

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

Kaavaehdotus 27.10.2025



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 suunnittelualan oloista	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.12	Maaperä ja maastonmuodot	7
2.13	Pohjavesi.....	8
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	10
2.23	Asemakaava.....	10
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys.....	11
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
3.1	Kaavan vireille tulo	12
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.21	Osalliset	12
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	12
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet	12
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	12
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	13
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet	13
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	13
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
4.1	Kaavan mitoitus	14
4.2	Mitoituksen perusteet	15
4.3	Aluevaraukset.....	16
4.31	Korttelialueet	16
4.32	Maa- ja metsätalousalueet.....	17
4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet.....	17
4.331	Tiet.....	17
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	17
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	17
5.2	Luontoarvot ja maisema	18
5.3	Vesihuolto	18
5.4	Liikenteelliset vaikutukset	18
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	18
5.6	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.....	18
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	19
5.8	Taloudelliset vaikutukset	19
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	19

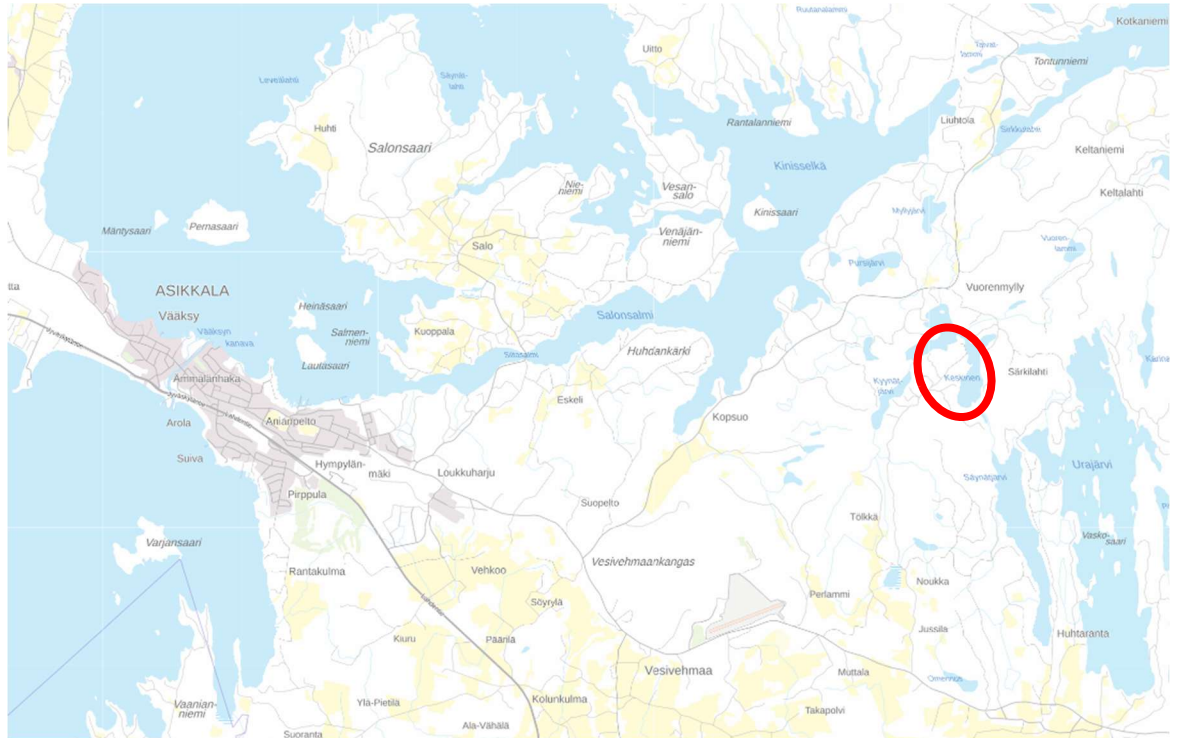
Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.10.2025
- Ranta-asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- Kaavakartta ja kaavamääräykset, 1:3000 mittakaavassa, 27.10.2025

