

Asiakirjatyyppi

Kaavaselostus, luonnosvaihe

Päivämäärä

31.5.2023

Työnumero

1510074682

ASIKKALAN KUNTA

KANGASVIIDAN TILAN RANTA- ASEMAKAAVA



ASIKKALAN KUNTA

KANGASVIIDAN TILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Projekti **Kangasviidan tilan ranta-asemakaava**
Projekti nro **1510074682**
Päivämäärä **31.5.2023**
Laatija **Niko Mäkinen**
Tarkastaja **Henna Leppänen**
Kuvaus **Kaavaselostus, luonnos**

Ramboll
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 31. päivänä toukokuuta 2023 päivättyä kaavaluonnoskarttaa. Ranta-asemakaavalla muodostuu Salon kylän (417) korttelit 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Vireilletulo

Kaavoitus on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä **xx.xx.2023 § xx**. Samalla kunnanhallitus hyväksyi kaavan aloitusasiakirjana laaditun MRL 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet, ja se asetetaan nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi.

Alueen ranta-asemakaavan käynnistämisestä on ilmoitettu paikallislehdessä (Päijät-Häme-lehti **xx.xx.2023**), kunnan verkkosivuilla sekä kunnan teknisten palveluiden ilmoitustaululla.

Kunnanhallituksen hyväksyminen

Täydentyy myöhemmin.

Kunnanvaltuuston hyväksyminen

Täydentyy myöhemmin.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnassa Päijänteen eteläosassa, Kylänpohjan rannalla Salonsaarella. Asikkalan kunnan keskustaan suunnittelualueelta on noin 8 kilometriä ja maakuntakeskus Lahteen on noin 27 kilometriä.

Ranta-asemakaava koskee Salon kylän (417) kiinteistöä 16-417-2-231 Kangasviita. Suunnittelualue on kooltaan noin 5,13 ha.

Kaavan tarkoitus

Ranta-alueelle laadittavaa yksityiskohtaista kaavaa kutsutaan ranta-asemakaavaksi. Ranta-asemakaavan laadinnasta voi MRL 74 §:n mukaan huolehtia yksityinen maanomistaja tai maanomistajat. Ranta-asemakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että alue muodostaa tarkoituksenmukaisen suunnitelmallisen kokonaisuuden.

Tehtävänä on laatia ranta-asemakaava Päijänteen Kylänpohjan rannalle. Tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaavassa kaksi lomarakennuspaikkaa – ranta-asemakaavan tarkoituksena on siirtää toista Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaista RA-lomarakennuspaikkaa nykytarpeita vastaavasti koilliseen rakennusolosuhteiltaan edullisemmalle sijainnille, kuitenkin Päijänteen rantaosayleiskaavan määräyksiä ja mitoitusta noudattaen.

Toinen Päijänteen rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka on tarkoitus osoittaa ranta-asemakaavassa nykyisellä sijainnillaan. Siirrettävä rakennuspaikka sijaitsee kahden kiinteistön rajalla. Vapaan rantaviivan määrää ei ole tarkoitus vähentää, ja rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ranta-asemakaavan myötä rantaosayleiskaavan mukaisena. Mitoituslaskelmat on laadittu Päijänteen rantaosayleiskaavan yhteydessä.

Maanomistajan tavoitteena on osoittaa kaavassa RA-rakennuspaikalle rakennusoikeutta tehokkuudella $e=0,06$, kuitenkin enintään 250 k-m². Muutoin kaavamääräyksiä ohjaa Päijänteen rantaosayleiskaavan loma-asuinrakennuspaikoille asetetut määräykset.

Mitoituslaskennassa otetaan huomioon Päijänteen rantayleiskaavan mitoitusperiaatteet sekä alueen nykyiset olosuhteet ja Päijänteen rantaosayleiskaavan yhteydessä tehdyt mitoituslaskelmat.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus. Ranta-asemakaava-alueen rajaus on osoitettu karttaan punaisella.



Suunnittelualue ortokuvassa (2021).

SISÄLTÖ

| | |
|---|-----------|
| Perus- ja tunnistetiedot | 1 |
| 1. Tiivistelmä | 6 |
| 1.1 Kaavaprosessin vaiheet | 6 |
| 1.2 Ranta-asemakaavan tavoite | 6 |
| 1.3 Aloite | 7 |
| 2. Lähtökohdat | 7 |
| 2.1 Alueen yleiskuvaus | 7 |
| 2.1.1 Maa- ja kallioperä | 7 |
| 2.1.2 Vesistöt ja vesitalous | 9 |
| 2.1.3 Luonto | 10 |
| 2.1.4 Maisemarakenne ja maisemakuva | 14 |
| 2.1.5 Rakennettu ympäristö | 15 |
| 2.1.6 Sijainti yhdyskuntarakenteessa | 18 |
| 2.1.7 Asuminen | 19 |
| 2.1.8 Tekninen huolto | 19 |
| 2.1.9 Erityistoiminnat | 19 |
| 2.1.10 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt | 19 |
| 2.1.11 Palvelut | 20 |
| 2.1.12 Virkistys | 20 |
| 2.1.13 Liikenne | 20 |
| 2.1.14 Rakennettu kulttuuriympäristö | 20 |
| 2.1.15 Muinaisjäännökset | 21 |
| 2.1.16 Maanomistus | 21 |
| 2.2 Suunnittelutilanne | 21 |
| 2.2.1 Maakuntakaava | 21 |
| 2.2.2 Yleiskaava | 22 |
| 2.2.3 Asemakaavat | 25 |
| 2.2.4 Rakennusjärjestys | 25 |
| 2.2.5 Pohjakartta | 26 |
| 2.2.6 Rakennuskiellot | 26 |
| 2.2.7 Suojelupäätökset | 26 |
| 2.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat | 26 |
| 2.2.9 Alueelle tehdyt selvitykset | 26 |
| 3. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet | 27 |
| 3.1 Ranta-asemakaavan tavoite ja suunnittelun käynnistäminen | 27 |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö | 27 |
| 3.2.1 Viranomaisyhteistyö | 28 |
| 3.2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 28 |
| 3.2.3 Kunnan asettamat tavoitteet | 28 |
| 3.2.4 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet | 28 |
| 3.2.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen | 28 |
| 3.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute | 28 |
| 3.4 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja tehdyt muutokset | 28 |
| 3.5 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja tehdyt muutokset | 28 |
| 4. Ranta-asemakaavan kuvaus | 29 |
| 4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja perustelut | 29 |
| 4.1.1 Mitoitus | 29 |
| 4.1.2 Korttelialueet ja aluevaraukset | 30 |
| 4.1.3 Liikennealueet | 30 |
| 4.1.4 Yleiset määräykset | 30 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.2 | Palvelut | 31 |
| 4.3 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 31 |
| 4.4 | Arvokkaiden kohteiden huomioiminen | 31 |
| 4.5 | Ranta-asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin | 31 |
| 4.6 | Ranta-asemakaavan suhde maakuntakaavaan | 31 |
| 5. | Kaavan vaikutukset | 32 |
| 5.1 | Vaikutukset liikenteeseen | 32 |
| 5.2 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan | 32 |
| 5.3 | Vaikutukset kulttuuriperintöön ja muinaisjäänöksiin | 32 |
| 5.4 | Vaikutukset vesistöön ja vesitalouteen | 33 |
| 5.5 | Vaikutukset luonnonympäristöön | 33 |
| 5.6 | Vaikutukset suhteessa ylempiin kaavatasoihin | 33 |
| 6. | Ranta-asemakaavan toteutus | 34 |

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2023

Liite 2 Asemakaavan seurantalomake (täydennetään ehdotusvaiheessa)

Selostukseen kuuluu kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen.

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Maanmittauslaitoksen ja Geologian tutkimuskeskuksen avoimet aineistot
- Museoviraston ja Väyläviraston paikkatietoaineistot
- Päijänteen rantaosayleiskaavan taustaselvitykset
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 taustaselvitykset
- Asikkalan rakennusjärjestys. Asikkalan kunta, 2012.
- Asikkalan kulttuuriympäristöohjelma. Tulonen, A., 1998.
- Rakennusinventointi – Asikkala. Ahola, T., 2006.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Wager, H., 2006.
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys. Aarrevaara, E., Uronen C., Vuorinen T., 2006

1. TIIVISTELMÄ

Alla on kuvattu kaavaprosessin vaiheet, tarkoitus ja toteuttaminen.

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

| | |
|---|---|
| Päätös kaavan vireilletulosta | xx.xx.2023, § xx |
| Vireilletulokuulutus Päijät-Häme -lehdessä ja OAS:in nähtävillä olo | xx.xx.2023 xx.xx.2023 – |
| Kaavaluonnoksen hyväksyminen ja nähtävilläolo | xx.xx.2023, § xx xx.xx. – xx.xx.2023 |
| Kaavaehdotuksen hyväksyminen ja nähtävilläolo | |
| Kunnanvaltuuston hyväksyminen | |
| Lainvoima | |

Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajien aloitteesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle MRL 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Asikkalan kunnanhallitus on päättänyt **xx.xx.2023 § xx** kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävälle asettamisesta. OAS on nähtävillä koko kaavatyön ajan, ja sitä päivitetään tarvittaessa.

Ranta-asemakaavan luonnosvaiheen kuuleminen oli xx.xx.–xx.2023. Kaavatyön aineisto oli nähtävillä Asikkalan kunnan verkkosivujen lisäksi paperikopiona Asikkalan kunnan teknisten palvelujen tiloissa. (täydentyy)

Ranta-asemakaavan ehdotusvaiheen kuuleminen oli xx.xx.–xx.xx.2023. Kaavatyön aineisto oli nähtävillä Asikkalan kunnan verkkosivujen lisäksi paperikopiona Asikkalan kunnan teknisten palvelujen tiloissa. (täydentyy)

1.2 Ranta-asemakaavan tavoite

Tavoitteena on laatia ranta-asemakaava Päijänteen Kylänpohjan rannalle, ja osoittaa ranta-asemakaavassa kaksi lomarakennuspaikkaa – ranta-asemakaavan tarkoituksena on siirtää toista Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaista RA-lomarakennuspaikkaa nykytarpeita vastaavasti koilliseen rakennusolosuhteiltaan edullisemmalle sijainnille, kuitenkin Päijänteen rantaosayleiskaavan määräyksiä noudattaen. Siirtämisen tarkoituksena on lisäksi tarkoitus turvata rakennuspaikan riittävä rantaviivan pituus.

