

ASIKKALAN KUNTA
RUOTSALAISEN RANTAOSAYLEISKAAVA
Vastaukset kaavaehdotuksen I lausuntoihin

Sisällys

1	JOHDANTO	2
2	MITOITUS JA VAPAAT RANNAT	3
3	RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSOIKEUS	4
4	KULTTUURIYMPÄRISTÖ	5
4.1	Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema	5
4.2	Arkeologinen kulttuuriperintö	7
5	LUONTO JA MAISEMA.....	7
6	LIIKENNE.....	10
7	ILMASTO	10
8	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	11
9	MUUTA	11

1 JOHDANTO

Kaavaehdotus I 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 jäsennelty alle aihekokonaisuuksittain. Kunkin otsikon jälkeen on lyhenne tahoista, joille vastineessa on vastattu. Lausunnonantajien lyhenteet on esitetty yllä.

Muistutuksia jätettiin 38 kpl.

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 kaavan mukainen rakentamiseen varattu alue ei ulotu rantaan (A- tai R -alkuinen -merkintä) eikä rannassa ole erillisen saunan merkintää. (ELY, LUONTO).

Kaava-alue on jo lähtötilanteessa tiiviisti rakennettu. Esim. Hopeaselän lounaisrannan (Kotkaniemen ympäristö) osalta vapaanyhtenäisen rannan riittävyteen ei voida kaavalla juuri vaikuttaa, sillä alue on jo täyteen rakennettu. Alueelle on osoitettu vain yksi uusi rakennuspaikka. Tämäkin sijoittuu rakennettujen rakennuspaikkojen väliin siten, että se olisi käytännössä virkistyskäytön ulkopuolella ilman uutta rakennuspaikkaakin. Näin ollen tällä ei ole merkitystä vapaan yhtenäisen rannan kannalta. Vuoden 2017 kaavaan nähden Kotkaniemen ympäristöstä on poistettu uusirakennuspaikka (rakentamaton emätila) perustuen vapaan mm vapaan yhtenäisen rannan riittävyteen (AKL 73 §:n). Kaavaehdotukseen I tehdään myös muutoksia, joilla vapaata yhtenäistä rantaa voidaan lisätä. Esimerkiksi jo rakennettujen rakennuspaikkojen rajauksia tarvittaessa supistetaan suhteessa rakentamistilanteeseen, jotta vapaiden rantojen määrää voitaisiin alueella lisätä. Näin tilanteissa, joissa rakennukset on rakennettu varaamaan poikkeuksellisen paljon rantaviivaa alueella, joka on erityisen tiiviisti rakennettu. Poikkeuksellisen tiiviisti rakennettujen rantojen lähialueilta olisi hyvä löytyä vapaita rantoja korvaamaan näitä tiiviiksi muodostuneita alueita. Kaavan vaikutusten arviointiin arvioidaan tarkemmin vapaan yhtenäisen rannan riittävyttä. Tältä osin tunnistetaan kriittiset alueet ja laaditaan näille alueille tarkempi tarkastelu vapaan yhtenäisen rannan riittävydestä. Kriittisiksi alueiksi on tunnistettu seuraavat alueet (ELY, LUONTO).

1. Takaniemi - Ruosniemi
2. Suiva – Rantalanniemi
3. Venäjänniemi - Rutalahti

Kriittiset alueet perustuvat siihen, että näille alueille tulee eniten uutta rakentamista. Se sijoittuu osin niemiin, katkaisee yhtenäisiä vapaita rantoja ja on osin jo tiiviisti rakennettujen rantojen lähistöllä. Näidenkin alueiden osalta kaavaratkaisu saatetaan sellaiseksi, että vapaata yhtenäistä rantaa jää ALK 73 §:n mukaisesti riittävästi.