Sijainti ja alue

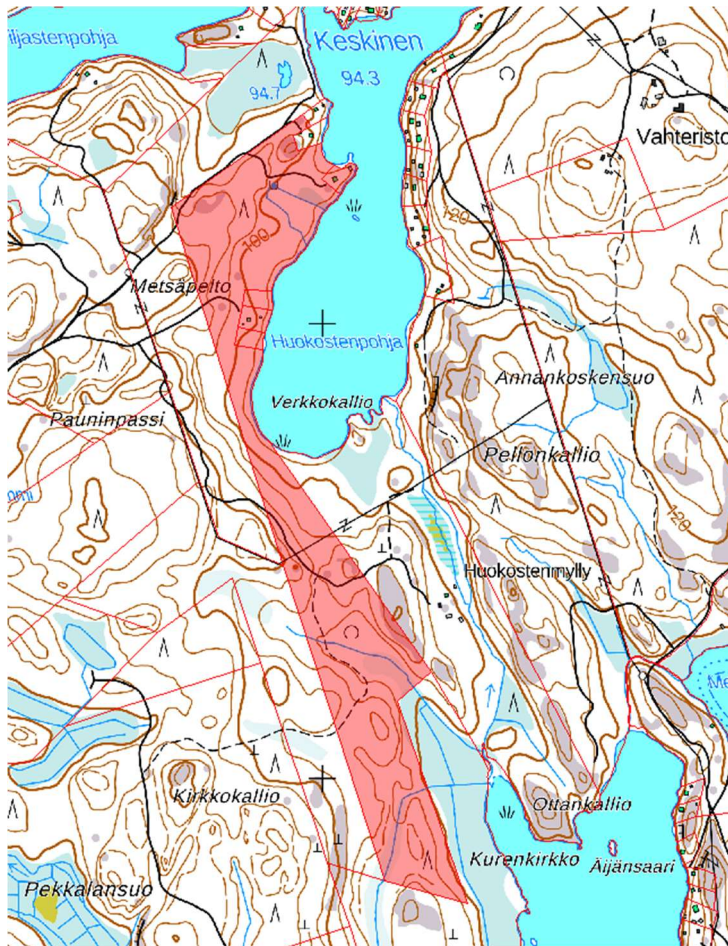
Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnan keskustaajaman itäpuolella reilun 10 km päässä Vääksyn taajamasta. Suunnittelualue sijoittuu Keskinen-järven länsirannalle, Huokostenpohjan lahden alueelle. Suunnittelualueen tiloista kaikki sijaitsevat vierekkäin Keskinen rannalla. Alueelle kuljetaan pitkin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

Luonnosvaiheen jälkeen biologi kommentoi vielä lähteen ympäristöä ja luo-alueen rajausta seuraavasti:

Luo-merkinnän alue käsittää kookaspuustoisien lehtoalueen, lehdon lähteen sekä harjun alaosan tihkupinnat. Lehto on liito-oravalle soveliaasta elinympäristöä.

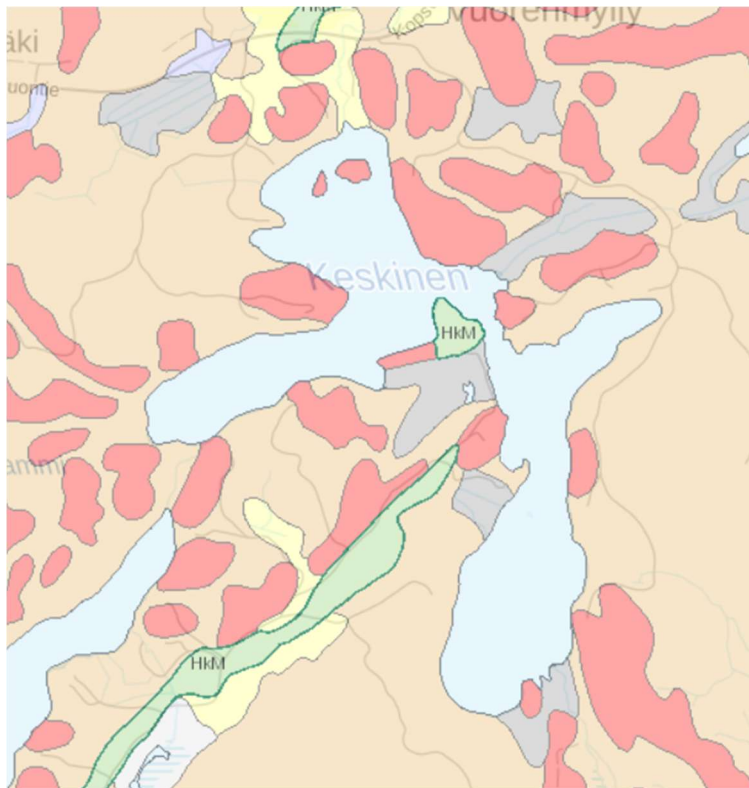
Lähde on kookaspuustoisella lehtoalueella, jota on ojitettu ja myös lähteestä on vedetty oja kaakkoon. Lähteen pohjoispuolella luo-alue rajautuu paikallistien tielinjaan, joka kulkee kymmenisen metriä lähteestä. Lähteen eteläpuolella luo-alue rajautuu säilyneen kookaspuustoisien lehdon mukaan ja länsipuolella harjun alaosan tihkupintoihin.

