

ASIKKALAN KUNTA

Savonsaaren ranta-asetmakaavan muutos 25.6.2024

(Kaavaluonnos)

Kaavanlaatijan vastine palautteesta 2.6.2025

Asikkalan kunnanhallitus asetti kokouksessaan 28.10.2024 § 232 Savonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksen vireille ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen asiakirjat. Luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 4.11. – 9.12.2024 kunnan verkkosivuilla ja teknisten palveluiden toimistolla, Asikkalantie 21, Vääksy. Kaavaluonnoksesta jätettiin kuulemisaikana kuusi lausuntoa ja kolme huomautusta. Lausuntojen ja huomautusten sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista ja huomautuksista). Kaavanlaatijan vastineet ovat tiivistelmien jälkeen.

1. Ympäristölautakunnan lausunto 12.11.2024

Rakennuspaikan puusto täytyy säilyttää mahdollisimman laajasti rakentamisen jälkeenkin, jotta maisemakuva järvelle säilyy yhtenäisenä. Savonsaaresta poistuvan rakennuspaikan maisemointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikalta tulee poistaa olevat rakennukset ja rakennuspaikka tulee saattaa mahdollisimman luonnonmukaiseen tilaan. Vaihtoehdossa 16B tulee huomioida vastarannan läheisyys. Koska rakennuspaikkojen lukumäärä ei muutu, niin ei ole muuta huomautettavaa.

Vastine: Suunnittelussa on otettu maisema ja puuston säilyttäminen huomioon mm. yleisissä määräyksissä. Poistuva rakennuspaikka Savonsaaresta tullaan saattamaan tulevaisuudessa mahdollisimman luonnonmukaiseen tilaan, kun purkaminen tai siirto on suoritettu. Ehdotusvaiheessa on päädytty vaihtoehtoon A, joka on rakennettavuudeltaan paikoista paras. Vaihtoehdon A kohdalla ei myöskään ole vastarannalla mökkiä yhtä lähellä kuin vaihtoehdossa B.

2. Päijät-Hämeen liiton lausunto 4.12.2024

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Savonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksen luonnosvaiheen asiakirjoista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Päijät-Hämeen ympäristöterveyden lausunto 4.12.2024

Kaavaluonnoksessa, kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on otettu terveydensuojelun kannalta riittävällä tarkkuudella ja laajuudella huomioon elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen vaikuttavia asioita eikä tästä ole huomautettavaa. Kaavaselostuksen osallisten luettelossa mainittu Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus on lopettanut toimintansa vuoden 2022 lopussa. Asikkalan kunnan terveydensuojeluviranomainen on nykyisin Päijät-Hämeen ympäristöterveys, joka tulisi muuttaa kaava-asiakirjoihin.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Korjataan nimi kaava-asiakirjojen osallisiin.

Rakennuspaikkojen rakennettavuuden osalta pyydän huomioimaan, että vaihtoehdossa 16 B on varsin suuret korkeuserot lyhyellä matkalla. Tämä saattaa edellyttää rakentamisessa normaalia suurempia maanrakennustöitä.

Vastine: Kaavakartalla on korkeuskäyrissä tiheät metrin käyrävälit, jotka saavat maaston näyttämään jyrkemmältä kuin paikan päällä. Vaihtoehdossa B korkeuserot ovat todellisuudessa samanlaiset kuin jo olemassa olevilla rakennetuilla pohjoisemmilla naapuritonteilla. Ehdotusvaiheessa on joka tapauksessa päädytty vaihtoehtoon A, joka on rakennettavuudeltaan B-vaihtoehtoa parempi. Maanomistaja vastaa mahdollisista maanrakennustöistä.

4. Lahden museoiden lausunto 5.12.2024

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei tiettävästi ole aikaisemmin tehty arkeologista inventointia. Suunnitelma-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäännöksiä. Suunnitelma-alue on kuitenkin potentiaalinen sekä historiallisen että esihistoriallisen ajan jäännöksille, joten kaavaluonnoksessa mainitut uudet rakennuspaikat tulee tarkastaa. Lahden museot voi pyynnöstä virkatyönään tarkastaa rakennuspaikkavaihtoehdot keväällä 2025. Halutessaan tarkastuksen voi tilata myös ulkopuoliselta toimijalta.

