

KAAVASELOSTUS

Myllymaan ranta-asemakaavan muutos

Tiloilla Huokostenkärki 16-419-4-177, Huokostenrinne 16-419-4-178, Huokostenpohja 16-419-4-179, Huokostensyrjä 16-419-4-180 ja Myllymaa 16-419-4-181

Kaavaluonnos 20.1.2025



Kuvassa lähde suunnittelualueelta lokakuussa 2024.



DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
p. 0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi
www.karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Sijainti ja alue	3
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.12	Maaperä ja maastonmuodot	6
2.13	Pohjavesi.....	7
2.14	Rakennettu ympäristö.....	8
2.141	Kulttuuriympäristöt	8
2.142	Muinaisjäännökset	8
2.143	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	8
2.15	Kunnallistekniikka	9
2.16	Maanomistus	9
2.2	Suunnittelutilanne	9
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
2.22	Yleiskaava	9
2.23	Asemakaava.....	10
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	11
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
3.1	Kaavan vireille tulo	11
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.21	Osalliset	11
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	11
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet	12
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	12
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	12
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet	12
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	12
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
4.1	Kaavan mitoitus.....	13
4.2	Mitoituksen perusteet	14
4.3	Aluevaraukset.....	14
4.31	Korttelialueet	14
4.32	Maa- ja metsätalousalueet.....	15
4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet.....	15
4.331	Tiet.....	15
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	15
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.....	15
5.2	Luontoarvot ja maisema	16
5.3	Vesihuolto	16
5.4	Liikenteelliset vaikutukset	16
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	16
5.6	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	16
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	16
5.8	Taloudelliset vaikutukset	17
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	17

Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.1.2025
- Ranta-asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- Kaavakartta ja kaavamääräykset, 1:3000 mittakaavassa, 20.1.2025

1

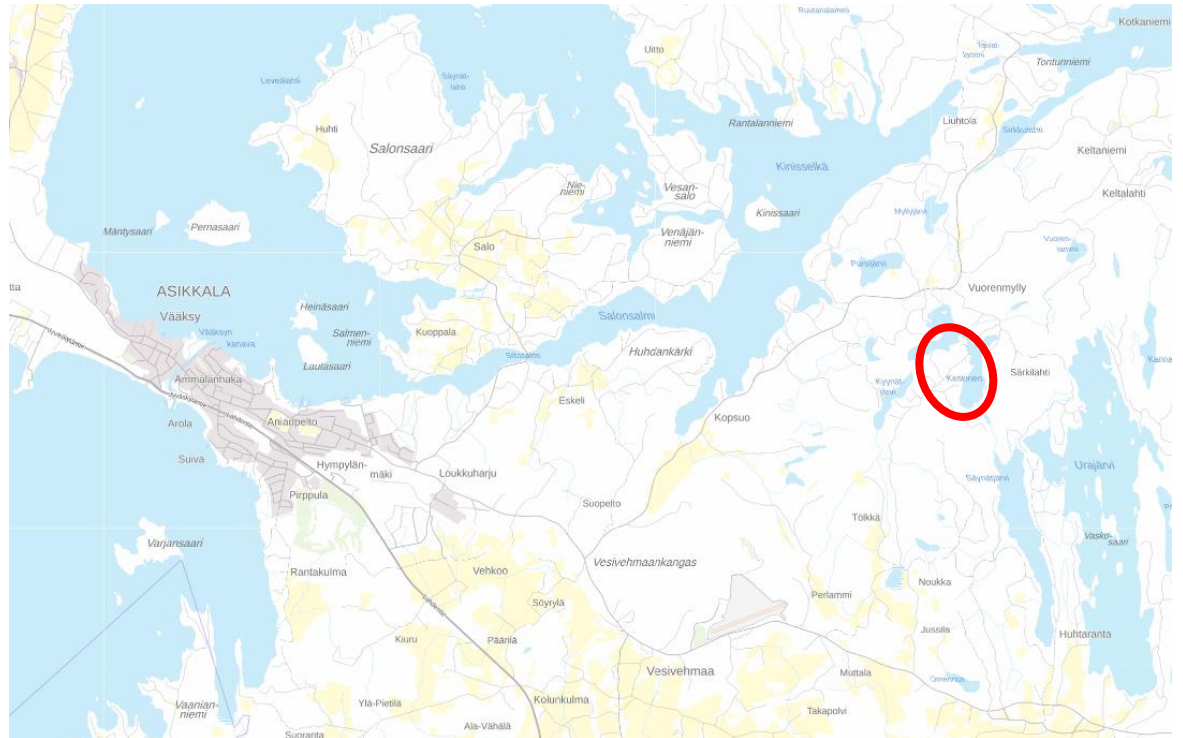
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Sijainti ja alue

