

#1060  
19.11.2024

PlanDisain

# ASIKKALAN KUNTA

## RUOTSALAISEN RANTAOSAYLEISKAAVA

### Vastaukset kaavaehdotuksen lausuntoihin

**Alustava käsittely viranomaisten kanssa**

## Sisälllys

1	JOHDANTO .....	2
2	MITOITUS JA VAPAAT RANNAT .....	3
3	RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSOIKEUS .....	4
4	KULTTUURIYMPÄRISTÖ .....	4
	Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
	Arkeologinen kulttuuriperintö .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
5	LUONTO JA MAISEMA.....	7
6	LIIKENNE.....	9
7	ILMASTO .....	9
8	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	10
9	MUUTA .....	10

## 1 JOHDANTO

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.9. – 18.10.2024. Kaavaehdotuksesta antoi lausuntonsa seuraavat tahot

1. Hämeen ELY-keskus (ELY) - 18.10.2024
2. Päijät-Hämeen Liitto (PHL)- 14.10.2024
3. Lahden museot (MUSEO) – 17.10.2024
4. Väylävirasto (VÄYLÄ) - 14.10.2024 (ei huomautettavaa)
5. Heinolan kaupunki (HEIN) - 14.10.2024 (ei huomautettavaa)
6. Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys, Asikkalan luonnonystävät, Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys (LUONTO) - 17.10.2024
7. Asikkalan kunta - ympäristölautakunta (YLTK) - 8.10.2024
8. Asikkalan kunta – tekninen lautakunta (TLTK) - 24.9.2024 (ei huomautettavaa)

Lausunnonantajina käsitellään myös edellä kuvatut yhdistykset. Kaavoittajan vastineet on jäsennetty alle aiheko-konaisuuksittain. Kunkin otsikon jälkeen on lyhenne tahoista, joille vastineessa on vastattu. Lausunnonantajien lyhenteet on esitetty yllä.

## 2 MITOITUS JA VAPAAT RANNAT

Kaavaselostukseen täsmennetään vapaiden rantojen osuutta ja sijaintia ennen yleiskaavaa sekä yleiskaavan toteutumisen jälkeen. Kaavaehdotuksen mukainen karkeahko kartta, jossa vapaat rannat oli esitetty, antoi osittain virheellisen kuvan vapaaksi jäävistä rannoista. Tämä johtui siitä, että kartan esitysmittakaava oli niin pieni. Leveä viiva alle 50 m pituisilla osuuksilla antoi vaikutelman siitä, että vapaata rantaa olisi enemmän. Lisäksi menetelmä, jossa rantaa varasi 60 metrin vyöhyke kaavan osoitetun rakennuspaikkasymbolin keskipisteestä, johti joissain paikoin harhaan. Karttaa muutetaan siten, että vapaata rantaa on siellä missä kaavanmukainen rakentamiseen varattu alue (A tai R -alkuinen -merkintä) ei ulotu rantaan (LUONTO).

Kaavaselostuksessa tuodaan tarkemmin esiin ne rantaosuudet, joissa kaavaratkaisu vähentää vapaata rantaa sekä arvioidaan tämän vaikutuksesta vapaan yhtenäisen rannan riittävyttä. (ELY, LUONTO).

Kaava-alue on jo lähtötilanteessa tiiviisti rakennettu. Esim. Hopeaselän lounaisrannan osalta vapaanyhtenäisen rannan riittävyteen ei voida kaavalla vaikuttaa, sillä alue on jo täyteen rakennettu. Alueelle on osoitettu vain yksi uusi rakennuspaikka. Tämäkin sijoittuu rakennettujen rakennuspaikkojen väliin, joten sillä ei ole merkitystä vapaan yhtenäisen rannan kannalta. (ELY, LUONTO).

Alueelle jää edelleen merkittäviä yhtenäisen vapaanrannan alueita, kuten kaavaselostuksessa on tuotu esiin. Suivan - Rantalanniemen lähistöllä Rampsinvuoren tuntumassa on yli 1 km:n pituinen rantaviiva. Rantalanniemi muuttuu selkeimmin nykytilanteeseen nähden, sillä rakennusoikeutta on muodostunut samalta tilalta myös Korkeasaaresta, jonne rakennuspaikkoja ei ole haluttu virkistysarvojen johdosta osoittaa. Huomionarvoista on muutoinkin se, että saariin jää merkittävä määrä rakentamatonta rantaa ja täysin rakentamattomia saaria. Kaavaratkaisussa on turvattu vapaan yhtenäisen rannan riittävyys siltä osin kuin se nykyinen rakentamistilanne huomioiden on mahdollista (ELY, LUONTO).

Kunnilla on mahdollisuus laatia toisistaan poikkeavia mitoitusperiaatteita. Tämä tulee kuitenkin tapahtua juridisten reunaehdojen puitteissa. Näin ollen kuntarajan eripuolilla voi muodostua rakennusoikeutta erilaisin perustein. (LUONTO).

