



Laakasalon leirintäalueen ranta-asemakaavan muutos **Lopen kunta**

Ranta-asemakaavan selostus
1.8.2022

MATTI LIUKKONEN, KAAVAN LAATIJA

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan nimi ja tarkoitus	5
-------------------------------------	---

2. TIIVISTELMÄ

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Laakasalon ranta-asemakaava-alueet	7
3.2. Suunnittelutilanne	8
3.2.1. Maakuntakaava ja yleiskaava	8
3.2.2. Alueen asemakaavat 1991-2022	8
3.2.3. Selvitykset	9
3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista	10
3.4. Lähiympäristön virkistysmahdollisuudet	12
3.5. Yhteiskäyttöiset alueet ja niiden tarve	12

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.2.1. Vireilletulo	14
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4. Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1. Vaihtoehto 0	17
4.5.2. Vaihtoehto 1 – Ranta-asemakaavaehdotus	18
4.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	21
4.6. Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja määräyksiin	21

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Ranta-asemakaavan rakenne	22
5.1.1. Kaavan väljyys ja joustavuus	22
5.1.2. Käyttötarkoitukset	23
5.1.3. Tasapuolisuus	23
5.1.4. Yhteiskäytön tarve	24
5.1.5. Mitoitus	24
5.1.6. Palvelut	24

5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3.	Aluevaraukset	25
5.3.1.	Korttelialueet	25
5.3.2.	Virkistysalueiden ja ranta-alueiden käyttö	27
5.3.3.	Tiealueiden muutokset	29
5.3.4.	Energiahuollon alue	29
5.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	30
5.4.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	30
5.5.	Nimistö	31
6.	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1.	Toteutusta ohjaavat toimenpiteet.....	31
6.1.1.	Kokonaissuunnitelma	32
6.2.	Toteuttamisen ajoitus	32
6.3.	Muut toimenpiteet.....	32

LIITTEET

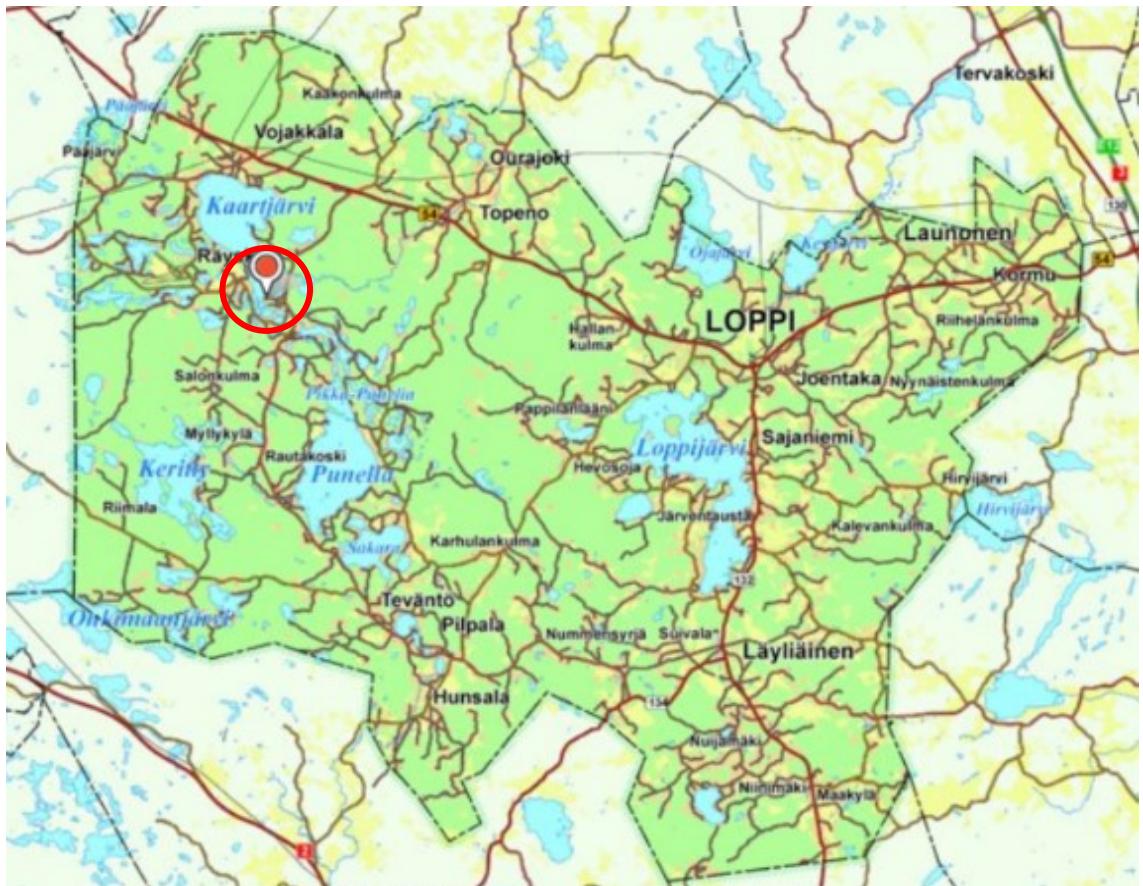
- LIITE 1. LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 2022_08_01
 - LIITE 1/1. RANTA-ASEMAKAAVAKARTTA
 - LIITTEET1/ 2–5. RANTA-ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
- LIITE 2, HAVAINNEKUVA
- LIITE 3. KAAVA-ALUEEN NYKYISET RANTA-ASEMAKAAVAT
 - LIITE 3/1. LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVA 1991
 - LIITE 3/2 KAARTJÄRVEN LAAKASALO RANTA-ASEMAKAAVA 2008
 - LIITE 3/3 LAAKASALONTIE RANTA-ASEMAKAAVA 2010
 - LIITE 3/4 LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2011
- LIITE 4. KAAVA-ALUEEN AJANTASAKAAVA
- LIITE 5. KAAVAN VAIKUTUSALUEEN AJANTASAKAAVAKARTAT
- LIITE 6. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
- LIITE 7. TIE- JA YHTEISKÄYTTÖRASITETOIMITUSTEN KARTAT
- LIITE 8. SEURANTALOMAKE

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Ranta-asemakaavan muutosalue käsittää Lopen kunnan Laakasalon niemellä Kaartjärven ranta-alueen kiinteistöt 433-411-1-1583 sekä 433-411-1-1534 tie-, virkistys- ja ranta-alueineen. Kiinteistön pinta-ala on noin 6,7 ha.

Tässä selostuksessa jatkossa kiinteistötunnuksista käytetään myös viimeistä numerosarjaa selvyden vuoksi, koska alkuosa on sama esimerkiksi 433-411-1-1583 on 1583 jne.

Laakasalon niemellä tarkoitetaan kohdassa 1.1. ”Kaava-alueen sijainti” esitettyä ranta-asemakaavan vaikutusaluetta. Se käsittää kaava-alueen ulkopuolella, naapurina olevat kaava-alueet ja kaavoittamattomat kiinteistöt.



Kuva. Rantakaava-alueen sijainti.



Kuva. Laakasalon leirintäalueen rantakaava. Kaava-alue ympäröity punaisella. Kuva. Ranta-asemakaavan Kuva.



Laakasalon leirintäalueen rantakaavan vaikutusalue, Laakasalon niemi.

1.1. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Laakasalon leirintäalueen ranta-asemakaavan muutos. Kaavan tarkoituksena on

- selkeyttää kaava-alueella voimassa olevat ranta-asemakaavat määräyksineen yhdistämällä ne yhdeksi kaava-alueeksi
- selkeyttää kaava-alueen käyttöä ja käyttöoikeuksia niin, että kaava-alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia matkailu-, leirintä- ja lomaa-sumispalveluja voidaan kehittää pitkällä tähtäimellä ja kestäväällä pohjalla.
- päivittää kaavamääräykset vastaamaan tämän päivän vaatimuksia ja tulevia tarpeita.

2. TIIVISTELMÄ

Laakasalon leirintäalueen ranta-asemakaavan muutos käynnistettiin Camping Laakasalon toiminnan kehittämiseksi ja turvaamiseksi vastaamaan tämän elinkeinotoiminnan ajankohtaisia vaatimuksia. Alueella on voimassa neljä vuosina 1991-2011 laadittua ranta-asemakaavaa ja yhtenäinen maanomistus vuoteen 2016. Yli 30 vuotta vanhat kaavat ja yhteiskäyttöalueet, jotka muodostettiin alun perin matkailupalvelujen asiakkaita varten, ovat aiheuttaneet lukuisia konflikteja maanomistajan vaihdoksen 2016 jälkeen. Kaava-aineistosta selviää, että tasapuolista kohtelua osallisten kesken ei voi yksimielisesti määritellä.

Matkailutoiminnan käytyä kannattamattomaksi silloiset omistajat teettivät kaava-alueella ja sitä ympäröivillä kiinteistöillä ranta-asemakaavan muutokset vuosina 2008-2011. Majoitustarpeet alueella oli tarkoitus jatkossa tyydyttää uusia mökkejä ja lomaosaketyyppisiä tiloja rakentamalla. Noin 3800 m² yhteiskäyttöön osoitettuja VV- ja VL-alueita muutettiin RA-eli loma-asuntorakennusten korttelialueeksi tarkoituksena myydä muodostuneet tontit. Niitä korvaavat yhteiskäyttöiset virkistysalueet lisättiin kaava-alueen eli nykyisen kiinteistön 1583 alueen keskelle rasiitteeksi pienentämällä RA-aluetta ja rakennusoikeutta. Kaupan yhteydessä 2016 kaava-alueen nykyiselle omistajalle siirtyi noin 1,5 ha - eli puolet uuden kaavan RM-1 korttelialueen pinta-alasta - vanhoja yhteiskäyttöärasitteita. Myös myymälä- ja RM-alueet eli matkailupalvelut kokonaisuudessaan siirtyivät kaupan mukana kaava-alueelle. Samalla yhteiskäyttöalueiden tarve siirtyi kaavamuuutoksilla kaava-alueelle. Kiinteistö 1583 ja 1534 ovat enää ainoita, jotka tarvitsevat yhteiskäyttöisiä sisämaan virkistysalueita matkailupalveluja varten.

Uusi kaava jatkaa ranta-alueiden yhteiskäyttöä, mutta eriyttynä ja mitoitettuna tarpeen, käyttötarkoituksen ja käyttäjämäärien mukaan tasapuolisesti.

Kaava-alueen ulkopuolisten korttelialueiden laajat yhteiskäyttöoikeudet kaava-alueen keskellä haittaavat merkittävästi kaavan mukaista maankäyttöä, ja ovat yllä olevan perusteella käyneet edun saajille kaavamuuutosten myötä tarpeettomiksi. Ne voidaan kuitenkin korvata kaava-alueen VL-2-alueilla ja vaikutusalueen VL-metsämailla, joita on yhteensä noin 14 ha, jokamiehen oikeuteen perustuen.

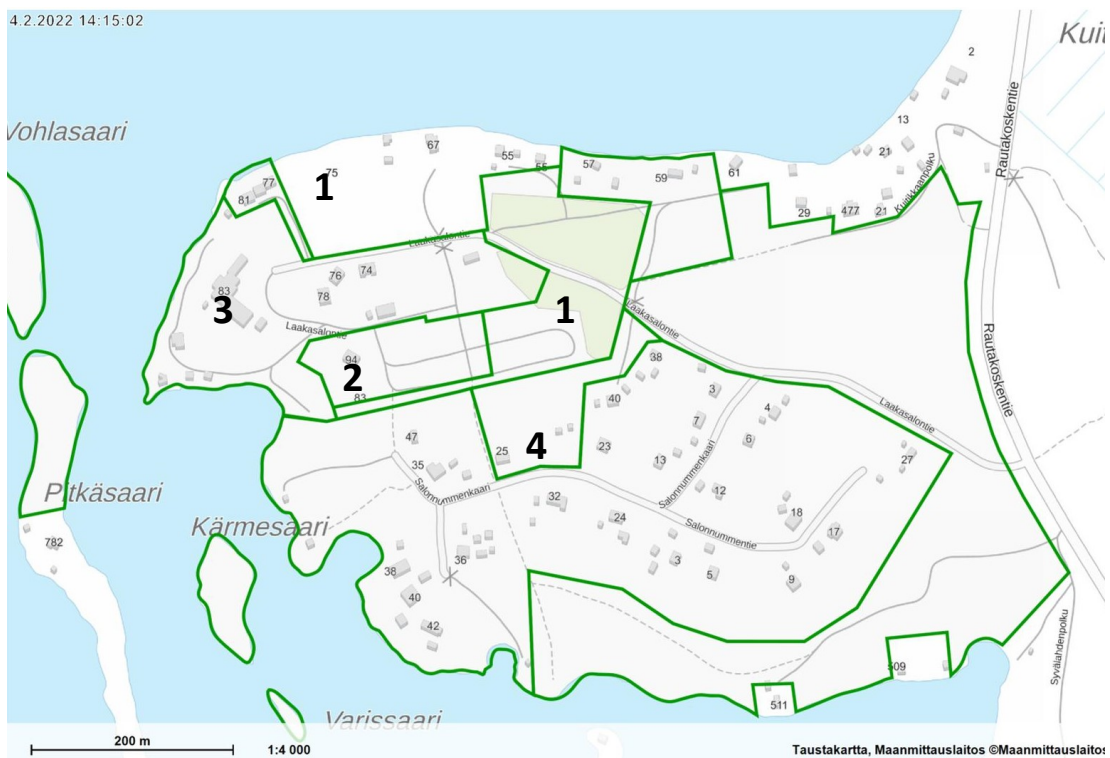
RM-1-alueelta yhteiskäyttöiset VL-alueet on poistettu kaavasta ja korvattu vaatimuksella 10% viheralueesta RM-1-korttelialueella, jonka käyttöoikeudet on osoitettu myös kaava-alueen RA-1/7-korttelialueelle. Sillä turvataan kaava-alueelle puutarhakylän viihtyisä ympäristö ja miljö.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Laakasalon ranta-asemakaava-alueet

Kaava-alueella on voimassa neljä asemakaavaa:

1. Kaartjärven eteläranta ranta-asemakaava 1991
2. Kaartjärven Laakasalo ranta-asemakaava 2008
3. Laakasalo ranta-asemakaava 2010
4. Kaartjärvi Laakasalo ranta-asemakaavan muutos 2011



Laakasalon ranta-asemakaava-alueet.

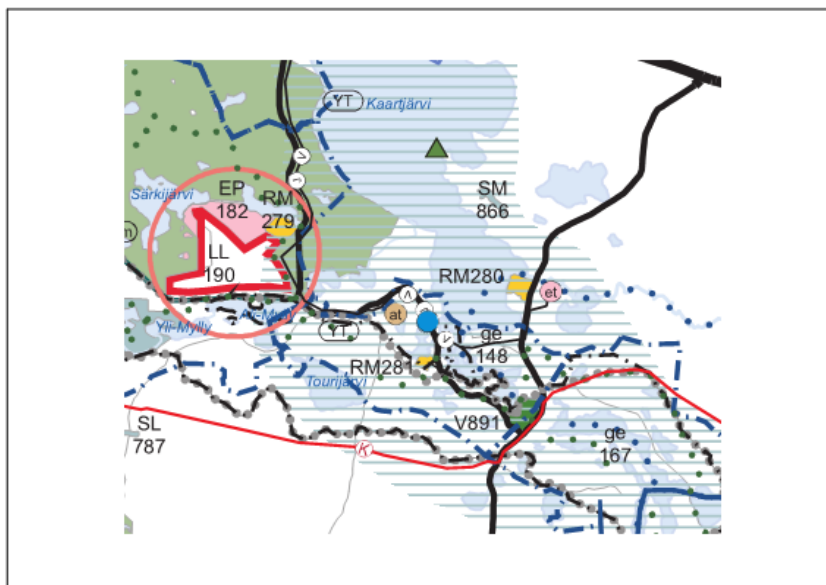
Kaava-alueen eteläpuolella olevalla vaikutusalueella (Salonkylä-Salonummi-ranta-asemakaava-alue) on yhteensä 22 sisämaan loma-asuntojen rakennuspaikkaa käyttötarkoituksenaan RA, joilla on yhteiskäyttöistä rantaviivaa yhteensä noin 130 metriä. Kyseisellä kaava-alueella on lisäksi noin 420 metriä rantaa muilla VL-ranta-alueilla, jotka ovat jokamiehen oikeudella kaikkien alueella kävijöiden käytettävissä.

Omarantaisia rakennuspaikkoja on leirintäalueen rantakaavan vaikutusalueella kaavoitetuilla rantatonteilla 10 kpl. Näiden rantaviivan pituus on yhteensä noin 790 metriä.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaava ja yleiskaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alueen käyttötarkoitusta ei ole enää erikseen määritely. Laakasalon alueen ensimmäinen ranta-asemakaava hyväksyttiin jo seutukaavan aikana vuonna 1991. Alue määriteltiin seutukaavassa matkailupalvelujen alueeksi. Seuraavat ranta-asemakaavat laadittiin vuosina 2008-2011, silloisen maakuntakaavan matkailupalvelujen aluemääräyksen mukaisesti.