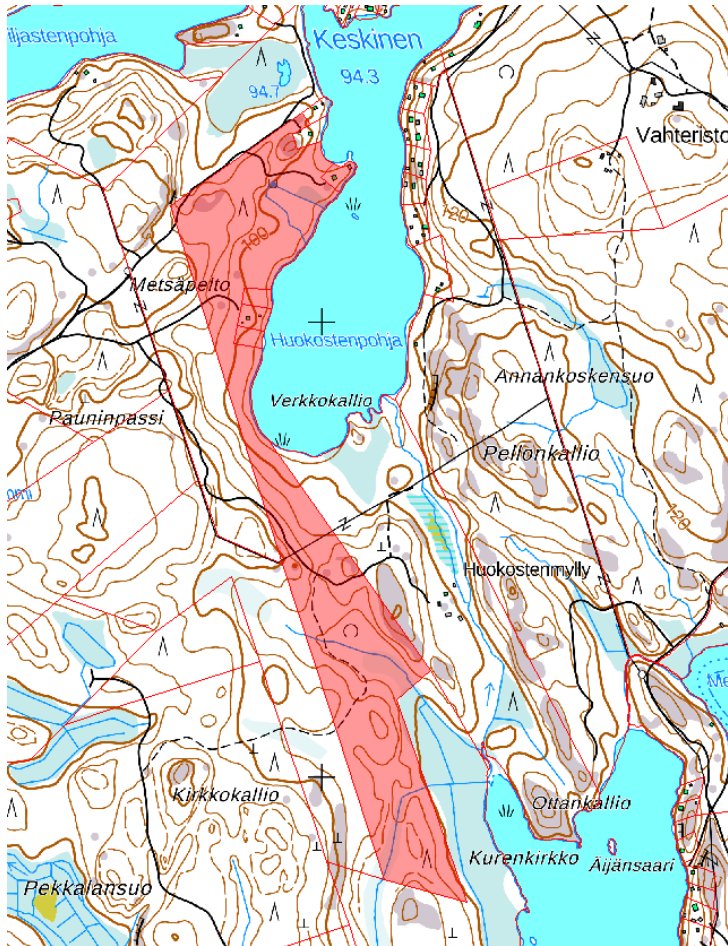
Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnan keskustaajaman itäpuolella reilun 10 km päässä Vääksyn taajamasta. Suunnittelualue sijoittuu Keskinen-järven länsirannalle, Huokostenpohjan lahden alueelle. Suunnittelualueen tiloista kaikki sijaitsevat vierekkäin Keskinen rannalla. Alueelle kuljetaan pitkin Kyynätjärventietä, josta Jänisniementie poikkeaa.

Kuva suunnittelualueen yleispiirteisestä sijainnista on alla:



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Keskinen järven rannalla on ympyröity punaisella. Lähde: Asikkalan karttapalvelu (2024).

Myllymaan ranta-asemakaavan muutos koskee Asikkalan (16) kunnassa sijaitsevia yksityisessä omistuksessa olevia tiloja. Kaava-alue koostuu tiloista Huokostenkärki 16-419-4-177, Huokostenrinne 16-419-4-178, Huokostenpohja 16-419-4-179, Huokostensyrjä 16-419-4-180 ja Myllymaa 16-419-4-181. Kuvassa seuraavalla sivulla näkyvät tarkemmin suunnittelualueeseen kuuluvien tilojen sijainnit.



Kuvassa suunnittelualueeseen kuuluvat tilat on korostettu punaisella. Lähde: Karttapaikka (2024). Myllymaan tilan eteläosa rannan taustalla ei kuulu kaava-alueeseen.

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Ranta-asemakaavamuutoksen päätavoitteena on siirtää nykyisessä kaavassa alueelle kuuluvat takamaan rakennuspaikat korttelista 2 (RA-1) yhdeksi lomarakennuspaikaksi rantaan. Siirron kohteena olevan rakennuspaikan alueella on voimassa myös ranta-asemakaava (venevalkama ja saunan rakennuspaikka). Samalla tehdään lohkotilojen rakennusoikeuden nosto kunnan ehtojen mukaisesti. Tavoitteena on myös yleisesti päivittää ja saneerata vanhaa kaavaa, jotta muun muassa tonttien ja tilojen rajat olisivat kohdallaan.