Toinen Päijänteen rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka on tarkoitus osoittaa ranta-asemakaavassa nykyisellä sijainnillaan. Siirrettävä rakennuspaikka sijaitsee kahden kiinteistön rajalla. Vapaan rantaviivan määrää ei ole tarkoitus vähentää, ja rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ranta-asemakaavan myötä rantaosayleiskaavan mukaisena. Mitoituslaskelmat on laadittu Päijänteen rantaosayleiskaavan yhteydessä.

Maanomistajan tavoitteena on osoittaa kaavassa RA-rakennuspaikalle rakennusoikeutta tehokkuudella $e=0,06$, kuitenkin enintään 250 k-m². Muutoin kaavamääräyksiä ohjaa Päijänteen rantaosayleiskaavan loma-asuinrakennuspaikoille asetetut määräykset.

Mitoituslaskennassa otetaan huomioon Päijänteen rantayleiskaavan mitoitusperiaatteet sekä alueen nykyiset olosuhteet ja Päijänteen rantaosayleiskaavan yhteydessä tehdyt mitoituslaskelmat.

1.3 Aloite

Aloite ranta-asemakaavan laatimiseksi on tehty yksityisen maanomistajan taholta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Päijänteen Asikkalanselän ranta-aluetta Salonsaaren Kylänpohjan lahdella, Kotaniemen itäpuolella. Ympäröivät ranta-alueet ovat rakentuneet varsin tiiviisti, mutta vapaata ranta-aluettakin on. Suunnittelualue on varsin puustoista, ja sille on rakenteilla vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus sekä autokatos. Suunnittelualueelta on purettu vanha saunarakennus sekä vanhat talusrakennukset. Suunnittelualueelle johtaa Kotaniementien yksityistie.

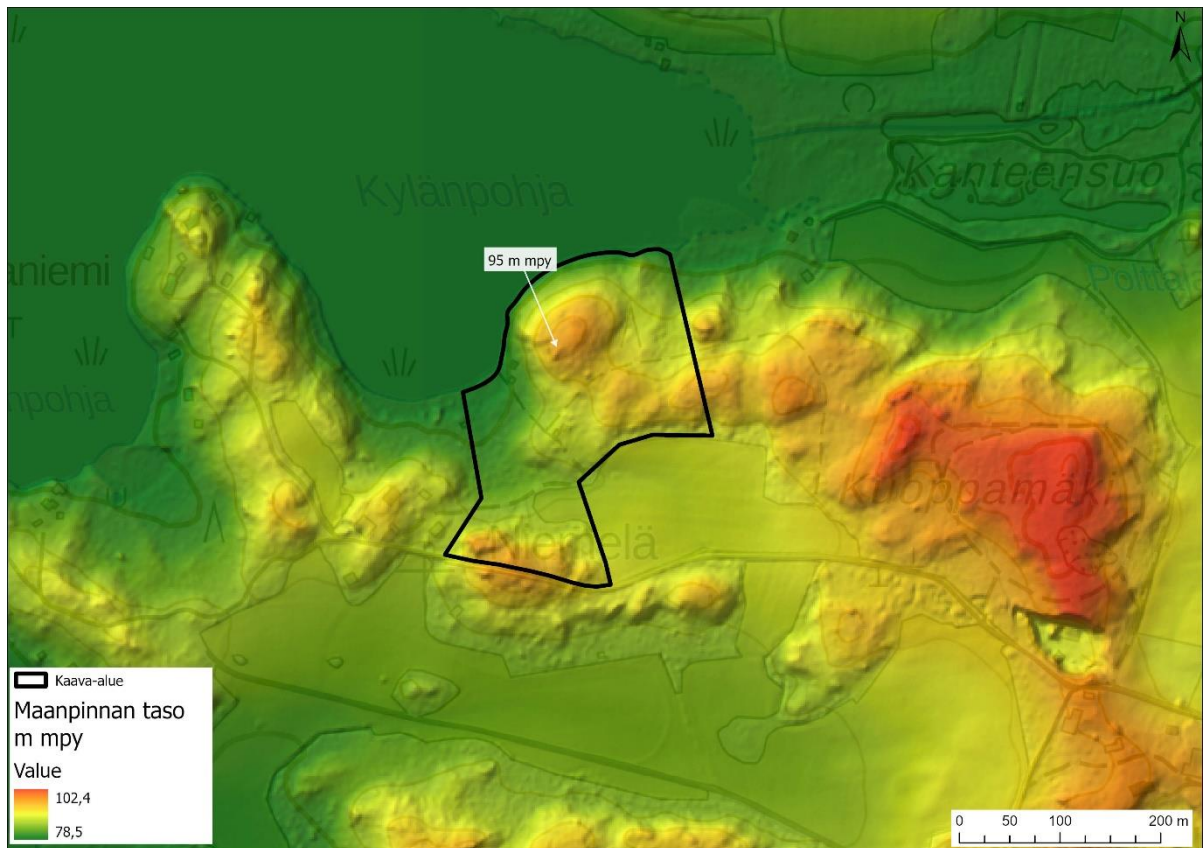
Suunnittelualueelle on muodostunut jo yksi olemassa oleva rakennuspaikka, johon uudet rakennettavat rakennukset sijoittuvat.

Suunnittelualueen rantaviivan pituus on yleispiirteisesti mitattuna noin 280 metriä. Suunnittelualueen lähiympäristö on sekoitus Päijänteen rantaan tukeutuvaa vapaa-ajan asumisen aluetta sekä sitä ympäröiviä metsä- ja peltoalueita. Suunnittelualueesta noin 350 metriä kaakkoon sijaitsee Kuoppamäen hiekkakuoppa ja täytemaa-alue, ja noin 600 metriä kaakkoon sijaitsee Kuoppalan maatilatalouskeskus.

Asikkalan alue kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa rakentamisessa huomioon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

2.1.1 Maa- ja kallioperä

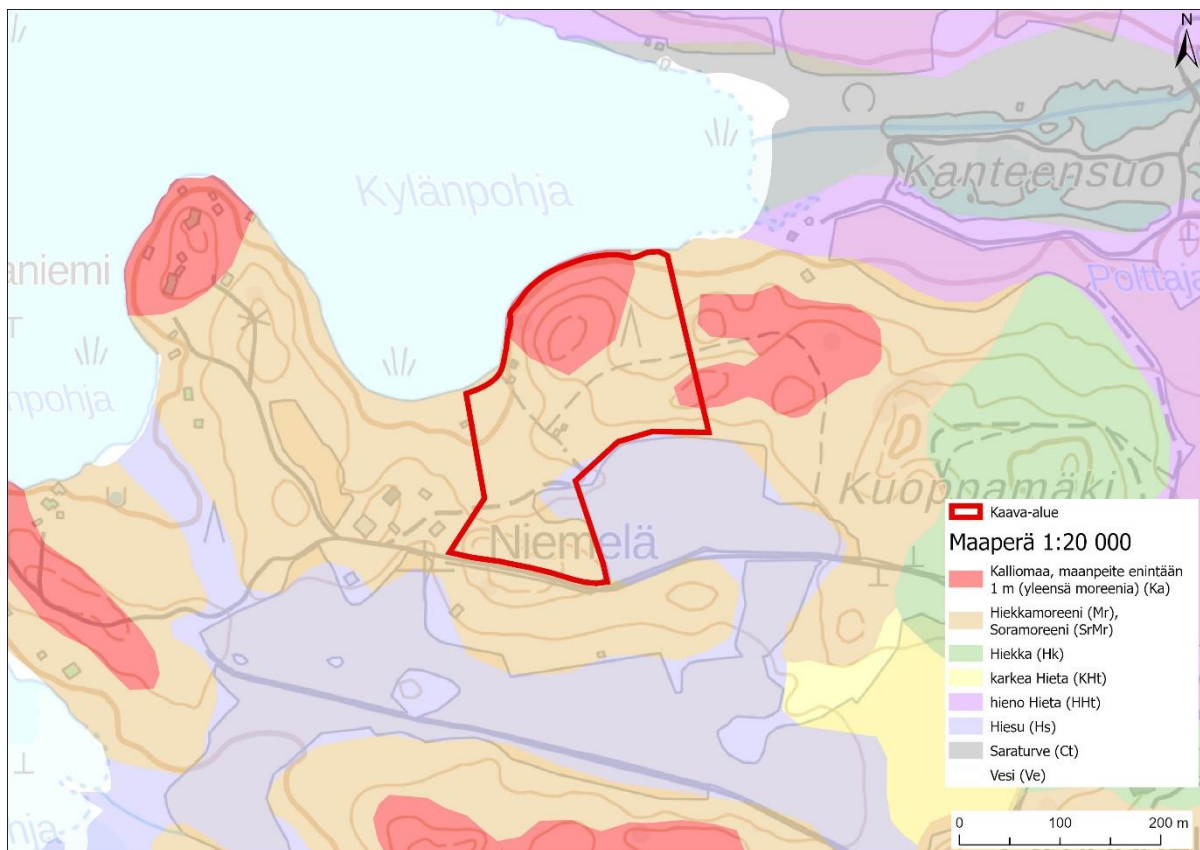
Päijänteen vedenpinta on keskimäärin tasolla +78,3 metriä merenpinnan yläpuolella (m mpy). Kaava-alueen maanpinnan korkeustaso nousee rantaviivasta etelään ja kaakkoon. Kaavoitettavan alueen korkein kohta sijaitsee tilan pohjoisessa osassa, jossa maanpinnan korkeustaso (n. 95 m) on noin 16,5 metriä Päijänteen vedenpinnan yläpuolella. Ranta-alue on näin ollen pinnanmuodoiltaan paikoin varsin jyrkkää.



Kuva 2-1 Alueen korkeusmalli.

Kaava-alueen kallioperä koostuu amfiboliitista. Alueen maaperä on suureksi osaksi hiekkamoreenia (Mr) ja etenkin rannan osalta kalliomaata (Ka). Pieneltä osin maaperä on myös hiesua (Hs) suunnittelualan eteläosan niittyaikun kohdalla.

Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita tai moreenimuodostumia. Lähin valtakunnallisesti arvokas kallioalue on Holminvuori, joka sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta kaakkoon.



Kuva 2-2 Alueen maaperä

2.1.2 Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Päijänteen rannalla, Kymijoen päävesistöalueella, Asikkalanselän valuma-alueella. Alueen vedet laskevat virtausmallin mukaisesti Kylänpohjan lahteen, joka on tunnettu joskus myös Kartanonlahtena.