Kuva. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Kuulutus on julkaistu 21.10 2021. Nykyinen maakuntakaava kumosi vuonna 2006 voimaan tulleen maakuntakaavan. Alueella ei ole yleiskaavaa. Kaava-alue kuuluu *Punelian-Kaartjärven* maakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisema-alueeseen. Alueella oleva maakuntakaavamerkintä ge 148 tarkoittaa Kaartjärven saarten harjumuodostelmia. Kaava-alueella ei ole säilyttämisen arvoisia rakennuksia tai rakennelmia.

3.2.2. Alueen asemakaavat 1991-2022

Kaava-alueen ranta-asemakaavat on luetteloitu kohdassa 3. *Lähtökohdat*. Kaava-alueella on voimassa eri aikoina hyväksytyjä ja vahvistettuja ranta-asemakaavoja yli 30 vuoden ajalta yhteensä 4 kappaletta.

Laakasalon leirintäalueen ranta-asemakaavan muutoksen alueella kiinteistöillä 1583 ja 1534 on tällä hetkellä noin 3100 kerrosneliötä rakennusoikeutta, josta loma-asunnoille RA eriteltynä 960 kem2 ja matkailu- ja majoitustilojen

rakentamiseen noin 2140 kem², josta ravintola- yms. palveluihin 600 kem² sekä yhteiskäyttöoikeus ranta- ja viheralueisiin. RM- eli matkailua palvelevat korttelialueet on tarkoitettu yhdeksi rakennuspaikaksi.

Ranta-asemakaava-alueen ympäristön vaikutusalue käsittää kaava-alueella voimassa olevien 4 kaavan lisäksi kolme erillistä kaava-alueita:

- Kaartjärvi, Leppälampi-Kaartlammi, Turisto ranta-asemakaava ja
- Salonkylä, Salonummi ranta-asemakaava.
- Kaartjärvi-Kuitikkaanlahti-asemakaava, joka on pieni, paria rantatilaa koskeva ns. postimerkkikaava.

Kaikkien Laakasalonniemen vaikutusalueella, kaava-alueen ulkopuolella olevien kaavoitettujen kiinteistöjen pääkäyttötarkoitus on RA- eli loma-asuntorakennusten korttelialue lukuun ottamatta kaava-alueita (RM) ja yhtä kiinteistön 1588 RM-korttelialuetta, jolle on rakennettu 3 loma-asuntorakennusta.

Kaikissa Laakasalonniemen ranta-asemakaavoissa on sisämaan tonteille järjestetty ranta-alueen yhteiskäyttöoikeus. Yhteiskäyttöalueen laajuus on eteläpuolisen Salonkylä-Salonummi-ranta-asemakaava-alueen 21 rakennuspaikalla noin 5700 m² eli noin 270 m²/rakennuspaikka.

Kiinteistö 1590 on Laakasalonniemen eli vaikutusalueen ainoa omarantainen RA-korttelialue, jolla on yhteiskäyttöisiä virkistysalueoikeuksia kiinteistön ulkopuolella. Kiinteistö 1590 on pinta-alaltaan noin 2000 m² ja käsittää korttelialueella RA noin 200 kem²:n rivitalon, jossa 3 loma-asuntoa. Kiinteistön 1590 yhteiskäyttöalueet (VL/yk ja VU/yk) ovat kaava-alueen kiinteistöllä 1583 ja pinta-alaltaan yhteensä noin 1,29 ha eli noin 1/5 kaava-alueen pinta-alasta. Näillä alueilla on tehty yhteiskäytöstä rasitetoimitus voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan 9/2021 uuden kaavaehdotuksen ollessa vireillä. Valitukset hylättiin, ja rasitetoimitus astui voimaan 15.6.2022 voimassa olevan rantakaavan mukaisena.

3.2.3. Selvitykset

Annetuissa lausunnoissa tai muistutuksissa ei ilmennyt tarvetta erillisiin selvityksiin lukuun ottamatta yhteiskäyttöön ja kaavahistoriaan liittyviä selvitystarpeita. Ranta-asemakaavassa määrättyssä *kokonaissuunnitelmassa* tullaan täydentämään infraan, korttelin sisäisiin teihin, sähköihin ja rantalehdon hoitoon ja rakennusten sijaintiin yms. liittyvät selvitykset. Kokonaissuunnitelma tulee olemaan alustava hankesuunnitelma, joka täydentää ranta-asemakaavaa, muttei vaikuta kaavan määrittelemää sisältöä.

Maisema-alueiden inventointi on tehty raportissa Hämeen liitto: *”Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016 -selvitys.”*

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäännösrekisterin (kyppi.fi) mukaan kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Rekisterit päivittyvät jatkuvasti. (Tieto Hämeenlinnan kaupunginmuseon lausunnossa 12.10.2021).

Pohjavesialueet

Koko alue on vedenhankintaa varten tärkeä 1-luokan pohjavesialue. Suojelusuunnitelma on valmis. Vesiensuojelualueen yksilöivä tunnus on VHA3 (Syke 2018). Lähin vedenottamo on Räyskälän vedenottamo. Alueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto. Pohjavesien suojelusuunnitelma on valmis. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon pohjavesialueille annetut valtakunnalliset määräykset.

Pohjavesialueille ei saa rakentaa rakennuksia tai rakenteita, jotka heikentävät pohjaveden laatua.

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kiinteistö 1583. Camping Laakasalo osti vuonna 2016 kaava-alueen matkailu- ja majoituspalveluita varten Laakasalon loma- ja kurssikeskus Oy:ltä. Matkailu- ja majoituspalvelutoiminta jatkuu vain kiinteistöillä 1583 ja 1534.

Alueelle saa sijoittaa enintään 124 asuntovaunupaikkaa. Rakennusoikeutta matkailua palveleviin rakennuksiin on noin 3100 kem². Tulevaa toimintaa varten ei tarvita lisärakennusoikeutta, vaan joustavuutta sijoittaa matkailuautopaikkoja, majoitustiloja, telttapaikkoja sekä sisäisiä puutarhoja, puistikoita, polkuja ja teitä niin, että kokonaisuus on asukkaiden viihtyvyyden ja turvallisuuden kannalta käyttökelpoinen ja elinkeinotoiminnan kannalta kilpailukykyinen, ja antaa mahdollisuuden varautua vaihteittain tulevaisuuden toiminnallisten tarpeiden toteuttamiselle.

Maanomistuksen eriydyttyä vuonna 2016 on esiintynyt useita oikeuteen johtaneita erimielisyyksiä mm. vesihuollosta ja liiketoiminnan kannalta keskeisten alueiden käytöstä. Yhteiskäyttösopimuksia ei ole tehty ennen ranta-asemakaavan vireille tuloa. Vesihuollon rasitteet on esitetty ranta-asemakaavoissa.

Leirintäalueen keskellä olevat yhteiskäyttöiset virkistysalueet ja korttelialueet ovat kaava-alueen nykyistä ja tulevaa käyttöä ajatellen sijainniltaan ja määrältään sattuman varaisia (VU/yk ja VL/yk) ja haittaavat merkittävästi

alueen omistajan mukaan nykyistä ja tulevaa toimintaa. Kaava-alueen entiset omistajat haluavat kuitenkin säilyttää voimassa olevat vanhat kaavat.

Ranta-alue säilyy uimarantana. Kiinteistön 1583 omistuksessa on yhteiskäyttöiseksi kaavoitettua ranta-aluetta noin 350 metriä ja kiinteistöllä 1588 noin 22 metriä.

Laakasalonkuja. Kaava-alueen eteläreunalla on tiealue, joka kaavoitettiin Kaartsalo-Laakasalo ranta-asemakaavan muutoksessa vuonna 2011 tiealueeksi. Vireillä olevassa tietoimituksessa ehdotettu nimi on ”Laakasalonkuja”. Tiealueen tarkoitusta ei vuoden 2011 kaavaselostuksessa perusteltu, eikä sitä myöskään kaavassa nimetty. Pohjavesimerkintä lisättiin tiealueelle kaavakarttaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti, jolloin aluetta voi tulkita näkökulmasta riippuen tiealueeksi ja/tai pohjavesialueeksi. Kiinteistön 433-411-1-1447 osakas haki tiealueelle tietoimitusta voimassa olevan kaavan perusteella. 1.6.2022 pidetyssä tietoimituksen kokouksessa tietoimituksen hakijaa lukuun ottamatta kaikki osalliset vastustivat tietoimitusta ja tiehanketta, jossa päätettiin mm. , että hakijakiinteistö 1447 maksaa enintään 5 metrin levyisen tiealueen kustannukset (lainvoimainen 15.7.2022). Tässä vaiheessa uusi kaavaehdotus oli ollut nähtävillä. *Ks. liite 7.*

Salonkylä-Salonnummi-ranta-asemakaavalla, hyväksytty 9.10.2006, oli jo ratkaistu kiinteistön 1447 yhteys Salonnummenkaarelle. Voimassa olevassa Laakasalonkujaa koskevassa ranta-asemakaavassa vuodelta 2011 on lisäksi kaavamääräys, jolla kielletään kiinteistön jako useammaksi rakennuspaikaksi, joten se jaettiin hallinnonjakosopimuksella kuuteen hallinnonjakoalueeseen, joista yhdellä on ongelmia liittymisessä tieverkkoon.

Kiinteistö 1534 on kaava-alueen keskellä ainoa rakennettu loma-asuntojen rakennuspaikka voimassa olevan kaavan yhdeksästä RA-korttelialueen rakennuspaikasta, ja sen tulisi omistajien vaatimuksesta sellaisena myös säilyä. Kiinteistöllä 1583 ei ole aikomusta rakentaa lisää loma-asuntoja, vaan keskittyä matkailua palvelevien majoitusrakennusten rakentamiseen. Kiinteistön 1534 rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 neliön 2-asuntoisen loma-asuntorakennuksen. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 750 m². Tontti tarvitsee suoja-alueen ja sillä on myös yhteiskäyttöoikeuksia leirintäalueen keskellä.

Korttelialueen 1534 rakennuspaikoille on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa varattu rakentamaton tieyhteys Laakasalontieltä, joka on yhtä lomarakennusta varten kohtuuttoman kallis, tilaa vievä, sitova ja luonnonvaroja tuhlaava investointi. Se on korvattavissa korttelialueen sisäisellä ajorasitteella. Kaava-alueella on voimassa määräaikainen tieoikeus kiinteistöltä 1534 Laakasalontielle uuden ranta-asemakaavan hyväksymiseen asti. *Ks. liite 7.*

Kiinteistöllä 1534 on myös yhteiskäyttöisiä virkistys- ja ranta-alueita, joiden turvaaminen tarpeen mukaan on ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena.

3.4. Lähiympäristön virkistysmahdollisuudet

Laakasalon niemen vaikutusalueella, välittömästi kaava-alueen ulkopuolella (ranta-asemakaava vuodelta 1990), on yhteensä noin 10 hehtaarin VL-lähivirkistysalue ja lisäksi 2,4 ha:n rakentamaton VU-alue aivan kaava-alueen vieressä. Ne ympäröivät niemen rantakaava-alueita, eikä ole osoitettu erityisesti kenenkään käyttöön. Kaava-alueen eteläpuolinen vaikutusalue sisältää myös noin 400 metriä VL-alueeksi kaavoitettua rantaa.

3.5. Yhteiskäyttöiset alueet ja niiden tarve

Yhteiskäyttöalueita on Laakasalon alueen nykyisissä ranta-asemakaavoissa kahta lajia: sisämaassa olevat VL/yk-alueet ja rannan VL/yk- ja VV/yk-alueet.

Kiinteistön 1583 kaikki virkistysalueet ovat yhteiskäyttöalueita, noin 3,6 hehtaaria eli yli puolet kiinteistön/kaava-alueen pinta-alasta. Oikeutettuja ovat kiinteistöjen 1534, 1588 ja 1590 omistajat. Toisaalta kaava-alueen kiinteistöillä on yhteiskäyttöoikeuksia kiinteistöllä 1588 noin 0,2 ha. Kaava-alueen maanomistaja pitää yhteiskäyttöalueiden määrää ja sijaintia kohtuuttomana oman toimintansa kannalta.

Kiinteistölle 1583 perustettiin maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:n mukainen oikeus yhteiskäyttöalueisiin voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti 22.9.2021. Toimituskartta on *liitteessä 7*. Maa- ja metsätalouden päätös jäi voimaan valituksen jälkeen (lainvoimainen 15.8.2022). Ratkaisu perustui ainoastaan voimassa olevaan vanhaan kaavaan, kun uusi rantakaavaehdotus oli ollut nähtävillä.

Vuosina 2008-2011 silloiset omistajat teettivät matkailutoiminnan käytyä kannattamattomaksi kaava-alueella ja sitä ympäröivillä kiinteistöillä ranta-asemakaavan muutokset. Majoitustarpeet alueella oli tarkoitus jatkossa tyydyttää uusia mökkejä ja lomaosaketyyppisiä tiloja rakentamalla. Samassa yhteydessä noin 3800 m² eli noin kolmannes nykyisen kiinteistön 1588 yhteiskäyttöisistä VV- ja VL-alueista muutettiin RA- eli loma-asuntorakennusten korttelialueeksi. Niitä korvaavat yhteiskäyttöiset virkistysalueet lisättiin kaava-alueen eli nykyisen kiinteistön 1583 alueen keskelle rasitteeksi, ja myytiin vuonna 2016 nykyiselle omistajalle vanhoilla yhteiskäyttöoikeuksilla. Myös matkailupalvelut - mm. myymälän ja matkailukeskuksen rakennusalat - siirtyivät kaupan mukana 1588:lta kiinteistön 1583 alueelle. Kiinteistöt 1583 ja 1534 ovat enää ainoita, jotka tarvitsevat yhteiskäyttöisiä sisämaan virkistysalueita omaa palvelutuotantoaan tai muuta yhteisten asioiden hoitamista varten.

3.5.1. Ranta-alueiden yhteiskäyttö.

Yhteiskäytön tarpeeseen vaikuttaa eniten ranta-alueen käyttäjämäärä ja korttelialueiden käyttötarkoitus. Käyttäjien laskennallisen enimmäismäärän voi laskea suuruusluokalleen kaavalla 2 henkilöä/matkailuautopaikkamäärä, eli enintään 124×2 , noin 240 henkilöä, lisäksi muut vierailijat, telttailijat ja henkilökunta, joiden määrää ei tässä oteta lukuun. Kiinteistön 1588 loma-asuntojen käyttäjämäärä voidaan laskea rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta noin $40 \text{ km}^2/\text{henkilö}$ tai $4 \text{ henkilöä}/\text{rakennuspaikka}$, eli noin 53 henkilöä. Kun VV- ja VL-ranta-alueiden rantaviivasta lasketaan kiinteistön 1588 vähimmäisosuus, saadaan vähintään noin **75** metriä.

Salonkylä-Salonnummi-ranta-asemakaava-alueen 21 lomarakennuspaikkaa varten on kaavaan varattu yhteiskäyttöinen ranta-alue, jonka rantaviivan pituus on noin 130 metriä ja pinta-ala noin 0,6 ha, eli noin 6 metriä/270 $\text{m}^2/\text{rakennuspaikka}$, mikä suhteessa vastaa melko täsmälleen yllä olevaa laskelmaa kaava-alueella. Rantaviivan pituus/laskennallinen henkilömäärä on vaikutusalueella noin 1,25 metriä/henkilö yhteiskäyttöistä ranta-aluetta.

3.5.2. Virkistysalueiden VL/yk yhteiskäyttö sisämaassa

Rantatontilla 1590 on kolmen asunnon rivitalo. Se on ainoa, jolla on vuodesta 1991 ollut yhteiskäyttöoikeus kiinteistön 1583 keskellä olevaan VL-alueeseen ja Laakasalon tien koillispuolella olevaan kiinteistön 1583 omistamaan VU-alueeseen.

Naapurikiinteistön 1590 omistaja on tehnyt kunnalle ilmoituksen yhteiskäyttöisen virkistysalueen käyttämisestä kaavan vastaisesti matkailuautopaikkoina, ja vaatinut paikkojen poistamista/siirtämistä. Leirintäalueen ranta-asemakaavan muutoksen tultua vireille kiinteistön 1590 omistajat hakivat rasitetoimitusta voimassa olevan kaavan mukaisen yhteiskäyttöoikeuden toteuttamiseksi. Toimitus toteutettiin syyskuussa 2021, ja sitä koskeva valitus on vireillä Hämeenlinnan käräjäoikeudessa.

/MRL 75§/" Muiden kuin kulkuyhteyksiä varten osoitettujen yhteiskäyttöalueiden toteuttamisella ja ylläpidolla tarkoitetaan alueiden käyttöä varten tarvittavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakentamista, kunnossapitoa ja käyttöä sekä tästä aiheutuvien kustannusten kattamista."

