella rantavyöhykkeen ulkopuolelle, jossa osayleiskaava sallii haja-asutusluonteisen rakentamisen. Rakennuslupien perusteena ei siten ole ollut yleiskaavassa osoitettu uusi rantarakennuspaikka, jonka sijaintia käsillä olevalla ranta-asetuksessa muutetaan. Lausunnossa ei ole esitetty estettä yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan siirrolle ranta-asetuksessa osoittamalla tavalla.
- Yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan vähäinen siirtäminen ei muuta yleiskaavan mitoittamista ja tarkoitusta.

- Maanomistajan tulee voida luottaa yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan oikeellisuuteen.
- Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta yhtenäisen rakentamattoman alueen määrään (MRL 73 §).

## 2.22 Kunnanhallituksen päätökset, kuulutus, nähtävilläolo ja lausuntopyyntö

### Muistutus

- Pitkän muistutuksen sisältö ei toisteta eikä pyritä tiivistämään.

### Vastine

- KH:n kokouksen 2.10.2023 § 233 esittelytekstin vähäisillä inhimillisillä epätäsmällisyyksillä ei ole merkitystä päätöksen tosiasiallisen sisällön, osallisten oikeusturvan tai päätöksenteon laillisuuden kannalta.
- Kaavaehdotuksen nähtävänäoloaika (9.10-11.12.2023) on jatkettu sen johdosta, että kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päätettiin uudestaan toisessa KH:n kokouksessa. Kaavan ja kaavaselostuksen tosiasiallinen sisältö on pidennetyn kuulemisen ajan säilynyt ennallaan. Kaavaehdotus on kuultu nähtäville lain tarkoittamalla tavalla.
- Kaavaehdotusta koskevassa lausuntopyynnössä viitataan 23.5.2022 päivättyyn kaavaan, vaikka kaavaehdotuksen oikea päiväys on 23.5.2023. Lyöntivirheellä ei voi olla tosiasiallista merkitystä.
- Kaavaehdotuksena nähtävän ollut aineisto on sisällytetty kaavan laatijan yhteenvedon luonnosvaiheen palautteeseen. Lainsäädäntö ei edellytä luonnosvaiheen palautteen asettamista nähtäville.
- Kuulutuksen teksti "...ja siitä myydylle määräalalle 416-413-4-138" on epätäsmällinen, koska kyseistä määräalasta on 2.6.2023 tapahtuneen kiinteistön rekisteröimisen seurauksena muodostunut kiinteistö 416-413-4-138. Määräalan tuleva kiinteistötunnus 416-413-4-138 on kaavaprosessin aikana ollut ennakoitavasti käytössä, koska pitkään kestäneen maanmittaustoimituksen seurauksena se oli jo varhain tiedossa. Virhe ei vääristä kuulutuksen tosiasiallista sisältöä eikä voi loukata kenenkään oikeusturvaa.
- Luonto- ja maisemaselvityksen oikea päiväys on. 28.2.2021. Selvityksen tosiasiallinen sisältö on säilynyt samana koko kaavaprosessin ajan.

## 2.23 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

### Muistutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee päivittää mahdolliseen hyväksymisvaiheeseen, sillä olosuhteissa (esimerkiksi määräalasta muodostettu kiinteistö on sittemmin rekisteröity) on tapahtunut muutoksia.
- OAS:ssa on lukuisia kirjoitusvirheitä ja epätäsmällisyyksiä.
- Kaava-alueen olosuhteiden kuvausta tulee täydentää.

### Vastine

- OAS:n laatimisesta säädetään MRL 63 §:ssä: Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.
- Lain tarkoittama aloitusvaiheen OAS on päivätty 31.5.2021 ja se on päivitetty 23.5.2023. OAS toteuttaa MRL 63 §:n tarkoituksen.
- Kaavan etenemisvaiheet on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.22.
- OAS:ssa ei ole tarpeen kuvata yksityiskohtaisesti alueen olosuhteita. Alueen olosuhteet kuuluu kuvata ja on kuvattu kaavaselostuksessa.
- Luontoselvityksen otsikonimen ei tarvitse olla sama kuin kaavan nimi.
- OAS:n kirjoitus- yms. virheet korjataan ennen hyväksymiskäsittelyä ja OAS päivitetään tarpeellisilta osin.