Lausunnossa esiin tuotuja Suivan – Rantalanniemen tiivistä rakennettua rantaa kompensoivat lähialueen laajat yhtenäiset rakentamiselta vapaat rannat:

- Hopeasaarella alle 500 m etäisyydellä on noin 1,5 km pituinen vapaaranta
- Rampsinvuoren tuntumassa alle 1,5 km etäisyydellä on yli 1 km pituinen vapaaranta

Rantalanniemi muuttuu selkeimmin nykytilanteeseen nähden, sillä rakennusoikeutta on muodostunut samalta tilalta myös Korkeasaaresta, jonne rakennuspaikkoja ei ole osoitettu. Näin lähistölle jää kolmaskin merkittävä vapaa ranta Korkeasaareen, joka on noin 1,5 km etäisyydellä. Huomionarvoista on muutoinkin se, että saariin jää merkittävä määrä rakentamatonta rantaa ja täysin rakentamattomia saaria. Kaavaratkaisussa tullaan turvaamaan vapaan yhtenäisen rannan riittävyys siinä määrin, kuin se nykyinen rakentamistilanne ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden on mahdollista (ELY, LUONTO).

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

Laajojen maisema-alueiden osalta mitoitus 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. Näin ollen yleiskaavan vaikutustenarviointi ottaa huomioon myös ranta-asemakaavojen rakentamattomat rakennuspaikat. 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 yleiskaavassa oleva 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 yleiskaava-alueella. Venäjänniemen ranta-asemakaavan osalta on lisäksi tarpeen mainita, että kyseiset rakennuspaikat (11 kpl) on osoitettu kahteen tiiviiseen ryhmään, joka mahdollistaa vapaayhtenäisen rannan säilymisen näiden alueiden ulkopuolella. Vaihtoehtoisesti rakennuspaikkoja olisi voinut olla vähemmän useammassa ryhmässä, jolloin vapaata rantaa olisi voinut olla vähemmän. 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 samalla tavoin yleisessä virkistyskäytössä kuten rakentamaton ranta. Tämän ei katsota kuitenkaan määrittävän sitä, että erillinen sauna ei voisi kuluttaa rakennusoikeuslaskelmassa laskennallista rantarakennusoikeutta 0,5 rakennuspaikkaa. Kaavaehdotukseen I oli osoitettu saunoja on 15 kpl ja ne ovat kaikki rakennettuja. Ympäristön kannalta on parempi, että näille usein herkille paikoille ei ole mahdollista rakentaa saunan lisäksi erillistä päärakennusta ja talousrakennuksia. Kaavaan on merkitty erillinen sauna käytännössä niissä tilanteissa, joissa sauna ei ole osa lähistöllä olevaa laajempaa pihapiiriä. Mikäli sauna on tulkittu osaksi pihapiiriä, on se sisällytetty viereiseen rakennuspaikkaan. On myös huomionarvoista mainita, että erillistä saunaa käytetään vähemmän kuin lomarakennusta eikä alueelle ole tarpeen rakentaa massiivisia kulkuyhteyksiä ja ympäristöä muuttavia teknisiä järjestelmiä. Myös nämä seikat aiheuttavat vähäisempiä ympäristöhäiriöitä kuin varsinainen lomarakennuspaikka. Sauna läheisyydessä on keskimäärin paremmat mahdollisuudet virkistyskäyttöön kuin lomarakennuspaikan läheisyydessä. Näiden asioiden johdosta on perusteltua, että laskennallista rantarakennusoikeutta kuluu vähemmän kuin tavanomaisella lomarakennuspaikalla. Kaavaehdotukseen II osoitetaan kahden uuden lomarakennuspaikan sijaan kaksi uutta saunarakennusta, jotta ympäristöllisiä ja maisemallisia arvoja voidaan turvata paremmin. Toinen sijoitetaan Honnilan vuoren puretun saunan paikalle ja toinen Siikalahteen. (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, kun sen rantaa vaaran vaikutuksen ei ole arvioitu olevan tätä suurempi. Nämä täsmennetään kaavaselostukseen. Venäjänniemeen osoitettua RM-aluetta suhteessa viereisiin RM-alueisiin muutetaan siten, että väliin jää vapaan rannan osuus. (ELY).

