



Hirviranta 781-406-3-146, Kärkinen 3-150, Aavaranta 3-155, Kiviranta 3-156,
Kesäranta 3-157 ja Metsonpesä 3-159

KAAVASELOSTUS

RIMMINNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaehdotus hyväksyntään 9.12.2022



Maisemaa suunnittelualueelta Päijänteen rannalta.



DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7, 48100 Kotka
p. 0400 220082
jarmo.makela@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 suunnittelualueen oloista	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.111	Aiemmat selvitykset ja päätökset	5
2.12	Pohjavesi.....	5
2.13	Rakennettu ympäristö	5
2.131	Kulttuuriympäristöt	5
2.132	Muinaisjäännökset	5
2.133	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö.....	5
2.14	Kunnallistekniikka	6
2.15	Maanomistus	6
2.2	Suunnittelutilanne	6
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	6
2.22	Yleiskaava.....	7
2.23	Asemakaava.....	7
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	8
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	Kaavan vireille tulo	8
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
3.21	Osalliset.....	8
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	9
3.31	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.....	9
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	9
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	10
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	10
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	10
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
4.1	Mitoituksen perusteet.....	11
4.11	Loma-asuntojen korttelialueiden mitoituksen perusteet	11
4.2	Kaavan mitoitus	11
4.3	Aluevaraukset.....	12
4.31	Korttelialueet.....	12
4.311	Loma-asuntojen korttelialue	12
4.32	Maa- ja metsätalousalueet	12
4.321	Metsätalousalue	12
4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	12
4.331	Tiet.....	12
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	13
5.2	Luontoarvot, maisema ja kulttuuriperintö.....	13
5.3	Liikenteelliset vaikutukset.....	13

5.4	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	13
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	13
5.6	Taloudelliset vaikutukset	13
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	13

Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:

- Luontoselvitys 10.10.2021, Kotkansiipi/ Petri Parkko
- Arkeologinen selvitys 21.3.2022, Mikroliitti/ Timo Jussila
- Ranta-asemakaavan tilastolomake
- Nykyinen 28.5.1999 vahvistettu ranta-asemakaava, kaavamuutoskartta merkintöineen

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Sysmän kunnan länsiosassa Päijänteen rannalla, linnuntietä reilut 10 km Sysmän taajamasta länteen. Suunnittelualue muodostuu tiloista Hirviranta 781-406-3-146, Kärkinen 3-150, Aavaranta 3-155, Kiviranta 3-156, Kesäranta 3-157 ja Metsonpesä 3-159. Suunnittelualue on tällä hetkellä loma-asunto- ja metsätalousaluetta.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti likimäärin punaisella (Sysmän karttapalvelu 2022).



Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat Hirviranta 781-406-3-146, Kärkinen 3-150, Aavaranta 3-155, Kiviranta 3-156, Kesäranta 3-157 ja Metsonpesä 3-159 (Sysmän karttapalvelu 2022).

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Tavoitteena on kasvattaa voimassa olevan Rimminniemen ranta-asemakaavan RA-korttelin 3 tonttien 2 - 6 rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta Päijänteen ranta-osayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaiselle tasolle. Myös rakennuspaikkojen rajaukset tarkistetaan vastaamaan voimassa olevaa kiinteistöjaotusta. Samalla uudistetaan vanhan kaavan määräykset nykyaikaisiksi.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Alueella on tehty luontoselvitys (luontokartoittaja Petri Parkko, luontoselvitys Kotkansiipi). Raportti luontoselvityksen tuloksista löytyy selostuksen liitteistä. Kartoittaja teki maastokäynnin alueelle 21.8.2021, jolloin selvitettiin arvokkaita elinympäristöjä sekä uhanalaislajiston ja direktiivilajien esiintymiä ja arvioitiin niiden esiintymisen todennäköisyyttä. Koko Rimminniemen kaavamuutosalueella tehtiin lisäksi 13.8.2021 yhden kuuntelukerran lepakoselvitys. Lisäksi suunnittelualueella on tehty maastotarkastelu kaavoittajan toimesta joulukuussa 2021.



