

ASIKKALAN KUNTA

RUOTSALAISEN RANTAOSAYLEISKAAVA

Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet



Sisällys

1	JOHDANTO	2
2	TAVOITTEET	2
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	2
2.2	VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEET	2
2.3	MAAKUNTAKAAVA	2
2.4	Asikkalan kunnan tavoitteet	3
2.5	Viranomaisten tavoitteet	3
3	MITOITUSPERIAATTEET	3
3.1	Emätilaperiaate	3
3.2	Muunnetturantaviiva	4
3.3	Mitoitusvyöhykkeet	5
3.3.1	Rakennusoikeuden muodostuminen	6
3.4	Tarkentavia periaatteita	7
4	YHTEYSTIEDOT	8

Kansikuva: Päijänteen kansallispuisto, Neitsaaren itäosasta pohjoiseen

LIITTEET

1. Mitoitusvyöhykkeet

1 JOHDANTO

Tämän asiakirjan tarkoituksena on esittää tavoitteet ja mitoitusperiaatteet Ruotsalaisen rantaosayleiskaavalle. Asiakirja luo pohjan koko kaavoitustyölle. Kaava on hyväksytty aiemmin kaksi kertaa (2012 ja 2017) ja molemmilla kerroilla kaava on kaatunut oikeuskäsittelyssä pääasiassa mitoitusperiaatteiden ja selvitysten välisiin ristiriitoihin.

2 TAVOITTEET

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavoitusta. Tavoitteena on laatia kaava laillisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetaan rantayleiskaavalle seuraavia sisältövaatimuksia:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (MRL 39 §)

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

Edellä 2 momentissa 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.

Lisäksi laadittaessa yleiskaavaa ranta-alueelle tulee ottaa huomioon seuraavat sisältövaatimukset (MRL 73 §)

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

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

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

2.2 VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT:t on kirjattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

2.3 MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Kaava on saanut lainvoiman 14.5.2019. Päijät-Hämeen maakuntakaava löytyy tarkemmin osoitteesta [maakuntaliiton verkkosivuilta](#). Kaavassa huomioidaan maakuntakaavassa esitetyt tavoitteet.

2.4 Asikkalan kunnan tavoitteet

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena rantaosayleiskaavana, joka mahdollista kaavassa osoitetun rakennuspaikan rakentamisen suoraan rakennusluvalla ilman poikkeamislupaa (MRL 72 §). Kaavalla osoitetaan tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärä sekä likimääräinen sijoittuminen kaavoitettavan alueen ranta-alueella (150 – 200 m rantavyöhyke). Rakennuspaikkojen tilakohtainen lukumäärä perustuu emätilaperusteiseen mitoituslaskelmaan, jolla pyritään maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, luonto- ja maisema-arvojen turvaamiseen sekä riittäviin vapaana säilyviin virkistyskäyttöön soveltuviin ranta-alueisiin. Lisäksi ympäristö- ja virkistystekijät huomioidaan uusien rakennuspaikkojen sijoittamisessa.

Kaavalla tullaan ratkaisemaan rantavyöhykkeellä ne alueet, jonne on mahdollista rakentaa ja alueet, jotka jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

Ranta-alueiden maisema-, luonto-, ja kulttuuriympäristöarvot huomioidaan kaavoitustyössä.

Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan sekä yksityistä että yleistä etua ja emätilatarkastelulla turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kaava laaditaan siten, että se saa lainvoiman.

2.5 Viranomaisten tavoitteet

3 MITOITUSPERIAATTEET

Mitoitusperiaatteilla määritetään suunnittelu- ja laskentaperiaatteet, jolla kaavaan osoitettavat uudet rakennuspaikat jaetaan tiloittain. Tavoitteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä ympäristö- ja virkistysarvojen turvaaminen ([MRL 73 §](#)). Ensimmäinen tavoitteista tulee Perustuslaista ja toinen Maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL). MRL ohjaa kaavan sisältöä ja prosessia myös muilta osin.