Laajojen maisema-alueiden osalta mitoitusta laskettiin suhteessa kaavaluonnokseen Kalkkisten kylän ja Kalkkisten kanavan välisellä alueella siten, että se on korkeintaan 5,5. Kaavaluonnoksessa mitoitus oli osalla tätä aluetta 7. (ELY).

Alkuperäisistä ranta-asemakaavoista ei ole mitoituksellista dokumentaatiota, joten ei voida varmistua siitä mihin niiden rakennuspaikkojen lukumäärä on perustunut. Kaava-alueen sisään jäävien ranta-asemakaavojen mitoitusta on kuitenkin tutkittu ja kaavassa on arvioitu kokonaisvaikutukset ranta-asemakaavojen ja yleiskaavojen toteutumisen jälkeen. Lisäksi yleiskaavakartalla on esitetty kaikki ranta-asemakaavojen mukaiset rakennuspaikat, jolloin kokonaisuus kaikkien rakennuspaikkojen osalta hahmottuu kaavakartalta. Alueella on kaksi ranta-asemakaavaa, joissa vuoden 1969 mukainen emätilajako ulottuu ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle ja nyt käsillä olevalle kaava-alueelle. Nämä kaksi ranta-asemakaavaa ovat (ELY).

- Venäjänniemen ranta-asemakaava
- Pieni osa (noin 100 m) Tornion niemen ranta-asemakaavaa Niemenkallion alueella.

Siltä osin kuin emätila ulottuu ranta-asemakaavoitetulle alueelle, niin tältä alueelta ei muodostu rakennusoikeutta, eikä rakennusoikeutta myöskään kulu. Niemenkallion alueella tällä asialla ei ole merkitystä. Venäjän niemen alueella uusia rakennuspaikkoja muodostuisi yksi vähemmän, mikäli ranta-asemakaava-alue muodostaisi ja kuluttaisi rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavat päädyttiin selvyyden vuoksi myös rajamaan yleiskaava-alueen ulkopuolelle. (ELY).

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on huomioitu, että erillinen sauna varaa yhden rakennuspaikan verran rantaviivaa eikä tämä alue ole yleisessä virkistyskäytössä. Tämän ei katsota kuitenkaan määrittävän sitä, että erillinen sauna ei voisi kuluttaa laskennallista rantarakennusoikeutta 0,5 rakennuspaikkaa. Kaavaan osoitettuja saunoja on 15 kpl ja ne ovat kaikki rakennettuja. Ympäristön kannalta on parempi, että näille usein herkillä

paikoille ei ole mahdollista rakentaa saunan lisäksi erillistä päärakennusta ja talousrakennuksia. Kaavaan on merkitty erillinen sauna käytännössä niissä tilanteissa, joissa sauna ei ole osa rakennuspaikan pihapiiriä. (ELY).

Lälin länsirannalla olevan tilan 16-413-2-80 lupatilanne tarkistetaan ja tilalle osoitetaan tarvittaessa rakennuspaikka. (ELY).

RM-alueita on osoitettu kaavaan maanomistajien esittämien toiveiden sekä alueen soveltuvuuden perusteella. Mikäli tilalla on ollut jäljellä olevaa rakennusoikeutta ja maanomistaja on esittänyt RM-aluetta, niin RM-alue on kuluttanut rakennusoikeutta yhden rantarakennuspaikan. Nämä täsmennetään kaavaselistukseen. Venäjänniemen osalta RM ja RA-alueiden sijaintia arvioidaan uudelleen. (ELY).

### 3 RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSOIKEUS

Kaavaselistuksessa on tuotu esiin nykyisten rakennuspaikkojen rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta:

- tämänhetkisessä rakentamistilanteessa
- rakennusjärjestyksen salliman lisärakentamisen osalta ilman, että kaavaa laadittaisiin
- kaavan salliman lisärakentamisen osalta

Kaava rajoittaa enimmäisrakennusoikeutta pienemmäksi kuin nykytilanne eli tilanne, jonka rakennusjärjestys mahdollistaa. Nyt kaavalla annetaan ehdoton enimmäisrakennusoikeus, joka on riippuvainen alueen herkkyydestä. Pienimmällään enimmäisrakennusoikeus on 80 k-m<sup>2</sup>. Huonopohjanvuoren ympäristössä rakennuspaikat ovat pieniä ja 6 % tehokkuus leikkaa rakennusoikeutta tavanomaisella RA-rakennuspaikallakin siten, että se ei nouse tarpeettoman suureksi. Keskimäärin tällä alueella rakennuspaikkojen rakennusoikeus on alle 200 k-m<sup>2</sup>. Tiiveimmillä alueilla noin 100 k-m<sup>2</sup>. (ELY).

