

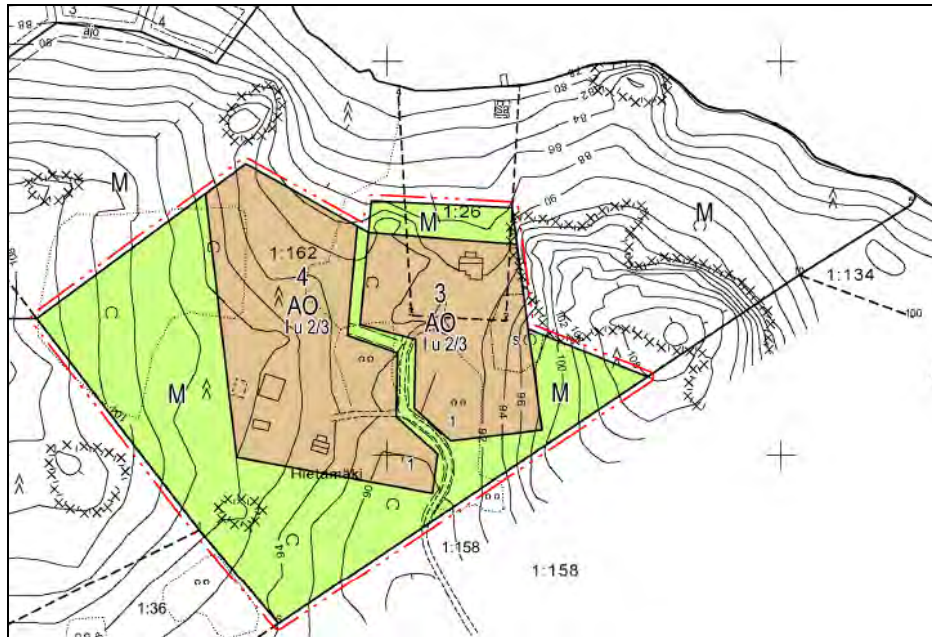
ASIKKALA

HIETARANTA

Hietmäen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus

Tilat: Hietaranta I 16-407-1-162) ja Hietaranta 16-407-1-26

KAAVASELOSTUS



9.11.2023

Karttaako oy

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

Vireille tulosta ilmoitettu kuulutuksella 14.9.2022
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 14.9. – 14.10.2022
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
Hyväksytty valtuustossa ...
Saanut lain voiman ...

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

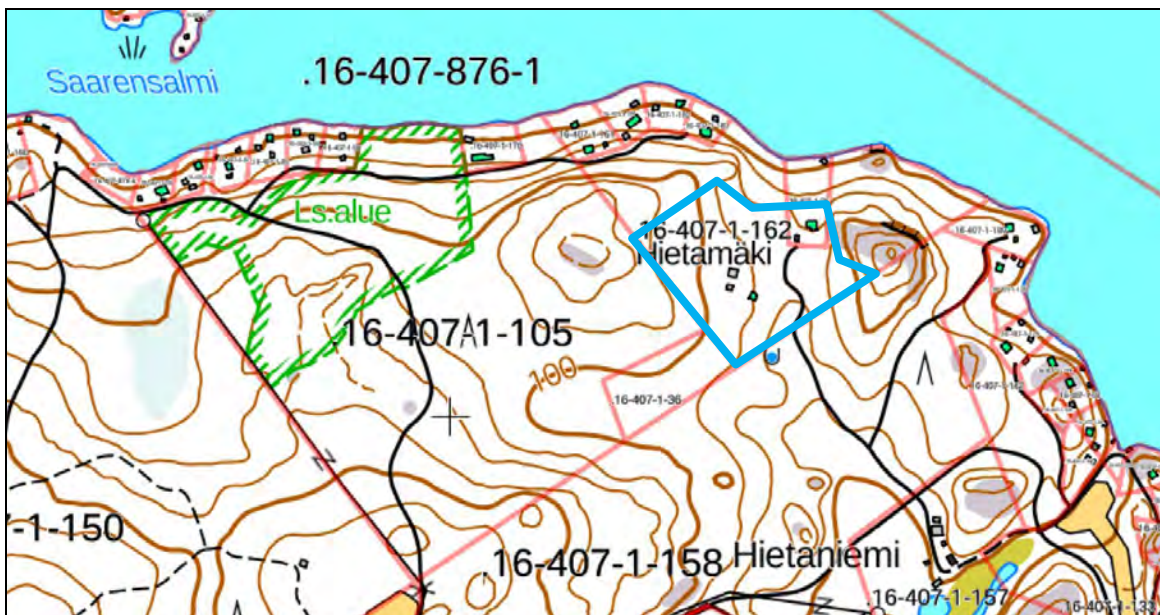
Alue sijaitsee Kopsuontieltä haarautuvan Keltaniementien tuntumassa Ruotsalaisen Keltaniemessä. Etäisyydet: Vääkso n. 20 km, Lahti n. 30 km.



Alue sijaitsee Keltaniementien tuntumassa Ruotsalaisen Keltaniemessä.

C Maanmittauslaitos

Ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus laaditaan tiloille Hietaranta I (16-407-1-162) ja Hietaranta (16-407-1-26). Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3,8 ha.



Suunnittelualue peruskartalla (sininen rajaus)

C Maanmittauslaitos

1.2 Alueen nimi

Hietarannan ranta-asemakaava.

1.3 Yhteystiedot

Kaavan laatija

Karttaako Oy, Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

DI Pertti Hartikainen, p. 0400-425390, sähköp. phartikainen@kolumbus.fi

Asikkalana kunta/Kaavoitus

Asikkalantie 21, PL 6, 17201 Vääksy

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen, puh. 044 778 0270, kimmo.sutinen@asikkala.fi

Maanomistaja

Jarmo Hyökyvaara

Hietalahdenranta 3 A 11, 00150 Helsinki

puh. 0400 422387, sähköp. jarmo@myvision.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Sijainti ja alue	1
1.2	Alueen nimi	2
1.3	Yhteystiedot	2
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.111	Aiemmat selvitykset	4
2.112	Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys 2021	7
2.12	Pohja- ja pintavesi	10
2.13	Maaperä	10
2.14	Rakennettu ympäristö	11
2.141	Kulttuuriympäristö ja rakennuskanta	11
2.142	Muinaisjäännökset	14
2.143	Tekninen huolto	14
2.15	Seudun tieverkko	15
2.16	Maanomistus	15
2.2	Suunnittelutilanne	15
2.21	Maakuntakaava	15
2.22	Yleiskaava	16
2.23	Ranta-asemakaava	18
2.24	Pohjakartta	19
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
3.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	19
3.21	Osalliset	19
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	19
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet	20

3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	20
3.32	Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset sisältövaatimukset	20
3.33	Puuttuvan yleiskaavan asettamat vaatimukset kaavoitukselle	20
3.34	Maakuntakaavan asettamat tavoitteet	21
3.35	Maanomistajan asettamat tavoitteet	21
3.36	Tutkitut vaihtoehdot	21
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
4.1	Mitoitus	22
4.11	Voimassa olevan ranta-asemakaavan emätilatarkastelu ja mitoitus	22
4.12	Kaavan mitoitus ja muutos voimassa olevaan ranta-asemakaavaan	23
4.13	Kaavan pinta-alan jakaantuminen	23
4.2	Aluevaraukset.....	23
4.21	Korttelialueet.....	23
4.22	Maa- ja metsätalousalueet.....	24
4.3	Kulkuyhteydet	24
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	24
5.1	Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus	24
5.2	Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö	25
5.3	Vesihuolto	26
5.4	Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta	26
5.5	Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset	27
5.6	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	27
5.7	Liikenteelliset vaikutukset	27
5.8	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonotto	27

2 LÄHTÖKOHDAT

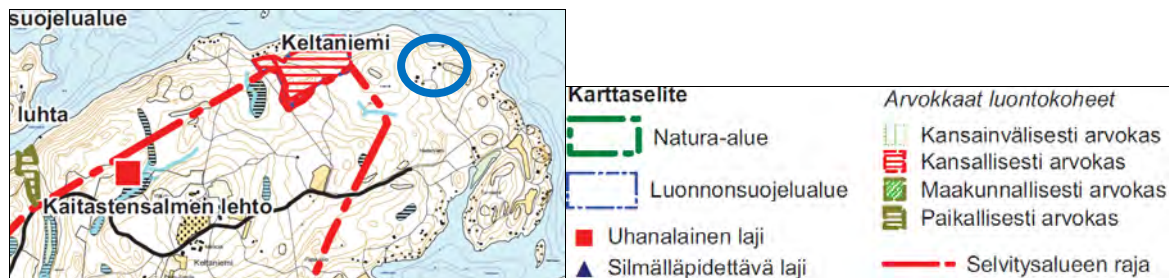
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

2.111 Aiemmat selvitykset

Yleiskaavan luontoselvitys 2008

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



Ote yleiskaavan luontoselvityksen kartasta. Selvitysalue sinisellä ympyrällä

Luontoselvityksen maastotyö tehtiin 4-8.6.2008 välisenä aikana. Eläimistön osalta tiedot pohjautuvat olemassa olevaan aineistoon sekä maastokäynnin yhteydessä tehtyihin havaintoihin. 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.

Kasvillisuus

Hietarannan ranta-asemakaava-alueeseen ei kohdistu selvityksen havaintoja.

Eläimistö

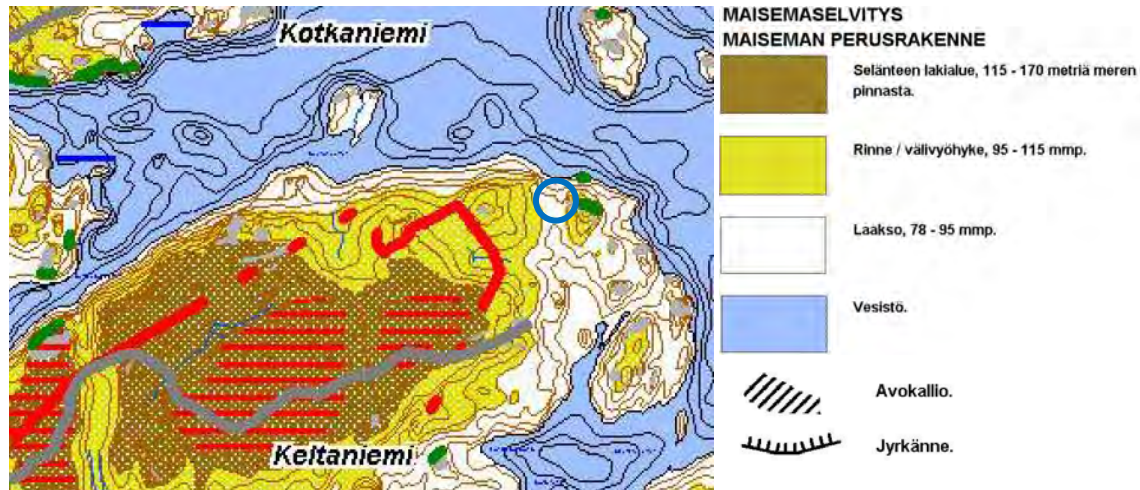
Hietarannan ranta-asemakaava-alueen tai sen lähiympäristön osalta ei yleiskaavan luontoselvityksessä ole esitetty eläimistöä koskevia havaintoja.

