

ASIKKALAN KUNTA
RUOTSALAISEN RANTAOSAYLEISKAAVA
Yleisvastaukset kaavaluonnoksen mielipiteissä
esitettyihin asioihin

Sisällys

1	JOHDANTO	2
2	UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN OSOITTAMISEN ERITYISTAPAUKSET	3
2.1	Rakennuspaikaksi lohkotut tilat.....	3
2.2	Rakentamaton emätila.....	3
2.3	Ennen lupamenettelyä rakennettu rakennuspaikka.....	4
3	RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSOIKEUS	4
4	MITOITUSVASTINE.....	4
4.1	Rakennuspaikkoja vähennetty	4
4.2	Rakennuspaikkoja liikaa	5
5	YHTEISMIELIPIIDE LIITTYEN MITOITUKSEEN, LUONTOARVOIHIN JA TONTUNNIEMEEN (14 HENKILÖÄ).....	6

1 JOHDANTO

Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.7. – 15.9.2023. Kaavaluonnoksesta jätettiin 11 lausuntoa ja noin 140 mielipidettä

Tähän dokumenttiin on kerätty oleelliset asiat, joita mielipiteissä on esitetty. Lisäksi asiat olivat sellaisia, jotka vaativat erityistä pohdintaa. Asiat jäsenneltä aihekokonaisuuksittain.

Lisäksi kuhunkin yksittäiseen mielipiteeseen on laadittu kaavoittajan vastine näiden periaatteiden mukaisesti. Kaavoittajan vastineet kuhunkin mielipiteeseen löytyvät osoitteesta:

<https://kysely.plandisain.ubihub.io/ruot-yk-luonnos/vastaukset>

Mielipiteet näkyvät kaavaluonnoksen mukaisella kartalla punaisina ja vihreinä symboleina. Vihreät symbolit kuvaavat sitä, että kaavaluonnokseen on tehty muutos mielipiteiden johdosta ja punaiset sitä, että mielipide ei ole aiheuttanut muutosta. Mielipiteistä on poistettu mielipiteen jättäjän nimi ja yhteystiedot.

2 UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN OSOITTAMISEN ERITYISTAPAUKSET

2.1 Rakennuspaikaksi lohkotut tilat

Rakennuspaikaksi lohkottua tilaa ei ole mahdollista osoittaa rakennuspaikaksi, ellei emätilalla ole mitoitusperiaatteiden mukaan jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Mieliänteissä perusteluina on esitetty mm. seuraavia asioita: tilaa verotetaan rakennuspaikkana ja kiinteistöverot maksettu jo vuosia, kiinteistönmuodostamisen yhteydessä on maininta rakennuspaikaksi lohkomisesta ja vanhentunut rakennuslupa.

Ratkaisu: Mikäli tila rajautuu vieressä olevaan rakennuspaikkaan, niin voidaan ainakin osin osoittaa RA -alueena. Tällöin alueelle on mahdollista rakentaa 6 % säännöllä talousrakennuksia, mutta ei saunaa eikä päärakennusta, ellei tästä sovi naapurimaanomistajan kanssa. Rakentaminen vaatii muutoinkin naapurin suostumuksen, sillä rakentaminen saattaa kuluttaa varsinaisen rakennuspaikan rakennusoikeutta tai rajoittaa rakennettavien rakennusten lukumäärää viereisellä tilalla.

2.2 Rakentamaton emätila

Kunnanvaltuuston 6.2.2023 hyväksymissä mitoitusperiaatteissa rakentamattomalla lohkomattomalla emätilalla eli ennen vuotta 1969 muodostetulla tilalla oli oikeus rakennuspaikkaan.

Tällaisia uusia rakennuspaikkoja oli osoitettu kaavaluonnokseen noin 15 kpl. Näiden osalta ei kuitenkaan tutkittu tarkemmin taustoja ja soveltuvuutta rakentamiseen tai niiden aiheuttamia vaikutuksia. Lisäksi asiasta tekee kyseenalaisen erityisesti se seikka, että suunnittelualueella on ryhdytty muodostamaan lomarakennuspaikkoja ennen emätilaselvityksen leikkausvuotta (1969). Emätilaselvityksen leikkausvuoden tulisi olla vuosi, jonka jälkeen alueen rakennuspaikkoja on ryhdytty muodostamaan. Ruotsalaisen osalta rakennuspaikkoja on ryhdytty muodostamaan jo 1940 - 1950 luvuilla.