Ranta-alueiden rakennuspaikan vierasmajan kerrospinta-alan vaatimus (30 k-m<sup>2</sup>) poistetaan. Poistamista perustellaan sillä, että rakennuspaikan kerrosalan sallieessa voi olla tarve suuremmille vierasmajoille, mikäli maisemasta ja ympäristöstä ei muuta johdu. Lisäksi vierasmajan tulee olla päärakennukseen nähden alisteinen. Uuteen rakennusjärjestysluonnokseen ei ole ehdotettu vierasmajalle enimmäiskerrosalaa ja kaavamerkinän ehdotetaan tältä osin olevan yhdenmukainen uuden rakennusjärjestyksen kanssa. (YLTK).

## 4 KULTTUURIYMPÄRISTÖ

### 4.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavaselistukseen tarkennetaan /s -merkinnän osalta millä tavoin arvoja on tarkoitus vaalia uudisrakentamisen korttelialueilla. (ELY).

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta laadittu selvitys antaa riittävästi tietoa alueen arvokohteista, jotta kaavan aiheuttamat merkittävät vaikutukset voidaan arvioida. Se, että selvittäminen jää osittain rakennuslupavaiheeseen ei vaikuta merkittävästi maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Käytännössä selvitykseksi riittää lähes aina kuva ja maanomistajan lyhyt kuvaus kohteesta. (ELY).

/s -merkinnän määräystä pidetään tarkoituksenmukaisena, sillä kohteita on osoitettu hyvin erityyppisille alueille. Kyseistä merkintää osoitettu sr / ku -kohteiden lähiympäristöön. /s -merkinnän tarkoitus on siis turvata se, että sr / ku kohteiden lähiympäristöön tulee rakentamista, joka huomioi sr / ku -kohteiden olemassa olon. (ELY).

Huonopohjanvuoren - Kotkaniemen välinen alue on kaava-alueen tiiveimmin rakennettuja alueita. Alueen rakentamistiheys 2 km matkalla on noin 24 rakennuspaikkaa / muunnetturantaviivakilometri. Käytännössä tämän alueen osalta kaavassa todetaan nykyinen rakentamistilanne ja näin ollen RA-alueesta tulee laaja. Alueen rakennuspaikat ovat pääasiassa melko pieniä eikä RA-alue ulotu etäälle rannasta. Tällöin rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta ja on kyseisellä alueella keskimäärin alle 200 k-m<sup>2</sup>. Usealla rakennuspaikalla noin 100 k-m<sup>2</sup>. Käytännössä kaava ei muuta alueen nykytilannetta, sillä ilman kaavaa alueella on rakennusjärjestyksen mukaan ainakin samat rakentamisen mahdollisuudet. Suuremmilla rakennuspaikoilla

jopa suuremmat, sillä rakennusjärjestyksessä ei ole enimmäisleikkuria. Kaavan myötä enimmäisrakennusoikeus on joko 400, 250 tai 180 km<sup>2</sup>. /k -merkinnän määräys muutetaan muotoon (MUSEO):

*"Alueen jyrkkäpiirteeseen maastoon sijoittuu vanhaa omaleimaista huvilarakentamista. Rakennuspaikoilla voidaan poiketa vähimmäisetäisyysistä, mikäli rakentaminen soveltuu maisemaan ja tukee alueen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä. Vesistöille näkyvät maaperänmuokkaustoimet ovat kiellettyjä."*

Kalkkisten kanavan osalta kaavamerkintöjä täsmennetään (MUSEO).

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen tekijät on tuotu esiin raportin lopussa. Inkerinniemen kuten muidenkin kohteiden osalta tiedot on koonnut Markus Hytönen. Inkerinniemen osalta suojelumerkintää on pohdittu yhdessä vastuumuseon Lauri Miettisen kanssa. Rakennuksen kuntoa ja tätä kautta suojelumerkinnän tarkoituksen mukaisuutta on arvioitu raportin kuvien perusteella. Rakennuksessa on päällisin puolin tarkasteltuna vesivaurioita eikä rakennusta ole käytetty lähivuosina. (MUSEO).

k -merkinnän kaavamääräys muutetaan muotoon (MUSEO):

*"Mahdollinen rakennusperintökohde*

*Kohteen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää yhteistyössä museoviranomaisen kanssa ennen kohteeseen kohdistuvia merkittäviä muutostöitä."*

sr ja ku -kohteiden määräyksen muotoa ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa siten, että museoviranomaiseen tulee olla yhteydessä kohteisiin liittyvissä toimenpiteissä. Toimenpiteitä ovat mm. ikkunan peseminen yms. Merkittävät muutostyöt on parempi raja sille, kun viranomaisiin on oltava yhteydessä. (MUSEO).