Yleiskaavan maisemaselvitys 2007-2008

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

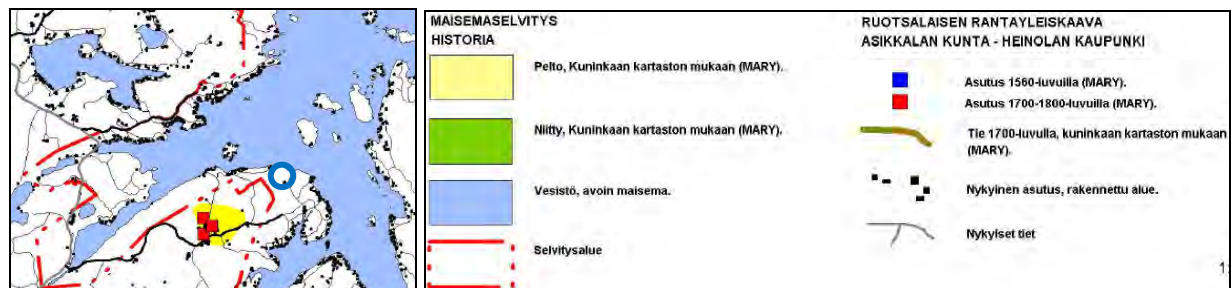
Maisemaselvityksen lähtöaineistona on käytetty valtakunnallisia, maakunnallisia ja paikallisia selvityksiä, alueen karttoja, ilmakuvia sekä alueelta otettuja valokuvia. Lähtöaineiston tueksi hankealueelle on tehty maastokäyntejä. Hankealueen laajuudesta johtuen luonnonmaisemallisesti merkittävimmät kohteet on pääosin poimittu ilmakeu- ja valokuva-aineiston pohjalta, karttatarkasteluja sekä olemassa olevaa tietoa hyväksi käyttäen.

Maiseman perusrakenne



Ote yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen kartasta "maiseman perusrakenne"

Historia



Ote yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen kartasta "historia".

Hietarannan alueeseen ei kohdistu historiaa koskevia merkintöjä.

Kulttuurihistorialliset ja maiseman arvot

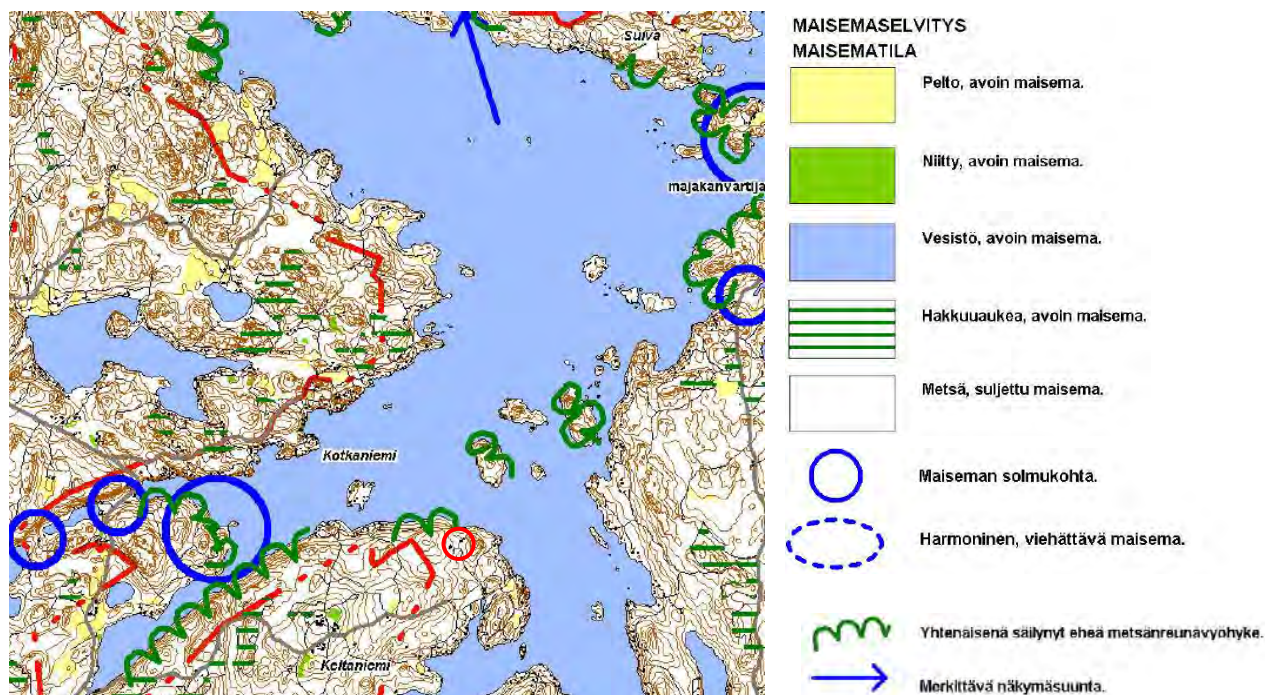


Ote yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen kartasta "kulttuurihistorialliset ja maiseman arvot"

Hietarannan ympäristöön ei kohdistu kulttuurihistoriallisia ja maiseman arvoja.

Maisematila

Kartassa "maisematila" Hietarannan tienoota koskee merkintä: Yhtenäisenä säilynyt eheä metsänreunavyöhyke. Maisemaselvityksen raportissa ei ole selvitetty mitä "yhtenäisenä säilynyt eheä metsänreunavyöhyke" tarkoittaa ja millä kriteereillä vyöhykkeet on määritetty.



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, Miljösuunnittelu Henna Koskinen
- Maisemaselvitys ja linnustaselvitys 2022, Latvasilmu OSK

Liito-oravaselvitys

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

Maisemaselvitys ja linnustaselvitys

Rantayleiskaavan linnustaselvityksessä on keskitytty erityisesti vesi- ja rantalinnustoon ja niille tärkeisiin elinalueisiin.

Hietarannan seutuun (kartassa Hietämäki) ei kohdistu linnustaselvityksen havaintoja.



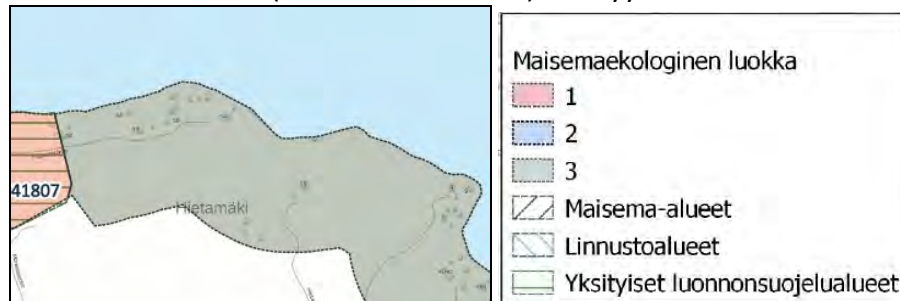
Ote linnustaselvityksen kartasta

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

- **Luokka 1** – Maisemallisesti tai luonnonarvoiltaan herkäät 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.

Hietarannan tienoo (kartassa Hietämäki) sisältyy luokkaan 3



Ote maisemaekologisen selvityksen kartasta

Ranta-asemakaavan luontoselvitys vuodelta 2008

Voimassa olevan ranta-asemakaavan luontoselvityksessä on osoitettu kartalla aukkohakkuu- ja harvennushakkuualueet. Muilta osin selvityksen tekstin kohdentumiseen ei liity karttaesitystä. Tekstiä koskeva yhteenveto sisältyy käsillä olevaa kaavahanketta koskevaan luontoselvitykseen.



Vuoden 2008 luontoselvityksen kartta. Hietarannan vuoden 2021 selvitysalue rajattu punaisella katkoviivalla

2.112 Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys 2021

Ranta-asemakaavan muutosta ja laajennusta varten tehtiin luonto- ja maisemaselvitys: Keltaniemi, Hietaranta, Luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 2021. Selvitys tehtiin kaava-aluetta laajemmalle alueelle siten, että se kattaa molemmat kaava-alueeseen sisältyvät tilat. Maastotyöt tehtiin 20.9.2021.



Suunnittelualue on peitteistä metsäaluetta

C: Maanmittauslaitos

Alue kuvioitiin luontotyyppien perusteella käyttäen pohjana metsätalouskuvioita. Kultakin kuviolta kartoitettiin kasvillisuus, kasvisto (putkilokasvilajisto) ja mahdollisuuksien mukaan myös eläimistöä. Geomorfologiasta ja geologiasta tehtiin joitain huomioita. Inventoinnin myöhäisen ajankohdan takia linnustوسelvitystä ei voitu tehdä. Joitain hajahavaintoja (mm. hömötiainen (VU), närhi, pikkutikka) kirjattiin muistiin, mutta niillä ei ole merkitystä luontoselvityksen tulosten arvioinnin kannalta.

Selvitysalue sijaitsee kuuluisan Keltaniemen lehdon lähellä (lehtojensuojeluohjelman kohde), sen itäpuolella. Alueella esiintyy saman tyyppistä kasvillisuutta ja lajistoa kuin siellä.



Luontoselvityksen kuviokartta. Kaava-alue sinisellä katkoviivalla. Selvitys kattaa kaava-aluetta laajemman alueen.

Selvitysalue on laajalti poikkeuksellisen rehevää metsämaastoa, jossa kaikki notkelmat ja alarinteet edustavat erilaisia lehtotyyppisiä tai vähintään lehtomaista kangasta. Ainoat karut metsikkökuviot (kuvioiden 3 ja 8 kalliokumpare) löytyvät alueen itälaidassa. Alueella on kolme parin vuoden takaista hakkuuaukkoa (Kuviot 4, 6 ja 9) ja yksi nuori taimikkokuvio (2). Muuten aluetta hallitsevat voimakkaasti harvennetut uudistusvaiheessa olevat, usein lähes kaksijaksoiset tai erirakenteiset, sekapuustoiset metsikkökuviot (1, 3, 5, 7, 10 ja pääosin myös piha-alueet 11). Kuvion 8 kalliometsä lukeutuu vanhoihin metsiin. Lisäksi vanhaa jättöpuustoa (lehmusta, haapaa, raitaa, mäntyä, koivua ym.) on säilytetty runsaasti.

Erityisen luonteenomaista selvitysalueelle on metsälehmuksen runsaus: alueella kasvaa useita huomattavia lehmusryhmiä ja metsiköitä, joissa esiintyy myös paljon järeää runkopuustoa. Lehmuksen vesaryhmiä ja siementaimia tapaa kaikkialla. Lisäksi alueella kasvaa pähkinäpensasta yksittäin ja pieninä ryhminä, joskin vanhan tilakeskuksen luona sijaitseva suurin ryhmä voi olla osin istutusperäinen (Vrt. Tilakeskuksen kuvaus, kuvio 11). Vaahteraakin alueella kasvaa ja ainakin itälaidan jyrkänten (Kuvio 8-9) alusmetsikkö on ilmeisen alkuperäinen.

Lehdot lukeutuvat pääosin tuoreeseen imikkä- lehto-orvokki (PuViT) tai sinivuokko-käenkaali (HeOT) tyyppiin, keskirinteillä osin kuiviin lehtotyypeihin (Varsinkin nuokkuhalmikkä-kevätlinnunherne tyyppi MeLaT, osin käenkaali-lillukka ja puolukka-lillukka tyyppi, ORT, VRT). Lajistossa tavataan melko harvinaista kasvistoa, kuten mustalinnunherne (*Lathyrus niger*) ja lehtoneidonvaippa (*Epipactis helleborine*). Lisäksi monia vaateliaita lehtokasveja, kuten nimilaji imikkää (*Pulmonaria obscura*) sekä mäkilehtolustetta (*Brachypodium pinnatum*) ja lehtopähkämöä (*Stachys sylvatica*) kasvaa silmiinpistävästi runsaasti. Myös lehtopensaat (lehtokuusama ja taikinamarja) esiintyvät runsaina ja muodostavat selviä pensaskerroksia lehtoihin.

