



ASIKKALAN KUNTA REI MARI N ASEMAKAAVA



ASIKKALAN KUNTA
REIMARIN ASEMAKAAVA

Päivämäärä 24.4.2019
Laatija Matti Kautto, Soile Lampinen, 2017 jälkeen Tiina
Heikkilä, Markus Hytönen
Tarkastaja Markus Hytönen
Kuvaus Kaavaselostus

PERUS- JA TUNNISETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 24. päivänä huhtikuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee:

Asikkalan kunnan Pulkkilan kylän kiinteistöjä 5:91 ja 20:1 sekä niihin liittyvää vesi- ja liikennealuetta.

Asemakaavalla muodostuvat:

Korttelin 1 tontti 1 sekä vesi- ja liikennealuetta.

Vireilletulo

Kaavoitus on käynnistetty kaavoitusinsinöörin viranhaltijapäätöksellä

Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on ilmoitettu kunnan ilmoitustaululla, Päijät-Häme-lehdessä ja muissa Seutunelossissa sekä kunnan Internet-sivuilla.

Kunnanhallituksen hyväksymisesitys

Kunnanhallitus on päättänyt esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä 6.5.2019

Kunnanvaltuuston hyväksyminen

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 3.6.2019 § 30.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pulkkilanharjulla Vähäsalmen rannalla.



Kuva 1-1. Suunnittelualueen likimäärinen sijainti.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Reimarin rakennusten korvaaminen uusilla ja tarvittavien muiden rakenteiden kuten venelaitureiden rakentaminen.

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1.	TIIVISTELMÄ.....	5
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
1.2	Asemakaava.....	6
1.3	Toteuttaminen.....	6
2.	LÄHTÖKOHDAT.....	7
2.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
2.2	Luonnonympäristö.....	7
2.2.1	Maisemarakenne, maisemakuva.....	7
2.2.2	Luonnonolot.....	8
2.2.3	Vesistöt ja vesitalous.....	8
2.2.4	Luonnonsuojelu.....	8
2.3	Rakennettu ympäristö.....	9
2.3.1	Yhdyskuntarakenne.....	9
2.3.2	Kulttuurimaisema.....	9
2.3.3	Asuminen.....	10
2.3.4	Palvelut.....	10
2.3.5	Työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	10
2.3.6	Virkistys.....	10
2.3.7	Liikenne.....	10
2.3.8	Alueen historia.....	10
2.3.9	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	10
2.3.10	Muinaismuistot.....	11
2.3.11	Tekninen huolto.....	11
2.3.12	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	11
2.3.13	Maanomistus.....	11
2.3.14	Pohjakartta.....	11
2.4	Suunnittelutilanne.....	11
2.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
2.4.2	Maakuntakaava.....	12
2.4.3	Yleiskaava.....	12
2.4.4	Asemakaava.....	13
2.4.5	Rakennusjärjestys.....	13
2.4.6	Tonttijako ja -rekisteri.....	13
2.4.7	Pohjakartta.....	14
2.4.8	Rakennuskiellot.....	14
2.4.9	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat.....	14
3.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	14
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14

3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.5	Kumoamis päätöksen jälkeen kaavaan tehdyt muutokset.....	14
4.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
4.1	Kaavan rakenne	16
4.1.1	Mitoitus.....	16
4.1.2	Aluevaraukset.....	16
5.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.1	Vaikutukset palveluihin.....	17
5.2	Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.....	17
5.3	Vaikutukset virkistykseen	17
5.4	Vaikutukset liikenteen järjestämiseen	17
5.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja muinaismuistoihin	17
5.6	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	18
5.7	Vaikutukset ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöihin	18
5.8	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	18
5.9	Vaikutukset maisemaan ja kyläkuvaan	18
5.10	Vaikutukset luonnonoloihin	19
5.11	Vaikutukset vesistöön ja pohjaveteen	20
5.12	Vaikutukset kunnallistalouteen	20
5.13	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen	20
5.14	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	20
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
6.2	Toteutuksen seuranta	21

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Havainnekuva
- Liite 3 Pihasuunnitelma
- Liite 4 Ehdotus hulevesien käsittelyksi
- Liite 5 Valmisteluvaiheen kuulemisen vastineet
- Liite 6 Kaavoituksen seurantalomake
- Liite 7 Ehdotusvaiheen I kuulemisen vaiheet
- Liite 8 Ehdotusvaiheen I jälkeiset muutokset
- Liite 9 kaavaehdotuksen II palaute ja kaavoittajan vastineet

Selostukseen kuuluu asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVIITYKSI STÄ JA LÄHDEMATERIAALI STA

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto, <http://www.rky.fi> (valtioneuvoston päätös 22.12.2009)
- Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluetyöryhmän mietintö II. Ympäristöministeriön mietintö 66/1992
- Pulkkilanharju kansallismaisemaksi, kehittämisprojekti ja hankkeistus (projektin hallinnoija Asikkalan kunta, 2003)
- Reimarin rantalaiturin yleissuunnitelma (Suunnittelukeskus Oy, 14.4.2004)
- Maantien 314 parantaminen rakentamalla jalankulku- ja pyörätie välillä Vähäsaari-Reimari, Asikkala (Hämeen tiepiirin suunnitelma 8.10.2004)
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan asiakirjat, mm:
 - Maakuntakaavakartta
 - Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö
 - Päijät-Hämeen maakunnalliset maisema-alueet
- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset (Päijät-Hämeen liitto, A169, 2008)
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys (Lahden ammattikorkeakoulu, Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ympäristökeskus 2006)
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö (Päijät-Hämeen liitto, A159 2006)
- Ympäristöhallinnon Hertta-järjestelmän tiedot

1. TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloite asemakaavan laatimiseen on tullut Reimarin alueen yrittäjien Juha Eskolan ja Soile Kyntäjän taholta (Rosees Oy).

Reimarin alueen suunnittelusta pidettiin viranomaisten työneuvottelut 16.8.2007 ja 26.9.2007. Jälkimmäisen neuvottelun yhteydessä käytiin myös tutustumassa suunnittelualueeseen.

Ympäristölautakunta päätti 17.6.2008 Reimarin alueen asemakaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

Ympäristölautakunta päätti 18.11.2008 asettaa Reimarin asemakaava-alueelle MRL 53§ mukaisen rakennus- ja toimenpidekiellon.

