

ASIKKALAN KUNTA

Ruotsalaisen rantaosayleiskaava

Kaavaluonnos

Yleisötilaisuus 12.7.2023
Markus Hytönen

PlanDisain

www.plandisain.fi
#1060

SISÄLTÖ

- MIKÄ ON RANTAOSAYLEISKAAVA?
- MIKSI AIEMMAT KAAVA KAATUI OIKEUDESSA?
- SELVITYKSISTÄ
- MIHIN UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN MÄÄRÄ PERUSTUU?
- KAAVARATKAISUN ESITTELYÄ
- VERKKOSIVUSTOT
- JATKO

RANTAOSAYLEISKAAVA?

- Ratkaistaan
 - Tilakohtaisesti alueet jonne rakennetaan ja jonne ei rakenneta
 - Kuinka paljon yhdelle rakennuspaikalle rakennetaan
 - Vapaat rannat
- Perustuttava riittäviin selvityksiin
 - Perustellut mitoitusvyöhykkeet
 - Uudisrakentamisen sijoittelu ympäristöarvoja merkittävästi heikentämättä

HALLINTO-OIKEUS 2014

Oikeuden mukaan ongelmana oli:

- Vanhojen poikkeamislupien ja palstoitussuunnitelmien tulkitseminen rakennuspaikoiksi
- Mitoituksen tasapuolisuus suhteessa selvityksiin
- Suuri rakentamistiheys ei voi olla perusteena suurelle mitoitukselle
- Pienten vesistöjen herkkyyttä ei ollut huomioitu

HALLINTO-OIKEUS 2018

- Oikeuden mukaan ongelmana oli:
 - Maisemaselvitys ei toiminut perusteena mitoitukselle. Siitä huomioitiin vain maiseman solmukohdat
 - Ristiriitoja esim. Pirttisaaren Koillisosassa, osa Sorvastenlammesta jne
 - Maisemaselvityksestä puuttuu tarkemmat kohdekuvaukset ja luokittelukriteerit, jotta niiden vaikutus mitoitukseen voitaisiin näyttää
- Ei selviä miten rakennuskelvottomuus on vaikuttanut rantaviivan määrittämisessä
- Miten pienten vesistöjen herkkyys on huomioitu mitoitusvyöhykkeellä 7
- Rantasaunoja on jätetty mitoituksen ulkopuolelle ja niitä on osoitettu yli mitoituksen

KHO:N PÄÄTÖKSESTÄ (2013-91)

”Kaavaa laadittaessa käytettävä vesistökohtainen **mitoitusluku** riippuu esimerkiksi vesistön ja sen rannan **luonnonarvoista**, veden vaihtuvuudesta ja syvyydestä sekä rantojen **rakennettavuudesta** ja nykyisestä **rakentuneisuudesta**. Niin sanotun muunnetun rantaviivan käyttämisessä rakennusoikeuksia mitoitettaessa pyritään muun ohella sovittamaan rakentamisen määrä alueen luonnonoloihin ja vesistön sietokykyyn sekä erityisesti ottamaan huomioon **vastarannan läheisyys kapeiden vesistönsien** rannoilla ja se, että **kapeilla maa-alueilla, kuten kannaksilla ja niemissä**, rakennusta ei kenties voida sijoittaa riittävän välimatkan päähän rantaviivasta. Muunnettua rantaviivan pituutta käytetään **yhdessä mitoitusluvun** kanssa kaavoituskäytännössä yleisesti apuneuvona harkittaessa yleiskaavassa eri ranta-alueille ja siten myös eri emätiloille osoitettavan rakennusoikeuden määrää maankäyttö- ja rakennuslain 39 ja 73 §:n vaatimusten mukaisesti. Rakennusoikeuden osoittamisessa eri emätiloille ja niistä muodostetuille tiloille on lisäksi noudatettava Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta.”

KHO:N PÄÄTÖKSESTÄ (2013-91)

”Rantaosayleiskaavan ranta-alueen sisälle sijoittuvien ranta-asemakaavoissa osoitettujen rakennuspaikkojen ja jo oleviin **tilakeskuksiin liittyvien rantasaunojen** sekä näiden rakentamismahdollisuuksien jättäminen kaavan **mitoituksen ulkopuolelle** johti yhdessä kaavassa käytetyn muuntotavan kanssa siihen, että rakennusoikeuden mitoitus muodostui selvästi tehokkaammaksi kuin tehokkuutta kuvaavista laskennallisista mitoitusluvusta oli yksistään pääteltävissä. Laskennallisella **mitoitusluvun suuruudella tai pienuudella ei sellaisenaan ollut itsenäistä merkitystä** arvioitaessa rantayleiskaavalle asetettujen sisältövaatimusten täyttymistä.”

KHO:N PÄÄTÖKSESTÄ (2013-91)

”yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta ei seurannut, että kaava-alueelle **aikaisemmin toteutuneen paikoin hyvin tiheän rakentamisen** vuoksi olisi voitu osoittaa enemmän rakennuspaikkoja kuin maankäyttö- ja rakennuslain 39 ja 73 §:n rantayleiskaavan sisällölle asettamat vaatimukset mahdollistavat.”

SELVITYKSET

Maisema ja linnustoselvitys 2022

- Rannat kierretty veneellä (1 vk)

Emätilaselvitys 2022

Muinaisjännökset 2012

Luontoselvitys 2008

Viitasammakko, korento ja liito-orava 2016

Rakennettu kulttuuriympäristö 2023

Liito-oravat 2023

Muinaisjännökset (myöhemmin 2023)

PlanDisain

MAISEMASELVITYS JA LINNUSTOSELVITYS
ASIKKALAN RUOTSALAISEN JA KALKKISEN
RANTAYLEISKAAVA-ALUEILLE



2022



Asikkala
Ruotsalaisen
rantayleiskaava-alueen
muinaisjännösinventointi
2012



Hannu Poutiainen



Kustantaja: Asikkalan kunta

FCG Planeo Oy

Asikkalan kunta

RUOTSALAISEN RANTAYLEISKAAVA

Luontoselvitys

309-C9110



10.12.2008



Korjattu 13.12.2015

FCG

ASIKKALAN KUNTA

Ruotsalaisen rantaosayleiskaava-alueen
viitasammakko-, sudenkorento- ja liito-
oravaselvitys