Pengerrysten ja tukimuurien kieltämistä harkittiin, mutta määräys arvioitiin huonoksi alueelle, jossa kyseiset ratkaisut ovat toimivia. Samalla arvioitiin rajaa sille, kuinka suuria pengerryksiä on mahdollista tehdä. Lopulta päädyttiin siihen, että alueen olosuhteet vaihtelevat niin suuresti, että kaavaehdotuksen mukainen määräys turvaa erialueiden maisemallisia arvoja parhaiten. (MUSEO).

Rannan puustonkäsitteilyyn liittyviä määräyksiä ei katsota tarpeelliseksi muuttaa, koska kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu turvaa alueen maisemallisia arvoja. (MUSEO).

/s -merkinnän määräkseen ei katsota tarpeelliseksi lisättävän maisemaa, sillä ympäristö käsittää myös maiseman. (MUSEO).

ma-1 -merkinnän määräys muutetaan muotoon (MUSEO).

#### **Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue**

*Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas maisemakokonaisuus tulee säilyttää. Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia. Arvot on kuvattu kaavaselostuksessa kohdassa 5.4.1.*

Kaava-alueelle on kaksi maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jolloin niiden nimeäminen edellyttäisi omat kaavamerkinnät. Tätä ei katsota tarkoituksenmukaiseksi (MUSEO).

Kaavaehdotuksessa esitetyt rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät asiat on käyty lävitse alueellisen vastuumuseon kanssa 21.5.2024 pidetyssä neuvottelussa. Vastuumuseon mukaan kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu tyydytti vastuumuseota ja laadittu selvitys oli riittävä. (MUSEO).

Kaavan tarkoitukseen ja tavoitteeseen nähden olemassa olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä on selvitetty riittävästi. Selvitystarpeet olisivat erilaisia, mikäli kaava-alue olisi taajamassa ja sen tarkoituksena olisi hävittää nykyinen rakennuskanta. Kaavaratkaisun myötä alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvo kohteet tulevat nykyistä paremmin turvatuiksi. (MUSEO).

**Kommentoinut [MH1]:** miltä osin merkinnät puutteelliset ja epäselvät

## 4.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-aineistoa täydennetään seuraavasti:

1. Kaava-kartalle lisätään muinaisjäännösrekisterin tietojen mukaisesti seuraavat kohteet:

- a) Talasniemi 1000047785 (sm)
- b) Riihilahti 1000023902 (s)
- c) Rauvala 1000023897 (s)
- d) Ropioissaari 1000007185 (s)

2. Kaavakartassa on merkitty muinaisjäännösrekisterin kohteet Kärsävuori 1000030492 ja Kärsävuori 2 1000030493 samalla indeksinumerolla (SM/58). Kärsävuori 2:n merkintä korjataan muotoon SM/59.

3. Kaavakartassa asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsevat muinaisjäännökset jätetään kaavakartalta pois ko. kaavamääräyksen tietojen mukaisesti.

4. Kaavamääräysten kohdan Muu kulttuuriperintökohde otsikko muutetaan muotoon Muu muinaismuistokohde / mahdollinen muinaisjäännös, jolloin se sisältää myös alueen mahdolliset muinaisjäännökset.

5. Kaavaselostukseen lisätään taulukko muinaisjäännösrekisterin mukaisista kohteista kaavakarttaan merkittyjen indeksinumeroiden mukaisesti. Taulukossa on seuraavat tiedot mj-rekisterin tunnus, tyyppi, ajoitus ja suojelustatus. Kaavamääräyksissä viitatu liitteet 6 ja 17 poistetaan määräyksestä.

6. Osallisuus- ja arviointisuunnitelman kohta 6.1. Käytettävissä olevat selvitykset muutetaan seuraavasti: Lisätään tiedot vuonna 2023 suoritetusta täydennysinventoinnista sekä vuonna 2024 museon suorittamasta Rantalanniemen tarkastuksesta, jonka myötä vuosien 2012 ja 2023 inventointien raporteissa annettuja tietoja on muutettu. Lisäksi samasta kohdasta poistetaan kohta - Muinaisjäännösrekisteri / Museovirasto.

## 5 LUONTO JA MAISEMA

Honnilan vuoren rakennuspaikkaa lukuunottamatta kaavaehdotukseen osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat siten, että merkittäviä haitallisia maisemavaikutuksia ei arvioida muodostuvaksi, kun rakentaminen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti. Kaava-alueella on hyviä esimerkkejä siitä, kuinka erittäin tiiviskin rakentaminen soveltuu rantamaisemaan, kun se toteutetaan määräysten mukaisesti. Lisäksi on huonoja esimerkkejä siitä, kuinka vain yksittäinen erillinen rakennuspaikka tuhoaa maisemaa merkittävästi. Tontunniemeen on tehty useita maastokäyntejä ja selvityksiä. Näiden perusteella kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu turvaa maanomistajan rakennusoikeuden ja alueen erityiset arvot. Tontunniemen asiaa on käsitelty tarkemmin kaavoittajan vastineessa kaavaehdotuksen muistutuksiin. (ELY, LUONTO).