Kuvia rantamaisemasta maastokäynniltä joulukuussa 2021.

Luontoselvityksen perusteella alueen puusto on varttunutta ja harvennettua sekametsää (mänty, kuusi, koivu, pihlaja). Kaava-alueen ranta on hyvin karua ja kivikkoista (kuvia yllä). Vesikasvillisuutta ei esiinny juuri ollenkaan. Raportissa todetaan, että koska alueen tonteista jo kolme on rakennettuja entuudestaan, merkittävien luontoarvojen esiintyminen on epätodennäköistä.

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai Natura 2000-ohjelmaan kuuluvia alueita. Alueelta ei löydy myöskään arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja, eikä alue ole linnustollisesti merkittävä. Lähin luonnonsuojelualue (Korpisten luonnonsuojelualue, YSA) sijaitsee noin 430 m etäisyydellä suunnittelualan rajasta kaakkoon.

EU:n luontodirektiivin lajeista liito-orava, sudenkorentolajit tai viitasammakko eivät esiinny suunnittelualuetta vastaavissa elinympäristöissä, ja niiden esiintyminen suunnittelualueella tulevaisuudessa on hyvin epätodennäköistä. Kiinteistöillä ja niiden rannoilla ei tehty havaintoja lepakoista. Kirjoverkkoperhosen ravintokasvia kangasmaitikkaa kasvaa Rimminniemessä, mutta kiinteistöillä ei ole hyvää lisääntymishabitaattia lajille.

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

- Päijänteen rantojen luonto- ja maisemaselvitys, Teppo Häyhä ja Sirpa Rautiainen 2011. Sysmän kunta.
- Parkko, P. 2018: Sysmän Rimminniemen ranta-asemakaavan muutokseen liittyvä luontoselvitys 2018. Luontoselvitysraportti.

2.12 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Kulttuuriympäristöt

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

2.132 Muinaisjäännökset

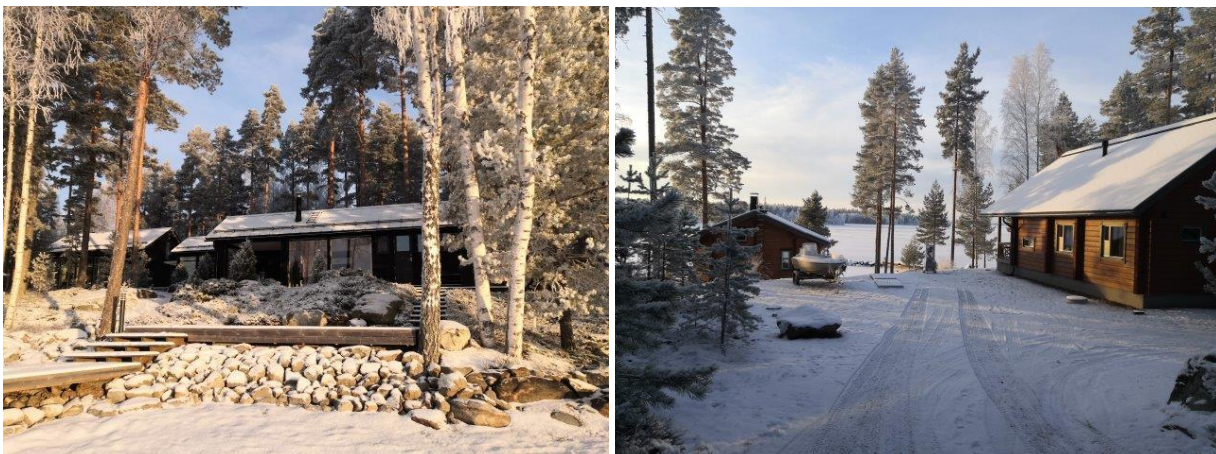
Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä seuraavissa raporteissa/ rekisterissä:

- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset. Päijät-Hämeen liitto 2008.
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri.

Alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä myöskään vuoden 2021 selvityksessä (ks. liite)

2.133 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on loma-asunnot ja talusrakennuksia tiloilla Kesäranta 781-406-3-157 (tontti 6), Hirviranta 3-146 (tontti 4) sekä Aavaranta 3-155 (tontti 3). Tilat Metsonpesä 3-159 (tontti 2) ja Kiviranta 3-156 (tontti 6) sekä maa- ja metsätalousalue alueen itälaidalla ovat rakentamattomia.



Lomarakennuksia tontilta 6 (vasemmalla) ja tontilta 4 (oikealla).



Näkymä järveltä päin tontille 4 (vasemmalla) ja tontin 3 rakennuksia (oikealla).

2.14 Kunnallistekniikka

Alueella ei ole keskitettyä kunnallistekniikkaa.

2.15 Maanomistus

Suunnittelualueet 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. Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Maakuntakaava

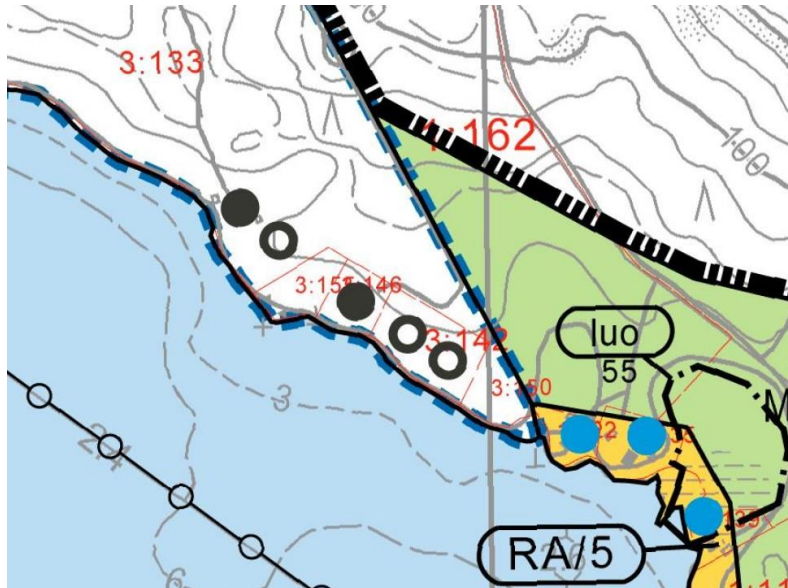
Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja se on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa varsinaiselle suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Alueen länsipuolella kulkee veneväylä (kuva alla).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (Päijät-Hämeen liitto 2019). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty otteeseen punaisella.

2.22 Yleiskaava



Suunnittelualueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutos, jonka Sysmän kunnanvaltuusto hyväksyi 15.4.2013 § 35. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty alueena, jolla on voimassa tai vireillä ranta-asemakaava (sininen katkoviiva). Ranta-asemakaava-alueille on merkitty informatiivisena rakennettujen ja rakentamattomien lomarakennuspaikkojen symbolit aikaisemmat Päijänteen rantayleiskaavan ja toteutuneen rakentamistilanteen mukaan.



Ote Päijänteen rantayleiskaavan muutoksesta (Sysmän karttapalvelu 2022).

2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.5.1999 vahvistettu Rimminniemen ranta-asemakaava (ote kartasta seuraavalla sivulla), jossa alue on pääosin loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä pieneltä osin maa- ja metsätalousaluetta (M).

Rantakaavamerkinnot ja -määräykset:	
	Loma-asuntojen korttelialue. kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon lisäksi tarvittavia talousrakennuksia siten, ettei kokonaisrakennusoikeus ylitä ja talousrakennusten määrä ei ylitä kahta. Lisäksi saunan rakennusalueelle saa rakentaa yhden enintään 25 m ² suuruisen saunarakennuksen.
	Maa- ja metsätalousalue
/s	Avohakkuu ja voimakas harvennushakkuu on kielletty. Alueen metsänhoidossa on huomioitava luontoarvot.