Reimarin 10.3.2009 päivättyä asemakaavaluonnosta pidettiin MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 27.4 - 26.5.2009. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa, Tiehallinnon kommentti ja kuusi mielipidettä. Asemakaavaluonnoksesta pidettiin viranomaisneuvottelu 10.12.2009.

Asikkalan kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 16.5.2011 § 114. Reimarin 18.3.2011 päivätty kaavaehdotus oli nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 25.5.2011 – 24.6.2011. Ehdotuksen nähtävälle asettamisesta ilmoitettiin paikallislehdessä 25.5.2011. Ehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja neljä muistutusta. Nähtävillä oloajan päätyttyä saatiin kolme muistutusta.

Asemakaava hyväksyttiin Asikkalan kunnanvaltuustossa 2.4.2012 § 8. Kouvolan hallinto-oikeus kumosi päätöksen (7.11.2013) valituksissa esitetyllä perusteella, että matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) ja kortteliin osoitettu rakennusala on osoitettu olemassa olevan maantien tiealueelle.

Reimarin asemakaavan viranomaisten työneuvottelu pidettiin 11.9.2018.

Tarkistettu asemakaavaehdotus II asetettiin uudelleen nähtävillä 12.12.2018 – 16.1.2019.

1.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavassa osoitetaan Reimarin tontti matkailupalvelujen alueeksi (RM), jonka kerrosalasta enintään 60 % saa olla majoituspalvelujen kerrosalaa ja 20 % myymälätilaa. Tontille saa rakentaa rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 800 m². Rakennuksen suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi ja ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ½. Lisäksi on annettu mm rakennuksen sovittamista maisemakuvaan ja pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä. Autopaikkoja on rakennettava yksi 35 kerrosalaneliometriä kohti. Vesialueelle (W) on osoitettu ohjeellisesti alue rantalaitureita varten

1.3 TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa alueella toimiva yritys Rosees Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualueella on ravintola-, kesäkauppa- ja rantasaunarakennukset sekä pysäköintipaikkoja ja venelaituri. Alueella on jonkin verran puustoa. Rantaan on tehty vuosina 2008-2009 Itä-Suomen ympäristölupaviraston myöntämän luvan mukaiset täytöt. Samalla osa puustosta on kaadettu.



Kuva 2-1. Reimarin alue elokuussa 2009.

2.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

2.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa kaava-alue sijoittuu Etelä-Päijänteen viljelyseutuun. Alueen maisemakuvassa yhdistyvät tasapainoisella tavalla rauhallisesti kumpuilevat viljelymaisemat, metsäselänteet ja Päijänteen vesistömaisemat. II Salpausselältä erkanevat, kohti koillista kulkevat pitkittäisharjut männikköineen rikastuttavat näkymiä. Niistä kapeanan nauhana Päijänteen poikki kulkeva Pulkkilanharju on arvokas maisemanähtävyys. (Päijät-Hämeen maisemaselvitys 2006)

Reimarin alue kuuluu *Kurhila-Pulkkilan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen*. Maisema-alueella on edustavaa Päijänteen seudun viljavien savikkoisten maiden alavaa viljelymaisemaa sekä arvokasta harju- ja järviluontoa. (Maisema-aluetyöryhmän mietintö II. Ympäristöministeriön mietintö 66/1992)

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys on parhaillaan tekeillä. Ehdotus uudeksi maisema-alueeksi on nähtävissä voimassa olevassa maakuntakaavassa 2014, jossa alue on osoitettu merkinnällä *ma Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue*. Ehdotettu aluerajaus on nykyistä aluerajausta huomattavasti laajempi.



Kuva 2-2. Näkymä Reimarin venerannasta järvenselälle.

2.2.2 Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Alueen itäosa on tiealuetta, nykyisten rakennusten eteläpuolella on pysäköintialue ja rantaa on muokattu. Alueella on joitakin suurehkoja puita, mm. mäntyjä ja tervaleppiä sekä koristepensaita. Koska suunnittelualueella ei ole luonnontilaista aluetta, ei erillistä luontoselvitystä ole laadittu.

2.2.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteen rannalla. Pulkkilanharju on tärkeää pohjavedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

2.2.4 Luonnonsuojelu

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisen harjijensuojeluohjelman alueeseen (valtioneuvoston päätös 3.5.1984). Harjijensuojeluohjelman ensisijaisena tavoitteena on säilyttää alueiden luonteenomaiset geologiset, biologiset, luonnonmaantieteelliset ja maisemalliset piirteet. Alueen käytön rajoitukset perustuvat maa-ainelakiin ja -asetukseen.



Kuva 2-3. Harjijensuojeluohjelma-alueen rajaus.

Osa Pulkkilanharjusta ja läheisistä saarista kuuluu Päijänteen kansallispuistoon.



Kuva 2-4. Ote Päijänteen kansallispuiston rajauskartasta.

2.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

2.3.1 Yhdyskuntarakenne

Reimari sijaitsee erillään muusta yhdyskuntarakenteesta ja tukeutuu toiminnallisesti Pulkkilanharjua pitkin kulkevaan maantiehen. Reimari on noin 6 km:n etäisyydellä Asikkalan kirkonkylästä ja 12 km:n päässä Vääkystä. Lähiympäristössä on loma-asutusta.

2.3.2 Kulttuurimaisema

Kaava-alue sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla. Alue rajautuu itäosastaan tiealueeseen ja länsipuolella järviolueeseen. Reimarin alue näkyy hyvin länsipuoleiselle järvenselälle, jonka kaukomaisemassa rakennukset erottuvat rannasta punaisina pisteinä. Rakennuksista erityisesti tanssilava nousee esille. Sen sijaan harjun itäpuolelta Pulkkilansalmelta katsottuna rakennukset eivät juurikaan näy ja jäävät olemassa olevan kasvillisuuden ja maastonmuotojen peittoon. Pulkkilantieltä etelästä päin tultaessa Reimarin ravintolarakennus torneineen muodostaa helposti tunnistettavan maamerkin.

Rakennusten eteläpuolella on suurehko pysäköintialue. Alueen puustoa on kaadettu rannan täyttöjen ja muun maaston muokkauksen yhteydessä.



Kuva 2-5. Reimarin alue Vähäsaaren suunnasta nähtynä joulukuussa 2009.



