

ASIKKALAN KUNTA

RUOTSALAISEN RANTAOSAYLEISKAAVA

Kaavaselostus

Alustava kaavaluonnos



LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Maisema ja linnustoselvitys – Latvasilmu 2022
3. Luontoselvitys – FCG Suunnittelutekniikka Oy 2008
4. Maisemaselvitys – FCG Suunnittelutekniikka Oy 2008
5. Viitasammakko, Liito-orava ja Sudenkorentoselvitys - FCG – Planeko Oy, 2016
6. Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2012
7. Mitoitusperiaatteet

1 JOHDANTO

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaa on ryhdytty laatimaan vuonna 2008. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan vuonna 2012. Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi päätöksen vuonna 2014. Kunta laati kaavan uudelleen ja se hyväksyttiin kunnanvaltuustossa vuonna 2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi päätöksen vuonna 2018.

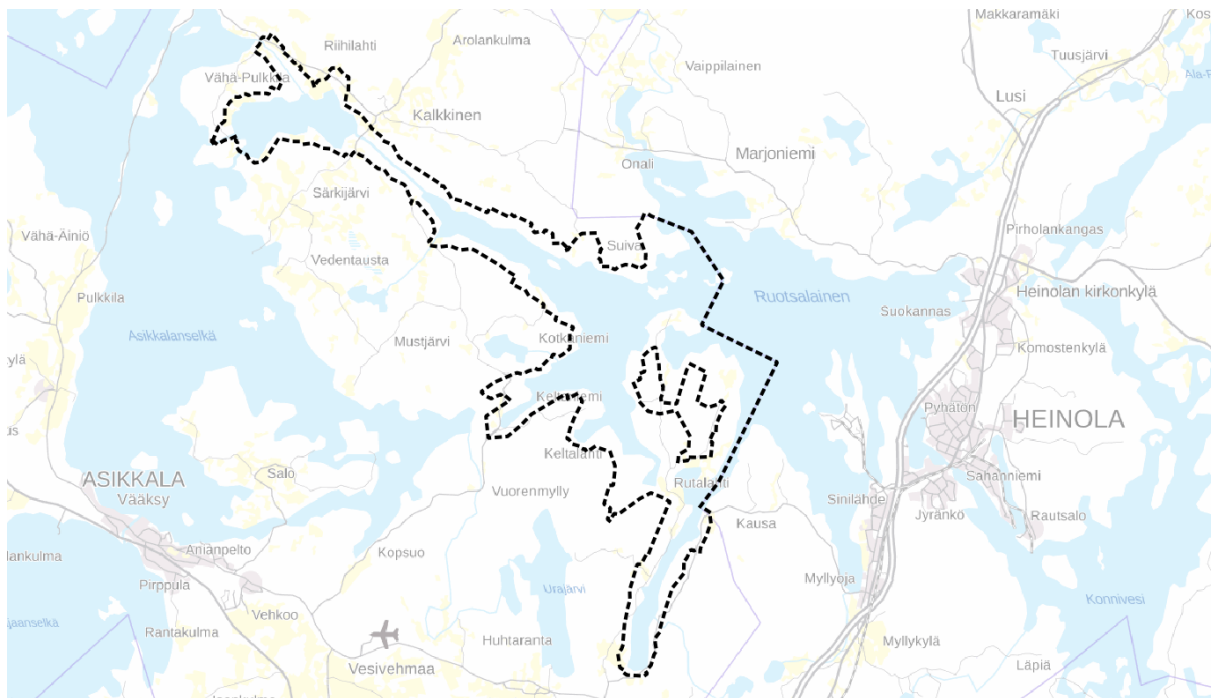
Tämä kaavaprosessi on kolmas kerta, kun kaava pyritään saamaan lainvoimaiseksi. Kaavaprosessissa on pyritty tunnistamaan aiempien käsittelyvaiheiden ongelmakohdat. Kaavan laatija on tutkinut edellä mainittuja oikeustapauksia sekä suhteuttanut niitä korkeimmanhallinto-oikeuden linjauksiin. Näitä juridisia reunaehtoja on pyritty tuomaan julki eri osapuolille kaava-asiakirjoissa sekä muissa vuorovaikutustilanteissa. Tästä asiasta käyty keskustelu Asikkalan kunnan päätöksentekoelementin, viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa käyty keskustelu on ollut avointa ja rakentavaa.

Kaavaprosessin avoimuutta ja vuorovaikutuksen tehostamisen keinoina on käytetty kaavan [verkkosivuja](#), joiden kautta on ollut mahdollista mm. tilata kaavan uutiskirje sähköpostitse. Lisäksi työssä on hyödynnetty vuorovaikutusalustaa, jonka avulla kaavan mielipiteitä ja muistutuksia on mahdollista jättää sähköisesti suoraan kaavakartalle.

Kaavaa varten laaditut aiempien prosessien ja tämän prosessin selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu Asikkalan kunnan Ruotsalaisen vesistöalueet sekä rantavyöhyke noin 100-200 metrin laajuksena. Alue sijoittuu Vääksyn ja Heinolan taajamien väliin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 70 neliökilometriä. Alueella on rantaviivaa noin 180 km.



Kuva 1. Kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kartassa mustalla katkoviivalla.

3 KAAVAPROSESSI

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

3.1.1 Kumoutunut kaava

Tapahtuma	Ajankohta
Kunnanvaltuusto päätti käynnistää kaavan (KV § 12)	17.3.2008
Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan	10.12.2012
Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi hyväksymispäätöksen	12.11.2014
Kunnanhallitus päätti käynnistää kaavan uudelleen	14.12.2015
Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan (KV § 23)	22.5.2017
Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi hyväksymispäätöksen	28.5.2018

3.1.2 Uudelleen käynnistetty kaava

Tapahtuma	Ajankohta
Päätös kaavan laadinnasta (KH § 127)	1.6.2020
Vireilletulo (KH § 69) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville	21.3.2022
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	3.5.2022
Mitoitusperiaatteiden hyväksyminen (Kunnanvaltuusto § 8)	6.2.2023
Kaavaluonnos nähtävillä. Valmisteluvaiheen kuuleminen	
Yleisötilaisuus	
Kaavaehdotus nähtävillä	
Hyväksyminen kunnanhallituksessa	
Hyväksyminen kunnanvaltuustossa	
Kaavan voimaantulo	

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (LIITE 1).

4 TAVOITTEET

Tavoitteet on esitetty erikseen erillisessä liitteessä mitoitusperiaatteiden yhteydessä. Samat tavoitteet on esitetty alla.

4.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavoitusta. Tavoitteena on laatia kaava laillisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetaan rantayleiskaavalle seuraavia sisältövaatimuksia:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (MRL 39 §)

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Lisäksi laadittaessa yleiskaavaa ranta-alueelle tulee ottaa huomioon seuraavat sisältövaatimukset (MRL 73 §)

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

4.2 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT:t on kirjattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

4.3 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Kaava on saanut lainvoiman 14.5.2019. Päijät-Hämeen maakuntakaava löytyy tarkemmin osoitteesta [maakuntaliiton verkkosivuilta](#). Kaavassa huomioidaan maakuntakaavassa esitetyt tavoitteet.

4.4 Asikkalan kunnan tavoitteet

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena rantaosayleiskaavana, joka mahdollista kaavassa osoitetun rakennuspaikan rakentamisen suoraan rakennusluvalla ilman poikkeamislupaa (MRL 72 §). Kaavalla osoitetaan tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärä sekä likimääräinen sijoittuminen kaavoitettavan alueen ranta-alueella (150 – 200

m rantavyöhyke). Rakennuspaikkojen tilakohtainen lukumäärä perustuu emätilaperusteiseen mitoituslaskelmaan, jolla pyritään maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, luonto- ja maisema-arvojen turvaamiseen sekä riittäviin vapaana säilyviin virkistyskäyttöön soveltuviin ranta-alueisiin. Lisäksi ympäristö- ja virkistystekijät huomioidaan uusien rakennuspaikkojen sijoittamisessa.

Kaavalla tullaan ratkaisemaan rantavyöhykkeellä ne alueet, jonne on mahdollista rakentaa ja alueet, jotka jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

Ranta-alueiden maisema-, luonto-, ja kulttuuriympäristöarvot huomioidaan kaavoitustyössä.

Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan sekä yksityistä että yleistä etua ja emätilatarkastelulla turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kaava laaditaan siten, että se saa lainvoiman.

5 LÄHTÖKOHDAT

Asikkalan kunta päätti alueen rantayleiskaavoituksesta vuonna 2008. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 10.12.2012. Kaavasta valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka kumosi hyväksymispäätöksen 12.11.2014. Asikkalan kunnanhallitus päätti 14.12.2015 käynnistää kaavan laatimisen uudelleen. Asikkalan kunnan valtuusto hyväksyi kaavan 22.5.2017 § 23. Kaavasta valitettiin edelleen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, joka kumosi hyväksymispäätöksen 28.5.2018. Vuonna 2020 kunnanhallitus päätti käynnistää kaavoituksen uudelleen.

Alueen suurin asutuskeskittymä on Kalkkisten kylä. Muuten asutus jakautuu tasaisesti pienemmille kyläalueille. Alueen pääelinkeinot ovat palvelut, jalostus sekä maa- ja metsätalous.

5.1 Suunnittelutilanne

5.1.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet ovat luonteeltaan yleisiä ja ne on ryhmitelty viiteen asiakokonaisuuteen (Valtioneuvosto 14.12.2017), joista neljä koskee tätä yleiskaava-aluetta:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - 2) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - 3) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - 4) Uusiutumiskykyinen energiahuolto
- 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
 - 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
 - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta
 - Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä
 - Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

5.1.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Kaava on saanut lainvoiman 14.5.2019. Päijät-Hämeen maakuntakaava löytyy tarkemmin osoitteesta [maakuntaliiton verkkosivuilta](#).

5.1.5 Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on vuodelta 2012. Suunnittelualueella noudatetaan rakennusjärjestystä, koska alueella ei ole suoraan rakentamista ohjaavaa kaavaa.

Rantarakentamisen osalta rakennusjärjestyksessä sanotaan seuraavaa:

”Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m². Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatasen on oltava vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatasen oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjankorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisten saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m². Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m². Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta. Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu. Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa. Venevaja saa ulottua osittain veden päälle vesialueen omistajan suostumuksella. Sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajaa ei saa eristää. Sen on oltava ns. kylmä rakennus. Venevajaan ei saada rakentaa muita tiloja. Venevajan koko kerrosalaltaan saa olla korkeintaan 40m². Venevaja lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan. Alle yhden (1) hehtaarin suuruisille saarille ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa. Rantavyöhykkeen syvyys on noin 100 m. (MRL 72 §)”

5.2 Luonto ja luontoarvot

Kaavaprosessia varten alueelle on laadittu selvityksiä luonnonolojen osalta. Luonnonoloja on selvitetty seuraavissa selvityksissä

- Luontoselvitys 2008, FCG Planeko Oy (LIITE 3)
- Viitasammakko, sudenkorento ja linnusto 2016, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy (LIITE 5)
- Maisemaselvitys ja linnustoseelvitys 2022, Latvasilmu OSK (LIITE 2)

Vuonna 2008 laadittu luontoselvitys antaa kattavimman yleiskuvan alueen luonnonoloista kallion, maaperän, luonnonhistorian, maiseman, ekologisen verkoston, vesiluonnon, kasvillisuuden ja eläimistön osalta. Lisäksi selvityksessä on tuotu esiin sen hetken tiedossa olleet Liito-oravien elinympäristöt sekä satunnainen maastossa tehty papanahavainto. Selvityksessä on lisäksi käsitelty lintudirektiivin lajeja. Selvityksen luvussa kuusi on erikseen kuvattu alueen arvokkaat luontokohteet, joiden **numerointi vastaa kaavakartalla esitettyä numerointia**. Selvitystä ei ole pidetty riittävänä, joten sitä on täydennetty muilla selvityksillä.

Vuonna 2016 laadittu Viitasammakko, sudenkorento ja linnustoseelvitys täydentää kyseisten lajien osalta edellä mainittua selvitystä. Selvityksen maastotyöt on kohdennettu lajien potentiaalisille alueille, joille sen hetkinen kaava oli ohjannut uutta rakentamista. Selvitykseen on lisätty **jälkeenpäin numerointi, joka vastaa kaavakartalla esitettyä numerointia**. Vain ne kohteet on numeroitu, jotka ovat edellyttäneet kaavamerkintää.

Edellä mainittujen selvitysten lisäksi vuonna 2022 on laadittu maisema- ja linnustoseelvitys. Lajiston osalta selvitys täydentää erityisesti linnustoseelvitystä. Lisäksi selvitys täydentää maisemallisia asioita, joita ei oikeudellisessa arvioinnissa pidetty aiemmin riittävinä. Selvityksessä esitetty numerointi vastaa kaavakartalla olevaa numerointia.

Kaavan kuvauksessa ja perusteluissa on tuotu tarkemmin esiin millä tavoin selvityksissä esiin tuodut luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisussa.

5.2.1 Luonnonsuojelu

Vuoden 2008 luontoselvityksen jälkeen luonnonsuojelualueisiin on tullut muutoksia. Ajantasainen lista alueen luonnonsuojelualueista on esitetty Maisema ja linnustoseelvityksessä 2022. Alueen luonnonsuojelukohteet on kuvattu tarkemmin vuoden 2008 selvityksessä. Selvityksissä esitetty numerointi vastaa kaavakartalla esitettyä numerointia. Alla on listattuna kaikki alueelle sijoittuvat luonnonsuojelualueet.

Nro	Tunnus	Nimi
5	YSA202227	Rajalan suojelualue
8	LTA300154	Pässivuoren lehmuslehto
9	LTA202898	Porttimäen lehmuslehto 2
9	LTA202394	Porttimäen lehmuslehdot
12	LTA200560	Ropioissaaren lehmuskohde
13	LTA200572	Inkerinniemen lehmusalue
13	LTA201294	Inkerinniemen lehmusalue
13	LTA201293	Inkerinniemen lehmusalue
16	LTA202388	Taivatlammin lehmusrinne
16	LTA202389	Taivatlammin lehmusrinne
17	LTA300177	Huonpohjan lehmuslehto
18	LTA201018	Vaajankallion lehmuslehto
18	LTA201017	Vaajankallion lehmuslehto
21	LTA300150	Iso-Pukkisaaren lehmuslehto
23	YSA245444	Niinivuoren luonnonsuojelualue
23	LTA300004	Niinivuoren lehmuslehto
39	LTA300005	Rutalahden lehmuslehto

43	LTA300235	Niinivuoren lehmuslehto 2
60	LTA203674	Hopeasaaren lehmusmetsä
85	YSA205665	Lahnalammin luonnonsuojelualue
86	YSA233394	Metsänhaltian luonnonsuojelualue
87	LTA204197	Huonpohjanvuoren kallionaluslehmuslehto
90	YSA236515	Virtovuoren luonnonsuojelualue
92	YSA245528	Hurtan luonnonsuojelualue
93	YSA041807	HIETAMÄEN LEHTO (LUONNONSUOJELUALUE)
93	LTA202333	Keltaniemen lehmuslehdot
94	LTA207490	Kervuoren lehmusalue
95	LTA204904	Tontunniemen jalopuumetsiköt
96	LTA201023	Peltomaanvuoren lehmusmetsät
96	LTA201022	Peltomaanvuoren lehmusmetsät

Lisäksi alueella on lehtojensuojeluohjelman kohde (nro 22) Paskurinpohjan lähdelehto (LHO040159).

Maakuntakaavassa luonnonsuojelualuevarauksina on osoitettu:

- Rampsinvuori Ruotsalaisen rannalla sijaitseva valtiolle kuuluva, luonnonsuojeluun varattu kallioalue (nro 89)
- Hopeaselän ranta ja saaret, jotka ovat Valtion omistamia luonnonsuojeluun varattuja alueita (nro 91)

Muut kohde kuvaukset löytyvät vuoden 2008 selvityksestä (Liite 3).

Vuoden 2008 luontoselvityksen laatimisen jälkeen alueelle on perustettu joitakin luonnonsuojelualueita, joten näiden kuvauksia ei löydy kyseisestä selvityksestä. Nämä alkavat numerosta 85 ja tästä eteenpäin.

Lisäksi kaava-alueella on kaksi Natura-aluetta:

- [FI0301014 Valtionkärki](#) (SAC) Hopeselän etelärannalla (nro 4)
- [FI0301011 Kalkkistenkoski](#) (SAC ja SPA) ulottuen kaava-alueelle pienellä alalla Kalkkistenkosken Meranlahden alueella (nro 1)

5.3 Maisema

Rantarakentaminen vaikuttaa rantamaisemassa erilaisilla alueilla eritavoin. Tästä johtuen maisema-arvot ovat rantayleiskaavatyössä oleellisia selvitettäviä asioita. Erityisen oleellista on tunnistaa kaavoitettavalta alueelta ne alueet, jotka ovat rantarakentamisen kannalta herkkiä. Näillä alueilla rakentamista voidaan rajoittaa tiiviiden eli rakennuspaikkojen lukumäärän osalta. Lisäksi rakentaminen voidaan sijoittaa herkimpien alueiden ulkopuolelle. Näin kaavan toteutumisen haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää. Kaava-alueella rakentamisen kannalta herkkiä alueita ovat kallioiset sekä vähäpuustoiset rannat, joilla rannan puustolla ei ole maaperän tai maaston muotojen osalta mahdollista muodostaa peittävää vaikutusta

Kaavaa varten on laadittu erillinen maisemaselvitys ja linnustoselvitys 2022, Latvasilmu OSK (LIITE 2). Selvitys on kohdennettu palvelemaan rantayleiskaavoitusta. Selvityksessä on maastoinventointeihin pohjautuen selvitetty maisema- ja virkistysarvot, maiseman sietokyky eri alueilla sekä tuotu esiin olemassa olevat maisemaan ja luontoon liittyvät valtakunnalliset inventoinnit, suojelualueet sekä maakuntakaavan varaukset. Selvitys on melko yksityiskohtainen ja siinä on rajattu alueen herkkät rannat. Selvityksen maastotyöt suoritettiin veneellä 18.6. – 23.6.2022.