Pohjakarttana käytetään korkeuskäyräaineistoa (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy) sekä Maanmittauslaitoksen avoimia aineistoja (kiinteistörajat, maastotietokanta). Pohjakartan hyväksyy Heinolan kaupunki.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

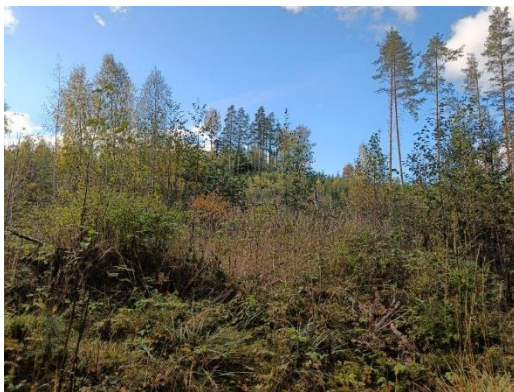
Suunnittelualueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita, erityisiä maisemallisia arvoja tai uhanalaisia lajeja, lukuun ottamatta lähteen ympäristöä ja sitä ympäröivää pohjavesialuetta. Myöskään Laji.fi-sivustolla suunnittelualueelta ei ole havaintoja. Kaavoituksen alkuvaiheessa kaavoittaja teki maastokäynnin alueelle. Alla on kuvia maastokäynniltä lokakuussa 2024.



Suunnittelualueen pohjoisosan niemestä rantamaisemaa ja puustoa Keskisen järven rannalla.



Sekametsää nykyisten rakennuspaikkojen välisellä rakentamattomalla alueella. Maasto on melko alavaa.



Eteläosassa maasto on kallioisempaa ja maastonmuodoiltaan vaihtelevampaa.



Luonnonarvoiltaan merkittävä lähde ja vanhaa puustoa sen ympärillä.

Alueelle on laadittu luontoselvitys kaavaluonnosvaiheessa loppukesällä 2024 (biologi Jouko Sipari). Selvityksen mukaan pohjavesialueeksiin luokitellun harjun juurella on isohko lähde ja sen ympärillä vanhaa puustoa. Muuten alueella ei ole huomioon otettavia luontoarvoja. Lähteen ympäristö osoitetaan kaavassa erillisellä luo-merkinnällä.

Biologi kommentoi maastokäynnin jälkeen kohdetta seuraavasti: *Asikkalan kohde Metsäpelto on suurimmalta osalta ensiharvennusvaiheen taimikkoa/pusikkoa, notkot kuusikkoa ja mäet koivuvaltaista taimikkoa. Lajisto on monipuolista mutta tavanomaista.*

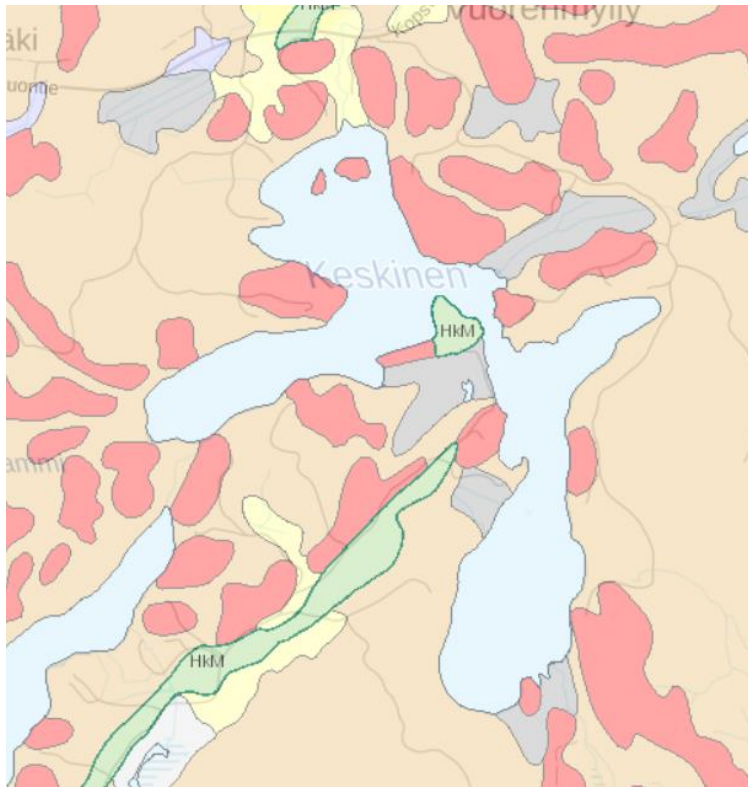
Merkittävä kohde on pohjoisreunan lähde, joka on metsälain tarkoittama pienvesi. Lähteen ympäristön puusto on kookasta ja kolopuita löytyy. Lähteen alueen metsä on runsasravinteinen lehto (HeOT), mm. sinivuokko esiintyy runsaana. Lähteen ympäristön metsä on liito-oravalle soveliaasta elinympäristöä (alue rajattu karttaliitteeseen alle).



Kartalle on rajattu punaisella katkoviivalla lähteen ympäristön metsä, joka on myös liito-oravalle soveliaasta elinympäristöä. Violetilla on osoitettu suunnittelun painopistealue.