Honnilanvuoren uusi rakennuspaikka perustui siihen, että ELY-keskus oli myöntänyt kyseiselle alueelle poikkeamisluvan (Dnro 0300L0127-214), joka mahdollisti 120 k-m2 lomarakennuksen ja 18 k-m2 saunan rakentamisen. Tämän perusteella maanomistaja sai rakennusluvan saunalle ja rakensi sen. Sauna on kuitenkin purettu viimevuosien aikana. Alueella on edelleen saunan perustukset. Myös kumoutuneissa kaavoissa alue oli osin RA -aluetta. (ELY, PHL, LUONTO).

Kaavanlaatija on tehnyt maastokäynnin Honnilanvuoren rakennuspaikalle kaavaehdotuksen nähtävillälöön jälkeen. Maastokäynnin perusteella kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu saattaa aiheuttaa valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen arvoihin merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Vaikutukset ovat erityisesti maisemallisia ja johtuvat siitä, että 180 k-m2:n rakentaminen edellyttäisi alueelle tarpeettoman suuria maanmuokkaustoimia ja rakentamisen sijoittamista osin kallion päälle, koska rakentaminen ei mahtuisi kokonaisuudessaan alavammalle alueelle etämmäs rannasta. (ELY, PHL, LUONTO).

Näiden johdosta rakentamiseen varattava alue pienennetään alavammalle alueelle siten, että rakentaminen ei mahdollistu niin lähelle rantaa eikä kallion päälle. Lisäksi rakentamisen määrä rajataan enintään 80 k-m2 suuruiseksi osoittaen rakennuspaikka RA-4 -merkinnällä. (ELY, PHL, LUONTO).

Edellä kuvatuin muutoksin valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen erityisarvot tulevat turvatuiksi. On huomionarvoista, että valtakunnallisten inventointien rajaukset ovat usein melko laajoja ja niiden sisälle jää alueita, joissa on mahdollista sallia joitakin rakentamistoimia. Arvokkaan kallioalueen läpi kulkee mm. Tornionniemeen johtava tie ja tieltä on liittymä kaavassa osoitetulle rakennuspaikalle. Nyt rakentamiseen varattavalla alueella ei ole sellaisia ympäristöarvoja, jotka estäisivät rakentamisen. Maisema- ja linnustoselvityksessä Honnilan vuori on alue, jolle rakentamista ei suositella. Tämä johtuu siitä, että alue on maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan herkkä. Maisemallinen arvo liittyy rannan korkeimpiin kallioihin sekä järveltä, että kalliolta päin tarkasteltuna. Luonnon erityisarvot ovat kulutukselle arat jäkäläköt. Alue kalliokasvillisuudelta oligotrofinen niukkaravinteisuutensa johdosta. Alueella on myös tuoretta kuusivaltaista lehtoa. Rakennuspaikka sijoittuu näiden erityisarvojen ulkopuolelle ja alavampaan maastoon. (ELY, PHL, LUONTO).

Kaavaehdotuksen selostuksessa oli esitetty, että valtakunnallisesti arvokkaille kallioalueille sijoittuu 7 uutta rakennuspaikkaa. Uusia rakennuspaikkoja oli kuitenkin 6 ja näiden sijoittuminen on esitetty kaavaehdotuksen selostuksessa. Kaavaselostukseen tarkennetaan kallioalueiden erityisarvot ja tuodaan esiin, kuinka nämä erityisarvot sijoittuva suhteessa rakentamiseen varatuille alueille. Esim. Rantahaanmäen osalta kallioalueen rajausta voidaan pitää kyseenalaisena kaavaehdotuksen mukaisten rakennuspaikkojen kohdalla. Alueen erityiset arvot sijoittuvat selkeästi Virtovuoren alueelle ja ehkä jossain määrin rajauksen pohjoisimpaan osaan Rantahaanmäkeen korkeimpaan kohtaan, mutta eivät kuitenkaan missään määrin kaavaehdotuksessa rakentamiseen varatuille alueille. Alla on Virtovuoren kallioalueen oleellisin kuvaus valtakunnallisten kallioalueiden inventoinnista (ELY, PHL, LUONTO):