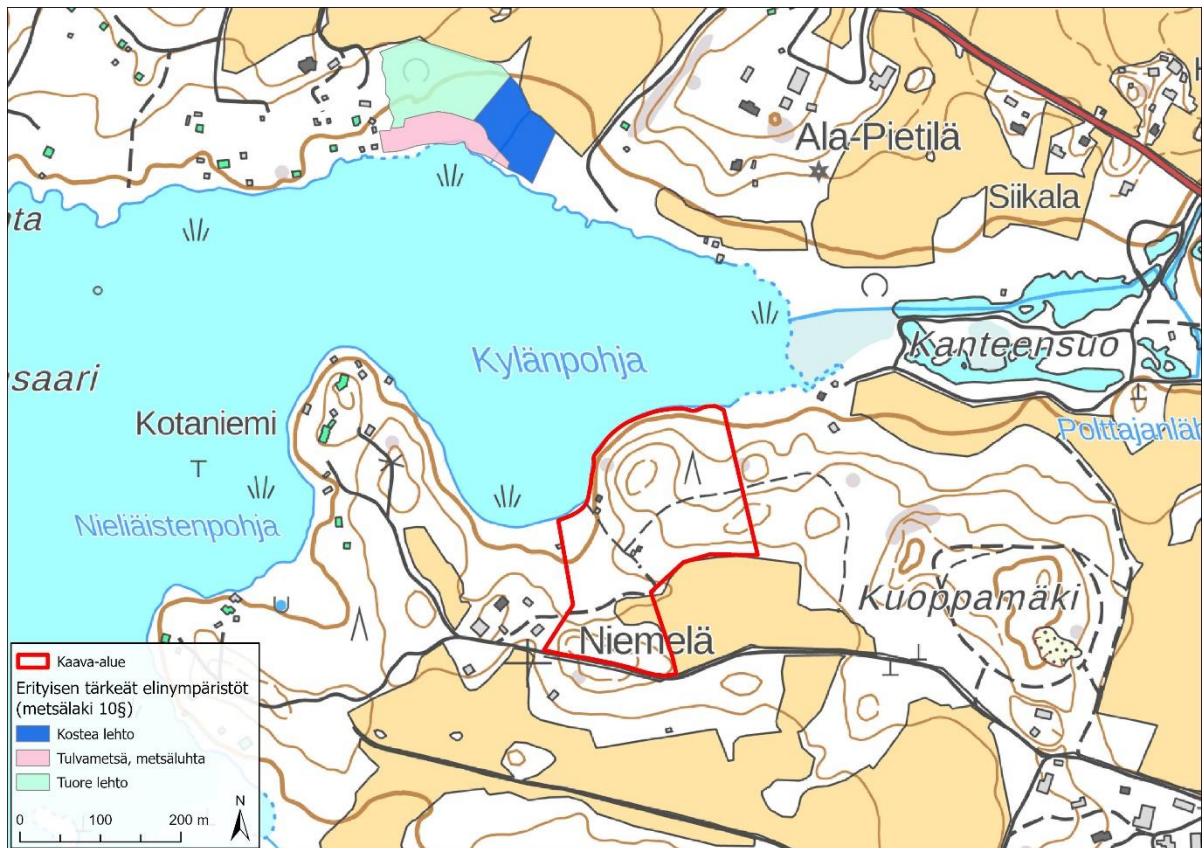
Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat Sarvenkangas (0401621, n. 1,3 km suunnittelualueesta koilliseen) ja Eetunpohja (0401620, n. 1,7 km suunnittelualueesta pohjois-koilliseen).



Kuva 2-3 Pohjavesialueet suunnittelualueen läheisyydessä.

2.1.3 Luonto

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alueita. Lähin luonnonsuojelualue, Kylä-Eskolan luonnonsuojelualue (YSA206739) sijaitsee n. 2 km suunnittelualueesta luoteeseen. Kylänpohjan pohjoisrannalla sijaitsevat lähimmät metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt.



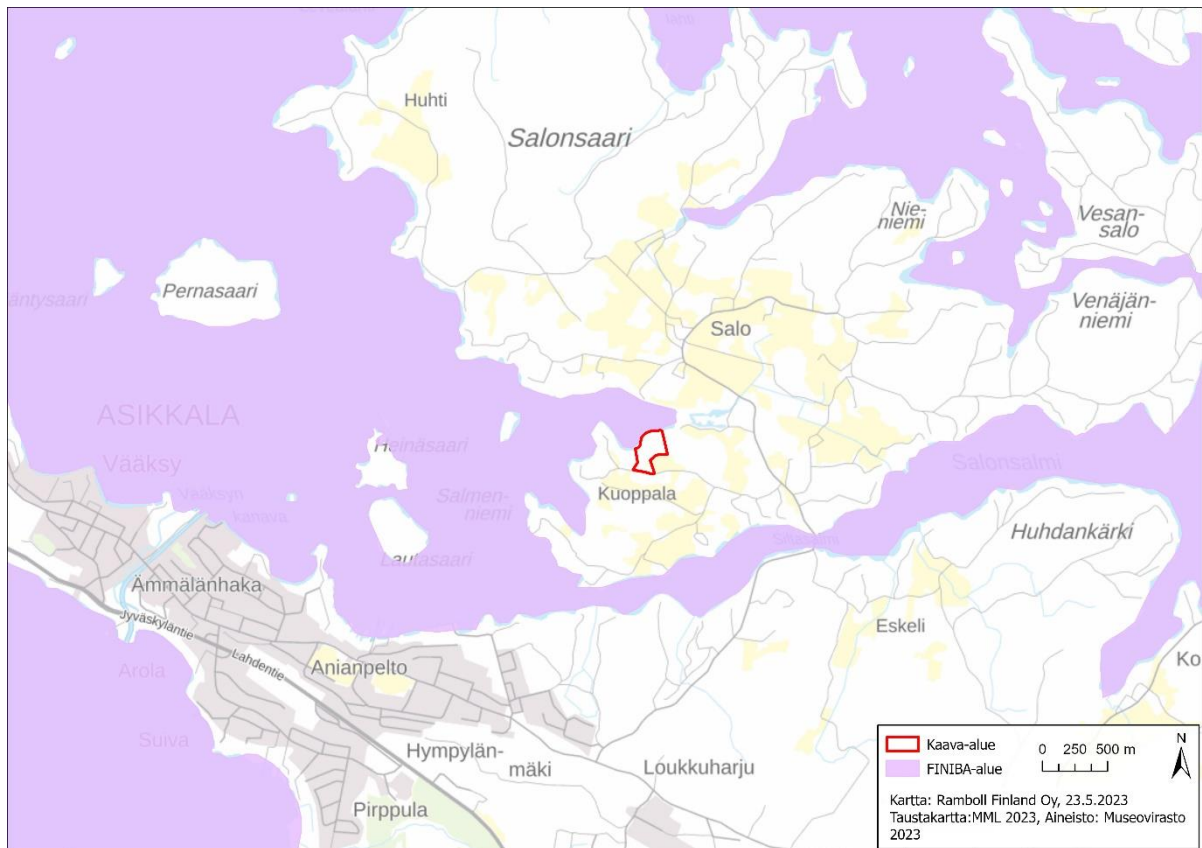
Kuva 2-4 Alueen lähiympäristön erityisen tärkeät elinympäristöt (metsälain 10 §:n mukaiset kohteet).

Kaava-alue sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, ja kuuluu ns. ”vuokkovyöhykkeen” metsäkasvillisuusalueeseen. Lisäksi Asikkalan kunta sijaitsee Etelä-Hämeen lehtokeskuksen itäreunalla.

Ilmakuva-aineiston, Metsäkeskuksen metsävaratiedon ja maastokäynnillä (12.5.2023) otettujen valokuvien perusteella kaava-alueen ja sen lähistön metsäkuviot ovat pääosin metsätaloustoimin hoidettuja, tuoreen ja lehtomaisen kankaan mäntymetsiä. Suunnittelualueella kasvaa myös kuusta ja koivua, rannassa lisäksi tervaleppää. Suunnittelualueen länsiosassa on rehevää ja kosteapohjaista lehtipuukasvillisuutta, jota on voimakkaasti harvennettu. Kohteen metsäkuvioita ei voida pitää luonnontilaisina tai luonnontilaisen kaltaisina. Kautta suunnittelualueen on tehty metsänkäyttöilmoituksia ja metsänkäsittelyä vuosien 2006–2022 välillä. Suunnittelualueen koillisosassa on avohakattu metsäkuvio.

Lajitietokeskuksen ylläpitämästä Laji.fi-palvelusta haettujen aineistojen perusteella kaava-alueella tai sen lähistöllä ei ole havaintoja uhanalaisista, rauhoitetuista, erityisesti suojelluista tai luontodirektiivin IV-liitteessä listatuista lajeista (haettu 10.5.2023). Kaava-alue ei sijoitu maakunnallisesti arvokkaalle MAALI-linnustoalueelle.

Päijänne, johon kaava-alue rajautuu, kuuluu kansallisesti arvokkaaseen Päijänteen alueen FINIBA-linnustoalueeseen (430074). Ilmakuvien, maastokäynnillä otettujen valokuvien ja Laji.fi-aineiston perusteella itse kaava-alueen pihapiirin ja metsikön linnustoarvot arvioidaan tavanomaisiksi.



Kuva 2-5 Päijänne on kansallisesti arvokasta FINIBA-linnustoaluetta.



Kuva 2-6 Suunnittelualueella kasvaa pääosin mäntyvaltaista talousmetsää.



Kuva 2-7 Suunnittelualan koillisosassa sijaitsee avohakattu metsäkuvio.



Kuva 2-8 Suunnittelualue rajautuu kaakon suunnalla Niemelän tilan peltoalueeseen.



Kuva 2-9 Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa noin 280 metrin matkalta Päijänteen Kylänpohjan lahteen. Kuva on otettu suunnittelualan rannasta luoteeseen.

2.1.4 Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue kuuluu maisemallisessa maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakuntaan sekä Päijänteen seudun maisemaseutuun. Hämeen viljely- ja järvimaa on osa Järvi-Suomea, jossa on ollut maanviljelyä pitkään. Päijänteen seutu on Hämeen viljely- ja järvimaan sekä Itäisen Järvi-Suomen vaihettumisvyöhykettä, jossa laaja Päijänne hallitsee maisemaseutuaan keskusakselinan, ulottuen etelässä savikkoisilta viljelyalueilta pohjoisosan metsäisiin ja karuihin kalliomaihin.