Ote nykyisen ranta-asemakaavan määräyksistä RA- ja M-alueiden osalta (Sysmän karttapalvelu).



Ote nykyisestä Rimminniemen ranta-asetmakaavasta (Sysmän karttapalvelu 2022).

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Ranta-asetmakaavan muutos laaditaan 11.8.1997 hyväksytyille alkuperäisen ranta-asetmakaavan pohjakartalle, jota on täydennetty maastokartan rakennuksilla ja nykyisillä kiinteistörajajoilla.

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3 ASEMKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan Sysmän kunnan ilmoitustaululla ja Lähilehdessä. Kaavasta ei ole tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos (MRL 63 §).

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus

- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Sysmän kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto, toimintaympäristövaliokunta sekä valiokunnan tie- ja lupajaosto.

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 19.5.-20.6.2022 ja siitä pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin kunnan virallisella ilmoitustaululla ja Lähilehdessä julkaistulla kuulutuksella ja osallisille sekä lähimmille naapureille postitetulla kirjeellä. Osallisilla oli tällöin mahdollisuus kertoa mielipiteensä valmisteluvaiheen aineistosta (ei huomautuksia).

Syksyn 2022 aikana edettiin ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 3.11.-2.12.2022 (ei muistutuksia). Myös viranomaislausunnot pyydettiin (vastineet kohdassa 3.5). Kaavamuuotos pyritään saamaan hyväksymiskäsittelyyn alkuvuoden 2023 aikana. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakunta-kaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 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.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkon 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.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Maakuntakaavassa ei alueelle ole asetettu erityisiä tavoitteita. Länsipuolella kulkeva veneväylä ei vaikuta kaavaratkaisuun. Yleiskaavan lähialuetta tarkastellessa voidaan todeta sen olevan tavanomaista loma-asumispainotteista ranta-aluetta. Suunnittelun alaisen alueen voidaan sen perusteella katsoa edistävän ympäröivän yleiskaavan tavoitteita.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on kasvattaa tonttikohtaisia rakennusoikeuksia ja tarkentaa alueen tonttijakoa kiinteistöjaotuksen mukaiseksi. Rakennusoikeuden määrän nostaminen on linjassa ympäröivän yleiskaavan sekä kunnan rakennusjärjestyksen kanssa.

Alue pysyy edelleen loma-asumiskäytössä sekä pieneltä osin maa- ja metsätalousalueena, mutta alueiden ja tonttien rajaukset tarkistetaan toteutunutta tilannetta vastaaviksi.

3.4 **Tutkitut vaihtoehdot**

Alueen kaavamuutoksella ei ole tarkoitus muuttaa alueen maankäytön pääperiaatteita tai osoittaa uusia rakennuspaikkoja, jolloin varsinaisia maankäytön vaihtoehtoja ei ole myöskään ollut tarpeen tarkastella.

3.5 **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana kuulemisissa. Kaavaluonnos oli nähtävillä 19.5.-20.6.2022 (ei mielipiteitä). Viranomaislausunnot pyydettiin samalla ja niitä jätettiin kolme kappaletta, tiivistelmät ja vastineet seuraavassa:

PäijätSote, Ympäristöterveyskeskus (1.6.2022)

Kaavaluonnoksessa on huomioitu riittävällä tarkkuudella terveydensuojelun kannalta keskeiset asiat, eikä terveydensuojeluviranomaisella ole huomautettavaa valmisteluvaiheen aineistosta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (6.6.2022)

Suunnittelualueen luonnonympäristöä on kuvattu monipuolisesti kaavaselostuksessa ja liitteenä olevassa luontoselvityksessä. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien osalta on arvioitu lajeille soveltuvien elinympäristöjen potentiaalia alueella. Lisäksi on tehty yhden kuuntelukerran lepakkoselvitys. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tämä on ollut hyvä lähtökohta monimuotoisuusarvojen huomioon ottamisessa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (7.3.2022)