Kuva 2-6. Näkymä Hinttolanselältä kuvattuna kohti Reimaria. (Juha Eskola)

2.3.3 Asuminen

Loma-asutus ulottuu Reimarin rakennuspaikan rajalle saakka.

2.3.4 Palvelut

Reimarin alueella on toimivat ravintola ja kesäkauppa. Palvelut ovat noin 12 km:n etäisyydellä Reimarista.

2.3.5 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella toimiva ravintola ja kesäkauppa työllistävät toiminta-aikoinaan muutaman henkilön.

2.3.6 Virkistys

Pulkkilanharjulla on kevyen liikenteen väylä, joten se on potentiaalinen pyöräretkikohde. Reimari sijaitsee lähellä Päijänteen kansallispuiston rajaa, ja voi toimia veneretkien tukikohtana.

2.3.7 Liikenne

Reimarin ohi kulkee Pulkkilantie (tie 314), jolta on kaksi liittymää tontille. Tiellä on Reimarin kohdalla nopeusrajoitus 50km/h. Pulkkilantien varressa on kevyen liikenteen väylä. Reimarin lähellä on bussipysäkit.

Pulkkilantien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) vuonna 2017 oli 1 272 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä raskaan liikenteen osuus oli 86 ajoneuvoa. (Liikennevirasto)



Kuva 2-7. Pulkkilantie Reimarin pihasta etelään, Vähäsaaren suuntaan nähtynä.

2.3.8 Alueen historia

Pulkkilanharjun laella on kulkenut tie 1500-luvulta lähtien. Sysmään johtanut paikallistie muutettiin ratsupoluksi 1700-luvulla.

Kuningas Kustaa III:n kaupunginperustamissuunnitelmiin kuului vuonna 1755 Anianpellon kaupungin vaihtoehtona kaupungin rakentaminen Pulkkilanharjulle.

Harjun loma-asutus alkoi 1910-luvulla. Harjulla on loma-asuntoja monelta vuosikymmeneltä.

2.3.9 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu Pulkkilanharjun maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Valtakunnallinen inventointi *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009* on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu valtakunnallisten

alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi, joka korvaa vuoden 1993 inventoinnin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamina alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina. Vuoden 1993 inventoinnin mukaista Asikkalan kirkonkylän ja Pulkkilan maisema-alueen rajausta on tarkistettu siten, että Pulkkilanharju ei kuulu enää valtakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisema-alueeseen, vaan kulttuurimaisema-alue käsittää ainoastaan Asikkalan kirkonkylän.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme rakennusta; päärakennus, tanssilava ja saunarakennus. Näiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 715 m². Tanssilava on pinta-alaltaan suuri, mutta siinä ole kerrosalaksi luettavaa tilaa. Kuitenkin maiseman kannalta se vastaa yksikerroksista kerrosalaltaan saman kokoista rakennusta. Suunnittelualueen rakennukset eivät ole olleet mukana Asikkalassa tehdyissä rakennuskannan inventoinneissa, eikä niillä ole muutoin osoitettu olevan rakennustaiteellista, historiallista tai maisemallista merkitystä. Rakennukset on siirretty vuosikymmeniä sitten muualta, ja ne ovat huonossa kunnossa.

2.3.10 Muinaismuistot

Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset –luettelon mukaan suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

2.3.11 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on sähköverkko, mutta ei vesihuoltoverkosta. Puhdas vesi saadaan omasta porakaivosta ja jätevesi kerätään umpisäiliöön. Tontille on suunniteltu oman pienpuhdistamon rakentamista.

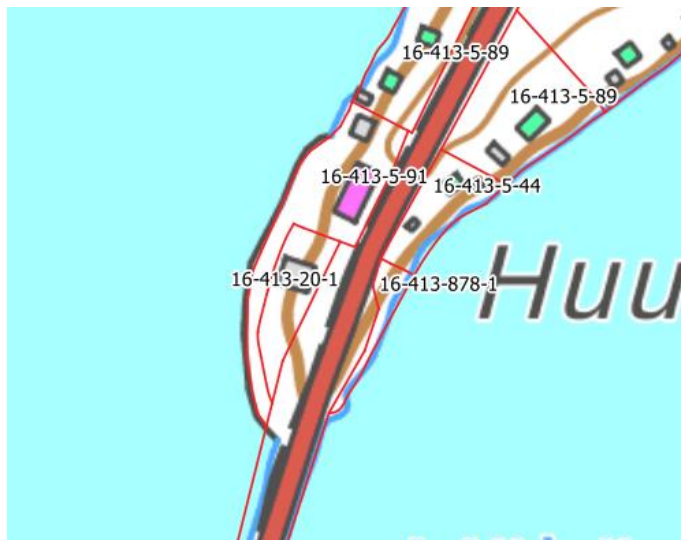
Asikkalan haja-asutusalueiden vesihuoltosuunnitelma ulottuu Asikkalan kirkolle saakka. Reimarille saakka on tehty erillinen suunnitelma.

2.3.12 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheuttaa lähinnä Pulkkilantien liikenne.

2.3.13 Maanomistus

Reimarin alueen eteläosan (tila 20:1) omistaa Rosees Oy, pohjoisosan (tila 5:91) omistaa Juha Eskola. Tiealue on valtion omistuksessa. Vesialue (876:1) on osakaskunnan omistuksessa.



Kuva 2-8. Nykyiset kiinteistörajat.

2.3.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään asemakaavoituksen pohjakarttaa, jota Asikkalan kunta pitää ajan tasalla.