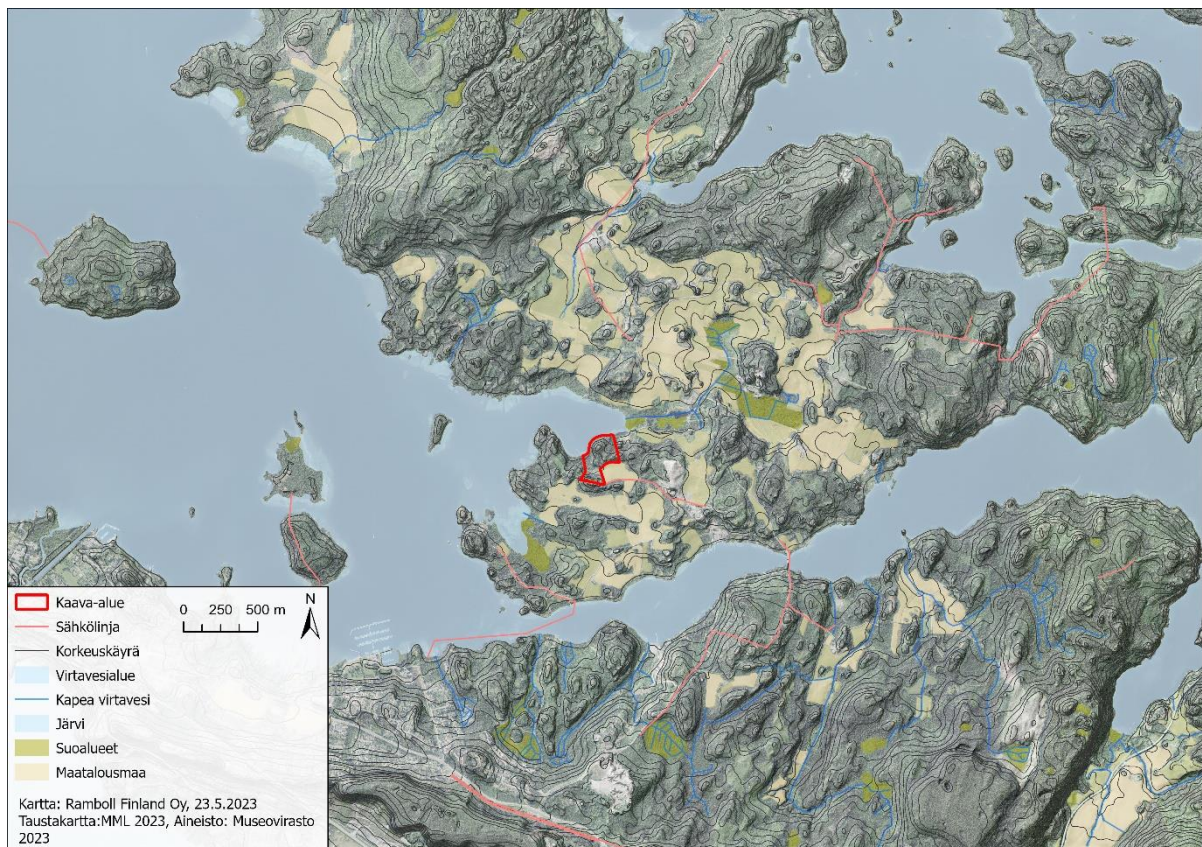
Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Päijänteen viljelyseudun maisematyyppissä. Alueen maisemakuvassa yhdistyvät kumpuilevat viljelymaisemat, metsäselänteet sekä Päijänne. Päijännettä Asikkalan pohjoisosassa halkova Pulkkilanharju on maisematyyppin arvokas maisemanähtävyys ja II Salpausselältä koilliseen kulkeva pitkittäisharju. Päijänteen rannoille on syntynyt paikoitellen hyvin tiivistä vapaa-ajan asutusta.

Salonsaaren kulttuurimaisema on Etelä-Päijänteen viljelyseudun maisematyyppiä edustavaa maatalousmaisemaa, jossa vanha viljelymaisema yhdistyy saarimiljööseen. Salonsaaren kulttuurimaisema on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Suunnittelualue ei kuitenkaan kuulu arvokkaan kulttuurimaiseman rajaukseen, vaan maakunnallisesti arvokas maisema-alue alkaa Kylänpohjan lahden vastarannalta.

Kylänpohja on kapea Päijänteen lahti, jonka perukassa sijaitsee Kanteensuo, vesijättöä, leveitä ojia sekä rantaan työntyvää peltoaluetta. Kylänpohja yhdistyy Päijänteen Asikkalanselkään Kotaniemen, Kiiskirannan ja Vohlastensaaren välisellä alueella. Kylänpohjan rannat ovat osaksi reheviä ja kaislikkoisia, suunnittelualan kohdalla on lisäksi hiekka- ja kivikkopohjaista rantaa. Rannat

lähiympäristössä ovat osaksi rakennettuja, osaksi metsäisiä vapaa-alueita. Kylänpohjan pohjois- ja koillispuolella pellot työntyvät melko lähelle rantaviivaa. Rantametsät ovat reheviä sekametsiä. Alue on vesistön, metsien, peltojen ja asutuksen muodostamaa mosaiikkia.

Kylänpohjan rannalla sijaitsevalle suunnittelualueelle johtaa Kotaniementien yksityistie. Suunnittelualue on pääosin voimakkaasti käsiteltyä talousmetsää, alueen koillisosassa on avohakattua alaa. Suunnittelualueelle on muodostunut yksi omarantainen rakennuspaikka, johon on rakenteilla vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus sekä autokatos-/varastorakennus. Maisematila on pääosin puoliavointa, valoisa mäntymetsää, mutta avoimia maisematiloja sijaitsee avohakkuualalla sekä suunnittelualueen länsilaidalla. Etelässä suunnittelualuetta rajaa peltoalue, josta valuu vesiä suunnittelualueen läntiseen, Kylänpohjaan viettävään osaan. Lounaassa sijaitsee Niemelän talo. Pinnanmuodot ovat varsin tasaisia, suunnittelualueen pohjoisosassa kohoaa pieni mäntyä kasvava, paikoin kivikkoinen mäki rantaa kohden mentäessä. Mäen kohdalla järveen viettävä rantamaasto on paikoitellen jyrkkää. Noin 500 metrin etäisyydellä Kuoppamäellä sijaitsee sorakuoppa- ja täytemaa-alue, ja noin 600 metrin etäisyydellä Kuoppalan tilan talouskeskus avoimine maatalousmaisemineen.



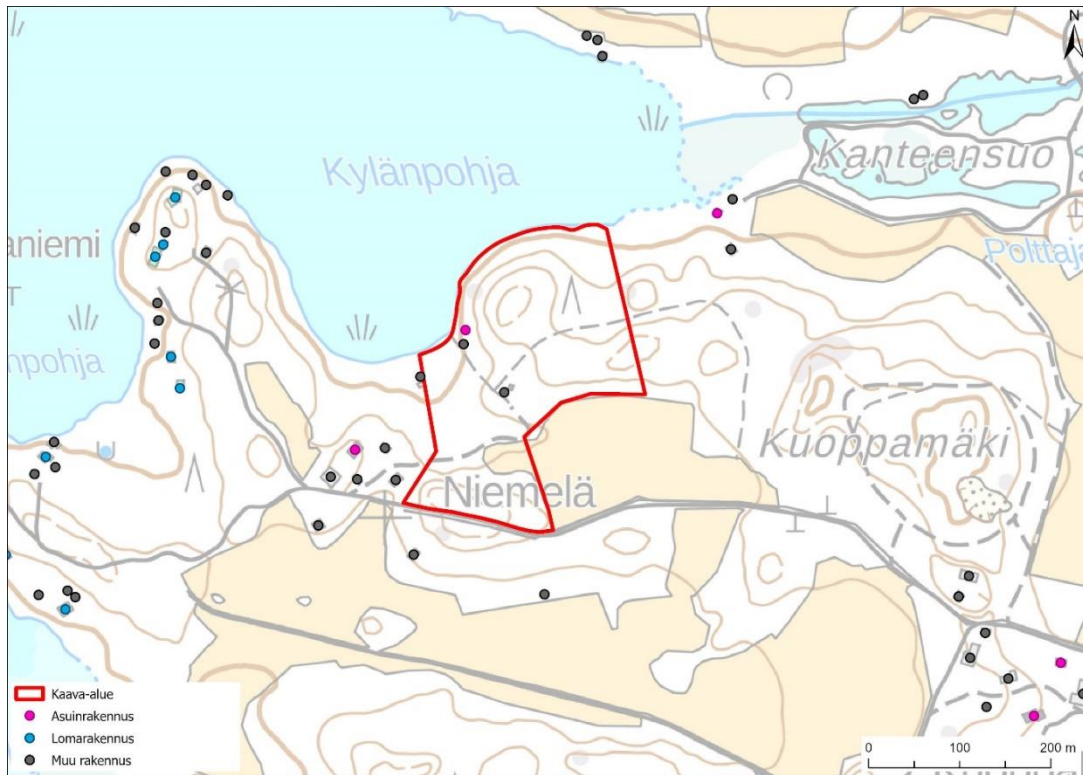
Kuva 2-10 Suunnittelualueen ja lähiympäristön maisemarakenne.

2.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on muodostunut yksi omarantainen rakennuspaikka, johon on rakenteilla vapaa-ajan asuinrakennus, sauna sekä autokatos-/varastorakennus. Suunnittelualueelle on toteutettu tieyhteys Kotaniementieltä. Ympäristö on muutoin pääosin rakentamatonta ja metsäistä. Suunnittelualuetta ympäröivät rannat ovat laajalti rakennettuja ja vapaa-ajan asumisen piirissä.

Suunnittelualueelle on 15.12.2022 myönnetty rakennuslupa vapaa-ajan rakennukselle (156 k-m²), saunalle (30 k-m²) sekä autokatos-/varastorakennukselle. Suunnittelualueelta puretaan vanhoja

rakennuksia 3 kappaletta. Suunnittelualueen vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti (porakaivo, umpisäiliö).



Kuva 2-11 Suunnittelualueen rakennuskanta. (Kartalla näkyy Maanmittauslaitoksen aineiston mukaiset vanhat purettavat rakennukset. Suunnittelualueelle on rakenteilla vapaa-ajan asuinrakennus, sauna sekä autokatos.)



Kuva 2-12 Suunnittelualueelle on rakenteilla pitkä lamellimainen vapaa-ajan asuinrakennus.