Lisäksi aiempaa kaavaprosessia varten on laadittu maisema-arvojen yhteenveto -selvitys koko Ruotsalaisen vesistöille koskien myös Heinolan puoleista aluetta. Selvitys on vuodelta 2008 ja se on selostuksen liitteenä 4. Selvitys antaa hyvän yleiskuvan alueen maisema-arkkitehtuurisesta historiasta jääkaudesta nykypäivään, maisemarakenteesta sekä maisemakuvasta. Kulttuurimaisemaa on kuvattu jäljempänä erikseen.

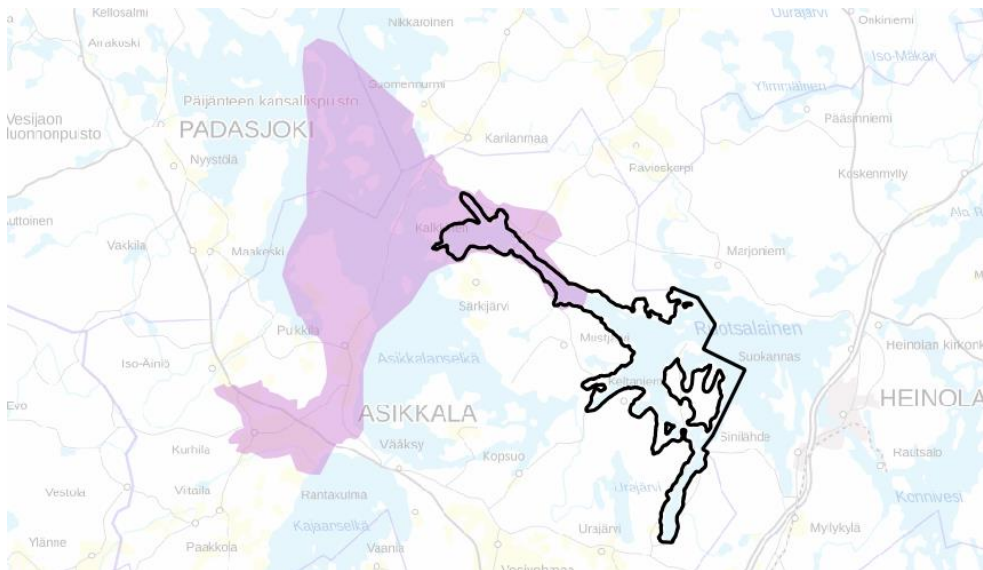
5.4 Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristö koostuu rakennetusta ympäristöstä, kulttuurimaisemasta ja muinaisjäänöksistä.

Alueelta on havaintoja asutuksesta, joka on n. 9 000 vuotta vanhaa. Alueelle asettui pysyvää asutusta rautakaudella n 500 – 1299 jKr. Kalkkisten kaavana valmistui 1870-luvulla. Alueen loma-asutus alkoi kehittymään jo 1900 -luvun alkuvuosikymmeninä kanavan ansiosta (Maisemaselvitys LIITE 4).

5.4.1 Kulttuurimaisemat

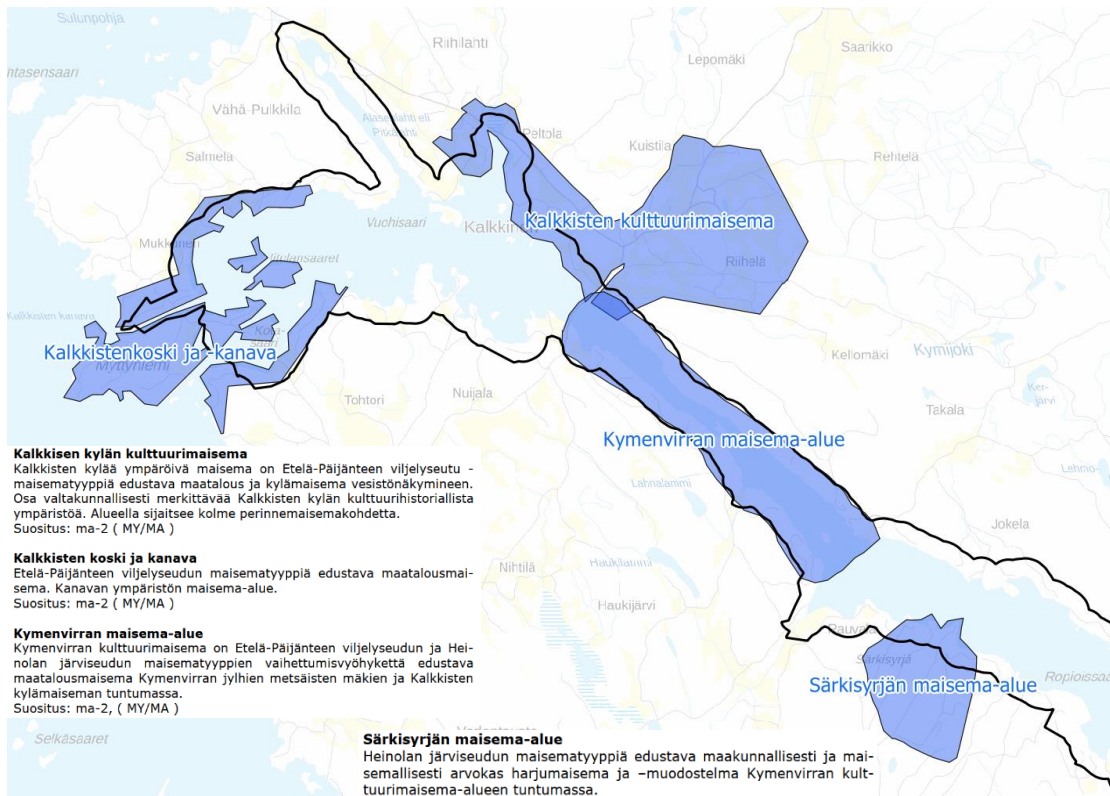
Alueen arvokkaimmat kulttuurimaisemat sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosiin. Koko kaava-alueen Pohjois-osa on osa laajaa valtakunnallisesti arvokasta Etelä-Päijänteen kulttuuri ja harjusaaret maisema-alueita. ([Päijät-Häme, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021](#))



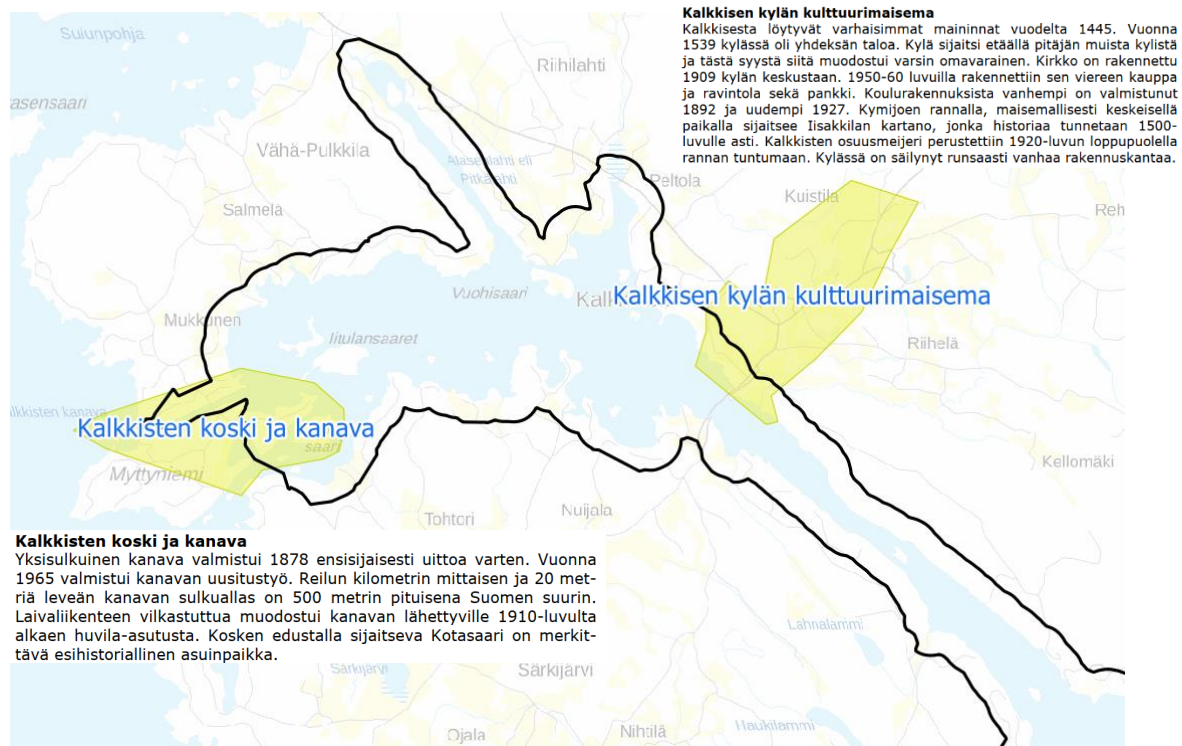
Kuva 3. Suunnittelualue suhteessa valtakunnallisesti arvokkaaseen Etelä-Päijänteen kulttuuri harjusaarimaisemat -alueeseen (VAMA 2021). Suunnittelualue on rajattu mustalla.

Lisäksi alueen pohjoisosaan sijoittuu maakuntakaavassa osoitettuja maisema-alueita sekä rakennetun ympäristön alueita. Nämä alueet sijoittuvat osin päällekkäin toistensa kanssa sekä kokonaisuudessaan päällekkäin em. VAMA-alueen kanssa.

Tässä kaavaselostuksessa on tuotu esiin alueiden rajaukset suhteessa kaava-alueeseen kokonaisuuden hahmottamiseksi.



Kuva 4. Suunnittelualue suhteessa maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin (sinertävät rajaukset).



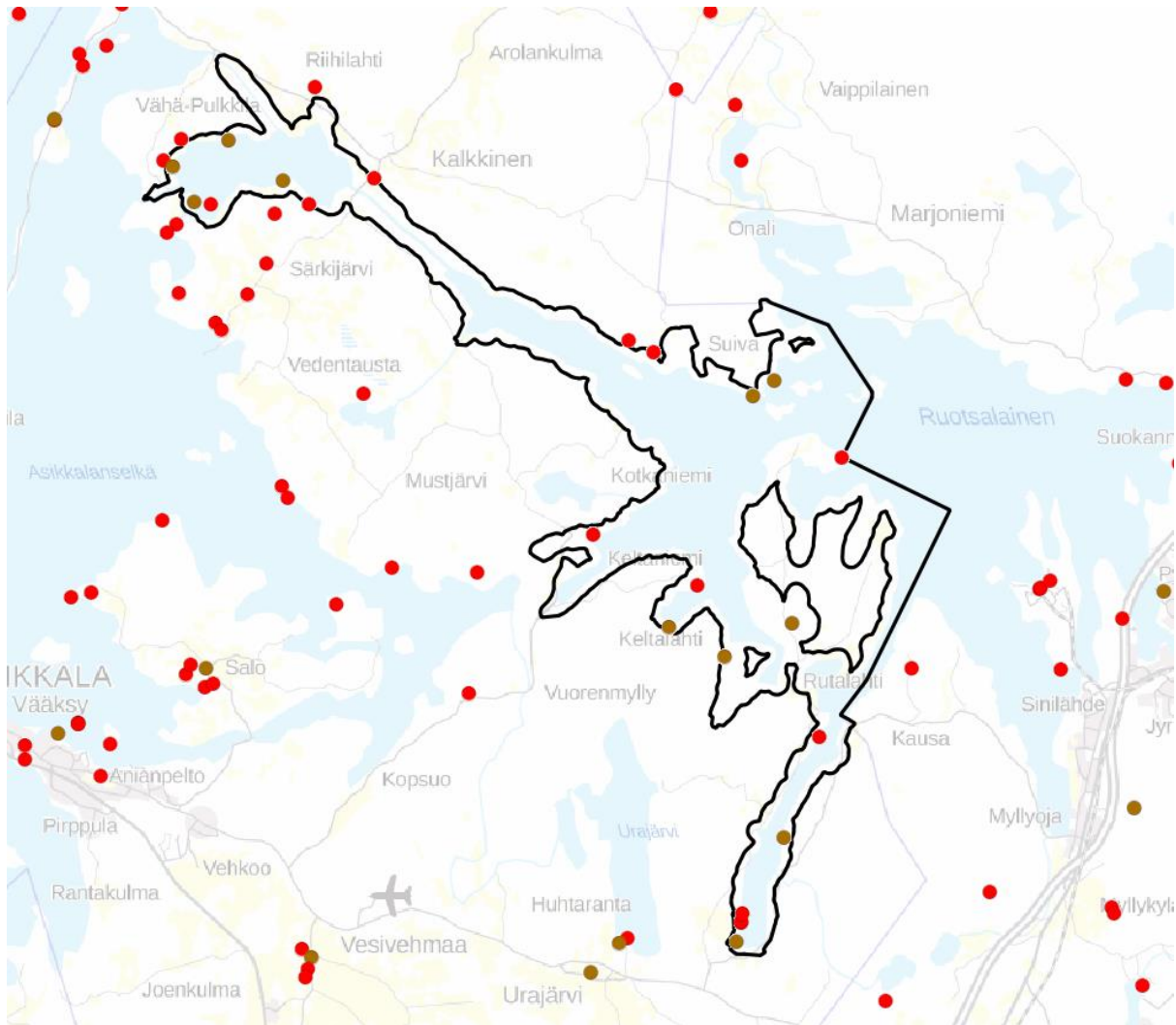
Kuva 5. Suunnittelualue suhteessa maakuntakaavan rakennetun kulttuuriympäristön alueisiin (MARY Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi).

5.4.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavaa varten on laadittu arkeologinen inventointi vuosina 2011 – 2012. Inventointi kohdistui koko kaava-alueeseen. Maastotöiden pääpaino kohdentui uusille rakennuspaikoille sekä näiden tuntumaan. Lisäksi inventointiin mahdollisia uusia telinjoja sekä arkeologisesti potentiaalisia maastokohteita. Kohdentuminen tapahtui vuonna 2012 hyväksytyyn kaavan mukaisille uusille rakennuspaikoille. Inventoinnin tulokset on viety muinaisjäännösrekisteriin.

Taulukko 6. Suunnittelualueelle sijoittuvat muinaisjäännösrekisterin mukaiset kohteet. Numero vastaa kaavakartalla ja selvityksissä esitettyä numerointia. Tunnus -sarakeessa ja muinaisjäännösrekisterin mukainen muinaisjäännöstunnus. Kukin tunnus on linkki muinaisjäännösrekisteriin, jossa kohteesta on tarkemmat kuvaukset. Merkintä-sarakeessa on kyseisen kohteen kaavamerkintä.

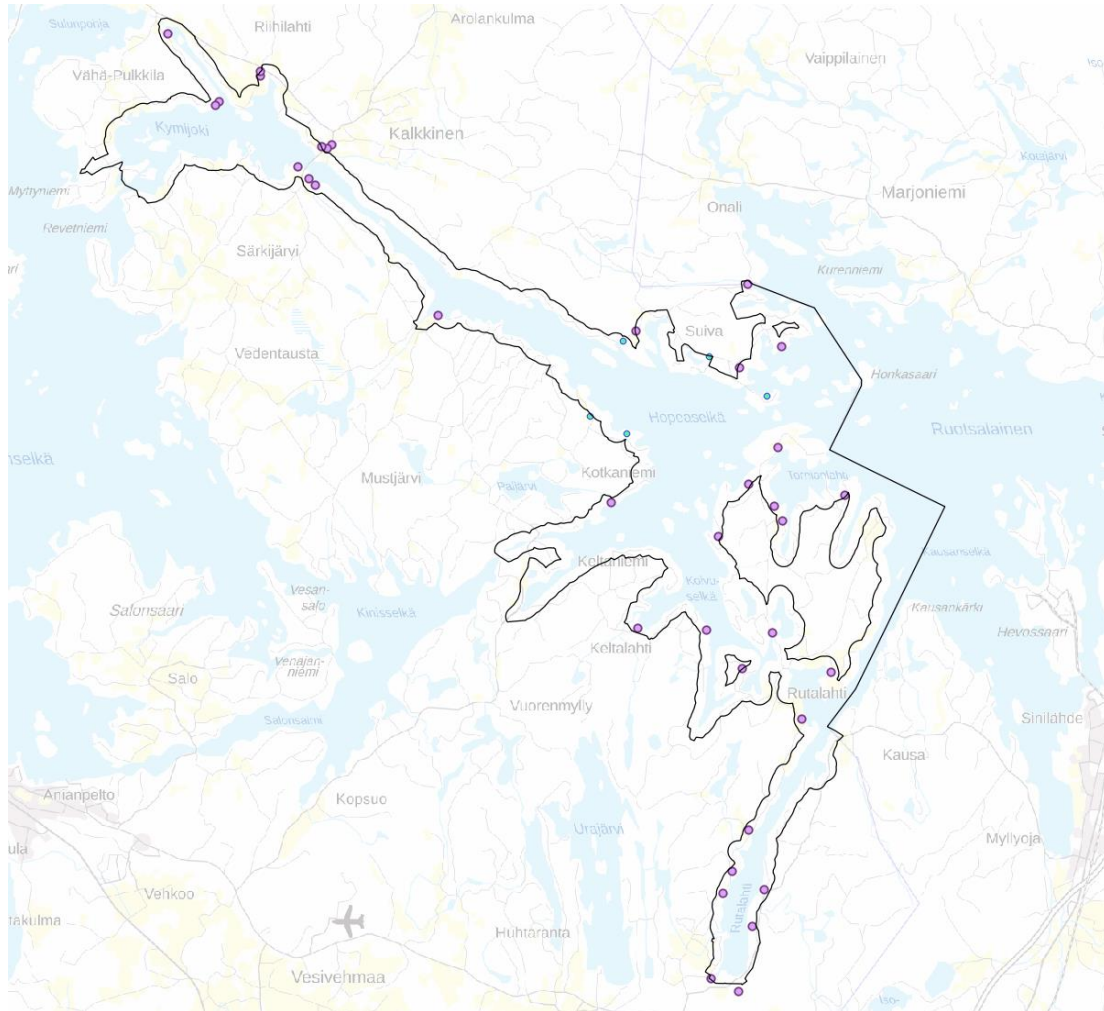
Nro	Tunnus	Nimi	Laji	Tyyppi	Alatyyppi	Ajoitus	Merkintä
17	16010017	Torniemi	kiinteä muinaisjäännös	asuinpaikat	ei määritely	kivikautinen	SM
18	16010018	Ylä-Hokkala	kiinteä muinaisjäännös	asuinpaikat	ei määritely	kivikautinen	SM
21	16010021	lisakkila	kiinteä muinaisjäännös	asuinpaikat	ei määritely	historiallinen rautakautinen	SM
28	1000000355	Väinönkallio (Leveälähti)	kiinteä muinaisjäännös	taide muistomerkit	kalliomaalaukset	kivikautinen	SM
30	1000001370	Huonpohjanvuori	kiinteä muinaisjäännös	taide muistomerkit	kalliomaalaukset	kivikautinen	SM
58	1000030493	Kärsävuori 2	kiinteä muinaisjäännös	työ- ja valmistuspaikat	hiilimiilut	historiallinen	SM
58	1000030492	Kärsävuori	kiinteä muinaisjäännös	asuinpaikat	ei määritely	kivikautinen	SM
60	1000030494	Liivanniemi S	kiinteä muinaisjäännös	työ- ja valmistuspaikat	hiilimiilut	historiallinen	SM
61	1000030507	Rantalanniemi	muu kulttuuriperintökohde	asuinpaikat	torpat	moderni	s
62	1000030496	Nuijalanvuori	kiinteä muinaisjäännös	työ- ja valmistuspaikat	hiilimiilut	historiallinen	sm
63	1000030497	Hopeavaara	muu kulttuuriperintökohde	kivirakenteet	rajamerkit	ajoittamaton	s
64	1000030498	Kahi 2	muu kulttuuriperintökohde	kivirakenteet	röykkiöt	moderni	s
65	1000030499	Paskurinpohja	muu kulttuuriperintökohde	kivirakenteet	röykkiöt	moderni	s
66	1000030500	Syväsalmi	muu kulttuuriperintökohde	kivirakenteet	röykkiöt	moderni	s
67	1000030501	Syrjälä	muu kulttuuriperintökohde	kivirakenteet	röykkiöt	moderni	s
68	1000030502	Keltaalahti	muu kulttuuriperintökohde	kivirakenteet	röykkiöt	moderni	S
69	1000030503	Huovari	muu kulttuuriperintökohde	kivirakenteet	röykkiöt	moderni	S
70	1000030504	Peltosaari	muu kulttuuriperintökohde	kivirakenteet	röykkiöt	moderni	s
71	1000030505	Niemelä	muu kulttuuriperintökohde	kivirakenteet	röykkiöt	moderni	s
72	1000030506	Tippurankärki	muu kulttuuriperintökohde	asuinpaikat	torpat	historiallinen	S
80	1000041964	Niemenkallio	kiinteä muinaisjäännös	kivirakenteet	rajamerkit	historiallinen	SM
81	16010015	Kotasaari	kiinteä muinaisjäännös	asuinpaikat	ei määritely	kivikautinen pronssikautinen	SM