Pähkinäpensaalla kannalta kulmakunta on maamme pohjoisimpiin (tai koillisimpiin) kuuluva suuri esiintymäalue. Selvitysalueen metsiä on viime vuosina hakattu varsin voimaperäisesti, mutta metsäammattilaisen tekemissä hakkuissa on jalopuu- ja pähkinäesiintymät säästetty mallikkaasti. Metsien monimuotoisuutta lisää haavan ja raidan runsaus. Vanhan tilakeskuksen alueella ja ympärillä kasvaa paitsi runsaasti kookasta lehmusta ja raitaa, myös aiemman omistajan istuttamaa eksoottista puulajistoa, kuten tammea, siperianlehtikuusta ja saarneaa, sekä vanhoja koriste- ja hedelmäpuita lähinnä vesoina.



Tilakeskuksen tienoolla kasvaa runsaasti kookasta lehmusta ja raitaa sekä istutettua eksoottista puulajistoa, kuten tammea, siperianlehtikuusta ja saarneaa, sekä vanhoja koriste- ja hedelmäpuita lähinnä vesoina.



Rehevän pihapiirin monipuolista puustoa. Oikeassa reunassa maakellari

Alueen paikoin runsaastikin haapaa kasvavat harvahkot sekametsät (Esim. kuviot 1, 10 ja 7) ovat periaatteessa liito-oravalle kelvollisia elinympäristöjä. Jälkiä liito-oravasta ei haapojen tyviltä kuitenkaan tavattu, ei myöskään sopivia kolopuita. Kaavaluonnoksessa hahmoteltu rakentaminen ei vähennä tai heikennä liito-oravalle sopivia elinympäristöjä, koska suunniteltu vähäinen rakentaminen tulisi sijoittumaan taimikon (Kuvio 2) kohdalle ja olemassa olevan pihapiirin viereen.

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

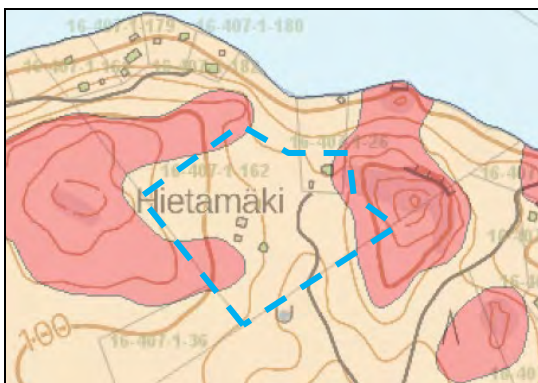
2.12 Pohja- ja pintavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

Ruotsalaisen vesi on vähäravinteista ja kirkasta. Veden laatu on käyttökelpoisuusluokituksessa luokiteltu erinomaiseksi.

2.13 Maaperä

Maaperä on pääasiassa karkeudeltaan vaihtelevaa moreenia. Mäkien rinteillä esiintyy kivikoita ja louhikoita. Itä laidan mäen lakiosa on laajalti avokalliota ja Hietämäellä esiintyy pieniä kalliolaikkuja. Seudulle ominainen maaperän rehevyys näkyy kasvillisuudessa.



Maaperäkartta (GTK). Ruskea hiekkamoreenia, punainen kalliomaata

2.14 Rakennettu ympäristö

2.141 Kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

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

Vuosien 2006-2008 selvitykset eivät sisällä rakennuskulttuuriin liittyviä kohteita Hietamäen alueella.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, PlanDisain 19.6.2023

Selvityksen tarkoituksena on tunnistaa laadittavaa rantaosayleiskaavaa varten kaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja arvokohteita siinä määrin, että kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset voidaan riittävässä määrin arvioida.

Selvityksessä on koottu aiemmat suojelu- ja inventointitiedot sekä näissä esiin tuodut kohteet. Lähteenä on käytetty voimassa olevia kaavoja ja niiden selvityksiä (maakuntakaava), Asikkalaan laadittuja rakennetun kulttuuriympäristön inventointeja, kyläkirjoja sekä museoviraston valtakunnallisiarekisterejä sekä - inventointitietoja. Lisäksi olemassa oleviin karttalähteisiin ja kunnan rekisteritietoihin perustuen on selvitetty alueen mahdollisia muita rakennetun kulttuuriympäristön kannalta huomioitavia kohteita.

Selvityksessä on paikannettu rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) avulla ranta-asemakaava-alueelle kaksi vanhaa rakennusta, joista toinen on 1990-1930-luvulta ja toinen 1930-1960-luvulta.

Kohteiden kuvausta em. selvitys ei sisällä.



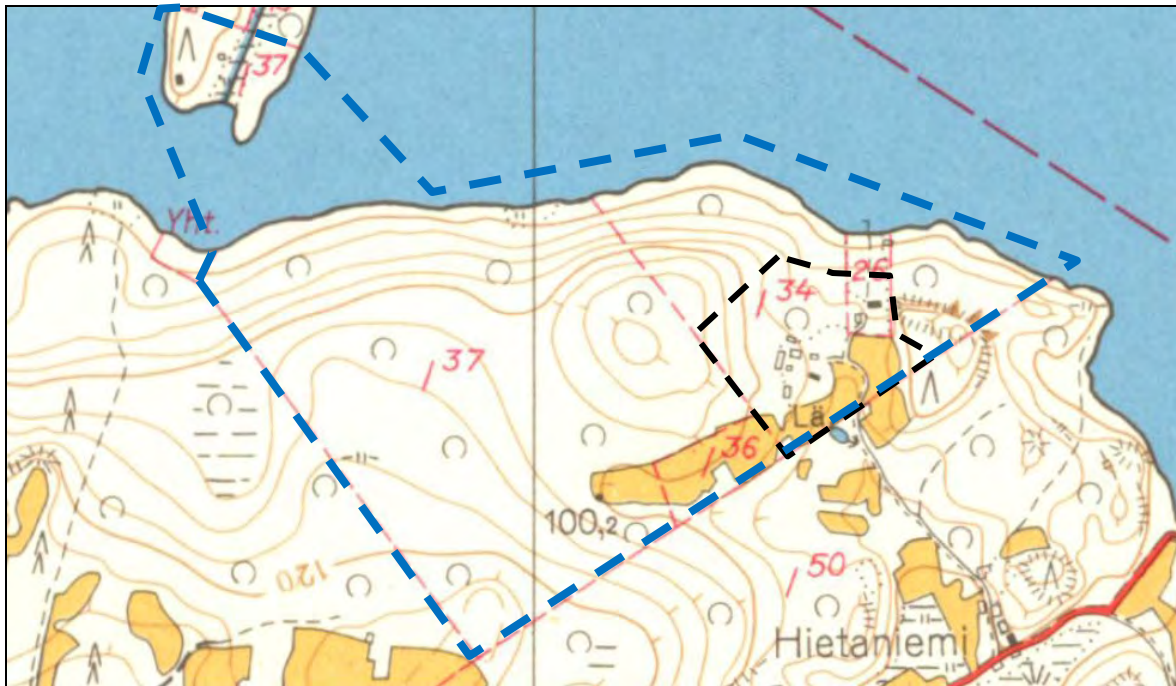
Kaava-alueen vapaa-ajanrakennusten valmistumisvuodet.

Rakentamistilanteen kehitys

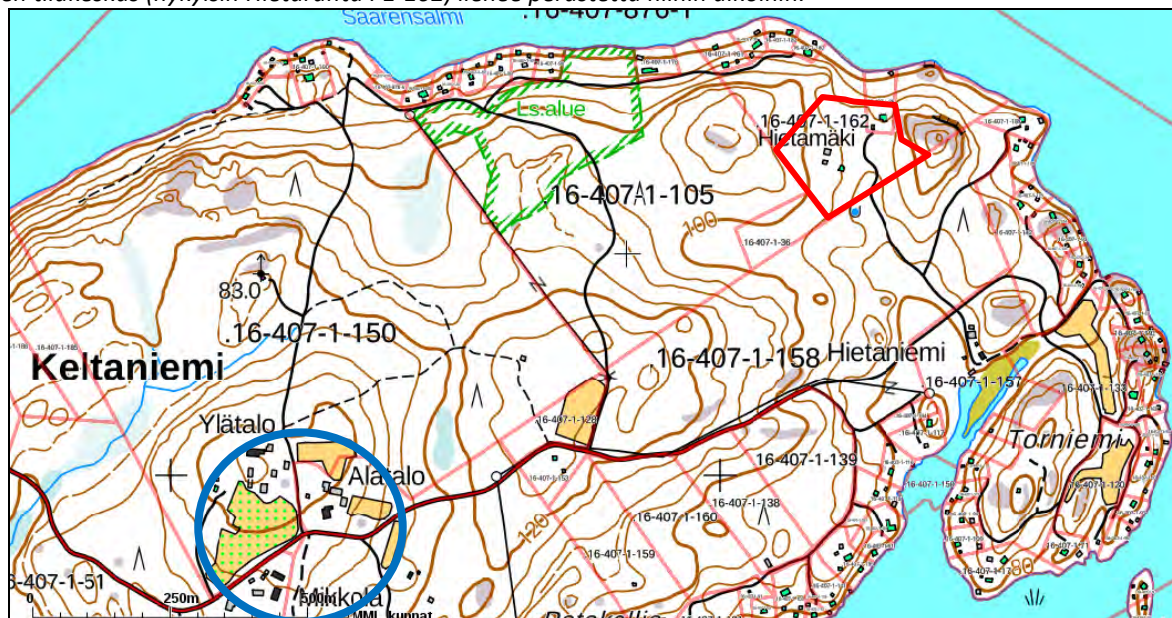
Seuraavat peruskartat (1965 ja 2022) hahmottavat rakentamistilanteen kehitystä.

Tilalla 1-162 (aiemmin 1-34) sijaitsee entinen Hietamäen tilakeskus.

Tilalla 1-26 sijaitsee huvila, joka v. 1916 siirrettiin tälle paikalle Heinolan Jyrängönkoskelta. Tilan rannassa on uudehko rantasauna.



Peruskartta 1965. Hietämäen tila 1-10 (sininen katkoviivarajaus) erotettiin v. 1909 Mikkolan emätilasta. Hietämäen tilakeskus (nykyisin Hietaranta I 1-162) lienee perustettu niihin aikoihin.



Peruskartta 2022. Hietämäen tila on muodostettu Mikkolan emätilasta. Mikkolan-Alatalon-Ylätalon pihapiirin alue on museoviraston rekisterin mukaan entinen kylätontti (sininen ympyrä).

Hietaniemen venelaituri

Paikalla on aikanaan sijainnut Ruotsalaisen laivaliikennettä palvellut laituri. Laivaliikenne tukeutui Vesijärven (Vääksyn) ja Kalkkisten 1870-luvulla rakennettuihin kanaviin.



Taloudellinen kartta 1942. Laivalaiturin sijainti.

Hietamäen entinen tilakeskus (Tila Hietaranta I 1-162)

Hietamäen entisessä tilakeskuksessa sijaitsee asuinrakennus, aitta, entinen navetta ja maakelari. Pihapiiristä on vuosien mittaan purettu ainakin kolme rakennusta, joista on jäljellä perustuksia.