## 2.24 Kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset

### Muistutus

- Rakennuspaikan ja M-alueen kaavamääräysten sanamuodot poikkeavat yleiskaavan sanamuodosta.
- Voisiko rakennuspaikka nro 1:n pinta-alan ilmaista kaavakartassa.
- M-alueen kaavamääräykseen on ehdottomasti sisällytettävä yleiskaavan M-kaavamerkintäalueen kaavamääräykset, sekä tuotava selkeästi esille yleiskaavan määritelmä rantavyöhykkeen

metrimääräulottuvuudesta rantaviivasta sisämaahan päin; ”100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä on rakentaminen kielletty”.

- Onko M- merkinnässä määräyksineen järjeä, kun se on ristiriidassa vallitsevaan tilanteeseen?
- Ranta-asemakaavan kaavamääräykset ”Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu.” ja ”Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.” eivät sellaisenaan ole riittäviä vastaamaan yleiskaavan kaavamääräystä ”Rantavyöhykkeellä on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta.”. Näin ollen kaavamääräyksiä sekä M-kaavamerkintäalueen että yleisten määräyksien osalta on täydennettävä yleiskaavan määräyksellä.
- Tilasta tulee ilmaista kiinteistötunnuksen 16-413-4-138 lisäksi kiinteistön nimi Mustikkamäki.

#### Vastine

- Lain mukaan yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, joka on ohjeena asemakaavan laatimiselelle (MRL 35 § ja 42 §). Asemakaavan tulee toteuttaa yleiskaavan tarkoitus, mikä ei edellytä yleiskaavan sanmuotojen käyttöä.
- RA-alueen ja M-alueen kaavamääräykset toteuttavat yleiskaavan tarkoituksen niin kuin kaavaselostuksesta tarkemmin ilmenee.
- Rakennuspaikan pinta-alaa ei kuulu esittää kaavakartassa. Pinta-ala (4510 m<sup>2</sup>) ilmenee kaavaselostuksesta.
- Ranta-asemakaavan yleiset puustoa ja rakentamista koskevat määräykset sekä M-alueen kaavamääräys toteuttavat yleiskaavan tarkoittaman rantamaiseman luonnonmukaisuuden vaalimisen.
- Kiinteistö Mustikkamäki 16-413-4-138 on rekisteröity *vasta* kaavaprosessin loppuvaiheessa 2.6.2023. Kiinteistön nimi Mustikkamäki lisättään kaava-asiakirjoihin.

#### 2.25 Kaavaselostus

##### Muistutus

- Kaavan vireille tuloa koskevissa päiväyksissä on täsmentämisen tarvetta.
- Selostuksessa on lukuisia kirjoitusvirheitä.
- Luontoselvityksessä ei ole riittävästi kuvattu kaava-alueen edustan vesialueella aikojen saatossa tapahtuneita ruoppauksia ja rannan täyttöö. Luontoselvityksen otsikkonimi Velhonranta on epälooginen.
- Rakennetun ympäristön osalta selvitys on varsin puutteellinen, sillä aineistossa ei kerrota suunnittelualueen lähiympäristön toteutuneesta rakentamisesta.
- Kaikista kaava-alueeseen kohdistuvista yleiskaavamääräyksistä ei ole mainintaa kaavaselostuksessa.
- Pohjakartta on kovin suppea eikä kata ympäristöalueita. Koska pohjakarttaa ei ole hyväksytty vielä ehdotusvaiheessakaan, on kuulemiset pohjautuneet hyväksymättömään pohjakarttaan, ja tällöin kuulemisissa on mahdollisesti käytetty sellaista karttaa, mikä ei tule olemaan mahdollisessa hyväksymisvaiheessa.
- Kuka taho on tehnyt sopimuksen kaavan laatijan kanssa.
- Luonnosvaiheesta jätetyssä mielipiteessä on esitetty myös kaava-aineistoon korjauksia/täydennyksiä/vastaavia, joista ei ole mainittu mitään kaavaselostuksessa.
- Ranta-asemakaavoituksella tosiasiallisesti poistettaisiin kokonaisuudessaan rakentamaton ranta. Näin ollen yleiskaavan asettamat tavoitteet eivät toteudu. Kaavaselostuksesta on jätetty kokonaan mainitsematta, että ranta-asemakaava-alueen M-alue on omarantaisen kiinteistön Mustikkamäki 16-413-4-138 virkistyskäyttöinen ranta laitureineen ja venepaikkoineen. Virheellistä on väittää, että rakentamattoman rannan osuus säilytetään.
- Emätilatarkastelu-periaatteesta todetaan kaavaselostuksessa, että sen mukaan tilasta sovitun poikkeikkausajankohdan (emätila) jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan tilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi, joka vähennetään mitoitusperiaatteiden mukaisesta rakennusoikeudesta. Ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka on vastoin oikeusvaikutteista rantaosayleiskaavaa sekä perustuslain 6 §:n määräystä. Täten kaavaselostuksessa toteama siitä, ettei ranta-asemakaavassa emätilatarkastelulla ole erityistä merkitystä, on varsin väärä.
- Kaavaselostuksessa todetaan, ettei ranta-asemakaavalla ole nähtävissä sosiaalisia vaikutuksia. Kuitenkin kaavalla lisätään alueen sosiaalisuutta (ts. alueelle (mm. Velhoniementielle) sijoittuneen enemmän