Kuva 7. Suunnittelualueelle ja sen ympäristöön sijoittuvat Muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset (punaiset) ja Muut kulttuuriperintökohteet (ruskeat) (Muinaisjäännösrekisteri 2022)

5.4.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

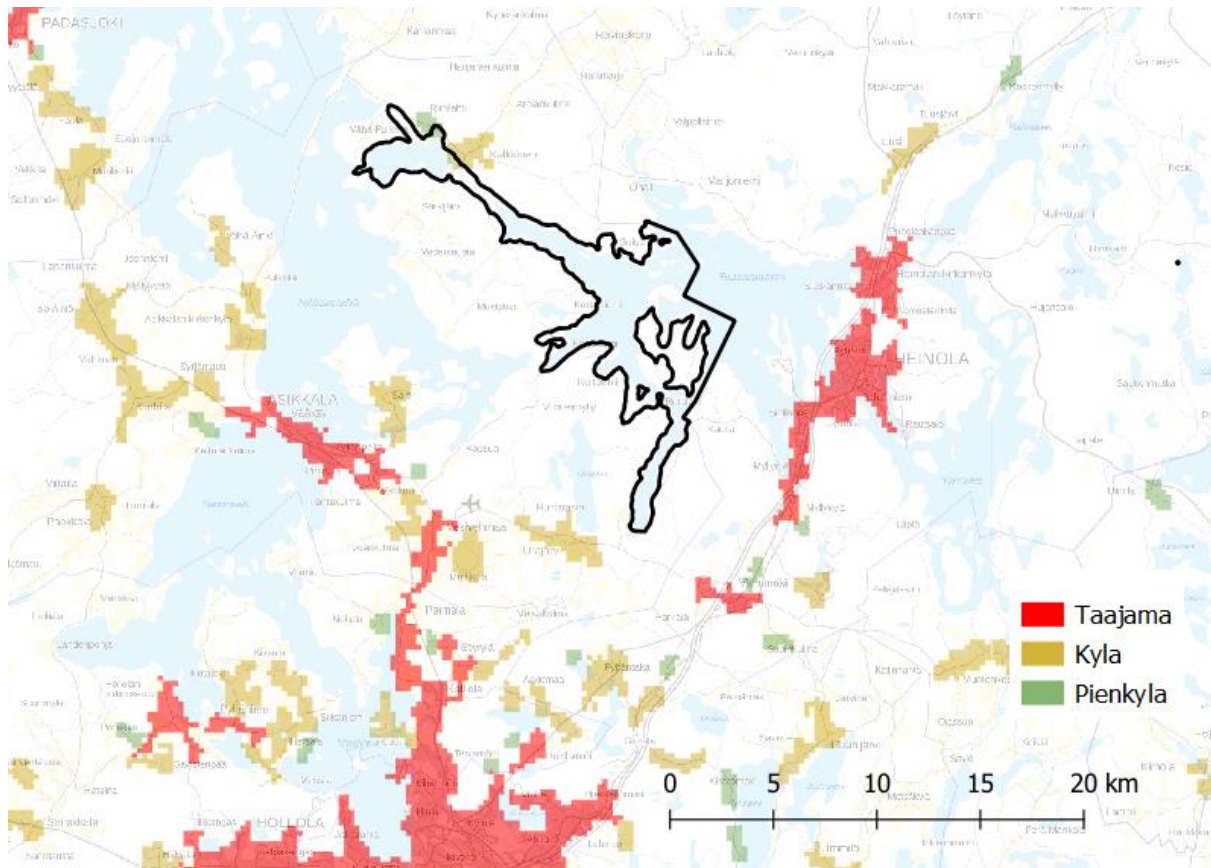
Arkeologisessa inventoinnissa tutkittiin alueen asutushistoriaa 1840-luvun pitäjänkarttojen pohjalta. Alueen Pitäjänkarttojen pohjat on laadittu vuonna 1840. Niihin on kuitenkin tehty täydennyksiä 1880- sekä 1920-luvuilla. Näin ollen niiden ajoitus ei aivan tarkka. Pitäjän karttojen perusteella alueen asutus on ollut torppia ja yksittäisiä taloja. Rakennetun kulttuurihistorian kannalta on kiinnostavaa mitkä näistä rakennuksista on edelleen olemassa ja käytössä. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on tarkoitus kartoittaa maastossa näitä rakennuksia sekä kuulla maanomistajilta toiveita kohteiden kaavamerkinnoistä ja mahdollisista arvoista.



Kuva 8. Suunnittelualueelle ja sen ympäristöön sijoittuvat talot ja torpat 1 840 – 1920 välillä Pitäjän karttojen perusteella.

5.5 Yhdyskuntarakenne ja tekninen huolto

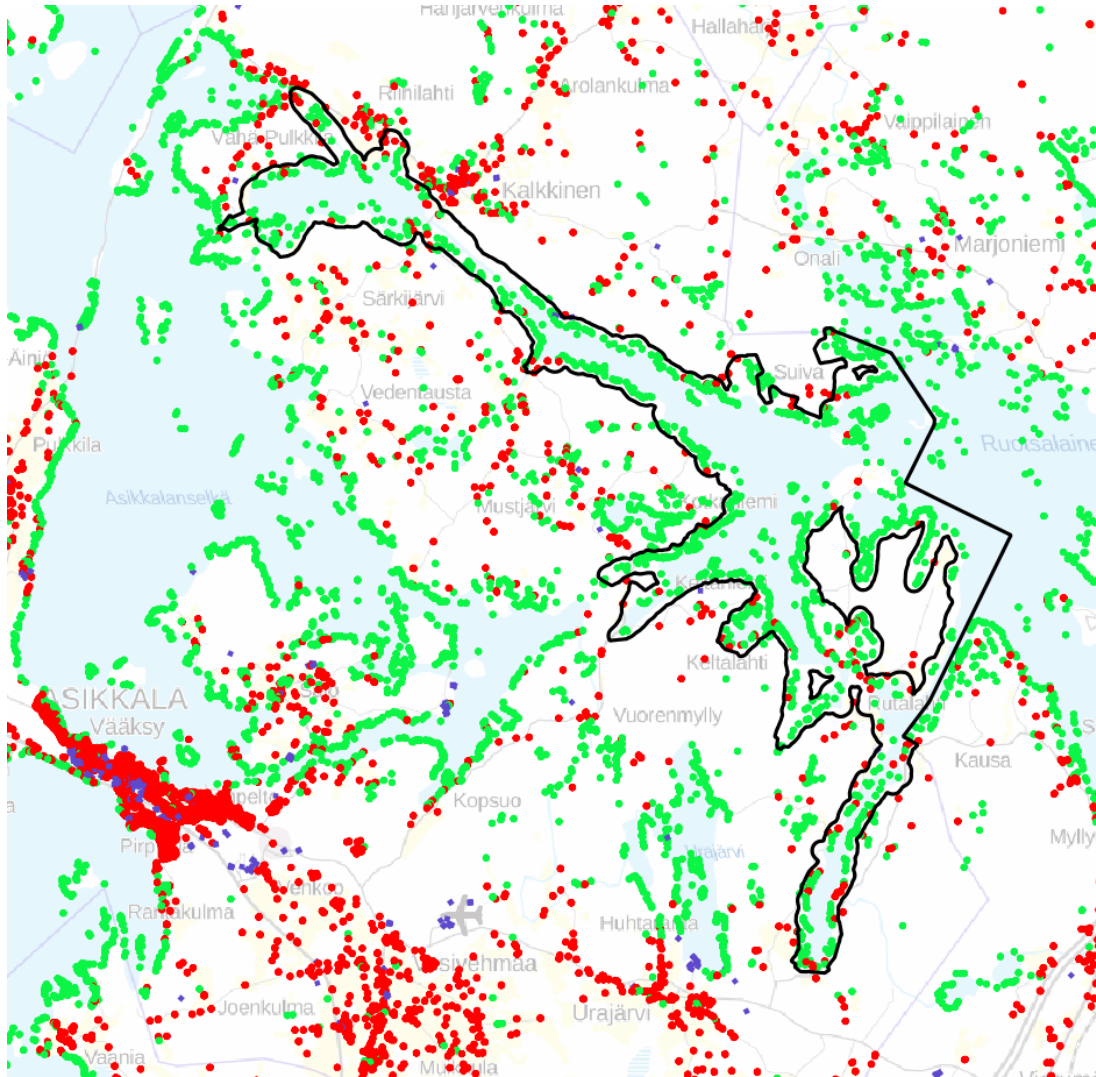
Alue sijoittuu joka osastaan yli kuuden kilometrin etäisyydelle taajamista. Alue ulottuu lähimmillään Itä- ja Eteläosassaan Heinolan Vierumäen sekä Myllyojan taajamiin. Nämä ovat teitse noin 6 km:n etäisyydellä. Taajamista etäisimmät pisteet sijoittuvat alueen Pohjoisosiin ollen kymmenien kilometrien etäisyydellä taajamista. Kalkkisten kylä on YKR -luokituksen mukaan kyläaluetta sijoittuen suunnittelualueelle. Kalkkisten silta parantaa alueen kulkuyhteyksiä kylältä Vääksyn taajamaan. Alueelle ei ole rakennettu viemäriverkostoa.



Kuva 9. Suunnittelualueen sijoittuminen suhteessa yhdyskuntarakenteen vyöhykkeisiin 2021 (SYKE YKR Asutus 2021)

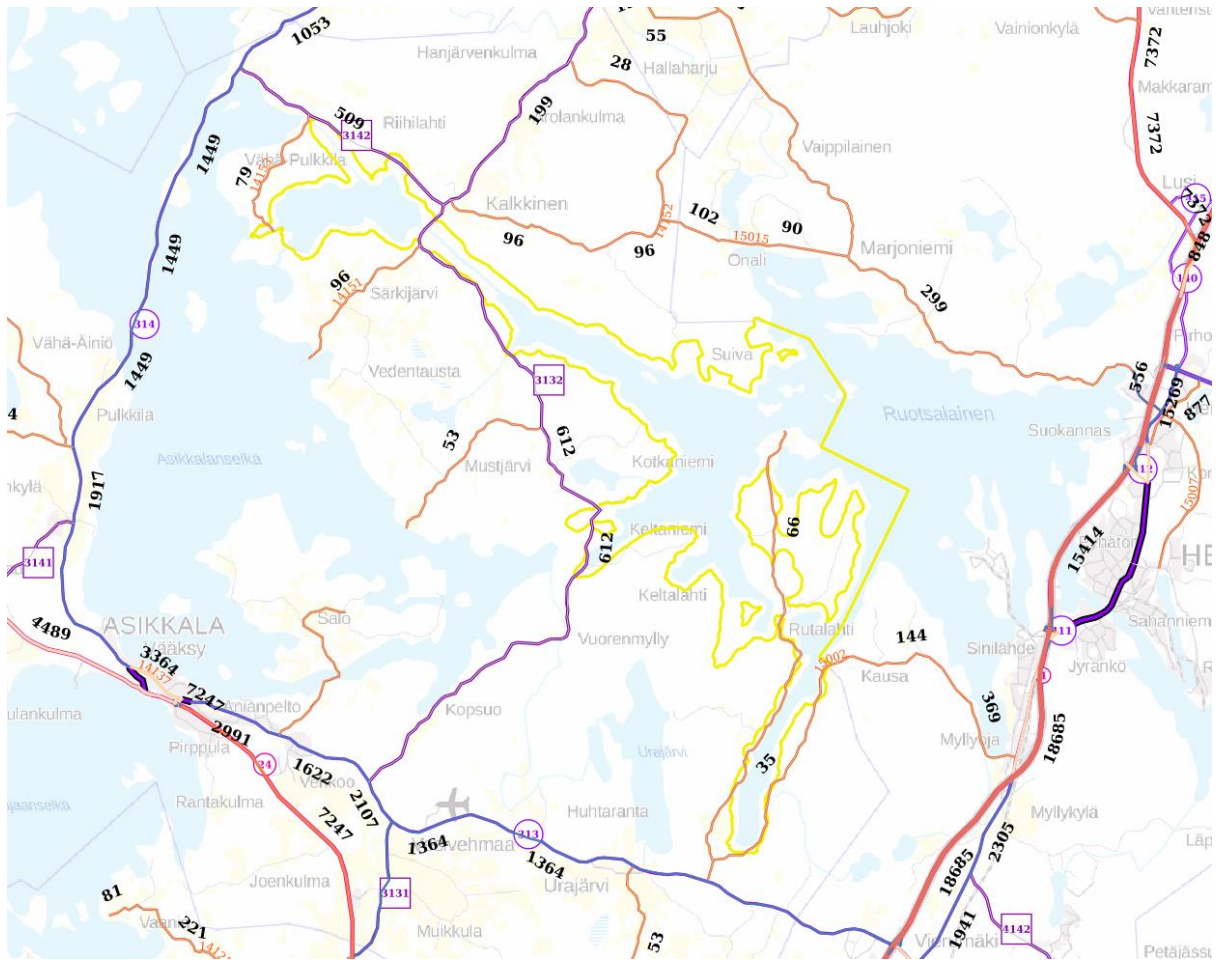
5.6 Rakennettu ympäristö ja liikenne

Suunnittelualueen rakennettu ympäristön on pääasiassa lomarakentamista. Alueelle sijoittuu maastotietokannan mukaan n. 1 100 lomarakennusta sekä n. 100 asuinrakennusta. Loma-asutus jakautuu melko tasaisesti koko alueelle. Poikkeuksellisen rakentamaton rantaosuus sijoittuu Kalkkisten eteläpuoliselle rantaosuudelle. Asutusta on eniten Kalkkisten kylän tuntumassa.



Kuva 10. Suunnittelualueelle sijoittuvien asuin- (punaiset) ja lomarakennusten (vihreät) sijoittuminen (Maanmittauslaitoksen peruskartta 2022)

Suunnittelualueen lävitse kulkee ja sinne johtaa valtion ylläpitämää maantieverkkoa alla esitetyn kuvan mukaisesti. Alueelle johtavien maanteiden liikennemäärät ovat melko vähäisiä ollen korkeimmillaan Kopsuonttiellä (3132) noin 600 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Maanteiden 313 ja 314 liikennemäärät ovat merkittävässä määrin alueen ohitse kulkevaa liikennettä.



Kuva 11. Suunnittelualue suhteessa ympäröivään maantieverkkoon sekä niiden liikennemääriin (moottoriajoneuvoa/vuorokausi). Suunnittelualue on esitetty keltaisella. (Väylän WMS-rajapinta 2022, liikennemäärät 2021).

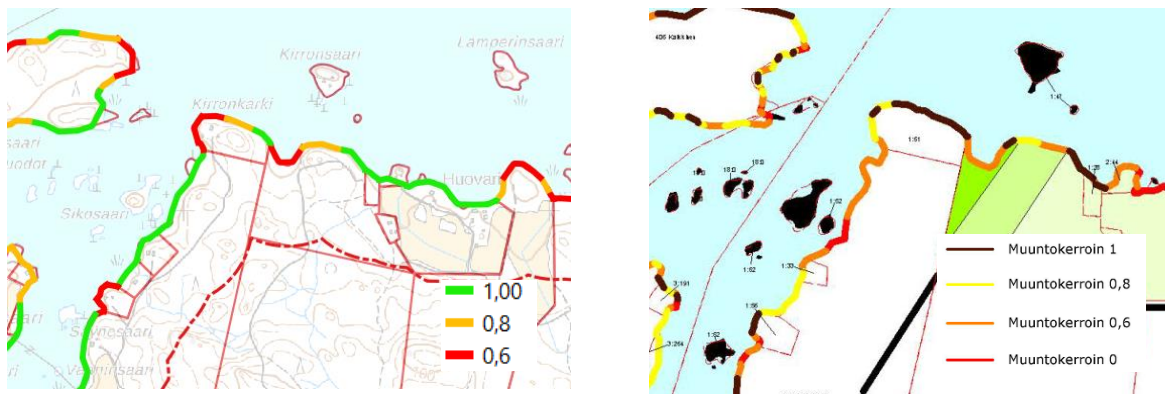
6 MITOITUSPERIAATTEET

Mitoitusperiaatteet on esitetty erillisessä liitteessä 7.