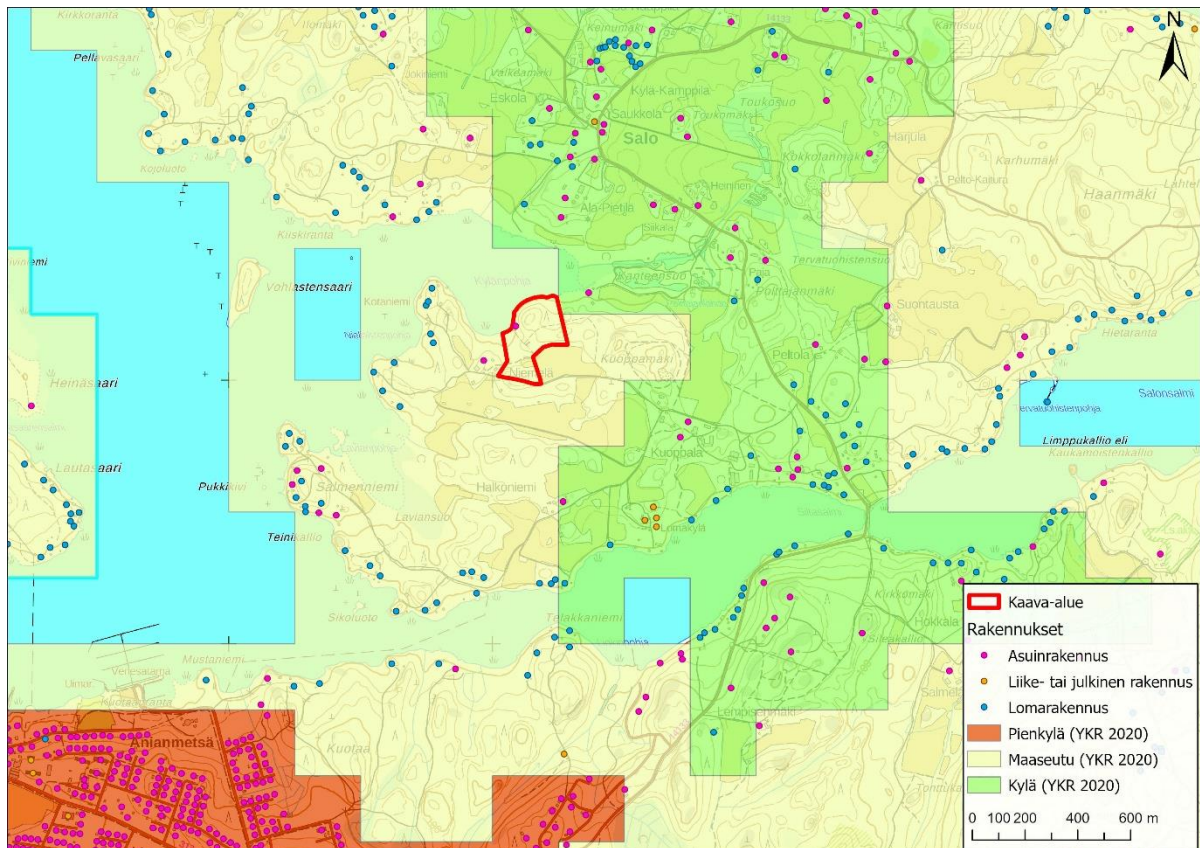
Kuva 2-13 Suunnittelualueen rannalle on rakenteilla saunarakennus.



Kuva 2-14 Suunnittelualueelle on toteutettu tieyhteys Kotaniementieltä.

2.1.6 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa maaseutumaisella alueella Asikkalan Salonsaarella. Salonsaaren rannoilla on runsaasti loma-asutusta ja jonkin verran myös vakituista asutusta. Salonsaaren kyläkeskus sijaitsee linnuntietä n. 800 metriä suunnittelualueesta koilliseen, tietä pitkin matkaa kertyy n. 2,5 kilometriä. Kuntakeskus Vääksyyn on matkaa linnuntietä noin 3,5 kilometriä, tietä pitkin noin 7 kilometriä.



Kuva 2-15 Yhdyskuntarakenne suunnittelualueen ympäristössä.

2.1.7 Asuminen

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä ympärivuotista asutusta. Alue nivoutuu osaksi Salonsaaren vapaa-ajan asutusrakennetta. Salonsaarella vakituinen asutus keskittyy pääosin Salon kyläkeskukseen, Salonsaarentien varteen.

Salonsaarella ja sen rannoilla on runsaan vapaa-ajan asutuksen lisäksi jonkin verran myös vakituista asumista. Lähin vakituinen asutus sijaitsee noin 600 metriä suunnittelualueesta koilliseen, Salonsaarentien varressa sekä toisaalta kaakon suunnalla Kuoppalassa. Noin kilometri suunnittelualueesta lounaaseen Salmenniemessä on lisäksi muutamia vakituksia asuinrakennuksia.

2.1.8 Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa eikä se sijaitse keskitetyn vesihuollon toiminta-alueella. Alueella ei ole myöskään muuta erityistä teknistä huoltoa sähköä lukuun ottamatta. Sähkölinja myötäilee suunnittelualueen etelärajaa. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

2.1.9 Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

2.1.10 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriöitä. Noin 500 metriä suunnittelualueelta kaakkoon sijaitsee sorakuoppa ja täytemaa-alue Kuoppamäellä.

2.1.11 Palvelut

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole julkisia palveluja. Kaupalliset ja kunnalliset palvelut, kuten koulut, sijaitsevat pääosin kuntakeskus Vääksyssä. Maakuntakeskus Lahteen on matkaa noin 27 kilometriä. Noin kilometrin etäisyydellä Halkoniementiellä sijaitsee Salonsaaren lomakylä.

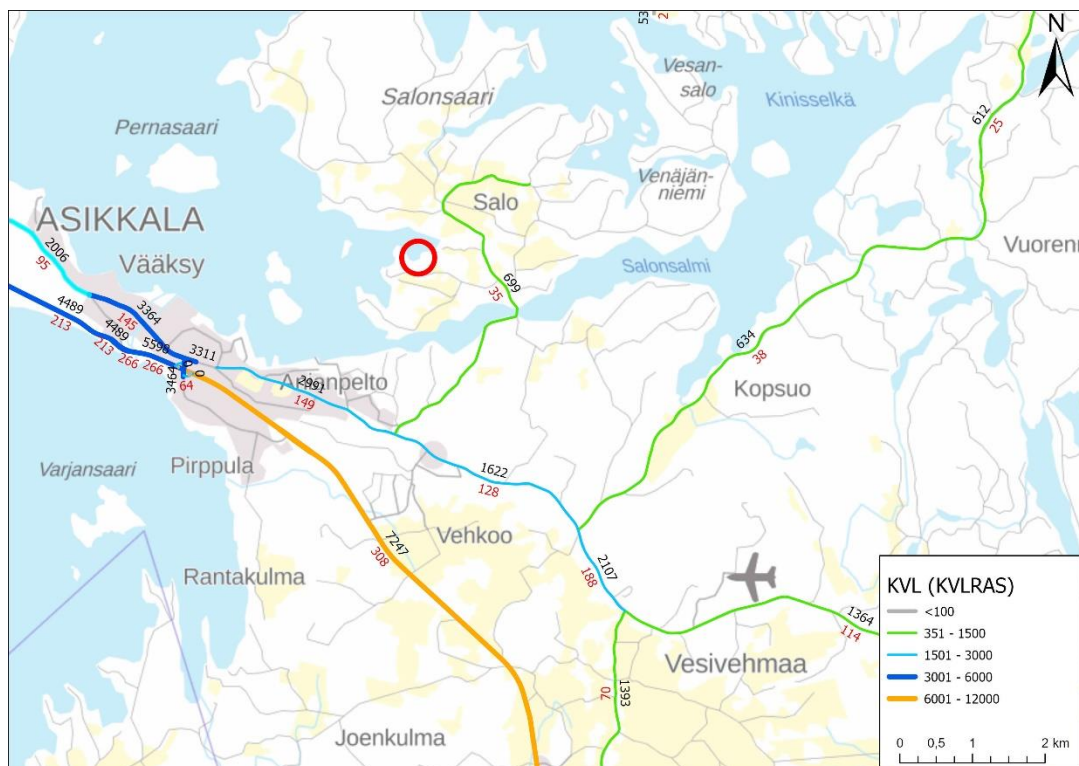
2.1.12 Virkistys

Lähialueen vesi- ja metsäalueita käytetään virkistykseen. Talvisin Kylänpohjan lahdella kulkee Asikkalan kunnan ylläpitämä Päijänteen jäälatsu, lähellä Vänrikkinä tunnettua vanhaa apajapaikkaa.

2.1.13 Liikenne

Kaava-alueelle johtaa Salonsaarentien (tie 14133) ja Halkoniementien kautta Kotaniementien yksityistie.

Anianpellontieltä Salonsaareen johtava Salonsaarentie kulkee noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Keskimääräinen vuorokausiliikenne Salonsaarentiellä on 699 ajoneuvoa sekä 35 raskasta ajoneuvoa (Väylävirasto 2021). Salonsaarentie on päällystetty pohjoisessa Venäjänniementien risteykseen saakka. Halkoniementie ja Kotaniementie ovat sorapäällysteisiä.