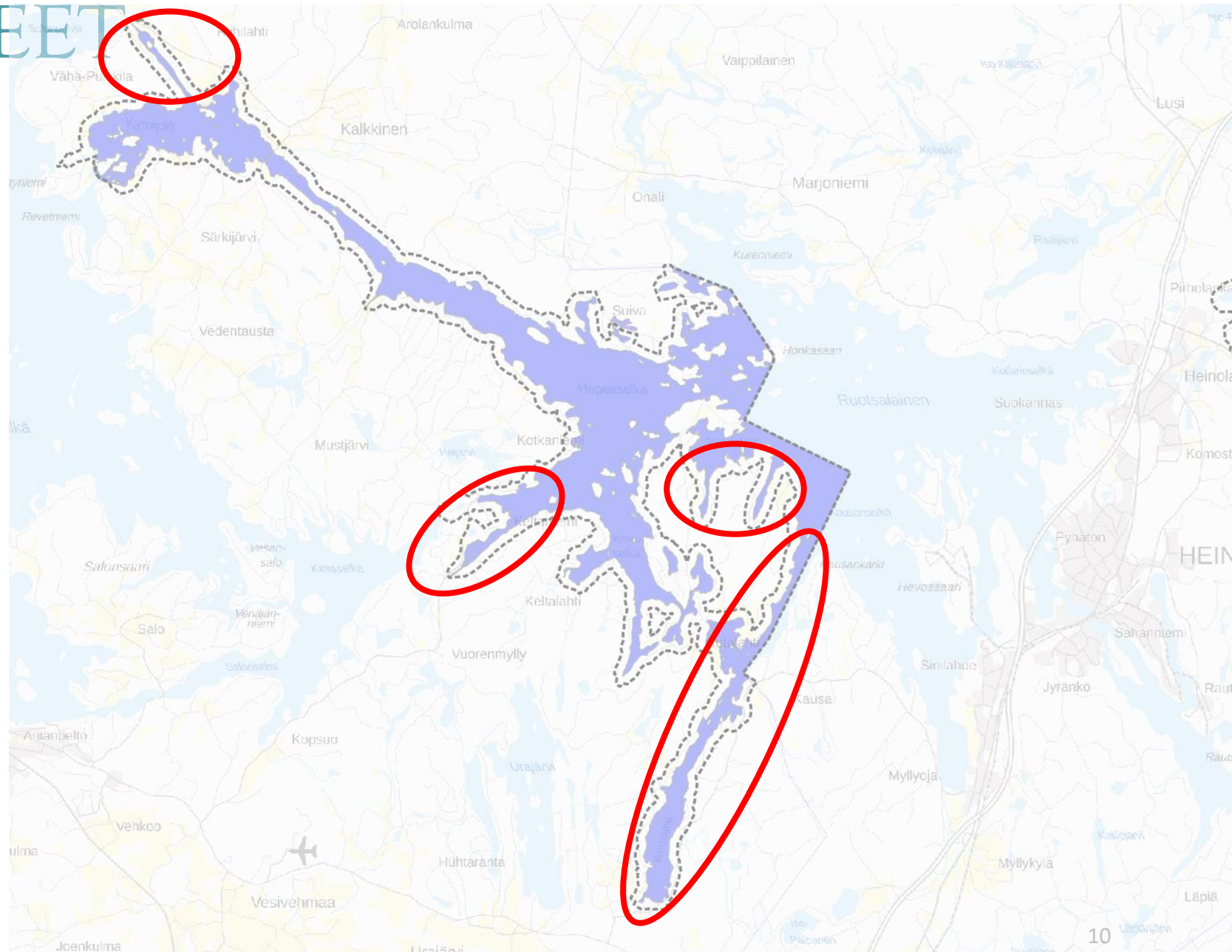
Raportti



ERITYISPIIRTEET

Pitkät kapeat
vuonomaiset lahdet

Päijänteen
muunnettu rv ei
leikkaa riittävästi



MITOITUSVYÖHYKKEET

Määrittävät kuinka tiivistä rakentamista kullekin alueelle ohjataan

Herkimmille alueille vähemmän rakentamista

| Mitoitusluku (rp/mrvkm) | Vyöhykkeen kuvaus ja peruste mitoitukselle |
|----------------------------|--|
| 0 | Alle 1 hehtaarin kokoiset saaret ja lammet |
| 3 | Eryisenherkät aluekokonaisuudet, joilla rakentaminen aiheuttaa luonnonympäristöön / rantamaisemaan haitallisia vaikutuksia |
| 4 | Tiettömät saaret ja alle 10 ha vesistöt |
| 5,5 | Kohtalaisen sietokyvynalueet |
| 7 | Tavanomaiset ranta-alueet, joiden rakennettavuuden sietokyky on hyvä. |