Vastine: Museolta tehtiin arkeologinen tarkastus rakennuspaikkavaihtoehdoista (kevät 2025). Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kohteista. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, ettei kaavahankkeelle ole olemassa esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdasta Olemassa olevat selvitykset sivulla 8 on syytä poistaa kohta Arkeologiset selvitykset, 1) Vuonna 2008 julkaistu teos Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset ja 2) Muinaisjäännösrekisteri. Kumpikaan edellä mainituista ei ole arkeologinen selvitys eikä muinaisjäännöstietojen tarkistaminen ko. aineistoista vastaa varsinaista muinaisjäännösselvitystä.

Vastine: Korjataan tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Tilan 16-417-1-167 Pormestari välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema-alue kohdenimellä Salonsaari (MARY2024). Salonsaaren kyläalue on lisäksi määritelty paikallisesti arvokkaaksi. Edellä mainitut tiedot tulee lisätä kaavaselostukseen, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee tältä osin päivittää. Kaavaselostusta tulee täydentää ranta-asemakaavan rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan kohdistuvien vaikutusten osalta.

Vastine: Lisätään tieto läheisestä Salonsaaren rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja maisema-alueesta kaavaselostukseen sekä osallistumis- arviointisuunnitelmaan. Täydennetään myös vaikutusten arviointia maiseman ja kulttuuriympäristön osalta.

Savonsaaressa sijaitsee yksittäinen lomarakennus, joka tullaan joko siirtämään tai purkamaan. Kaava-aineistossa on hyvä olla kyseisen rakennuksen osalta tieto rakennusvuodesta ja valokuvia.

Kaavaselistukseen tulee myös kuvata tarkemmin kolmen eri kaavavaihtoehdon lähialueilla sijaitseva rakennuskanta, jotta voidaan arvioida uudisrakentamisen vaikutus ympäristöön. Tämän jälkeen voidaan tarkemmin arvioida mikä esitetyistä rakennuspaikoista soveltuisi parhaiten.

Vastine: Kaavaselistuksessa on jo kuva Savonsaaren lomarakennuksesta, kyseessä on tavanomainen rakennus 1980-luvulta (ei rakennushistoriallista arvoa). Lähialueen rakennuskannan ja kuvien osalta täydennetään kaavaselistusta siltä osin kuin kaavamuutos vaikuttaa naapureihin.

5. Hämeen ELY-keskuksen lausunto 9.12.2024

Vaihtoehtoiset rakennuspaikat kaavaluonnoksessa

Vaihtoehtoja tulee arvioida jatkosuunnittelussa tarkemmin maiseman, olemassa olevan rakennetun ympäristön ja jäljempänä esiin tuotujen luontoarvoihin liittyvien seikkojen pohjalta. Alueen maiseman arvoista tulee olla riittävät tiedot arvioinnin pohjaksi. Lähtökohtaisesti Savonsaaren rantojen vapauttamista rakentamiselta voidaan pitää hyvänä ratkaisuna, mutta rakennuspaikan poistuminen tulee todentaa myös asianmukaisella luvituksella (purkamislupa).

Vastine: Täydennetään kaavan vaikutusten arviointia maiseman ja rakennetun ympäristön osalta. Savonsaaren rakennuksen purkamisluvan hakemisesta vastaa maanomistaja ja rakennusvalvonta seuraa.

Luonto

Kaavaluonnoksen selostuksessa ei ole kuvattu luonnonympäristöä. Kaavaselistuksessa esitetään, että selvityksiä täydennetään tarvittaessa luonto- ja maisemaselvityksillä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan luonnonympäristön kuvauksen on syytä perustua ajantasaiseen luontoselvitykseen, jossa arvioidaan suunnittelualueen suojelu- ja monimuotoisuusarvot sekä maankäytön vaikutukset. ELY-keskus ottaa tarkemmin kantaa vaihtoehtoihin kaavaehdotusvaiheessa. ELY-keskus myös huomauttaa, että kaavaselistukseen tulee täydentää rakennuspaikkojen tilakohtaista mitoitus koskevat tiedot ja varmistaa, että suunnitelluilla vaihtoehtoisilla rakennuspaikoilla on mitoituksellinen rakennuspaikkaoikeus.