Rakentamattoman emätilan erikoiskohtelun tulisi perustua siihen, että päätilasta ei ole milloinkaan muodostettu rantarakennuspaikkoja. Käytännössä siis tilanteeseen, jossa tällaisella päätilalla on alun perinkin ollut vain vähäinen määrä rantaa, eikä se aivan riittäisi mitoituksen mukaan yhteen rakennuspaikkaan. Tällöin oikeus edes yhteen rantarakennuspaikkaan syntyisi.

”Liian myöhäinen” leikkausvuosi sekoittaa tätä periaatetta, koska aiemmin lohkottuja rakennuspaikkoja ei ollut huomioitu ja ”lohkomattomat emätilat” saivat rakennuspaikkoja ylimitoituksen. Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu johtaisi todennäköisesti siihen, että kaava ei kestäisi oikeudellista arviointia.

Näille tiloille oli automaattisesti osoitettu kaavaluonnokseen uusi rakennuspaikka. Tällaisia uusia rakennuspaikkoja oli osoitettu kaavaluonnokseen noin 15 kpl.

Lisäksi näiden uusien rakennuspaikkojen osalta ei tutkittu riittävän kriittisesti tilan soveltuvuutta rakennuspaikaksi sekä juridisia perusteita rakennuspaikan osoittamiseen. Tältä osin laaditut mitoitusperiaatteet vaativat tarkentamista. Edellä esitetyistä syistä johtuen rakentamattomien emätilojen tulee täyttää seuraavat kriteerit, jotta rakennuspaikka voidaan osoittaa:

- tila on **joko** alun perin tarkoitettu rakennuspaikaksi **tai** kyseessä päätila, joka jäisi ilman rakennuspaikkaa
- alue soveltuu hyvin rakentamiseen ja maisemaan
- rakennukset on mahdollista sijoittaa määräysten mukaisesti
- tieyhteyden rakentaminen ei vaadi merkittäviä maanmuokkaustoimia
- tilalla on yli 50 m rakentamiseen soveltuvaa rantaviivaa
- tilan koko yli 1000 m²
- ei erityisiä luontoarvoja
- jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaa

Nämä rakennuspaikat osoitetaan kaavaan merkinnällä RA-3/e ja enimmäisrakennusoikeudeksi 130 k-m² (tullut yli mitoituksen kohtuullistamalla). Em. kriteereillä kaavaluonnokseen nähden poistuu noin 5 rakennuspaikkaa.

2.3 Ennen lupamenettelyä rakennettu rakennuspaikka

Milloin ja millä ehdoilla ennen lupamenettelyä rakennettu rakennuspaikka muodostaa rakennuspaikan? [Tämän KHO:n](#) ratkaisun perusteella pitkään käyttämättömänä ollutta käyttöarvonsa menettänyttä rakennusta ei voinut pitää rakennuspaikkana. Näin ollen rakennuspaikka osoitetaan mikäli

- Rakennus ei ole menettänyt käyttöarvoaan
- Tila on selkeästi oma rakennuspaikka eikä sitä ole jaettu siten, että yhdestä rakennuspaikasta on pyritty muodostamaan kahta rakennuspaikkaa

3 RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSOIKEUS

Kaavaluonnoksen mukaista RA-1 merkinnän 130 k-m² rakennusoikeutta on pidetty joissakin niemissä liian alhaisena. Esim. Tokonkärjessä toivottiin tätä suurempaa rakennusoikeutta. Tokonkärjen rakennuspaikat ovat melko suuria, jolloin tavanomaisen RA-rakennuspaikan 6 %:n pinta-ala leikkuri ei leikkaisi rakennusoikeutta melko kaapealla kannaksella. Tällöin rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus olisi 400 k-m² ja tämä saattaisi aiheuttaa merkittäviä maisemallisia vaikutuksia. Kaavaehdotukseen tunnistetaan vastaavat kohteet ja pienennetään enimmäisrakennusoikeutta tarvittaessa.