Mitoitusperiaatteiden mukaan muunneturantaviiva on määritetty samoin periaattein kuin aiemmissa Ruotsalaisen rantayleiskaavaprosesseissa. Vaikka teoriassa muuntoperiaate oli sama, oli kuitenkin joitain käytännön tilanteita, joissa muuntaminen on toteutettu poikkeavalla tavalla. Alla on esitetty näistä oleellimmat poikkeustapaukset.

6.1 Alle hehtaarin rakentamattomien saarten vaikutus

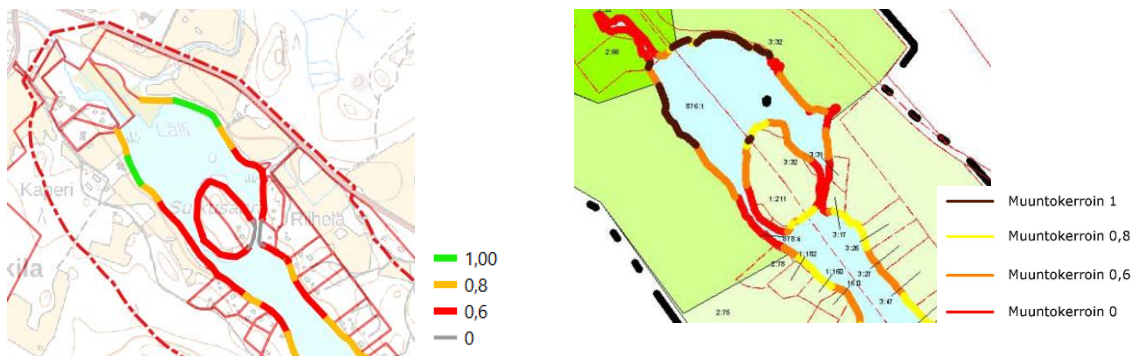
Rakentamattomat saaret, joilta ei muodostu rakennusoikeutta eivät pienennä muunneturantaviivaa. Tämä johtuu siitä, että saarella ei ole eikä sinne voi mitoitusperiaatteiden mukaan muodostua vastarannan häiriötä aiheuttavaa rakentamista.



Kuva 12. Vasemmassa kartassa on esitetty kuinka rantaviiva muunnetaan tässä prosessissa. Oikeassa kuvassa on esitetty aiemmin käytetty periaate samasta paikasta.

6.2 Alle 50 m leveät lahdet ja salmet

Toinen ero aiempiin prosesseihin nähden on alle 50 m leveät lahdet ja salmet. Aiemmassa kaavaprosessissa näiltä ei muodostunut rakennusoikeutta ja nämä olivat vertautettu alle 50 m leveisiin niemiin ja kannaksiin. Olisi epäoikeuden mukaista, mikäli näiltä alueilta ei muodostu rantarakennusoikeutta. Jopa E-S maakuntaliiton erittäin vähän rakennusoikeutta muodostava muuntomalli muodostaa rakennusoikeutta näillä alueilla enemmän. Päijänteen rantayleiskaavassa rakennusoikeutta ei enää muodostu alle 30 m lahdissa ja salmissa. Tätä samaa on sovellettu tässä kaavaprosessissa. Tämä on tuotu esiin jo mitoitusperiaatteissa.



Kuva 13. Vasemmassa kartassa on esitetty kuinka rantaviiva muunnetaan tässä prosessissa. Oikeassa kuvassa on esitetty aiemmin käytetty periaate samasta paikasta.

Ylläkuvatut seikat lisäävät muunnetun rantaviivan pituutta kyseisillä paikoilla aiempaan prosessiin nähden hieman. Kuitenkin niin vähäisesti, että tällä ei ole merkitystä rakennuspaikkojen lukumäärään.

7 KAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

Uusien rakennuspaikkojen määrä ja sijoittuminen on olennaisin kaavalla ratkaistu asia. Tämä on laadittu ympäristöarvot ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden. Kaavan mitoituseriaahteissa on kuvattu pelisäännöt rantarakennusoikeuden muodostumiseen ja jakautumiseen tiloittain alueen erityispiirteet huomioiden. Samalla kaavalla on ratkaistu ne alueet, jotka varataan rakennettaviksi sekä alueet, jotka on tarkoitus jättää rakentamatta.

Suuriosa rakentamiselta vapaaksi jäävistä alueista on osoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Nämä alueet ovat samalla vapaita alueita jokamiehen oikeudella tapahtuvaan virkistyskäyttöön. Näiden lisäksi on osoitettu alueita virkistyskäyttöön, suojelualueiksi sekä luonnon kannalta erityisesti huomioitaviksi alueiksi. Lisäksi maisemaltaan, ja kulttuurihistorialtaan erityiset alueet on osoitettu omilla merkinnöillään.

Kaavassa määritettyjen uusien rakennuspaikkojen lisäksi kaava-alueella on yli 1000 rakennettua rantarakennuspaikkaa. Näin ollen näille annettavat kaavamääräykset ovat myös oleellinen osa kaavaratkaisua.

Kaavaratkaisun perustelut pohjautuvat usein vertailuun siitä, kuinka alueen rakentaminen toteutuisi tai on jo toteutunut ilman rantayleiskaavaa. Käytännössä siis vertaillaan tilanteeseen, jossa rakentaminen toteutuu rakennusjärjestyksen säädöksillä sekä poikkeamislavin.

Jäljempänä on käsitelty ja perusteltu kaavaratkaisua em. asiakokonaisuuksien osalta tarkemmin. Jäsentely ei pohjautu käyttötarkoituksittain kuvattuihin kokonaisuuksiin, koska sen ei ole katsottu kuvaavan ja perustelevan kaavaratkaisua siten, että fokusoidutaan kaavaratkaisun olennaisiin asiakokonaisuuksiin. Käyttötarkoitukset ilmenevät selostuksessa esiin tuoduista tilastoista, kaavamääräyksistä sekä muutoin tekstistä. Tarvittaessa joitain käyttötarkoituksia on kuvattu lisäksi erikseen.

Olennaisesti on nähty kuvata miten ja miksi kaavaratkaisu on muodostunut tällaiseksi ja mitä se mahdollistaa ja mitä se rajaa pois.

7.1 Uudet rakennuspaikat

Kaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja yhteensä 120 kpl. Nämä rakennuspaikat on osoitettu tiloittain mitoituseriaahteissa esitettyjen laskentaperiaatteiden mukaisesti. Mitoituseriaahteiden mukaista jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta on hieman tätä enemmän eli yhteensä 137 rakennuspaikkaa. Tämä johtuu siitä, että osa jäljellä olevasta rakennusoikeudesta sijoittuu suojelualueille, jotka ovat jo perustettuja tai Metsähallitukselle hankittuja. Näitä rakennuspaikkoja ei osoitettu kaavaan.

Mitoituseriaahteet ovat ohjanneet uusien rakennuspaikkojen sijoittumista siten, että alueen maisemallisesti ja ympäristöllisesti herkimmillä alueilla rakennuspaikkoja on muodostunut vähemmän. Näin rakennuspaikkoja ei ole muodostunut liikaa alueille, joilla ympäristöarvot mahdollisesti heikentyisivät liiallisen rakentamisen myötä.

Lisäksi rakennuspaikkojen tarkemman sijoittelun yhteydessä on huomioitu alueen erityispiirteet siten, että osoitettu rakentaminen ei merkittävästi heikennä alueen ympäristöarvoja. Kaavaan osoitetut uudet rakennuspaikat on sijoitettu riittävän etäälle olennaisista luonto-, maisema- ja kulttuuriarvoista, jotta niiden arvoa ei merkittävästi heikennetä.

Uusia rakennuspaikkoja muodostuu eniten alueille, jotka ovat olleet harvaan rakennettuja. Erityisesti laajoille tiloille, joista ei ole muodostettu rantarakennuspaikkoja vuoden 1969 jälkeen.

Kaava-alueen uudet rakennuspaikat on sijoitettu hyödyntäen alueelle jo melko laajasti rakennettua tieverkkoa. Sijoittelussa on huomioitu se, että rakennuspaikoilla voidaan rakentaa tieyhteys ilman kohtuuttomia maanmuokkaus toimia, jotka muuttavat alueen ympäristöä merkittävästi.

Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan siten, että yhtenäistä vapaata rantaviivaa jää riittävästi. Tämä tarkoittaa rakennuspaikkojen sijoittamista olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen sekä uusien rakennuspaikkojen sijoittamista usean rakennuspaikan ryhmiin.

Uudet rakennuspaikat ovat lomarakennuspaikkoja. Jäljempänä on tuotu esiin loma-rakentamisen ja vakituisen asuinrakentamisen suhdetta.

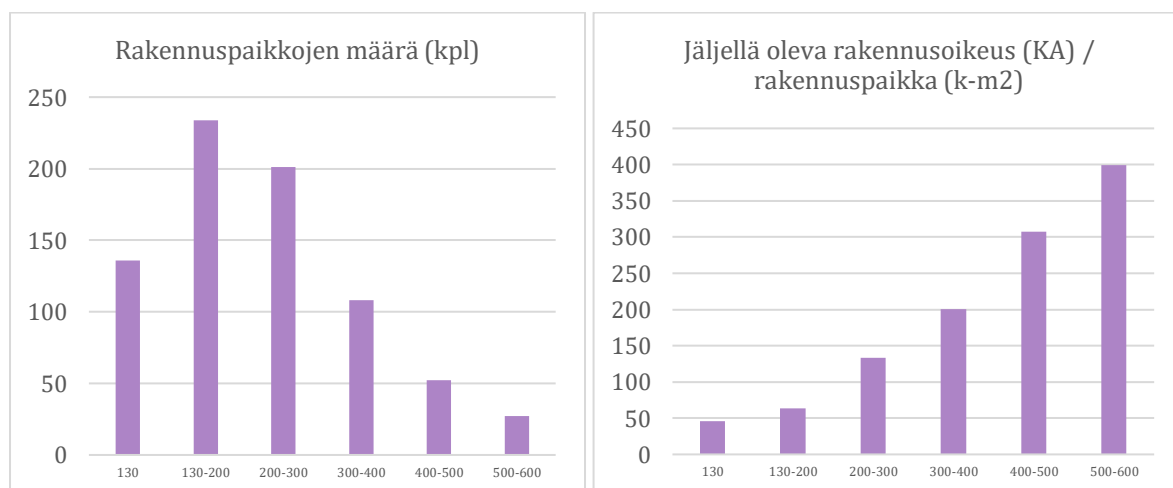
7.2 Rakennuspaikan rakennusoikeus

Noin 90 %:a kaavaan osoitetuista rakennuspaikoista on rakennettuja. Ennen kaavaa näillä rakennuspaikoilla rakentaminen ei ole edellyttänyt poikkeamislupaa, mikäli rakentaminen on ollut rakennusjärjestyksen mukaista. Rakennusjärjestys on määrännyt lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin vähintään 130 k-m². Rakennusjärjestyksessä ei ole esitetty rakennusoikeudelle enimmäismäärää. Tällöin esimerkiksi n. 10 000 m² kokoisella rakennuspaikalla rakennusoikeus on ollut 600 k-m². Kaava-alueella on noin 250 rakennettua rantarakennuspaikkaa, joiden rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaan yli 600 k-m². Rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaan yli 500 k-m² noin 400 kaava-alueen rakennuspaikalla.

Kaavan yhteydessä on tehty selvitys, jonka perusteella on haettu perusteltua rajaa rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeuden määrälle. Perusteita sopivalle rajalle on haettu todellisista tarpeista ja haitallisten vaikutusten rajaamisesta suhteessa nykytilanteeseen ja nykyiseen rakentamiseen. Molempia on haarukoitu selvittämällä alueen rakennettujen rakennuspaikkojen käytettyä rakennusoikeutta sekä suhdetta rakennusjärjestyksen sallimaan rakentamisen määrään. Laskelma on laadittu tilakohtaisesti.

Tarkoituksenmukaisuuden johdosta tarkastelu on rajattu alle 10 000 m²:n kokoisille tiloille, joilla on vain 1 rantaan rajoittuva rakennuspaikka. Tällaisia tiloja on noin 760 kpl. Tämän on katsottu edustavan kattavasti alueen rakennettuja rakennuspaikkoja siten, että laskelmaa ei vääristä suurten tilojen teoreettinen "ylisuuri" rakennusoikeus.

Alla esitettyssä taulukossa on ryhmitelty em. rakennuspaikat sen mukaisesti, mikä on rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus. Rakennusjärjestyksen mukaan 130 k-m²:n rakennusoikeus on 136:lla rakennetulla rakennuspaikalla. Näiden kaikkien rakennuspaikkojen jäljellä oleva rakennusoikeus on n. 6 236 k-m². Keskimäärin näiden rakennuspaikkojen jäljellä oleva rakennusoikeus on 46 k-m². Laskelman rakennetuilla rakennuspaikoilla on rakennusoikeutta jäljellä lähes 100 000 k-m². Taulukon mukaan yli 400 k-m²:n rakennusoikeus on noin 80 rakennuspaikalla ja näillä rakennusoikeutta on jäljellä noin 36 000 km². Jäljellä oleva rakennusoikeus on laskettu vähentämällä rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennusoikeudesta rakennus- ja huoneistorekisterin mukainen käytetty rakennusoikeus.



Kuva 14. Rakennuspaikat ryhmiteltyinä rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden mukaisesti. Alueella on 136 rakennuspaikkaa, joiden rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus on 130 k-m². Näiden jäljellä oleva rakennusoikeus on 46 k-m²

Rakennuspaikoista huomattavan osan (75 %) eli noin 570:n rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaan 130 – 300 k-m². Näillä rakennusoikeutta on jäljellä noin 48 000 k-m² ja keskimäärin kullakin rakennuspaikalla n. 80 k-m².

Taulukko 15. Rakennuspaikkojen rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus ryhmiteltynä sekä näiden rakennuspaikkojen jäljellä oleva rakennusoikeus. Edellä esitetyt diagrammit perustuvat taulukkoon.

Rakennuspaikan rakennusoikeus ryhmä	Rakennuspaikkojen määrä (kpl)	Jäljellä oleva rakennusoikeus (k-m ²)	Jäljellä oleva rakennusoikeus (KA) / rakennuspaikka (k-m ²)
130	136	6 236	46
130 - 200	234	14 827	63
200 - 300	201	26 761	133
300 - 400	108	21 670	201
400 - 500	52	15 982	307
500 - 600	27	10 777	399
Kaikki yhteensä	758	96 253	126

Sellaisia rakennuspaikkoja, joiden rakennusoikeus on enintään 400 k-m² on noin 680 kpl. Näillä on rakennusoikeutta jäljellä noin 70 000 k-m² ja keskimäärin kullakin n. 128 k-m².

Rakennusoikeuden ollessa yli 400 k-m², muuttuu jäljellä oleva keskimääräinen rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus huomattavasti suuremmaksi ollen yli 300 k-m². Tämä kuvastaa sitä, että todellista tarvetta yli 400 k-m²:n rakennuspaikkakohtaiselle rakennusoikeudelle ei usein ole. Lukujen valossa rakennusjärjestyksen sallima rakennusoikeus on isojen tilojen osalta ainakin riittävä. Kun vielä huomioidaan yli 10 000 m² tilat, joilla rakennusoikeus nousee reilusti yli 600 k-m²:n.

Vertailun vuoksi Asikkalan Päijänteen rantaosayleiskaavassa lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudeksi on rajattu 250 k-m². Heinolan Ruotsalaisen alueella lomarakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeus on 250 k-m². Sysmään laaditun Päijänteen rantayleiskaavan lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 500 k-m².

Viimeisten 20 vuoden aikana maanomistajien tarve rakentaa lomarakennuspaikoille enemmän on kasvanut. Asikkalassa tämä on näkynyt siten, että on haettu poikkeamislupia niille alueille, joilla kaavan rakennusoikeus on jäänyt liian pieneksi. Käytännössä kyse on ollut 250 k-m² ylittämisestä. Useinkaan estettä poikkeamisen myöntämiselle tavanomaisessa tilanteessa ei ole ollut. Oleellista onkin arvioida missä kaikkialla suurempaa kuin 250 k-m²:n rakennusoikeutta on mahdollista käyttää ja kuinka suuri enimmäisrakennusoikeus on. Edellä kuvattuun perustuen kaavassa esitetään tavanomaisen lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudeksi 400 k-m².

Ruotsalaisen rantaosayleiskaava-alueelle sijoittuu hyvin erilaisia alueita, joilla rakentamisen määrää tulisi ohjata rakennusjärjestystä tarkemmin. Esimerkiksi pienissä saarissa ja kapeissa niemissä on melko suuriakin rakennuspaikkoja, joiden rakennusoikeus nousee rakennusjärjestyksen 6 %:n tehokkuudella saaren kokoon ja maisemallisiin arvoihin nähden tarpeettoman suureksi. Kaavaratkaisussa on tunnistettu nämä rakennuspaikat ja näiden enimmäisrakennusoikeus on rajattu 130 k-m²:iin. Tällaisia rakennuspaikkoja on noin 100 kpl.