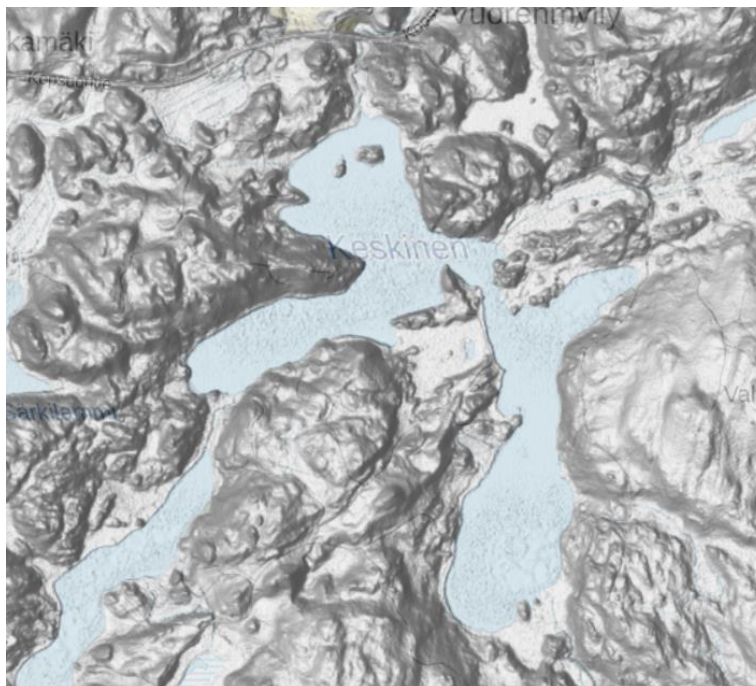
2.12 Maaperä ja maastonmuodot

Alueen rakennettavuudesta on tehty havaintoja maastokäyntien yhteydessä. Suunnittelualueen maaperä seuraavalla sivulla olevan GTK:n kartan mukaan on pääosin joko saraturvetta (harmaa), kalliomaata (punainen), hiekkamoreenia (beige) tai hiekkaa (vihreä). Kartasta erottuu vihreällä hiekkavaltainen harjumuodostuma. Harmaalla merkattu saraturvealue on alavaa ja sijoittuu lähteen sekä sen laskuojien ympärille.



Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartta. Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>.

Alla olevassa varjostetussa korkeusmallissa näkyvät alueen maastonmuodot. Rantojen lähellä maasto on alavampaa, kun taas takamaastossa on jyrkkiäkin kallioita ja rinteitä. Myös edellisen kuvan (maaperäkartan) harjualet erottuu hyvin korkeusmallista.



Varjostettu korkeusmalli suunnittelualueelta. Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>.

2.13 Pohjavesi

Suunnittelualueelle sijoittuu osin myös maakuntakaavassa osoitettu vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue nimeltään Perlammi. Perlammin pohjavesialue kulkee suunnittelualueen takamaastossa ja sisältää mm. lähteen ympäristön. Pohjavesialueen raja on osoitettu kaavakartalla.

2.14 Rakennettu ympäristö

2.141 Kulttuuriympäristöt

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu alueidenkäyttölakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.
 - Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

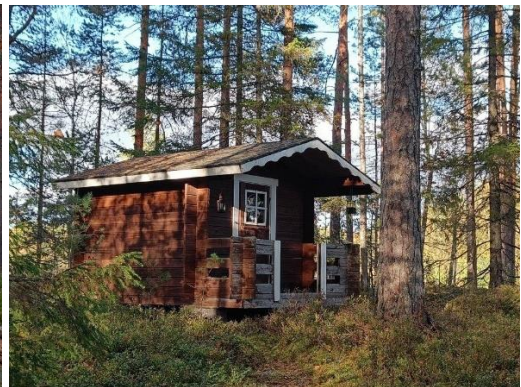
2.142 Muinaisjäännökset

Nykyisten tietojen perusteella varsinaisten suunnitteluun kuuluvien tilojen alueella ei ole muinaismuistoja.

- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset. Päijät-Hämeen liitto 2008.
 - Suunnittelualueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri.
 - Suunnittelualueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

2.143 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuspaikoista kaksi on nykyisin rakennettu: pohjoisin lomarakennuspaikka sekä keskimmäinen kolmesta eteläisestä lomarakennuspaikasta. Sen sijaan kaksi muuta eteläistä rakennuspaikkaa sekä takamaan kortteli 2 ovat rakentamattomia.



Pohjoisin rakennuspaikan lomarakennus ja piharakennus niemessä.



Eteläosan rakennettu paikka, jossa on lomarakennus ja useita talousrakennuksia.

2.15 Kunnallistekniikka

Alue ei ole keskitetyn kunnallistekniikan (vesihuolto, viemärointi) piirissä. Alueelle on olemassa tieyhteys.

2.16 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Ks. myös kohta 3.31.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja se on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Alla on ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta alueella. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv27 Perlamm), joka näkyy kartalla sinisellä katkoviivalla. Kyseinen pohjavesi kulkee suunnittelualueen takamaastossa ja sisältää mm. lähteen ympäristön. Muita merkintöjä ei ole maakuntakaavassa tällä alueella.