Muutoinkin enimmäisrakennuksia on tarpeen porrastaa kaavaluonnoksessa ollutta ratkaisua enemmän. Tämä siksi, että rakennuspaikat sijaitsevat hyvin erityyppisillä alueilla ja näin ollen tarvitaan välimuotoja.

Enimmäisrakennusoikeuden välimuodoiksi osoitetaan

RA = 400

RA-1 = 250

RA-2 = 180

RA-3 = 130

RA-4 = 80

Sellaiset uudet rakennuspaikat, joiden perusteena on rakentamaton emätila, osoitetaan RA-3/e -merkinnällä, jolloin nämä tilat/rakennuspaikat erottuvat muista merkinnöistä.

Tiiveimmin rakennetuilla alueilla 6 % enimmäisrakennusoikeus leikkaa rakennusoikeutta tehokkaasti maisemaa ja ympäristöä säästäten. 6 % lasketaan tilan siitä pinta-alasta, joka on kaavassa RA-alueita. Esimerkiksi Huonpohjanvuoren ja Kotkaniemen ympäristön rakennuspaikoilla suurimmalla osalla rakennuspaikoista rakennusoikeus 6 %:lla olisi noin 100 – 200 k-m² keskiarvon ollessa 140 k-m².

Uusilla rakennuspaikoilla RA-alueet on rajattu suuriksi, jotta rakentamiselle saadaan väljyyttä ja alueelta löytyy sopivat paikat rakennuksille. 6 % leikkuri ei tällöin juuri leikkaa rakennusoikeutta. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat herkähtiäille alueille, joissa enimmäisrakennusoikeus muodostuisi tarpeettoman suureksi aiheuttaen haitallisia maisemavaikutuksia. Tämän johdosta uusilla rakennuspaikoilla enimmäisrakennusoikeudeksi rajataan enimmillään 250 k-m².

Kaavaluonnoksessa RA-alueita oli paikoin jatkettu rakennuspaikan takana oleville tiloille lisäämään hankkimiseen. Tämä aiheutti epäselvyyksiä. Jatkossa RA-alueet rajataan keskimäärin n 80 m syviksi ja lähtökohtaisesti poistetaan raja-alueet rakennuspaikkojen takana olevilta tiloilta epäselvyyksien välttämiseksi.

4 MITOITUSVASTINE

4.1 Rakennuspaikkoja vähennetty

Alla oleva vastine kirjoitetaan maanomistajille, joilta rakennuspaikkoja on vähennetty kaatuneeseen kaavaan nähden. Muotoilua kohdennetaan tarvittaessa kyseiseen paikkaan liittyen

”Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaa on laadittu vuodesta 2008 alkaen. Kaava on kaatunut hallinto-oikeudessa vuosina 2014 ja 2018. Molemmilla kerroilla yhtenä pääasiallisena syynä kaatumiselle on ollut ristiriidat mitoituseriaatteiden ja selvitysten välillä sekä tästä johtuva liian suuri kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrä.

Tämän johdosta mitoituseriaatteet on laadittu kokonaan uudelleen siten, että rakennusoikeutta muodostuu hieman vähemmän. Asikkalan kunnan valtuusto on hyväksynyt uudet mitoituseriaatteet 6.2.2023. Mitoituseriaatteet määrittävät laskentatavan, jolla määritetään tilakohtainen uusien rantarakennuspaikkojen lukumäärä. Laskelmalla pyritään maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, riittävään vapaanyhtenäisen rantaviivan määrään sekä turvaamaan erityiset luonto- ja maisema-arvot.

Edellä mainituista syistä johtuen joidenkin alueiden mitoitus on pienempi kuin hallinto-oikeudessa kaatuneissa kaavoissa ja näin ollen joidenkin tilojen osalta rakennuspaikkojen määrä on vähäisempi kuin kaatuneissa kaavoissa. Tilalle ei näin ollen ole mahdollista osoittaa enempää rakennuspaikkoja kuin kaavaluonnoksessa on osoitettu.”