7.3 Rakentamiseen varattujen alueiden määrittäminen

Rakentamiseen varatut alueet on määritetty siten, että yhden rantarakennuspaikan rantaa varaavaksi osuudeksi on pyritty määrittämään noin 60 m. Rakentamisalueiden syvyytenä on tavoiteltu noin 70 metriä. Edellä mainituista on poikettu tapauskohtaisesti seuraavista syistä johtuen

- Aluetta on tarpeen laajentaa, jotta luvanvaraisesti rakennetut rakennukset sisältyvät rakennusalueeseen
- Maasto-olosuhteet ja rakennuskelpoisuus edellytti poikkeamista
- Ympäristöarvot tulivat paremmin huomioiduksi
- Lähiympäristön rakentamistilanne muodosti yhtenäisen aluekokonaisuuden

Alueelle aiemmin rakentuneet ja muodostuneet rakennuspaikat ovat osin melko pieniä. Erityisesti rakennuspaikkojen syvyys on paikoin erittäin vähäinen. Jossain tapauksissa rakentamista ei olisi ollut mahdollista sijoittaa riittävän etäälle rantaviivasta. Rakentaminen olisi tällöin usein myös erottunut vesistölle selvemmin. Kaavaratkaisussa tämä on huomioitu siten, että kapeilla rakennuspaikoilla rakentamiseen varatut alueet on laajennettu sisämaahanpäin ja tarvittaessa viereisille tiloille. Tämä mahdollistaa rakentamisen sijoittamisen nykyistä etäämmäs rannasta. Kaavaratkaisu ei oikeuta pakkolunastamaan alueita, vaan mahdollistaa sisämaahanhankkimisen tai muun sopimisen viereisen maanomistajan kanssa.

Asikkalan rakennusjärjestyksessä sekä rantayleiskaavoissa mainittu 6 % tehokkuusluku on laskettu suhteutettuna tilan pinta-alaan. Näin ollen rakennusoikeuden kannalta ei ole merkityksellistä kuinka suureksi kaavassa piirretty rakentamiseen varattu alue on. Se määrittää ainoastaan sen kuinka laajalle alueelle rakennukset voivat sijoittua.



Kuva 18. Esimerkkikuva rakennuspaikkojen syventämisen mahdollisuudesta sisämaahan päin. Kaava sallii rakentamisen ainoastaan rakentamiseen varatuille alueille.

7.4 Tilakohtainen rakennuspaikkojen määrä rakennetuilla rakennuspaikoilla

Rantayleiskaavojen yksi oleellinen tehtävä on tulkita, kuinka monta rakennuspaikkaa kullakin tilalla on. Rakennuspaikkojen määrä on eri asia kuin tilalla olevien rakennusten määrä. Rakennuspaikka sisältää kaikki nämä yksittäiset rakennukset. Tulkintaepäselvyyksiä aiheuttaa usein tilanteet, joissa pienelle tilalle on rakennettu useita lomarakennukseksi tulkittavia rakennuksia eikä luvituksen osalta ole selvää dokumentaatiota siitä kuinka monta rakennuspaikkaa tilalla on sallittu olevan.

Ehdottomana kriteerinä pidetään sitä, että rakennuspaikan tulee olla kooltaan yli 2 000 m², joka rakennusjärjestyksen mukainen minimivaatimus. Toisin sanoen alle 4 000 m² kokoinen tila ei voi muodostaa kahta erillistä rakennuspaikkaa, vaikka tilalla olisi rakennusluvut kahdelle lomarakennukselle. Riittävän kokoinen rakennuspaikka mahdollistaa väljemmin erilaisten jätevesihuoltojärjestelmien toteuttamisen alueella, jossa keskitettyyn viemärointiin ei ole mahdollista liittyä.

Mikäli tila on yli 4000 m² ja rakennusluvut löytyvät kahdelle päärakennukselle eikä luvituksessa ole estetty kahden rakennuspaikan muodostumista on tilalle osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Mikäli luvituksen osalta ei ole ollut selvää dokumentaatiota, voidaan useampi rakennuspaikka osoittaa, vain mikäli emätilalla on jäljellä olevaa rakennusoikeutta useampaan rakennuspaikkaan.



Kuva 19. Esimerkkikuva tilanteesta, jossa tilalle on rakennettu rakennusluvan mukaisesti 2 erillistä lomarakennusta eikä luvituksen yhteydessä ole toista rakennusta edellytetty muutettavaksi talousrakennukseksi. Tilan pinta-ala on yli 4 000 m². Tilalle on osoitettu 2 erillistä lomarakennuspaikkaa.

7.5 Mitoitusperiaatteiden poikkeustapausten selvittäminen ja tulkinta

7.5.1 Rantarakentamattomat emätilat

Rakentamattomia emätiloja ovat sellaiset rakentamattomat tilat, joiden muodostumispäivä on rekisteröity kiinteistörekisteriin ennen emätilaselvityksen leikkausajankohtaa. Määräävänä on pidetty kiinteistörekisteriin merkitsemispäivämäärää eikä kaupantekohetkeä. Joissain tapauksissa tilaa lohkottu rantavyöhykkeen ulkopuolella ilman, että siitä on muodostettu rantarakennuspaikkoja. Nämä on tutkittu tarvittaessa tarkemmin vuosien 1965 ja 1976 ja 1980 peruskarttojen kiinteistönjaotuksesta. Mikäli rantaan lohkottua tilaa ei ole vuoden 1976 peruskartalla, mutta on siellä myöhemmillä peruskartoilla, on tulkittu että kyseessä ei ole rantarakentamaton emätila.

Rakennusoikeutta ei ole osoitettu, mikäli rakennuspaikka on rakentamiseen soveltumaton tai rakennuspaikka aiheuttaisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonto- tai muihin ympäristöarvoihin.

7.6 Lomarakentamisen ja vakituisen asuinrakentamisen suhde

Alueen lomarakennuspaikkojen määrä kasvaa n. 12 % lähtötilanteesta. Lomarakennuspaikat on osoitettu kaavaan RA-merkinnöillä.

Kaavaan on osoitettu vakituisina asuinrakennuspaikkoina (AO) jo rakennetut ja luvitetut asuinrakennukset. Tällaisia rakennuspaikkoja on noin 7 % alueen rakennuspaikoista. Tarkemmat tilastot on esitetty jäljempänä.

Kaavaan ei ole osoitettu erikseen uusia asuinrakennuspaikkoja (AO). Sen sijaan kaavaan on osoitettu erillisellä vyöhykemerkinällä (at) ne alueet, joilla vakituinen asutus on yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisempaa kuin toisaalla. Nämä ovat alueita, joilla lomarakennuspaikkoja voidaan kaavan estämättä muuttaa vakituisen asuinkäyttöön. Lisäksi näillä alueilla uudet rakennuspaikat voidaan toteuttaa suoraan asuinrakennuspaikkoina, mikäli muut asuinrakentamispaikan ehdot täyttyvät.

at-alueilla vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen RA-rakennuspaikalle ei edellytetä poikkeamislupaa yleiskaavasta. Käytännössä kaavalla on siis ratkaistu se, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen saattaa kuitenkin olla tarpeen jostain muusta syystä.

Tarkemmat tilastot on esitetty jäljempänä.

7.7 Maatilat

Etäällä rannasta oleva asuinrakennus osoitetaan maatilana (AM), mikäli se on tai on ollut maatila ja rakennuspaikalle sijoittuu edelleen maatilana pihapiiriin kuuluvia isoja rakennuksia. Kaavamääräykset on laadittu sellaisiksi, että pihapiirin vanhat suuret rakennukset eivät syö rakennuspaikan rakennusoikeutta tarpeettomasti.

7.8 Erilliset saunat

7.8.1 Asuinrakennukseen tai mautilaan liittyvät erilliset saunat

Rantayleiskaavoissa erillisiin saunarakennuksiin on suhtauduttu eritavoin. Saunoja ei välttämättä ole osoitettu kaavaan lainkaan ottamatta niihin kantaa. Joskus ne on toisaalta osoitettu suoraan lomarakennuspaikaksi kuluttaen rantarakennusoikeutta yhden lomarakennuspaikan verran.

Epäselvyydet johtuvat pääosin [maankäyttö ja rakennuslain 72 §:n](#) viimeisen eli kuudennen momentin tulkinnanvaraisuudesta. Momenttia on tulkittu jossain määrin siten, että mitoitusperiaatteiden mukainen rantarakennusoikeus voidaan ylittää eikä erillisiä saunoja ole tarpeen huomioida rantayleiskaavassa. Momentti kuitenkin viittaa vanhaan ranta-alueen käsitteeseen, jolla määritettiin ne alueet, joilla rakentaminen edellytti ranta-asemakaavan laatimista. Tämä alue saattoi ulottua osin rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Enää tällaisia alueita ei erikseen määritetä, koska jo yli 20 vuoden ajan rantarakentaminen on ratkaistu rantayleiskaavoilla. Oleellista on tunnistaa, että momentin tulkinta ei tarkoita sitä, että ennen vuotta 1997 rakennetut asuinrakennukset saavat rantavyöhykkeelle rantasaunan rakennusoikeuden, vaikka rantarakennusoikeus on käytetty. Asia käsitelty tarkemmin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä ([KHO: 2022:79](#)).

Oleellista on lisäksi tunnistaa erilaiset tilanteet, kuinka saunarakennus sijoittuu suhteessa muuhun tilalla olevaan rakentamiseen. Alla on tuotu esiin nämä erilaiset tilanteet ja kuinka kaavalla nämä on perustellusti ratkaistu. Samalla on vertailtu ratkaisua vuoden 2017 Ruotsalaisen kaavaratkaisuun.

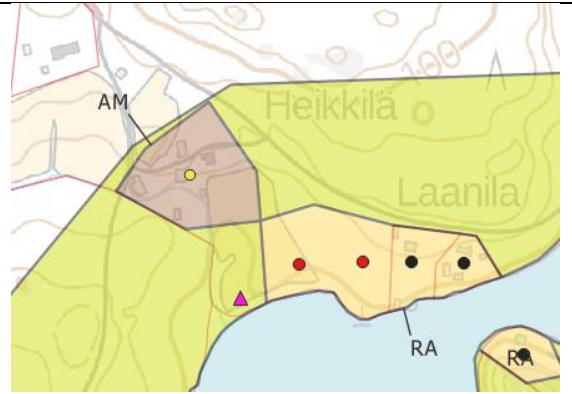
7.8.2 Asuinrakennus kaava-alueella etäällä saunasta

Asuinrakennuspaikkaa ei ole ulotettu rantaan saakka, mikäli se on etäällä rantasaunasta. Etäällä olemisen rajana on pidetty sitä, että kokonaisuus ei muodosta yhtenäistä pihapiiriä. Lisäksi on arvioitu sitä, onko tarkoituksenmukaista mahdollistaa muiden kuin saunarakennusten sijoittaminen rantaan. Kaavassa saunat on osoitettu erillisellä symbolimerkinnällä ja ne kuluttavat rantarakennusoikeutta 0,5 rantarakennuspaikkaa. Päärakennusta ei uloteta tällöin rantaan saakka, jolloin rantaan ei ole mahdollista rakentaa kuin enintään 25 - 30 k-m² suuruinen sauna. Etäällä rannasta oleva asuinrakennuskokonaisuus kuluttaa 0,5 rantarakennuspaikkaa. Näin ollen kokonaisuus kuluttaa yhteensä yhden rantarakennuspaikan eikä rantaan ole mahdollista sijoittaa muuta kuin saunarakennus. Tämä on ympäristöä vähiten kuormittava tapa suhtautua näissä tilanteissa erillisiin saunarakennuksiin.

Vuoden 2017 kaavaratkaisussa päärakennuksen sijoituessa etäälle saunasta, oli rakennuspaikka pyritty ulottamaan rantaan saakka mahdollistaen saunan rakentamisen. Saunaa ei ole tällöin erikseen osoitettu kaavaan, vaan se on mahdollista rakentaa rakentamiseen varatulle alueelle (esim. AO). Kokonaisuus kulutti yhden rantarakennuspaikan.



Kuva 20. Ote vuonna 2017 hyväksytystä Ruotsalaisen rantayleiskaavasta. AO-rakennuspaikka kuluttaa yhden rantarakennusoikeuden. Samalla kaava mahdollistaa AO-rakennuspaikan kaikkien rakennusten sijoittumisen rantaan, kun vanhat rakennukset puretaan.



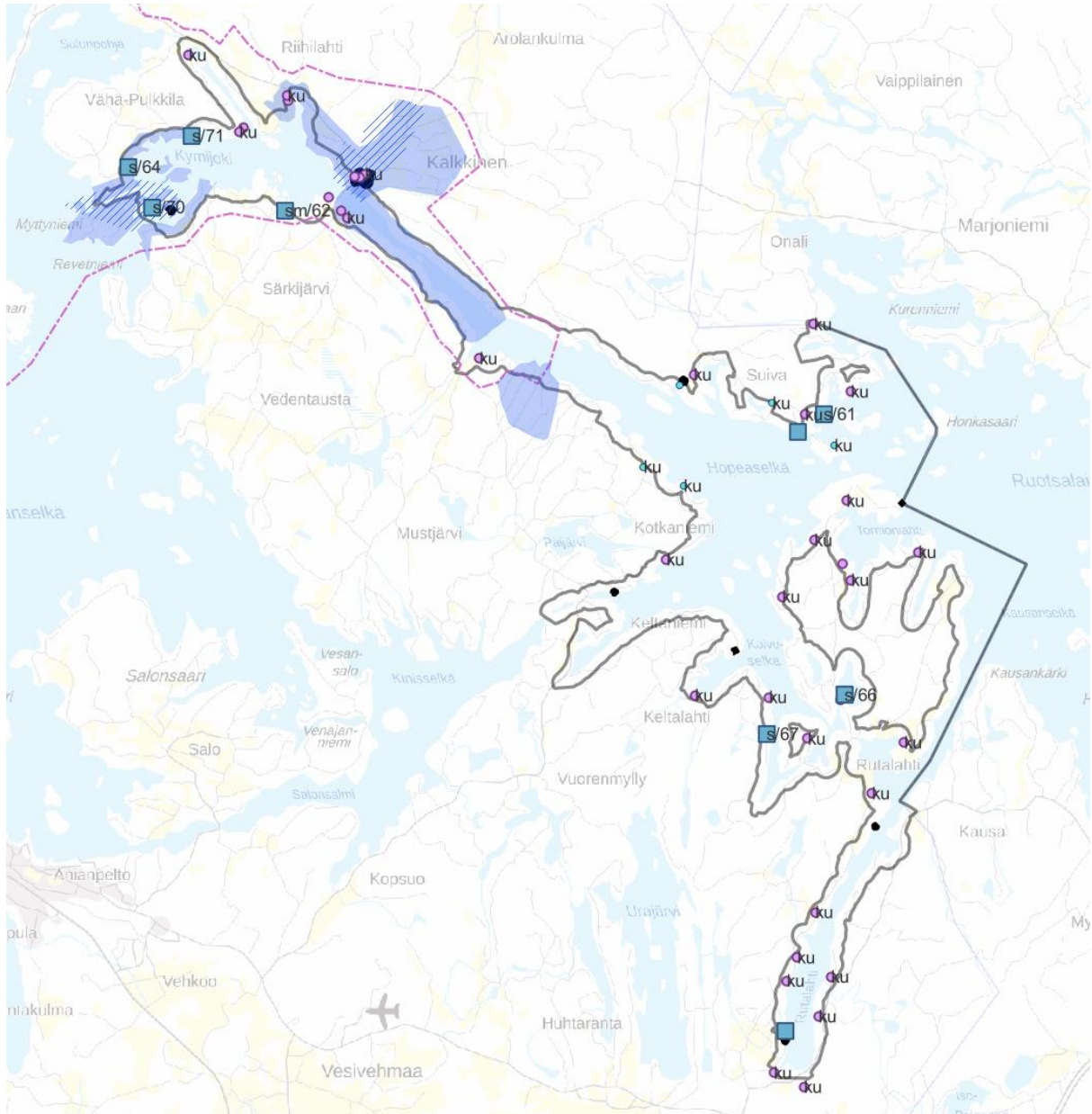
Kuva 21. Ote vuonna 2023 laadittavasta Ruotsalaisen rantayleiskaavassa. Sauna osoitetaan erillisenä rantaan eikä maatilaa / asuinrakennuspaikkaa ulotetaan rantaan saakka.

Vuoden 2017 kaavaratkaisu mahdollistaisi etäällä rannasta olevien rakennusten purkamisen ja kaiken rakentamisen sijoittamisen rannan tuntumaan. Tämä ei ole ympäristön ja erityisesti maisemallisten vaikutusten kannalta paras ratkaisu. Kaava käytännössä kannustaisi heikentämään rannan mahdollisia maisemallisia arvoja, vaikka se useinkaan ole maanomistajan tavoite. Kaavan vaikutukset tulee kuitenkin arvioida siten kuin kaava mahdollistaa rakentamisen.

Mikäli emätilan jäljellä oleva rantarakennusoikeus on 0,5 tai enemmän, harkitaan erillisen saunarakennuksen osoittamista suoraan lomarakennuspaikkana, jolloin se kuluttaa yhden rantarakennuspaikan.

7.9 Kulttuuriympäristön huomioiminen

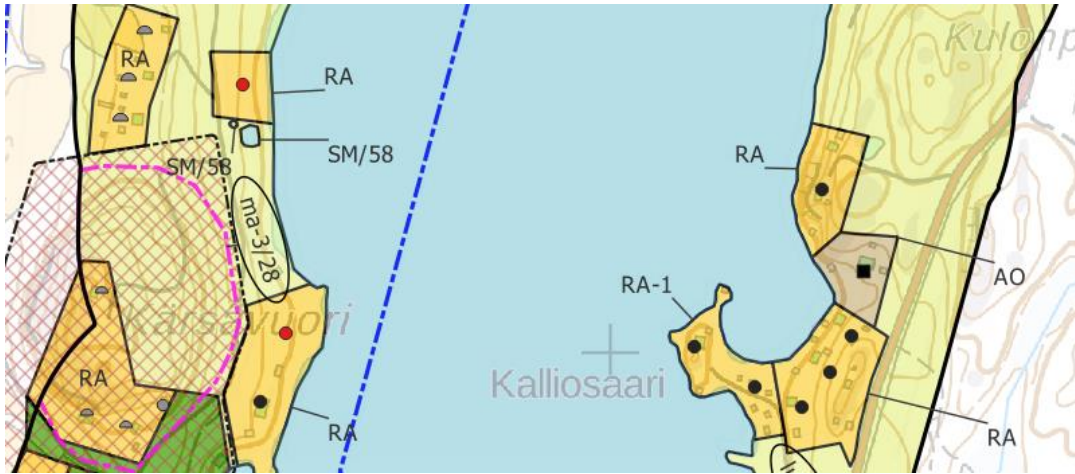
Kaavaa varten on selvitetty alueen oleellimmat kulttuuriympäristöarvot. Nämä on kuvattu tarkemmin luvussa 5.4. Kaavaratkaisussa on osoitettu nämä arvokohteet kaavakartalle omin merkinnöin ja määräyksin sekä sopeutettu uudisrakentaminen siten, että näiden arvoja ei merkittävästi heikennetä. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta tietoja täydennetään kaavaluonnosvaiheen jälkeen kohdennetuilla maastoinventoinneilla saadun maanomistaja ja viranomaispalautteen pohjalta. Pitäjän kartan mukaiset vanhat talon ja torpan paikat on osoitettu kaavaan ku -merkinnällä. Merkintä on informatiivinen ja sen tarkoituksena on tuoda julki mahdollisia arvokohteita. Näin pyritään saamaan tietoa palautteena myös maanomistajilta.