Pitkää asumattomana ollut asuinrakennus lienee rakennettu 1910-luvulla sen jälkeen, kun Hietamäen tila oli erotettu Mikkolan emätilasta.



Aitassa on vuosilukumerkintä 1831-1865. Rakennus lienee siirretty muualta.



Entinen navetta on rakennettu v. 1954.

Tilalla on tilapäiseksi suojaksi pystytetty kaarihalli.

Hietamäen huvilatontti (Tila Hietaranta 16-407-1-26)

Voimassa olevan ranta-asemakaavan (2008) kuvaus

Voimassa olevan ranta-asemakaavan selostus ei sisällä rakennuksen ikää tai muuta historiaa koskevaa tietoa. Selostus sisältää valokuvavan rakennuksesta ja seuraavan rakennusta kokevan kuvauksen: Asuinrakennuksessa ei asuta ja se on heikkokuntoinen.



Kaavaselostuksen (2008) kuvaus rakennuksesta: Asuinrakennuksessa ei asuta ja se on heikkokuntoinen

Käsillä olevan kaavan kuvaus

Hietarannan hirsirakenteinen huvila on omistajan kertoman mukaan v. 1916 siirretty tälle paikalle Heinolan Jyrängönkoskelta. Rakennuksen perustukset ovat pahasti painuneet, minkä seurauksena seinät ovat vinossa. Rakennus on asumiskelvoton. Rakennuksen katto on uusittu siinä tarkoituksessa, ettei kulttuuriperinnön kannalta vaalimisen arvoinen rakennus tuhoudu. Tavoitteena on rakennuksen kunnostaminen työtilaksi tai talousrakennukseksi.



Rakennuksen perustukset ovat pahasti painuneet. Rannan puoleinen kuisti on purettu.

2.142 Muinaisjännökset

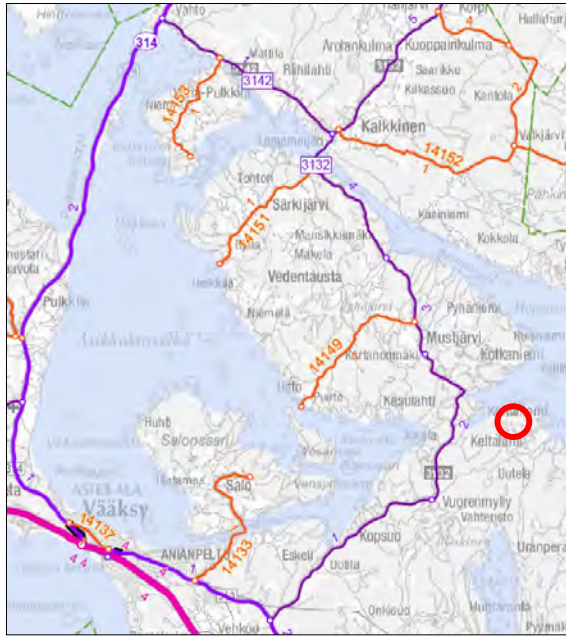
Suunnitelma-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjännöksiä.

Kaava-alue oli osa Ruotsalaisen rantayleiskaava-alueen muinaisjännösinventoinnin tutkimus-alueetta vuonna 2012 (H. Poutiainen 2012: Asikkala, Ruotsalaisen rantayleiskaava-alueen muinaisjännösinventointi). Inventointi perustui silloiseen kaavasunnitelmaan, jossa alueelle ei ollut suunnitteilla uusia rakennuspaikkoja.

2.143 Tekninen huolto

Alue on sähköistyksen piirissä. Vedenhankinta on hoidettu rengaskaivosta tai pumpulla vesistön välivedestä.

2.15 Seudun tieverkko



Kaava-alueen tuntumassa sijaitseva Kopsuontie (nro 3132) on yhdystieluokan tie, joka johtaa Vehkoosta Kalkkisiin. Tie on kestopäälystetty. Etäisyys kaava-alueelta Kopsuontielle on yksityistietä (Keltaniementie-Hietaranta) pitkin n. 4 km.

Kopsuontien liikennemäärä on n. 600 ajoneuvoa/vrk.

Tienumerot:

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

© Väylävirasto

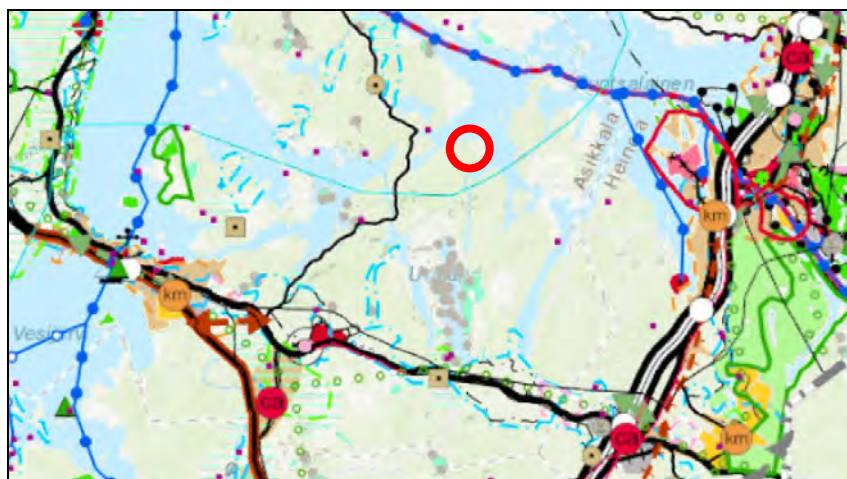
2.16 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa alue on maaseutumaista aluetta, johon ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä tai määräyksiä. Kopsuontie on yhdystieluokan tie.



Voimassa oleva maakuntakaava 2014

<p>MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinnän kuvaus</p>	<p>MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §</p>
<p> Maaseutumainen alue</p>	

2.22 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

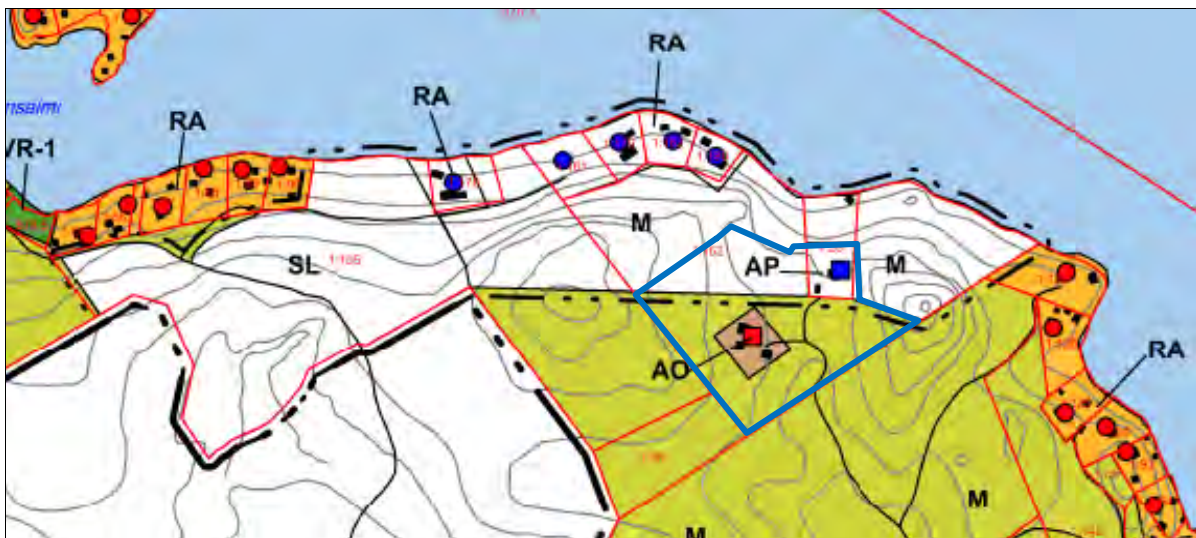
Laillistumatta jäänyt rantayleiskaava 2014

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

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

Laillistumatta jäänyttä rantaosayleiskaavaa korjattiin ja kaava käsiteltiin uudelleen. Vuosina 2007 ja 2008 tehtyjä luonto- ja maisemaselvityksiä täydennettiin v. 2016 laaduilla viitasammakkoa, sudenkorentoja ja liito-oravaa koskevilla selvityksillä. Mitoituksen perusteet säilyivät pääosin ennallaan. Valtuusto hyväksyi kaavan 22.5.2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi 28.5.2018 valtuuston hyväksymispäätöksen. Päätöksen perusteluissa mm. todetaan, että ei ole mahdollista arvioida, täyttääkö kaava MRL:n sisältövaatimukset ja onko maanomistajia kohdeltu tasapuolisesti.

Voimassa olevien ranta-asemakaavojen alueisiin ei yleiskaavassa otettu kantaa, vaan alueet osoitettiin ranta-asemakaavan mukaisilla varauksilla valkoisena alueena.



Ote laillistumatta jääneestä Ruotsalaisen ...rantaosayleiskaavasta. Hietämäen tilakeskus (Hietaranta I 1-162) oli osoitettu ympärivuotiseen asumiseen (AO).

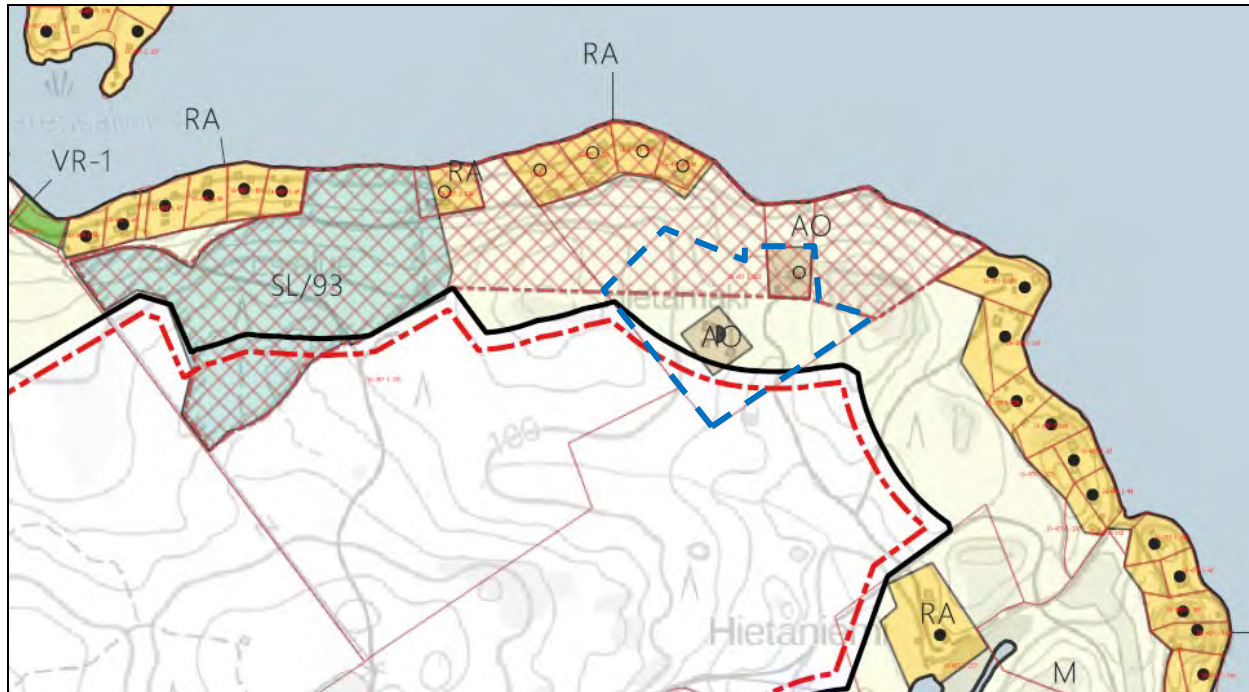
Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnos 2023

Kunnanhallitus päätti v. 2020 käynnistää Ruotsalaisen rantayleiskaavoituksen uudelleen.