Lehdon puusto todettiin kuusivaltaiseksi sekametsäksi sekapuuna kookkaita haapoja ja koivuja, joista osassa todettiin myös kolopuita. Kookaspuustoinen lehtoalue (kartan luo-alue) on liito-oravalle soveliaista elinympäristöä. Koska luo-alueelle ei ole aiottu muutoksia maankäyttöön ja luo-merkintä edellyttää alueen luontoarvojen säilyttämistä nykyisellään, ei varsinainen liito-orava -inventointi tässä yhteydessä liene välttämätön.

Luo-alueen länsipuolen harju on kuusivaltaista ravinteista lehtoa, jonka puusto on korkeintaan keski-ikäistä. Lehtipuustoa harjulla todettiin varsin vähän. Harju on paikallisesti merkittävä pohjaveden muodostumisaluetta eikä sen maankäyttöä oltane muuttamassa. Luo-alueen itä- ja kaakkoispuoli on metsittynyttä peltoa ja itäpuolen mäki-alue on avohakattua vesaikkua, jonka kenttäkerroslajisto indikoi keskiravinteista lehtoa. Näitä alueita ei ole syytä liittää osaksi luo-aluetta.

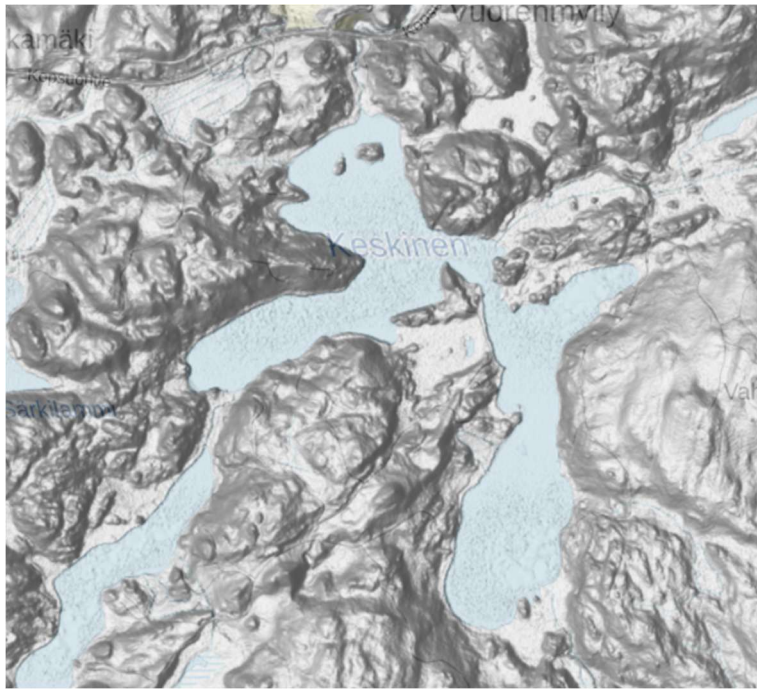
2.12 Maaperä ja maastonmuodot

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 hiekkavaltaisen 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) harjualue 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 rajausta 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.

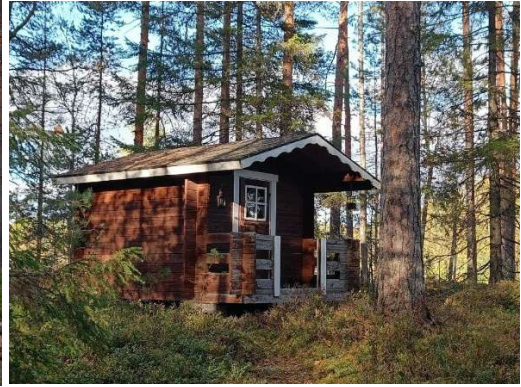
2.142 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäännöksiä tai esinelöytöpaikkoja. Alueelle ei ole tehty aiemmin varsinaisia arkeologisia selvityksiä. Suunnittelualueelle ei sijoitu ainakaan valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia alueita (VARK).

