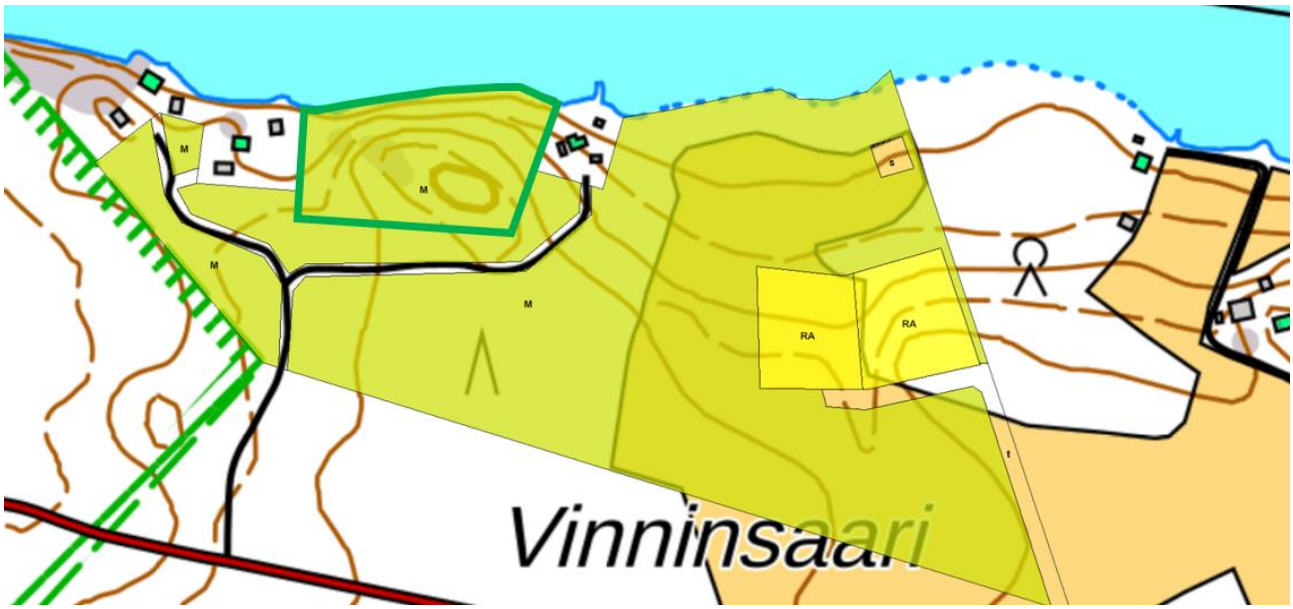
Ranta-asemakaavan muutostarve ja kaavamuutoksen tavoite

Vanhassa vuoden 1994 ranta-asemakaavassa Erkkilän tilalle 562-472-1-112 osoitetut loma-asuntotontit sijoittuvat laajan peltoalueen taakse ja osittain (toinen tontti) peltoalueelle (Kuva 1). Tonttien käyttöön tarkoitetun rantasaunan (50 k-m2) rakennusala sijoittuu alavalle peltorannalle. Alueen viljelytoimintaa on kehitetty vanhan kaavan laatimisen jälkeen. Vanhan kaavan mukaisten tonttien ja rantasaunan toteuttaminen vaatisi uuden tien rakentamisen keskelle peltoaluetta ja rakentaminen pitäisi pääosin toteuttaa avoimelle peltoalueelle. Vanhan kaavan mukaisia loma-asuntotontteja ja rantasaunaa ei ole perusteltua/ tarkoituksenmukaista toteuttaa vanhan kaavan mukaisesti tilalla nykyisin harjoitettava maatalouselinkeino huomioiden.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää nykyisen kaavan kaksi takamaaston loma-asuntotonttia ja tonttien käyttöön tarkoitetun rantasaunan (50 k-m2) rakennusala lännemmäksi Erkkilän tilan 562-472-1-112 rakentamiseen hyvin sopivalle metsäiselle rannanosalle, missä rakennuspaikat voidaan myös osoittaa normaaleina omarantaisina loma-asuntotontteina (Kuva 1).



Kuva 1. 1994 ranta-asemakaavan loma-asuntotontit (RA) ja rantasaunan rakennusala (s). Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena oleva loma-asuntotonttien siirtoalue on rajattu vihreällä viivalla.

Rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteet

Tila 562-472-1-112 Erkkilä kuuluu rantasuunnittelun emätilaan Erkkilä 443-427-1-8(X). Rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan ranta-asemakaavoihin perustuvaa rakennusoikeutta ei ole rantaosayleiskaavaa laadittaessa katsottu koko emätilan hyödyntämäksi rakennusoikeudeksi. Rantaosayleiskaava on siten laadittu emätilojen ranta-asemakaavoittamattomille osille rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti. Emätilojen ranta-asemakaavoitetuille osille ei ole laadittu rantaosayleiskaavan selvityksiä ja ranta-asemakaavoissa osoitettua rakennusoikeutta ei ole laskettu emätilan hyödyntämäksi rakennusoikeudeksi. Myös Erkkilän emätilan aluetta on käsitelty tällä tavoin rantaosayleiskaavassa. Erkkilän emätilan ranta-asemakaavoittamaton osa on käsitelty omana kokonaisuutena ja emätilan ranta-asemakaavoittamattomalle osalle on laadittu rantaosayleiskaava. Erkkilän emätilan ranta-

asemakaavoitettu osa on esitetty rantaosayleiskaavassa ainoastaan informatiivisesti voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti.

Rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan rantaosayleiskaavan alueella sijaitseva loma- tai asuinrakennuspaikka tai maatilan talouskeskuksen alue lasketaan pääsääntöisesti yhtenä (1) rakennusyksikkönä riippumatta rakennuspaikan rantaetäisyydestä.

Vanhoihin ranta-asemakaavoihin perustuvat rakennuspaikat vertautuvat oleviin rakennuspaikkoihin. Rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan Erkkilän tilan 562-472-1-112 vanhan ranta-asemakaavan mukaiset takamaaston loma-asuntotontit lasketaan kukin mitoituksellisesti yhdeksi rakennuspaikaksi. Sijainniltaan vastaavat takamaaston toteutuneet rakennuspaikat on voitu rajata rantaosayleiskaavassa omarantaisiksi rakennuspaikoiksi. Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena oleva takamaaston loma-asuntotonttien ja saunan rakennusalan siirto ja muuttaminen omarantaisiksi loma-asuntotonteiksi ei siten vaikuta rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaiseen rantarakentamisen laskennalliseen mitoitukseen vanhaan kaavaratkaisuun verrattuna. Lisäksi tulee huomioida, että vanhassa ranta-asemakaavassa on osoitettu loma-asuntotonttien käyttöön lähelle rantaa kerrosalaltaan 50 k-m^2 suuruisen saunan rakennusala. 50 k-m^2 rantasauna on merkittävästi suurempi kuin rantaosayleiskaavan sallima enintään 25 k-m^2:n sauna.

Erkkilän emätilan ranta-asemakaavoitetulla rannanosalla on todellista rantaviivaa n. 0,57 km ja rantaosayleiskaavan suunnitteluperusteen mukaisesti muunnettua mitoitusrantaviivaa n. 0,50 km. Erkkilän emätilan ranta-asemakaavoitetun rannanosan rakennusoikeus on rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaisella mitoitusluvulla 7 rp /muunnettu ranta-km 3,5 = 4 rakennuspaikkaa. Erkkilän emätilan ranta-asemakaavoitetulla rannanosalla on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kaksi rakentunutta loma-asuntotonttia ja kaksi vielä toteutumatonta takamaaston loma-asuntotonttia (+ rantasaunan rakennusala). Erkkilän emätilan ranta-asemakaavoitetun rannanosan käytetty rakennusoikeus on laskennallisesti yhteensä neljä rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena oleva kahden omarantaisen loma-asuntotontin osoittaminen vastaa rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaista Erkkilän emätilan ranta-asemakaavoitetun rannanosan nykyistä mitoitusta.

Ranta-asemakaavamuutoksen perustelut

- Loma-asuntotonttien siirtoalue tukeutuu vanhaa kaavaa paremmin ranta-alueen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen (tiestö, oleva rantarakentaminen).
- Loma-asuntotonttien toteuttaminen esitetyllä metsäisellä rannanosalla ei supista hyvää peltoaluetta eikä vaikeuta maatalouselinkeinon harjoittamista.
- Kaavamuutos turvaa avoimen peltoalueen rantamaiseman säilymisen ja ohjaa vanhan kaavan rakentamisen (rantasauna) pois alavalta peltorannalta.
- Kaavamuutos ohjaa rakentamisen luontoarvojen puolesta rakentamiseen paremmin sopivalle rannanosalle. Vanhan kaavan rakentamiseen osoitettu rannanosa on kaavamuutosta varten laaditun luontoselvityksen perusteella viitasammakon lisääntymisaluetta. Esitetyllä loma-asuntotonttien siirtoalueella ei ole kaavamuutoksessa huomioitavia luontoarvoja.
- Kaavamuutos ei vähennä yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan määrää Erkkilän tilalla. Laajemmin tarkasteltuna yhteisen rakentamisesta vapaan rannan määrä lisääntyy.