2.4 SUUNNITTELU TILANNE

2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet on ryhmitelty sisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

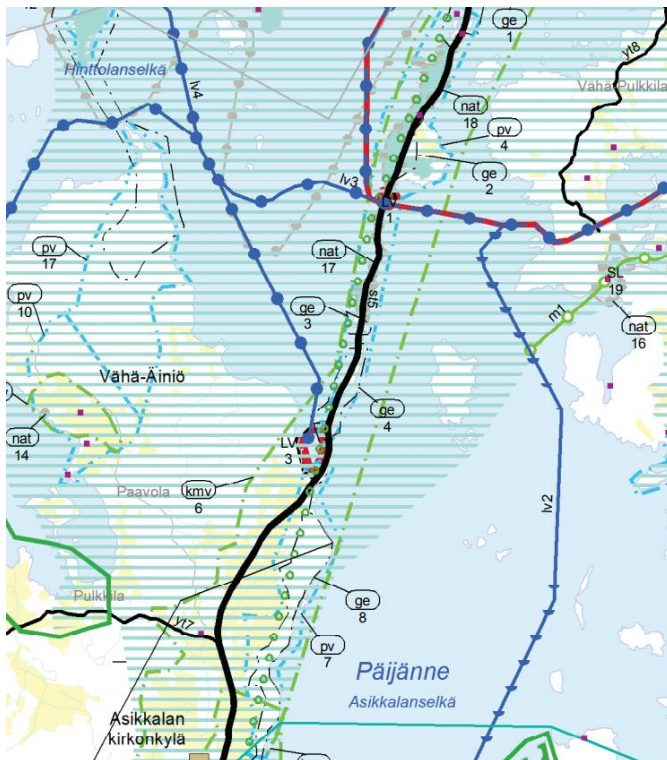
Tätä kaavaa koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

2.4.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016. Maakuntakaava 2014 on tullut voimaan kuulutusten myötä. Kuulutukset on julkaistu 10.3.2017 alkaen.

Maakuntakaavassa ei ole osoitettu Reimarin alueelle käyttötarkoituserkintää. Maantie 134 on seututie. Pulkkilanharju on tärkeää pohjavedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (pv4) ja arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (ge4). Pulkkilanharjun kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Lisäksi Reimarin alue kuuluu kulttuurihistorian tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävään alueeseen (kmv6 eli Kurhila-Pulkkilan valtakunnallisesti arvokas maisema 1995). Koko alue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (ma). Alue on uusi valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ehdotus 2011.



Kuva 2-9. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

2.4.3 Yleiskaava

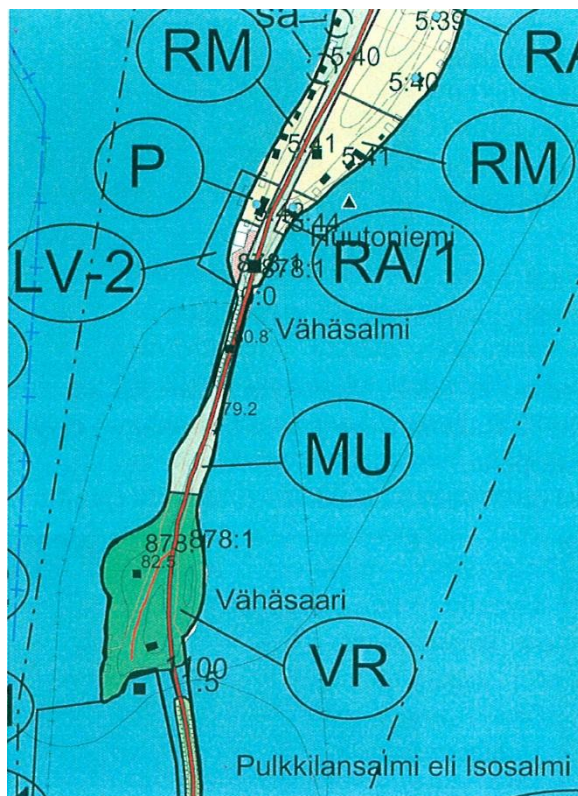
Hämeen ympäristökeskus vahvisti Päijänteen rantayleiskaavan 12.2.2001.

Kaava sai lainvoimaisuuden KHO:n päätöksellä 10.7.2002. Päijänteen rantayleiskaavan mukaan Reimarin ravintolan alue (tila 5:42) on palvelujen aluetta (P). Merkintä ei määrää sitä tuottaako palvelun yksityinen vai julkinen yhteisö. Sen eteläpuolella (tila 878:1) on venevalkama aluetta (LV-2). Kaavamääräysten mukaan alueelle saadaan sijoittaa vesiliikennettä, veneiden säilytystä ja jäätteitä varten tarvittavia talousrakennuksia, rakenteita, laitureita ja laitteita. Alue on

tarkoitettu kylää, jakokuntaa tai muuta yhteistä käyttöä varten. Alue ei ole tarkoitettu kunnan, valtion tai muuhun yleiseen käyttöön.

Lisäksi alue sijaitsee seuraavilla alueilla:

ma	Maisemaolosuhteiltaan merkittävä alue Rakennusten sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja rakennusten ja rannan väliin tulee jättää riittävä suojapuusto.
ku	Kulttuurimaisema-alue Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa ja alueen kylätiet ja raitit tulee säilyttää alueen luonteelle ominaisena. Avoimet peltoalueet tulee jättää rakentamiselta vapaaksi.
lu	Luonto-olosuhteiltaan merkittävä alue Alueella on kasveihin tai eläimistöön liittyviä erityisarvoja, joita ei saa vaarantaa. Alueen luonnonolosuhteista johtuvat erityispiirteet on otettava ympäristön hoidossa ja käsittelyssä sekä rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa erityisesti huomioon.
pv	Pohjavesialue Rakentamisessa ja alueiden käsittelyssä ja käytössä on otettava huomioon, ettei aiheuteta pohjavesien pilaantumisvaaraa.



2.4.7 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 25.1.2011. Tämän jälkeen tulleet kiinteistötoimitukset on päivitetty karttaan. Asikkalan kunta täydentänyt pohjakarttaa maastomittauksin 20.11.2018, jolloin kartta samalla muutettiin ETRS-GK26/N2000 koordinaattijärjestelmiin.

2.4.8 Rakennuskiellot

Ympäristölautakunta päätti 18.11.2008 asettaa Reimarin asemakaava-alueelle MRL 53§ mukaisen rakennus- ja toimenpidekiellon. Kielto oli voimassa kaksi vuotta päätöksen vahvistumisesta.

2.4.9 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Itä-Suomen ympäristölupavirasto on myöntänyt 26.9.2003 Asikkalan maatalousseuraliitolle luvan tehdä 1200 m²:n suuruinen täyttö Reimarin länsirannan edustalle (päätös 57/03/1).