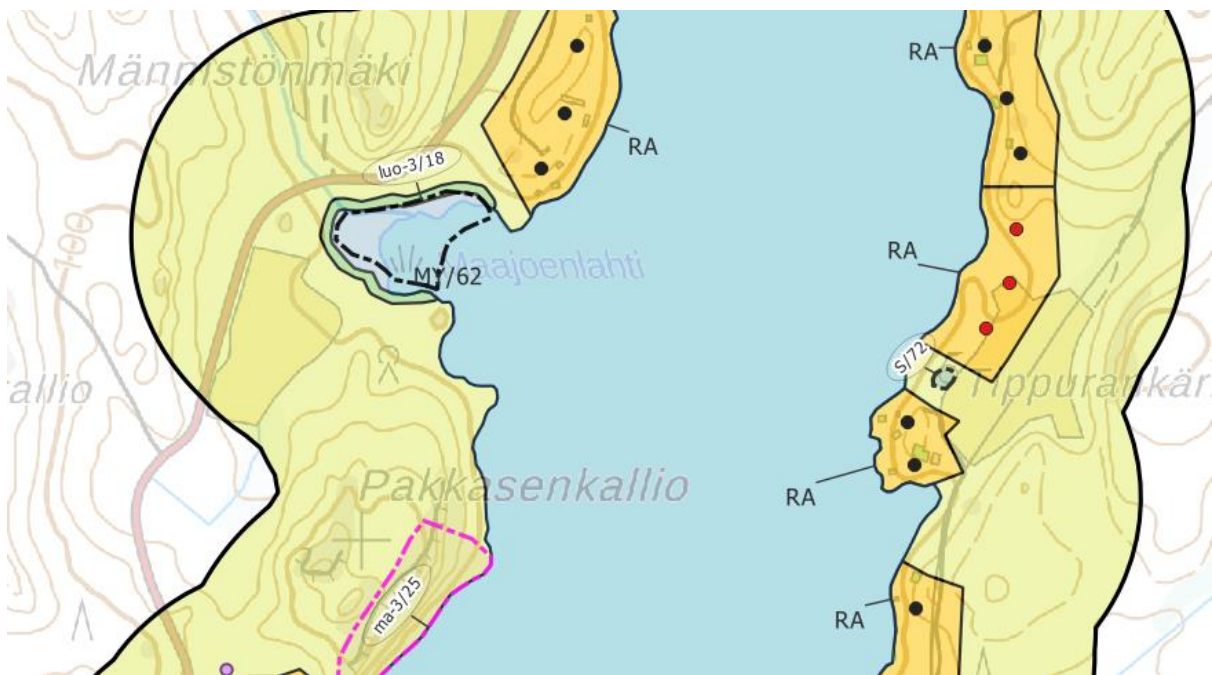
Kuva 22. Kaavaan osoitetut kulttuuriympäristökohteet.

7.9.1 Arkeologinen kulttuuriperintö

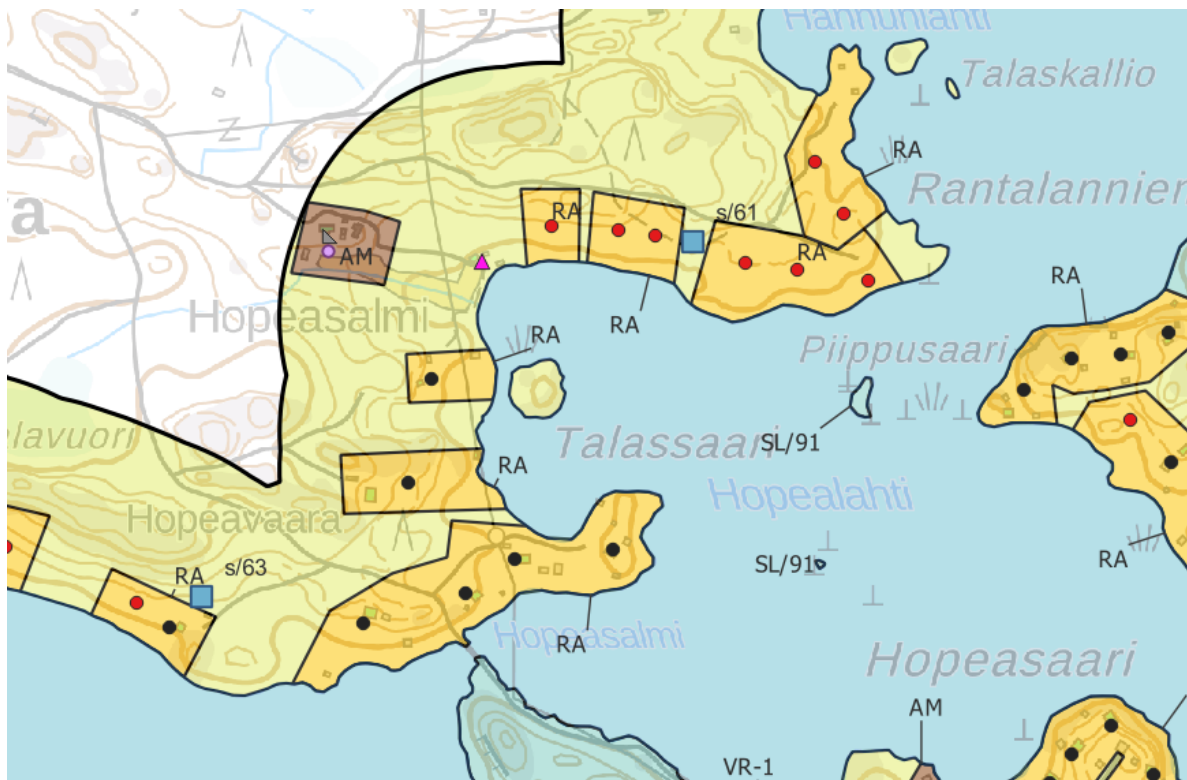
Arkeologisten kohteiden osalta tämä on tarkoittanut sitä, että uudisrakentamista ei ole osoitettu muinaisjäännöskohteille tai niiden välittömään läheisyyteen. Kritisimpiä alueita on tuotu esiin alla olevissa kuvaotteissa. Näissä uusia rakennuspaikkoja on sijoitettu muinaisjäännösalueen tai muun kulttuuriperintökohteen lähistölle. Kohteen SM/58 uudelle rakennuspaikalle johtaa jo tie, joten uuden tien rakentaminen ei vaaranna muinaisjäännöstä. Myös kohteen S/72 osalta tie on mahdollista rakentaa siten, että kohteen arvoja ei heikennetä.



Kuva 23. Rutalahden pohjukassa oleva muinaisjäännös (SM/58) uuden lomarakennuspaikan pohjoispuolella.



Kuva 24. Rutalahdessa oleva muinaisjäännösrekisterin muu kulttuuriperintökohde (S/73) uusien lomarakennuspaikkojen eteläpuolella ja olemassa olevien pohjoispuolella.



Kuva 25. Hopealahden ympäristön kaavaratkaisu suhteessa kulttuuriperintökohteisiin (S/61 ja S/63)

7.9.2 Rakennettukulttuuriympäristö

Alueelle sijoittuvat kulttuurimaisemat on osoitettu kaavaan omilla ma-1 ja ma-2 ja sk -merkinnöillään. Näistä ma-1 -merkintää voidaan pitää enemmän informatiivisena sen osoittaessa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen. ma-2 -merkinnät ovat maakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja näille on annettu oma kaavamääräys, joka turvaa alueen maisemallisia arvoja. sk-merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt ja myös näille on annettu oma kaavamääräys arvojen turvaamiseksi. Lisäksi näiden alueiden herkimmillä osilla mitoitusta on tarvittaessa pienennetty.

Kaavaan on osoitettu lisäksi kaikki Pitäjän kartoilta tunnistetut talot ja torpat omalla ku-merkinnällä. Näillä kohteilla ei välttämättä ole enää jäljellä tuon ajan (1840-1920) rakennuskantaa. Kohteiden kaavamääräys on rakennettu siten, että mikäli vanhaa rakennuskantaa on olemassa, tulee sitä pyrkiä säilyttämään. Määräys ei näin ollen ole ehdoton suojelumääräys, vaan pikemminkin maanomistajille informaatiota siitä tällaisia arvoja saattaa olla vielä jäljellä.

7.10 Luontoarvojen ja luonnonsuojelun huomioiminen

Kaavaratkaisussa on huomioitu kaikki luonto- ja lajistوسelvitysten arvokkaat kohteet eikä uutta rakentamista ole osoitettu siten, että kohteiden arvo merkittävästi heikkenisi. Arvot on huomioitu myös mitoituseriaaiteissa, jottei rakentaminen muodostuisi tarpeettoman tiiviiksi herkiksi tunnistetuilla alueilla.

Kaikki perustetut luonnonsuojelualueet on osoitettu kaavaan SL-merkinnällä. Luonto- ja lajistوسelvityksissä esiin tuodut arvokkaat kohteet on osoitettu kaavaan omilla merkinnöillään. Nämä kohteet on numeroitu kaavaan selvityksissä esitettyjen numerointien mukaisesti seuraavasti:

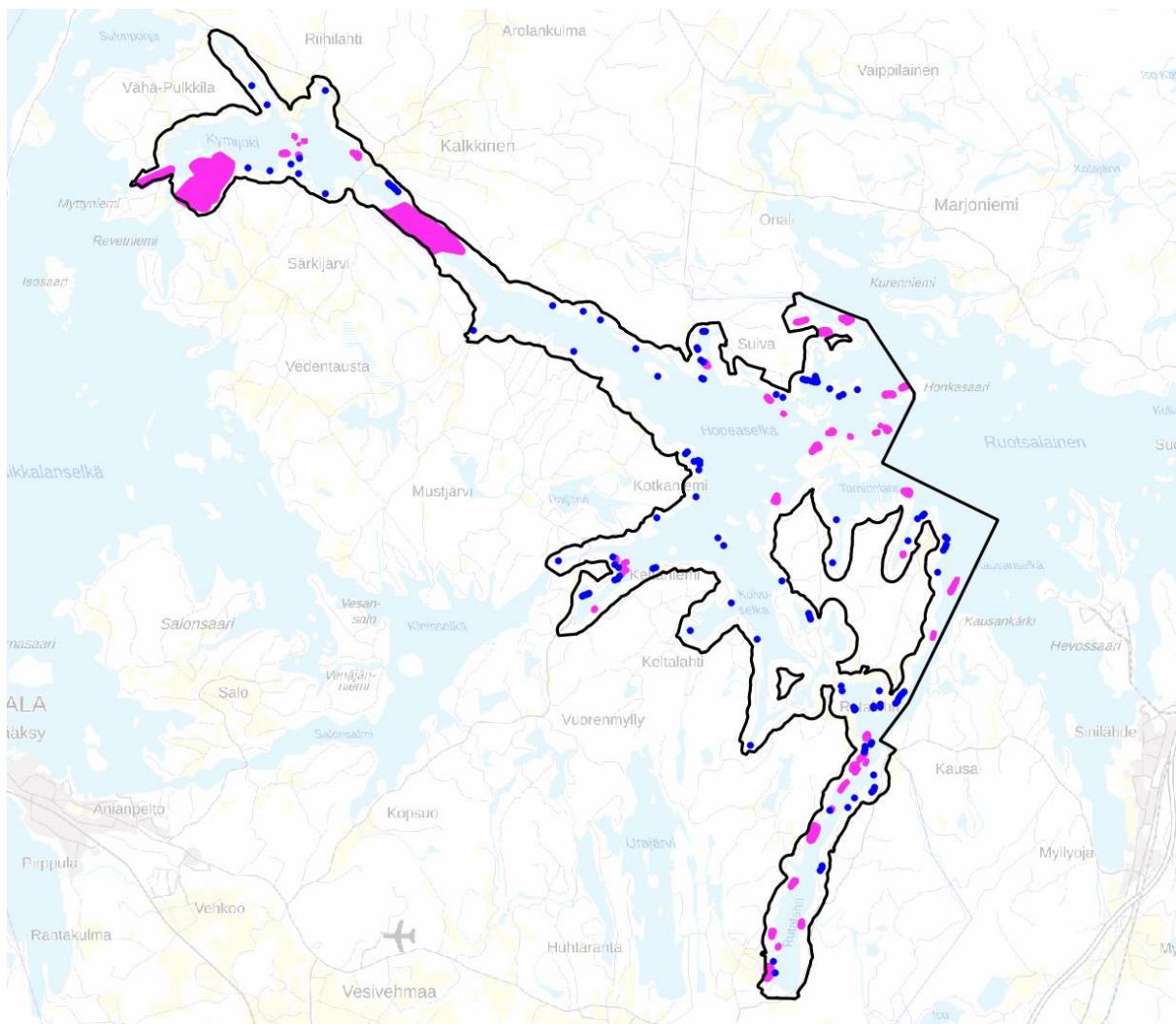
- SL -kohteiden numerointi löytyy vuoden 2008 luontoselvityksestä (LIITE 3)
- Luo-1 -kohteiden numerointi löytyy vuoden 2008 luontoselvityksestä (LIITE 3)
- Luo-2 -kohteiden numerointi löytyy Viitasammakko, Liito-orava ja sudenkorentoselvityksestä (LIITE 5)
- Luo-3 -kohteiden numerointi löytyy Maisema- ja linnustoselvityksestä (LIITE 2)
- MY-kohteiden numerointi vuoden 2008 luontoselvityksestä (LIITE 3)

Näiden lisäksi kaikki rakentamattomat saaret ja luodot on osoitettu kaavaan MY-merkinnällä, ellei niitä ole osoitettu suojelualueina. Linnustoselvityksen mukaan nämä ovat linnuston kannalta tärkeitä tarjoten suojaisia pesimäpaikkoja. Lisäksi pienet saaret ovat usein tärkeä osa luonnonmaisemaa. Aivan pienimmät matalat puuttomat luodot on osoitettu osana vesialuetta.

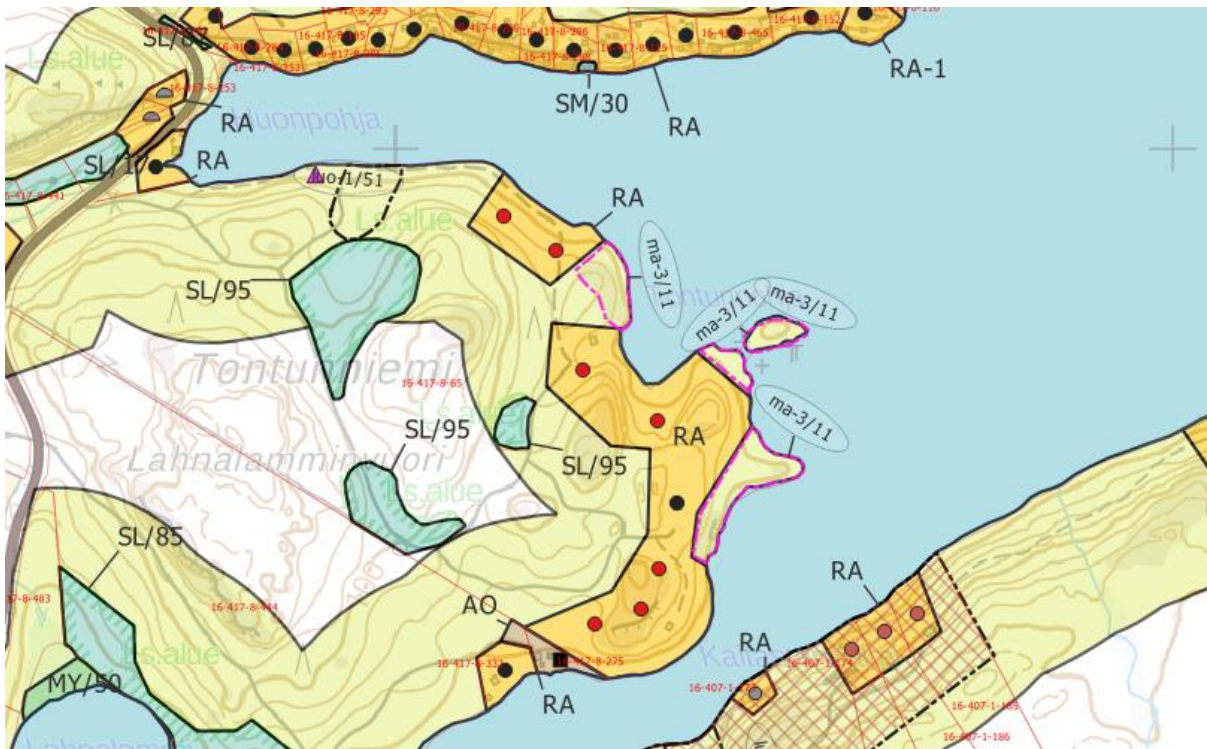
7.11 Maisemallisten arvojen huomioiminen

Edellä on kuvattu kulttuurimaisema-alueiden ja arvojen huomioiminen. Alueella on lisäksi paikallisesti merkittäviä luonnonmaisemia, joiden arvot eivät ilmene maakuntakaavan merkinnöistä. Tällaisia ovat erityisesti maisema- ja linnustoselvityksessä esiin tuodut rantakalliot. Näillä alueilla mitoitusta pienennetty ja nämä alueet on pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Alla on tuotu esiin joitakin kriittisimpiä alueita uuden rakentamisen ja näiden kohteiden välillä.