*”Jyrkänteisen seinämäosan tyveltä alkaa jyrkkä mineraalaineksen ja pienikokoisen louhikon peittämä rinne, joka päättyy suoraan Kymenvirtaan. Selännejakson lakiosat ovat osittain paljastuneet ja osittain ohuen moreenin peittämät. Kallioperä on pääasiassa harmaata, granodioriittia, jossa esiintyy sulkeumana killegneisiä. Kallioalue erottuu salmen suunnasta katsottaessa metsäisenä selännejaksona, joka hallitsee selvästi vesistömaisemaa. Lakiosista avautuu luontaisia heikosti puuston rajoittamia vesistömaisemia salmen suuntaan. Lounaisjyrkänteeseen kalliot ja lehtomainen rinne ovat maisemallisesti erikoisia ja edustavia. Kallioalue on myös biologisesti arvokas. Lounaisseinämällä on runsaasti mesotrofista ja paikoin vaatelaampaakin sammallajistoa. Virtosaaren kohdalta jyrkänteetun tyven lohkarleita löytyi valtakunnallisesti uhanalaista kalliokeuhkojäkäliää.*



*Putkilokasvilajistoon kuuluvat mm. tummarauniainen sekä harvinaisempi liuskarauniainen. Rinteillä on kuivaa ja varsin edustavaa, monilajista lehtoa sekä lämpimiä kalliiohylyjä, joilla tavataan lehto- ja kalliolajistoa. Kallioalueen puolivälin tienoilla Kymijokeen laskee puro, jonka reunoilla on myös kosteampaa lehtoa. Kallioiden laella on kuivaa mäntykangasta ja kohteen puolivälissä tasamaalla laaja hakkuu. Kallioalueen linnustosta on mainittava koillispuolella pesivä kuhankeittäjä.”*

Rantahaanmäen rakennuspaikoille on tehty erillinen luontoselvitys ja myös kaavanlaatija on tutustunut maastoon sekä Virtovuoren ympäristöön. Näiden kaikkien perusteella maastossa tehdyt havainnot tukevat edellä esitettyä kuvausta eli sitä, että rakentamiseen varatuille alueille ei sijoitu sellaisia erityisarvoja, jotka olisivat rakentamisen esteenä. Lisäksi rakennuspaikoille rakennettavaa tieyhteyttä on arvioitu maastossa suhteessa alueen luontoarvoihin. Tämän johdosta kaavaehdotukseen rajattiin luo-2/90 alue, jotta tieyhteyttä ei rakenneta alueen lävitse siten, että on liito-oravalle soveltuvaa vanhaa puustoa jouduttaisiin poistamaan. Näiden selvitysten perusteella voidaan varmistua siitä, että arvokkaan kallioalueen erityisarvot eivät tule vaarantumaan kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen myötä. (ELY, PHL, LUONTO).

Valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet oli osoitettu kaavaehdotukseen alla olevalla merkinnällä ja määräyksellä

**Valtakunnallisesti arvokas kallioalue**

*Arvokas kallioalue, jolla voi geologisten arvojen lisäksi olla maisema- ja luontoarvoja. Alueen metsänkätölliset toimenpiteet tulee tehdä arvoja vaalien. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymisen, on alueella kielletty. Numero -/merkinnän jälkeen viittaa jälkeä viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 14, jossa kohteiden erityispiirteet on kuvattu.*

Määräyksessä painottui tarpeettoman paljon metsänkätölliset toimet ja muut toimenpiteet jäävät sen loppupuolelle. Tämän johdosta määräys muutetaan muotoon. (ELY, PHL, LUONTO).

**Valtakunnallisesti arvokas kallioalue**

*Arvokas kallioalue, jolla voi geologisten arvojen lisäksi olla maisema- ja luontoarvoja. Alueella suoritettavat toimenpiteet eivät saa heikentää alueen suojeluarvoja. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymisen, on alueella kielletty. Numero -/merkinnän jälkeen viittaa jälkeä viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 14, jossa kohteiden suojeluarvot on kuvattu.*

MA -merkinnän määräykseen lisätään: ”Alueet pyritään säilyttämään avoimena” (ELY).

Maisematyöluvan vaatimusta ei pidetä tarpeellisena, koska maisemalliset asiat on selvitetty ja ratkaistu jo kaavassa. Huomattavasti käytännöllisempää ja perustellumpaa on edellä kuvatuksi ku-kohteiden osalta edellyttää rakennuslupavaiheessa selvityksiä kohteiden arvoista. (ELY).

Luontokohteiden arvokohteet on numeroitu kaavakartalle ja numeroinnin yhteydessä on riittävän yksiselitteinen viittaus kunkin selvitysten mukaisiin kohdekuvauihin. Tätä varten esim. kaavan selostuksen liitteeseen 5 oli tehty jälkeäpäin kaavakartan mukainen numerointi viitasammakko ja liito-orava-alueiden osalta. (ELY).

Kaavaratkaisussa on osoitettu joitakin osin päällekkäisiä luontoarvomerkintöjä sen johdosta, että alueella on erityyppisiä arvoja ja näiden kohteiden kuvauksiin voidaan kaavamääräyksissä viitata erikseen. (ELY).

Venäjänniemeen osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat samalla tavoin kuin kaatuneissa kaavaversioissa. Näin ollen näiden rakennuspaikkojen arvot on riittävässä määrin tulleet selvitettyiksi jo kaatuneiden kaavojen yhteydessä (ELY).