MITOITUSVYÖHYKKEET

Maisema-ekologinen luokitus
pohjana

Saaren ja vesistön koko

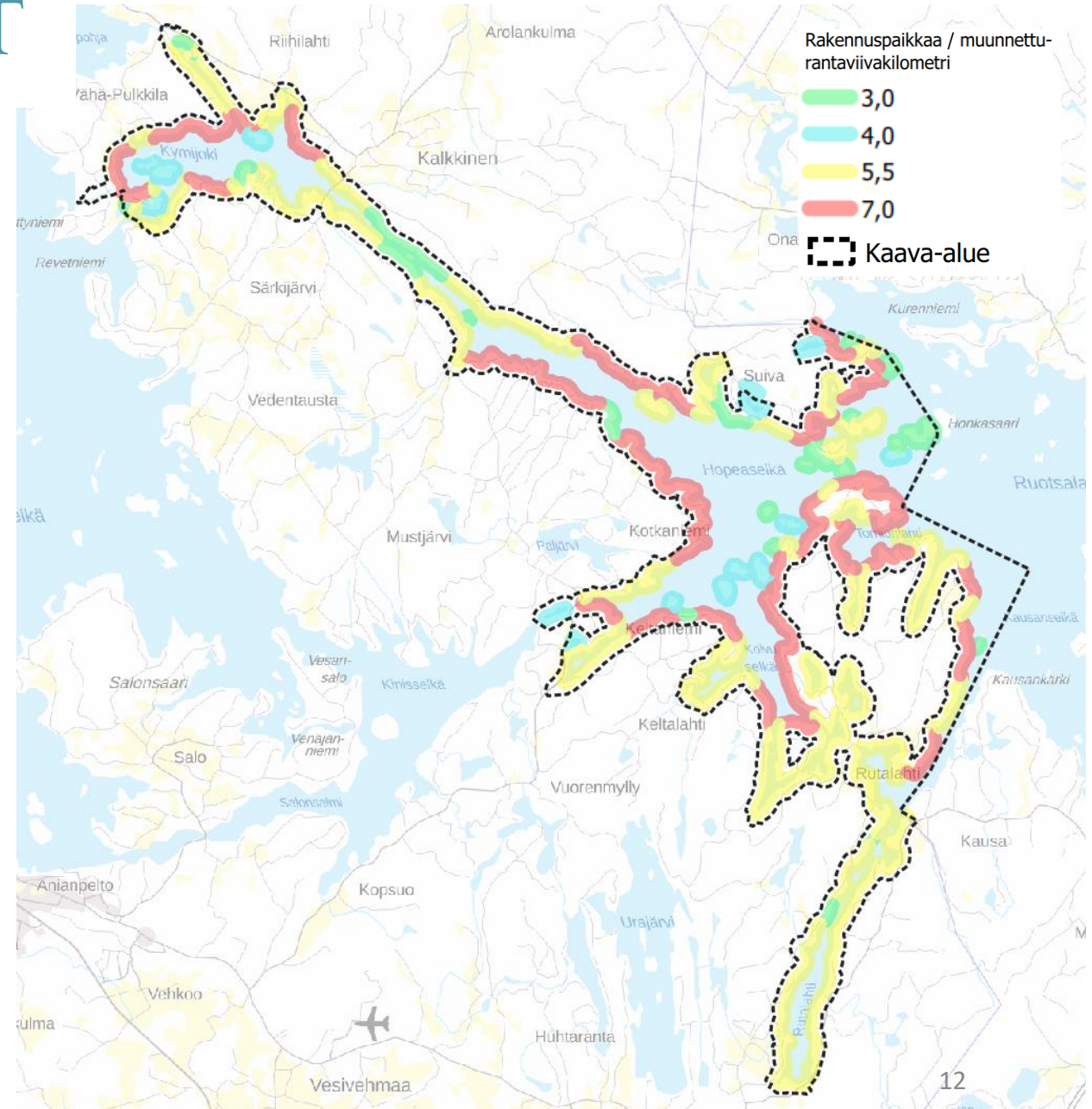
”Vuonoilla” alennettu
mitoitusta

Lähtötilanne 8,0 rp/mrvkm

Aiemmin uusia 146 kpl

Nyt 120 kpl (osa toteutuneita)

PlanDisain



MUUNNETTU RANTAVIIIVA

• Niemissä sijoittelu - Lahdissa vastarannan häiriö

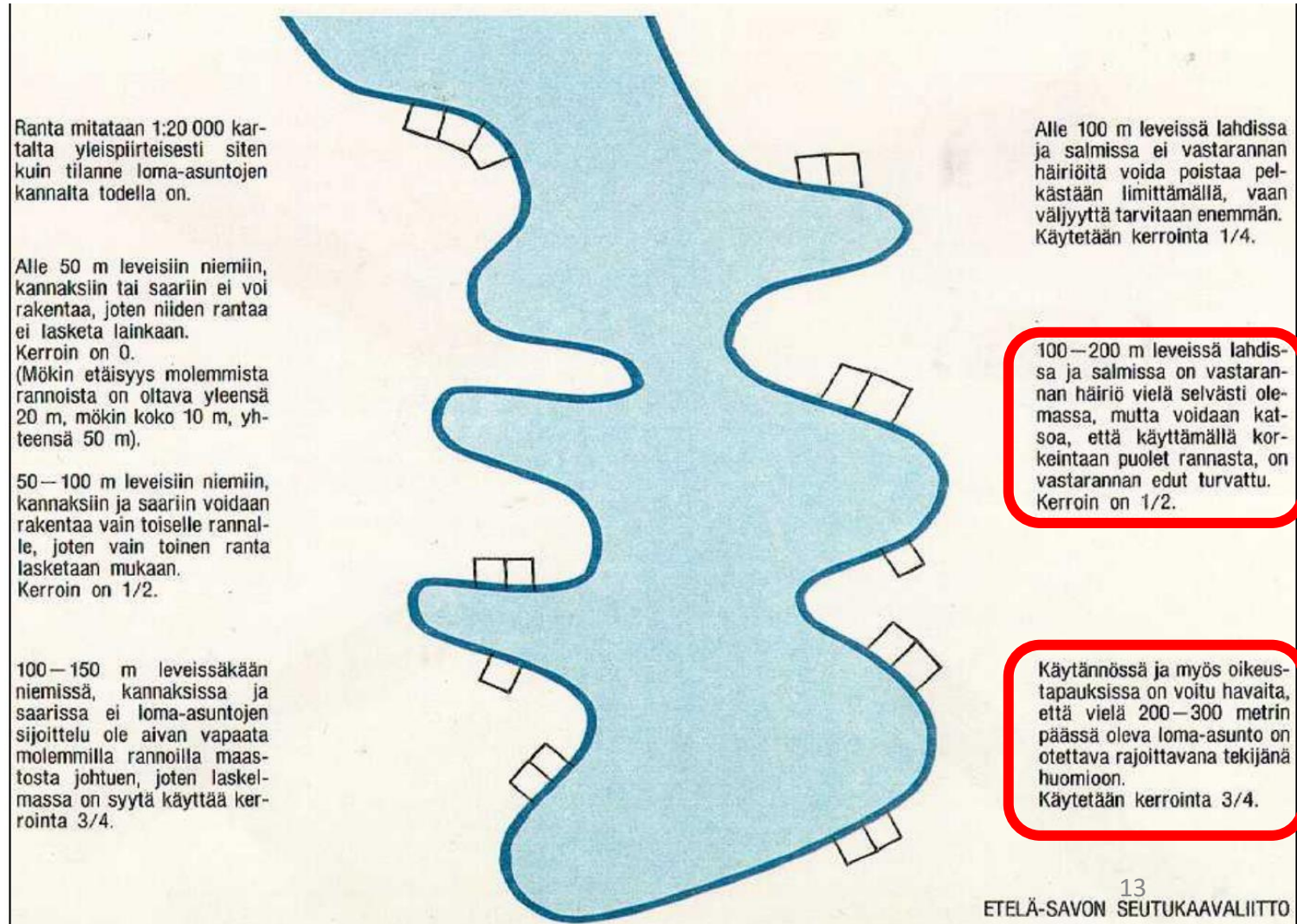
Niemet/kannakset

- alle 50 m leveiden niemien osalta otetaan huomioon vain niemen kantaosa
- 50 m - 100 m leveiden niemien ja kannasten osalta rantaviivan pituudesta otetaan huomioon 60 % (50)
- 100 m - 150 m leveiden niemien ja kannasten osalta rantaviivan pituudesta otetaan huomioon 80 % (75)

Salmet/lahdet

- 30 m - 100 m leveiden salmien ja lahtien osalta otetaan rantaviivan pituudesta huomioon 60 % (25)
- 100 m - 150 m leveiden salmien ja lahtien osalta otetaan rantaviivan pituudesta huomioon 80 % (50)