Valtuusto hyväksyi Ruotsalaisen rantayleiskaavan mitoituserusteet 6.2.2023

Rantaosayleiskaavaluonnos 19.6.2023 oli nähtävänä 3.7. – 15.9.2023.

Luonnoksessa kaava-alueelle on osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen AO-rakennuspaikka sekä ranta-asemakaavan ulkopuolelle olemassa olevan tilanteen mukainen AO-rakennuspaikka ja M-alueita.



Ote Ruotsalaisen rantaosayleiskaava-alueesta 19.6.2023.

Kaavamerkintöjä:

Erillispientalojen alue AO

- Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen.
- Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kuitenkin enintään 400 m².
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia sekä paloturvallisuuden salliessa myös savusaunan.
- Asuinrakennuspaikan ja uuden lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m². Mikäli rakennuspaikalle ei toteuteta vesikäymälää tai se liitetään viemäriverkkoon, on minimipinta-ala 1 000 m².
- Mikäli rakennuspaikka sijaitsee rannalla, tulee sen rantavyöhykkeen puusto pääosin säilyttää.
- Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia.
- Rakennusten vähimmäisetäisyydet rajoista ja rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue M

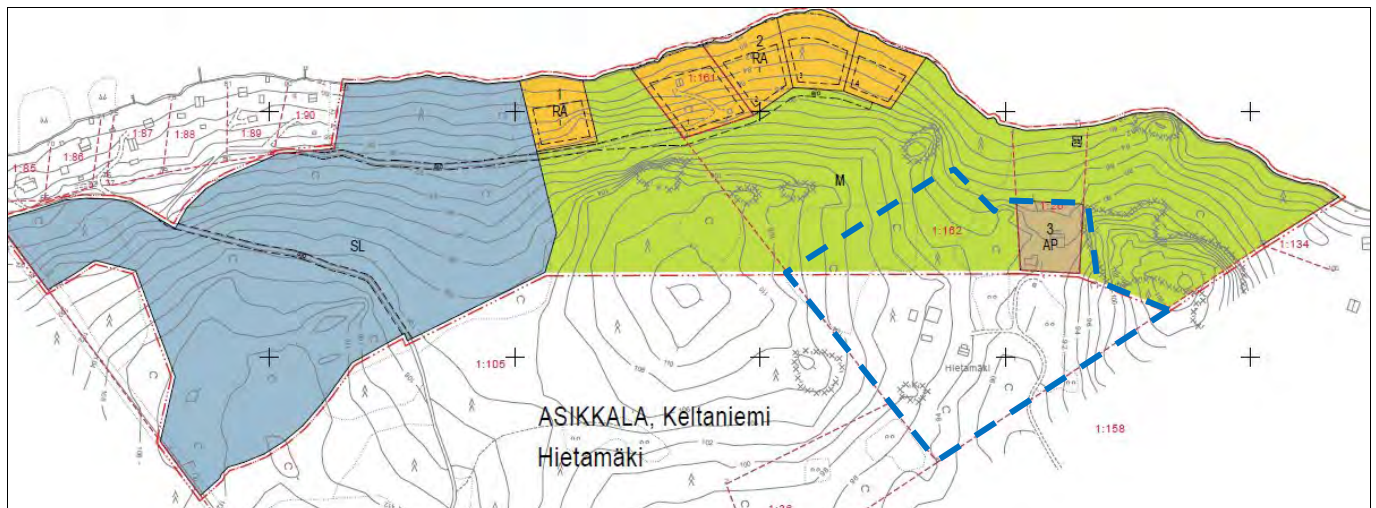
- Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä kaavaan osoitettujen erillisten saunojen rakentaminen.
- Alueen rantarakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen varatuille rakennuspaikoille.

Rantakaavoja ja ranta-asemakaavoja [ruskea ruudutus] koskevat merkinnät on yleistetty osayleiskaava-kartalle. Alueiden yksityiskohtainen maankäyttö sekä kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät lainvoimaisesta rantakaavasta/ranta-asemakaavasta.

2.23 Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa v. 2008 hyväksytty Hietämäen ranta-asemakaava, mutta Hietämäen tilakeskuksen alue (nykyisin Hietaranta 1-162) ei sisälly kaavaan. Voimassa olevaa ranta-asemakaavaa laajennetaan siten, että koko tila 1-162 tulee kaavan piiriin.

Alue, jota ranta-asemakaavan muutos koskee, on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa asuinpienalojen alueeksi (AP) ja M-alueeksi. AP-alueen kohdalla rannassa on M-alueella saunan (sa) rakennusoikeus (20 kerrosala-m²). AP-alueen rakennusoikeus on 300 kerrosala-m². Rakennuspaikalla saa olla yksi asuinrakennus, mutta asuntojen lukumäärää kaava ei rajoita. Rakennuspaikan etäisyys rannasta on n. 60 m.



Ote voimassa olevasta Hietämäen ranta-asemakaavasta. Alue, jolle ranta-asemakaavan muutos ja laajennus laaditaan, on rajattu sinisellä katkoviivalla. Voimassa oleva kaava sisältää laajan luonnonsuojelualueen (SL), jonka omistus on sama kuin käsillä olevan kaavamuutosalueella.

Ranta-asemakaavaa koskevia määräyksiä:

- | | |
|-------------|--|
| AP | Asuinpienalojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Alueen rakennusoikeus on enimmillään 300 k-m ² . |
| M | Maa- ja metsätalousalue.
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloustalouteen. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alueen rakennusoikeus on siirretty ranta-asemakaavan RA ja AP-alueille. |
| RA-1 | Omarantaisten loma-asuntojen korttelialue.
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen lomarakennuksen, saunan ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0,06 ja on kuitenkin enintään 250 k-m ² . Lomarakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Saunan kerrosala tulee enintään olla 25 m ² ja se tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Alle 20 kerrosalaneliometriä suuruisen saunan voi sijoittaa 15 metrin etäisyydelle rannasta. |
| SL | Luonnonsuojelualue.
Alue on luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojeltu. |
| sa | Saunarakennuksen rakennuspaikka.
Rakennusoikeus on enintään 20 m ² . |

YLEISET MAARAYKSET

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, mittasuhteiltaan ja värykseltään luonnonmaisemaan. Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maaston sopivuuteen ja riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan väliin. Kaavan mukainen rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei maaperän eikä pinta- ja pohjaveden terveydellinen laatu vaarannu. Kiinteistökohtainen jätevesien käsittely tulee toteuttaa lain edellyttämällä tavalla.

2.24 Pohjakartta

Voimassa olevaa ranta-asemakaavaa varten laadittu pohjakartta on hyväksytty 25.7.2007. Korkeuskäyrät ovat 2 m korkeusvälein. Kartta on kaava-alueen osalta oleellisilta osin ajan tasalla.

Kartalta puuttuu rakennusaikaiseksi suojaksi tarkoitettu tilapäinen kaarihalli (kohdan 2.112 ilmakuva ja kohdan 2.141 valokuva).

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajan aloitteesta.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

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

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulo

Asikkalan kunnanhallitus teki 5.9.2022 kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 14.9.2022.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30 §) 14.9. – 14.10.2022 ja siitä pyydettiin lausunnot. Yhtään mielipidettä ei esitetty. Lausunnon antoivat: Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Sote, Asikkalan tekninen lautakunta, Asikkalan ympäristölautakunta.

Kaavan laatija on tehnyt lausuntoja koskevan yhteenvedon ja antanut niitä koskevan vastineen 9.11.2023 (liite 2). Palautteen perusteella kaavaan tehtiin mm. seuraavat muutokset:

- Rakennuspaikkoja siirrettiin n. 15-20 m kauemmaksi rannasta ja laajennettiin taustamaastossa.
- Rannasta poistettiin venevalkamavaraus ja kaava-alueita supistettiin rannan puolelta.
- Rakennuspaikkojen rakennusoikeus muutettiin Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksen mukaiseksi.
- M-alueelle lisättiin rakentamista koskeva kielto.
- AO-alueen merkintöjen selitykseen lisättiin seuraavat määräykset:
 - *Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.*
 - *Rakennusten ulkonäköä koskevista merkittävistä muutoksista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.*

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 27 §) ...

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki asettaa ranta-alueiden loma-asutukselle seuraavat erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §). Ranta-alueilla on katsottava, että:

- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon;
- ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

3.33 Puuttuvan yleiskaavan asettamat vaatimukset kaavoitukselle

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

Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §):

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuviin 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 maaseutumaisesta aluetta, johon ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä tai määräyksiä.

3.35 Maanomistajan asettamat tavoitteet

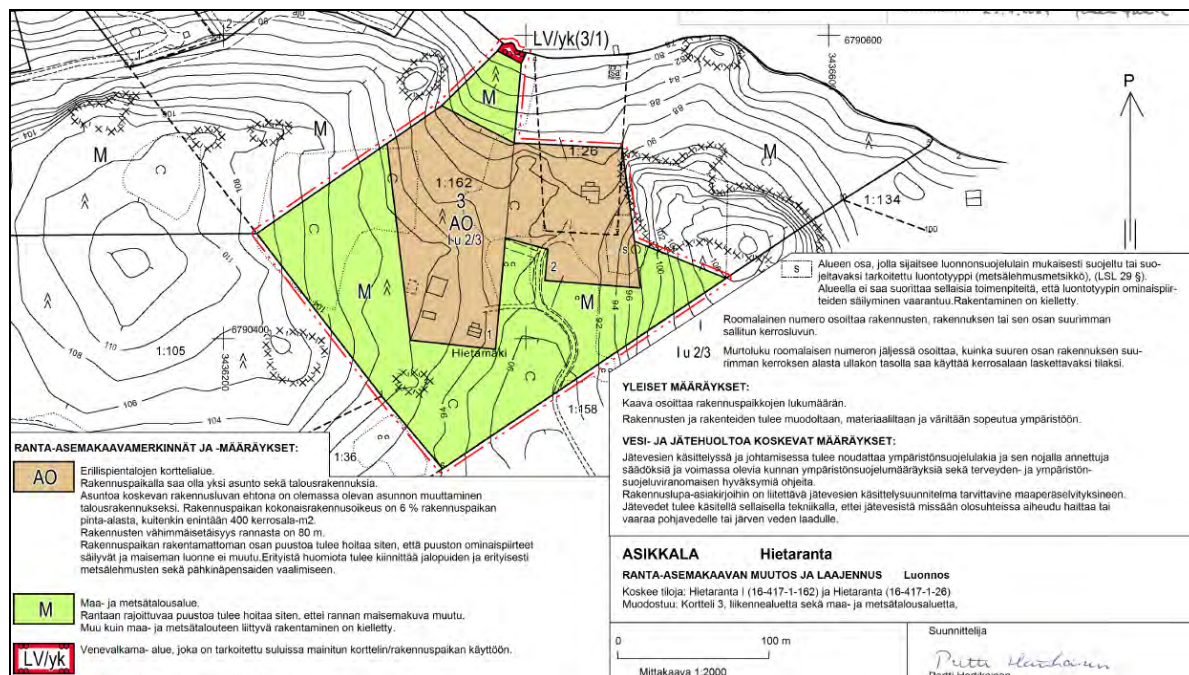
Vanhan tilakeskukseen pihapiiri muodostaa luonnonoloiltaan sekä kulttuuriperinnön kannalta vaalimisen arvoisen kokonaisuuden. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden omakotitalon rakentaminen olemassa olevan pihapiirin viereen rannan ja tilakeskuksen välimaastoon. Viime vuodet asumattomana ollut vanha asuntomökki ja piharakennukset on tarkoitus säilyttää ja muuttaa mökki talousrakennukseksi.