Kiinteistöt 1590 ja 1588 eivät tarvitse enää kaava-alueen VL-alueiden yhteiskäyttöalueita mihinkään MRL:n 75 §:ssa mainittuun tarkoitukseen.

Kaava-alueen keskellä olevat virkistysalueet sopivat erittäin huonosti virkistykseen ja ulkopuoliseen käyttöön sekä ympäristön että käyttömahdollisuuksien puolesta. Laakasalonniemellä on kaava-alueen ulkopuolella, sen välittömässä yhteydessä noin 13 hehtaaria VL- ja VU-alueita,

jotka ovat käytettävissä jokamiehen oikeuden periaatteiden mukaisesti häiriöttömään ulkoiluun ja virkistykseen myös kiinteistöjen 1590 ja 1588 korttelialueille. Kaava-alueen VL-2 alueet ovat samalla periaatteella lähiympäristön käytettävissä. Kiinteistöllä 1590 on osaomistajana käytettävissään myös kiinteistön 1588 yhteiskäyttöinen ranta-alue. Yhteiskäyttöoikeus voidaan purkaa, jos sille ei ole tarvetta.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaava on käytännössä vanhentunut 30 vuoden aikana tapahtuneiden muutosten myötä. Yhteiskäytön tarve on myös muuttunut, mikä on johtanut kaavamuutoksen tarpeeseen. Laakasalon leirintäalueen ranta-asemakaavan muutoksella voidaan turvata alueen toimintojen keskeisimmän osan, matkailupalvelujen toiminta kestävällä pohjalla. Se on ainoa kiinteistö, joka on ranta-asemakaavan vaikutusalueella elinkeinotoimintaa varten, on toimintakunnossa, ja voi muodostaa paikallisen kylämäisen asutuksen aktiivisen keskuksen palveluineen.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1. Vireilletulo

Kaava-alueen maanomistaja on ilmoittanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta omistamallaan maa-alueella. Kaavamuutos tuli vireille kunnanhallituksen päätöksellä 25.2.3021. Kaavan laatijaksi hyväksyttiin Arkkitehti Matti Liukkonen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan. Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Yksityiset osalliset

- kaava-alueen ja vaikutusalueen maanomistajat (lähinaapurit)
- muut lähialueiden maanomistajat ja asukkaat, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62 §).
-

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisosallisia ovat:

- Lopen kunta
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- tekninen lautakunta
- Hämeen Liitto
- ELY-keskus, Häme
- Alueellinen vastuumuseo/Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Riihimäen seudun terveystieteiskeskuskuntayhtymä
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selkeyttää kaava-alueella voimassa olevat asemakaavat määräyksineen niin, että kaava-alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia matkailu-, leirintä- ja loma-asumispalveluja voidaan kehittää pitkällä tähtäimellä ja kestäväällä pohjalla.

Asemakaava pyritään tarkistamaan niin, että se ei aiheuta muutoksia muihin Laakasalon ranta-alueen asemakaavoihin tai kiinteistöihin, ellei siihen ilmaannu erityisiä syitä työn kuluessa.

Alueella ei ole yleiskaavaa. Kaavan vaikutuksia arvioidaan myös maakuntakaavan ja valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) perusteella.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- Asemakaavoituksen keinoilla tulee turvata matkailupalveluihin liittyvä elinkeinotoiminta alueella
- Yhteiskäyttöalueiden määrä ja käyttö tulee tasapainottaa todellisen tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan.
- Kaava-alueen käyttötarkoituksia tulee selkeyttää
- Kaavamääräykset tulee päivittää vastaamaan tämän päivän vaatimuksia ja tulevia tarpeita.
- Maankäytön joustavuutta tulee lisätä mm. sijainniltaan ohjeellisilla korttelialueen sisäisillä kaavamääräyksillä.

- Ekologiselle ympäristön huomioimiselle ja energiaa säästävälle toiminnalle ja tuotannolle luodaan valmiuksia.
- Tarpeettomat katualueet ja rasitteet poistetaan.
- Kaava-alueella on voimassa eri aikoina hyväksytyjä ja vahvistettuja ranta-asemakaavoja noin 30 vuoden ajalta yhteensä 4 kappaletta. Kaavamuuos selkeyttää tilannetta.
- Ranta-asemakaavan rakennusoikeus ja pääkäyttötarkoitus pysyy samana eli RM-matkailupalvelujen alueena. Se ei muuta merkittävästi vaikutuksia alueen ihmisille, ympäristölle tai palveluille
- Kiinteistölle 1534 tulee saada ajoyhteys, ja riittävä suoja-alue.
- Kaavamuuoksella kiinteistön 1-1534 rakennusoikeutta pyritään nostamaan lähialueen muiden loma-asuntorakennuspaikkojen tasolle.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Maanomistusolojen ja toimintojen muutos heijastuu ranta-asemakaavan muutoksen tarpeeseen mm. seuraavasti:

- maanomistajien tasapuolinen kohtelu yhteiskäyttöoikeuksien määrittelyssä tulee perustua alueen todelliseen tarpeeseen käyttötarkoitukseen ja käyttäjämääriin sekä myös kaava-alueen ulkopuolella oleviin korvaaviin mahdollisuuksiin ja kaavahistoriaan.
- Viheralueiden määrään ja laatuun tulee myös kiinnittää huomiota.
- Ranta-asemakaavalla pyritään tukemaan kaava-alueen RM-toimintaa majoitus- ja matkailurakennusten rakentamisella puutarhamaiseen viherympäristöön ja viihtyvyyden lisäämiseen.
- matkailuvaunupaikkoja tulee vähentää vastaavasti, kun majoitusrakennuksia lisätään. Toisensa kokonaan poissulkeva käyttö alueella ei ole mahdollista, koska rakentaminen tapahtuu vähitellen.

Osallisten tavoitteita

- Kiinteistöjen 1534 ja 1583 tavoitteena on edellisten lisäksi
- Korttelin sisäisen tiestön tulee olla kestävä ja tarkoituksenmukainen
- Keskitetty pysäköinti ja alueen jätehuolto tapahtuu pääasiassa Laakasalontien varressa.
- Pienimittakaavainen ja viihtyisä ympäristö asiakkaille.
- Rajoitettu oma energian tuotanto
- Kiinteistölle 1534 riittävä suoja-alue, joka vastaa aikaisemman yhteiskäyttöalueen pinta-alaa.
- Telttailu tulee sallia
- Nykyinen kaava säilytettävä
- Tie (ns. Laakasalonkuja) tulee toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kiinteistöllä 1447, 1448 ja 1583 ei ole muuten liityntäyhteyttä Laakasalontiehen.

- Voimassa oleva kaava yhteiskäyttöalueineen tulee säilyttää nykyisellään.
- Telttailu tulee kieltää
- Yhteiskäyttöalueet tulee säilyttää.

Muiden loma-asukkaiden tavoitteita:

- Häiritsevä golf-toiminta tulee lopettaa
- Laakasalon leirintäalueen toiminta ei saa lisätä häiriöitä alueella.
- Riittävä viheralue ranta-asukkaiden ja kiinteistön 1534 suojaksi
- Tietoimitus kiinteistölle 1447 tulee peruuttaa, ja alue muuttaa virkistysalueeksi.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

- Yhteiskäyttötilanne on selkeytettävä kestävällä ratkaisulla, jossa mahdolliset korvattavat alueet ovat kaava-alueen ulkopuolella todellisen tarpeen mukaisena.
- Kaava-aluetta kehitetään edelleen erityisesti matkailupalveluja varten (RM)ja majoitusrakennusten korttelialueena, joita varten tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet kaava-alueen sisällä.
- Ranta-asemakaavassa tulee säilyttää kohtuullinen rannankäyttöoikeus niille sisämaan rakennuspaikoille, jotka voimassa olevissa rantakaavoissa ovat olleet siihen oikeutettuja, ja ottaen huomioon alueen vanhojen asemakaavojen käyttötarkoitusten muutokset.
- Asemakaavamääräysten tulee sallia rakennusten sijoittelutapa, jolla voidaan joustavasti ottaa huomioon toimintojen näköpiirissä olevat muutostarpeet. Myös telttailu tulee sallia mahdollisimman laajasti.
-

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Vaihtoehto 0

Vaihtoehto, jossa kaavamuutosta ei tehdä.

Luvussa ”3.3. Yhteiskäyttöalueiden tarve” on selvitetty yhteiskäyttöalueiden tarvetta asemakaavoihin vuosina 2008-2011 tehtyjen muutosten perusteella.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden yhtenä keskeisenä osana on ilmaston huomioon ottaminen ja energian säästö yhdyskuntarakenteessa. Nykyinen ranta-asemakaava ei anna mahdollisuuksia kehittää liiketoimintaa, eikä energias strategiaa kaava-alueella, mikä olisi merkittävää ottaen huomioon tulevaisuuden vaatimukset ja myös alueen sijainnin kuntakeskukseen nähden.

0. vaihtoehdon laajimpana vaikutuksena on riski Laakasalonniemen tärkeimmän elinkeinotoiminnan tyrehtymisestä, mikä lisäisi myös koko alueen

energian kulutusta ja liikkumista. Loma-asukkaatkin tarvitsevat palveluita, joita elinvoimaisen elinkeinotoiminnan avulla voitaisiin parantaa.

0- vaihtoehto kasvattaa yhteiskäyttöasitteita kiinteistölle 1583 tarpeettomasti ja epätasapainoisesti ja vaikeuttaa kohtuuttomasti maanomistajan oikeutta oman maa-alueensa käyttöön, varsinkin kun virkistysalueiksi käyttökelpoisia alueita löytyisi lähimaastosta kaava-alueen ulkopuolelta.

0- vaihtoehto lukitsisi 30 vuotta sitten vallinneen vanhentuneeksi osoittautuneen tilanteen seuraaviksi vuosikymmeniksi ja ehkä myös pysäyttäisi kehityksen koko alueella. Kylä tarvitsee keskuksen, ja aktiivisen, yhteisöllisen toimijan, jota Camping Laakasalo edustaa, samaan tapaan kuin loma- ja kurssikeskuskin aikoinaan oli.

On myös yhdyskuntarakenteellisesti kyseenalaista, voisiko tuleva loma-asukasmäärä ilman matkailupalveluja yllä pitää alueella edes yhtä kauppaa tai kioskia, jos alueen ainoa aktiivinen yhteiskehittäjä lopettaa toimintansa. 0- vaihtoehto lisäisi siten myös liikenteen tarvetta ja luonnonvarojen käyttöä palvelujen saavuttamiseksi.

Nykyinen kaava ei ota mitenkään huomioon rantalehdon monimuotoisuuden säilyttämistä. Luonnon ympäristöä heikentävät jo nyt rantalehdon läpi rakennetut viemäriputket ja -kaivot.

Nykyisen kaavan mukaisia yhteiskäyttösopimuksia ei ole mahdollista tehdä vapaaehtoisesti, mikä kuormittaa toimijoita kohtuuttomasti, ja vie pohjan liiketoiminnan pitkäjänteiseltä kehittämiseltä.

4.5.2. Vaihtoehto 1 – Ranta-asemakaavaehdotus

Sosiaaliset vaikutukset ja yleiset toimintaedellytykset

Yleisenä toimintaedellytyksenä on pitkällä tähtäimellä turvallinen ja kehitys- ja ilmastomyönteinen toimintaympäristö, jonka kaavaehdotus mahdollistaa.

Camping Laakasalolla on edellytykset toimia alueen kehitysveturina, jonka avulla Laakasalolla on paikka yhdyskuntarakenteessa kehittyvänä kyläalueena ja matkailupalvelujen alueena, jonka palvelurakenne ja yhteydet täyttävät maankäytön valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet myös tulevaisuudessa. Muita toimijoita ei ole näköpiirissä, kun aikaisemmat liiketoiminnat on lopetettu ja naapurikiinteistöt on muutettu yksityiseen loma-asutuskäyttöön.

Kaavan yhteiskäyttömääräykset ovat olleet jo pitkään käytännössä vanhentuneita, eikä niille ole luvussa 3. esitetyillä perusteilla enää kiinteistöjä yhdistäviä tai alueen huoltoa varmistavia vaikutuksia. Lähiseudun asukkaiden virkistäytyminen on mahdollista kaava-alueen vaikutusalueen VL-metsissä ja rannoilla sekä VU-alueella kaava-alueen vieressä, mutta ei keskellä

matkailupalvelujen aluetta, jonka käyttö perustuu elinkeinotoiminnan asiakassopimuksiin.

Tähän mennessä saadut kokemukset naapurien välisestä yhteistoiminnasta eivät tue yhteiskäytön jatkamista kaava-alueella. Kaava-alueella ei ole sellaisia maankäyttö- ja rakennuslakiin tai kiinteistönmuodostamislakiin perustuvia toimintoja ja viheralueita, joiden ylläpidossa yhteiskäytöstä olisi hyötyä millekään osapuolelle. Kaavaehdotuksen vaikutuksesta ristiriitatilanteet vähenevät, kun yhteiskäyttöalueet eriytetään eri maanomistajille todellisen tarpeen mukaisesti.

Golf-toiminta VU-alueella lopetetaan, jolloin sen aiheuttamat häiriöt loppuvat. Samalla golf-kentän haitalliset vaikutukset hallitsemattomasta pallon käytöstä poistuvat, ja Laakasalontien pohjoispuolista aluetta voidaan kehittää virkistysalueena ja suojavyöhykkeenä.

Matkailutoiminnan kehittäminen palvelee myös alueen kulttuuri-ilmapiirin kasvualustana, ja uudistaa rakennuskantaa, varsinkin jos paikallinen energian tuotanto toteutuu.

Liikenne ja energia

Energian tuotanto ei aiheuta ympäristöhäiriöitä, ja antaa mahdollisuuden myös istutusten lisäämiseen VU- ja VL-2 alueilla, mikä parantaa ranta-asukkaiden oloja, ja vähentää myös pohjavesialueen maaperään kohdistuvaa ekologista kuormitusta.

Alue toimii yksityisen ajoneuvoliikenteen varassa. Liikenteen määrä ei tule kasvamaan, koska alueen toiminta kaavamuutos ja toiminnat alueella eivät sinänsä aiheuta merkittävää lisärakentamista ja rakennusoikeudet eivät lisäänty. Liikenne lisääntyy sitä mukaa kuin nykyisiä vaikutusalueen ranta-asemakaavoja toteutetaan.

Tuleva rakentaminen toteutuu enimmäkseen pienimittakaavaisena (ks. havainnekuva) 1-2-kerroksisena majoitusrakennuksina. Majoitusasuntojen määrä tulee olemaan noin 1/3 matkailuvaunujen nykyisestä maksimimäärästä. Pysäköinti keskitetään Laakasalontien varteen myymälän yhteyteen, jolloin kiinteistön sisäosia vapautuu viher- puutarha- ja pihakäyttöön. Kaava-alueen ulkopuolisen yhteiskäytön eriyttäminen parantaa mahdollisuuksia huolehtia nykyistä paremmin kaava-alueen ympäristöstä ja teknisestä huollosta osana liiketoiminnan investointeja.

Kun tiealueet muutetaan virkistys- ja korttelialueeksi, lisääntyy myös korttelin sisäisten VL-alueiden määrä vähintään samalle tasolle kuin nykyisessä voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Samalla myös pohjavesien suojelutilanne paranee.

Sähköautojen lisääntyessä autojen ympäristöhäiriöitä ei synny samassa määrin kuin nyt, ja pysäköintialueista on mahdollisuus kehittää puutarhamainen ja puistomainen ympäristö ilman haitallisia päästöjä. Oma energiatuotanto uusiutuvista lähteistä säästää energiaa ja ilmastoa. Energiamuodoksi voi valita esimerkiksi aurinkosähköä ja pohjavesirajoitusten puitteissa maalämpöä puistomaisessa ympäristössä.

Elinkeinotoiminnan perusteet

Matkailu- ja majoitusrakennukset mataloittavat kynnystä palvelujen saamiseksi Laakasalon alueelle. Vaikutusalueella Laakasalon niemellä on noin 60 RA-tonttia sekä kiinteistön 1583 matkailupalvelutoiminta. Kun ranta-asemakaava on toteutettu, sen vaikutusalueen kävelyetäisyydellä oleva asukasmäärä voisi mahdollistaa maaseutukylän palvelutarjonnan kehittymisen ainakin kesäaikaan.

Joustava kaava tarkentavine kokonaissuunnitelmineen mahdollistaa ympäristön ja liiketoiminnan kannalta optimaalisen, oikea-aikaisen suunnittelun tulevaa liiketoimintaa varten.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uuden kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta muutosta alueella jo sallittuun rakentamisoikeuteen, rakentamistapaan tai ympäristösuhteeseen. Kaava-alue on edelleenkin matkailupalvelujen aluetta, jolla on mahdollista rakentaa matkailua palvelevia 1-2-kerroksisia rakennuksia, joiden koko voi vaihdella pienestä puutarhamökistä 600 neliön myymälä-, ravintola- ja yhteistiloihin.