Museo edellytti 1.12.2020 antamassaan lausunnossa (diaarinro D/2194/10.02.04.00.01/2020) Rimminniemeen suunnitellun kaavamuutosalueen arkeologista inventointia. Inventoinnin suoritti Mikroliitti oy syksyllä 2021. Samalla tarkastettiin myös myöhemmin vireille tullut, samalla suunnittelualueella sijaitseva Niemenrannantien kiinteistöjen kaavamuutosalue. Tutkitulta alueelta ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavaksi tulkittavia jäännöksiä. Edellä esitetyn perusteella esteitä kaavahankkeen toteuttamiselle ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja alueella oleva rakennuskanta on uudehkoa. Kaavamuutosalueen rakennettua ympäristöä on kuvattu selostuksessa. Alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavamuutokseen huomautettavaa rakennettujen kulttuuriympäristön osalta.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on tästä huolimatta hyvä eritellä myös, ettei kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistu merkittäviä vaikutuksia kaavamuutoksen myötä, mikäli näin on todettu selvitystiedon ja alueen nykytilan kuvauksen perusteella.

Vastine: Täydennetään kaavan selostusosaa lausunnossa esitetyllä tavalla.

Seuraavaksi kaavaehdotus asetettiin syksyllä 2022 nähtäville ja siitä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatava palaute pyritään mahdollisuuksien mukaan ottamaan vielä huomioon ennen kaavan hyväksyntää.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.11.-2.12.2022 (ei muistutuksia). Viranomaislausunnot pyydettiin samalla ja niitä jätettiin neljä kappaletta, ei huomautettavaa.

- Päijät-Hämeen pelastuslaitos (2.11.2022)
- PäijätSote, Ympäristöterveyskeskus (21.11.2022)
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (30.11.2022)
- Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 7.12.2022

Vastine: Merkitään lausunnot vain tiedoksi, ei muutostarvetta kaavaratkaisuun.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoituksen perusteet

4.1.1 Loma-asuntojen korttelialueiden mitoituksen perusteet

Alue suunnitellaan alueella ja sen lähistöllä osin jo toteutuneen maankäytön mukaisesti loma-asuntojen sekä pieneltä osin metsätalouden käyttöön. Rakennuspaikkojen rakennusoikeudet nostetaan lähialueella voimassa olevan yleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen asettamaa tavoitetta kohden. Nykyinen kaava sallii ainoastaan 150 k-m² /tontti, mikä ei vastaa nykyajan tarpeita loma-asumiselle. Yleiskaavan periaatteena on maksimissaan 7% rakennusoikeus/ rakennuspaikka, mikä antaisi nyt käsiteltäville tonteille vähintään 300 k-m²/ tontti.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 2,7 ha. Suunnittelualueella on rantaviivaa 420 metriä ja omarantaisten rakennuspaikkojen lukumäärä on 5 kpl. Ranta-asemakaavan maapinta-alat jakaantuvat RA- ja M-alueisiin.

Rakentamisalueet muodostuvat viidestä tontista, jotka poikkeavat hieman toisistaan lähinnä maaston ja tonttikoon perusteella. Kaavan rakennusoikeus ja rakentamistehokkuus:

Kortteli/ tontti	Aluevaraus	Pinta-ala m ²	Rakennus- oikeus k-m ²	Rakentamis- tehokkuus e=
3/2	RA	4469	250	0,06
3/3	RA	4575	250	0,05
3/4	RA	4332	250	0,06
3/5	RA	4298	250	0,06
3/6	RA	5898	250	0,04
	M	3902	0	0,00
	YHTEENSÄ	27474	1250	0,045

Taulukko osoittaa, että RA-tonttien rakentamistehokkuus jää edelleen melko alhaiseksi, joten korttelialueelle jää myös riittävästi vapaa-aluetta. Korttelialueella on yhteensä kuusi tonttia, joista nyt käsitellään viisi (tontit 2 - 6). Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä tontti 1 on mukana toisessa kaavamuutoksessa. Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää hyvin maltilliseksi (0,045).