PlanDisain



ESIMERKKI

Vuonna 1969 on viereinen tila (emätila), josta on lohkottu 1 rakennuspaikka

Rantaviivaa on 2,30 km

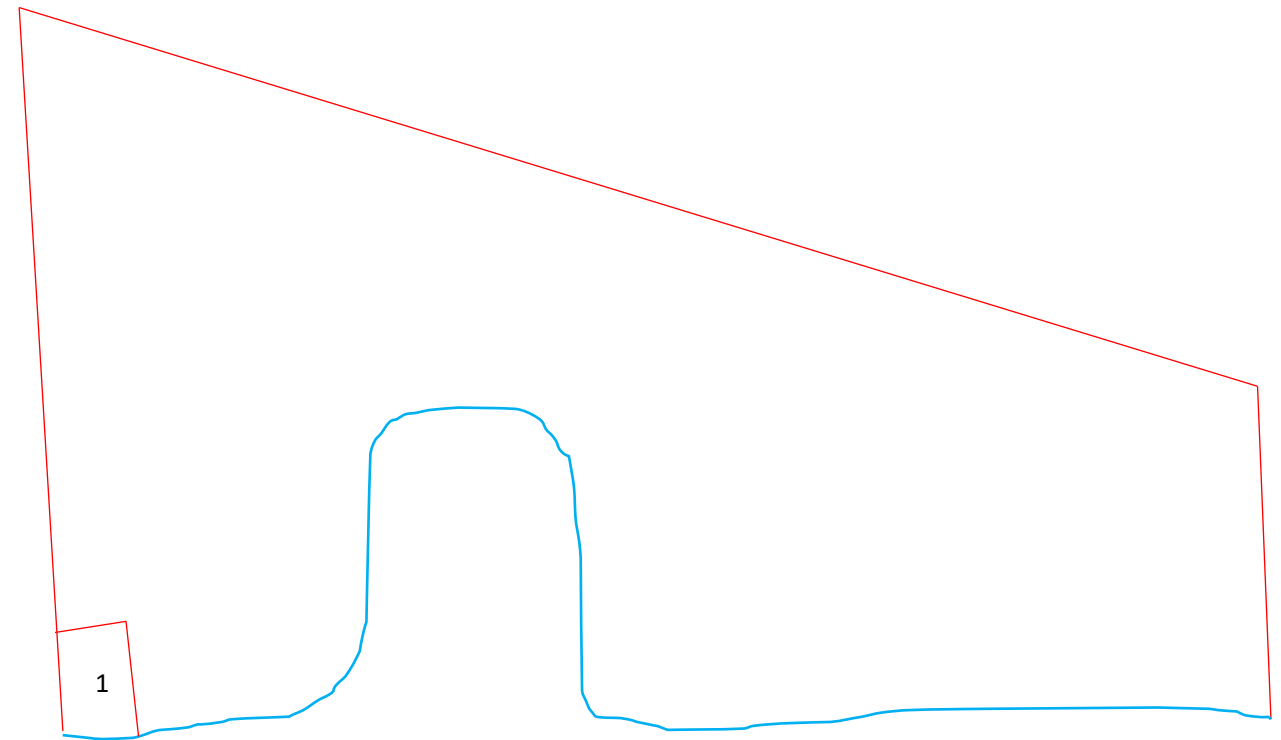
Lahden johdosta muunnettua rantaviivaa 2,00 km

On mitoitusvyöhykkeellä 5,5

Rakennusoikeus

$$5,5 \times 2 = 11$$

PlanDisain



Rv 2 300 m

Mrv 2 000 m

ESIMERKKI

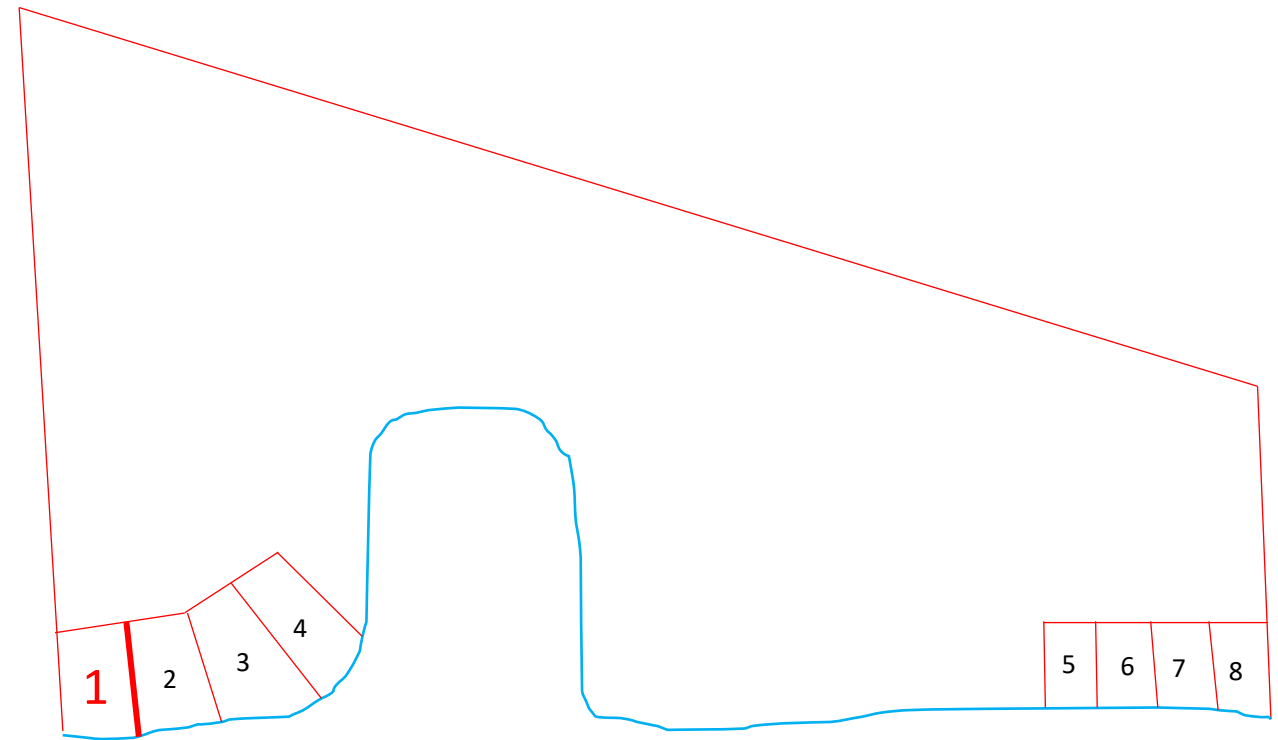
Vuonna 2023 on lohkottu yhteensä
8 rakennuspaikkaa