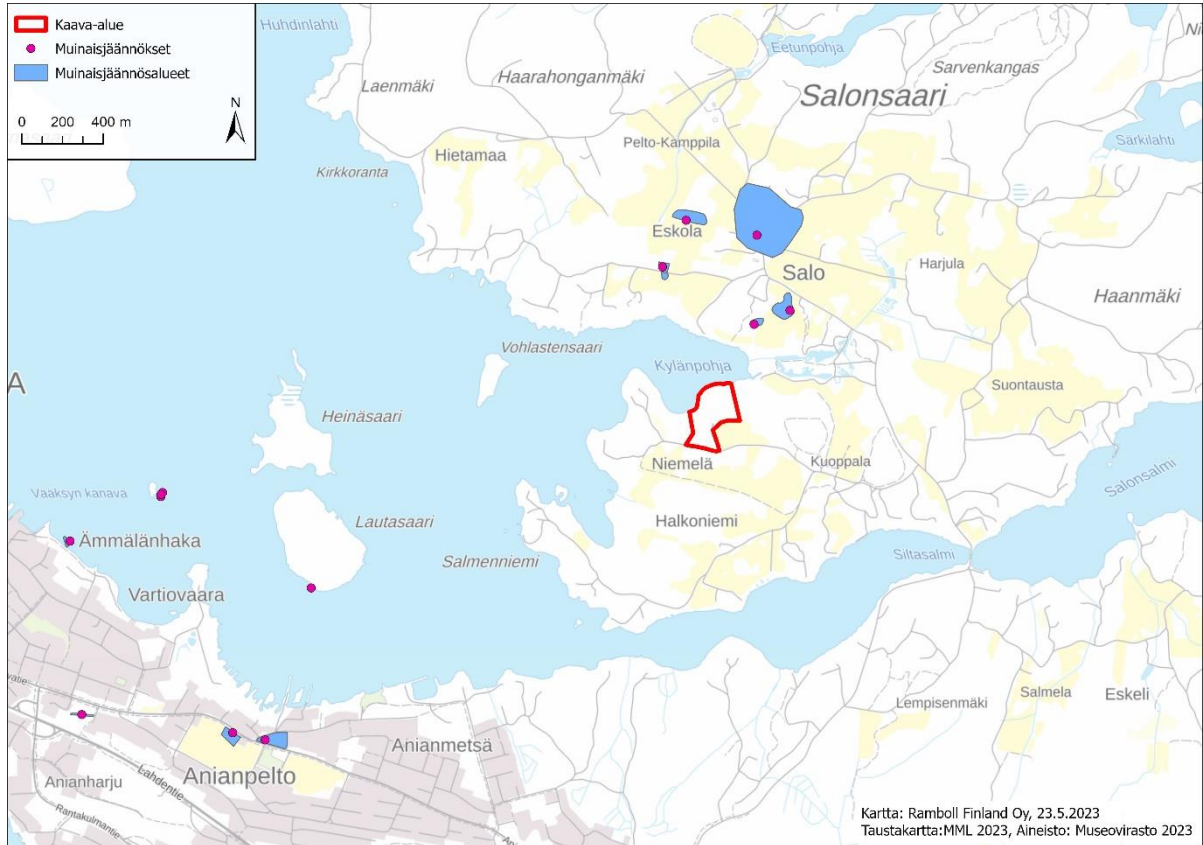
Kuva 2-16 Lähiympäristön tiestö ja liikennemäärät (Väylävirasto 2021).

2.1.14 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaita kohteita tai alueita. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on Vääksyn kanava noin 3,5 km suunnittelualueelta länsilounaaseen.

2.1.15 Muinaisjäännökset

Alueella tai alueen välittömässä läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Lähimmät kiinteät muinaisjäännökset ovat Kartanonlahden rautakautinen hautapaikka (16010008) ja Eerikkilä 2:n rautakautinen asuin-/hautapaikka (1000035372) noin 350–450 metriä suunnittelualueesta koilliseen.



Kuva 2-17 Muinaisjäännökset ja muinaisjäännösalueet suunnittelualan ympäristössä.

2.1.16 Maanomistus

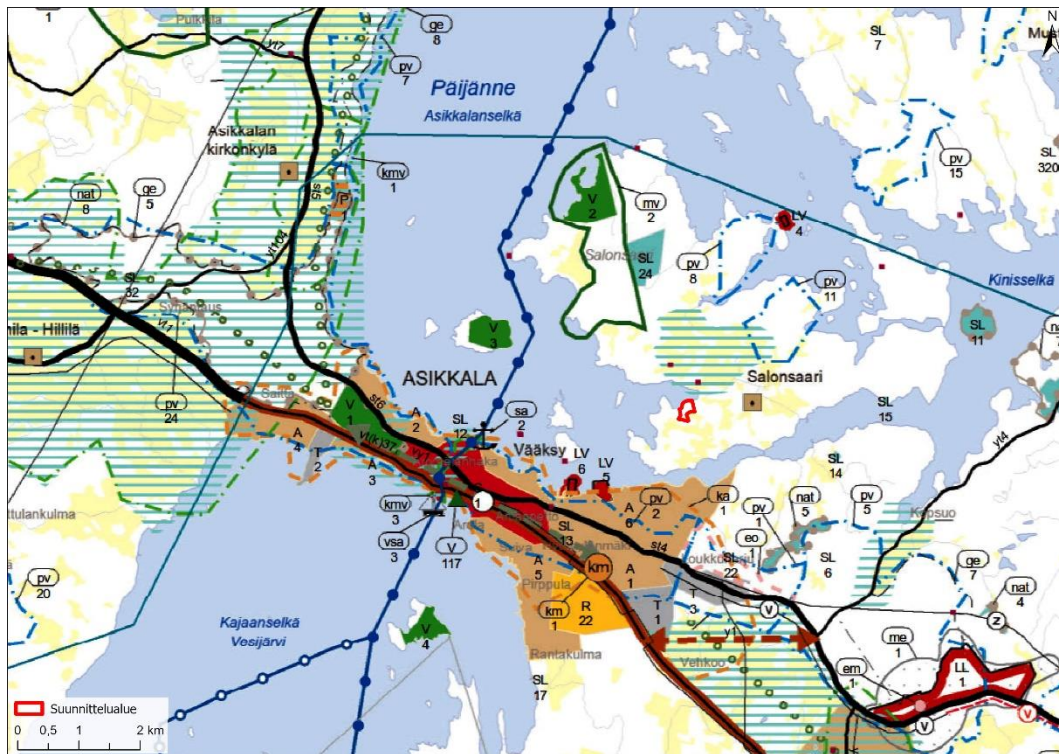
Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä.

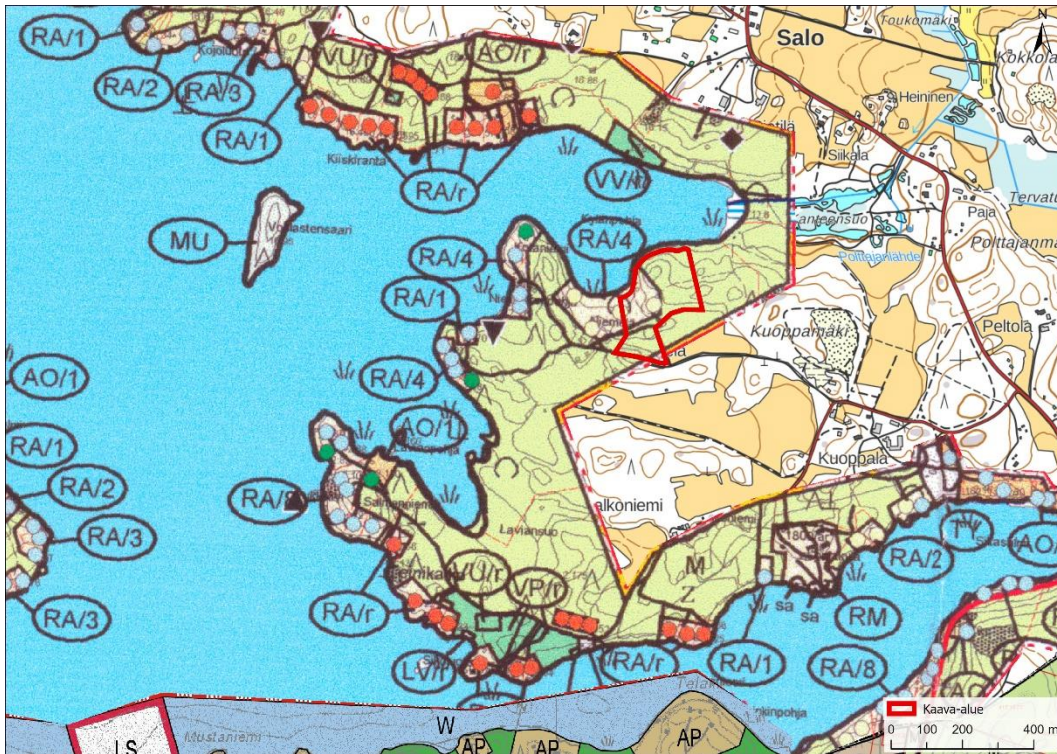
Suunnittelualan pohjoispuolella maakuntakaavaan merkitty Salonsaaren kulttuurimaisema on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (ma). Salonsaari on osoitettu maakuntakaavassa lähikeskuskyläksi (lky). Lähikeskuskylän suunnittelumääräyksen mukaan ”yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida kylissä ja kylien läheisyydessä vapaa-ajan asumisen kehittäminen ja mahdollisuudet lisätä vapaa-ajan asumisen ympärivuotisuutta tai muuttaa alueella sijaitsevaa loma-asutusta pysyvän asutuksen tarpeisiin kestävä kehitys, kuntatalous, kylien erityispiirteet ja tiivis kylärakenne huomioon ottaen”.



Kuva 2-18 Ote voimassa olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

2.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava, jonka Hämeen ympäristökeskus on vahvistanut 6.9.2002. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa länsiosistaan loma-asuntojen alueeksi (RA/4) ja muilta osiltaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Loma-asuntojen alueelle on suunnittelualueelle osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Suunnittelualue on hyvin pieneltä alalta eteläosistaan osayleiskaavan ulkopuolella.



Kuva 2-12 Ote voimassa olevasta Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavasta.

RA/2

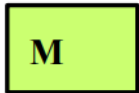
Loma-asuntojen alue

Alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä tila, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa ympyrällä (O).

Pinta-alaltaan alle 1 ha olevissa saarissa olevilla rakennuspaikoilla kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on rakennuskohtaisesti sen mukainen, mikä rakennuspaikalla vallitsee sillä hetkellä, kun kunnanvaltuusto on kaavan hyväksynyt. Rakennuksia saadaan perusparantaa ja korjata ja tuhoutuneen rakennuksen tilalle saadaan rakentaa uusi vastaavan kokoinen rakennus, mutta rakennuksia ei saa laajentaa.

Ennen 01.09.1995 muodostetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. Uuden muodostettavan rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 50 m. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 m² ja korkeintaan 250 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m² ja vierasmajan korkeintaan 30 m². Saunan, kerrosalaltaan

korkeintaan 25 m², on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosaltaan 25 m² suuremmat saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosneliometriä, tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m², etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueella on sallittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluonteinen rakentaminen lukuun ottamatta 100 metrin syvyistä rantavyöhykettä.

Rakennuslain 31 §:n perusteella määrätään, että alueella on 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuun ottamatta kunnanvaltuuston kaavan hyväksymishetkellä olemassa olevaan maatilan talouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää, kerrosaltaan korkeintaan 25 m² suuruista rantasaunaa.