vapaa-ajanasukkaita), jota jotkut kiinteistönomistajat voivat kokea häiriöksi.

- Kaavaselostuksessa jätetään kertomatta, että ranta-asemakaava vaarantaa ilmeisen merkittävällä tavalla maanomistajien tasapuolisen kohtelun; perusteluina viitataan esille tuotuun omarantaisten loma-asuntokiinteistöjen lukumäärän kasvattamiseen suhteessa oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on käsiteltävä asianmukaisesti kaavaselostuksessa.
- Liikenteellisenä vaikutuksena ranta-asemakaava lisää jälleen yhden uuden talouden käyttävän tietä, jolla ei ole tiekuntaa eivätkä käyttäjät ole muutoinkaan järjestäytyneet. Tie kulkee allekirjoittaneen kiinteistön Metsälähti 16-413-4-135 maapohjalla. Liikenteellisenä vaikutuksena voidaan – ja pitääkin – huomioda myös omarantaisten rakennuspaikan vesiliikenne; tarpeellisuutta korostaa etenkin se, että ranta-asemakaavassa väitetty rakennuspaikan siirto siirtää oletettua rakennuspaikkaa entistä enemmän Laitorannan pohjukkaan.

#### Vastine

- Kaavan vireille tuloa koskevat päätökset täsmennetään kaavaselostukseen.
- Kaavaselostuksen kirjoitusvirheet ja epätäsmälliset ilmaisut korjataan.
- Luontoselvityksen laajuus perustuu kaavalla suunniteltuihin muutoksiin (MRL 9 §). Luontoselvityksen otsikonimen ei tarvitse olla sama kuin kaavan nimi.
- Ympäristön rakentamistilanne ilmenee mm. kaavaselostuksen kohdista 1.1 ja 2.11. Alueen olosuhteet ja kaavalla suunniteltu rakennuspaikan vähäinen siirtäminen eivät edellytä ympäristössä tapahtuneen rakentamisen tarkempaa selvittämistä (MRL 9§).
- Kaikkia kaava-alueeseen kohdistuvia yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä ei ole tarpeen kuvata kaavaselostuksessa. Oleellista on kuvata kaava-alueeseen kohdistuva yleiskaavan ohjausvaikutus ja sen huomioon otto.
- Laki ei edellytä kaava-aluetta sanottavasti laajempaa pohjakarttaa.
- Ranta-asemakaava on maanomistajan kaava, jonka laadintaa koskevat maanomistajan ja kaava laatijan väliset sopimukset ovat yksityisoikeudellisia sopimuksia.
- Valmisteluvaiheen kuulemisen perusteella kaava-asiakirjoihin tehtyjä korjauksia/täsmennyksiä ei ole tarpeen selvittää yksityiskohtaisesti kaavaselostuksessa.
- Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta yhtenäisen rakentamattoman rannan määrään (MRL 73 §). Yleiskaavassa M-merkinnällä on osoitettu myös sellaiset alueet, joihin kohdistuu virkistyskäyttöä ja joissa säilytetään veneitä.
- Yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan vähäinen siirtäminen ei muuta yleiskaavan mitoitusta ja tarkoitusta. Maanomistajan tulee voida luottaa yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan oikeellisuuteen.
- Tilan käyttämän rakennusoikeuden ja yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan osalta viitataan edellä kohdan 2.21 vastineeseen
- Kaavan valmisteluvaiheessa luonnoksesta esitettiin yksi mielipide, jonka jättäjä on sama kuin käsillä olevan muistutuksen tekijä. Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme kaavaa vastustavaa muistutusta. Loma-asunnon omistaja, jonka viereen rakennuspaikka siirretään, ei ole vastustanut kaavaa. Itse rakennuspaikan siirrolla ei ole nähtävissä sosiaalisia vaikutuksia.
- Kaavaselostuksessa ja edellä mm. kohdassa 2.21 on tuotu esille, että kysymyksessä on yleiskaavan muokaisen uuden rakennuspaikan siirto. Maanomistajan tulee voida luottaa yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan oikeellisuuteen. Siirto ei voi vaarantaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.
- Kaavaselostuksen kohdasta 5.9 ilmenee, että alueelle johtaa olemassa yksityistie, jota varten on perustettu tierasite Kanavankulmantieltä Velhoniementien kautta. Rakennuspaikan vähäinen siirto ei vaikuta tien käyttöön.