Mitoitusperiaatteet pohjautuvat Asikkalan kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteisiin huomioiden Ruotsalaisen alueen erityispiirteet. Näitä erityispiirteitä on tuotu esiin Ruotsalaisen rantayleiskaavaa varten laadituissa selvityksissä. Näistä oleellisin on vuonna 2022 laaditun luonto- ja maisemaselvityksen maisemaekologinen luokitus.

Päijänteen rantayleiskaavan laatimisen jälkeen on tietyt juridiset periaatteet tarkentuneet oikeuskäytännön perusteella ja näitä asioita ei voida sellaisenaan soveltaa Ruotsalaisen rantayleiskaavassa. Esimerkiksi palstoitus suunnitelmien mukaisia rakennuspaikkoja ei voida pitää oikeutuksena rakennusoikeudelle.

Heinolan kaupungin alueelle laaditussa Ruotsalaisen rantayleiskaavassa on päädytty käyttämään Asikkalan Päijänteen alueesta poikkeavia mitoitusperiaatteita. Oleellisimpina näistä ovat a) muunnetun rantaviivan määräys, joka Asikkalassa tuottaa hieman enemmän rakennusoikeutta sekä b) Heinolassa emätilaselvityksen leikkausajankohtana käytettiin vuotta 1959 ja c) Heinolan alueella käytettiin vain kahta mitoitusvyöhykettä, jotka olivat 3 ja 6 rakennuspaikkaa / muunnettun rantaviivakilometri.

3.1 Emätilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi huomioidaan ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkotujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi. Yleiskaavan mukainen kokonaismitoitus lasketaan emätiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emätilaa kohti. Emätilatarkastelun leikkausajankohtana käytetään rantakaavasäännösten voimaantuloa, joka on 15.10.1969. Emätiloittainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken vuoden 2021 vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan. Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan

- rakennettu vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikka
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka tai erillinen sauna
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikan, rakennettu rakennuspaikka johonkin muuhun käyttötarkoitukseen kuten
- palvelutoimintaan, teollisuuteen, venekerholle tms.
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeamislupa,
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa ja
- rakentamaton ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka.

Osayleiskaavassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maaomistajan tilalta toiselle on mahdollista, mikäli luonto- ja virkistysarvot voidaan turvata. Toisaalta näiden arvojen turvaamiseksi rakennuspaikkoja voi olla välttämätöntä siirtää. Mikäli tila on jaettu vuoden 1969 jälkeen suurempiin osiin, jaetaan emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus lohkotilojen kesken jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän mukaisesti

Päijänteen rantayleiskaava periaatteita on lisäksi täsmennetty seuraavasti: Jos emätila on jaettu melko suuriin tilakokonaisuuksiin vuoden 1969 jälkeen ja nämä osat ovat käyttäneet rakennusoikeutta erittäin epätasaisesti, tutkitaan kunkin tilakokonaisuuden rakennusoikeutta tarvittaessa erikseen.

3.2 Muunnetturantaviiva

Rantarakennusoikeus muodostuu kunkin tilan muunnetun rantaviivan pituudesta. Muunnetun rantaviivan määrittämiseksi rantaviiva aluksi pyöristetään kapeiden niemien ja lahtien kohdalla siten, että rantaviiva vastaa todellista käytettävissä olevaa rantaviivaa (oijotturantaviiva). Lopullinen muunnettu rantaviiva lasketaan karttarantaviivan pituuden sekä rantaviivan muodon ja etäisyyksien perusteella. Koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan, kapean niemien tai lahden rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveiden lahtien ja niemien rannalle. Kuitenkin kapeissa, alle 50m leveissä niemissä huomioidaan vähintään niemien kanta rantaviivana. Muunnetun rantaviivan määrittämisessä noudatetaan Asikkalan kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan muuntotapaa:

Niemet/kannakset

- alle 50 m leveiden niemien osalta otetaan huomioon vain niemien kantaosa
- 50 m - 100 m leveiden niemien ja kannasten osalta rantaviivan pituudesta otetaan huomioon 60 % (50)
- 100 m - 150 m leveiden niemien ja kannasten osalta rantaviivan pituudesta otetaan huomioon 80 % (75)