Reimarin alueelle on tehty suunnitelmia *Pulkkilanharju kansallismaisemaksi, kehittämisprojektin ja hankkeistuksen* yhteydessä (projektin hallinnoija Asikkalan kunta, 2003). Suunnitelmiin kuuluvat maantien parannukset, jotka on jo toteutettu, uuden matkailupalvelupainotteisen palvelukeskuksen rakentaminen ja oheispalvelujen uudistaminen.

Reimarin rantalaiturin yleissuunnitelmassa on tutkittu rannan silloinen tilanne, mm. pohjatutkimuksilla ja veden korkeuden selvityksillä. Alueelle on suunniteltu rantalaituri, rantaluiska ja veneluiska sekä niihin liittyvät varusteet kuten valaistus. (Suunnittelukeskus Oy 14.4.2004)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan suunnittelun tarve on aiheutunut Reimarin nykyisten yrittäjien suunnitelmista kehittää alueen liiketoimintaa ja korvata nykyiset rakennukset uusilla.

3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aloite asemakaavan laatimiseen on tullut Reimarin yrittäjien Juha Eskolan ja Soile Kyntäjän taholta (Rosees Oy).

Ympäristölautakunta päätti 17.6.2008 Reimarin alueen asemakaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta.

3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Reimarin ravintola- ja matkailutoiminnan kehittäminen.

3.5 KAAVALUONNOS

Kaavaluonnos oli nähtävillä 27.4. – 26.5.2009.

3.6 KAAVAEHDOTUS I

Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.5.2011 – 24.6.2011

3.7 HYVÄKSYMINEN

Asikkalan kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan vuonna 2012

Kouvolan hallinto-oikeus kumosi päätöksen 7.11.2013

3.8 KAAVAEHDOTUS II

Kaavakarttaa on päivitetty kumoamispäätöksen jälkeen seuraavasti:

- Yleisen tien alue (LT) on muutettu kulkemaan kiinteistörajojen mukaisesti.
- RM-korttelin rakennusoikeutta on pudotettu 1 000 k-m²:sta 855 k-m²:iin.
- Kerrosluvun osoittamaa määrystä on muutettu siten, että pohjakerroksesta saa rakentaa pääkerroksen suuruisena.
- Kattokaltevuutta osoittamaa määrystä on tehty joustavammaksi siten, että kaltevuuden vaihteluväliksi on osoitettu 1:2-1:2.5.
- Päärakennuksen rakennusala on tarkistettu. Rantasaunalle on osoitettu oma rakennusala.
- Ohjeellisen pysäköintialueen (p) rakennusala on tarkistettu.
- Vesialueelle (W) osoitetun ohjeellisen laiturin (lv) paikkaa on tarkistettu.
- Pohjakarttaa on päivitetty kiinteistörajojen osalta.

Kaavaehdotus II oli nähtävillä 12.12.2018 – 16.1.2019 ja siitä esitettiin useita lausuntoja ja mielipiteitä (Liite 9).

3.9 HYVÄKSYMINEEN 2019

Saapuneen palautteen johdosta kaavaehdotukseen II tehtiin joitakin teknisiä tarkistuksia, joita olivat:

- Täsmennyksenä RM-1 -alueen kaavamääräykseen lisättiin:

”Päärakennuksen runkoleveys voi olla enintään 16 m.”
- RM-1 -alueen määräykseen lisättiin:

”kellaritilojen rakentaminen on kielletty.”
- Kattokaltevuuden määräykseen lisättiin:

”Alueen kaikkien uudisrakennusten kattokaltevuuden on oltava sama.”
- Terassien osalta RM-1 -alueen kaavamääräykseen lisättiin, että katetut terassit tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle.
- RM-1 -alueen määräys muutettiin muotoon:

”Päärakennuksen majoitustilan osuus rakennetusta kerrosalasta saa olla enintään 60 % ja myymälätilan osuus enintään 20 %.”
- Yleinen määräys

Olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään. Rakennuslupahakemukseen on sisällytettävä pihasuunnitelma, jossa on esitetty tontin istutukset. Istutuksissa tulee suosia kotimaisia puulajeja.

muutettiin muotoon:

Alueen maaperän ja rantaviivan muokkaustoimet tulee suhteuttaa valtakunnallisiin harjajensuojeluohjelman alueen arvoihin sekä muihin maisemallisiin arvoihin.

Olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään sekä ennallistaa harjumaisemaa mm. istuttamalla tarvittaessa uutta suojakasvillisuutta. Rakennuslupahakemukseen on sisällytettävä ennallistamista varten päivitetty pihasuunnitelma, jossa on esitetty tontin istutukset, mahdolliset rantaviivan ja maaperän muokkaustoimet. Istutuksissa tulee suosia alueelle tyypillisiä kasvi- ja puulajeja.
- Rantasaunan rannan puoleinen rakennusala siirretään etäämmäs rannasta samaan linjaan päärakennuksen kanssa.
- Selostuksen täsmennetään parkkipaikkojen määrää.

Alueen olemassa oleva rakentamisen määrä 715 m² on esitetty kaavaselostuksessa neliömetreinä eikä kerrosalana. Tanssilava ei sinänsä omaa kerrosalaa, mutta maiseman kannalta vastaa yksi kerroksista kerrosalaltaan samankokoista rakennusta. Kaavaselostusta tarkennetaan tältä osin.

Kaavan pohjakartta tarkistetaan ja sen korkeusjärjestelmä muutetaan N2000 -järjestelmään. Samalla päivitetään kaavassa esitettävät korkeudet. N60 -järjestelmään on lisättävä Asikkalassa 25,3 cm, niin päästää N2000 -järjestelmään.

Hulevesien osalta määräystä täsmennetään:

”Pysäköintialueelta kertyvä hulevesi on johdettava maastoon öljynerotuskaivon kautta. Muut hulevedet on mahdollista johtaa suoraan maaperään. ”Hulevesien käsittely on toteutettava kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla”

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on kooltaan noin 1 ha. Kaava-alueen pinta-alat ovat maankäyttömuodoittain seuraavat:

Aluevaraus	Merkinnän selitys	Rakennusoikeus/ m ²	Pinta-ala/ha
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.	855	0,4178
LT	Yleisen tien alue.	-	0,2211
W	Vesialue.	-	0,3609
Yhteensä		855	0,999

Kaavan mitoitus tiedot on esitetty tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeessa, joka on selostuksen liitteenä 4.