3 RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSOIKEUS

Kaavaselostuksessa on tuotu esiin nykyisten rakennuspaikkojen rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta:

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

Kaavaehdotuksen I jälkeen on tullut voimaan rakentamislaki ja sekä Asikkalan kunnan uusi rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä esitetty lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on muuttunut aiempaan verrattuna. Kaavaehdotusta I laadittaessa enimmäisrakennusoikeus oli 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Uudessa rakennusjärjestyksessä se on päärakennuksen osalta enintään 250 k-m². Kaavaselostukseen päivitetään nämä tiedot. Samalla muuttuu kaavaehdotuksessa I esitetyt perusteet sille, että lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 400 k-m². Tämän johdosta lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudeksi määrätään 300 k-m² ja asia perustellaan kaavaselostuksessa. (ELY).

Lisäksi herkillä alueilla enimmäisrakennusoikeus rajataan pienemmäksi omilla indeksi-merkinnöillään. Pienimmällään enimmäisrakennusoikeus on 80 k-m². 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-m². Tiiveimmillä alueilla noin 100 k-m². (ELY).

Asikkalan ympäristölautakunta on esittänyt, että ranta-alueiden rakennuspaikan vierasmajan kerrospinta-alan vaatimus (30 k-m²) poistetaan. Poistamista perustellaan sillä, että rakennuspaikan kerrosalan salliessa 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 kaavamerkinne ehdotetaan tältä osin olevan yhdenmukainen uuden rakennusjärjestyksen kanssa. (YLTK). Enimmäiskoon poistaminen johtaa siihen, että lomarakennuspaikoilla on käytännössä mahdollisuus kahteen lomarakennukseen. Nykyisten tulkintojen mukaan rakennusta käsitellään lomarakennuksena sen jälkeen, kun siinä on keittiö/liesi. Tämä johtanee käytännössä usein siihen, että aluksi keittiötä ei rakenneta, mutta tällaisia toisia lomarakennuksia muodostuu ajanmittaen ilman asianmukaista lupamenettelyä. Tämä johtaa siis käytännössä usein keinotteluun ja tätä kautta vaikutuksiltaan tarpeettoman suuren rakentamiseen.

4 KULTTUURIYMPÄRISTÖ

4.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

/s -merkinnä kaavamääräys muutetaan muotoon

”Alueelle tai sen lähiympäristöön sijoittuu suojelurakennus (sr) tai mahdollinen rakennusperintökohde (ku), joka voi vaikuttaa alueen rakentamiseen. Uudisrakentaminen sopeuttaa näiden kohteiden ympäristöön/erityisarvoihin. Kohteiden erityisarvot tulee tarvittaessa selvittää tarkemmin. Kohteet on osoitettu kaavaan omalla merkinnällään (sr tai ku) ja kuvattu kaavaselostuksen liitteessä 9.”

Kaavaselostukseen tarkennetaan /s -merkinnän osalta millä tavoin arvoja on tarkoitus vaalia uudisrakentamisen korttelialueilla. Kyseinen merkintä on osoitettu rakentamiseen varatuille alueille, jotka sijoittuvat lähelle sr- tai ku-merkintöjä. Merkinnän avulla turvataan se, että näiden alueiden rakentaminen tapahtuu lähistöllä olevan sr- ja ku- merkinnän mukaisia arvoja vaalien. Joidenkin ku-kohteiden osalta voi ilmetä, että kyseisellä kohteella ei ole erityisiä arvoja, jolloin /s -merkinnän mukaisia erityisiä arvoja ei ole. Tällöin niiden huomioiminenkaan ei ole tarpeen. /s -merkintä on perusteltu, koska erityisarvot ja alueet ovat erityyppisiä. (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).

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 pääosin nykyinen rakentamistilanne ja näin ollen RA-alueesta tulee laaja. Joiltain osin nykyisen laajuisia rakennuspaikkoja kavennetaan vapaanrannan vaatimuksesta johtuen. 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-m². Usealla

rakennuspaikalla noin 100 k-m2. 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 leikattu herkkien alueiden rakennusoikeutta pienemmäksi kuten kaavassa. Kaavan myötä enimmäisrakennusoikeus on jatkossa enintään 6 % ja kuitenkin enintään joko 300, 250, 180, 130 tai 80 km-2. /k -merkinnän määräys muutetaan muotoon (MUSEO):

"Alueen jyrkkäpiirteiseen maastoon sijoittuu vanhaa omaleimaista huvilarakentamista. Rakennuspaikoilla voidaan poiketa vähimmäisetäisyyksistä, mikäli rakentaminen soveltuu maisemaan ja tukee alueen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä. Vesistölle näkyvät maaperänmuokkaustoimet ovat kiellettyjä."