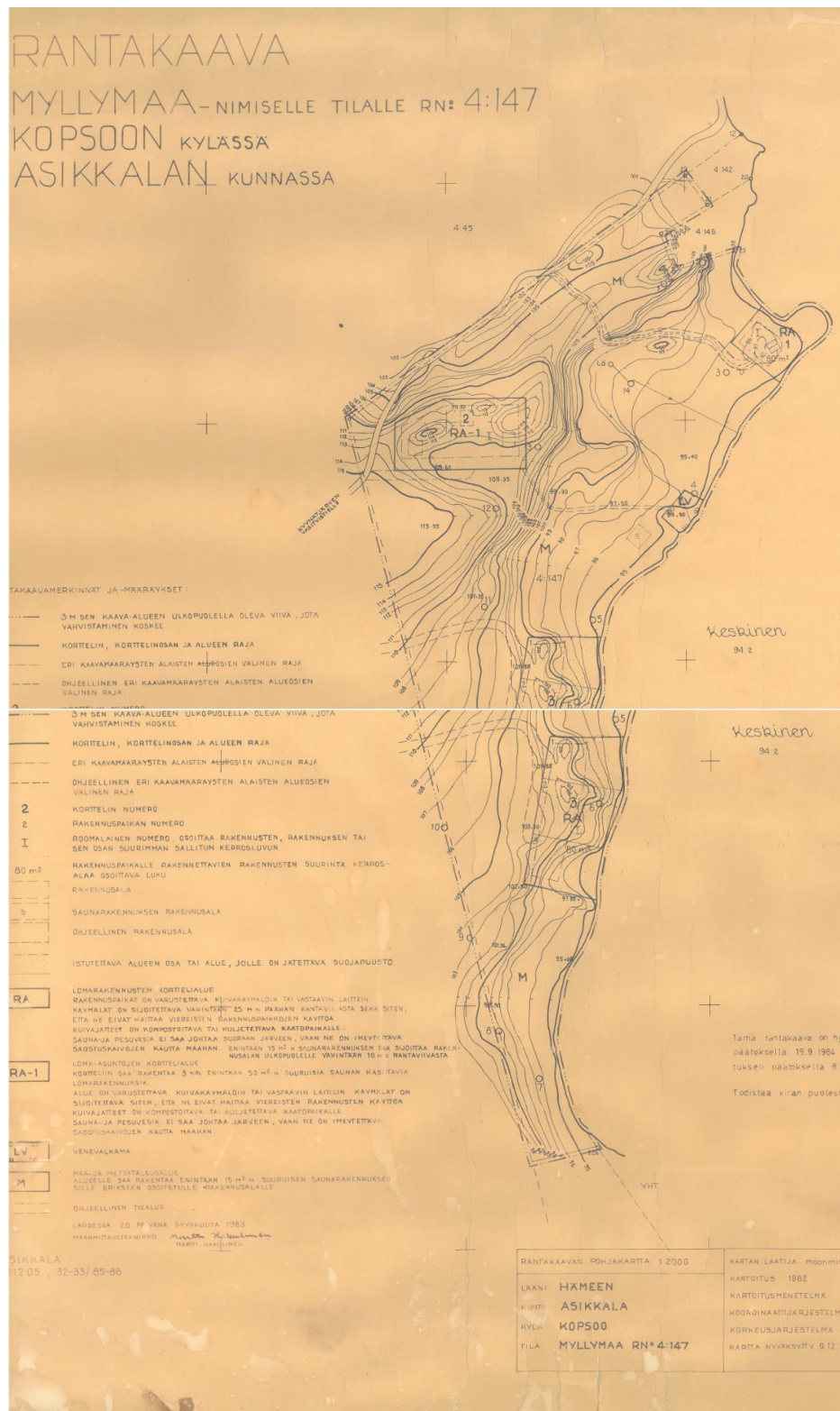
Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Sinisellä katkoviivalla pohjavesialue ja punaisella rajattu suunnittelualueen sijainti likimääräisesti. Lähde: Asikkalan karttapalvelu (2024).

Päijät-Hämeessä on tekeillä Maakuntakaava 2060, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.2.-15.3.2024. Maakuntakaava kattaa kaikki Päijät-Hämeen kunnat ja siinä käsitellään kaikki eri maankäytön teemat. Kaavaluonnos laaditaan aikataulun mukaan vuosien 2024 ja 2025 vaihteessa.

2.22 Yleiskaava

Kaavamuutoksen suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa Myllymaan ranta-asemakaava (kuvat alla), jonka Asikkalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.9.1984. Ranta-asemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 8.2.1985. Tähän ranta-asemakaavaan laaditaan nyt kokonaisvaltaista muutosta selostusosan alussa mainittujen tilojen osalta.