Alla oleva vastine kun rakennuspaikkoja on vähennetty kaavaluonnoksen mukaisesta

Kaavaluonnosvaiheen tutkittiin tarkemmin, täyttääkö kaavaratkaisu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavalle asetetut sisältövaatimukset. Joillakin alueilla rakennusoikeutta muodostui edelleen liikaa eikä haitallisia vaikutuksia maisemaan, luontoon tai kulttuuriympäristöön voitu välttää. Näillä alueilla mitoitusta on pienennetty ja tämän johdosta uusien rakennuspaikkojen määrä on joillakin alueilla vähäisempi kuin kaavaluonnoksessa.

4.2 Rakennuspaikkoja liikaa

Alla oleva vastine kirjoitetaan, kun rakennuspaikkoja esitetään ympäristö- / virkistysarvojen johdosta poistettavaksi, mutta niiden poistamiselle ei ole perusteita.

”Rantaosayleiskaavalla tulee yhteensovittaa yhteisiä ja yksityisiä oikeuksia. Lisäksi tässä tulee huomioida erityiset ympäristöarvot. Juridisesti pätevässä kaavaratkaisussa näiden painotukset tulee saattaa oikeisiin mittasuhteisiin, jotka tarvittaessa punnitaan oikeusprosessissa. Korkeimman hallinto-oikeuden linjausten mukaan yksityisenä oikeutena pidetään sitä, että rantatiloilla on rantarakennusoikeutta eli kohtuullinen mahdollisuus hyödyntää rantaa rakentamiseen. Mitä enemmän on rantaviivaa, niin sitä enemmän on rantarakennusoikeutta eli rantarakennuspaikkoja. KHO:n linjausten mukaan maanomistajia tulee tässä mielessä kohdella tasapuolisesti. Tasapuolisena kohteluna on pidetty sitä, että olosuhteiltaan samanlaisilla rannoilla rakennusoikeutta muodostuu yhtä suuri määrä. Rakennusoikeutta tulee muodostua, mikäli ranta on rakentamiskelpoinen.

5 YHTEISMIELIPIIDE LIITTYEN MITOITUKSEEN, LUONTOARVOIHIN JA TONTUNNIEMEEEN (14 HENKILÖÄ)

Etelä-Savon muunnetun rantaviivan malli ei ole ainoa vaihtoehto muunnetun rantaviivan määrittämiseksi. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen jälkeen mitoitus on tarkasteltu tarkemmin sen tulosten näkökulmasta. Lopulta mitoituksen tulos ja kaavaratkaisu on se, joka mahdollisesti aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Tämän myötä on tunnistettu alueita, joilla kaavaluonnoksen uusien rakennuspaikkojen määrä on suuri suhteessa ympäristön herkkyyteen sekä rakentamisen aiheuttamiin vaikutuksiin. Näillä alueilla on katsottu tarpeelliseksi pienentää rakentamisen määrää eli mitoitus. Nämä alueet on esitetty alla. Suluissa on esitetty syitä mitoituksen alentamiseen:

1. Tontunniemi (maastonmuodoista aiheutuva herkkyys rakentamiselle, koska maaperää joutuisi rakentamisen mahdollistamiseksi muokkaamaan merkittävästi. Lisäksi Huonopohjan sulkeutunut lahti)
2. Sorvanen (pieni vesistö, veden vaihtuvuus)
3. Rantalanniemi (maisemalliset vaikutukset kapean niemen rakentuessa, lähistön kulttuurihistorialliset arvot)

Edellä kuvattujen mitoitusmuutosten myötä arvioitiin maanomistajien tasapuolisuutta vielä kokonaisuutena, koska vastaavatyypisillä alueilla tulee olla sama mitoitus eli aiheuttaako em. alueiden mitoituksen pienentäminen tarvetta pienentää mitoitus myös toisaalla. Yhtenä perusteena käyttää mitoitus 7 on hyvä veden vaihtuvuus johtuen Kymijoen virta-alueen vaikutuksesta Uomassa sekä sen ympäristön suurilla avoimilla selkävesillä. Tämän johdosta mitoitus pienennettiin myös seuraavilla alueilla:

4. Rutalahden Venäjänniemi (vähäisempi veden vaihtuvuus ja yhdenmukainen kohtelu Rutalahdessa)
5. Tornionlahti (selkävesiä vähäisempi veden vaihtuvuus)
6. Maasaaren ympäristö (pieni veden vaihtuvuus ja rantojen jyrkkyys)
7. Kaitastensalmi (Salmen kapeus ja rannan jyrkkyys)

Samalla Kalkkistensillan ja Kalkkistenkanavan välisen alueen mitoitusluvaksi pudotetaan 5,5 rp/mrvkm maisemallisten arvojen johdosta. Mitoituksen pienentäminen ei juurikaan vaikuta uusien rakennuspaikkojen määrään, sillä alueet ovat melko täyteen rakennettuja eikä uusia rakennuspaikkoja muodostunut korkeammallakaan mitoituksella. Kaavaselostuksen liitteessä 12a esitetty nämä muutokset kartalla.

Kaavanlaatija on esittänyt Hämeen ELY-keskukselle, että Tontunniemen alueelta tutkittaisiin tarkemmin alueen luontoarvot laajemman luonnonsuojelualueen osoittamiseksi, mikäli suojelliset kriteerit täyttyvät. Tällöin muodostuva rakennusoikeus korvattaisiin maanomistajalle. Hämeen ELY-keskus ilmoitti, että ei korvaa rakennuspaikkoja maanomistajalle, vaikka vastaavalla tavoin on toimittu muualla Suomessa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että aluetta ei ole mahdollista jättää rakentamattomaksi ja osoittaa luonnonsuojelualueeksi. Samalla tämä tarkoittaa sitä, että kaavaluonnosta laajempien suojelualueiden osoittaminen ei ole kaava-alueen muissakaan osissa mahdollista. Mielipiteen johdosta Tontunniemen alueen luontoarvoja kuitenkin selvitettiin tarkemmin viitasammakoiden, liito-oravien sekä luontotyyppien osalta. Alueella ei ole viitasammakoiden tai liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueen luontoarvot eivät muutoinkaan ole niin merkittäviä kuin mielipiteessä on annettu ymmärtää. Esimerkiksi esiin tuodut lahokaviosammal sekä muut uhanalaislajistolliset arvot sijoittuvat jo perustetuille luonnonsuojelualueille. Alueelle laadittiin kesällä 2024 myös tarkempi kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys. Selvityksen perusteella rakentamiselle varatuilla alueilla ei ole erityisiä arvoja.

Edellä kuvattujen mitoitusmuutosten myötä rakennuspaikkojen määrä vähenee Tontunniemen alueella seitsemään. Lisäksi kunkin rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudeksi rajataan 250 k-m².

Sudenkorentojen ja lepakoiden osalta lisäselvitysten laatimista ei katsottu tarpeelliseksi. Muun muassa näiden lajien turvaamiseksi yleinen puiden käsittelyyn liittyvä määräys muutetaan muotoon:

"Alueen metsänkäsittely pohjautuu kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön ja Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisemiin Hyvän metsänhoidon suosituksiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luontoarvoihin. Lisäksi vanhat puuyksilöt ja kolopuut on jätettävä turvaamaan rantamaisemaa ja luontoarvoja vähintään 30 m syvyisellä rantavyöhykkeellä."

Kaavaluonnoksen jälkeen tunnistettiin joitakin herkkiä alueita, joiden rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta päädyttiin jatkossa rajaamaan pienemmäksi. Huomionarvoista on myös se, että yksittäiset lomarakennuspaikat eivät muuta ympäristöä yhtä merkittävästi kuin asfaltoidut piha-alueet tai muu vastaava kaupunkimainen rakentaminen. Joissain tapauksissa luontoarvot säästyvät kaavan mukaisella lomarakennuspaikalla paremmin kuin tavanomaisella metsätalousalueella.