Kaavaselostukseen on tuotu esiin oleellimmat muutokset kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen välillä. Tämä ilmenee kohdasta 3.1.4. Lisäksi asiat ilmenevät yksityiskohtaisemmin liitteistä 12 ja 13. Tämän katsotaan olevan riittävän yksityiskohtaista (ELY).

luo-2 -merkinnän määräys muutetaan alun osalta muotoon: ”Alueella toteutettavissa toimissa tulee ottaa huomioon ettei luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja heikennetä. Siltä osin kuin alueet ovat vesialueella, on alueella ruoppaus kielto.”(ELY).

**Kommentoinut [MH2]:** Maanomistaja onkin esittänyt uusia muutostoiveita vastoin aiemmin esittämänsä. Uudet muutostoiveet pirstoo rantaa enemmän eikä selvityksiä ole tehty ko. ratkaisun mukaisesti. Näiden perustelu on siis lisätyötä ja toisaalta aiheuttaa riskiä kaavan kaatumisesta rantaviivan pirstoutumisen johdosta.

Taivatlammen uuden rakennuspaikan osalta tuodaan kaavaselostuksessa tarkemmin esiin, millaisen kulkuyhteyden rakentaminen on (HAMELY 1120/2016) päätöksen mukaan mahdollista. Tarvittaessa kaavaratkaisua tarkennetaan siten, että merkittäviä vaikutuksia Taivatlammen lehmusrinteen suojelualueelle ei muodostu (ELY). SL-alueen kaavamääräykseen lisätään: *”Alueelle kohdistuvista rakentamistoimista tulee pyytää ELY-keskuksen lausuntoa rakentamisen vaikutuksista alueen suojeluperusteisiin ja luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarpeesta.”* Rakennuspaikkoja on myös saarissa, joten rakennuspaikan toteuttaminen ei edellytä tieyhteyden rakentamista, vaan em. kulkureitti on riittävä. (ELY). Taivatlammen uusi rakennuspaikka ei sijaitse luo-1/65 kohteen kanssa päällekkäin vaan sen vieressä. Tämä tuodaan tarkemmin kaavaselostuksessa esiin mm. alueelta otettujen kuvien muodossa. (ELY).

Perustamattoman Hopeaselän ranta ja saaret suojelualueen osalta käytetään em. nimeä ja kaikki pienet saaretkin osoitetaan tämän osalta SL-1/91 -merkinnällä. Virallinen nimi vahvistuu vasta kun suojelualue perustetaan. Lisäksi tarkistetaan mihin kyseisen SL -kohteen rajausta perustuu. (ELY).

Kaavaluonnoksen vastineraportissa esitetyt kuvaukset ja vaikutustenarvioita siirretään osaksi kaavaselostusta (ELY).

Tontunniemen asiaa on käsitelty tarkemmin kaavoittajan vastineessa kaavaehdotuksen muistutuksiin. (LUONTO).

## 6 LIIKENNE

Liikenteen osalta vaikutusten arviointi on suoritettu riittävällä tarkkuudella ja sitä on perusteltu riittävästi. (ELY).

Kaavaselostukseen tuodaan esiin kaava-alueen saavutettavuutta kestäväillä liikkumismuodoilla (ELY).

Kaavaselostuksessa tuodaan esiin millä tavoin melunohjeavot ovat saavutettavissa Rutalahdentien varteen sijoitettavan uuden rakennuspaikan osalta.

Kaavaratkaisu ei johda siihen, että laajoja maa-alueita tullaan pinnoittamaan tai muuttamaan maaperän läpäisykykyä. Kaavaratkaisu ei muotoinkaan johda siihen, että sadevesien johtamista maaperään ja vesistöihin manipuloitaisiin. Näin ollen suuri keskitettyjä hulevesimääriä ei muodostu juuri nykyistä enempää. Hulevesien johtaminen maantien sivuojaan, ei tämän johdosta aiheuta lähtökohtaisesti ongelmia. Näin ollen hulevesien osalta kaavaratkaisuun ei ole tarpeen tehdä muutoksia. (ELY).