Joustava kaava mahdollistaa rakennussuunnitteluun kuuluvien ympäristöarvojen tarkemman huomioinnin, rakentamisen, tiestön ja puutarhojen sijoittamisen siten, että ne voidaan ottaa mahdollisimman hyvin huomioon. Samalla myös rakennuskanta voidaan sijoittaa tehokkaimmalla, ja luontoa säästävimällä tavalla korttelialueelle.

Kaavan vaatimus kokonaissuunnitelmasta johtaa siihen, että – kaavan joustavuudesta huolimatta - kunnalla on aluetta toteutettaessa mahdollisuus esittää omat ohjeensa rakentamisen sijainnista, sisällöstä ja teknisen huollon järjestämisestä oikea-aikaisesti ennen rakentamista. Kokonaissuunnitelma vastaa kaavoituksen jälkeen tehtäviä yleisiä rakennustapaohjeita.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole maakunnallisia tai muita varsinaisia suojelukohteita, joita kaavassa ei olisi huomioitu. Rantalehdon monimuotoisuus esitetään kaavassa säilytettäväksi. Mahdollisesti tarvittava luonnon inventointi voidaan tehdä

esimerkiksi kokonaissuunnitelman yhteydessä. Alueella voidaan tehdä luonnon monimuotoisuutta lisääviä toimenpiteitä, vähentää ja poistaa vieraslajeja tai kuntatekniikan rakentamisen aiheuttamia häiriöitä rantalehdolle ilman yhteiskäyttösopimuksiakin.

Kaavaehdotus parantaa luonnonympäristön säilymismahdollisuuksia ja myös pohjaveden suojelua.

Rakentaminen tapahtuu kauempana ranta-alueelta, eikä mahdollinen rakentaminen vaikuta maisemaan tai luonnonympäristöön.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Lopen kunnanhallitus hyväksyi ranta-asemakaavan luonnoksen ja selostuksen nähtäville 4.10.2021. Ranta-asemakaava oli nähtävillä 12.11. – 12.12.2021.

Luonnoksista saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu kirjalliset vastineet.

Kunnanhallitus asetti Laakasalon leirintäalueen ranta-asemakaavamuutosehdotuksen (5.4.2022) merkintöineen ja määräyksineen sekä selostuksineen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

4.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Edellä olevan perusteella vaihtoehto 1 täyttää ranta-asemakaavalle asetetut tavoitteet ja vaatimukset. 30 vuoden aikana laaditut kaavat päivitetään sisällöltään vanhentuneina yhdellä ranta-asemakaavalla.

Välttämätön yhteiskäyttöalueiden päivittäminen nykyisen ja tulevan tarpeen mukaisesti on ratkaistu perustellusti. Tasapuolisuuden toteutumisen perusteet on selvitetty luvussa 3.

Vaihtoehto 1. on tulevaisuuteen suuntautunut, koko alueen palveluja ja elämää aktivoiva ja vakauttava kaavaratkaisu, minkä nykyisen kaavan voimassa olo estäisi kokonaan. 0-vaihtoehto estäisi käytännössä elinkeinotoiminnan kehittämisen Laakasalon alueella.

4.6. Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja määräyksiin

Muistutusten perusteella on kaavaehdotukseen tehty seuraavat muutokset

- Kiinteistön 1447 muistutuksen tekijä huomautti, että kiinteistöjen 1583 ja 1447 väliin jää kapea tiealue, josta ei pääse mihinkään. Kaavaehdotuksessa on kyseinen tiealue otettu poikkeuksellisesti mukaan kaava-alueeseen maanomistuksesta huolimatta, ja muutettu istutettavaksi alueeksi, joka kuuluu kiinteistölle. Kiinteistöllä 1447 on

vuoden 2006 ranta-asemakaavassa kaavoitettu suora yhteys Salonummenkaarelle.

- Kiinteistön 1534 korttelialueen tunnus on korjattu RA-1/7.
- Kiinteistön 1534 kaavamääräystä on korjattu muistutuksen tekijän ehdottamaan sanamuotoon. Määräyksen sisältö ei ole muuttunut. Istutusaluetta ko. kiinteistön itäpuolella on laajennettu.
- Pohjavesialuumerkintään ja kaavaselistukseen on täsmennetty pohjaveden suojelua koskeva sanamuoto Ely-keskuksen lausunnon mukaiseksi.
- luo-alueelle on ELY-keskuksen suosituksesta lisätty vaatimus MRL:n 128 § mukaisesta toimenpideluvasta.
- Tiealue on muutettu VL-2-alueeksi, joka on VL-alueiden tapaan kaikkien käytettävissä virkistystä ja oleskelua varten.
- Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen tonttijako, ja suurinta sallittua tonttimäärää koskeva määräys. Loma-asuinrakennusten määrä ja sisältö on sama kuin aikaisemmin.
- Kiinteistön 1534 suoja-alueita ja yhteiskäyttömääräyksiä on tarkistettu kiinteistön omistajan toivomuksesta

Muutokset eivät heikennä, vaan yleensä parantavat tilannetta osallisten kannalta.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Ranta-asemakaavan rakenne

5.1.1. Kaavan väljyys ja joustavuus

Kaava-alueen painopiste säilyy matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena, mitä myös suurin osa kiinteistön 1583 ulkopuolisista muistutuksen tekijöistäkin kannattaa. Rakennuksia rakennettaessa matkailuautopaikkoja vähennetään vastaavasti. Kun rakennetaan vähitellen, on kaavassa varauduttava molempien toimintojen sallimiseen yhtäaikaan. Kaavallisen väljyyden avulla saavutetaan hankesuunnittelussa tarvittava suunnittelujoustavuus. Siihen kuuluu myös mahdollisuus 8 omatonttiseen rakennuspaikkaan.

Tärkeimmät toiminnot, kuten pysäköinti ja RA-1/7-alue, RM-1 -korttelialue, virkistysalueet, ja uimaranta-alue on sijoitettu kaavaan yhtä täsmällisesti kuin voimassa olevassakin kaavassa, pääosin samoille paikoille ja suurelta osin samanlaisin lisämääräyksin.

Havainnekuvassa on ohjeellinen esitys rakennusten ja vapaa-alueiden, pysäköinnin ja yhteis- ja huoltotilojen sijainnista, jotka tarkennetaan kokonaissuunnitelmassa. Kiinteistön 1534 ympärille on tarkoitus jättää laajahko puistomainen, istutettava vyöhyke.

5.1.2. Käyttötarkoitukset

Kaava-alue on tarkoitettu RA-1-korttelialuetta lukuun ottamatta kokonaan matkailu- ja majoituspalveluille, kun aikaisemmin keskelle kaava-aluetta muodostui pieniä loma-asuntorakennuspaikkoja ja yhteiskäyttöalueita ulkopuolisten toimijoiden käytettäviksi. Nykyiseenkin kaavaan sisältyy mahdollisuus lohkoa enintään 8 rakennuspaikkaa Laakasalontien varteen. Majoituspalvelut ja sen mukainen käyttäjämäärä edellyttävät, että yhteiskäyttöiset, etenkin kaava-alueen keskellä olevat virkistysalueet ovat liikkeen harjoittajan eli maanomistajan hallinnassa, ja ranta-alueiden käyttö eriytetään niin, että mahdollisten konfliktien määrä voidaan minimoida.

Kaava-alueen käyttötarkoituksessa määritellään telttailu osaksi alueen toimintaa nykyistä selkeämmin. Telttailu ei saa kuitenkaan häiritä kaava-alueen käyttäjiä, ja siitä on sovittava maanomistajien (k.1583 ja 1534) välillä.

5.1.3. Tasapuolisuus

Kaavassa esitetty yhteiskäytön tarve perustuu

- osoitettavissa olevaan todelliseen tarpeeseen
- maankäyttö- ja rakennuslakiin, kiinteistönmuodostuslakiin sekä muihin määräyksiin, ohjeisiin ja vallitsevaan oikeuskäytäntöön.
- laskennalliseen tarpeeseen, jossa yhteiskäyttöalueiden laajuus ja sijainti riippuu käyttäjien lukumäärästä, oikeutetun alueen käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeuden määrästä
- rantaviivan pituus ja ranta-alueen pinta-ala/käyttäjä vastaavat myös vaikutusalueen kaavojen määriä.
- Kaava-alueen VL-2 ja vaikutusalueen VL- ja VU-alueiden avoimeen, jokamiehen oikeudella tapahtuvaan yhteiskäyttöön korvaavina alueina yhteiskäyttöalueiden tarpeesta riippumatta.
- etujen ja rasitusten kohtuulliseen jakautumiseen tasapuolisesti. Kiinteistön 1583 rasitteita on noin puolet kaava-alueesta eli yli 3 ha, kun yhteiskäyttöoikeuksia on 0,2 ha.

5.1.4. Yhteiskäytön tarve

Luvussa 3 on selvitetty miten ja missä määrin sisämaan tontit tarvitsevat yhteiskäyttöisiä ranta-alueita. Kiinteistöllä 1583 olevat yhteiskäyttöiset VL-alueet tarvitaan RM-1 ja RA-1/7 omaan käyttöön. Kaava-alueen ulkopuolisten kiinteistöjen yhteiskäyttöalueet poistetaan kaava-alueen keskeltä. Mikäli kiinteistöjen 1590 ja 1588 kuitenkin tuntevat tarvetta virkistysalueisiin, tarve voidaan tyydyttää voimassa olevaa ranta-asemakaavaa paremmin Laakasalonniemen vaikutusalueen laajemmilla, varsinaisen kaava-alueen ulkopuolisilla metsäalueilla, jotka myös on kaavoitettu VL- ja VU-käyttöön, jokamiehen oikeuden perusteella ja käyttötavoilla.

Kaava-alueella olevilla VL-2-alueilla häiriötön jalankulku ja oleskelu ovat sallittuja, jolloin ne muodostuvat yhteiskäyttöä korvaaviksi alueiksi ilman yhteiskäyttömerkintää ja sen rasitteita. Alueelle voi muodostua polkuja ja niiden luonto säilytetään tai istutetaan. Pinta-alallisesti uuden ranta-asemakaavan järjestelyt tarjoavat laadullisesti ylivoimaisesti paremmat ja laajemmat mahdollisuudet häiriöttömään VL-alueiden yhteiskäyttöön kuin väistyvä ranta-asemakaava.

Ranta-alueella yhteiskäytön tarve on kuitenkin olemassa. Kiinteistöllä 1588 on oma 1800 neliön ranta-alue yhteiskäyttöisenä voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Ranta-alueen pituus on määritelty luvun 3.5. s. 12-13 laskelman mukaan kuitenkin niin, että kiinteistön 1588 yhteiskäyttöosuus rantaviivasta tulee olemaan vähimmäismäärää enemmän, noin **80** metriä, josta noin 60 metriä on kiinteistön 1583 omistuksessa. Ranta-alue muodostaa yhtenäisen, mutta eriytetyn yhteiskäyttöalueen molemmille kiinteistöille 1583 ja 1588.

Kiinteistöllä 1588 ei ole ranta-aluetta lukuun ottamatta MRL 75 § mukaista tarvetta yhteiskäyttöisille VL/yk- alueille. Jos laskee mukaan vuoden 2010 kaavamuutoksen, jossa yhteiskäyttöistä ranta-aluetta muutettiin RA-korttelialueeksi noin 3800 m², kiinteistöllä on käytettävissä noin 7200 m² ranta-alueeksi soveltuvaa tilaa.

5.1.5. Mitoitus

Kaava-alueen rakennusoikeudet sekä niiden ympäristö- ja muut vaikutukset ovat samat tai paremmat kuin nykyisissä ranta-asemakaavoissa.

5.1.6. Palvelut

Laakasalonniemen alueella ei ole toteutettuja palveluita Camping -alueen toiminnan oheispalveluja lukuun ottamatta. Peruspalvelut löytyvät Lopen kuntakeskuksesta noin 15 km päästä ja osittain Räyskälässä noin 10 km:n päässä. Camping-alueelle kaavoitettu myymälä ja ravintola ja mahdollisesti

muut yhteistilat voivat tarjota myös muita palveluita koko kylälle. Kaavamuutoksen avulla sille turvataan kehittymisen edellytykset.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatu paranee, kun liiketoiminnan edellytykset parantavat maanomistajan mahdollisuuksia kehittää kaava-alueen toiminnallisuutta ja ympäristöä.

Kaavaehdotus luo puitteet kylän kehittämiseksi elinvoimaiseksi asuinyhteisöksi, joka täyttää myös valtakunnalliset maankäyttötavoitteet.

Liikenne aiheuttaa tulevaisuudessa vähemmän päästöjä kuin nyt.

Viheralueita on enemmän kuin nykyisen kaavan mukaan, kun tiealueet vähenevät, ja kaavassa on määrätty vähimmäismäärä, RM-1 -alueen viher- ja puistoalueille sekä rantalehdolla toimenpiderajoitus. Pohjavesiolosuhteet paranevat, kun tiestön muodostamat ylimitoitettut alueet vähenevät.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa erilaisia, enintään 1½-kerroksisia (lu^{1/2}) majoitusrakennuksia ja muita matkailua palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä sijoittaa asuntovaunu- ja telttapaiikkoja.

Majoitus- ja huoltorakennuksia saa rakentaa yhteensä enintään 2500 kem², ja muita matkailua palvelevia yhteistila- ja liikerakennuksia enintään 600 kem².

Korttelialueella saa olla enintään 124 asuntovaunupaikkaa. Majoitustilojen rakentaminen vähentää asuntovaunupaikkojen suurinta sallittua lukumäärää yhdellä (1) jokaista korttelialueelle rakennettavaa 25 kem² kohti.

Rakennuspaikoille, jotka ovat kooltaan enintään 750 m² saa rakentaa enintään 100 kem² asuinrakennuksen varasto- ja taloustiloihin.

Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

Rakennusten runkosyvyys saa olla enintään 12 metriä.

Korttelialue voidaan aidata enintään 150 cm korkealla, maaseutumaiseen ympäristöön sopivalla puu- tai pensasaidalla.

Korttelialueen pinta-alasta vähintään 10% tulee säilyttää korttelialueiden RM-1 ja RA-1/7 yhteiskäytössä yhtenäisenä, luonnontilaisena tai istutettuna viher-, puutarha- ja puistoalueena.

Korttelialueelle saa rakentaa rakenteita uusiutuvan energian tuotantoa, kuten aurinpaneileita ja maalämpöä sekä niihin tarvittavia teknisiä huoltotiloja varten niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua.

Rakennusoikeuden jakautumista on kaavamääräyksin selvennetty saatujen lausuntojen perusteella. Ohjeellinen tonttijako ja rakennuspaikkojen maksimimäärä näytetään kaavakartalla ja rakennusoikeuden jakautuminen kaavamääräyksissä.

RM-1-alueella on haluttu säilyttää aikaisemman kaavan omatonttisten rakennusten rakentamisen mahdollisuus, mutta majoitusrakennuksina ja alle 750 neliön rakennuspaikoille. Niiden rakentaminen omille tonteille riippuu liiketoiminnan harjoittajan tavoitteista, Näille rakennuspaikoille on määritelty erikseen täsmälleen sama rakennusoikeus kuin aikaisemman kaavan RA-1/4 ja /4A alueilla, ja ne voidaan yhtä hyvin rakentaa samoin kuin muu RM-1-alue... Rakennuspaikan pinta-alan alarajaa ei ole kaavassa rajoitettu.

Yli 750 neliön rakennuspaikoilla rakennusoikeuden määrittämisessä noudatetaan yleistä sääntöä, jonka mukaan rakennusoikeuden määrän suhde rakennuspaikan pinta-alaan määrittelee tasapuolisesti kunkin rakennuspaikan rakennusoikeuden.

100 kem²:n rakennusoikeus mahdollistaa mm. rintamamiestalon kokoisen rakennuksen, jonka alakerrassa on noin 60 kem²:n kokoinen ns. esteetön selviämiskerros apu- ja varastotiloineen, ja yläkerrassa riittävät tilat 1-2 huoneelle wc-tiloineen.

Omatonttiset rakennukset sijoittuvat Laakasalontien varteen niin, ettei korttelin sisäisiä tiealueita tai ajoyhteyksiä tarvita lukuun ottamatta kaavakarttaan merkittyjä ajoyhteyksiä.

Korttelialueen RM-1 sisäiset toiminnot on kaavaehdotuksessa sijoitettu pääosin sijainniltaan ohjeellisina. Myymälän alue, pysäköinti ja RM-1 -korttelialue, virkistysalueet, ja uimaranta-alue on kuitenkin sijoitettu kaavaan yhtä täsmällisesti kuin voimassa olevassakin kaavassa. Kaavaehdotuksen jälkeen tehtävässä **kokonaissuunnitelmassa** voidaan eri toiminnot sijoitella korttelialueen sisällä täsmällisesti paikalleen alueen tuleviin toimintoihin sopivalla tavalla.