Vastine: Lisätään selostukseen loppukesällä 2024 tapahtuneen biologin maastokäynnin tulokset ja valokuvia alueelta. Selvityksessä merkittäviä luontotekijöitä ei todettu yhdelläkään kolmesta vaihtoehtoisesta rakennuspaikasta. Täydennetään selostusta myös mitoituksen osalta.

6. Teknisen lautakunnan lausunto 10.12.2024

Kaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä on määräykset rakentamisen etäisyyksistä, rakentamattomista osista, rakentamiskorkeuksista, hulevesien käsittelystä ja vesihuollon suunnittelusta, jätehuollosta ja radonhaittojen torjunnasta. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää jätevesisuunnitelma ja selvitys talousveden hankinnasta. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti. Hulevedet sekä tontin kuivatusvedet tulee käsitellä ja imeyttää kiinteistöllä. Jätevesien käsittelyssä käytetään sellaista tekniikkaa, että jätevesistä ei aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai järnviveden laadulle.

Vastine: Nämä on jo huomioitu yleisissä määräyksissä. Merkitään tiedoksi.

1. Huomautus 26.11.2024

Vaihtoehto C sijaitsee huomauttajien lähellä. Huomauttajat tuntevat alueen olosuhteet hyvin eivätkä näe sen soveltuvan rakennuspaikaksi seuraavista syistä: alueen ranta on erittäin matalaa ja ruovikkoista ja siellä käy vesilintuja mm. joutsenia ruokailemassa. Alueen puusto on pääosin vanhaa kuusikkoa, joka on mm. hömötiaisen, töyhtötiaisen ja lepakoiden asuinalue. Metsäalue olisi syytä säilyttää, koska läheiset metsäalueet on äskettäin hakattu paljaiksi.

Vastine: Vaihtoehdosta C on päätetty luopua kaavaluonnoksen nähtävillöön jälkeen. Vaikutuksia tälle alueelle ei siten tule kaavamuutoksen myötä.

Kaavaluonnoksesta ei käy ilmi, miten vanhan voimassa olevan ranta-asetuksen 25.5.1987 käy. Vanhassa kaavassa tontin rakennusoikeus on 60km² ja luonnoksessa rakennusoikeus olisi 80 + t40- Viereisillä Salonsaaren tonteilla rakennusoikeus on 80km². Kaavaselostuksen kohdassa 5.6 viitataan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun – jotta tasapuolinen kohtelu toteutuisi, vanhaan kaavaan tulisi samalla tehdä korjaus rakennusoikeuden määrään eli vanha 80 muutettaisiin 80 + t40.

Vastine: Rakennusoikeuden määrä on kohtuullinen suhteessa vanhaan kaavaan (uusissa kaavoissa rakennusoikeuden määrät ovat huomattavasti korkeampia, jopa kolminkertaisia). Maanomistajat vastaavat omistamallaan tiloilla ranta-asetuksen laatimisesta tai vanhan kaavan muuttamisesta.

2. Huomautus 6.12.2024

Kaavaluonnoksesta yleensä

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 29.8.1987 nro 3344 koskien ko. alueen ranta-asetusta todetaan, että kaava on laadittu kolmelle osa-alueelle. Luonnos muuttaa KHO:n esittämää kolmen osa-alueen (Savonsaari, pohjoinen ja eteläinen ranta-alue) rakennetta ja maankäyttöä. Tämä tulee ottaa huomioon. Kaavaluonnoksessa yhdistetään Salonsaaren ranta-asetusta ja Päijänteen rantaosayleiskaavassa esitetyt erilliset pohjoinen- ja eteläinen ranta-alue yhdeksi alueeksi. Tämän tarkoituksenmukaisuutta on syytä harkita. Lisäksi muutoksen tavoitteissa todetaan, että yleisesti päivitetään ja saneerataan vanhaa kaavaa, jotta mm. tonttien ja tilojen rajat olisivat kohdallaan. Tämä tavoite tulee täsmentää (mitä se käytännössä tarkoittaa).

Vastine: Kaikki kaavamuutoksessa olevat tilat ovat saman maanomistajan omistuksessa. Nykyisen Päijänteen osayleiskaavan periaatteissa todetaan seuraavasti: ”Samalle maanomistajalle kuuluvia kiinteistöjä tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena. Tällöin rakennusoikeutta voidaan tarpeen mukaan mitoitus tarkastelun jälkeen siirtää tilalta toiselle mikäli luonto- ja ympäristöolosuhteet, suojelu tai järkevä maankäyttöratkaisu muutoin sitä edellyttää.” Kaavaratkaisu on siten myös yleiskaavan periaatteiden mukainen.