4.1.2 Aluevaraukset

Suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Majoitustilan osuus kerrosalasta saa olla enintään 60 % ja myymälätilan osuus enintään 20 %. Rakennuksen kerrosluku on II u ½ ja rakennusoikeus 800 k-m². Julkisivujen on oltava tummia. Katon on oltava tumma ja himmeä. Julkisivuissa on käytettävä luonnonmateriaaleja. Kattokaltevuuden vaihteluväli on 1:2-1:2.5. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on + 92.3. Autopaikkoja on rakennettava yksi 35 kerrosalaneliometriä kohti. Rantaan on soitettu 55 k-m²:n suuruinen rakennusala olemassa olevalle rantasaunalle. Kerrosala vastaa olemassa olevan saunan kokoa. Kortteliin osoitettu rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua e=0.20.

Vesialueelle (W) on osoitettu ohjeellisesti alue, jolle saa rakentaa laitureita. Kaavalla ei sidota laiturin tarkkaa sijaintia.

Pulkkilantien (tie 314) Reimarin puoleinen osa on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT), ja sille on merkitty olemassa olevat kaksi liittymää Reimarin tontille.

Vaikutustenarvioinnin yhteydessä on kuvattu tarkemmin perusteita kaavaratkaisulle kielteisten vaikutusten vähentämiseksi ja positiivisten vaikutusten mahdollistamiseksi.

5. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 VAIKUTUKSET PALVELUIHIN

Asemakaava mahdollistaa Reimarin palvelujen kehittämisen ja asemakaavalla annetaan mahdollisuus jatkaa alueella perinteistä palvelu- ja vesiliikenteen toimintaa. Reimarin toimintoja voivat olla esim. ravintola, kesäkauppa ja majoitus sekä veneilyyn ja kansallispuiston käyttöön liittyvät palvelut. Majoitustilan osuus rakennetusta kerrosalasta saa olla enintään 60 % ja myymälätilan osuus enintään 20 %. Ilman asemakaavaa ei vanhentuneita huonokuntoisia tiloja voida uusia.

5.2 VAIKUTUKSET TYÖPAIKKOIHIN JA ELINKEINOITOIMINTAAN

Rakentamisaikana työllistyy suunnittelijoita ja rakentajia. Reimarin palvelutoiminta työllistää yrittäjien lisäksi ainakin sesonkiaikoina muutamia työntekijöitä.

5.3 VAIKUTUKSET VIRKISTYKSEEN

Reimari tukee lähialueen virkistystoimintaa toimimalla mm. kansallispuiston mahdollisena lähtö- ja opastuspaikkana ja palvelupisteenä sekä pyöräretkietappina.

5.4 VAIKUTUKSET LIIKENTEEN JÄRJESTÄMISEEN

Suunnittelualueella on valmiit liikennejärjestelyt. Liikenteen järjestämiseksi turvallisella tavalla ja sujuvasti on kaavaan merkitty nykyiset liittymät. Reimarin toimintojen tarvitsemat pysäköintipaikat toteutetaan omalla tontilla. Rantaan rakennetaan mahdollisesti uudet laiturit palvelemaan veneliikennettä.

Majoitustilan osuus rakennetusta kerrosalasta saa kaavan mukaan olla enintään 60 % mikä tarkoittaa 800 k-m²:stä 480 k-m². Matkatuotos on laskettu hotellien minimikävijämäärän kertoimella 4/kävijää/vrk/100k-m², mikä tekee keskimäärin noin 19 majoittujaa/vrk. (Ympäristöministeriön opas *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*) Vapaa-ajan matkoilla keskimääräinen kuormitusaste henkilöautoissa on 1,84 hlö/auto alle 20 000 asukkaan kaupunkiseuduilla ja muilla seutukunnilla. Näin ollen henkilöliikenne matkailua palvelevalle rakennukselle olisi 10,3 matkatuotosta/vrk. Tämän oletetaan ajoittuvat kesäaikaan.

Pienille valintamyymälöille on annettu vastaavia matkatuotoksia, mutta ne eivät ole vertailukelpoisia, koska nämä myymälät sijoittuvat taajamiin ja näin ollen matkatuotosvolyymit ovat väestömäärän johdosta suuremmat kuin tässä tapauksessa. Kuitenkin alueen ympäristössä on runsaasti kesäasutusta, joten kesäaikaan matkatuotoksen oletetaan olevan noin 50 matkatuotosta/vrk.

Majoitustilan ja myymälätilan yhteenlasketun liikennemäärän arvioidaan olevan n. 60 matkaa vuorokaudessa.

Parkkialueen tilatarve on ollut riittävä, kun toiminta on ollut aiemmin käynnissä. Jatkossa tanssilavarakennuksen purkamisen myötä parkkialueelle tulee nykyistä enemmän tilaa, jolloin toiminnan vaatima parkkialue tulee riittämään jatkossakin.

5.5 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MUINAISMUISTOIHIN

Suunnitellun uudisrakentamisen haitalliset vaikutukset maisemaan ovat vähäiset verrattuna nykytilaan. Nykyisiä rakennuksia voidaan pitää maisemahäiriönä Pulkkilan harjun kauniin luonnonmaiseman ja Päijänteen kansallispuiston ytimessä. Uudisrakentaminen on osoitettu tontinosalle, joka jo nykyisellään on rakennettu. Olemassa olevien rakennusten (päärakennus, tanssilava ja saunarakennus) yhteenlaskettu pinta-ala on noin 715 m². Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 855 m². Kaavassa myönnetyn rakennusoikeuden määrä ei nouse merkittävästi nykyisestä rakentamisen määrästä ja eniten maisemahäiriötä aiheuttava tanssilava puretaan kaavassa parkkipaikaksi osoitetun parkkialueen kohdalta.

Suunnitellun uudisrakentamisen sopeutumista alueen maisemaan ja kyläkuvaan on ohjattu erillisillä kaavamääräyksillä, joiden toteuttamista seurataan rakennuslupavaiheessa. Rakentamisen sopeutumista maisemaan on ohjattu seuraavin määräyksin:

- Kattokaltevuuden tulee olla 1:2-1:2.5.

- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +92.3.
- Julkisivujen on oltava tummia. Katon on oltava tumma ja himmeä. Julkisivuissa on käytettävä luonnonmateriaaleja.
- Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen tulee mittasuhteiltaan, väreiltään, tyyliiltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan.
- Uudisrakentamissuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu alustava havainnekuva, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2. Laadittu havainnekuva on yksi vaihtoehto ja näkemys mahdollisesta uudisrakennuksesta. Tarkempi suunnittelu sisältyy rakennuslupavaiheeseen. Havainnekuvasta poiketen terassi on tavoitteena rakentaa maantasoon.

Asemakaavoituksen alkuvaiheessa vuonna 2010 on laadittu yleispiirteinen pihasuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä 3. Se ei täysin vastaa lopullista kaavaratkaisua. Pihasuunnitelmassa rantavyöhykkeelle sekä pysäköintialueen ja tiealueen väliin on osoitettu istutettavaksi lehtipuita (tervaleppä) sekä havupuita (mänty). Uudet istutukset pehmentävät näkymiä ja jäsentävät piha-alueita. Viihtyisän ympäristön ja maisemakuvan takaamiseksi asemakaavassa on määrätty, että olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään ja että rakennuslupahakemukseen on sisällytettävä päivitetty pihasuunnitelma, jossa on esitetty tontin istutukset ja mahdolliset rantaviivan ja maaperän muokkaustoimet. Lisäksi istutuksissa tulee suosia kotimaisia puulajeja. Asemakaavalla oletetaan olevan myönteisiä vaikutuksia kaava-alueen piha-alueisiin.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa olevia muinaisjäänöksiä, joten kaavalla ei ole vaikutuksia muinaismuistoihin.

Yhteenvetona todetaan, että suunniteltu uudisrakentaminen tulee sopeutumaan alueen maisemaan olemassa olevia rakennuksia nykyistä paremmin. Rakentamista on ohjattu kaavamääräyksillä, joiden toteuttamista seurataan rakennuslupavaiheessa. Lisäksi uudisrakentamissuunnitelmista pyydetään museoviranomaisen lausunto.

5.6 VAIKUTUKSET TEKNISEEN HUOLTOON

Ellei suunnittelualueelle rakenneta vesihuoltoverkostoa, Reimarin jätevesihuolto joudutaan mahdollisesti järjestämään uudelleen esim. rakentamalla pienpuhdistamo.

5.7 VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖNSUOJELUUN JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖIHIN

Tontilla muodostuvat jäte- ja hulevedet käsitellään Asikkalan kunnan ja muiden viranomaisten ohjeiden mukaan, jolloin niistä ei aiheudu haittaa ympäristölle. Ehdotus hulevesien käsittelyksi on selostuksen liitteenä 4. Se on laadittu aiemmista kaavavaiheista, mutta sitä voidaan soveltaa lopulliseen kaavaratkaisuun toteutuksen yhteydessä.

Matkailupalvelujen aluetta ei ole kaavoitettu toimintaan, joka aiheuttaisi merkittäviä päästöjä ilmaan tai melua. Uudet palvelutoiminnot saattavat aiheuttaa auto- ja veneliikenteen lisääntymistä. Melun lisääntyminen riippuu mm. ravintolan oheistoiminnoista. Melua aiheuttaviin tapahtumiin tarvitaan erillinen lupa.

5.8 VAIKUTUKSET SOSIAALISEEN YMPÄRISTÖÖN

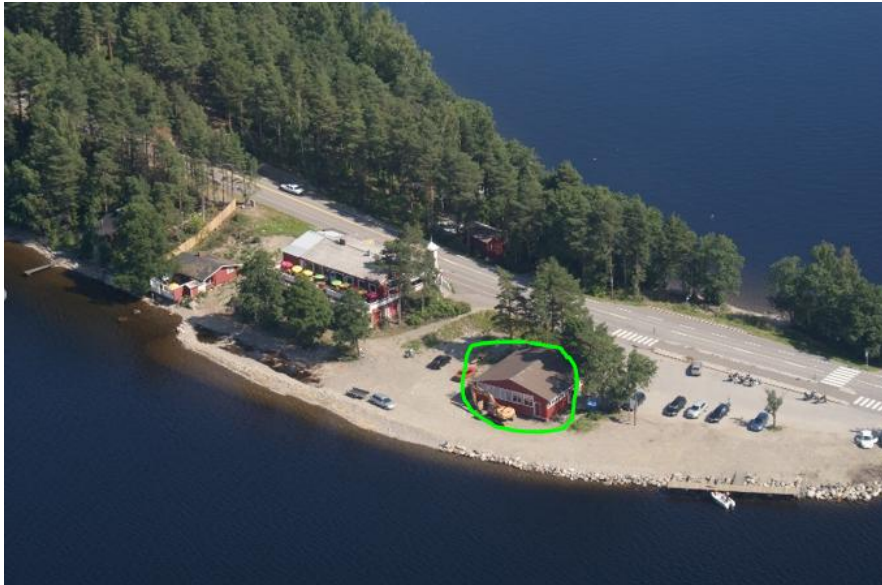
Asemakaavan toteutuessa Reimarin alue todennäköisesti siistiytyy ja sen palvelut monipuolistuvat, jolloin se on houkuttelevampi ja palvelee paremmin sekä ohikulkijoita, että lähiympäristön kesämökkiläisiä ja vakituksia asukkaita.

5.9 VAIKUTUKSET MAISEMAAN JA KYLÄKUVAAN

Maisemallisilta vaikutuksiltaan asemakaavaa on tarkasteltava osana Pulkkilanharjun rantamaisemaa. Kaukomaisemassa nykyiset punaiset rakennukset erottuvat erityisesti alueen länsipuolelta Hinttolanselältä katsottuna. Erityisesti alueen eteläisin rantamaisemassa merkittävimmin erottuva rakennus (tanssilava) on osoitettu kaavassa parkkialueeksi ja näin ollen rakennus purettavaksi. Tämä vähentää maisemähäiriötä nykyisestä merkittävästi. Kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamista sopimaan maisemaan (mm. tummat julkisivut ja

julkisivujen luonnonmateriaalit) nykyistä paremmin. Kaavamääräysten mukaan olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään ja rakennuslupa hakemus edellyttää pihasuunnitelmaa.