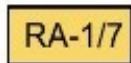
Kokonaisrakennusoikeus on 3100 kem², josta 600 kem² tulee varata majoitusta palvelevien ravintola-, myymälä-, huolto- tms. rakentamiseen sitovasti määrätyllä rakennusalalla, Laakasalontien varteen kuten voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Se tarkoittaa käytännössä, että pysäköinti tapahtuu keskitetysti Laakasalontien varressa, mutta välttämätön huoltoajo on sallittu tontin sisäisiä, pääasiassa nykyisiä ajoväyliä pitkin.

Olemassa oleva huoltorakennus sisältyy majoitusrakennusten rakennusoikeuteen. Rakentamisessa tulisi noudattaa puutarhakylämiljööseen sopivaa rakennustyyliä ja -tapoja.

Korttelialueella edellytetään, että vähintään 10 % RM-1-alueen pinta-alasta varataan viheralueiksi yhteiseen käyttöön. Määrä tuottaa vähintään saman suuruisen yhtenäisen viheralueen kuin väistytvä ranta-asemakaava. Lisäksi viheralueita ovat tulevien rakennusten piha-alueet ja mahdolliset leikkipihat ja pelikentät.

RA-1/7 korttelialueen ympärille merkitty istutusalue on osa tästä 10%:sta, ja muodostaa korttelialueen RA-1/7 suoja-alueen.

Kokonaissuunnitelmassa tämä 10% vapaa-alue tullaan sijoittamaan niin, että ne palvelevat sekä RM-1 että RA-1/7 korttelialueita, ja korvaavat poistuneet yhteiskäyttöiset VL/yk- virkistysalueet.



Yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialue.

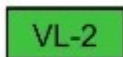
Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen ja tarpeellisia talousrakennuksia. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 160 kem2.

Kaava-alueen loma-asuntojen korttelialueesta on toteutettu vain yksi rakennuspaikka. Kiinteistölle on varattu sijainniltaan ohjeellinen, välttämätön ajoyhteys, jonka sijainti ja laatu tarkennetaan kokonaissuunnitelman yhteydessä.

Kiinteistö 1534 säilyy omistajien toivomuksesta omana RA-korttelialueena. Rakennusoikeutta on nostettu omistajan toivomalle tasolle. Kiinteistöllä on omat suoja-alueensa, jotka ovat kaavaehdotuksessa yhtä laajoja kuin aikaisemmat yhteiskäyttöiset VL-alueet. Istutettavat RM-1-alueen osat ovat myös yksityisempiä kuin aikaisemmat yhteiskäyttöiset virkistysalueet. Kokonaissuunnitelman yhteydessä istutettavat RM-1-alueen osat voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisemmin myös kiinteistön 1534 näkökulmasta kuin kaavassa olisi mahdollista esittää.

Kiinteistön 1534 ympärille muodostuu puistomainen lähiympäristö, jonka koko vastaa aikaisempia yhteiskäyttöisiä viheralueita (ks. havainnekuva). Kaikki kaava-alueen VL- ja istutusalueet tulevat myös olemaan kiinteistön 1534 käytettävissä.

5.3.2. Virkistysalueiden ja ranta-alueiden käyttö



Lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu häiriötä aiheuttamattomaan virkistykseen ja ulkoiluun.

VL-2-merkintä tarkoittaa tässä yhteydessä lähivirkistysaluetta, joka on avoin ja kaikkien aluetta käyttävien käytössä, kunhan se tapahtuu jokamiehen oikeuksia kunnioittaen, eli on häiriötöntä, naapureita ja luontoa kunnioittavaa. Alueisiin ei sisälly erityisiä yhteiskäyttöä vaativia järjestelyjä. Vapaaehtoinen, yhteisöllinen kunnostustoiminta on tietysti mahdollista. VL-2 alueet toimivat nykyisessä tilanteessa samaan tapaan kuin VL/yk-alueetkin, ja toimivat korvaavina virkistysalueina kaava-alueen ulkopuoliselle käytölle siinä määrin kuin se on tarpeen. VL-alueet jatkuvat kaava-alueen ulkopuolella koko Laakasalon vaikutusalueen ympäri.

EN/u-alueita ympäröivä virkistysalue Laakasalontien pohjoispuolella muodostaa välttämättömän suoja-alueen pohjoisrannan asutukselle. Ranta-asukkaiden ajo rantatonteille tapahtuu VL-2-alueen kautta ajorasitteen mukaisesti. VL-2 alueet suositellaan istutettaviksi metsäisiksi virkistysalueiksi tai kasvatettaviksi luonnontilaisen metsänä, johon saattaa syntyä luontaisia polkuja. Häiriötön virkistys- ja oleskelukäyttö on sallittua myös kaava-alueen ulkopuolisille asukkaille.

VL-1/yk

Yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu korttelialueiden RM-1 ja RA-1/7 sekä kiinteistön 1588 korttelialueiden RA-1/2, RA-1/2A ja RM/3 yhteiseen käyttöön oleskelua, virkistäytymistä ja uintia varten.

VL-1/yk on kiinteistöön 1583 kuuluva uimarannan alueen osa, joka on ollut, ja tulee olemaan yhteiskäyttöinen kiinteistön 1588 RA-korttelialueen kanssa. Sillä on samat yhteiskäyttömääräykset kuin edellisen ranta-asemakaavan **VL-yk** -korttelialueella, joten alueita voi käyttää yhtenäisenä yhteiskäyttöalueena naapurikiinteistöjen kesken. Niiden yhteinen pinta-ala on noin 3400 m². Uimaranta-alueen laajuus ja rantaviivan pituus on laskettu suhteessa arvioituihin käyttäjämääriin ja käyttötarkoituksiin ottaen huomioon myös koko Laakasalon vaikutusalueen vastaavat järjestelyt. Kiinteistön 1588 kahdeksan rakennuspaikan osuus on noin 80 metriä rantaa.

Rannan yhteiskäytön mitoituksessa on myös otettu huomioon, että kiinteistön 1588 7 rakennuspaikkaa on pääosin muodostettu ja muutettu loma-asuntojen rakennuspaikaksi yhteiskäyttöisestä ranta-alueesta vuonna 2010.

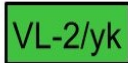
VV-1/yk

Yhteiskäyttöinen uimaranta-alue.

Alue on tarkoitettu kaava-alueen korttelialueiden RM-1 ja RA-1/7 käyttöön oleskelua, virkistystä, uintia ja telttailua varten.

Alueelle saa rakentaa pienen kioskin, pukusuojia tai vastaavia kevyitä rakennelmia matkailupalveluja, uintia ja virkistystä varten sekä yhden enintään 60 kem² suuruisen saunarakennuksen ja yhden enintään 30 kem² suuruisen savusaunarakennuksen. Saunarakennusten alimpien lattiatasojen tulee olla vähintään tasolla +115,42 m N2000

VV-1/yk-alue tulee olemaan yllä olevaa vastaavasti vain kaava-alueen kiinteistöjen 1583 ja 1534 käytössä, yhteiskäyttö eriytettynä kaavan tavoitteiden mukaisesti.



Yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu korttelialueiden RM-1 ja RA-1/7 yhteiseen käyttöön oleskelua, ja virkistystä varten. Alueelle saa rakentaa oleskelua, uintia ja veneilyä palvelevia rakenteita ja laitteita.

VL-2/yk käsittää kaava-alueen rantalehdon, jonka rannassa on leirintäalueen venelaituri. Alue on tarkoitettu RM-1 ja RA-1/7 korttelialueiden käyttöön. ELY-keskus on katsonut ranta-alueen suojeltavan arvoiseksi lehtoalueeksi. Metsän hoidosta on tehtävä suunnitelma ja haettava sille toimenpidelupa. Häiriöitä aiheuttamaton telttailu on sallittu koko ranta-asemakaavan alueella, mikä tarkoittaa, että telttailualueet tulisi sopia kokonaissuunnitelmassa niin, etteivät ne häiritse mm. RA 1/7 korttelialueen asukkaita.

5.3.3. Tiealueiden muutokset

Voimassa olevan kaavan ns. ”Laakasalonkujan” alue on merkitty VL-alueeksi lähiympäristön asukkaiden lähivirkistykseen niin että käytöstä ei aiheudu häiriötä ympäröiville rakennuspaikoille - ilman /yk-merkintää. Kiinteistön 1447-alueen osa on kaavassa istutettavaa aluetta, joka jää kiinteistön 1447 käyttöön. Ajoyhteys voidaan ratkaista esimerkiksi muuttamalla kiinteistön hallinnonjakosopimusta.

Ajoyhteys kiinteistöltä **1534** Laakasalontielle on tarkoitus merkitä kaavaan sijainniltaan ohjeellisena, jolloin se voidaan sijoittaa tulevan kokonaissuunnitelman mukaisesti sopijaosapuolten haluamaan paikkaan.

5.3.4. Enerгияhuollon alue



Enerгияhuollon alue.

Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan energiatuotantoon uusiutuvia energialähteitä kuten aurinkoenergiaa ja maalämpöä varten. Alueelle saa rakentaa teknisiä ja huoltotiloja uusiutuvan energian tuotantoa varten.

Rakentamattomaksi jäävä alue istutetaan puistomaiseksi virkistysalueeksi. Alueelle saa rakentaa RM-1-aluetta palvelevia autopaikkoja enintään 20 autopaikkaa Laakasalon tien varteen. Autopaikat on ympäröitävä puu- ja pensasistutuksin.

Kaavamerkinnällä EN/u voimassa oleva VU-alue voidaan muuttaa uusiutuvan energian tuotantoon, ja säilyttää osa alueesta muuten puistomaisena alueena, jolle voidaan istuttaa esimerkiksi puita, ja rakentaa pieni pallokenttä havainnekuvassa osoitettuun tapaan.

Laakasalontien varteen sijoitetaan noin 20 autopaikkaa, jotka on tarkoitettu etupäässä alueen myymälä- ja yhteistilojen ja vieraiden käyttöön, ja varmistamaan, että pysäköintipaikat riittävät. Jos pysäköintipaikkoja ei tarvita, aluetta voi käyttää virkistysalueen tapaan. Tulevaisuuden autot ovat pitkälle päästöttömiä ja hiljaisia sähkö- ym. autoja, joten puiston, puutarhan ja pysäköinnin yhdistelmä on myös mahdollinen ilman ympäristöhaittoja.

EN/u-alueita kehittämällä energiatuotantoon varaudutaan ilmastonmuutoksen valtakunnallisiin vaatimuksiin, lähienergiaan ja tarvittavaan energian säästöön.

5.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Ks. Luku 4.5.2. *Vaihtoehto 1 – Ranta-asemakaavaehdotus.*

Ranta-asemakaavaehdotus toteuttaa kaavayölle asetetut tavoitteet. Yhteiskäytön osalta on uudessa kaavassa haettu ja löydetty ratkaisut, jotka toteuttavat yhteiskäytön tarpeista johdetut tavoitteet.

5.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Toimivat yhdyskunnat, vaikutus yhdyskuntarakenteeseen

Majoituspalvelujen turvaaminen säilyttää kaava-alueen käyttäjämäärän ja parantaa palvelujen saavutettavuutta. Se lisää yhteisöllisyyttä ja tekee asutuksesta ”kylän”. Omavaraisuuden lisääminen palvelujen suhteen on myös ilmaston muutoksen kannalta myönteistä, ja tulee myös vaikuttamaan myönteisesti vaikutusalueen rakennusten arvon säilymiseen.

Tehokas liikennejärjestelmä.

Asukasmäärän ja palvelujen lisääntyminen antaa perusteen selvittää myös joukkoliikenteen mahdollisuutta ainakin kesäisin. Kaavaehdotuksen lähikauppa/myymälä vähentäisi myös liikenteen päästöjä ja energian kulutusta, jos ainakin välttämättömät päivittäiset tavarat voi hankkia lähikaupasta. Toteuduttuaan Laakasalonniemi ja leirintäalue luo asukas pohjan, joka riittää pienen kyläkaupan tarpeisiin varsinkin, kun siihen yhdistetään majoitus – ja matkailupalvelut.

Terveys- ja turvallisuus.

Ks. edellinen kohta. Aktiivinen toimija alueella lisää myös paikallista huoltovarmuutta ja muuta huoltoa (auraus, hiekotus jne.)

Elinvoimainen luonto, kulttuuriympäristö ja luonnonvarat

Tiestön ja sisäisen liikenteen vähenemisen ja keskitetyn pysäköinnin ansiosta viheralueiden määrä kasvaa ja myös vähentää päästöjä ja turvaa pohjaveden laatua.

Arvokkaalle rantalehdolle on lisätty toimenpiderajoitus, joka ei kuitenkaan estä luonnon monimuotoisuuden kehittämistä, luontotyyppin säilyttämistä, vieraslajien torjuntaa jne. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue on otettu huomioon ranta-alueilla, jonne ei saa rakentaa uusia rakennuksia.

Uusiutuva energiahuolto

Alueen energiahuoltoa täydennetään uusiutuvan energiatuotannon korttelialueella. Lähienergiaa toteutetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kokonaissuunnitelmassa selvitetään myös rakennusten energiaa säästävät ja tuottavat mahdollisuudet.

5.5. Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia. Uusia tiealueita ei muodosteta.

6. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat toimenpiteet

Ennen ranta-asemakaavan vahvistumista tulisi pidättäytyä uuden kaavan kanssa ristiriitaisista tie- ja yhteiskäyttöön liittyvistä toimituksista.

Tietoimitukset ja yhteiskäyttösopimukset, joita on tehty uuden ranta-asemakaavan vireille tulon jälkeen, tulisi keskeyttää, perua tai laittaa toimenpidekieltoon uuden ranta-asemakaavan vahvistumiseen saakka.

Uuden ranta-asemakaavan vastaiset rasite- ja yhteiskäyttösopimukset sekä tie- ja muut rasitesopimukset tulisi kumota ja tarvittaessa tehdä uuden ranta-asemakaavan mukaiset toimitukset ja sopimukset.

Rakentaminen RM-alueella toteutetaan pääosin yhtiömuotoisena. Ranta-asemakaava sallii kuitenkin 8 kpl – eli sama määrä kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa - omatonttista, alle 750 m²:n majoitusta palvelevaa rakennuspaikkaa. Laakasalontien varteen korvaamaan aikaisempia rakentamattomia RA-rakennuspaikkoja.

Toiminnan edellyttämä tierasitealueiden kestävyys ja laatutaso selvitetään tietoimitusten yhteydessä.

6.1.1. Kokonaissuunnitelma

Maanomistaja laatii kaava-alueelle kokonaissuunnitelman teknisten järjestelmien ja viheralueiden, ajoyhteyksien ja rasitteiden ranta-asemakaavan mukaisen yhteen sovittamisen varmistamiseksi.

Rakennusvalvoja liittää kokonaissuunnitelman rakennuslupa-asiakirjoihin ja valvoo toteuttamista hankkeiden yhteydessä normaaliin tapaan. Kokonaissuunnitelma laaditaan niin, että lopputulos on asemakaavan mukainen. Mahdolliset asemakaavasta poikkeamiset käsitellään kunnan käytännön ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

6.2. Toteuttamisen ajoitus

Alueen toteutuksen aikataulu on avoin. Ajoitus harkitaan, kun kaava on saanut lainvoiman. Alueella oleva golf-toiminta lopetetaan viimeistään, kun ranta-asemakaava on saanut lainvoiman.

6.3. Muut toimenpiteet.

Kiinteistön 1447 tulisi selvittää hallinnonjakoalueiden liittyminen Salonummenkaarelle joko rakennuspaikan sisäisenä asiana tai sopia kunnan kanssa kaavamuutoksesta Salonkylä-Salonnummen ranta-asemakaava-alueella olevan viherkaistan kautta.

Yhteiskäyttöisistä alueista voidaan tehdä rasitetoimitukset.

Nykyisillä ja tulevilla maanomistajilla on mahdollisuus tehdä vapaaehtoisia yhteiskäyttöön liittyviä sopimuksia.

**LAAKASALON LEIRINTÄALUEEN RANTA-ASEMAKAAVANMUUTOS - EHDOTUS
1.8.2022**

SELOSTUKSEN LIITTEET

LIITE 1. LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 2022-08-01

LIITE 1/1. RANTA-ASEMAKAAVAKAARTTA

LIITTEET1/ 2 – 5. RANTA-ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

LIITE 2. HAVAINNEKUVA

LIITE 3. KAAVA-ALUEEN NYKYISET RANTA-ASEMAKAAVAT

LIITE 3/1. LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVA 1991

LIITE 3/2 KAARTJÄRVEN LAAKASALO RANTA-ASEMAKAAVA 2008

LIITE 3/3 LAAKASALONTIE RANTA-ASEMAKAAVA 2010

LIITE 3/4 LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2011

LIITE 4. AJANTASAKAAVA KAAVA-ALUEELLA

LIITE 5. KAAVAN VAIKUTUSALUEEN AJANTASAKAAVAKARTAT

LIITE 6. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LIITE 7. TIE- JA YHTEISKÄYTTÖRASITETOIMITUSTEN KARTAT







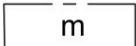

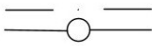

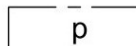

LIITE 8. SEURANTALOMAKE

LIITE 1/1. LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 1.8.2022
ASEMAKAAVAKARTTA



LIITE 1/2. LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 1.8.2022
MÄÄRÄYKSET s. 1

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja
	Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Laakasalontie	Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetun tiealueen nimi.
1234	Rakennusoikeus neliömetreinä
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi alaksi.
	Istutettava alueen osa.
ajo/h+t	Ajoyhteys, jolla huoltoajo ja ajo tonteille on sallittu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Rakennusala
	Pysäköimispaikka
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on käytössä maankäyttö- ja rakennuslain 128 § mukainen toimenpiderajoitus.