Kalkkisten kanavan alueella kaavamerkintöjen näkyvyyttä selkeytetään (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. Näin ollen edellytykset rakennuksen säilymiselle ovat heikot (MUSEO).

ku -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. Toimenpiteiksi voidaan tulkita maanomistajien taholta vähäisiäkin toimia mm. ikkunan peseminen yms. Merkittävät muutostyöt on yksiselitteisempi raja sille, kun viranomaisiin on oltava yhteydessä. sr-kohteiden osalta rajaksi määritetään kohteiden uudisrakennus- ja korjaushankkeet (MUSEO).

Pengerrysten ja tukimuurien kieltämistä harkittiin, mutta määräys arvioitiin huonoksi alueelle, jossa kyseiset ratkaisut ovat lopulta usein 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 puustonkäsittelyyn liittyviä määräyksiä ei katsota tarpeelliseksi muuttaa, koska kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu turvaa alueen maisemallisia arvoja. (MUSEO).

/s -merkinnän määräykseen 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.

ma-1 alue on erittäin laaja ja tämän johdosta tahdotaan vielä keskustella viranomaisen kanssa siitä, että haluaako museo tulla kuulluksi kaikista alueella tapahtuvista hankkeista. Alueella on noin 330 rakennuspaikkaa. (MUSEO).

Kaava-alueella on kaksi maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jolloin niiden nimeäminen kaavamääräyksiin 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 (AKL 9 §). Ilman kaavaa nykyisiä rakennuksia olisi mahdollista purkaa ilman tarkempia selvityksiä. Kaavaratkaisun myötä alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet tulevat paremmin turvatuiksi ja huomioonotetuiksi kuin ilman tätä kaavaa. Selvitystarpeet olisivat laajempia, mikäli kaava-alue olisi taajamassa tai kaava aiheuttaisi sen, että nykyistä rakennuskantaa tulisi merkittävästi purkaa eikä tämä muutoin olisi mahdollista. (MUSEO).

Ne kohteet, jotka ovat ranta-asemakaava-alueilla eli kaava-alueen ulkopuolella, poistetaan selvyiden vuoksi kaavakartalta. (MUSEO)

4.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-aineistoa täydennetään seuraavasti:

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

- Talasniemi 1000047785 (sm)
- Rauvala 1000023897 (s)

Täydennysinventoinnin myötä kohde Riihilahti 1000023902 (s) jää kaava-alueen ulkopuolelle, joten sitä ei osoiteta kaavaan. Ropioissaari on mahdollinen muinaisjäännös. Se tarkistetaan maastossa arkeologin kanssa ennen kaavaehdotuksen II nähtäville asettamista ja osoitetaan kaavaan tarvittaessa maastotyön tulosten perusteella.

2. Kaavakartassa on merkitty muinaisjäännösrekisterin kohteet Käräsvuori 1000030492 ja Käräsvuori 2 1000030493 samalla indeksinumerolla (SM/58). Käräsvuori 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. Kaavaselistukseen 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. Osallistumis- 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

Kaavaehdotukseen II tehdään tarkennuksia rakennuspaikkojen sijoittumiseen ja rakentamisen määrään. Tätä varten on tehty lisäselvityksiä luonnon ja maiseman osalta, jotta rakentaminen voidaan sopeuttaa alueen erityisiin arvoihin. Maiseman osalta tunnistetaan kriittiset alueet ja näille laaditaan tarkempi vaikutustenarviointi. Kustakin kriittisestä alueesta liitetään kaavaselistukseen valokuvat. Venäjänniemeen on tehty lisäksi drone-kuvaus keväällä 2025.