- 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.



Pohjoisen 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.

2.23 Asemakaava

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

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

Asikkalan kunnanhallitus päätti kokouksessaan 26.5.2025 § 142 asettaa Myllymaan ranta-
asemakaavan muutoksen vireille ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä
kaavaluonnoksen asiakirjat. Luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä AKL 62 § ja MRA 30 §
mukaisesti 28.5. – 27.6.2025. 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 viran-
omaiset 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-Hä-
meen 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, kun-
nanvaltuusto, tekniset palvelut, ympäristönsuojelupalvelut ja rakennusvalvonta.
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin
kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa kä-
sitellään

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaa-
vaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä sekä Asikkalan kun-
nan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähete-
tään 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 kaa-
voituksen etenemistä. Kunnan kuulutukset löytyvät osoitteesta [https://asikkala.fi/asikkalan-
kunnan-kuulutukset/](https://asikkala.fi/asikkalan-kunnan-kuulutukset/).

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjä sekä suunnittelun aikataulua on esitelty tarkem-
min liitteenä 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 li-
säksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

täsmentävät alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asetmakaavassa 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 kehittämiselle 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-asetmakaavan laatimisen yhteydessä tulee ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Ranta-asetmakaavamuutoksen 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-asetmakaava (venevalkama 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 (maastonmuodot ja rakennettavuus huomioiden).

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

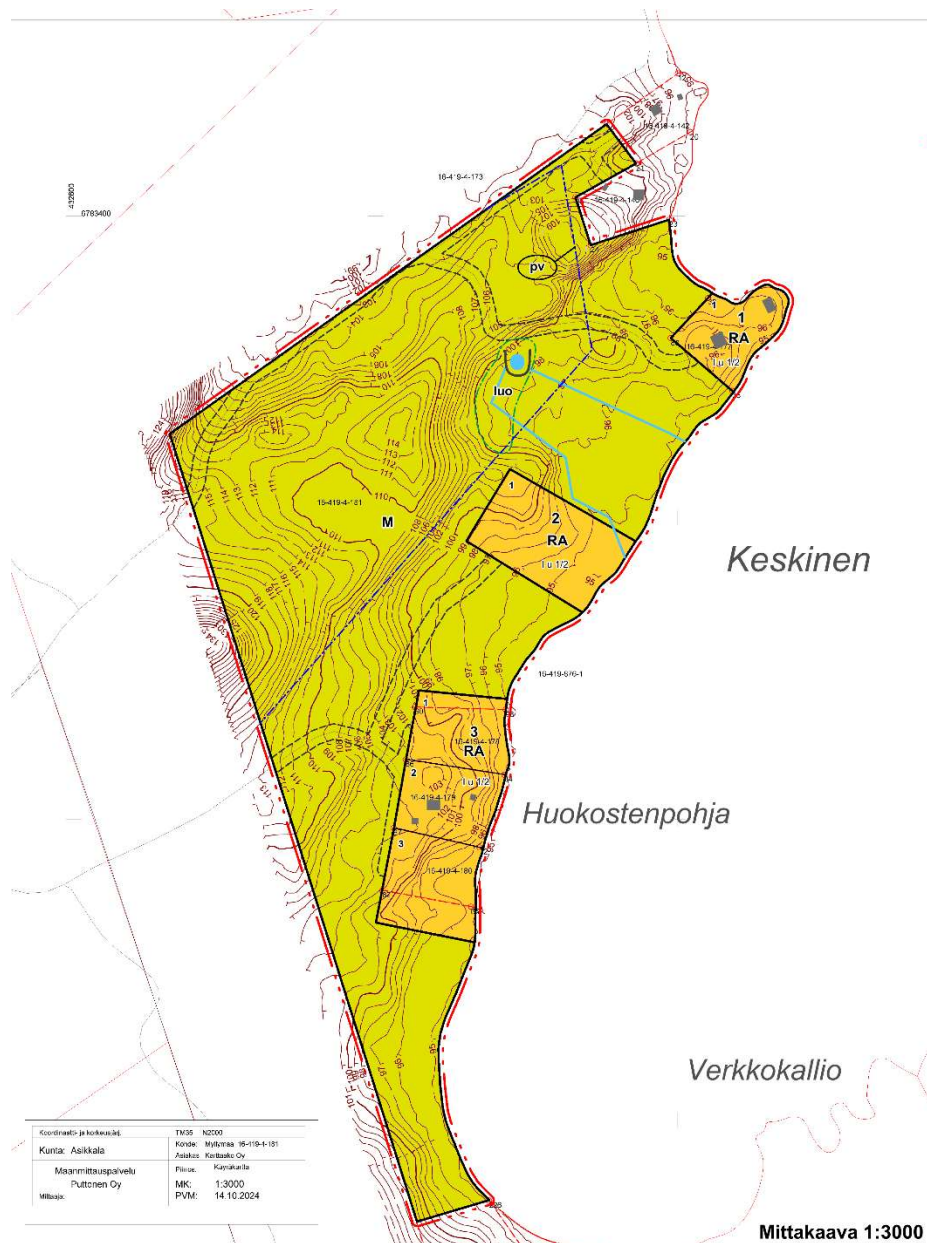
Tonttien sijoittelua on pohdittu kaavoituksen aikana maastokäynneillä, lähtötietojen avulla sekä maanomistajan kanssa käydyissä keskusteluissa. Varsinaisia vaihtoehtoisia malleja ei ole ollut tarpeen laatia, sillä kyseessä on olemassa olevan kaavan pienimuotoinen saneeraaminen ja yhden korttelin siirtäminen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