Tilalla 1-26 sijaitseva asumiskelvoton huvila on tarkoitus säilyttää ja muuttaa se työtilaksi tai muuksi talousrakennukseksi. Rakennukseen liittyy perinnearvoa. Tavoitteena on mahdollistaa uuden omakotitalon rakentaminen huvilan viereen sen länsipuolelle.

Rakennuspaikkojen rakennusoikeus määritetään siten, että se on sopusoinnussa valmisteilla oleva Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan kanssa.

3.36 Tutkitut vaihtoehdot

Kaavaluonnos oli nähtävänä 14.9. - 14.10.2022.



Nähtävänä ollut luonnos

Luonnosvaiheen jälkeen rakennuspaikkoja siirrettiin kauemmaksi rannasta, venevalkamavaraus (LV/ylk) poistettiin ja kaavamutosaluetta supistettiin rannan tuntumassa.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoitus

4.11 Voimassa olevan ranta-asemakaavan emätilatarkastelu ja mitoitus

Perustuslain 6 § 1 mom. mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Tähän nojautuen tavanomaisten rantojen suunnittelussa on sovellettu ns. emätilaperiaatetta (aiempi nimitys on kantatilaperiaate). Sen avulla pyritään edistämään tilojen yhdenvertaista kohtelua niissä tilanteissa, kun tiloista on aiemmin muodostettu rakennuspaikkoja. Periaatteen mukaan tilasta sovitun poikkileikkausajankohdan (emätila) jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan tilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi, joka vähennetään mitoitusperusteiden mukaisesta rakennusoikeudesta.

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

Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusoikeus nojautuu emätilatarkasteluun (kantatila-tarkastelu) ja mitoitukseen 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.



Kantakiinteistöt ja muunnetun rantaviivan määrittäminen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa

Kantatila	Kiinteistö	RV_ojottu	Muuntokerroin	RV_muunnettu	Mitoitusluku	Rakennusoik	Käytetty	Jäljellä	Uusia
1:28									
	01640700010026	62	1	62	7	0,4	0,5	-0,1	0
1:28	Yhteensä	62	1	62	7	0,4	0,5	-0,1	0
1:34									
	01640700010161	66	1	66	7	0,5	1	-0,5	0
	01640700010162	503	1	503	7	3,5	0	3,5	3
1:34	YhtHMI	569	2	569	14	4	1	3	3
1:38									
	01640700010036	133	0,63	75	7	0,5	0	0,5	0
1:36	Yhtaenal	133	0,63	75	7	0,5	0	0,5	0
1:37									
	01640700010085	47	1	47	7	0,3	1	-0,7	0
	01640700010086	48	1	48	7	0,3	1	-0,7	0
	01640700010087	49	1	49	7	0,3	1	-0,7	0
	01640700010088	47	1	47	7	0,3	1	-0,7	0
	01640700010089	51	1	51	7	0,4	1	-0,6	0
	01640700010090	46	1	46	7	0,3	1	-0,7	0
	01640700010105	242	1	242	7	1,7	0	1,7	1
1:37	Yhteensä	530	7	530	49	3,6	6	-2,4	1 Siirretty kantatila
Kaikki yhteensä		1294	10,63	1236	77	8,5	7,5	1	4

Voimassa olevan ranta-asemakaavan kantakiinteistökohtainen rakennusoikeuslaskelma

4.12 Kaavan mitoitus ja muutos voimassa olevaan ranta-asemakaavaan

Kaavassa on osoitettu kaksi taustamaston rakennuspaikkaa (AO), jotka molemmat ovat olemassa olevia rakennuspaikkoja.

Tilan 1-26 rakennuspaikkaa (AO) on voimassa olevaan kaavaan nähden siirretty 20 m kauemaksi rannasta sekä laajennettu länteen ja taustamaastoon. Etäisyys rannasta on n. 80 m. Käyttötarkoitus on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen. Rakennuspaikkaa on laajennettu siinä tarkoituksessa, että olemassa oleva vaalimisen arvoinen rakennus voidaan säilyttää ja korvata uudella ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettulla asunnolla. Uusi rakennus sijoittuu samaan pihapiiriin olemassa olevan rakennuksen kanssa. Rannassa sijaitsee voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen sauna (sa), jonka rakennusoikeus on 20 m². Kyseinen alue ei sisälly käsillä olevaan kaavamuutokseen.

Tilan 1-162 rakennuspaikka (AO) muodostuu vanhan tilakeskuksen pihapiiristä, jota on laajennettu rannan suuntaan. Rakennuspaikan etäisyys rannasta on n. 75 m. Tavoitteena on säilyttää vaalimisen arvoinen vanha pihapiiri. Ratkaisu merkitsee 150 m:n etäidellä rannasta sijaitsevan pihapiirin laajentamista rannan suuntaan.

4.13 Kaavan pinta-alan jakaantuminen

Kaava-alueen maapinta-ala on n. 3,8 ha.

Ranta-asemakaavan muutoksen laajennuksen maapinta-ala jakaantuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti (liite 1).

AO	1,8494 ha	48,13 %
M	1,9928 ha	51,87 %
Yhteensä		3,8422 ha

Rakennuspaikkojen koko: 6947 m² ja 11546 m².

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu 2 erillispientalon (AO) rantarakennuspaikkaa.

Rakennuspaikkojen väliin jää kapea M-alue, joka turvaa luontevan kulkuyhteyden molemmille rakennuspaikoille.

Rakennuspaikan rakennusoikeus

Rakennuspaikan rakennusoikeus on Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksen (19.6.2023) mukainen (kohta 2.22).

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m².

Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia sekä paloturvallisuuden salliessa myös savusaunan.

Asuntoa koskevan rakennusluvan ehtona on olemassa olevan asunnon muuttaminen talousrakennukseksi tai rakennuksen purkaminen.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 kerrosala-m².

Rakennuspaikan luonnonmukaisuuden ja maiseman vaaliminen.

Kaava määrää seuraavaa:

- *Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu.*
- *Eriyistä huomiota tulee kiinnittää jalopuiden ja erityisesti metsälehmusten sekä pähkinäpensaiden vaalimiseen.*
- *Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus.*
- *Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.*
- *Rakennusten ulkonäköä koskevista merkittävistä muutoksista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.*

Korttelin 3 itärajalla sijaitseva varttunut lehmusmetsikkö (luontoselvityksen kuvio 7) on suojelu kaavamerkinnällä s, jota koskee seuraava määräys:

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (LSL 29 §). Alueella kasvaa luonnonsuojelun kannalta arvokasta puustoa, metsälehmusmetsää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Rakentaminen on kielletty.

4.22 Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueen ulkopuoliset alueet on osoitettu nykyisen käytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaava määrää seuraavaa:
Rakentaminen on kielletty.

4.3 Kulkuyhteydet

Ajoyhteyksien sijainti on ohjeellinen (ohjeellinen pääsytie). Varaukset sijaitsevat M-alueella.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava

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

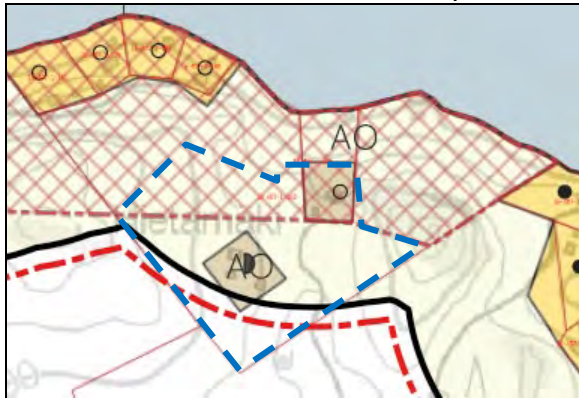
Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa. MRL 39 §:n tarkoittamat yleiskaavan sisältövaatimukset on käsitelty kohdassa 5.8.

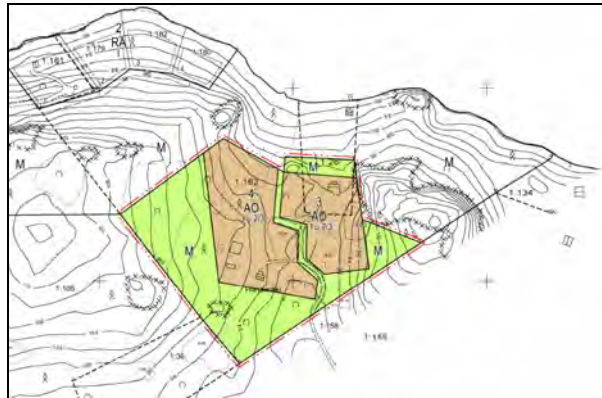
Kaavan sisältö Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnokseen (19.6.2023) nähden:

- Rakennuspaikkojen lukumäärä (2 taustamaaston rakennuspaikkaa) ja käyttötarkoitus (AO) on yleiskaavaluonnoksen mukainen.
- Tilan 1-26 rakennuspaikka (AO) on yleiskaavaluonnokseen ja voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden siirretty 20 m kauemmaksi rannasta (80 m) sekä laajennettu länteen ja taustamaastoon. Rakennuspaikka on laajennettu siinä tarkoituksessa, että olemassa oleva vaalimisen arvoinen rakennus voidaan säilyttää ja korvata uudella ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettulla asunnolla. Uusi rakennus sijoittuu samaan pihapiiriin olemassa olevan rakennuksen kanssa. Ratkaisu toteuttaa yleiskaavan tarkoituksen.
- Tilan 1-162 rakennuspaikka (AO) muodostuu vanhan tilakeskuksen pihapiiristä, jota yleiskaavaluonnokseen nähden on laajennettu rannan suuntaan (75 m rannasta). Tavoitteena on säilyttää vaalimisen arvoinen vanha pihapiiri. Ratkaisu toteuttaa yleiskaavan tarkoituksen taustamaaston rakennuspaikasta eikä kavenna vapaata rantaa.

Seuraavat kuvat havainnollistavat yleiskaavaluonnoksen toteutumista.



Ruotsalaisen yleiskaavaluonnos 19.6.2023.



Hietarannan ranta-asemakaavaehdotus

5.2 Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan, pihapiireihin ja tieverkkoon.

Kaavaratkaisulla vaalitaan rakennettua ympäristöä ja edistetään rakennusten säilyttämistä. Tämä toteutuu luomalla edellytykset täydennysrakentamiselle siten, ettei rakentaminen edellytä vaalittavan rakennuskannan purkamista. Muutos voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden on merkittävä, sillä voimassa olevan ranta-asemakaavan toteuttaminen helposti johtaa rakennuspaikan suppeuden seurauksena vanhan huvilan purkamiseen.