Maiseman huomioimisen kannalta kaavaratkaisussa merkittävää on rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden rajaaminen niillä rakennuspaikoilla, jotka ovat maisemaltaan erityisen herkkiä. Nämä rakennuspaikat sijoittuvat usein saariin ja tällaisia rakennuspaikkoja on noin 100 kpl. Lisäksi rakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeus on rajattu muilla rakennuspaikoilla 400 k-m². Tämä leikkaa rakennusoikeutta nykyisen rakennusjärjestyksen sallimasta tasosta. Nämä asiat kuvattu tarkemmin kohdassa 7.2.



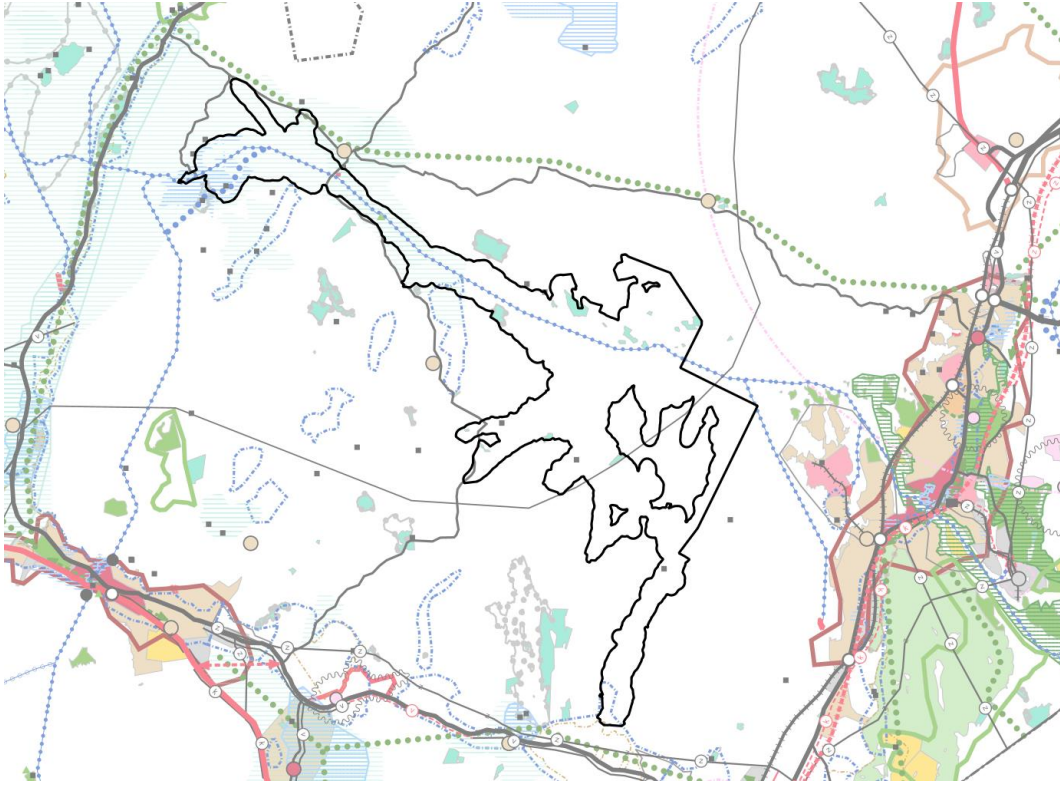
Kuva 26. Selvityksissä tunnistetut arvokkaat luonnonmaisema-alueet, jotka on osoitettu kaavaan ma-3 -merkinnällä (punertavat alueet) suhteessa kaavassa osoitettuihin uusiin rakennuspaikkoihin (siniset symbolit).



Kuva 27. Lähimmillään uusia rakennuspaikkoja on osoitettu ma-3 merkintöjen lähistölle Tontunniemessä. Tälläkin alueen rakentamiseen varatut alueet on kuitenkin rajattu siten, että rakentaminen ei ulotu näille alueille.

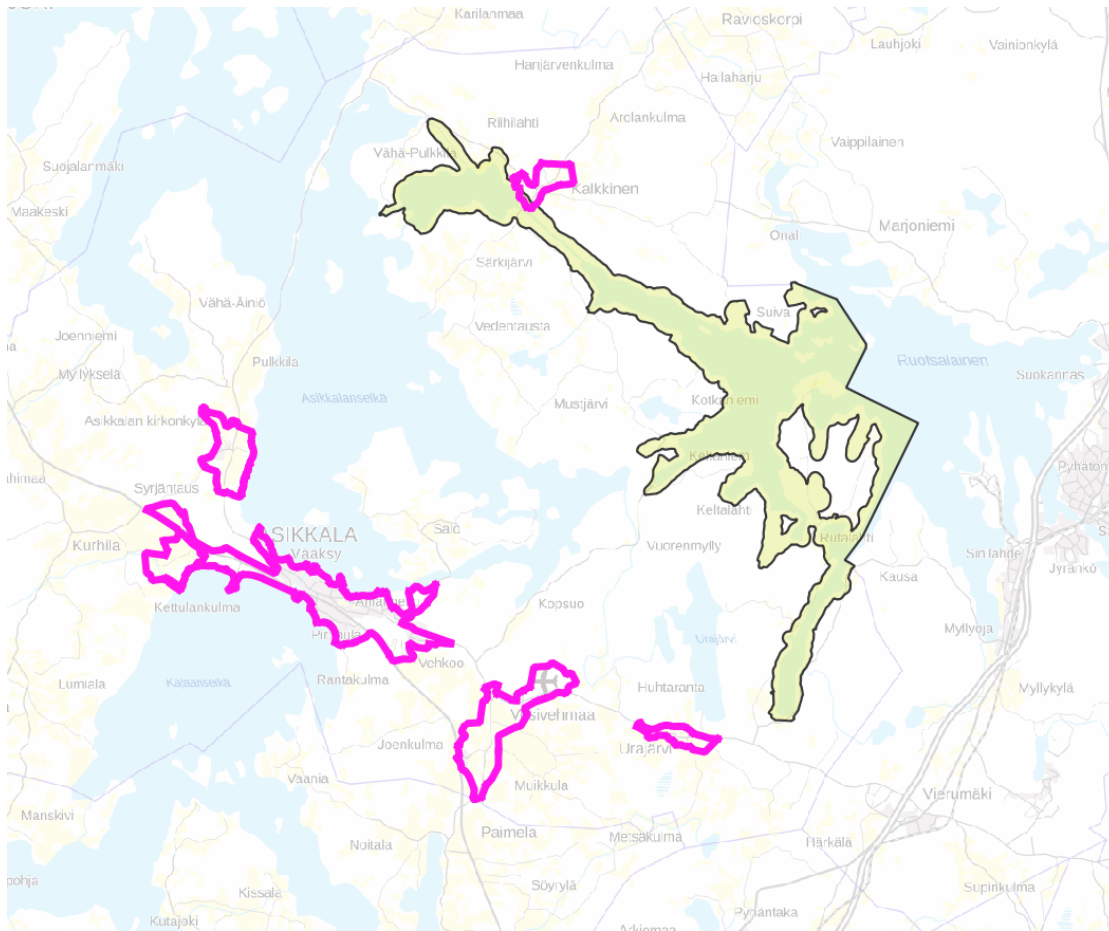
7.12 Maakuntakaavan, yhdyskuntarakenteen ja teknisen huollon huomioiminen

Maakuntakaava linjaa alueen yhdyskuntarakenteellista sijaintia ja merkitystä. Maakuntakaavasta ilmenee alueen sijainti lähimpiin taajamiin, kyläverkkoon sekä suhde alueen läpi johtaviin maantie- ja virkistysverkko-yhteyksiin. Nämä yhteydet on sovitettu yleiskaavaratkaisussa muuhun maankäyttöön siten, että ne eivät aiheuta toisilleen häiriöitä. Maakuntakaavan mukaiset yhteydet ovat pääasiassa toteutuneita yhteyksiä.



Kuva 28. Kaava-alue suhteessa maakuntakaavaan.

Alueella ei pääosin ole viemärointiä tai muuta kunnallistekniikkaa. Kalkkisten kylä on kuitenkin vesihuollon toiminta-alue ja alueelle on rakennettu keskitetty viemärointi. Vesihuollon toiminta-alue ulottuu kaava-alueen lähistölle myös Rutalahdessa.



Kuva 29. Asikkalan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueet (punertavalla)

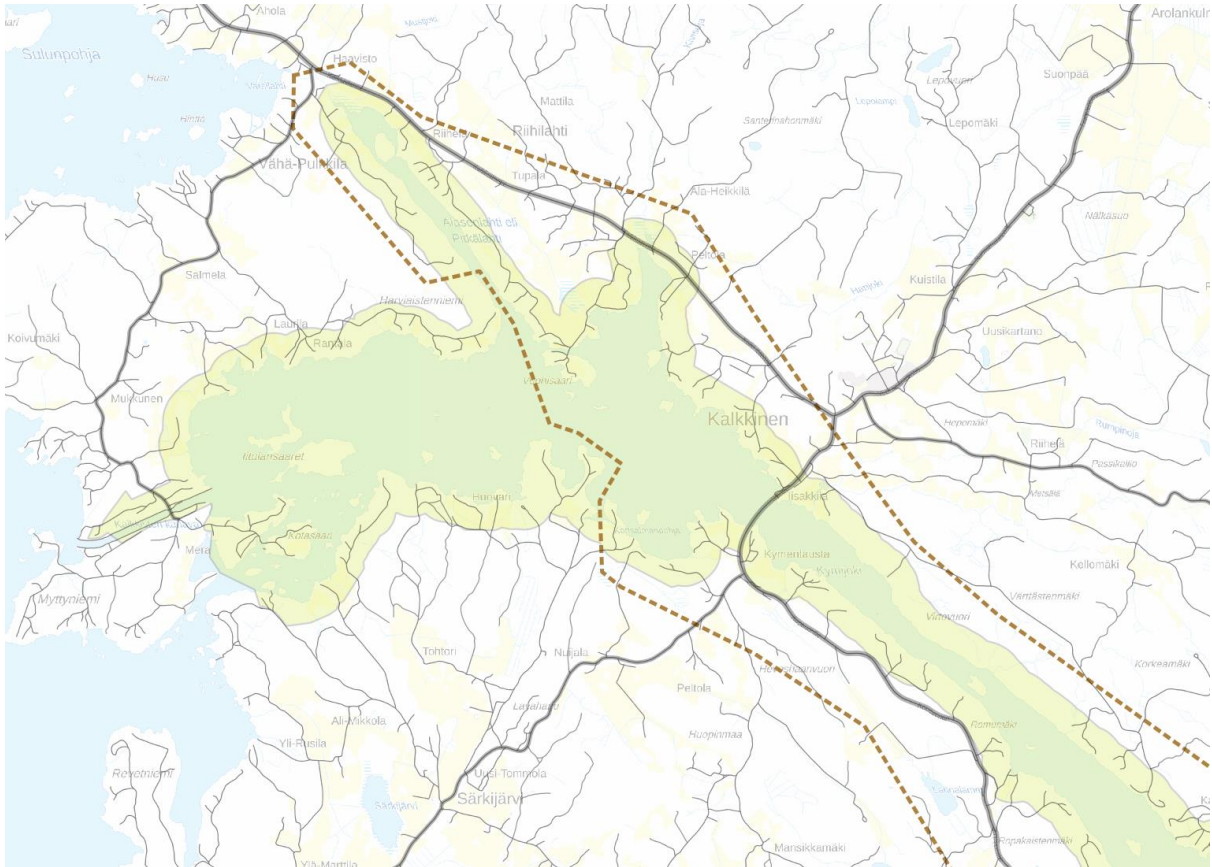
Yhdyskuntarakenteen kannalta kaavaratkaisun merkittävin uusi asia on kaavalla määritetyt at-vyöhykkeet. Näillä alueilla vakituinen asutus on katsottu yhdyskuntarakenteen kannalta soveltuvimmaksi. Vyöhykkeiden määrittäminen perustuu palvelujen saavutettavuuteen sekä vesihuollon toiminta-alueen läheisyyteen. Kaava-alueen ja sen lähistön ainoat vakituisen asutuksen lähes päivittäin tarvitsevat palvelut sijoittuvat Kalkkisten kylään. Näitä ovat koulu ja kauppa. Lisäksi Kalkkisten kylä on vesihuollon toiminta-alueita. Näin ollen Kalkkisten kylän ympäristöön on osoitettu alueen laajahko at-vyöhyke. Toinen at-vyöhyke on osoitettu Rutalahden eteläosiin, jonne kulkee osin päällystetyt tieyhteydet sekä etäisyys Vierumäen taajamaan ja sen palveluihin kohtuullinen. Lisäksi lähistöllä on realistinen mahdollisuus viemäroinnin toteuttamiseen.

at-alueilla lomarakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa, mikäli muut kuin yhdyskuntarakenteelliset ja kaavalliset vaatimukset vakituiseen asutukseen täyttyvät.

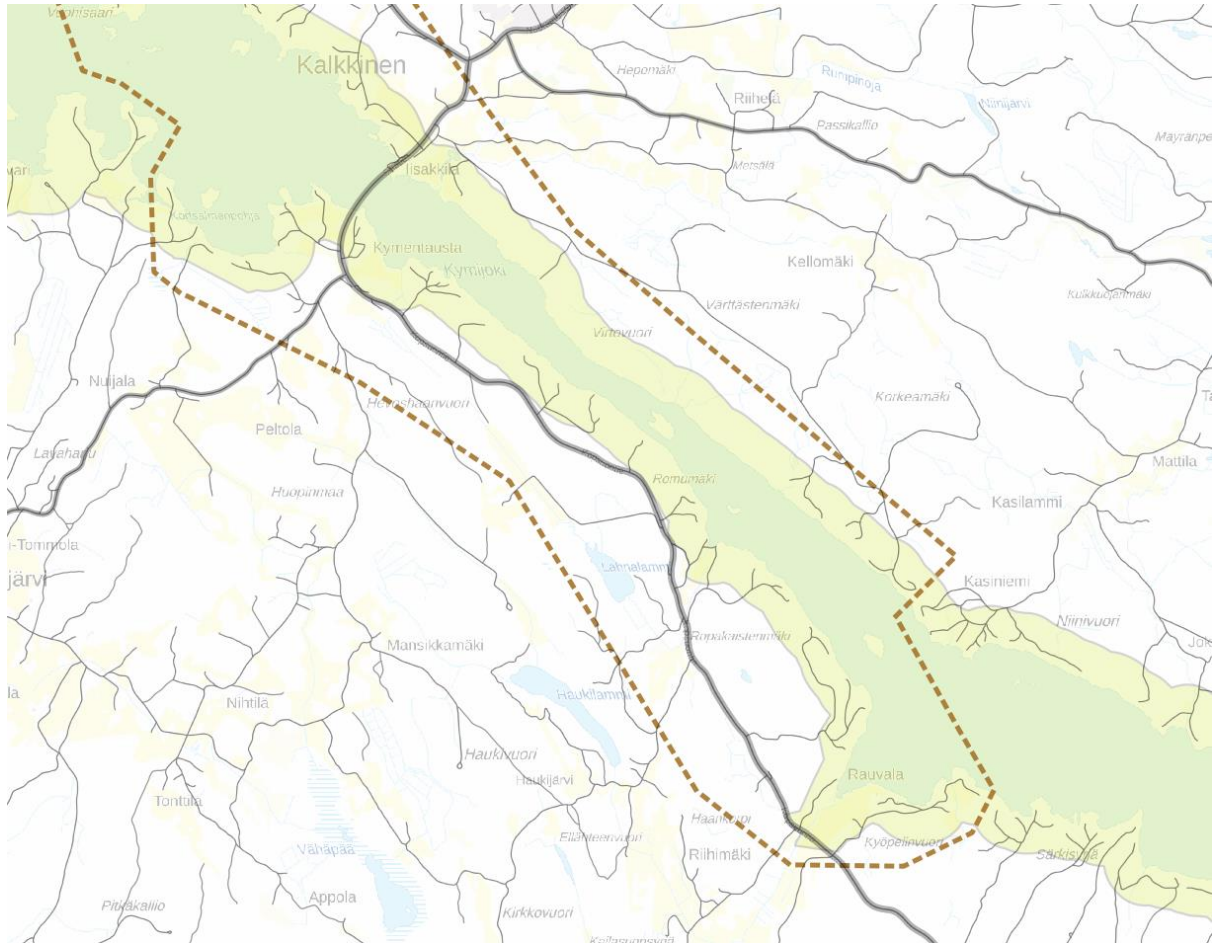


Kuva 30. Kaavassa osoitetut vakituisen asutuksen vyöhykkeet (at) on esitetty kartalla ruskealla katkoviivalla. Kaava-alue on kellertävällä. at-vyöhyke on juridisesti voimassa vain kaava-alueella. Rajaus on osoitettu kaava-alueella laajempaan kaavakartan havainnollisuuden parantamiseksi.

at-vyöhykkeiden rajaukset ovat perustuneet olemassa olevaan tieverkkoon. Alla olevista kuvista ilmenee tarkempia perusteita at-vyöhykkeiden rajauksille.



Kuva 31. Vakituisen asutuksen vyöhykkeiden rajausten perusteita Kalkkisten at-vyöhykkeen pohjoisosissa. at-vyöhykkeeseen on otettu mukaan alueet, jotka ovat päteiltä hyvin saavutettavia. Pohjoisessa Alasenlahden rannat ovat melko lyhyiden yhteyksien päässä päätiestöstä. Alasenlahden suulla rajauksen ulkopuolelle on jätetty Harvaistenniemi, koska tälle alueelle kulku tapahtuu huomattavan paljon pidemmän tieyhteyden kautta Rantalán ja Laurilan kautta. Myös Kortselmanpohjassa ne rakennuspaikat on jätetty rajauksen ulkopuolelle, joille pääsy tapahtuu pidemmän reitin kautta Särkijärveltä.