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Viranomaislausuntoja jätettiin luonnosvaiheessa kuusi kappaletta. Kaavaluonnoksesta ei tullut huomautuksia. Tiivistelmät lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet kaavaluonnoksesta (20.1.2025) jätettyyn palautteeseen ovat liitteenä. Kaavaluonnoksesta saatavat mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Seuraavaksi kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään uudelleen viranomaislausunnot.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

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



Kaavaehdotuskartta, jossa on osoitettu 5 kappaletta RA-tontteja.

4.1

Kaavan mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 117 838 neliömetriä eli noin 11,8 hehtaaria. Suunnittelualan 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 230 kerrosala-m². Maksimirakennusoikeus (230 k-m²) tulee täyteen ainoastaan korttelissa 2. Muissa kortteleissa sovelletaan edellä mainittua 6% sääntöä (tehokkuus e=0,06).

Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RA	1	2902	0,06	174
RA	2	5362	0,04	230
RA	3	10 065	0,06	604 (3 tonttia)
M	-	99 509	-	-
Yht.		117 838	0,01	1008

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle rakennusoikeutta yhteensä 1008 k-m² kunnan rakennusjärjestyksen, ympäristönäkökohtien, maastotarkastelujen ja alueen tulevien omistajien todennäköisten tarpeiden perusteella. Nykyisen kaavan saunan ja venevalkaman paikka on rakentamaton. Saunan ja venevalkaman tilalle tulee kaavamuutoksessa RA-tontti.

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 (avolähde) ja pohjavesialuetta.

Alla olevassa kuvassa on lähialuetta maastokartalla. Vastarannalle ja Keskinen järven pohjoisosaan on rakennettu ilman kaavaa (rakennusjärjestyksen perusteella) runsaasti lomaa-asumista. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi kaavamuutoksen kohteena olevaa Myllymaan aluetta tulisi verrata tähän kokonaistilanteeseen. Kaavassa osoitettu 230k-m² maksimirakennusoikeus on lisäksi linjassa nykyisen rakennusjärjestyksen kanssa.



Luonnosvaiheessa esitettiin rakennusoikeuden maksimimääräksi 250k-m², mutta viranomaislausuntojen sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun takia on päädytty ehdotusvaiheessa hieman tätä matalampaan 230k-m² maksimirakennusoikeuteen. Kaavaehdotuksen mitoitus on hyvinkin maltillinen ottaen huomioon mm. lähialueen tilanteen ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen. Kaavoittajan näkemyksen mukaan rakennuspaikan siirrollekin on olemassa hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Etenkin rakentamisen siirtäminen pois pohjavesialueelta on pohjavesien ja lähteen alueen suojelun kannalta positiivinen asia, kuten ELY:n luonnosvaiheen lausunnossakin todetaan.