Uusi rakennuspaikka

Muita määräyksiä:

Kunkin tilan rakennusoikeus on kaavakartan ja kaavamääräysten lisäksi esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa tilarekisteriraportissa, joka sisältää tilakohtaiset mitoitus- ja suunnittelutiedot.

Rantaviivalla, josta rakennusten etäisyys on määritelty, tarkoitetaan Päijänteen keskiveden mukaista rantaviivaa ja rantaviivan pituudella sen kauimmaisten rantaviivalla olevien rajapisteiden välistä suoraan mitattua etäisyyttä. Keskivedellä tarkoitetaan Päijänteen vesipinnan korkeusaseman +78.40 mukaista rantaviivaa.

Rakennusten tarkemmasta sijoittelusta, rakentamistavasta ja rakennuspaikkojen muusta käytöstä ja hoidosta on määrätty kunnan rakennusjärjestyksessä. Niiden rakennuspaikkojen rakennusoikeus, jota ei ole määritelty rantayleiskaavassa, määräytyy rakennusjärjestyksessä.

Rantavyöhykkeillä on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta. Peltoalueilla on turvattava pelloilta vesistöön kohdistuvan ravinnekuormituksen vähentämiseksi riittävien suojakaistojen ja -vyöhykkeiden toteuttaminen.

Erityisesti ranta- ja lakimetsien, puronvarsien ja lähdealueiden ja muiden erityisten luontokohteiden metsien hoidossa noudatetaan Metsäkeskus Tapion kehittämiä ohjeita.

Rantayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa tavanomaista lomarakentamista varten, ellei rakentamisella muodosteta taaja-asutusta.

M-, MU- ja SL-alueilta on rakennusoikeus rantavyöhykkeellä siirretty maanomistajakohtaisesti AO-, RA-, RM- tai muille rakentamisalueille.

Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä on luvan hakijan selvítettävä ja varmistettava puhtaan käyttöveden hankinta. Mitään jätevesiä ei käsiteltynäkään saa johtaa suoraan vesistöön. Mikäli voidaan osoittaa, että jätevesien keräily ja puhdistus esim. pienpuhdistamoilla ja/tai jätevesien imeytys- ja suodatusjärjestelmillä voidaan hoitaa aiheuttamatta pohja- tai pintavesien pilaantumisvaaraa ja aiheuttamatta haittaa naapureille tai muulle ympäristölle, voidaan jätevedet käsitellä myös paikallisesti. Vesikäymälän rakentamiseen vaaditaan aina erillinen hakijan toimesta laadittuihin riittäviin selvityksiin pohjautuva lupa.

Kuivakäymälä- ja muiden jätteiden poiskuljetus tai kompostointi on varmistettava asianmukaisella tavalla. Pesuvedet on käsiteltävä siten, ettei aiheuteta pinta- tai pohjavesien pilaantumisvaaraa.

Käymäläratkaisuna suositellaan käytettäväksi kompostoivaa käymälää.

2.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

2.2.4 Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.10.2011 ja se on astunut voimaan 1.1.2012. Siinä todetaan rantarakentamisesta seuraavaa (7 §):

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

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjankorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisen saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m². Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m².

Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta. Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.

Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa. Venevaja saa ulottua osittain veden päälle vesialueen omistajan suostumuksella. Sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajaa ei saa eristää. Sen on oltava ns. kylmä rakennus.

Venevajaan ei saada rakentaa muita tiloja. Venevajan koko kerrosalaltaan saa olla korkeintaan 40 m². Venevaja lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan.

Alle yhden (1) hehtaarin suuruisille saarille ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa. Rantavyöhykkeen syvyys on noin 100 m. (MRL 72 §)”

2.2.5 Pohjakartta

Alueelle laaditaan pohjakartta, ja se tarkistetaan / hyväksytään ehdotusvaiheessa.

2.2.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

2.2.7 Suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa olevia suojelupäätöksiä.

2.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Suunnittelualueelle on myönnetty rakennuslupa 15.12.2022 vapaa-ajan asuinrakennuksen (156 k-m²), saunarakennuksen (30 k-m²) ja autokatos/varaston rakentamiseksi.

2.2.9 Alueelle tehdyt selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Asikkalan kulttuuriympäristöohjelma. Tulonen, A., 1998.
- Rakennusinventointi – Asikkala. Ahola, T., 2006.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Wager, H., 2006.
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys. Arrevaara, E., Uronen C., Vuorinen T., 2006.
- Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelu, Museo- ja Väyläviraston paikkatietoaineistot
- Päijänteen osayleiskaavan taustaselvitykset.
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan taustaselvitykset.
- Asikkalan rakennusjärjestys. Asikkalan kunta, 2012.

Alueelle on suoritettu kaavoittajan maastokäynti 12.5.2023.

3. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Alla on kuvattu ranta-asemakaavan suunnittelun lakisäätteiset vaiheet pääpiirteittäin.

3.1 Ranta-asemakaavan tavoite ja suunnittelun käynnistäminen

Tehtävänä on laatia ranta-asemakaava Päijänteen Kylänpohjan rannalle. Tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaavassa kaksi lomarakennuspaikkaa – ranta-asemakaavan tarkoituksena on siirtää toista Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaista RA-lomarakennuspaikkaa nykytarpeita vastaavasti koilliseen rakennusolosuhteiltaan edullisemmalle sijainnille, kuitenkin Päijänteen rantaosayleiskaavan määräyksiä noudattaen. Toinen Päijänteen rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka on tarkoitus osoittaa ranta-asemakaavassa nykyisellä sijainnillaan. Siirrettävä rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaavassa nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaan kahden kiinteistön rajalla. Vapaan rantaviivan määrää ei ole tarkoitus vähentää, ja rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ranta-asemakaavan myötä rantaosayleiskaavan mukaisena. Mitoituslaskelmat on laadittu Päijänteen rantaosayleiskaavan yhteydessä.

Maanomistajan tavoitteena on osoittaa kaavassa RA-rakennuspaikalle rakennusoikeutta tehokkuudella $e=0,06$, kuitenkin enintään 250 k-m^2 . Muutoinkin kaavamääräyksiä ohjaa Päijänteen rantaosayleiskaavan loma-asuinrakennuspaikoille asetetut määräykset.

Mitoituslaskennassa otetaan huomioon Päijänteen rantaosayleiskaavan mitoituseriaatteen sekä alueen nykyiset olosuhteet ja Päijänteen rantaosayleiskaavan yhteydessä tehdyt mitoituseläskelmat.

Aloite kaavan laatimiseen on lähtenyt yksityiseltä maanomistajalta. Asikkalan kunnanhallitus päätti **xx.xx.2023, § xx** käynnistää Kangasviidan tilan ranta-asemakaavan laatimisen.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

MRL 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.

Osallisia ovat:

- alueen maanomistajat ja rajanaapurit
- muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Asikkalan kunta
 - o tekninen lautakunta
 - o ympäristölautakunta
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), ympäristö ja luonnonvarat - vastuualue
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY), liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue
- Päijät-Hämeen liitto
- Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- alueella toimivat puhelin- ja sähköyhtiöt
- alueella toimivat yhdistykset ja osakaskunnat
 - o Asikkalan luonnonystävät ry
 - o Salon kylän yhteisvesialueen osakaskunta
- muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville koko kaavoitustyön ajaksi, ja sitä päivitetään tarvittaessa.

3.2.1 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun (MRL 66 §, MRA 35 §) tarpeesta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa, ja neuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi.

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kaavatyön aikana pidetään tarpeen mukaan viranomaisten työneuvotteluja.

3.2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajille on noussut tarve siirtää rantaosayleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa nykyolosuhteet huomioiden edullisemmalle sijainnille. Tavoitteena on muutoin noudattaa Päijänteen rantaosayleiskaavan ohjausvaikutusta ja mitoitusta.

3.2.3 Kunnan asettamat tavoitteet

Asikkalan kunta ei ole asettanut ranta-asetemakaavan suhteen erityisiä tavoitteita.

3.2.4 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Ylemmistä kaavatasoista ja muusta suunnittelutilanteesta ei johdu erityisiä tavoitteita. Aluetta tarkastellaan myös ranta-asetemakaavassa lomarakentamisen alueena (RA), huomioiden myös MRL 73 §:n mukaiset ranta-alueiden loma-asutusta koskevan asemakaavan erityiset sisältövaatimukset:

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

3.2.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Saapuneiden lausuntojen ja palautteiden pääsisältö esitetään luonnos- ja ehdotusvaiheissa vastineraporteissa.

3.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Täydentyy.

3.4 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja tehdyt muutokset

Täydentyy.

3.5 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja tehdyt muutokset

Täydentyy.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja perustelut

Ranta-asemakaavalla osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa, joista molemmat ovat loma-asumisen rakennuspaikkoja (RA). RA-rakennuspaikalle annetaan enimmäisrakennusoikeus, joka on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta seuraavalla rajoituksella: loma-asuntojen korttelialueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 250 k-m². Ranta-asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta näin kahdelle rakennuspaikalle yhteensä 500 k-m².

RA-korttelialueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia kuitenkin niin, että rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Loma-asunnon enimmäiskoko on 150 k-m², saunarakennuksen 35 k-m² ja vierasmajan 30 k-m².

Loma-asuntorakennuksen kerrosluku voi olla ½r I, I, I tai I u½ maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään 1-kerroksisia. Murtoluku roomalaisen numeron yhteydessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa (r) tai ullakon tasolla (u) käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on porrastettu RA-korttelialueilla seuraavasti:

- loma-asuinrakennus 30 m;
- pohjapinta-alaltaan yli 140 m²:n rakennukset 50 m;
- sauna, jonka koko enimmillään 25 k-m² → 20 m;
- sauna, jonka koko 25–35 k-m² → 30 m;
- muut rakennukset 30 m.



Ranta-asemakaavan myötä muodostuu kaksi erillistä omarantaista loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikkaa (korttelin 1 ohjeellinen rakennuspaikka 1 ja korttelin 2 ohjeellinen rakennuspaikka 1). Ranta-asemakaavan mahdollistama kokonaisrakennusoikeus ja rakennuspaikkojen lukumäärä (2 kpl) säilyvät Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaisena, kokonaisrakennusoikeuden ollessa yhteensä enimmillään 500 k-m². Eroavaisuus suhteessa Päijänteen rantaosayleiskaavaan on toisen RA-rakennuspaikan sijainnissa, jossa rantaosayleiskaavan mukainen rakennuspaikka on siirretty koilliseen sijainniltaan ja rakennettavuudeltaan paremmalle paikalle (korttelin 2 tontti 1).