Kaavaehdotus II laaditaan siten, että merkittäviä haitallisia maisemavaikutuksia ei muodostu, 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.

Tontunniemen alue jätetään kaava-alueen ulkopuolelle ja jää ratkaistavaksi ranta-asemakaavalla. (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 I nähtävilläolon 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 etäämmäs rannasta. (ELY, PHL, LUONTO).

Näiden asioiden johdosta Honnilanvuoren alueelle osoitetaan vain saunan rakennuspaikka ja sijoitetaan puretun saunan mukaiselle paikalle. (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. Alueen luontoarvot tarkistetaan lisäksi biologin maastokäynnillä (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 mineraaliaineksen 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 kiillegneissia. Kallioalue erottuu salmen suunnasta katsottaessa metsäisenä selännejaksona, joka hallitsee selvästi vesistömaisemaa. Lakiosista avautuu luontaisia heikosti puuston rajoittamia vesistömaisemia salmen suuntaan. Lounaisjyrkänteiden kalliot ja lehtomainen rinne ovat maisemallisesti erikoisia ja edustavia. Kallioalue on myös biologisesti arvokas. Lounaisseinämällä on runsaasti mesotrofista ja paikoin vaateliaampaakin sammalajistoa. Virtosaaren kohdalta jyrkänteetjun tyven lohkarlelta löytyi valtakunnallisesti uhanalaista kalliokeuhkojäkäliä. Putkilokasvilajistoon kuuluvat mm. tummarauniainen sekä harvinaisempi liuskarauniainen. Rinteillä on kuivaa ja varsin edustavaa, monilajista lehtoa sekä lämpimiä kalliohylläjä, 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 tehtyt 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 metsänkäyttölliset toimenpiteet tulee tehdä arvoja vaalien. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymisen, on alueella kielletty. Numero /-merkinnän jälkeen viittaa jälkeen viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 14, jossa kohteiden erityispiirteet on kuvattu.

Määräyksessä painottui tarpeettoman paljon metsänkäyttölliset toimet ja muut toimenpiteet jäivät sen ulkopuolelle. 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 jälkeen 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 kuvatusti ku-kohteiden osalta edellyttää rakennuslupavaiheessa selvityksiä kohteiden arvoista. (ELY).

Luontokohteiden arvokohteet on numeroitu kaavakartalle ja numeroinnin yhteydessä on riittävän yksiselitteinen viittaus kunkin selvitysten mukaisiin kohdekuvauksiin. Tätä varten esim. kaavan selostuksen liitteeseen 5 oli tehty jälkeenpäin 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).

Venäjänniemeeseen osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat samalla tavoin kuin kaatuneissa kaavaversioissa. RM-alueen sijoittuminen suhteessa RA-alueisiin sekä rakennuspaikkojen rakennusoikeudet vaativat uudelleen tarkastelua. Tämän johdosta alueelle tehdään lisäselvityksiä rakennuspaikkojen uudelleen järjestämisen mahdollistamiseksi. Tämän jälkeen näiden rakennuspaikkojen erityisarvot tulevat riittävässä määrin selvitettyiksi (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).

Taivatlammen uuden rakennuspaikan osalta tuodaan kaavaselostuksessa tarkemmin esiin, millaisen kulkuyhteyden rakentaminen on (HAMELY 1120/2016) päätöksen mukaan mahdollista. Lisäksi alueelle tehdään biologin maastokäynti vaikutusten selvittämiseksi. 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 esitettyjä kuvauksia ja vaikutustenarviointeja siirretään osaksi kaavaselostusta. Lisäksi vaikutusten arviointia tarkennetaan muutoinkin (ELY).

6 LIIKENNE

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

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

Rutalahdentien varteen ei osoiteta jatkossa uutta lomarakennuspaikkaa, vaan ainoastaan erillinen sauna samaan paikkaan, josta vastaava rakennus on purettu. Lisäksi sauna on mahdollista sijoittaa siten, että sen etäisyys tien keskilinjasta on yli 20 m (ELY).