## 7 ILMASTO

Ilmastovaikutuksia arvioitaessa tulee suhteuttaa asioita toisiinsa. Yksi oleellisimmista asioista on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mikäli nähdään, että rakennuspaikkoja muodostuu liikaa ilmaston näkökulmasta, tulisi mitoitus pienentää tai valtion korvata rakennuspaikkoja maanomistajille. Jälkimmäinen ei ole realistista, koska ei voida yksiselitteisesti osoittaa mitkä rakennuspaikoista ovat tämän kannalta ongelmallisia. Mitoituksen pienentäminen johtaa keskusteluun siitä, että milloin alue on saavutettavuudeltaan eli suhteessa taajamiin ja palveluihin sellainen, että mitoitus tulee pienentää tai suurentaa. Suunnittelualue on saavutettavuudeltaan tavanomaista parempi ja alueella on jo erittäin tiivistä lomarakentamista. Tämä perustelisi sitä, että kaava-alueella sallittaisiin tavanomaista enemmän rakentamista ja kaava-alueita syrjäisemmällä ranta-alueilla tavanomaista vähemmän. Mikäli kaava-alueen mitoitus pienennettäisiin, niin kaavalla muodostuvien rakennuspaikkojen lukumäärä vähenisi. Tällöin rakentaminen tapahtuisi jossain toisaalla, joka todennäköisesti olisi ilmaston kannalta huonompi alue. Näin ollen on ilmastovaikutustenarviointia tulisi tehdä yhtä kaava-alueita laajempina kokonaisuutena. Kaavan ilmastovaikutukset katsotaan tulleen arvioituiksi riittävällä tavalla. (ELY).

Vaikutustenarvioinnin lähtökohdanta pidetään nykytilanteen lisäksi sitä mitä nykytilanne ilman kaavaa mahdollistaa. Nykyinen rakennusjärjestys mahdollistaa 6 % rakennusoikeuden ilman ylärajaa. Tässä mielessä kaavalla rajataan nykyisten rakennuspaikkojen rakennusoikeutta merkittävästi pienemmäksi. (ELY).

Ilmastonmuutoksen sopeutumisen osalta haja-asutusalueen rantarakentamisessa rakentamisessa olennaista riittävä rakentamiskorkeus. Hulevesien käsittelyn osalta kaavassa ei katsota tarpeelliseksi antaa määräyksiä

ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Ilmastonmuutokseen sopeutumista on tulevaisuudessa myös se, että hellejaksoina on mahdollisuuksia siirtyä kaupungista haja-asutusalueelle vesistöjen äärelle kuumuutta pakoon. Alue soveltuu suuren lomarakennusvolyyminsa ja Kymijoen viileän veden vaikutuksesta erinomaisesti (ELY).

## 8 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaselostukseen täsmennetään vielä tarkemmin, että poikkeamisluvin tapahtuvaa uusien rakennuspaikkojen muodostumista ei voida pitää vertailukohtana vaikutustenarvioinnissa. Sen sijaan nykyisten rakennuspaikkojen lisärakentamista rakennusjärjestyksen mukaisesti voidaan pitää vertailukohtana. (ELY).

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja tämän edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Pykälän mukaan vaikutuksia selvitettäessä on otettava huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen on melko vähäistä ja uusilla rakentamiseen varatuilla alueilla suuri osa alueesta jää luonnontilaan. Olisi eri asia, jos rakennettaisiin lentokenttään tms. joka muuttaa alueen luonnontilan ja maanpinnan vedenläpäisykyvyn totaalisesti. Tämän johdosta lainsäädännön ja uhanalaisuusluokituksen muutokset eivät tee aiemmin laadittuja selvityksiä vanhentuneiksi. Uhanalaisia lajeja on yli 2 000 kpl. Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan vaikutustenarvioinnissa ei ole tarkoituksen mukaista lähteä luetteloimaan näitä kaikkia, saati selvittämään jokaista lajia maastoinventoinnin. Vaikutustenarvointiin tuodaan tarkemmin esiin vaikutukset luonnonsuojelulainmukaisiin luontotyyppisiin. Kaavaehdotuksen vaikutustenarvointi on riittävä tämän vastineraportin mukaisin vähäisin tarkennuksin. (ELY, LUONTO).

Rakentamislain rakennusten luvanvaraisuutta koskevat muutokset huomioidaan tarvittaessa määräyksin ja maisemallisten vaikutusten osalta. Tässäkin oleellista on tunnistaa mikä on vertailukohta siihen, että kaavaa ei tehtäisi (ELY).

## 9 MUUTA

at-vyöhykkeen merkintä poistetaan merkinnöistä ja määräyksistä (ELY, PHL).

Kaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn (ELY, MUSEO).

Kaavaselostuksen kohtaan 5.1.3 muutetaan, että ranta-asemakaavat eivät ole voimassa (ELY, PHL).

MY-alueen määräystä muutetaan siten, että kielletään myös voimakas harvennus, joka lisää tuuli- ja lumituhojen riskiä. Etenkin saarella tämä saattaa aiheuttaa avohakkuun kaltaisen tilanteen. (YLTK).

Kaavamääräyksistä poistetaan kohta: "Mikäli rakennuspaikalle ei tule juoksevaa vettä, voidaan jätevedet johtaa maaperään". Jätevesien johtaminen tulee olla aina hallittua ja vaadittava maaperäimeyttäminen riippuu esimerkiksi maaperän laadusta ja etäisyydestä vesistöön. Harkinta on aina tapauskohtaista. (YLTK).