LIITE 1/3. LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 1.8.2022
MÄÄRÄYKSET s. 2

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa erilaisia, enintään 1½-kerroksisia (lu½) majoitusrakennuksia ja muita matkailua palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä sijoittaa asuntovaunu- ja telttapaikkoja.

Majoitus- ja huoltorakennuksia saa rakentaa yhteensä enintään 2500 kem², ja muita matkailua palvelevia yhteistila- ja liikerakennuksia enintään 600 kem².

Korttelialueella saa olla enintään 124 asuntovaunupaikkaa. Majoitustilojen rakentaminen vähentää asuntovaunupaikkojen suurinta sallittua lukumäärää yhdellä (1) jokaista korttelialueelle rakennettavaa 25 kem² kohti.

Rakennuspaikoille, jotka ovat kooltaan enintään 750 m² saa rakentaa enintään 100 kem² asuinrakennuksen varasto- ja taloustiloihin.

Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

Rakennusten runkosyvyys saa olla enintään 12 metriä.

Korttelialue voidaan aidata enintään 150 cm korkealla, maaseutumaiseen ympäristöön sopivalla puu- tai pensasaidalla.

Korttelialueen pinta-alasta vähintään 10% tulee säilyttää korttelialueiden RM-1 ja RA-1/7 yhteiskäytössä yhtenäisenä, luonnontilaisena tai istutettuna viher-, puutarha- ja puistoalueena.

Korttelialueelle saa rakentaa rakenteita uusiutuvan energian tuotantoa, kuten aurinpaneileita ja maalämpöä sekä niihin tarvittavia teknisiä huoltotiloja varten niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua.

RA-1/7

Yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen ja tarpeellisia talousrakennuksia. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 160 kem².

VL-2

Lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu häiriöitä aiheuttamattomaan virkistykseen ja ulkoiluun.

VL-1/yk

Yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu korttelialueiden RM-1 ja RA-1/7 sekä kiinteistön 1588 korttelialueiden RA-1/2, RA-1/2A ja RM/3 yhteiseen käyttöön oleskelua, virkistäytymistä ja uintia varten.

VV-1/yk

Yhteiskäyttöinen uimaranta-alue.

Alue on tarkoitettu kaava-alueen korttelialueiden RM-1 ja RA-1/7 käyttöön oleskelua, virkistystä, uintia ja telttailua varten.

Alueelle saa rakentaa pienen kioskin, pukusuojia tai vastaavia kevyitä rakennelmia matkailupalveluja, uintia ja virkistystä varten sekä yhden enintään 60 kem² suuruisen saunarakennuksen ja yhden enintään 30 kem² suuruisen savusaunarakennuksen. Saunarakennusten alimpien lattiatasojen tulee olla vähintään tasolla +115,42 m N2000

**LIITE 1/4. LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 1.8.2022
MÄÄRÄYKSET s. 3**



Yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue.

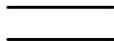
Alue on tarkoitettu korttelialueiden RM-1 ja RA-1/7 yhteiseen käyttöön oleskelua, ja virkistystä varten. Alueelle saa rakentaa oleskelua, uintia ja veneilyä palvelevia rakenteita ja laitteita.



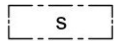
Energiahuollon alue.

Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan energiatuotantoon uusiutuvia energialähteitä kuten aurinkoenergiaa ja maalämpöä varten. Alueelle saa rakentaa teknisiä ja huoltotiloja uusiutuvan energian tuotantoa varten.

Rakentamattomaksi jäävä alue istutetaan puistomaiseksi virkistysalueeksi. Alueelle saa rakentaa RM-1-alueella palvelevia autopaikkoja enintään 20 autopaikkaa Laakasalon tien varteen. Autopaikat on ympäröitävä puu- ja pensasistutuksin.



Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu tiealue.



Saunarakennuksen rakennusala.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen tonttijako on ohjeellinen.

Rantakaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Maanomistajan tulee laatia kaava-alueelle rakennusluvan yhteydessä koko kaava-alueella koskeva kokonaissuunnitelma, jossa esitetään alueen sähkö- ja vesihuoltoratkaisut pääpiirteissään, rakennusten sijainti, korttelin sisäisten teiden, pysäköintialueiden ja yhteisten viheralueiden sijainti ja laatutaso.

Kokonaissuunnitelma ei koske olemassa olevien yksittäisten rakennusten ranta-asemakaavan mukaista laajentamista, korjausta, lisärakentamista eikä telttailua.

Häiriötä aiheuttamaton telttailu on sallittu koko alueella.

Ranta-asemakaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan tärkeään 1. luokan pohjavesialueeseen. Rakentamisessa ei saa käyttää sellaisia rakentamistapoja, lämmitysmuotoja, materiaaleja tai muita ratkaisuja, jotka heikentävät pohjaveden laatua.

RM-1 ja RA-1/7 korttelialueiden rakennuspaikoilla on varattava 1 autopaikka /1 vierashuoneisto, 1 autopaikka/ 1 matkailuvaunu sekä 1 autopaikka/ 5 ravintolapaikkaa. Lisäksi korttelialueen RM-1 muille vierailijoille on varattava yhteensä 10 autopaikkaa.

Rakennuspaikat tulee liittää Kaartjärven keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään.

LIITE 1/5. LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 1.8.2022
MÄÄRÄYKSET NIMIÖ s. 4

LOPPI

LAAKASALON LEIRINTÄ-ALUEEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS KYLÄ SALO

KIINTEISTÖT 433-411-1-1583, 1534 ja 1447

Ranta-asemakaavaehdotus 1.8.2022

Ranta-asemakaavan pohjakartta 1:2000 Mittausluokka 3	Kartan laatija MAANMITTAUSPALVELU KALLIO OY, 0400426008
Kunta LOPPI (433)	Kartoitus Syksy 2021 Koordinaattijärjestelmä GK24
Alue Salo (411)	Kartoitusmenetelmä Korkeusjärjestelmä N2000
Tilat 433-411-1-1583 ja 433-411-1-1534	Maastomittaus, sekä MML:n Tiedosto laserkeilaus ja muu avoin data 211130LaakasaloPohjakartta.dwg
Kartta hyväksytty	MITTAKAAVA 0 10 20 40 60 80 100 m

Helsingissä 01.08.2022

Matti Liukkonen

kaavan laatija

Matti Liukkonen, arkkitehti Safa
Artlab Arkkitehdit Oy
matti.liukkonen@kotikyla.fi

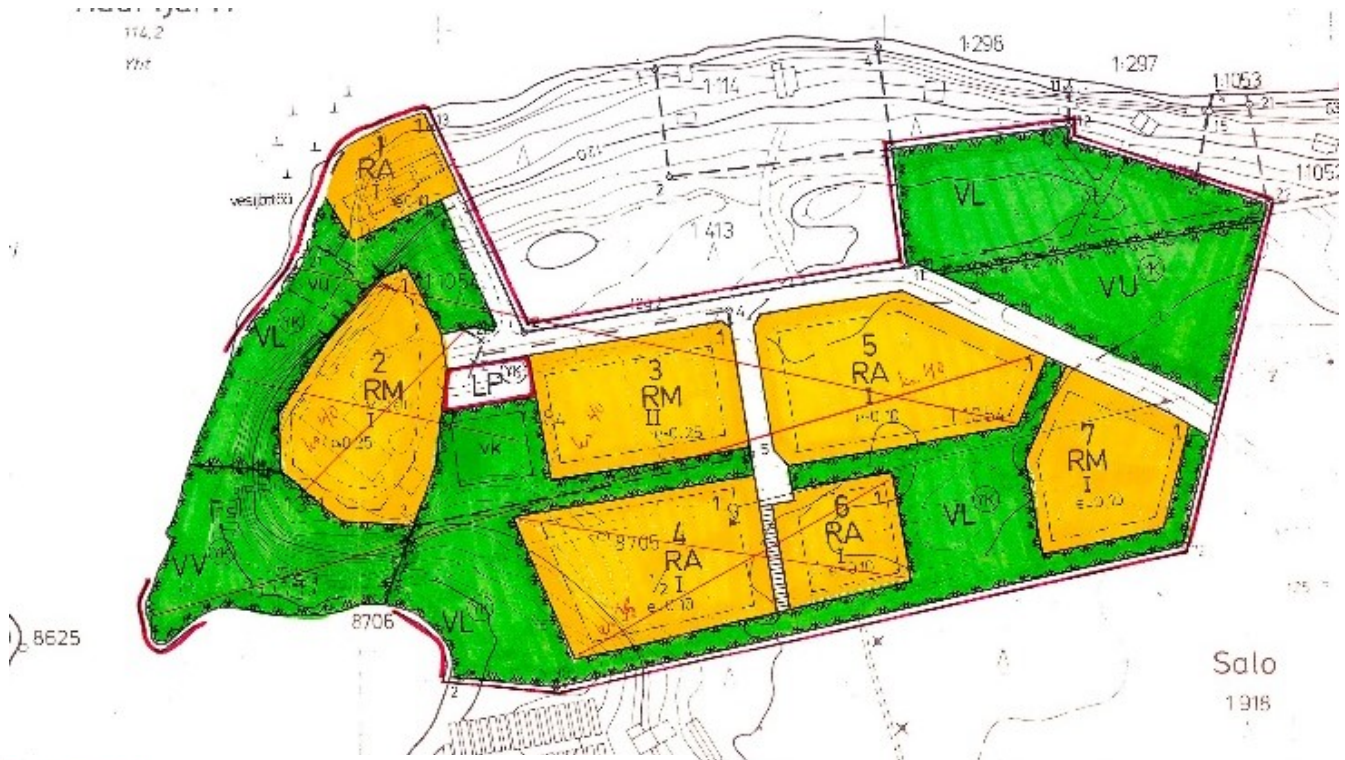
LIITE 2. HAVAINNEKUVA 1.8.2022

LAAKASALON LEIRINTÄALUEEN RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS HAVAINNEKUVA 1/2000 © Matti Luukkonen



LIITE 3/1. NYKYISET RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEET

Laakasalon ranta-asemakaava 1991 (Lähde: Lopen karttapalvelu, Kaartjärven eteläranta rantakaava 15.7.1991)



LOPPI LAAKASALO

KYLÄ : SALO

TILAT : LAAKASALO 1:371 , LAAKASALONLISÄ 1:484 ,
LAAKASALO II 1:1054 , LAAKASALO 3 1:1051

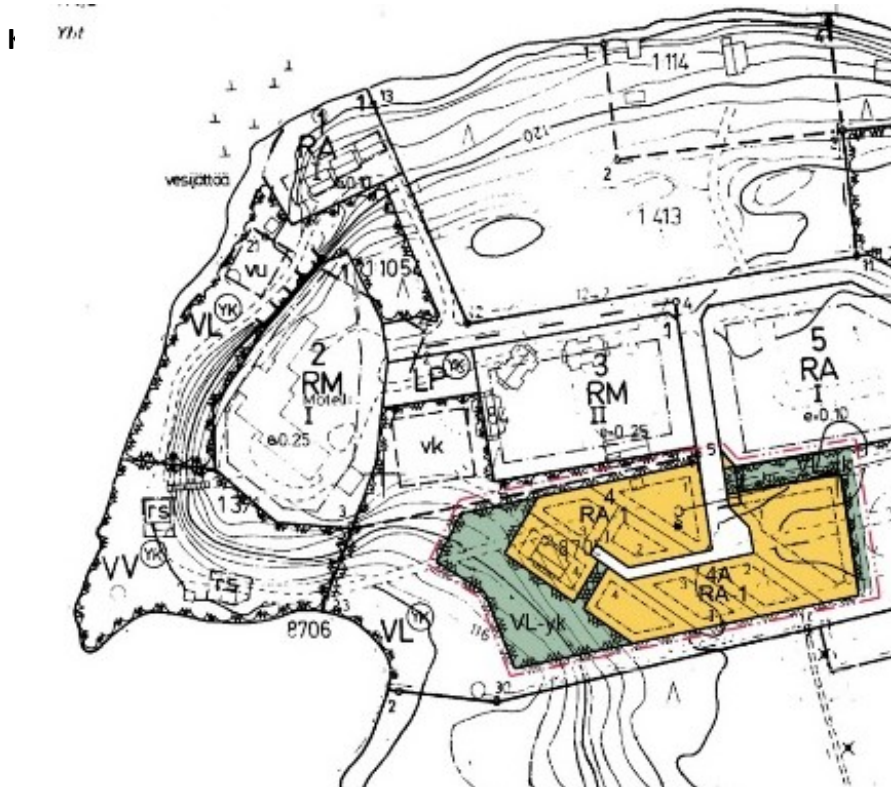
RANTAKAAVA 1: 2000

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA RANTAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- 3 m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Korttelin, korttelinosan tai alueen raja.
- Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
- Ohjeellinen rakennusalan raja.
- 2 Korttelin numero.
- 1 Rakennuspaikan numero.
- I Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun.
- ½ I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e=0.10 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala korttelissa.
- Matkailupalvelujen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa erilaisia majoitusrakennuksia sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia. Kortteli on tarkoitettu yhdeksi rakennuspaikaksi.
- Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä loma-asuinrakennuksia. Kortteli on tarkoitettu yhdeksi rakennuspaikaksi.
- Yhteiskäyttöinen uimaranta-alue. Alueelle saa rakentaa siihen erikseen osoitetulle rakennusosalalle 2 kpl enintään 60 k-m²:n suuruista saunarakennusta. Alueelle saa rakentaa uintia varten tarpeellisia rakenteita ja laitteita. Alue on tarkoitettu rantakaava-alueen rakennuspaikkojen yhteiseen käyttöön.

- Yhteiskäyttöinen urheilualue. Alueelle saa rakentaa urheilu- käyttöön rakenteita ja laitteita. Alue on tarkoitettu rantakaava-alueen rakennuspaikkojen yhteiseen käyttöön.
- Yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue. Alueelle saa rakentaa kevyen liikenteen väyliä ja polkuja. Alue on tarkoitettu rantakaava-alueen rakennuspaikkojen yhteiseen käyttöön.
- Lähivirkistysalue.
- Yhteiskäyttöinen pysäköintialue. Alue on tarkoitettu korttelien numerot 2 ja 3 yhteiseen käyttöön.
- Tiealue.
- Jalankululle varattu tie.
- Saunarakennuksen rakennusala.
- Ohjeellinen leikkikenttä.
- Ohjeellinen urheilu- tai pallokentän rakennusala.
- Ohjeellinen ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa.
- Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.
- Rantakaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaliltaan ja väritään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennusten on muodostettava kortteleittain yhtenäisiä ryhmiä. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. VV- ja VL- alueilla puustoa tulee hoitaa puistomaisesti.
- RM-korttelien rakennuspaikoilla on oltava autopaikkoja 1 kpl / majoitusliikkeen vierashuone ja 1 kpl / 5 ravintolapaikkaa. RA-korttelien rakennuspaikoilla on oltava autopaikkoja 1 kpl / loma-asunto sekä lisäksi 1 vieraspaikka kolmea loma-asuntoa kohti.
- Alueelle tulee laatia ennen rakentamista erikseen hyväksyttävä korttelikohtainen toteuttamissuunnitelma sekä koko aluetta koskeva vesihuoltosuunnitelma.

LIITE 3/2 NYKYISET RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEET
Kaartjärven Laakasalo ranta-asemakaava 10.11.2008















**LOPPI
KAARTJÄRVI**

KYLÄ: SALO 411
TILA: LAAKASALO 2 1:1412, määräalat 1-1054M 601-604
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

Kaavamuutos koskee kortteleiden 4 ja 6 RA alueita sekä VL-yk aluetta

Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset:

-  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Korttelin, korttelinosan tai alueen raja.
-  Osa-alueen raja.
-  Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
-  Korttelin numero.
-  Ohjeellinen rakennuspaikan numero.
-  Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
-  Rakennusala.
-  Yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue.
-  Yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon sekä yhden talousrakennuksen enintään 20 k-m². Yhteislaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 100 k-m².
-  Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu tiealue.
-  Ohjeellinen kävelypolku.

Yleiset määräykset:
Kaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden tulee olla muodoltaan ja väritään luontoon ja ympäristöön soveltuvia ja materiaailtaan puupintaisia. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena.