#### 2.26 Luonto- ja maisemaselvitys

##### Muistutus

- Luontoselvityksessä ei ole riittävästi kuvattu kaava-alueen edustan vesialueella aikojen saatossa tapahtuneita ruoppauksia ja rannan täyttöö.

##### Vastine

- Luontoselvityksen laajuus perustuu kaavalla suunniteltuihin muutoksiin (MRL 9 §). Luontoselvityksen otsikonimen ei tarvitse olla sama kuin kaavan nimi.

Viitaten MRL 67 §:ään, pyydän saada tiedokseni kaavaa koskevan mahdollisen hyväksymispäätöksen muistutuksessa mainittuun postiosoitteeseen.

## **Yhteenvedo muistutukseen 2**

Muistutus ei anna aihetta kaavan muuttamiseen. Kaava-asiakirjoihin tehdään vastineen mukaiset korjaukset.

## **2.3 Muistutus 3**

### **Muistutus**

- Kaavaselostuksessa annetaan ymmärtää, että yleiskaavan mukainen uusi rakennuspaikka olisi edelleen käyttämätön ja sitä voitaisiin nyt siirtää paikasta toiseen.
- Kyseinen uusia rakennuspaikka on kuitenkin ollut 18.5.2006 lohkomistoimituksessa muodostuneen kiinteistön Hyökynmaa 16-413-4-120 alueella ja tullut käytetyksi kiinteistölle myönnettyjen kahden rakennusluvun myötä. Näissä rakennusluissa (9/289 ja 9/290) on lupapäätöksessä määritetty rakennuspaikaksi käytännössä koko ao. tilan pinta-ala 50800 m<sup>2</sup>, siis mukaan lukien nyt käsiteltävänä olevan ranta-asemakaavan alue.
- Näiden rakennuslupien mukaisista uusista loma-asunnoista eteläisempi sijaitsee asemapiirroksesta mitattuna n. 77.5 m:n päässä vesirajasta. Rakentamiselle ei tiettävästi ole anottu poikkeuslupaa. Ollakseen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, on tämän rakennuksen rakentamisessa jo aikanaan käytetty uuden loma-asunnon rakennuspaikka, jossa rantaetäisyys on alle 100 m. Näin ollen nyt valmis-teilla olevan ranta-asemakaavan alueella ei ole käytettävissä enää uuden loma-asunnon rakennuspaikkaa.

### **Vastine**

- Ympäristölautakunnan lausunnossa (kohta 1.4) on tarkasteltu kiinteistön Hyökynmaa alueella käytettyä rakennusoikeutta. Lausunnosta ilmenee, että kiinteistön Hyökynmaa 16-413-4-120 alueelle on myönnetty kaksi loma-asunnon rakennuslupaa osayleiskaavan M-alueelle. Lausunnosta on luettavissa, että rakennusluvut on myönnetty haja-asutusluonteisen rakentamisen periaatteella rantavyöhykkeen ulkopuolelle, jossa osayleiskaava sallii haja-asutusluonteisen rakentamisen. Rakennuslupien perusteena ei siten ole ollut yleiskaavassa osoitettu uusi rantarakennuspaikka, jonka sijaintia käsillä olevalla ranta-asemakaavalla muutetaan. Lausunnossa ei ole esitetty estettä yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan siirrolle ranta-asemakaavan osoittamalla tavalla.
- Maanomistajan tulee voida luottaa yleiskaavassa osoitetun uuden rakennuspaikan oikeellisuuteen.

### **Yhteenvedo**

- Muistutus eikä anna aihetta kaavan muuttamiseen.

Helsinki 2.2.2024

TERRAPRPO OY

Tapio Toropainen  
dipl. ins.