Ensimmäinen ei rasita ns. emätilaa,
koska lohkottu ennen 1969

Näin ollen käytetty rakennusoikeus
on 7 rakennuspaikkaa

Jäljellä oleva rakennusoikeus on

$$11 - 7 = 4$$

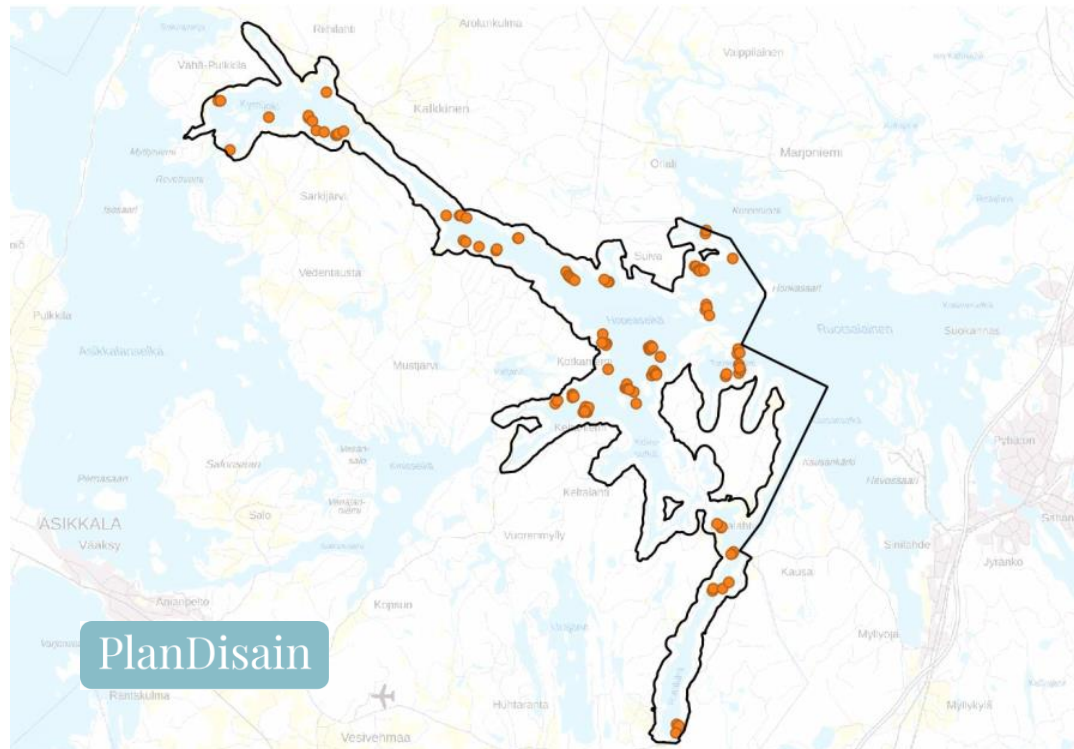


Rv 2 300 m
Mrv 2 000 m

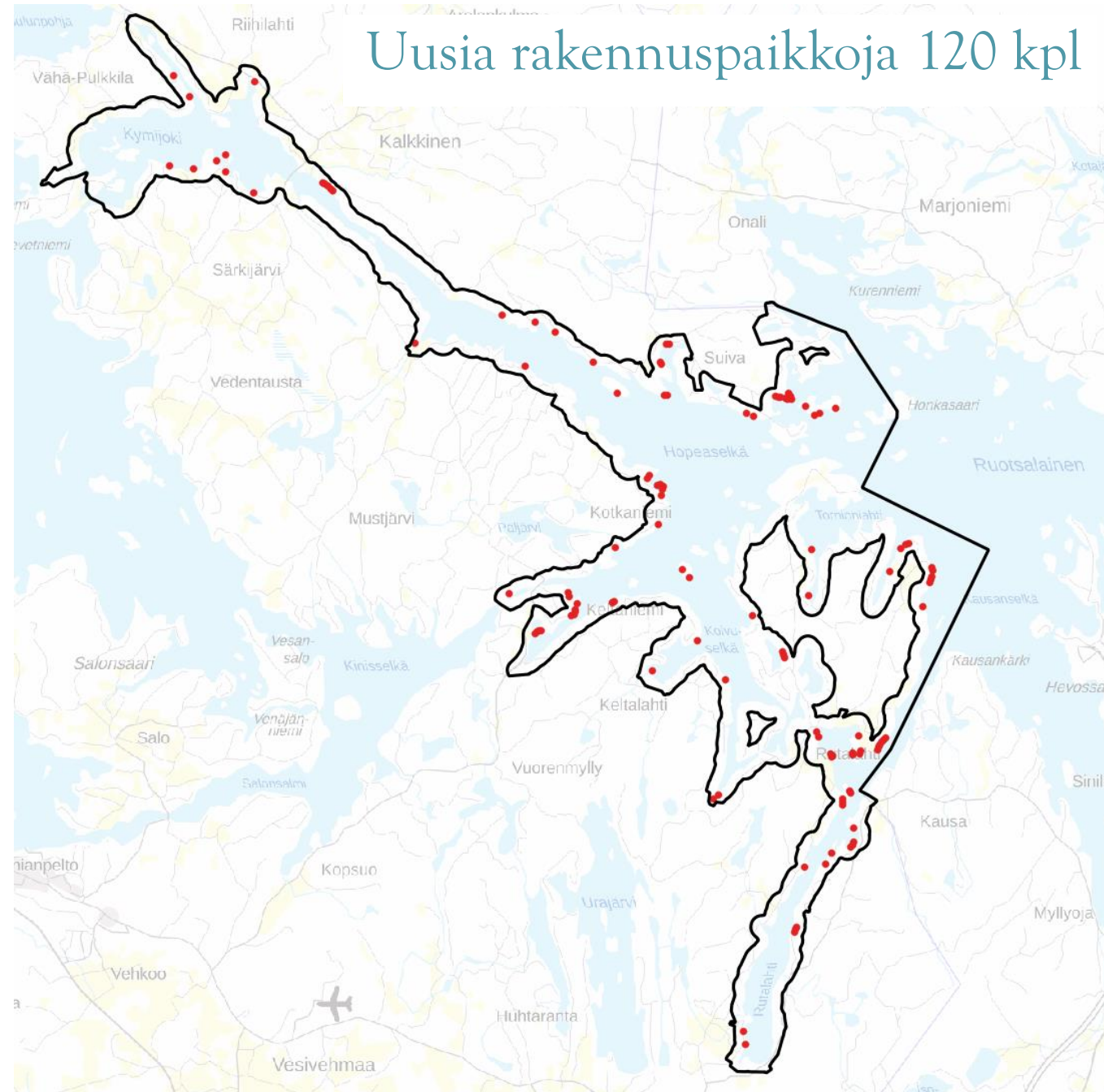
KAAVARATKAISU

Enimmäisrakennusoikeus 400 k-m²

Herkillä rakennuspaikoilla (RA-1)
rakennusoikeus rajoitettu 130 k-m²



Uusia rakennuspaikkoja 120 kpl

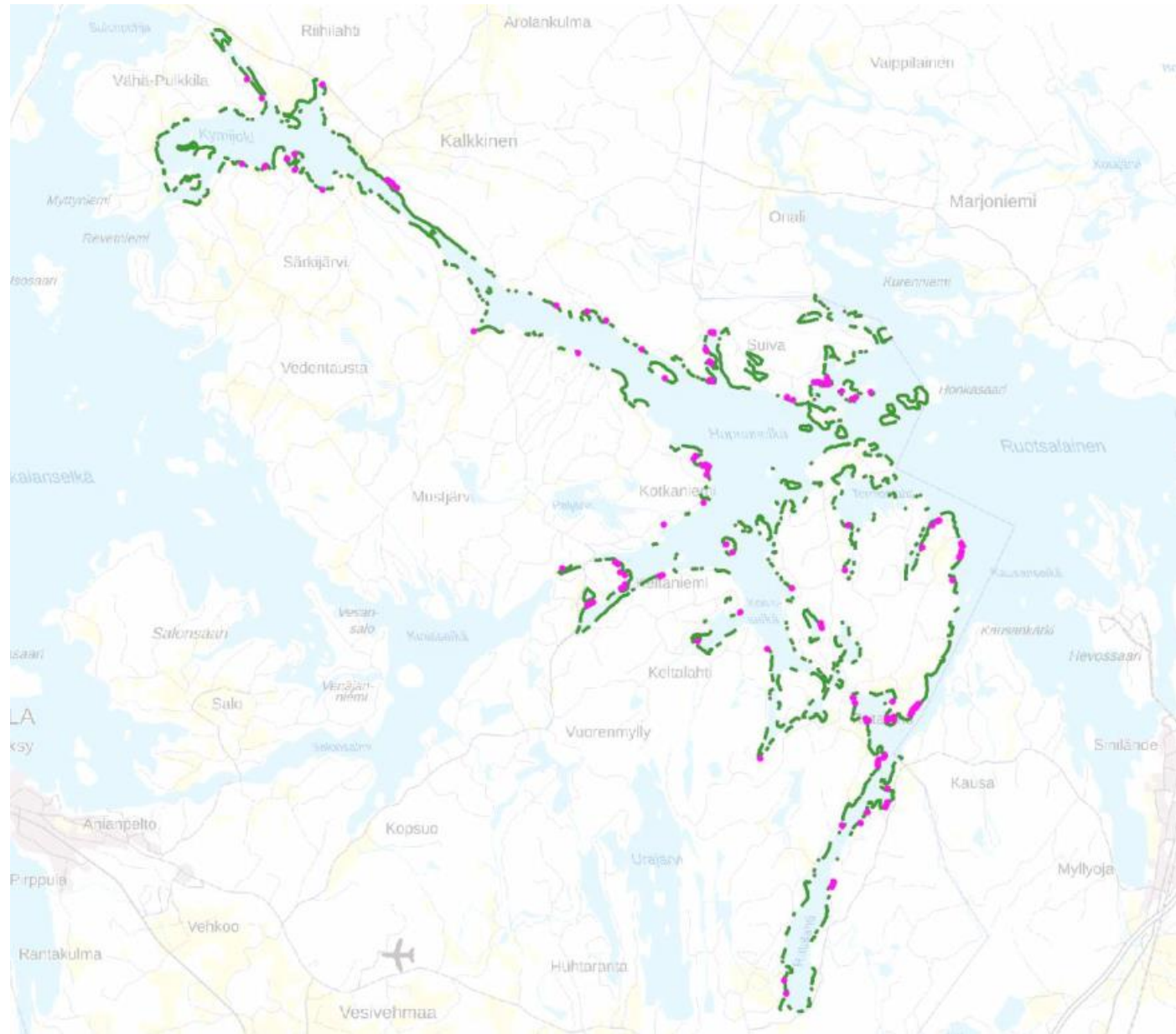


KAAVARATKAISU

Kaava-alueen vapaat
rantaosuudet
lähtötilanteessa (vihreä)