Salmet/lahdet

- 30 m - 100 m leveiden salmien ja lahtien osalta otetaan rantaviivan pituudesta huomioon 60 % (25)
- 100 m - 150 m leveiden salmien ja lahtien osalta otetaan rantaviivan pituudesta huomioon 80 % (50)

Muuntotapa poikkeaa mm. Heinolan Ruotsalaisen alueen rantayleiskaavasta sekä hyvin yleisesti käytetystä Etelä-Savon maakuntaliiton muuntotavasta siten, että rakennusoikeutta muodostuu erityisesti salmissa ja lahdissa enemmän. Suluissa on esitetty Heinolan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa käytetyt muuntokertoimet. Etelä-Savon maakuntaliiton mallissa käytetään 200 metriin saakka kerrointa 0,5 sekä 300 metriin saakka kerrointa 0,7.

Lisäksi huomioidaan erikseen täysin rakennuskelvottomat rantaosuudet. Tällaisia ovat yli 20 m leveät erityisen alavat ja pehmeät rannat, joilla rakentaminen vaatisi rannan merkittävää muokkaamista. Näiltä ei muodostu rantarakennusoikeutta.

3.3 Mitoitusvyöhykkeet

Oikeuskäytäntö on osoittanut, että oikeusvaikutteisten rantayleiskaavojen uusien rakennuspaikkojen määrän tulee perustua ympäristöarvot huomioivaan vyöhykejako (KHO 2013:91). Vyöhykejaon avulla määritetään, kuinka tiivistä rakentamista ominaisuuksiltaan erilaisille alueille kaavalla tullaan ohjaamaan. Vyöhykejaon tarkoituksena on huomioida maanomistajien tasapuolinen kohtelu siten, että vallitsevat ympäristöarvot tulevat huomioituksi, rakentaminen ei rasita kohtuuttomasti ja vapaata virkistyskäyttöön soveltuvaa rantaa jää riittävästi.

Mitoitusvyöhykkeet kertovat montako rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri (rp/mrvkm) (mitoitusluku) rakentamista laskennallisesti kullekin vyöhykkeelle mitoitetaan.

Päijänteen rantayleiskaavan raja-arvoja mitoitussyöhykkeiden määrittämiseksi Ruotsalaisen rantayleiskaavaan:

- Vaihteluväli 3 – 7 rp/mrvkm välillä
- Mitoitus on lähtökohtaisesti 7, ellei alueella ole erityisiä ympäristöarvoja, jotka alentavat mitoitusta
- Tietömissä saarissa mitoitus on lähtökohtaisesti 4 tai vähemmän
- Alle hehtaarin saarista ei muodostu rakennusoikeutta.

Ruotsalaisen ranta-alueet eivät merkittävästi poikkea Päijänteen ranta-alueista, joten edellä mainittuja raja-arvoja voidaan pitää lähtökohtina. Korkeahkoa 7 rp/mrvkm mitoitusta pidetään perusteltuna Kymijoen hyvän veden vaihtuvuuden alueilla ja avoimilla selkävesillä. Erään poikkeukset muodostavat mm. pitkät kapeat vuonomaiset lahdet, joita Ruotsalaisen alueella on runsaasti.

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

- Pelkät ympäristöarvot eivät voi määrittää aluetta sellaiseksi, että rantarakennusoikeutta ei muodostu lainkaan, jotta turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu (Luokka 1). Ts. luokan 1 alueilla mitoitusta vain pienennetään.
- Mitoitusvyöhykkeiden tulisi olla luonteeltaan laaja-alaisempia aluekokonaisuuksia, joten luokituksen pienialaisimpia kohteita yleistetään tarvittaessa. Yksittäiset pienialaiset arvokohteet huomioidaan rakentamisen sijoittelussa.
- Maisemaekologisessa luokituksessa tiiviisti rakennettuja maisemallisesti arvokkaita jyrkkiä kalliioisia rantoja pidettiin menetettyinä maisema-arvoina. Mitoitusvyöhykkeiden määrittelyssä nämä huomioidaan alentamalla mitoitusta myös näillä alueilla.
- Maisemaekologisessa luokituksessa ei ole huomioitu kokonaisuudessaan vuonna 2008 ja 2016 laadittujen luonto- ja lajistoselvitysten tuloksia. Nämä on huomioitu mitoituspäätöksissä erikseen.
- Alueelle sijoittuvat laajat rakennetun kulttuurihistorian alueet huomioidaan kokonaisuuksina tunnistaen ne alueet, joilla mitoitusta on tarpeen mahdollisesti alentaa.