Alueen ranta-asemakaava vuodelta 1985, johon tehdään nyt muutosta alussa mainittujen tilojen osalta. Lähde: Asikkalan karttapalvelu (2024).

Nykyisessä kaavassa on osoitettu 4 omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA) ja yksi takamaan loma-asuntojen korttelialue (RA-1). Lisäksi kaavassa on venevalkama LV sekä maa- ja metsätalousaluetta M (sis. saunarakennuksen rakennusala).

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.10.2011 ja se on ollut voimaan 1.1.2012.

Pohjakarttana käytetään korkeuskäyräaineistoa (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy) sekä Maanmittauslaitoksen avoimia aineistoja (kiinteistörajat, maastotietokanta). Pohjakartan hyväksyy Heinolan kaupunki.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan kunnassa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä ____2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä, ks. liite.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa muun muassa:

- Viranomaiset: Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus (liikenne), Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus
- Muut yritykset, järjestöt ja yhdistykset alueella
- Asikkalan kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitusjaosto, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto, tekniset palvelut, ympäristönsuojelupalvelut ja rakennusvalvonta.
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä sekä Asikkalan kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Välttömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään kunnan harkinnan mukaan tiedostuskirje em. kaavavaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoituksen ajan saatavilla kunnan verkkosivuilta www.asikkala.fi. Em. osoitteessa voi tutustua kaikkiin kaava-asiakirjoihin ja seurata kaavoituksen etenemistä. Kunnan kuulutukset löytyvät osoitteesta <https://asikkala.fi/asikkalan-kunnan-kuulutukset/>.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjä sekä suunnittelun aikataulua on esitelty tarkemmin liitteinä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (AKL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Alueen maakuntakaavan suuntaviivoja (pohjavesialue) pyritään noudattamaan ja tarkentamaan kaavatyön aikana. Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, minkä vuoksi myös ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Ranta-asemakaavamuutoksen päätavoitteena on siirtää nykyisessä kaavassa alueelle kuuluvat takamaan rakennuspaikat (3 kpl) korttelista 2 (RA-1) yhdeksi lomarakennuspaikaksi rantaan. Siirron kohteena olevan rakennuspaikan alueella on voimassa myös ranta-asemakaava (venealkama ja saunan rakennuspaikka). Maakuntakaavan pohjavesivaraus takamaastossa tukee voimakkaasti tätä tavoitetta. Samalla tehdään lohkotilojen rakennusoikeuden nosto kunnan ehtojen mukaisesti. Tavoitteena on myös yleisesti päivittää ja saneerata vanhaa kaavaa, jotta muun muassa tonttien ja tilojen rajat olisivat kohdallaan.