Kaavaratkaisu ei johda siihen, että laajoja maa-alueita tullaan pinnoittamaan tai muuttamaan maaperän läpäisykykyä. Kaavaratkaisu ei muutoinkaan johda siihen, että sadevesien johtamista maaperään ja vesistöihin manipuloitaisiin. Näin ollen suuria 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 huomioida kaavan tarkoitus ja suhteuttaa rakentamismahdollisuuksia muihin alueisiin nähden. Yksi oleellisimmista asioista on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mikäli nähdään, että rakennuspaikkoja muodostuu liikaa ilmaston näkökulmasta, tulisi joko mitoitusta pienentää tai valtion korvata rakennuspaikkoja maanomistajille. Jälkimmäinen ei ole realistista, koska ei voida yksiselitteisesti osoittaa juuri niitä rakennuspaikkoja, jotka ovat ilmaston kannalta ongelmallisia. (ELY).

Sen sijaan mitoituksen pienentäminen johtaa keskusteluun siitä, että milloin alue on saavutettavuudeltaan eli suhteessa taajamiin, palveluihin ja liikenneyhteyksiin sellainen, että mitoitusta 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-aluetta syrjäisemmillä ranta-alueilla tavanomaista vähemmän. (ELY).

Mikäli kaava-alueen mitoitusta pienennettäisiin, niin kaavalla muodostuvien rakennuspaikkojen lukumäärä vähenisi muutamilla rakennuspaikoilla. Tällöin rakentaminen tapahtuisi jossain toisaalla, joka todennäköisesti olisi ilmaston kannalta huonompi alue. Ilmastovaikutustenarviointia tulisi tehdä yhtä kaava-aluetta laajempaa kokonaisuutena. (ELY).

Vaikutustenarvioinnin lähtökohtana pidetään nykytilanteen lisäksi sitä mitä nykytilanne ilman kaavaa mahdollistaa. Vielä vuonna 2025 alkuvuodesta voimassa ollut rakennusjärjestys mahdollisti 6 % rakennusoikeuden ilman ylärajaa. Tässä mielessä kaavalla rajataan nykyisten rakennuspaikkojen rakennusoikeutta merkittävästi pienemmäksi, jolloin rakentamisesta aiheutuvat ilmastovaikutuksetkin vähenevät.

Kaavaehdotukseen II päädyttiin vähentämään tavanomaisen lomarakennuspaikan rakennusoikeus 400:sta 300:aan k-m² (ELY).

Ilmastomuutoksen sopeutumisen osalta haja-asutusalueen rantarakentamisessa rakentamisessa olennaista riittävä rakentamiskorkeus. Hulevesien käsittelyn osalta kaavassa ei katsota tarpeelliseksi antaa määräyksiä ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta. Ilmastomuutokseen 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 tähän erinomaisesti (ELY).

Edellä kuvattuja asioita liitetään kaavan vaikutusten arviointiin. Kaavan ilmastovaikutukset katsotaan tämän jälkeen tulleen arvioituksi riittävällä tavalla. (ELY).

8 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Lausunnon mukaisesti poikkeamislavin 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 selvittäessä on otettava huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen on melko vähäistä ja uusilla rakentamiseen varatuilla alueilla suuri osa RA-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 maastoinventoinnein. Vaikutustenarviointiin tuodaan tarkemmin esiin vaikutukset luonnonsuojelulainmukaisiin luontotyyppeihin. Kaavaehdotuksen vaikutustenarviointi on riittävä tämän vastineraportin mukaisin tarkennuksin. (ELY, LUONTO).

Rakentamislain rakennusten luvanvaraisuutta koskevat muutokset huomioidaan tarvittaessa määräyksiin 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 järjestettiin viranomaisneuvottelu ennen kaavan viemistä eteenpäin ja päädyttiin asettamaan kaavaehdotus uudelleen nähtäville ja laatimaan täydentäviä selvityksiä luonnon ja arkeologian osalta. (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 saareissa 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 maaperäimettäminen riippuu esimerkiksi maaperän laadusta ja etäisyydestä vesistöön. Harkinta on aina tapauskohtaista. (YLTK).