Kaavalla on lisäksi rajattu rakennusten maksimikorkeus (+ 92.3) siten, että rakennukset eivät kohoa puuston latvustoa korkeammalle, joka vähentää uudisrakennusten näkyvyyttä maisemassa. Rakennusten kattokaltevuudeksi on määrätty vaihteluväli 1:2-1:2.5, joka on suhteutettu uudisrakennuksen muotoon sekä ympäristön erityispiirteisiin sopivaksi.



Kuva 5-1. Kartassa vihreällä ympyröity tanssilavarakennus on kaavassa esitetty purettavaksi ja alue varattu parkkialueeksi. Reimarin alue elokuussa 2009.

Rantavyöhykkeelle sekä pysäköintialueen ja tiealueen väliin on pihasuunnitelmassa (liite 3) osoitettu istutettavaksi lehti- ja havupuita.



Kuva 5-2. Näkymä Pulkkilansalmelta kuvattuna kohti Reimaria. (Juha Eskola)



Kuva 5-3. Kuvasoite suunnitellusta Reimarin uudesta rakennuksesta etelästä Pulkkilantieltä nähtynä.

5.10 VAIKUTUKSET LUONNONOLOIHIN

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

Alue on pääosin rakennettu ja ranta on uudistettu. Näin ollen alueella ei voi olla merkittävästi esimerkiksi lintujen pesintäalueita. Lintujen ja lepakoiden muuttoon näin pienialaisella rakentamisella ei voi olla merkittävää vaikutusta. Lintujen tarkkailuun asemakaavan toteuttaminen antaa uusia mahdollisuuksia.

Suunniteltu uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennuksen paikalle. Olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Rantavyöhykkeelle sekä pysäköintialueen ja tiealueen väliin on pihasuunnitelmassa (liite 3) osoitettu istutettavaksi lehti- ja havupuita.

Alueen alkuperäiset geologiset ominaisuudet ovat kokeneet vuosien kuluessa useita muutoksia maanrakennustöiden johdosta. Näitä ovat aiheuttaneet vesiliikenteen ja maantieliikenteen tarpeiden tyydyttäminen. Viimeksi alueen geologiaa on muutettu rannan täytön ja maantien rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavalla ei tehdä mahdolliseksi uusia geologisia muutoksia. Asemakaavassa rantaviiva on määritelty nykyisen rannan mukaan, eikä rakentaminen muuta alueen topografiaa. Asemakaavan toteuttaminen tekee mahdolliseksi alueen siistimisen ja maisemallisten arvojen palauttamisen.

5.11 VAIKUTUKSET VESI STÖÖN JA POHJAVETEEN

Reimarin alue ei ole kunnallisen vesihuollon piirissä. Jätevesien käsittelyssä noudatetaan Asikkalan kunnan ohjeita. Kysymykseen tulee lähinnä umpisäiliö tai pienpuhdistamo. Reimarin alueella tapahtuvan toiminnan aiheuttama riski vesistölle ja pohjavedelle vastaa asumisen ja liikenteen aiheuttamaa riskiä. Pinta- tai pohjavesi voi likaantua lähinnä silloin, jos jätevettä tai ajoneuvoista valuvaa polttoainetta pääsee maaperään tai vesistöön. Pohjaveden ja vesistön likaantumisen estämiseksi on annettu kaavamääräyksiä. Asemakaavamääräys edellyttää, että pysäköintipaikalta kertyvä hulevesi johdetaan maastoon öljynerotuskaivon kautta. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu ohjeet polttonesteiden ja muiden pohjavettä pilaavien aineiden säilytyksestä. Jätevesiä ei saa imeyttää maaperään.

5.12 VAIKUTUKSET KUNNALLISTALOUTEEN

Reimarin alueen asemakaavan toteuttaminen ei vaadi kunnalta investointeja, mutta antaa mahdollisuuden harjoittaa kannattavaa liiketoimintaa, joka osaltaan parantaa kuntataloutta verotulojen kautta. Keskeisellä paikalla olevan maisemahäiriön muuttuminen houkuttelevaksi matkakohteeksi luo myös parempaa kuntaimagoa, joka välillisesti luo elinvoimaisuutta.

5.13 VAIKUTUKSET LIIKENNETURVALLISUUTEEN

Pulkkilantien liikenne saattaa lisääntyä jonkin verran asemakaavan toteuduttua. Pulkkilantien nykyiset liikennejärjestelyt toimivat kuitenkin myös asemakaavan toteutumisen jälkeen. Asemakaavalla ei ole vaikutusta liikenneturvallisuuteen.

5.14 VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa uusia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kaavaratkaisulla luodaan edellytykset alueen maankäytön kehittämiseksi ja tukeutumiselle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa palvelu- ja yritystoimintaa, mikä tukee alueen elinvoimaa sekä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämistä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Havainnekuva on selostuksen liitteenä 2. Laadittu havainnekuva on yksi vaihtoehto ja näkemys mahdollisesta uudisrakennuksesta. Tarkempi suunnittelu sisältyy rakennuslupavaiheeseen.

Pihasuunnitelma on selostuksen liitteenä 3. Laadittu pihasuunnitelma on yksi vaihtoehto ja näkemys mahdollisesta pihan toimintojen järjestämisestä. Tarkempi suunnittelu sisältyy rakennuslupavaiheeseen, jossa tulee sisällyttää pihasuunnitelma.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan toteutumista seurataan lupamenettelyjen yhteydessä.

Seurannassa tulee kiinnittää erityistä huomiota seuraaviin Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiin:

- Rakennettaessa ranta-alueelle tai avoimeen maastoon on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.
- Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä. Rakennuksen korkeusasema on sopeuduttava olemassa olevaan ympäristöön.
- Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot mahdollisuuksien mukaan säilyvät.

Lahdessa 24. päivänä huhtikuuta 2019

Ramboll Finland Oy

Kaavoitusyksikkö



Niina Ahlfors
Yksikön päällikkö



Markus Hytönen
Johtava asiantuntija

Asikkalan kunta
Asikkalantie 21
17200 Vääksy

Kaavoituspäällikkö
Samuli Kantola
puh. 044 778 0270
sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Ramboll Finland Oy
Niemenkatu 73
15140 Lahti

Johtava asiantuntija
Markus Hytönen
puh. 040 721 7527
sähköposti: etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Kaavasuunnittelija
Tiina Heikkilä
puh. 040 139 5193
sähköposti: etunimi.sukunimi@ramboll.fi