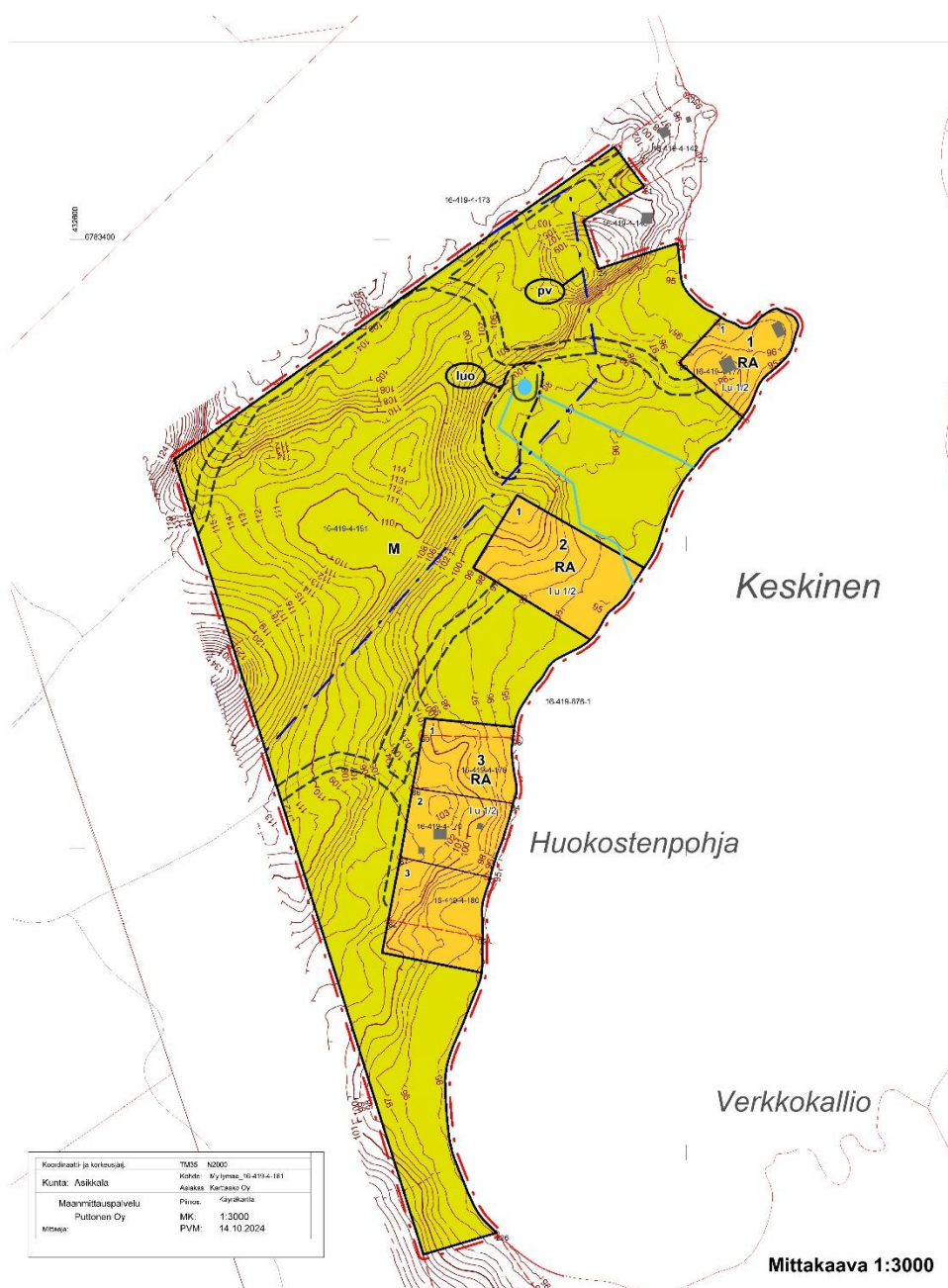
3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Tonttien sijoittelua on pohdittu kaavoituksen aikana maastokäynneillä, lähtötietojen avulla sekä maanomistajan kanssa käydyissä keskusteluissa. Varsinaisia vaihtoehtoisia malleja ei ole ollut tarpeen laatia, sillä kyseessä on olemassa olevan kaavan pienimuotoinen saneeraaminen ja yhden korttelin siirtäminen takamaalta rantaan.

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella tarkennetaan tavoitteita ehdotusvaiheessa. Seuraavaksi OAS ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatavat mielipiteet pyritään ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Alla on ote kaavaluonnoskartasta, varsinainen kaavakartta mittakaavassa merkintöineen ja määräyksineen löytyy liitteistä.



Kaavaluonnoskartta, jossa on osoitettu 5 kappaletta RA-tontteja.

4.1

Kaavan mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 117 838 neliömetriä eli noin 11,8 hehtaaria. Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus suunnittelualueella on noin 785 metriä. Kaavassa osoitetaan loma-asumisen kortteleihin rakennusoikeutta 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 kerrosala-m² ja enintään 250 kerrosala-m².

Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m²	e	Rakennusoikeus, k-m²
RA	1	2902	0,06	174
RA	2	5362	0,047	250
RA	3	10 065	0,06	604 (3 tonttia)
M	-	99 509	-	-
Yht.		117 838	0,01	1028

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle rakennusoikeutta yhteensä 1028 k-m² kunnan rakennusjärjestyksen, ympäristönäkökohtien, maastotarkastelujen ja alueen tulevien omistajien todennäköisten tarpeiden perusteella.

Alueen kokonaistehokkuus säilyy kaavamuutoksesta huolimatta hyvin väljänä (e=0,01). Korttelialueille jää myös riittävästi vapaata ranta-aluetta. RA-korttelien ulkopuolelle tullaan jättämään reilusti metsätalousaluetta (M).

Asemakaavan tilastointilomake laaditaan ehdotusvaiheessa.

4.2 Mitoituksen perusteet

Kaavan mitoituksessa ja rakennusoikeuden määrässä on otettu huomioon lähialueen vastaavat kaavat ja lomarakennuspaikat sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Yleisin suhdeluku rantarakentamisen mitoituksessa on se, että kaksi takamaan rakennuspaikkaa vastaa yhtä omarantaista rakennuspaikkaa (2:1). Nyt esitetyssä kaavaratkaisussa kolme takamaastossa olevaa rakennuspaikkaa korvataan yhdellä omarantaisella rakennuspaikalla (3:1). Siirron kohteena oleva alue on myös osoitettu nykyisessä kaavassa jo rakentamiselle (sauna + venevalkama). Lisäksi takamaastolla on tässä tapauksessa maisemallisia arvoja sekä ympäristöarvoja ja pohjavesialuetta.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

Kaikkia kolmea loma-asuntojen korttelialuetta (RA) ja niiden tontteja koskevat samat määräykset.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 kerrosala-m² ja enintään 250 kerrosala-m².