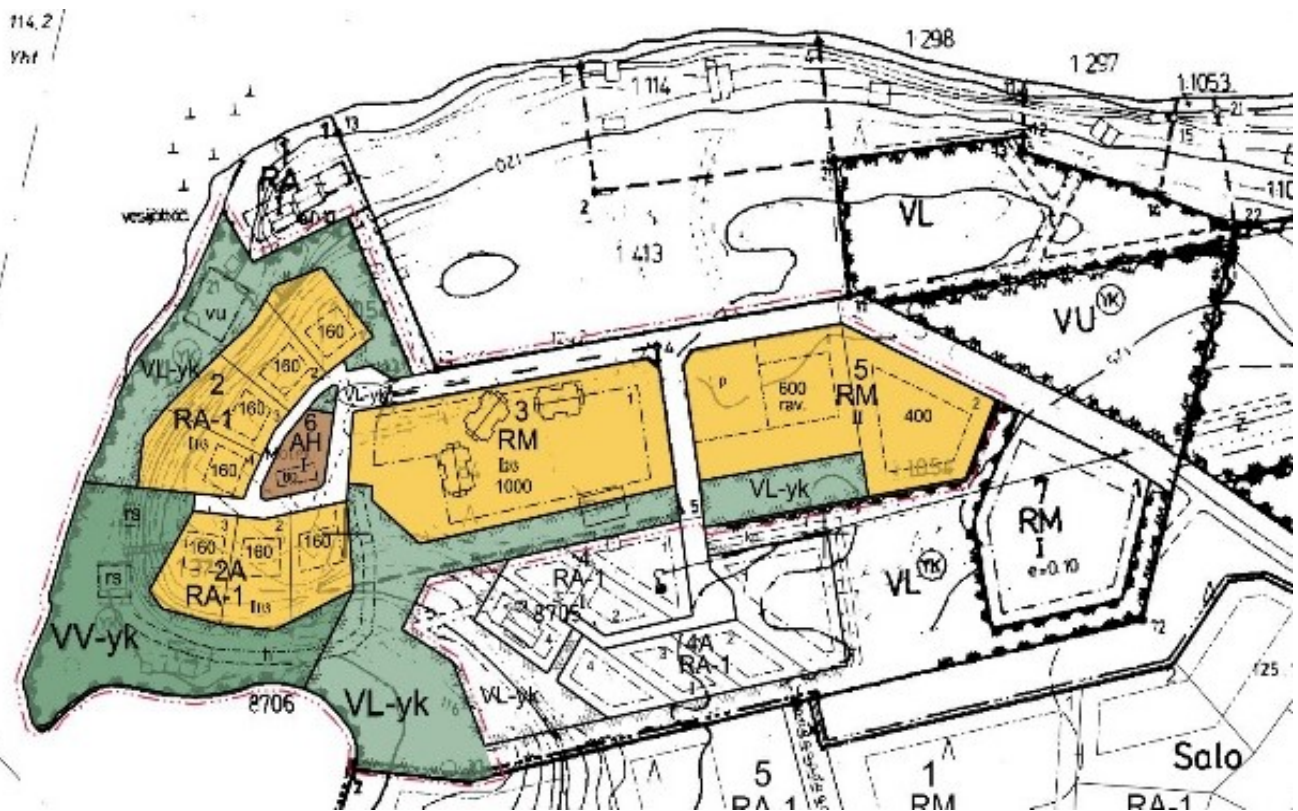
Rakennuspaikat tulee liittää Kaartjärven keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään. Kaava-alue kuuluu 2. luokan pohjaviesialuerajaukseen. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.

Hämeenlinna 7.7.2008
INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY

Juha Poutanen, dipl.ins.

Tämä kaavakartta on Lopen kunnanvaltuuston päätöksen 10.11.2008 (§ 75) mukainen.

LIITE 3/3 NYKYISET RANTA-ASEMAKAAVAT Laakasalo ranta-asemakaava 2010



**LOPPI
KAARTJÄRVI**

KYLÄ: SALO 411
TILAT: 1:1412, 1:371

RANTA-ASEMAKAAVA 1:2000

Kaavamuutos koskee voimassa olevan kaavan korttelien 2RM, 3RM ja 5RA alueita sekä VL-, VV-, LP- alueita että tiealuetta.

Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset:

3 m suunnitelma-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan tai alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

4 Korttelin numero.

1 Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

113 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alueelle saa rakentaa korttelien 2 ja 2A yhteiskäyttöä varten yhdistetyn huolto- ja varastorakennuksen enintään 80 k-m² sekä pysäköintipaikkoja.

RA-1 Yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon. Kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 160 k-m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Lisäksi saa rakentaa joko samaan yhteyteen loma-asuntorakennuksen kanssa tai erikseen 10 k-m² varastotilaa.

VL-yk Yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue. Alue on tarkoitettu korttelien 2, 2A, 3 ja 5 sekä tilan 1:1412 muiden korttelien 4, 4A ja 7 käyttöön. Alueelle saa rakentaa oleskelua, uintia ja veneilyä palvelevia rakenteita ja laitteita sekä pelikenttiä.

VV-yk Yhteiskäyttöinen uimaranta-alue. Alue on tarkoitettu korttelien 2, 2A, 3 ja 5 sekä tilan 1:1412 muiden korttelien 4, 4A ja 7 käyttöön. Alueelle saa rakentaa oleskelua, veneilyä ja uintia palvelevia laitteita ja rakenteita sekä yhden enintään 60 k-m² suuruisen saunarakennuksen ja yhden enintään 30 k-m² suuruisen savusaunarakennuksen erikseen osoitetuille rakennusaloille (rs). Saunarakennusten alimpien lattiatasojen tulee olla vähintään tasolla +115.15 m N60.

3RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään 2 asuntoisia majoitusrakennuksia. Kortteli on tarkoitettu yhdeksi rakennuspaikaksi. Korttelin rakennusoikeus on 1000 k-m². Rakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 200 k-m². Uudet rakennukset tulee sopeuttaa ulkomuodon ja materiaalien osalta korttelissa jo olevaan rakennuskantaan.

5RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa majoitus- ja ravintolatoimintaa palvelevia rakennuksia. Lisäksi saa rakentaa tarvittavan huoltorakennuksen enintään 50 k-m². Ravintolarakennuksen (rav.) kerrosala saa olla enintään 600 k-m² ja majoitusrakennusten yhteensä enintään 400 k-m². Korttelin rakennusoikeus on enintään 1000 k-m².

Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu tiealue.

Alueen sisäiselle huolto liikenteelle varattu alueen osa.

Pysäköintipaikka korttelin 5RM ravintolarakennusta varten.

Vedenhankintaan soveltuva pohjaviesialue. Toiminta ja rakentaminen alueella ei saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle tai määrälle.

Yleiset määräykset:
Kaavassa esitettynä rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden tulee olla muodoltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia ja julkisivumateriaaliltaan puupintaisia. Korttelikohtaisesti tulee käyttää saman tyyppisiä julkisivumateriaaleja. Ennen rakennuslupien myöntämistä on hyväksyttävä korttelikohtaiset rakennustapaohjeet. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena.

Kaava-alueen kaikki rakennuspaikat tulee liittää Kaartjärven keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään. Jätehuolto on toteutettava kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Rakennusten alin lattiataso tulee olla vähintään tasolla +115.15 m (N60).

Hämeenlinna 7.5.2010

INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY

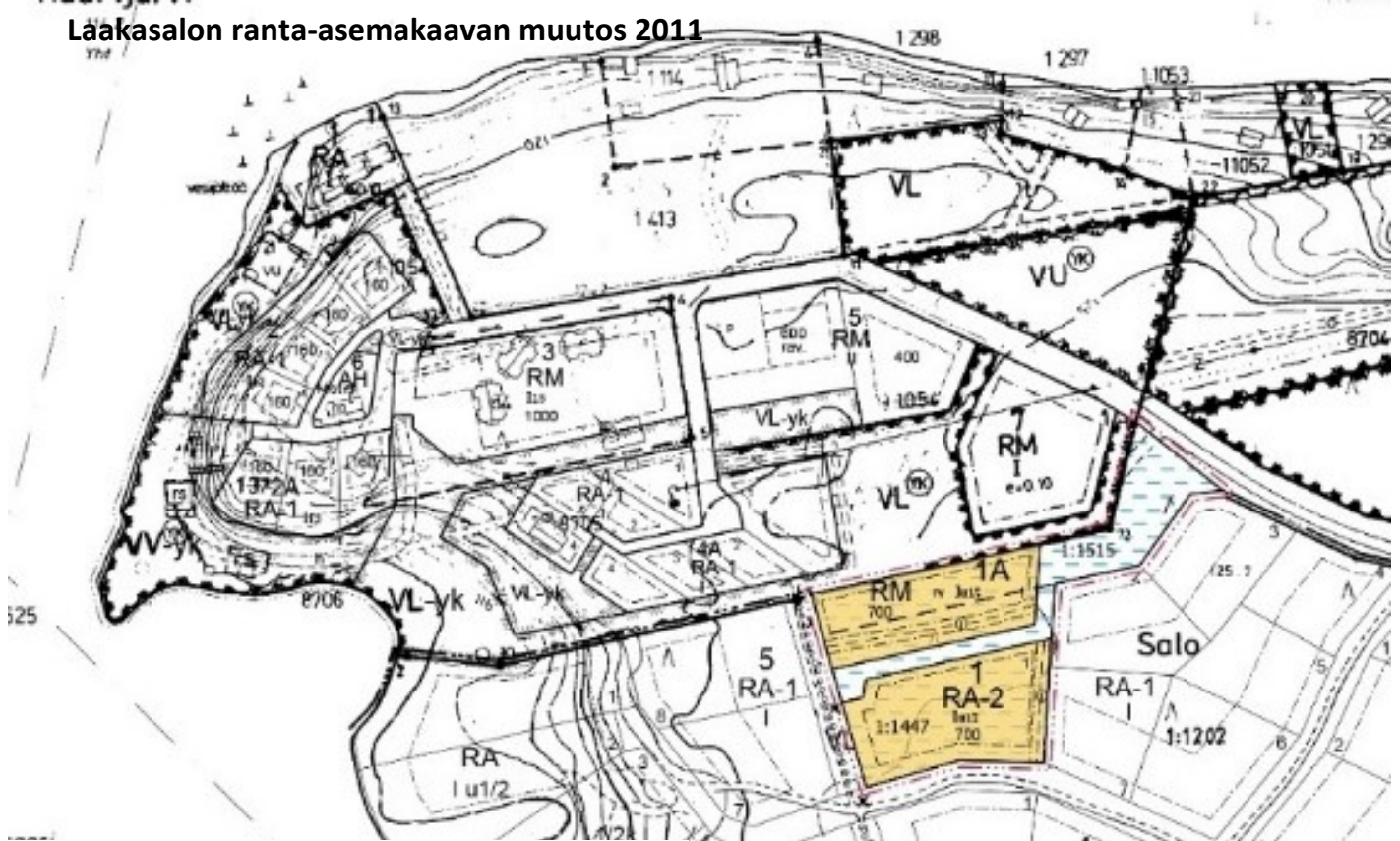
Juha Poutanen, dipl.ins.

Tämä kaavakartta on Lopen kunnanvaltuuston päätöksen 31.5.2010 §34 mukainen.

Pöytäkirjanpitäjä _____

LIITE 3/4 NYKYISET RANTA-ASEMAKAAVAT

Laakasalon ranta-asemakaavan muutos 2011






LOPPI
KAARTJÄRVI, LAAKASALO

KYLÄ: SALO 411
TILAT: 433-411-1-1515 ja 433-411-1-1447

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:2000

Kaavamuutos koskee voimassa olevan kaavan korttelia 1 RM sekä katualuetta.

Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset:

-  3 m suunnitelma-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Korttelin, korttelinosan tai alueen raja.
-  Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
- 1** Korttelin numero.
- 1** Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
- 700** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.
- Iu/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

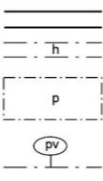
RA-2

Loma-asuntorakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia loma-asuntorakennuksia enintään 700 k-m². Yhden loma-asuntorakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Korttelia ei saa lohkoa useammaksi kuin yhdeksi rakennuspaikaksi.

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia majoitusrakennuksia. Korttelin rakennusoikeus saa olla enintään 700 k-m². Enimmäiskerrosala saa olla enintään 150 k-m². Alueella ei saa olla samaan aikaan matkailuvaunupaikkoja ja loma-asuntorakennuksia. Korttelia ei saa lohkoa useammaksi kuin yhdeksi rakennuspaikaksi. Korttelin kokonaisrakennusoikeudesta 10% tulee olla huolto- ja palvelurakennuksia.

5RM



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa majoitus- ja ravintolatoimintaa palvelevia rakennuksia. Lisäksi saa rakentaa tarvittavan huoltorakennuksen enintään 50 k-m². Ravintolarakennuksen (rav.) kerrosala saa olla enintään 600 k-m² ja majoitusrakennusten yhteensä enintään 400 k-m². Korttelin rakennusoikeus on enintään 1000 k-m².

- Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu tiealue.
- Alueen sisäiselle huoltoiliikenteelle varattu alueen osa.
- Pysäköimispaikka korttelin 5RM ravintolarakennusta varten.
- Vedenhankintaan soveltuva pohjaviesialue. Toiminta ja rakentaminen alueella ei saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle tai määrälle.

Yleiset määräykset:
Kaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden tulee olla muodoltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia ja julkisivumateriaaliltaan puupintaisia. Korttelikohtaisesti tulee käyttää saman tyyppisiä julkisivumateriaaleja. Ennen rakennusluupien myöntämistä on hyväksyttävä korttelikohtaiset rakennustapaohjeet. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena.

Kaava-alueen kaikki rakennuspaikat tulee liittää Kaartjärven keskitettyyn vesihuoltajärjestelmään. Jätehuolto on toteutettava kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Rakennusten alin lattiataso tulee olla vähintään tasolla +115.15 m (N60).

Hämeenlinna 7.5.2010
INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY

Juha Poutanen, dipl.ins.
Tämä kaavakartta on Lopen kunnanvaltuuston päätöksen 31.5.2010 §34 mukainen.
Pöytäkirjanpitiä _____

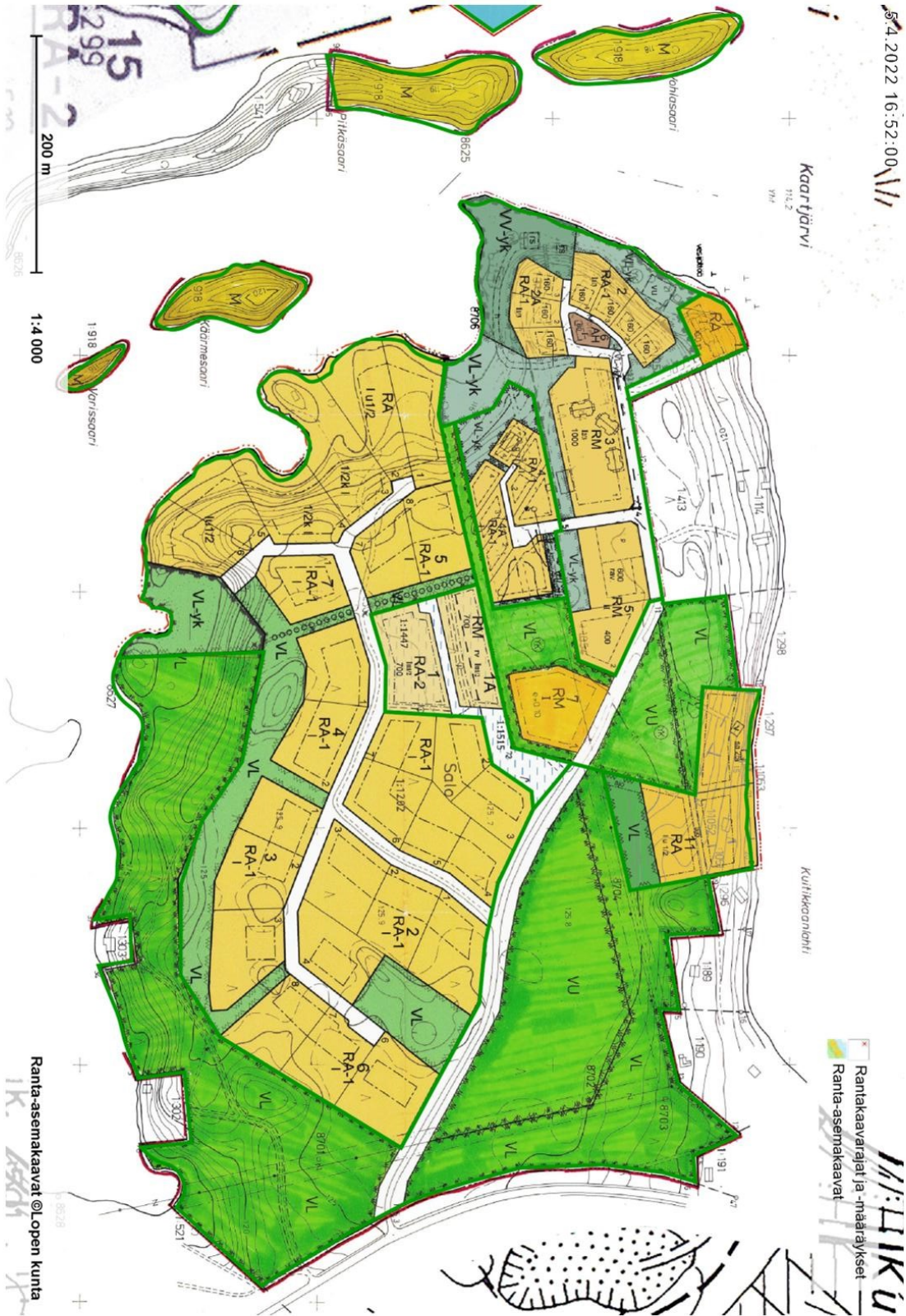
LIITE 4 AJANTASAKAAVAT KIINTEISTÖLLÄ 433-411-1-1583 JA 433-411-1-1534

Kiinteistönrajat punaisella.
Kaava-alueen rajat vihreällä



Ranta-asemakaavat Etelä-Pirkanmaa
Kiinteistörajat ©Maanmittauslaitos

LIITE 5. VAIKUTUSALUEEN AJANTASAKAAVAT



LIITE 6. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Laakasalon leirintäalueen ranta-asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus

Ranta-asemakaavan muutosalue käsittää Lopen kunnan Laakasalon niemellä Kaartjärven ranta-alueen kiinteistöt 433-411-1-1583 (aikaisemmin 433-411-1-1553) sekä 433-411-1-1534.