Rakentaminen on suunniteltu alueelle, johon luonto- ja maisemaselvityksen perusteella ei kohdistu muita erityisiä luonnonarvoja tai erityisiä maisema-arvoja kuin kaavassa s-merkinnällä osoitettu alue.

Kaava määrää seuraavaa:

- *Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu.*
- *Erytystä huomiota tulee kiinnittää jalopuiden ja erityisesti metsälehmusten sekä pähkinäpensaiden vaalimiseen.*
- *Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus.*

- *Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.*

Korttelin 3 itärajalta sijaitseva varttunut lehmusmetsikkö (luontoselvityksen kuvio 7) on suojelu kaavamerkinnällä s, jota koskee seuraava määräys:

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (LSL 29 §). Alueella kasvaa luonnonsuojelun kannalta arvokasta puustoa, metsälehmusmetsää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Rakentaminen on kielletty.

5.3 Vesihuolto

Talousveden hankinta hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti rengaskaivosta tai porakaivosta.

Jätevesien käsittelystä kaava määrää seuraavaa:

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja sääddöksiä 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 2.13) perusteella rakennuspaikat sijaitsevat hiekkamoreeni- ja kallio- maa-alueella. Kohdan 2.141 valokuvat sekä seuraavat tilan 1-26 rantarinteen valokuvat osoittavat, että rakennuspaikoilla kasvavan puuston perusteella kallion päällä on harmaavesien maaperäkäsittelyn kannalta suotuisan paksu maakerros. Kallion läheisyys voi tunnetusti vaihdella huomattavasti suppeallakin alueella. Yksityiskohdat selviävät kaavamääräyksen edellyttämän maaperäselvityksen yhteydessä.



Tilan 1-26 alarinteellä kasvaa vankka puusto

5.4 Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta

Kaava-alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä.

Rakentamattoman rannan määrä ei muutu voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

5.5 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Ympärivuotinen asuminen aiheuttaa kunnalle palveluiden hoitoa koskevia velvoitteita mm. koululaiskuljetusten ja vanhusten kotipalveluiden osalta. Etäisyys liikenteellisesti edulliselle Kopsuontielle on 4 km (Keltaniementie – Hietaranta). Melko pitkä etäisyys lisää palveluiden hoitokustannuksia, vaikka Keltaniementien varressa on ennestään ympärivuotista asutusta.

Keltaniementien käytön lisääntyminen pienentää tien käyttäjäkohtaisia ylläpitokustannuksia.

Kunnan suhtautuminen ympärivuotista asumista koskeviin lupahakemuksiin

Kunnanhallitus on säännöllisesti suhtautunut myönteisesti ympärivuotista asumista koskeviin lupahakemuksiin, jotka sijoittuvat taajamien ulkopuolelle. Maaseudulla asumista on kunnassa pidetty kannatettavana ilmiönä, joka vahvistaa kunnan ja maaseudun elinvoimaisuutta.

Tuore esimerkki em. periaatteesta on Hietarannan tuntumassa sijaitsevan Keltaniemen Haaviston selän rannalle 13.2.2023 myönnetty käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamislupa. Kohteen liikenteellinen saavutettavuus on Hietarannan aluetta huonompi. Etäisyys Kopsuontielle (Keltanimentie-Keltalahdentie – Haaviston seläntie) on n. 5,5 km. Päätöstä kunnanhallitus perusteli sijainnin osalta mm. seuraavasti: *”Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen vapaa-ajan asutukseen, ja lähiympäristössä on myös muuta vakituista asumista. Hanke tukee Asikkalan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista ja Keltalahden–Keltaniemen alueen elinvoimaisuutta. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset, ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille edellytysten täytyessä.”*

5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Alueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei siten ole mitoituksen perusteella erityistä merkitystä maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta.

5.7 Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alueen tuntumassa sijaitseva Kopsuontie on yhdystieluokan tie. Tie on kestopäällystetty. Etäisyys kaava-alueelta Kopsuontielle on yksityistietä (Keltaniementie-Hietaranta) pitkin n. 4 km. Keltanimentieltä kaava-alueelle johtava Hietaranta-niminen tie on huonokuntoinen ja vaatii kunnostamista (350 m). Keltaniementien käytön lisääntyminen pienentää tien käyttäjäkohtaisia ylläpitokustannuksia.

5.8 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 kursivilla.*

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Alue sijaitsee yleiseen tieverkkoon ja taajamien palveluihin nähden kohtuullisella etäisyydellä (kohdat 1.1 ja 2.15). Sijaintiin liittyviä puutteita on käsitelty kohdissa 5.5 ja 5.7.

Kaava ei aiheuta muutoksia voimassa olevaan ranta-asemakaavaan ja yleiskaavaluonnokseen nähden.

- 2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
Alueella on valmis tieverkko, sähköistys ja toimivat tietoliikenneyhteydet.
- 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, mutta yhteys Kopsuontieltä (4 km) on epäedullinen ja rajoittaa palveluiden saatavuutta.
Energia- vesi- ja jätehuollon osalta kohdan 1 mukaisesti.*
- 5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
*Ympäristössä ei ole tunnistettavia turvallisuusriskejä.
Terveellisyys, tasapainoinen elinympäristö: Alue sijaitsee olevan asutuksen tuntumassa ja monipuolisessa maaseutu ympäristössä.*
- 6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
Edullinen sijainti Anianpellon palveluihin nähden on omiaan tukemaan näiden palveluiden kehittämistä.
- 7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;
Kaavaan sisältyy tiukat vesiensuojelua koskevat määräykset.
- 8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
Luonnonolojen ja maiseman vaaliminen on käsitelty kohdassa 5.2.
- 9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
*Kaava-alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä.
Kaavalla ei kavenneta rakentamatonta rantaa.*

KARTTAAKO OY



Pertti Hartikainen

dipl. ins.

Liitteet

- 1 Ranta-asemakaavan seurantalomake
- 2 Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine 9.11.2023 luonnosta koskeviin lausuntoihin

Selvitykset

Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitysselvitys 21.12.2021

Muu aineisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.3.2022

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	016 Asikkala	Täyttämispvm	17.11.2023
Kaavan nimi	Hietaranta ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,8422	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,6165
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2257

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,00
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset 2
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,8422	100,0	800	0,02	2,6165	500
A yhteensä	1,8494	48,1	800	0,04	1,5532	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,9928	51,9			1,0633	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,8422	100,0	800	0,02	2,6165	500
A yhteensä	1,8494	48,1	800	0,04	1,5532	500
AP					-0,2962	-300
AO	1,8494	100,0	800	0,04	1,8494	800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,9928	51,9			1,0633	
M	1,9928	100,0			1,0633	
W yhteensä						

Liite 2**ASIKKALA / HIETARANNAN RANTA-ASEMAKAAVA
VASTINE LUONNOSTA KOSKEVIIN LAUSUNTOIHIN**

Ranta-asemakaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 14.9. – 14.10.2022 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Lausuntoihin esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannanottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 LAUSUNNOT**1.1 Hämeen ELY-keskus****1.11 Luonto**

Lausunto

- Suunnittelualueelle on laadittu syksyllä 2021 luontoselvitys, joka antaa hyvän pohjan suunnittelualueen monimuotoisuusarvojen tunnistamiselle ja huomioon ottamiselle kaavoituksen yhteydessä.
- Suunnittelualueen merkittävimmät monimuotoisuusarvot muodostuvat jaloista lehtipuista, joita alueella kasvaa mm. lehmusryhminä ja metsiköinä. Myös pähkinäpensasta ja vaahteraa esiintyy. Näistä merkittävimpien arvojen turvaaminen on otettu huomioon kaavamerkinnällä S ja AO merkintään liittyvällä suunnittelumääräyksellä. ELY-keskus esittää, että näiden arvojen turvaamiseksi kaavassa osoitetaan tarve maisematyölualle.
- S-merkintä koskee mahdollista luonnonsuojelulain 29 §:n mukaista suojeltua luontotyyppiä, lehmusmetsikköä. Koska luontotyyppistä ei ole tehty rajauspäätöstä, ELY-keskus suosittelee, että suunnittelumääräyksen kuvausta täsmennetään esimerkiksi toteamalla, että alueella kasvaa luonnonsuojelun kannalta arvokasta puustoa, metsälehmusmetsää.

Vastine

- Lausunto otetaan huomioon siinä esiteyllä tavalla päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätösehdotus

- AO-alueen merkintöjen selitykseen lisätään seuraava määräys: Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.
- S-merkinnän selitykseen lisätään seuraava teksti: alueella kasvaa luonnonsuojelun kannalta arvokasta puustoa, metsälehmusmetsää.

1.12 Mitoitus ja ranta-asemakaavan sisältövaatimukset

Lausunto

- Vireillä olevassa kaavassa osoitetaan kaksi taustamaaston rakennuspaikkaa (AO), jotka molemmat ovat olemassa olevia rakennuspaikkoja.
- ELY-keskus huomauttaa, että kyseessä olevat rakennuspaikat ovat rantavyöhykkeen ulkopuolella, mutta voimassa olevan ranta-asemakaavan M-alueelle osoitettu saunarakennus ja tilakeskuksen ulottaminen rantaan saakka ja sen yksityiseen käyttöön osoitettu venevalkama käytännössä muodostavat nykytulkin mukaan rantaan tukeutuvat rakennuspaikat. Tämä tarkoittaa, että ne tulee huomioida ranta-asemakaavan mitoituksessa.
- Kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi, kuinka ranta-asemakaavan mukainen, maanomistajien

tasavertaisen kohtelun turvaava mitoitustarkastelu mahdollistaa esitetyt rakennuspaikat.

- Kaavaa laadittaessa on katsottava, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73 §).
- Ranta-asemakaava on tarkoitettu pääosin rannalla sijaitsevan loma-asumisen suunnitteluun (MRL 73 §). Nyt vireillä oleva ranta-asemakaava käsittää vain vakituista asumista. Esitetty kaavaratkaisu myös käytännössä varaa alueen yksityiseen käyttöön.
- Yleiskaavan puuttuessa tulee tehdä yleiskaavallinen tarkastelu (MRL 39 §). Kaavaselostuksessa on esitetty niukka kuvaus yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottamisen osalta.
- Kaavaselostuksessa mm. todetaan, että alueen edullinen sijainti Anianpellon palveluihin nähden on omiaan tukemaan näiden palveluiden kehittämistä. ELY-keskus huomauttaa, että Anianpellon palvelut sijaitsevat liki 20 kilometrin etäisyydellä, eikä kaavamuutosta voida tällöin tosiasiallisesti perustella alueen edullisella sijainnilla.
- Kaavaselostuksessa myös todetaan, että alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on otollinen joukkoliikenteen ja keskitetyn jakeliikenteen järjestämisen kannalta. Tältä osin arviointia on syytä täydentää alueella tosiasiallisesti käytettävissä olevan joukkoliikenteen ja keskitetyn jakeliikenteen osalta.