Rakennusten enimmäiskoko on:

- loma-asunto 150 kerrosala-m²
- vierasmaja 30 kerrosala-m²

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on:

- sauna, jonka koko on enintään 25 kerrosala-m²
- sauna, jonka koko on 25-35 kerrosala-m²
- muut rakennukset 30 m.

Lisäksi kaavassa on seuraavia yleisiä määräyksiä:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida vesistön ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Mikäli rakennuspaikan vesistöistä ei ole riittävästi korkeushavaintoja tai niitä ei ole ollenkaan, tulee rakentamiskorkeus paikalliseen tietoon ja maastoarvioon perustuen määrätä riittävän korkealle niin, että rakennuksille ei aiheudu tulva-vaaraa.

Hulevesien käsittelyssä ja vesihuollon suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää jätevesisuunnitelma, sekä selvitys talousveden hankinnasta. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti. Hulevedet sekä tontin kuivatusvedet, myös rakentamisen aikaiset, tulee käsitellä ja imeyttää kiinteistöllä.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai järviseden laadulle.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Venepaikkoja on hoidettava niin, ettei minkäänlaisia polttoainepäästöjä maastoon tai vesistöön tule.

Rakentamisen yhteydessä tulee varautua radonhaitan torjuntaan.

4.32 Maa- ja metsätalousalueet

Pääosa suunnittelualueesta osoitetaan tavanomaisena metsätalousalueena (M). Alueella on noudatettava Metsäkeskus Tapion metsänhoidon suosituksia vesistöjen rannoilla.

M-alueella sijaitsevat ympäristökohteet luo (Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueella tulee pyrkiä säilyttämään luontoselvityksessä todetut paikalliset luontoarvot.) ja pv (Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä).

4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.331 Tiet

Alueen maankäyttö tukeutuu jo olemassa olevaan tieverkostoon. Kaikille rakennuspaikoille on mahdollista liittyä pienin lisäkustannuksin nykyisten teiden kautta. Kaava-alueen tiestö on osoitettu kaavakartalle ohjeellisena.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmästä löytyvät aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat merkinnät (pohjavesialue) on otettu huomioon suunnittelussa.

Yleiskaavan huomioon otto

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Ranta-asemakaavan laadinnassa on otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

5.2 Luontoarvot ja maisema

Alueelle on laadittu luontoselvitys kaavaluonnosvaiheessa loppukesällä 2024 (biologi Jouko Sipari). Selvityksen mukaan harjun juurella on isohko lähde ja sen ympärillä vanhaa puustoa. Muuten alueella ei ole huomioon otettavia luontoarvoja. Kyseinen lähteen alue on osoitettu kaavassa merkinnällä luo eli se on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue. Lähteen alue jää rakentamisen ulkopuolelle eikä sinne kohdistu kaavan myötä muutoksia. Rakennuspaikkojen siirto pohjavesialueelta on ympäristön kannalta positiivinen asia.

5.3 Vesihuolto

Alueen vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaikille kaavan rakennuspaikoille on mahdollista liittyä nykyisten teiden kautta. Rantaan siirrettävälle korttelille voidaan tehdä tieyhteys olemassa olevan eteläisen tien kautta (osoitettu kaavassa ohjeellisena).

5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Lomarakennusten korttelialueiden taustalle jää tilaa myös virkistyskäyttöön. Jokaisenoikeudet mahdollistavat virkistäytymisen myös tulevaisuudessa. Alueelta on luontevat yhteydet lähialueen virkistysalueille.

5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä, sillä kyseessä on ainoastaan paikan siirto. Muutoksessa takamaan kortteli siirretään rantaan. Kaavan mitoitus ja rakennusoikeuden määrä ovat vastaavat kuin naapuritiloilla ja lähialueen muissa samankaltaisissa loma-asumisen kortteleissa.

Ote korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä 25.2.2015, taltionumero 545, diaarinumero 3204/1/13: Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tavanomaisessa rantarakentamisessa edellyttää, että kaikille emätiloille annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset.

5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Lähialueet ovat olleet jo pitkään loma-asumisen käytössä. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille eivät lisäänty kaavamuutoksen myötä, nykyisessä kaavassa rannassa on jo venevalkaman ja saunan paikka. Alueen rannat ovat jo nykyisin pääosin melko tiiviisti rakennettuja. Rakennuspaikkojen sijoittelulla pyritään minimoimaan näköyhteys naapuriin/naapureihin ja maisemalliset haitat.

5.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Maanomistaja vastaa ranta-ase-makaavan toteuttamisen kustannuksista.

Kunta voi hyötyä kaavamuutoksesta epäsuorasti esimerkiksi verotulojen kautta.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttamisesta ei vielä ole päätöksiä. Toteutuksesta vastaa kaava-alueen maan-omistaja.

Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.