Lisäksi on oleellista huomioida, että KHO:n linjausten mukaan mitoitusluku ei itsessään vielä kerro rakentamisen sopivasta tiheydestä riittävästi, vaan tulee myös huomioida muunnetun rantaviivan määrittystapa. Päijänteellä sovellettu muunnetun rantaviivan määrittystapa tuottaa erityisesti kapeikoissa ja niemissä enemmän rakennusoikeutta kuin esim. yleisemmin sovellettu Etelä-Savon malli tai Heinolan Ruotsalaisen rantayleiskaavassa sovellettu malli. Tämän johdosta mitoitusta on alennettu tällaisilla alueilla, jotta rakennusoikeutta ei muodostu liikaa sellaisille alueille, joille niin suuri rakentamisen määrä ei sovellu.

Mitoitusvyöhykkeet määrittävät millä alueilla mitoitus 7 ei ole mahdollista käyttää. Esimerkiksi Ruotsalaisen alueella ominaiset pitkät kapeat vuonomaiset lahdet ovat alueita, joilla mitoitus on alennettu. Lisäksi alueen jyrkät rannat, kallioisuus, matalat lahdet sekä näiden läheisyyteen sijoittuvat muut ympäristöarvot (Linnusto, Viitasammakot yms.) alentavat mitoitusarvoa. Lisäksi saarten ja vesistöjen koko ovat oikeuskäytännön valossa olleet tekijöitä, joilla mitoitus tulee alentaa.

Mitoitusluku (rp/mrvkm)	Vyöhykkeen kuvaus ja peruste mitoitukselle
0	Alle 1 hehtaarin kokoiset saaret ja lammet
3	Erityisenherkät aluekokonaisuudet, joilla rakentaminen aiheuttaa luonnonympäristöön / rantamaisemaan haitallisia vaikutuksia <ul style="list-style-type: none"> - Maisemaekologisen luokituksen luokan 1 laajemmat aluekokonaisuudet. Näitä ovat luonnonsuojelualueet mm. jyrkät, melko avoimet rantaosuudet, joilla kalliokasvillisuuden vuoksi on heikko kulutuskestävyys ja rakentaminen on vaikeaa sijoittaa riittävän etäälle rantaviivasta (esim. Virtovuoren ympäristö) - Lisäksi kaikki 1 – 3 hehtaarin kokoiset saaret ja vesistöt
4	- Tietämät saaret ja alle 10 ha vesistöt
5,5	Kohtalaisen sietokyvyn alueet ja sulkeutuneet virtaamattomat veisaluet: <ul style="list-style-type: none"> - Pääosin maisemaekologisen luokituksen 2 alueet sekä pienialaisemmat luokan 1 alueet ympäristöineen sekä ominaisuuksiltaan sellaiset rannat, joilla rakentamisen maisema- ja ympäristöhaitta on tavanomaista suurempi mm. alueet, joilla Päijänteen muunnetun rantaviivan määräys ei yksinään leikkaa rakennusoikeutta riittävästi (Suluissa joitakin esimerkkejä): <ul style="list-style-type: none"> o rantaviivan tuntuman jyrkät rannat yhdistettynä kallioympäristöihin niemikkeissä ja näiden lähiympäristön lahdissa (Huonpohjanvuori, Kotkanniemi) o Pitkät kapeat vuonomaiset lahdet (Ryytlahti, Ruokosalmenpohja, Alasenlahti) o Kapeikkoympäristöt, joiden tuntumassa on ympäristöarvoja tai maastonmuodot/kallioisuus aiheuttaa erityistä huomioitavaa (Kasiniemi, Rutalahti, Peltomaanvuori, Niinivuori, Sirkkulahti) o Lajistollisia arvoja omaavat matalat lahdelmat lähiympäristöineen, joilla rantarakentaminen mahdollisesti heikentää lajin elinoloja esim. ruoppaustarpeiden osalta (Taipaleenlahti, Hannunlahti) o Yli 10 hehtaarin saaret, joilla tieyhteys sekä yli 10 ha järvet ja matalahkot erilliset lahdet (Salmenlaukunpohja, Matalanpohja, Varaslahti, Keltahti). - Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta herkäät alueet <ul style="list-style-type: none"> o Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisema-alueen sekä maakunnallisten maisema-alueiden herkimät osat rantarakentamisen näkökulmasta (Kalkkisten sillan ja Kalkkistenkosken ympäristö) sekä näille alueille sijoittuvat rannat, joiden ympäristössä sekoittuvat pienialaiset ympäristöarvot sekä kapeat niemet (Ristikallio, Peltoniemi ympäristö)
7	Tavanomaiset Kymijoen hyvän veden vaihtuvuuden-alueet sekä avointen selkävesien rannat, joiden rakennettavuuden sietokyky on hyvä.