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 230 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 järviveden 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 sijaitseva lähde on kaavassa osoitettu merkinnällä luo (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee vesilain 2 luvun 11 §:n ja metsälain 10 §:n suojaama luonnontilaisen kaltainen avolähde. Lähteen ja sen lähiympäristön luonnontilan vaarantaminen on kielletty.)

Lisäksi suunnittelualueella sijaitseva pohjavesialue on osoitettu merkinnällä 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. Alueidenkäyttölaki määrää yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §). Numerointi (1-9) alla viittaa AKL 39 §:n 2 mom. numerointiin. Huomiointo on kuvattu kursivilla.

- 1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
 - *Alue sijaitsee yleiseen tieverkkoon ja taajamien palveluihin nähden edullisesti. Sijainti yhdyskuntarakenteessa on edullisempi kuin sijainti valtaosalla nykyisen yleiskaava-alueen rannoista.*
- 2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
 - *Alueella on valmis tieverkko, sähköistys ja toimivat tietoliikenneyhteydet sekä nykyisellä rakennuskannalla valmiit kiinteistökohtaiset vedenhankintaa ja jätevesien käsittelyä koskevat ratkaisut.*
- 3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
 - *Kohdan 1 mukaisesti.*
- 4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
 - *Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on riittävän otollinen joukkoliikenteen ja keskitetyn jakeluliikenteen järjestämisen kannalta. Energia- vesi- ja jätehuollon osalta kohdan 1 mukaisesti.*
- 5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
 - *Ympäristössä ei ole tunnistettavia turvallisuusriskejä. Terveellisyys, tasapainoinen elinympäristö: Alue sijaitsee olevan loma-asutuksen tuntumassa ja monipuolisessa maaseutuympäristössä.*

- 6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- *Alueen monipuolinen loma-asuminen rikastuttaa kunnan elinkeinoelämää.*
- 7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;
- *Kaavaan sisältyvät vesiensuojelua koskevat määräykset. Kaavan tapainen loma-asuminen ei aiheuta erityisiä ympäristöhaittoja.*
- 8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
- *Luonnonolojen (mm. suojeltu lähde) ja maiseman vaaliminen on käsitelty laajasti tässä selostusosassa.*
- 9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
- *Kaava-alueella säilyy virkistykseen soveltuvaa aluetta (M). Jokaisenoikeudet turvaavat jatkossakin yleisen virkistyskäytön tarpeet alueella.*

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon yleiskaavan muutosta laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasetelussa.

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. Lähteen kaavamerkinnässä todetaan seuraavasti: *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee vesilain 2 luvun 11 §:n ja metsälain 10 §:n suojaama luonnontilaisen kaltainen avolähde. Lähteen ja sen lähiympäristön luonnontilan vaarantaminen on kielletty.* Lähteen alue jää rakentamisen ulkopuolelle eikä sinne kohdistu kaavan myötä muutoksia. Muuten alueella ei ole huomioon otettavia luontoarvoja. Rakennuspaikkojen siirto pois pohjavesialueelta on ympäristön kannalta positiivinen asia.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden määrä ei muutu, joten maisemavaikutukset jäävät pieniksi. Myös lähde on maisemakohde ja sen ympäristö turvataan kaavassa.

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 Mitoitus ja 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. Alueidenkäyttölain 74§ mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Myllymaan ranta-asemakaavan päivitys on lähtenyt maanomistajan aloitteesta.

AKL 73§:n mukaisesti ranta-alueille jää edelleen riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta. Tilanne ei muutu nykytilanteesta, sillä kyseinen ranta on jo rakentamisen piirissä (vrt. ELY:n lausunto, jonka mukaan myös sauna muodostaa rakennuspaikan). Ranta-rakentamista ohjaavan kaavan sisältövaatimuksia koskevassa alueidenkäyttölain 73 §:ssä ei ole säädetty kilometrikohtaisesta rakentamisen enimmäismäärästä tai rantaviivan mitaustavasta. Kunnalle jää näin ollen varsin laaja liikkumavara päättää ranta-alueille sijoitettavan rakentamisen määrästä edellyttäen, että mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää mainitussa lainkohdassa ranta-asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset. Asikkalan teknisellä lautakunnalla ei ole toistaiseksi ole ollut huomautettavaa kaavasta.

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-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista.

Kunta voi hyötyä kaavamuutoksesta epäsuorasti esimerkiksi verotulojen kautta.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.