Kaavan päivitys ja saneeraus tarkoittaa käytännössä, että suunnittelualueen sisällä tarkistetaan, että tonttien ja aluevarausten rajat vastaavat olemassa olevia kiinteistörajoja. Tämä on siis vain tekninen tarkistus, eikä koske suunnittelualueen ulkopuolisia tiloja.

Rakennuspaikan siirto

Huomauttajat eivät hyväksy vaihtoehtoa A seuraavista syistä: Vaihtoehdon A sijainnin vaikutus on laaja ja jos mitataan esim. 0,5km rantaviivaa molempiin suuntiin, sijaitsee ranta-alueella jo 15 rakennuspaikkaa. Mitoituksena määrä on tiheä, eikä rakennuspaikkoja etelä-luoteisrannalle tule enää lisätä. Vaihtoehto A täyttäisi Pormestari-kantatilan viimeisen vapaan rantaosuuden etelä-

luoteisrannalla. Tämä johtaisi muiden emätilojen omistajien oikeutettuun lisärakentamispaikkojen hakemiseen. Mikäli muiden kantatilojen lisärakentamista ei hyväksyttäisi, johtaisi se omistajat eriarvoiseen asemaan. Jos rakentaminen hyväksyttäisiin, johtaisi se hallitsemattomaan rakennuspaikkojen lisääntymiseen. Vaihtoehto A johtaisi myös veneliikenteen lisääntymiseen etelärannalla. Sen sijaan vaihtoehto B vähentäisi pohjoisen osan veneliikennettä, koska nykyisin Savonsaareen asiointi hoidetaan vaihtoehdon B alueelta. Vaihtoehtoa A ei tule huomauttajien mukaan hyväksyä. Vaihtoehdot B ja C ovat huomauttajien puolesta hyväksyttävissä.

Vastine: On totta, että alueen mitoitus on jo nykyisin tiheäkö ja ranta-alueella on olemassa useita lomarakennuksia. Alueen rakennuspaikkojen määrä ei kuitenkaan kokonaisuudessaan muutu, vaan yksi paikka ainoastaan vaihtaa sijaintiaan. Yleisesti ottaen rakennuspaikan sijoittaminen mantereelle on kannattavampaa kuin saareen ja tähän on ollut myös viranomaisten tuki. Yleiskaavankin periaatteiden mukaan herkemmltä alueilta esim. saarista pyritään mitoituksen mukainen rakennusoikeus siirtämään maanomistajan muille alueille.

Vesiliikenteen lisääntymisen voidaan olettaa olevan maltillista. Kaavaehdotusvaiheessa on päädytty vaihtoehtoon A, sillä se on rakennettavuudeltaan paikoista paras ja noudattaa asemakaavan sisältövaatimuksia (vapaa yhtenäinen rantaviiva jne.) parhaiten. Kaavaratkaisussa on huomioitu oikeuskäytännöt sekä alueidenkäyttölain ranta-asemakaavan sisältövaatimukset (AKL 54§ ja AKL 73§).

3. Huomautus 8.12.2024

Huomautus koskee vaihtoehtoa A. Ensimmäisen kerran asiaa on käsitelty, kun alueelle vahvistettiin vuonna 1998 ranta-asemakaava, joka lukitsi alueen rantarakentamisen periaatteet, rakennuspaikat ja rakennusoikeudet. Toisen kerran vuonna 2022 maanomistaja on hakenut poikkeusluvalla yhtä rakennuspaikkaa ko. maatalousalueelle huomauttajan naapuriin. Nyt kun taas käsitellään samaa asiaa, vaikuttaa se huomauttajasta hämmäntävältä, etenkin kun Asikkalan kunta itse vastusti asiaa 24.1.2022. Huomautuksessa on ote kunnanhallituksen pöytäkirjasta 24.1.2022 18§.