3.3.1 Rakennusoikeuden muodostuminen

Kunkin tilan rantarakennusoikeus lasketaan kertomalla tilan muunnetun rantaviivan pituus mitoitusluvulla. Tämän lisäksi huomioidaan emätilaselvityksen mukainen käytetty rantarakennusoikeus, joka lasketaan emätilakohtaisesti. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus (rakennuspaikkojen lukumäärä) osoittaa kuinka monta rakennuspaikkaa emätilalle voidaan osoittaa. Mikäli emätila on jaettu tiloiksi isompiin osiin, jaetaan jäljellä oleva rakennuspaikkojen määrä nykyisille tiloille niiden jäljellä olevan rakennusoikeuden suhteessa.

3.4 Tarkentavia periaatteita

Jokaisella rakentamattomalla emätilalla, joka täyttää alla esitetyt kriteerit, on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan.

- alue soveltuu hyvin rakentamiseen ja maisemaan
- rakennukset on mahdollista sijoittaa määräysten mukaisesti
- tieyhteyden rakentaminen ei vaadi merkittäviä maanmuokkaustoimia
- tilalla on yli 50 m rakentamiseen soveltuvaa rantaviivaa
- tilan koko yli 1000 m²
- ei erityisiä luontoarvoja
- jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaa

Edellä mainittuja mitoitusperusteita noudatetaan, jos omistusyksikön koko rakennusoikeus osoitetaan omarantaisina rakennuspaikkoina. Jos rakennusoikeutta sijoitetaan yhteisranta-alueena, lomakylämäisenä rakentamisena, voidaan em. mitoitusperusteista poiketa. Rantaan rajoittumaton lähimmillään yli 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta osoitettu rakennuspaikka kuluttaa rakennusoikeutta lähtökohtaisesti 0,5 rakennuspaikkaa. Tällöin huomioidaan kuitenkin tapauskohtaisesti rannan peitteisyys ja maastonmuodot.

Erillinen rantasauna kuluttaa rakennusoikeutta 0,5 rakennuspaikkaa.

Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 150-200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. Tässä yleiskaavassa rantavyöhykkeestä sekä edellä mainitusta ranta-alueesta käytetään yhteisnimitystä ranta-alue ja sen leveys on keskimäärin 200 m. Kaava-alueen laajuudeksi määritetään ranta-alue eikä tämän ulkopuolisia alueita oteta mukaan kaavaan, ellei ne kytkeydy alueeseen.

4 YHTEYSTIEDOT

Asikkalan kunta

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

Rusthollintie 2
17200 Vääksy

Kotisivut:
www.plandisain.fi/ryk-ruot

Konsultti

PlanDisain Oy
Markus Hytönen
markus.hytönen@plandisain.fi
puh. 040 721 7527
www.plandisain.fi