Kaava-alueella toimii Camping Laakasalo. Kaava-alueen maanomistaja on ilmoittanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta omistamallaan maa-alueella.



Laakasalon sijainti

Voimassa olevissa ko. kiinteistöä koskevissa ranta-asemakaavoissa on määritelty alueen käyttö matkailuun, leirintään, loma-asumiseen, ulkoiluun virkistykseen, katualueisiin sekä annettu alueiden yhteiskäyttöön liittyviä määräyksiä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selkeyttää kaavatilanne, ja turvata asemakaavan mukaisten matkailupalvelujen kehittäminen pitkällä tähtäimellä.



Rantakaava-alue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. (MRL 62§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään asemakaavan muutokseen liittyvät perustiedot ja vuorovaikutuksen periaatteet. Lisäksi kerrotaan, miksi kaava laaditaan, kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelutehtävän määrittely ja keskeiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on

- selkeyttää kaava-alueella voimassa olevat asemakaavat määräyksineen yhdistämällä ne yhdeksi kaava-alueeksi
- selkeyttää kaava-alueen käyttöä ja käyttöoikeuksia niin, että kaava-alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia matkailu-, leirintä- ja loma-asumispalveluja voidaan kehittää pitkällä tähtäimellä ja kestäväällä pohjalla.
- Päivittää kaavamääräykset vastaamaan tämän päivän vaatimuksia ja tulevia tarpeita.

Asemakaava on tarkoitus tarkistaa niin, että se ei aiheuta muutoksia muihin Laakasalon ranta-alueen asemakaavoihin tai kiinteistöihin, ellei siihen ilmaannu erityisiä syitä työn kuluessa.

Asemakaavan muutoksella ei tavoitella rakennusoikeuden lisäämistä alueella.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet otetaan huomioon vaikutusten arvioinnissa soveltuvin osin. Ne koskevat mm. ilmasto-, energia ja ympäristötavoitteita.

Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Se kuulutettiin tulemaan voimaan 12.9.2019. Alueella ja ympäristössä on maakunnallisesti merkittäviä pohjavesialueita ja maiseman säilyttämistä koskevia maakuntakaavamääräyksiä ja suosituksia.

Alueella ei ole yleiskaavaa. Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan yleiskaavallisia ominaisuuksia niiltä osin, kuin sitä ei ole voimassa olevissa asemakaavoissa riittävästi selvitetty.

Kiinteistön alueella on voimassa eri aikoina hyväksytyjä ja vahvistettuja asemakaavoja noin 30 vuoden ajalta yhteensä 4 kappaletta. Asemakaavatilanne on pirstoutunut ja osittain vanhentunut. Laakasalon niemen alueella asemakaavoja on yhteensä 7 kappaletta.

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (MRL9§).

Po. ranta-asemakaavalla on vaikutusta mm.

- rannan käyttöön kaava-alueella,
- ajoneuvoliikenteen järjestämiseen,
- virkistysalueisiin ja niiden käyttöön
- tieyhteyksiin
- liiketoiminnan kehittämiseen

Kaavan arvioinnin lähtökohtina ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava ja voimassa olevat asemakaavat, tehdyt ja tehtävät selvitykset sekä kaava-alueita koskevat päätökset.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaisosallisia ovat:

- Lopen kunta
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- tekninen lautakunta
- Hämeen Liitto
- ELY-keskus, Häme
- Alueellinen vastuumuseo/Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Riihimäen seudun terveystieteiden tutkimuskeskus

- Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten luetteloa voidaan työn edetessä täydentää.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoitukseen liittyvä julkinen aineisto kootaan tutustuttavaksi kaavoituksen eri vaiheissa nähtävillä olojen ajaksi. Kaava-aineisto on nähtävillä Lopen kunnassa ja kunnan internet-sivuilla www.loppi.fi.

Kaavatyön aloitus ja vireilletulo

Kaavanlaatijan toimesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on nähtävillä kaavoitustyön ajan. Asemakaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutetaan kunnanilmoitustaululla ja ilmoituslehdissä (Lopen Lehti, Aamuposti Viikko). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Palvelukeskus Rosamundassa sekä kunnan internet-sivuilla koko kaavoitustyön ajan. Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Luonnosvaihe

Lähtötietojen ja tavoitteiden pohjalta laaditaan ranta-asemakaavan muutosluonnos. Kaavaluonnos on nähtävillä 30 vuorokauden ajan Palvelukeskus Rosamundassa ja kunnan internet-sivuilla. Luonnoksesta pyydetään viranomaisosallisten kommentit tai lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä olon aikana.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheessa saadun palautteen ja mahdollisten lisäselvitysten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kunnanhallituksen hyväksymä asemakaavaehdotus (kaavakartta ja kaavaselostus sekä vastineet luonnosvaiheen palautteeseen) ovat nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoituslehdissä. Kaavaehdotus on nähtävillä kunnan internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Osalliset voivat jättää nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Muistutuksiin laaditaan vastineet.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta ja edelleen korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Kaavan voimaantulo

Kaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

Tavoitteellinen aikataulu

Luonnosvaiheen aineisto tulee nähtäville arviolta huhti-toukokuussa 2021, ja on nähtävillä 30 päivän ajan. Kaavaehdotus nähtävillä arviolta syksyllä 2021 30 päivän ajan. Ranta-asemakaavan hyväksyminen vuonna 2022.

Yhteystiedot

Kaavan laatija:

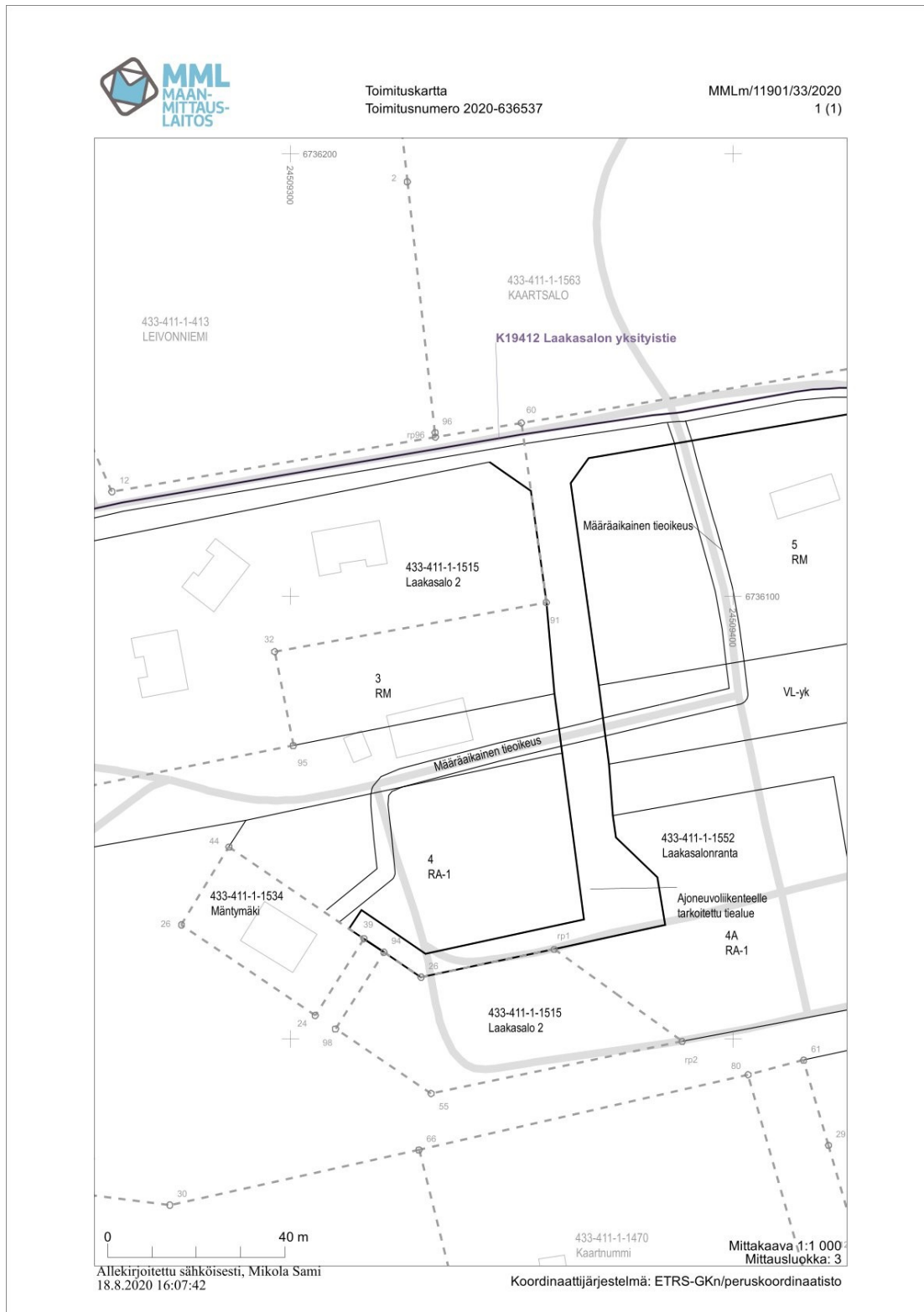
Matti Liukkonen, Arkkitehti
matti.liukkonen(at)kotikyla.fi
puh. +358 40 549 2388

Lopen kunta:

Pekka Säteri, Maankäyttöpäällikkö
pekka.sateri(at)loppi.fi
puh. 019 758 6041

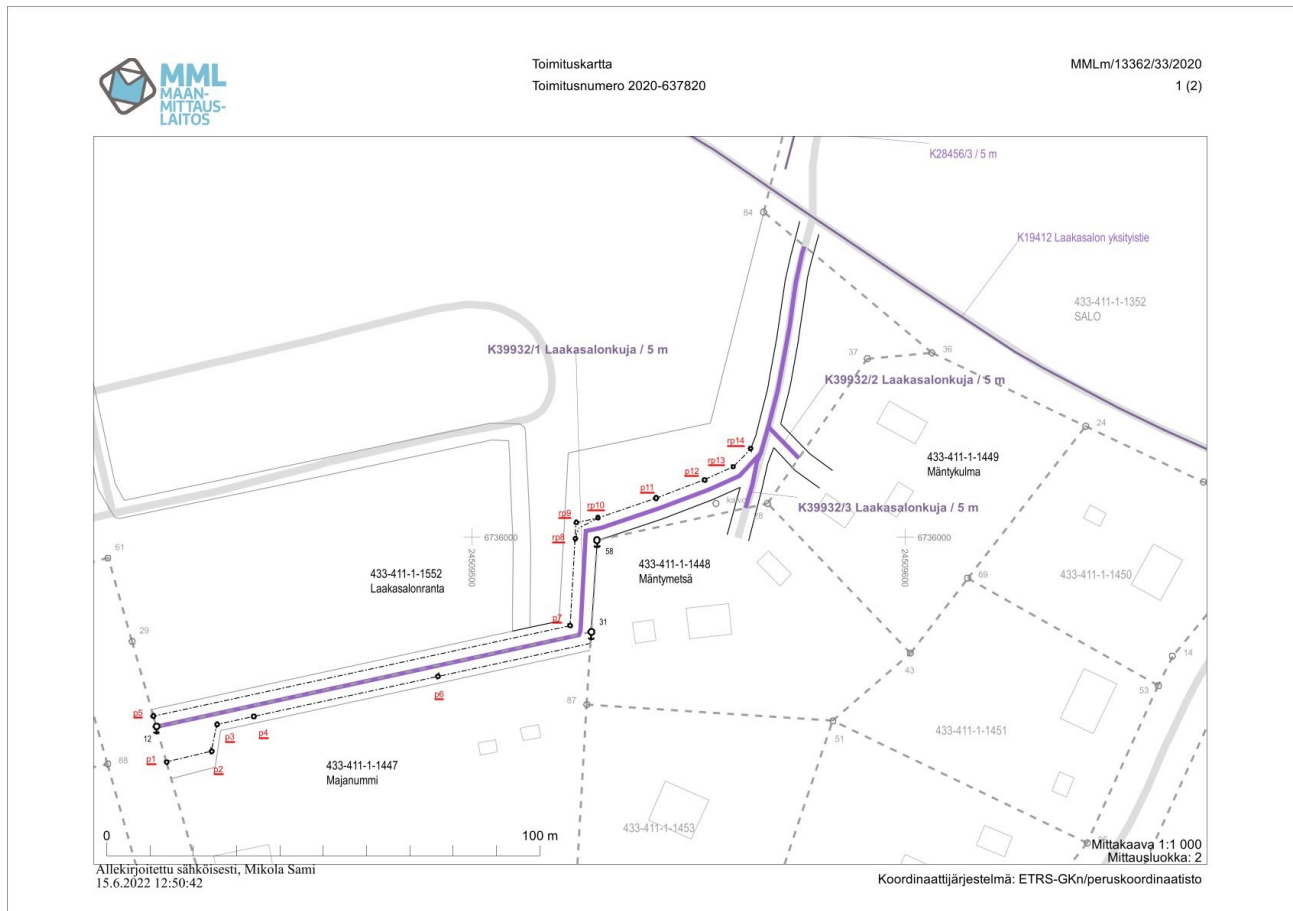
LIITE 7.1. TIE- JA YHTEISKÄYTTÖRASITETOIMITUSTEN KARTAT

Määräaikainen tieoikeus Laakasalontielle k.1534:ltä (MMLm/11901/33/2020)



LIITE 7.2. TIE- JA YHTEISKÄYTTÖRASITETOIMITUSTEN KARTAT

Tietoimituksen kartta Laakasalonkuja (MMLm/13362/33/2020)



LIITE 7.3. TIE- JA YHTEISKÄYTTÖRASITETOIMITUSTEN KARTAT

Yhteiskäyttöraositetoimituksen kartta (MMLm/28556/33/2020)



LIITE 8. SEURANTALOMAKE

LOPEN KUNTA

LAAKASALON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kuntanumero 433
 Kaava-alueen pinta-ala 6,61

YHTEENVETO ALUEVARASUKSISTA

Aluevaraukset yhteensä	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala m ²	Tehokkuus	Pinta-ala muutos	Kerrosala muutos
ERITTELY						
RM	2,935	44,4 %	3100	0,11	1,665	973,00
RA	0,075	1,1 %	160	0,21	-0,655	-900,00
EN/u	0,600	9,1 %	0	0,00	0,600	0,00
VL	2,020	30,6 %	0	0,00	-0,650	0,00
VV	0,638	9,6 %	90	0,01	0,038	0,00
VU	0,000	0,0 %	0	0,00	-0,570	0,00
Muut	0,340	5,1 %	0	0,00	0,482	0,00
	6,608	100,0 %	3350		0,910	73,00
YHTEENVETO ALUEVARAUKSISTA						
R yhteensä	3,010	45,5 %	3260	0,11	1,010	73,00
E yhteensä	0,600	9,1 %	0	0,00	0,600	0,00
V yhteensä	2,658	40,2 %	90	0,00	-1,182	0,00
Muut	0,340	5,1 %	0	0,00	0,482	0,00
YHTEENSÄ	6,608	100,0 %	3350		0,910	73,00
Keskitehokkuus ek				0,05		