Vastine: Maanomistaja on tosiaan hakenut aiemmin poikkeamislupaa alueelle. Poikkeamislupa-an verrattuna kaavoitus on kuitenkin laaja-alaisempi, perustellumpi ja pitkällä aikavälillä kestävämpi ratkaisu. Kunnan suhtautuminen vireillä olevaan kaavamuutokseen on ollut myönteinen (ks. myös viranomaisten lausunnot).

Huomauttaja vastustaa edelleen alkuperäisillä perusteillaan vaihtoehtoa A. Se sulkisi kyseisen jo nyt ylitäyteen rakennetun ranta-alueen, toisi autoliikennöinnin lisähaittoja (Vesansalontien meluhäiriöiden lisäksi), lisäisi tonttia kuormittavia vesihuviliikenteen häiriöitä (esim. moottoriveneilyä). Koska vaihtoehdossa A on haasteellisia korkeuseroja esim. esteettömyyden kannalta, niin rakentaminen edellyttäisi kallioisen maapinnan raskasta muokkaamista sekä vanhan puuston poishakkaamista. Vaikuttaa siltä, että viranomaiset eivät ole tehneet maastokatselmusta paikalla.

Vastine: Kyseessä on ainoastaan yksi siirrettävä lomarakennuspaikka, joten vesi- ja autoliikenne ei tulisi kaavamuutoksen myötä merkittävästi lisääntymään, ottaen huomioon koko alueen jo nykyisin tiheähkön loma-asumiskäytön. Alueelle on tehty sekä kaavoittajan että biologin maastokäynnit. Rakennettavuudeltaan vaihtoehto A on hyvä, eivätkä korkeuserot estäisi maaston muotoja kunnioittavaa rakentamista.

Täydentäviä lisänäkökulmia

Aineiston mukaan Salonsaari olisi mannerta – sinne on kyllä ajoyhteys sillan kautta mantereelta. Onko maanomistajan omistus 100%:sti tulkittavissa olevan yhtä ja samaa kaava-aluetta, jotta voidaan tarjota vaihtoehdoksi rakennuspaikan siirtoa 2km tilan pohjoispisteestä aivan tilan eteläreunalle. Onko siirron yhteydessä oikeasti mahdollisuus tuplata rakennusoikeus? Savonsaaressa on nyt rakennusoikeutta 60km² ja Salonsaareen annettaisiin 120km². Kunta voisi halutessaan lunastaa itselleen Savonsaaren ja poistaa rakennusoikeudet kyseisillä lähtöperusteillaan ja purkaa olemassa olevan pienen lomarakennuksen.

Vastine: Korjataan aineistoihin, että Salonsaareen on ajoyhteys, vaikkei se olekaan varsinaista mannerta. Kaavaa laadittaessa on päätetty, että suunnittelualueeseen sisältyvät kaikki kolme maanomistajan tilaa, jotka muodostavat järkevä kokonaisuuden. Nykyisen Päijänteen osayleiskaavan periaatteissa todetaan seuraavasti: ”Samalle maanomistajalle kuuluvia kiinteistöjä tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena. Tällöin rakennusoikeutta voidaan tarpeen mukaan mitoitustarkastelun jälkeen siirtää tilalta toiselle mikäli luonto- ja ympäristöolosuhteet, suojelu tai järkevä maankäyttöratkaisu muutoin sitä edellyttää.” Yleiskaavan periaatteiden mukaan herkemmltä alueilta esim. saarista pyritään mitoituksen mukainen rakennusoikeus siirtämään maanomistajan muille alueille.

Kaavaehdotukseen tehdään vastineissa mainitut korjaukset ja täydennykset. Lisäksi päivitetään 1.1.2025 voimaan tulleen alueidenkäyttölain pykälät kaava-asiakirjoihin. Lisätään myös kaavakartalle rakennusalat ja poistetaan viittaukset rakennusjärjestykseen (uusi rakentamislaki tullut voimaan 1.1.2025).

Kaavaehdotusvaiheessa on päädytty vaihtoehtoon A ja kaksi muuta vaihtoehtoa tullaan poistamaan kaavakartalta. Koska kaikkia kolmea vaihtoehtoa kohtaan on osoitettu kritiikkiä eri yhteyksissä, on valinnan perusteena käytetty mm. viranomaislausuntoja, ranta-asemakaavan yleisiä sisältövaatimuksia, yhtenäisen vapaan rannan säilymistä sekä tontin rakennettavuutta.