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

4.311 Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Kaavamuutoksessa käsitellään loma-asuntojen korttelialueen RA 3 tontteja 2 - 6. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, vierasmajan sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään kuusi.

Kunakin tontin rakennusoikeus on 250 kerrosalaneliometriä, mikä vastaa ohjaavan ranta-yleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Vanhassa ranta-asemakaavassa tonttikohmainen rakennusoikeus oli vain 150 kerrosalaneliometriä, mikä ei enää vastaa nyky päivän tarpeita.

Lisäksi kaavamuutoksessa määrätään yleisesti seuraavaa:

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisen etäisyys rantaviivasta määräytyy kulloinkin voimassa olevan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. 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 tulvavaaraa.

Hulevesien käsittelyssä ja vesihuollon suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää jätevesisuunnitelma, sekä selvitys talousveden hankinnasta. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti. Hulevedet sekä tontin kuivatusvedet, myös rakentamisen aikaiset, tulee käsitellä ja imeyttää kiinteistöillä.

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 pohjavesistöille tai järveden 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

4.321 Metsätalousalue (M)

Alueella on noudatettava Metsäkeskus Tapion metsänhoidon suosituksia vesistöjen rannoilla.

4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.331 Tiet

Alueelle johtava tonttitie (Niemenrannantie) jää suunnittelun ulkopuolelle, joten kaavamuutoksen yhteydessä ei ole ollut tarpeen osoittaa uusia liikennealueita tai kulkuyhteyksiä. Tonttietien toteutunut linjaus on huomioitu naapuritilan kaavamuutoksessa, joka tällä hetkellä on ehdotusvaiheessa.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmässä ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavassa ei ole esitetty alueen maankäytön tavoitteita tarkemmin. Tonttikohtaisen rakennusoikeuden määrässä kaavamuutoksella pyritään kohti yleiskaavan tasoa.

5.2 Luontoarvot, maisema ja kulttuuriperintö

Luontoselvityksissä ja maastokäynnillä ei ole todettu erityisiä kaavaa rajoittavia tekijöitä. Alueen maisema ja luonnonolot eivät tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä.

Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia kaavamuutoksen myötä selvitystiedon ja alueen nykytilan kuvauksen perusteella.

5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu jo olemassa olevaan tieverkkoon. Uusia tieyhteyksiä ei kaavamuutoksen johdosta tarvitse rakentaa. Rakentamattomille tonteille on mahdollista rakentaa liittymät suoraan Niemenrannantieltä, johon tontit rajautuvat pohjoisessa.

5.4 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Suurin osa alueesta on yksityisessä loma-asumiskäytössä, eikä alueella ole varsinaista yleistä virkistyskäyttöä. Periaatteessa suunnittelualueen itäosan metsätalousalueella voi jatkossakin tapahtua jokamiehen oikeuksilla virkistäytymistä, vaikka alue ei kokonsa puolesta siihen juuri sovellukaan.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden kasvu saattaa aiheuttaa muutoksia esimerkiksi lisääntyvän rakennuskannan tai rakennusten laajenemisen myötä. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille jäävät silti hyvin pieniksi kaavamuutoksen myötä, koska mahdollinen rakentaminen lisääntyy vain jo olemassa olevien rakennuspaikkojen alueella. Alueen maanomistajat ovat yhteistyössä laatimassa kaavamuutosta.

Alueen kantatilalla on samanaikaisesti käynnissä laajempi samaa alkuperäistä kaavaa koskeva ranta-asemakaavan muutos, joka tuli vireille lokakuussa 2019. Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.11.-10.12.2020. Kaavaehdotuksen laatimisen aikataulu on toistaiseksi avoinna. Tässä yhteydessä käsiteltävä muutos ei ole ristiriidassa toisen kaavahankkeen kanssa ja prosessit voivat edetä rinnakkain oman aikataulunsa mukaisesti.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden kustannukset jäävät maanomistajien vastuulle.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttamisesta ja toteuttamisen aikataulusta vastaavat kiinteistönomistajat itse oman aikataulunsa ja tarpeensa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.