Vastine

- Päätösehdotuksen mukaan tilan 1-26 rakennuspaikka (AO) siirretään luonnokseen ja voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden 20 m kauemmaksi rannasta. Etäisyys rannasta on n. 80 m. Tilan M-alueella (kaavamuutosalueen ulkopuolella) sijaitseva sauna on voimassa olevan kaavan mukainen. Rantamitoitus ei muutu voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden vaan päinvastoin kevenee sen seurauksena, että rakennuspaikka siirretään kauemmaksi rannasta.
- Tilan 1-162 rakennuspaikka (AO) muodostuu vanhan tilakeskuksen pihapiiristä (etäisyys rannasta 150 m), jota on laajennettu rannan suuntaan. Päätösehdotuksen mukaan rakennuspaikka siirretään luonnokseen nähden n. 15 m kauemmaksi rannasta etäisyydelle 75 m rannasta. Kun kaavasta lisäksi poistetaan luonnoksen mukainen venevalkama-alue (LV), kysymyksessä ei ole rantarakennuspaikka. Ratkaisu ei kavenna rakentamatonta rantaa. Kaavan keskeisenä tavoitteena on säilyttää vaalimisen arvoinen vanha pihapiiri ja mahdollistaa nykyajan vaatimukset täyttävän asuinrakennuksen rakentaminen nykyisen pihapiirin tuntumaan.
- Kaavaratkaisu ei muuta rantamitoitusta eikä lisää rakennuspaikkojen lukumäärää olemassa olevaan tilanteeseen nähden. Ratkaisu ei kavenna rakentamatonta rantaa.
- Lausunnossa on todettu, että ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi (MRL 73§). Arvioitaessa lain sanamuodon (pääasiassa loma-asutuksen) toteutumista, on tarpeen arvioida muutoksen sisältöä alkuperäiseen kaavaan nähden. Alkuperäisessä kaavassa (kaavaselostuksen kohta 2.23) suurin osa rakennuspaikoista on osoitettu loma-asutuskäyttöön ja kaavamuutos koskee voimassa olevassa kaavassa asuinpientaloille (AP) osoitettua rakennuspaikka. Kaavamuutos ei siten ole ristiriidassa MRL 73 §:n tarkoituksen kanssa.
- Kaava-alueen sijainti Anianpellon palveluihin nähden on oleellisesti edullisempi kuin mitä on tilanne pääosalla Ruotsalaisen aluetta. Valtaosalla Ruotsalaisen aluetta asutus tukee erityisesti naapurikunnan kaupallisia palveluita. Kaavaselostuksen arviointi koskee yleiskaavallisesta vaikutusten arvioinnista Asikkalan kunnan kannalta (MRL 39§).
- Kaavan vaikutusten arvioinnissa (kohdat 5.5, 5.7 ja 5.8) on arvioitu alueen sijainnin ja tiestön merkitystä palveluiden hoidon kannalta. Kun otetaan huomioon kaavalla suunnitellut vähäiset muutokset voimassa olevaan kaavaan ja nykytilanteeseen nähden, tarkempi selvitys nykytilanteesta ei ole tarpeellinen (MRL 9§).
- Asikkalan kunnanhallitus on säännönmukaisesti suhtautunut myönteisesti ympärivuotista

asumista koskeviin lupahakemuksiin, jotka sijoittuvat taajamien ulkopuolelle. Maaseudulla asumista on kunnassa pidetty kannatettavana ilmiönä, joka vahvistaa kunnan ja maaseudun elinvoimaisuutta (kaavaselostuksen kohta 5.5).

Päätösehdotus

- Tilan 1-26 rakennuspaikkaa (AO) siirretään luonnokseen ja voimassa olevaan kaavaan nähden 20 m kauemmaksi rannasta ja rakennuspaikkaa laajennetaan taustamaastoon.
- Tilan 1-162 rakennuspaikka (AO) siirretään luonnokseen nähden n. 15 m kauemmaksi rannasta ja rakennuspaikkaa laajennetaan taustamaastoon.
- Tilalta 1-162 poistetaan luonnoksen mukainen venevalkama-alue (LV) ja samalla kaavamuutos- aluetta supistetaan rannan puolelta.
- Rakennuspaikkojen rakennusoikeus korjataan siten, että se on sopusoinnussa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaluonnoksen kanssa. Tämä muutos ei suoranaisesti nojaudu ELY-keskuksen lausuntoon.

1.2 Päijät-Hämeen liitto

Lausunto

- Ei huomautettavaa

1.3 Tekninen lautakunta

Lausunto

- Tontin AO 1 pohjoisreunaa siirretään 80 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Vastine

- Lausunto otetaan huomioon.

Päätösehdotus

- Kohdan 1.12 mukainen.

1.4 Ympäristölautakunta

Lausunto

- Kaavamääräyksissä AO ehtona on, että olemassa oleva asunto muutetaan talousrakennukseksi. Tähän voisi lisätä purkamisen vaihtoehdoksi. Ajan saatossa rakennuksen kunto voi heikentyä ja silloin kaavamääräys rajoittaisi purkamista.
- M-alueella muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on kielletty. Alueella on M- aluetta vain 2,3 ha sekä aiemmassa asemakaavassa rakentaminen ei ole sallittua. Siten kaavassa voisi kieltää M-alueelle rakentamisen tai rakennuspaikan ja -oikeuden voisi osoittaa kaavassa.
- Mikäli venevalkama-alueella on tarkoitus oikeuttaa venetalaan rakentaminen, siihen voisi laittaa oikeuden kaavassa.
- Suojeltu metsälehmusmetsikkö s voisi olla valkoisella pohjalla selkeyden vuoksi.
- Kaavan mukainen uudisrakentaminen on niin vähäistä, ettei siitä oletettavasti aiheudu merkittävää haittaa ympäristölle ja puuston hoitoon on annettu ohjeistusta kaavassa.
- Erityisesti linnustoselvityksen puuttumisen vuoksi tulisi välttää puuston kaatamista lintujen pesintäaikaan muutoin kuin pakottavasta syystä.

Vastine

- Lausunto otetaan pääosin huomioon päätösehdotuksen mukaisesti.
- S-alueen väri määräytyy alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti.
- Puiden kaatamiskieltoon lintujen pesintäaikana ei ole erityistä perustetta kaavan sisällön perusteella. Kysymys on linjaratkaisusta mitä tulee voida soveltaa kaikissa vastaavissa kaavoissa.

Päätösehdotus

- AO-alueen purkamista koskeva kaavamääräys korjataan seuraavan sisältöiseksi: Asuntoa koskevan rakennusluvan ehtona on olemassa olevan asunnon muuttaminen talousrakennukseksi tai rakennuksen purkaminen.
- M-alueeseen lisätään seuraava määräys: Rakentaminen on kielletty.
- LV- varaus poistetaan (kohta 1.12).

1.5 Päijät-Sote

Lausunto

- Vakituiseen asumiseen liittyvässä uudisrakentamisessa tulisi edellyttää varautumista radonhaitan torjuntaan. Tämä on suositeltavaa nostaa esille myös yleisissä kaavamääräyksissä.
- Yleisiin kaavamääräyksiin on suositeltavaa lisätä myös määräys hulevesien käsittelystä ja imeyttämistä, jonka tulisi tapahtua kyseisellä kiinteistöllä. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Vastine

- Kunnan rakennusjärjestyksen 21 § säätää maaperän radonpitoisuuden huomioon otosta. Vastaavaa määräystä ei siten tarvita kaavaan.
- Rakennuspaikat sijaitsevat kaukana rannasta. Hulevedet ovat puhtaita sade- tai sulamisvesiä, joiden käsittelyyn ei ole tarvetta. Vesien johtaminen Ruotsalaisen tapaiseen suureen vesistöön ei aiheuta vesien viivytystarvetta.

1.6 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

1.61 Lausunto /Arkeologinen kulttuuriperintö

- Kaava-alue oli osa Ruotsalaisen rantayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventoinnin tutkimus-alueetta vuonna 2012 (H. Poutiainen 2012: Asikkala, Ruotsalaisen rantayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi). Inventointi perustui silloiseen kaavasunnitelmaan, jossa alueelle ei ollut suunnitteilla uusia rakennuspaikkoja, joten kaavaluonnoksessa mainitut alueen uudet rakennuspaikat tulee vielä tarkastaa. Suunnitelma-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäännöksiä, mutta samoilta korkeuksilta tunnetaan lähistöltä kivikautinen asuinpaikka (Muinaisjäännösrekisterin tunnus Tornieni, nro 16010017).
- Lahden museot käy pyynnöstä virkatyönään tarkastamassa uudet rakennuspaikat suunnitelma-alueelta.
- Kaavaselostuksen luonnoksen kohtaan 2.142, sivulle 12 (Selvitys suunnittelualueen oloista /Muinaisjäännökset) on ed. mainittu inventointi lisättävä. Lisäksi samasta kohdasta on syytä ottaa pois kohta Ote Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä. Kyseessä ei ole selvitys eikä muinaisjäännöstietojen tarkistaminen ko. aineistosta vastaa varsinaista muinaisjäännösselvitystä. Sama koskee selostuksen liitteenä olevaa, 14.3.2022 päivättyä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaa 5, sivulla 4 (Olemassa olevat selvitykset), jossa virheellisesti väitetään

Museoviraston ja Väyläviraston paikkatietoaineistojen katsomisen olevan selvitys. Kyseisestä kohdasta puuttuu myös tieto ed. mainitusta vuoden 2012 inventoinnista.

Vastine

- Maanomistaja on lähettänyt (10/ 2022) lausunnossa mainitun selvityspyynnön Lahden museolle. Selvityksen tuloksista ei ole tietoa, mutta se selvinnee vastuumuseon ehdotusvaiheen lausunnosta.
- Kaavaselostus ja OAS on tarpeen korjata lausunnossa esiteyllä tavalla.

Päätösehdotus

- Kaavaselostus ja OAS korjataan lausunnossa esiteyllä tavalla.

1.62 Lausunto / Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

- Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaaksi inventoituja rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita. Alueella ei ole yleiskaavaa ja maakuntakaavassa alue on maaseutumaista aluetta, johon ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä tai määräyksiä.
- Kaava-alueella olevien tilojen kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää mahdollisten suojelumerkintöjen ja kaavoituksen tueksi. Alueellinen vastuumuseo esittää, että kaavaselostukseen inventoidaan/kuvataan tarkemmin suunnittelualueen rakennuskanta ja sen historia. Selvitys on siis toteutettava asemakaavatyön yhteydessä, jotta kaavan vaikutuksia voidaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta arvioida (MRL 9 §).

Vastine

- Kaavaselostuksessa on selvitetty rakennuspaikkojen muodostumisen historiaa sekä kuvattu rakennukset, niiden kuntoa ja historiaa (kaavaselostuksen kohta 2.141).
- Kaavaratkaisulla vaalitaan rakennettua ympäristöä ja edistetään rakennusten säilyttämistä. Tämä on hoidettu luomalla edellytykset täydennysrakentamiselle siten, ettei rakentaminen edellytä vaalittavan rakennuskannan purkamista. Muutos voimassa olevaan ranta-asetmakaavaan nähden on merkittävä, sillä voimassa olevan ranta-asetmakaavan toteuttaminen helposti johtaa rakennuspaikan suppeuden seurauksena vanhan huvilan purkamiseen.
- 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.
- Kaavalla suunnitellut muutokset eivät aiheuta MRL 9§:n tarkoittamia merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Laaditut selvitykset antavat kaavan laadinnan ja kaavan vaikutusten arvioinnin kannalta riittävän kuvan rakennetun ympäristön olosuhteista.

Päätösehdotus

- AO-aluetta koskeviin kaavamääräyksiin lisätään seuraava määräys: Rakennusten ulkonäköä koskevista merkittävistä muutoksista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.
- Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään mm. em. vastineessa esitettyjen näkökohtien perusteella.

Helsinki 9.11.2023

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.