Kuva 32. Vakituisen asutuksen vyöhykkeiden rajausten perusteita Kalkkisten at-vyöhykkeen eteläosissa. at-vyöhykkeeseen on otettu mukaan alueet, jotka ovat pääteiltä hyvin saavutettavia. Kopsuontie kulkee lähellä kaava-alueita pitkällä matkalla ja tämä toimii perusteena at-vyöhykkeen ulottamiselle kuvan mukaisesti. Rajaus on ulotettu hieman Rauvalan kaakkoispuolelle, josta on lyhyet yhteydet Kopsuentielle. Koillisrannalla kulkee rannan tuntumassa melko pitkäyhteyksiyhteys Kalkkisiin saakka. Kasiniemen alue on jätetty rajauksen ulkopuolelle, koska näiltä rakennuspaikoilta on huomattavan paljon pidempi kulkuyhteys Kasilammen kautta.

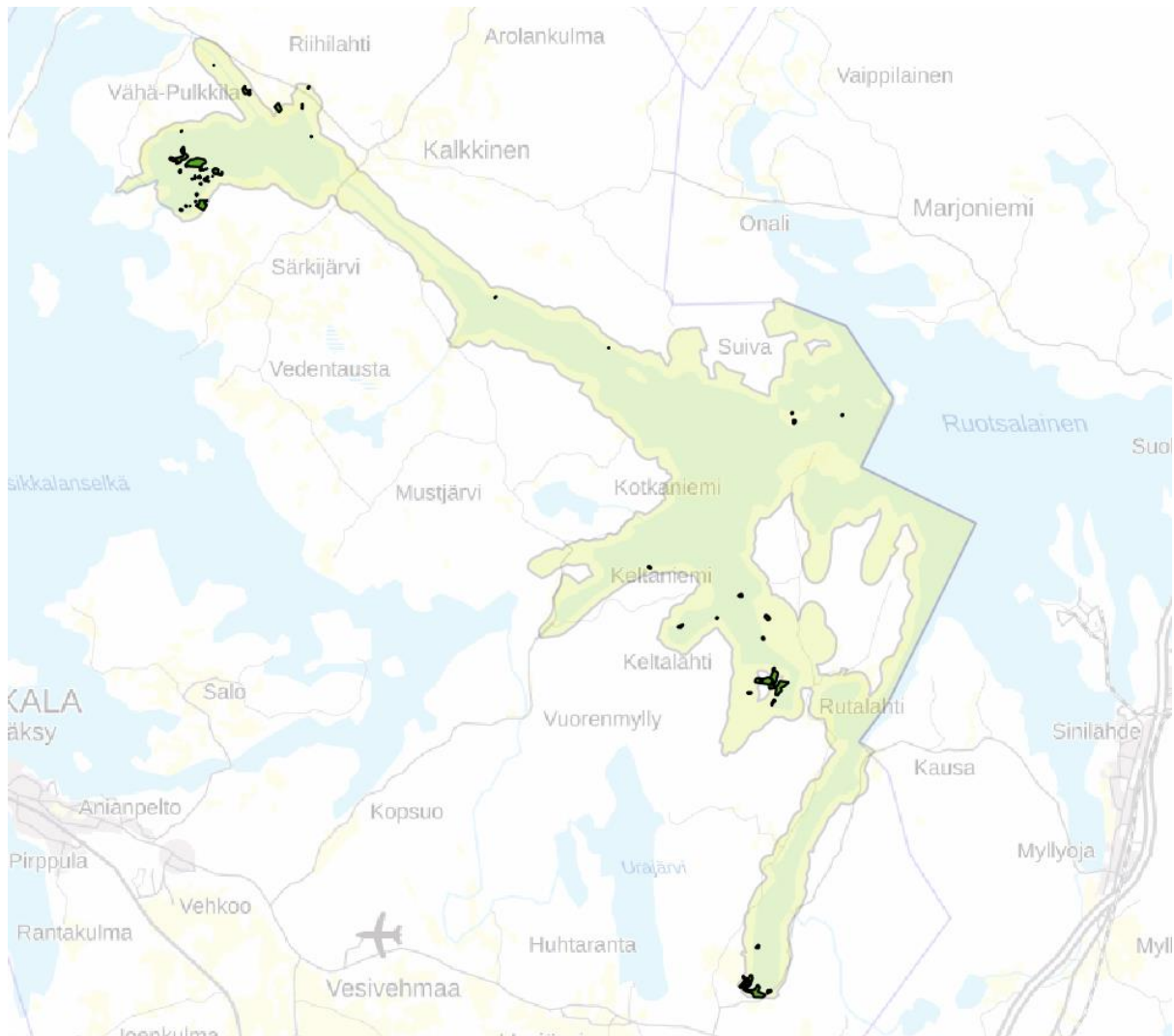
7.13 Elinkeinojen huomioiminen

Kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu mittavaa elinkeinotoimintaa tai teollisuutta. Oleellisin huomioitava elinkeino on metsätalous, sillä merkittäväällä osalla suunnittelualueesta harjoitetaan metsätaloutta. Metsätalous on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että nämä alueet on kaavassa pääosin osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Näillä alueilla noudetaan metsälakia. Selvityksissä esiin tulleet luonto- ja maisema-arvot rajoittavat osin metsätalouden harjoittamista, mutta nämä arvot tulisi ottaa huomioon ilman kaavaakin metsälain mukaisesti.

Kaava-alueesta n 22 % on M-alueita ja kaava-alueen manneralueesta noin 50 % on M-alueita.

7.14 Virkistys ja vapaat alueet

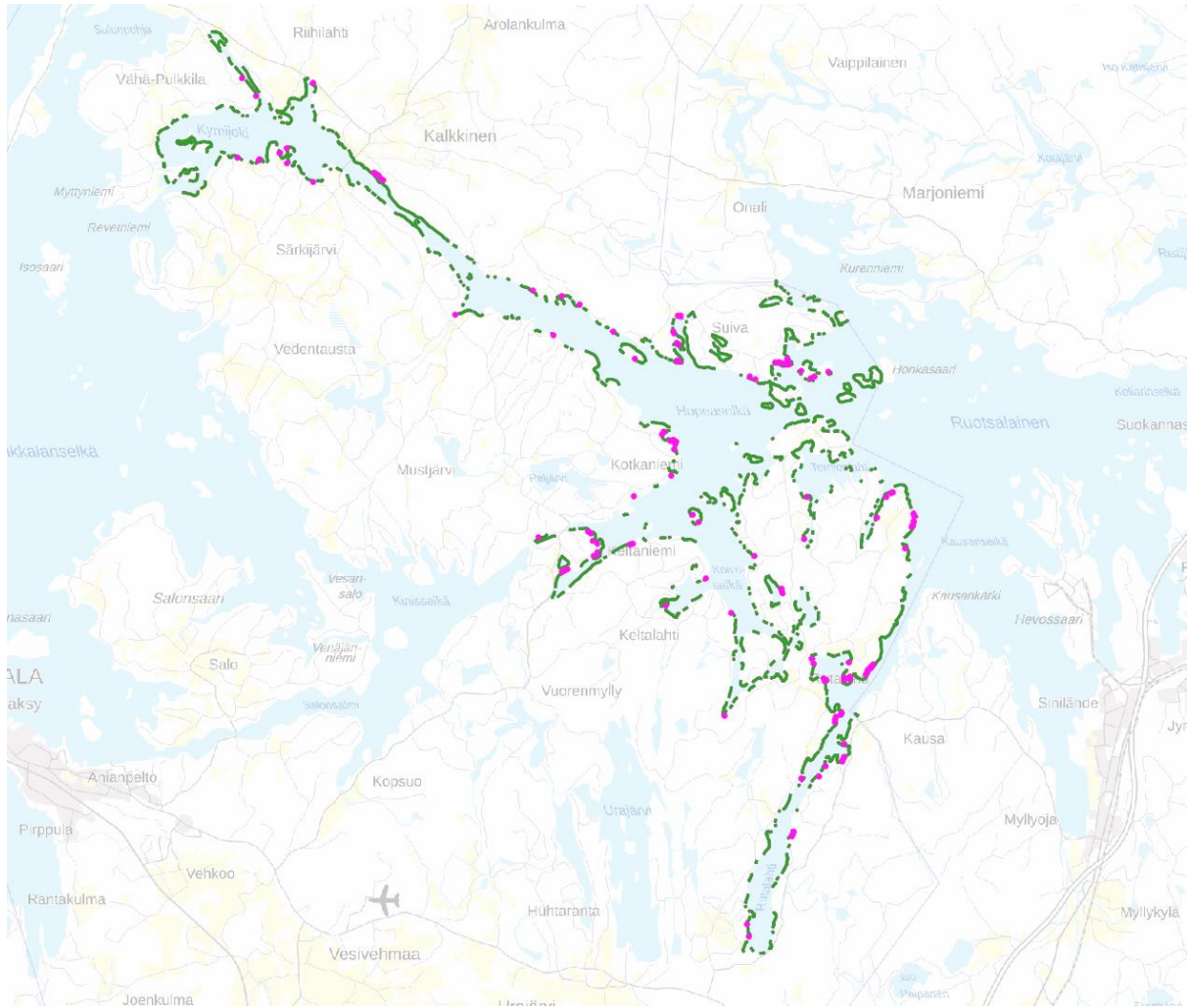
Kaavaan osoitettu virkistysalueina voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisia virkistysalueita sekä jakokuntien omistamia pienialaisia yhteisiä alueita.



Kuva 33. Kaavaan osoitetut virkistysalueet.

Uudet rakennuspaikat on sijoitettu lähtökohtaisesti vierekkäin ja olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Tästä on poikettu ainoastaan, mikäli maanomistusolosuhteet ovat estäneet tämän tai rakennuspaikkoja on ollut tarpeen sijoittaa toisin ympäristöarvojen tai rakennettavuuden johdosta. Lisäksi on voitu tehdä tapauskohtaista harkintaa siitä, kuinka merkittävästä vapaan rannan osuudesta on kyse ja suhteutettu tätä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Alla olevissa kuvissa on esitetty kaava-alueen vapaat rantaosuudet lähtötilanteessa ja kaavan toteutumisen jälkeen. Vapaana rantana on pidetty sellaista rantaosuutta, jolle ei ole osoitettu kaavassa rantarakentamista.



Kuva 34. Kaava-alueen vapaat rantaosuudet lähtötilanteessa (vihreä). Punertavalla on osoitettu kaavalla osoitetut uudet rakennuspaikat, jotka katkaisevat näitä vapaita rantaosuuksia.

7.15 Tilastot

Kaavassa on osoitettu yhteensä 1 246 rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa. Yhteensä rakennuspaikkoja on osoitettu 1 341. Alueella on muunnettuarantaviivaa 137 km ja oijottua rantaviivaa 168 km. Kaavan mitoitus lähtötilanteessa on 8,2 rakennuspaikkaa/muunnettuarantaviivakilometri ja kaavan toteutumisen jälkeen vastaava luku on 9,1. Luvuissa on mukana rantaan rajoittuvat rakennuspaikat (myös ranta-asemakaavojen rakennuspaikat sekä erilliset saunat.

Taulukko 35. 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 36. 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 37. Aluevarausten pinta-alat

Päivitetään myöhemmin.

8 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavan toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §) selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuaan tietoon pohjautuen. Vaikutustenarviointi on koko kaavaprosessin ajan kestävä menettely ja sen tulee perustua riittäviin lähtötietoihin. Kaavan vaikutustenarviointi kohdentuu siihen mitä kaavalla muutetaan nykytilanteeseen nähden. Vertailupohjana on vallitseva vaihtoehtoinen maankäytön ohjauskeino, joka tällä alueella on ollut rakennusjärjestys.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti arvioidaan vaikutuksia seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutusten arviointia tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä lopullisten kaavaratkaisujen pohjalta. Luonnosvaiheen selostuksessa on esitetty alustavat vaikutustenarvioinnit. Selvitykset on laadittu koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi suoritetaan asiantuntijatyönä vertaamalla suunnitelmia toisaalta nykytilanteeseen ja toisaalta arvioimalla pitkän aikavälin vaikutuksia ja kehityssuuntia suhteessa kaavaratkaisuun ja siihen, että kaavaa ei olisi laadittu.

Nykytilanteeseen nähden kaavan aiheuttamat vaikutukset johtuvat pääosin kaavalla osoitettujen uusien rakennuspaikkojen aiheuttamasta muutoksesta. Uusia rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja on osoitettu olemassa olevaan rakentamiseen nähden vähäisessä määrin. Olemassa olevia rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja on noin 1000 kpl. Kaavalla on osoitettu uusia rakennuspaikkoja n. 120 kpl ja tämä on noin 12 % lisäys nykytilanteeseen nähden. Lisäksi kaava mahdollistaa noin 130 lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisen vakituiseen asuinkäyttöön. Jäljempänä esitetty vaikutusten arviointi perustuu pääasiassa näiden muutosten aiheuttamien vaikutusten arvioimiseen. Kaavan vaikutustenarvioinnissa on lisäksi huomioitava se, että kaavan mukaiset uudet rakennuspaikat toteutuvat pikkuhiljaa vuosikymmenten aikana ja rakennuspaikkoja jää myös rakentamatta.

Kaavan vaikutustenarvioinnissa on lisäksi huomioitava se, että mikäli yleiskaavaa ei laadittaisi lainkaan tapahtuisi rakentaminen, kuten tähänkin saakka poikkeamisluvilla rakennusjärjestyksen ohjaamana. Tällöin rakennuspaikkojen määrässä ei välttämättä voitaisi saavuttaa niin suurta lukumäärää ja haitalliset ympäristövaikutukset voisivat siltä osin jäädä vähäisemmiksi. Rakennuspaikkoja ei kuitenkaan tällöin olisi mahdollista suunnitella kokonaisuutena ja sijoitella rakennuspaikkoja siten, että ympäristöarvot tulevat turvatuiksi riittäviin selvityksiin perustuen ja niin, että vapaanyhtenäistä rantaviivaa jää riittävästi kokonaisuutenaan. Kaavalla on lisäksi supistettu rakentamisen määrää herkillä alueilla pienemmäksi. Näin ollen rantayleiskaavan mukainen kaavaratkaisu on haitallisilta ympäristövaikutuksiltaan pienempi kuin se tilanne, että rakentaminen edelleen jatkuisi ilman kaavaa rakennusjärjestyksen mukaisesti (ks. 7.2).

Kaavaratkaisun arvioitiin aiheuttavan vaikutuksia erityisesti luontoon, luonnonsuojeluun, yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntatalouteen, maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, virkistykseen ja vapaiden ranta-alueiden riittävyteen. Näin ollen vaikutusten arviointia kohdennettiin näihin kokonaisuuksiin. Nämä asiat on kuitenkin jäsennetty jäljempänä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin otsikoihin, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja yllä on tuotu esiin.

8.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, sosiaaliseen ympäristöön, elinympäristöön ja virkistykseen

Alueen asuinrakentamisen määrä on melko vähäistä eikä uutta vakituista rakentamista juurikaan osoiteta lukuunottamatta at-vyöhykkeitä, joiden lomarakennuspaikat voidaan toteuttaa suoraan vakituiseen asuinkäyttöön. Toteutuessaan uudet lomarakennuspaikat lisäävät tarvetta sovitella yksityistiejärjestelyin uusia kulkuyhteyksiä sekä sopeutua uuteen rakentamiseen.

Uudet rakennuspaikat lyhentävät vapaan rannan osuutta 83 kilometristä 75 kilometriin. Rakennuspaikat on sijoitettu ryhmiin siten, että pidempiä yhtenäisiä vapaita rantaosuuksia jää vielä riittävästi. Alla on esitetty alueelle jäävät merkittävimmät vapaanrannan osuudet. Vapaiden rantojen määrä on esitetty luvun 7.14. kuvassa.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin, sosiaaliseen ympäristöön, elinympäristöön ja virkistykseen.

8.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

8.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

8.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaava mahdollistaa at-vyöhykkeillä 132 lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisen vakituiseen asuinkäyttöön. Lisäksi näille alueille sijoittuu 10 uutta rakennuspaikkaa, jotka voidaan toteuttaa suoraan vakituksina asuinrakennuspaikkoina. Näiden rakennuspaikkojen toteuttaminen lisää liikennettä sekä kunnan velvoitteita järjestää koulukuljetus ja vanhuspalveluja näille rakennuspaikoille. Lisäksi liikennemäärät lisääntyvät mikäli asuinrakennuspaikoilla on jätevesille umpikaivot. Näiden tyhjentäminen vaatii enenevässä määrin raskasta liikennettä alueella.

Lomarakennuspaikkojen kiinteistöveroprosentti on asuinrakennuspaikkoja suurempi. Mitä enemmän lomarakennuspaikkoja muuttuu asuinrakennuspaikoiksi sitä vähemmän kunta saa kiinteistöverotuloja.

Vakituiset asukkaat käyttävät toisaalta kunnan palveluja sekä lisäävät tuloverotuksen kautta kunnan verokertymään. Kokonaisuudessaan kuitenkin arvioidaan, että kunnan talous pidemmällä aikajänteellä heikkenee alueen lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksista niiden toteutuessa laajemmin.

Kaavalla ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen.

8.5 Vaikutukset liikenteeseen

Uusien lomarakennuspaikkojen määrä ei ole merkittävä, joten se ei toteutuessaan lisää liikennettä merkittävästi. Liikennemäärä lisääntyy enemmän mikäli n. 130 lomarakennuspaikkaa muuttuu vakituksiksi asuinrakennuksiksi. Tämä lisää edellä kuvatusti myös raskaan liikenteen määrä mahdollisten umpikaivojen tyhjentämistarpeen johdosta.

Kaavaratkaisulla ei kuitenkaan ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

8.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämälle.

8.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Maisemalliset vaikutukset eivät ole merkittäviä, kun rakentaminen ja rannan suojapuuston vahvistaminen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti.

9 KAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen riippuu yksityisen maanomistajan halukkuudesta ryhtyä toteuttamaan kaavaa rakennuslupamenettelyn kautta.

10 YHTEYSTIEDOT

Asikkalan kunta

Kaavoituspäällikkö
Kimmo Sutinen
email: kimmo.sutinen@asikkala.fi
puh: 044 778 0270

Rusthollintie 2
17200 Vääksy

Kotisivut:
www.plandisain.fi/ryk-ruot

Konsultti

PlanDisain Oy
Markus Hytönen
markus.hytönen@plandisain.fi
puh. 040 721 7527
www.plandisain.fi