Punertavalla uudet
rakennuspaikat, jotka
katkaisevat näitä vapaita
rantaosuuksia

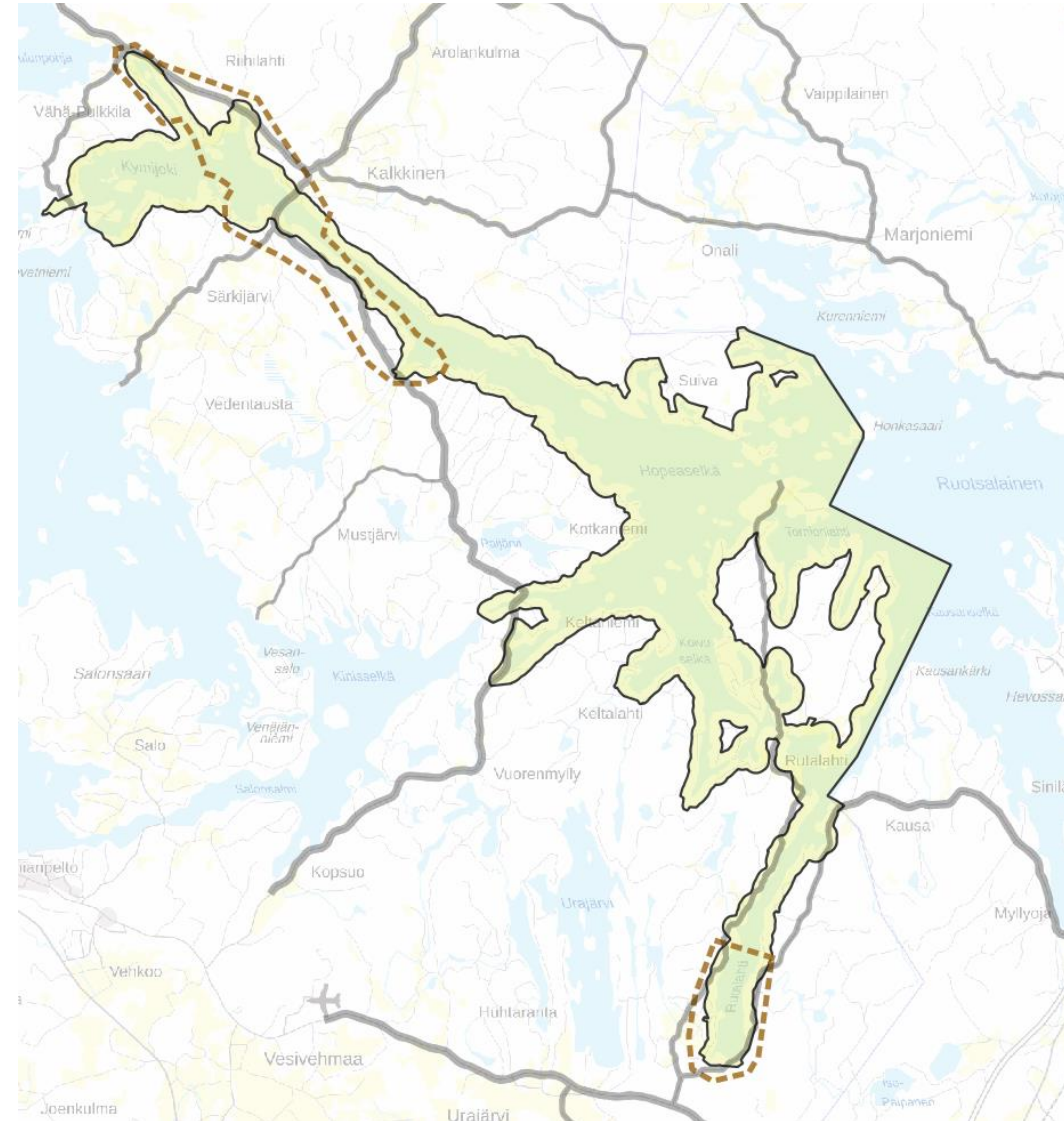
Vapaaranta vähenee 83 km
> 75 km



KAAVARATKAISU – VAKITUINEN ASUTUS

At -vyöhykkeillä voidaan muuttaa käyttötarkoitus (RA > A) ilman poikkeamislupaa

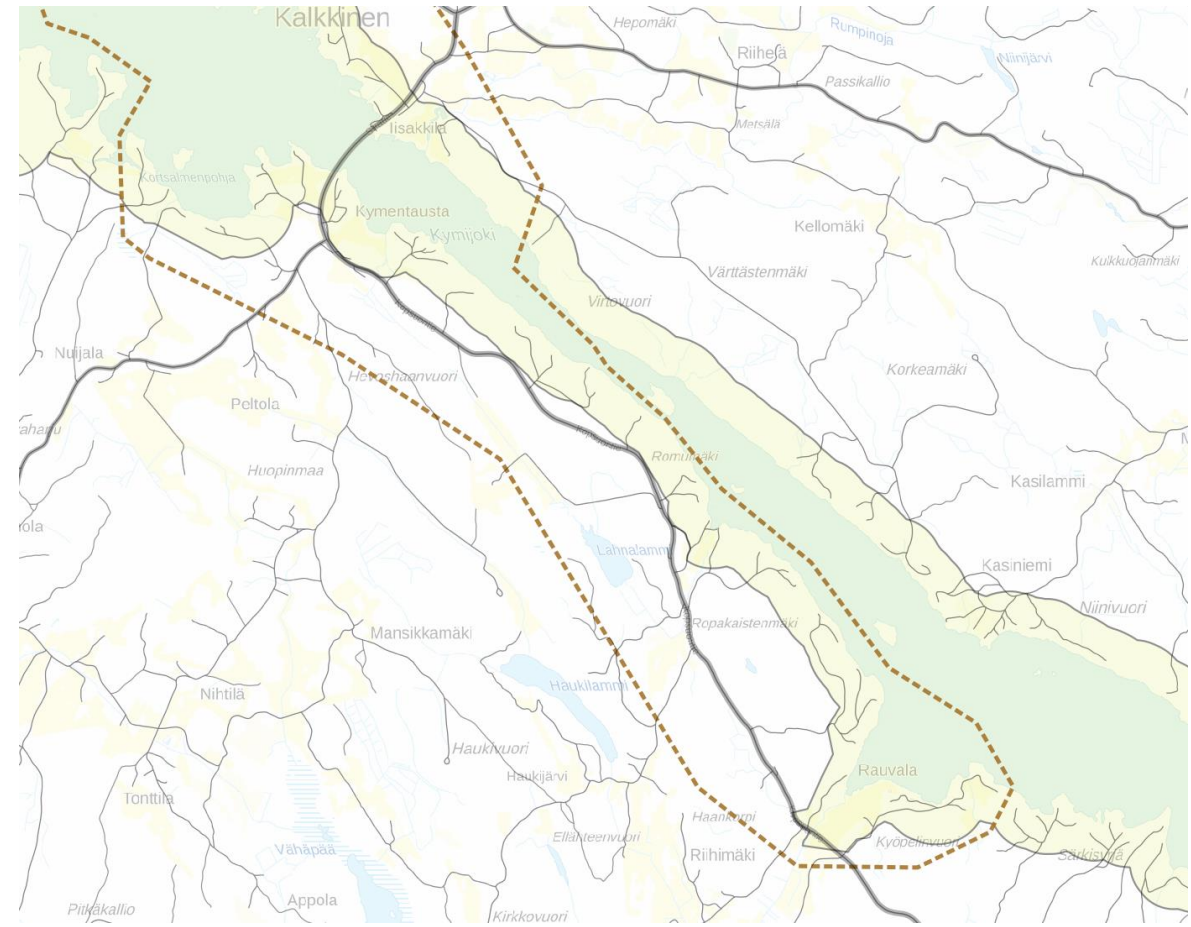
Uudet rakennuspaikat suoraan A
n. 85 pinta-ala vaatimukset (3000 m²)
täyttävää RA > A muutosta
n. 10 uutta lomarakennusta suoraan A



KAAVARATKAISU – VAKITUINEN ASUTUS

At -rajaukseen vaikuttanut
saavutettavuus (koulu, vanhus,
pelastus, vesihuolto)

Hyvä lyhyt tiestö ympärivuoden

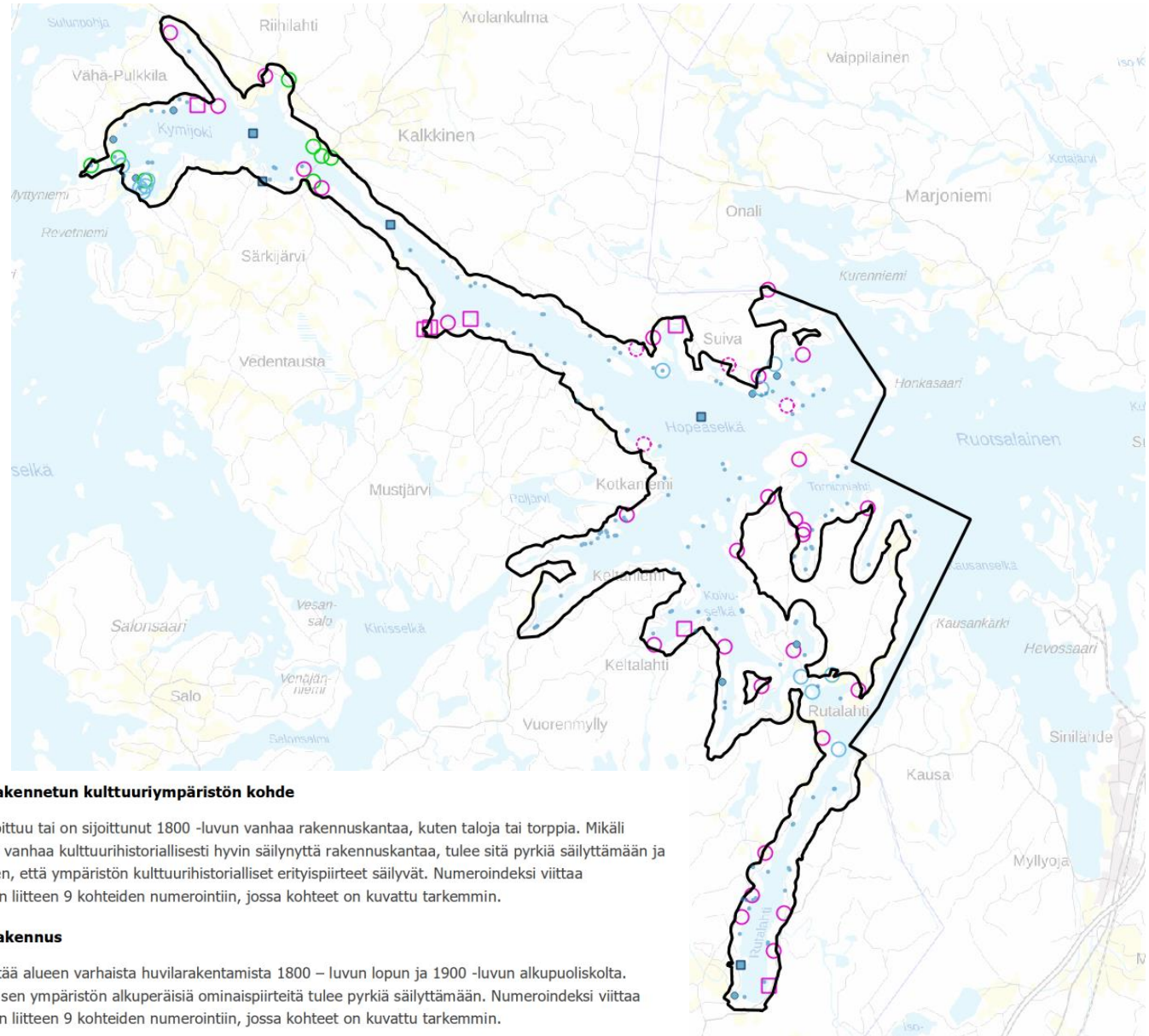
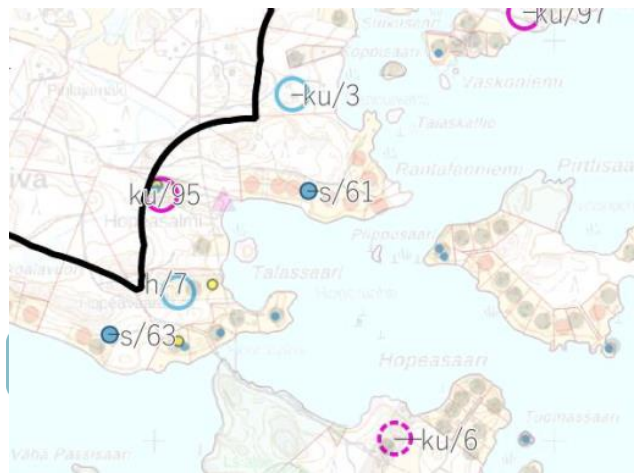


KAAVARATKAISU – KULTTUURIHISTORIA

1800 – luvun ja 1900 – alun
rakentaminen tunnistettu

Potentiaaliset kohteet osoitettu
kaavaluonnokseen (maanomistajat)

Tunnistettu kriittiset maankäytön
muutokset ja rajattu määräyksillä
vaikutuksia



KAAVARATKAISU - TILASTOT

Taulukko 38. Rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen määrät

| Käyttötarkoitus | Rakennetut | Uudet | Yhteensä |
|----------------------|-------------|------------|-------------|
| RA | 824 | 121 | 945 |
| AO | 72 | 0 | 72 |
| Ranta-asemakaavoissa | 104 | 125 | 229 |
| Yhteensä | 1000 | 246 | 1246 |

Näiden lisäksi on osoitettu 15 olemassa olevaa erillistä saunaa.

Taulukko 39. Rantaan rajoittumattomien rakennuspaikkojen määrät

| | Rakennetut | Uudet | Yhteensä |
|----------------------|------------|-----------|-----------|
| RA | 38 | 0 | 38 |
| AO | 33 | 0 | 33 |
| Ranta-asemakaavoissa | 11 | 13 | 24 |
| Yhteensä | 82 | 13 | 95 |

Taulukko 40. Aluevarausten pinta-alat

| Käyttötarkoitus | Pinta-ala (ha) | % |
|-----------------|----------------|-----------------|
| W | 3 354 | 55,28 % |
| M | 1 790 | 29,50 % |
| RA | 542 | 8,93 % |
| SL | 137 | 2,26 % |
| MY | 70 | 1,16 % |
| AO | 55 | 0,90 % |
| V | 45 | 0,75 % |
| AM | 41 | 0,67 % |
| MA | 17 | 0,28 % |
| L | 9 | 0,15 % |
| SM | 5 | 0,08 % |
| RM | 2 | 0,03 % |
| Yhteensä | 6 067 | 100,00 % |

SEURAAVAKSI

Kaavaluonnos nähtävillä 3.7. – 15.9.2023

Toinen yleisötilaisuus 5.9. klo 17 Aurinkovuoren koululla

Kaavoittajan vastaanottopäivä (6.9. ja 7.9.) ilmoittautuminen

Palautekanava verkkosivujen kautta

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta erityisiä kysymyksiä

Arkeologinen täydennysinventointi kesän 2023 aikana

AIKATAULU

| Kaavan vaihe | Tiedottaminen/osallistuminen | Ajankohta |
|---|--|-----------------------|
| Vireilletulo ja OAS | Nykytila-analyysi sekä ohjausryhmä orientaatio Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta ja kuulutus (Etelä-Suomen sanomat, Helsingin sanomat, Seutuneluset) | Maaliskuu 2022 |
| Tavoitteet ja mitoituseriaatteen sekä selvitystarpeet | Konsultti tekee esityksen tavoitteista mitoituseriaatteen, niitä kommentoidaan sekä tarvittaessa tarkennetaan ja hyväksytään Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu | Huhtikuu 2022 |
| Kaavaluonnoksen laadinta ja selvitykset | Konsultti valmistelee kaava-asiakirjoja sekä ohjaa selvitysten laadintaa Tiedotus Kesäposti -Lehdessä Tarvittavat maastokäynnit ja mahdolliset yleisötilaisuudet Työneuvottelut | Touko – Joulukuu 2022 |
| Valmisteluvaihe / kaavaluonnos nähtäville | Kunnanhallitus hyväksyy kaavaluonnoksen nähtäville, kuulutus (Etelä-Suomen sanomat, Helsingin sanomat, Seutuneluset) kirjeet ranta-alueen maanomistajille, kaavaluonnos nähtävillä teknisten palvelujen tiloissa, Yleisötilaisuus Konsultti laatii vastineet mielipiteisiin Mielipiteet, alustavat lausunnot ja vastineet käsitellään kunnanhallituksessa | Heinäkuu 2023 |
| Kaavaehdotus nähtäville | kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville tiedottaminen ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitustaululla, www-sivuilla ja kuulutus (Etelä-Suomen sanomat, Helsingin sanomat, Seutuneluset) kaavaehdotus nähtävillä teknisten palvelujen tiloissa, yleisötilaisuus virallinen nähtävilläolo 30 vrk (kuuluttaminen, maanomistajille tieto). Mielipiteensä voi ilmoittaa kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin, viranomaisneuvottelu, kaavan tarkistaminen hyväksymiskäsittelyyn. Jos kaavaehdotusta on muutettu/tarkistettu vähäisessä määrin, voidaan osallisia kuulla erikseen. Tarvittaessa kaavaehdotus laitetaan uudelleen nähtäville. | Marraskuu 2023 |
| Kaavan hyväksyminen | kunnanhallituksen käsittely, kunnanvaltuuston hyväksymispäätös, Tiedottaminen. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla. Kaavan voimaan tulosta kuulutetaan Seutuneluset -lehdessä. Valitus on jätettävä 30 päivän kuluessa hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeuteen (MRL 191 §). | Maaliskuu 2024 |

YHTEYSTIEDOT

PlanDisain Oy

Markus Hytönen

markus.hytonen@plandisain.fi

puh. 040 721 7527

www.plandisain.fi

Kaavan internet-sivut

www.plandisain.fi/ryk-ruot

PlanDisain