Rakennuspaikoille osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys. Rakennuspaikkojen ulkopuoliset alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueena (M), jossa rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.

4.1.1 Mitoitus

| Kaavamerkintä | Pinta-ala (ha) | Rakennusoikeus (k-m ²) | Erotus voimassa oleviin rantakaavoihin (+- ha) |
|---|--|------------------------------------|--|
| RA (kortteli 1 tontti 1) (kortteli 2 tontti 1) | 1,1377 (6527 m ²) (4850 m ²) | 500 (250) (250) | +1,1377 |
| M | 3,9945 | - | +3,9945 |
| yhteensä | 5,1322 | 500 | +5,1322 |

4.1.2 Korttelialueet ja aluevaraukset

| Kaavamerkintä | Määräys |
|---|---|
|  | <p>Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Loma-asuntorakennuksen kerrosluku voi olla ½r I, I tai I u½ maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään 1-kerroksisia.</p> <p>Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m². Rakennusten enimmäiskoko on</p> <ul style="list-style-type: none"> - loma-asunto 150 k-m² - saunarakennus 35 k-m² - vierasmaja 30 k-m² <p>Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on</p> <ul style="list-style-type: none"> - loma-asuinrakennus 30 m - pohjapinta-alaltaan yli 140 m²:n rakennukset 50 m, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä - sauna (enintään 25 k-m²) 20 m - sauna (25–35 k-m²) 30 m - muut rakennukset 30 m |
|  | <p>Maa- ja metsätalousalue. Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.</p> |

4.1.3 Liikennealueet

Ranta-asemakaavassa ei ole osoitettu liikennealueita. Suunnittelualueelle ja rakennuspaikoille on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Kotaniementieltä.

4.1.4 Yleiset määräykset

Kaavassa on annettu seuraavat yleismääräykset:

Kaava osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaaliltaan ja väritään sopeutua ympäristöön.

Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000).

Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee ottaa huomioon radonhaitan torjunta.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa ympäristönsuojelulainsäädäntöä ja sen nojalla annettuja säädöksiä, voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavedelle tai järven veden laadulle.

4.2 Palvelut

Ranta-asemakaavalla ei osoiteta uusia palveluja eikä kaavan toteutuminen edellytä uusien palvelujen järjestämistä.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen vapaata rantaviivaa säilytetään maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Kaavassa on annettu erityisiä yleismääräyksiä ympäristön laadun suhteen, mm. rantamaisemaan ja ympäristöön sopeutumisen sekä vesiensuojelun näkökulmasta.

4.4 Arvokkaiden kohteiden huomioiminen

Suunnittelualueella ei karttatarkastelujen ja kaavoittajan maastokäynnin perusteella sijaitse erityisen arvokkaita tai huomionarvoisia kohteita, joita olisi tarpeen osoittaa erillisillä kaavamerkinnoillä.

4.5 Ranta-asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, ja niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

4.6 Ranta-asemakaavan suhde maakuntakaavaan

Suunnittelualueeseen ei kohdistu Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 merkintöjä eikä ranta-asemakaava ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Ranta-asemakaava tukee maakuntakaavan lähikeskuskylän kohdemerkinnän tavoitteenasetantaa – yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan kylässä ja kylän läheisyydessä mahdollisuudet kehittää vapaa-ajan asumista.

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 9 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

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

5.1 Vaikutukset liikenteeseen

Ranta-asemakaava ei aiheuta vaikutuksia liikenteeseen tai ne ovat hyvin vähäisiä.

5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Ranta-asemakaavan myötä rakennuspaikkojen lukumäärä ja enimmäisrakennusoikeus säilyvät Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaisina. Rantaosayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan siirtäminen koilliseen olosuhteiltaan edullisemmalle rakennuspaikalle vähentää osaltaan vapaan ranta-alueen määrää, mutta vapaata ranta-aluetta osoitetaan korvaavasti siirrettävän rakennuspaikan kohdalta sekä rakennuspaikkojen ulkopuolelta. Vapaan ranta-alueen määrä ei oleellisesti muutu rantaosayleiskaavan tavoitteesta. Rantamaisemavaikutusten minimoimiseksi yleisissä kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennuspaikan rakentamattomilla osilla puustoa säilytetään ja hoidetaan niin, ettei maiseman luonne muutu. Rakennusten etäisyysvaatimukset suhteessa keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan noudattavat Päijänteen rantaosayleiskaavan ohjausta.

Maisemallisia vaikutuksia ehkäisee ja lieventää osaltaan myös yleismääräys, jonka mukaan rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön. Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä muutosvaikutuksia Kylänpohjan rantamaisemaan, ottaen huomioon alueen osin jo rakennettu luonne sekä myös vapaan ranta-alueen säilymisen. Riittävän ranta- ja suojapuuston säilyttäminen sopeuttaa rakennuspaikat rantamaisemaan.

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä eikä alueella ole kulttuuri- tai rakennetun ympäristön arvo- tai suojelukohteita. Ranta-asemakaavan vaikutus pohjoispuoliseen Salonsaaren maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan arvioidaan olevan hyvin vähäinen.

5.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja muinaisjäänneksiin

Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriperintöön eikä ranta-asemakaavalla arvioida olevan myöskään vaikutuksia arkeologisiin arvoihin.

5.4 Vaikutukset vesistöön ja vesitalouteen

Ranta-asemakaavan toteuttamisen ei arvioida aiheuttavan Päijänteeseen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Alueen vesihuollon osalta noudatetaan haja-asutusalueiden jätevesiasetusta sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä – näiden avulla varmistetaan, ettei järveen ja Kylänpohjan lahteen kohdistu kuormitusta loma-asuntojen jätevesistä. Lähettyvillä ei ole pohjavesialueita, joihin voisi kohdistua vaikutuksia.

5.5 Vaikutukset luonnonympäristöön

Ranta-asemakaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelmien alueita tai muita huomioitavia luonnonarvoja. Suunnittelualueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä ja luonnontilansa menettäneitä. Toinen kaavan mukaisista rakennuspaikoista on jo toteutunut. Ranta-asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutus vesistöön kohdistuvaan kuormitukseen arvioidaan pieneksi.

Ranta-asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen osoittaminen ei heikennä tai vaaranna ympäröivän rakentamattomaksi jäävän alueen luonnonarvoja. Ympäröivien vapaa-alueiden lisäksi myös kummallekin rakennuspaikalle jää rakentamattomia, puustoisena säilytettäviä rakennuspaikan osia.

Lajitietokeskuksen ylläpitämästä Laji.fi-palvelusta haettujen havaintotietojen perusteella suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu havaintoja luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista. Suomen metsäkeskukseen tehtyjen metsänkäyttöilmoitusten perusteella suunnittelualueelle on tehty kauttaaltaan harvennushakkuita sekä pieneltä osin avohakkuuta vuosien 2006 ja 2022 välillä. Metsät ovat näin ollen voimakkaasti metsätaloustoimenpitein käsiteltyjä ja luonnontilansa menettäneitä. Tämä voitiin todeta myös kaavoittajan maastokäynnillä.

Lähimmät metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt sijaitsevat Kylänpohjan lahden toisella puolella. Suunnittelualueella ei voi pitää esimerkiksi liito-oravan kannalta merkityksellisenä. Karttatarkastelun ja maastokäynnin perusteella suunnittelualueen rakennuspaikkojen rannat eivät ole viitasammakoiden lisääntymispaikoiksi otollisia kosteikoita, vaan tavanomaisia hiekka- ja kivikkorantoja. Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen on mittaluokaltaan pientä ja voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa pitkälti noudattelevaa.

Ranta-asemakaava ei aiheuta merkittäviä heikentäviä vaikutuksia myöskään mahdollisiin lepakoiden elinympäristöihin, sillä alueella säilyy mahdollisen rakentamisen jälkeenkin runsaasti lepakoiden saalistusympäristöiksi soveltuvia alueita. Kokonaisuuden kannalta katsoen ranta-asemakaavalla voidaan katsoa olevan vain vähäisiä vaikutuksia luonnonympäristöön, luonnon monimuotoisuuteen tai direktiivilajeille soveltuviin elinympäristöihin.

5.6 Vaikutukset suhteessa ylempiin kaavatasoihin

Ranta-asemakaava noudattaa pääpiirteissään ja periaateratkaisultaan voimassa olevaa Päijänteen rantaosayleiskaavaa. Oikeusvaikutteinen Päijänteen rantaosayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2002, ja nykypäivään tultaessa toista sen mukaista rakennuspaikkaa on tullut tarpeelliseksi siirtää koilliseen olosuhteiltaan edullisemmalle rakennuspaikalle, etäämmäs nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisesta kiinteistönrajasta. Rakennuspaikan siirrolla turvataan myös rakennuspaikan riittävä rantaviivan pituus. Vapaa-alueita säästetään maa- ja metsätalousvaltaisina alueina (M), joissa säilyvät mm. virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet. Rantarakennusoikeus ja rakennuspaikkojen lukumäärä noudattavat Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaista mitoitusta, ja perustuvat sen yhteydessä tehtyihin mitoitustaloksiin.

Laadittava ranta-asemakaava ei edellytä rantaosayleiskaavan muuttamista, sillä ranta-asemakaavassa voidaan toteuttaa yleispiirteisen rantaosayleiskaavan mukaiset päätavoitteet. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset voidaan ottaa huomioon. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää turvallinen ja terveellinen elinympäristö luonnon ja maiseman arvot huomioiden. Ranta-asemakaava ei heikennä mahdollisuutta toteuttaa maakuntakaavan tai yleiskaavan tavoitteita.

Ranta-asemakaavan ratkaisu on kokonaisuuden kannalta MRL 39 §:n, MRL 54 §:n ja MRL 73 §:n mukaiset sisältövaatimukset täyttävä eikä vaaranna tulevaisuudessa sisältövaatimukset täyttävää Päijänteen rantaosayleiskaavan päivittämistä.

Ranta-asemakaava sopeutuu hyvin Päijänteen rantaosayleiskaavan kokonaisuuteen, ja vastaa hyvin myös kaavojen sisältövaatimuksiin (MRL 54 § ja 73 §):

- maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otetaan riittävällä tarkkuudella huomioon
- terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset täyttyvät
- olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta käytetään hyväksi, ja energia-, vesi- ja jätehuolto järjestetään tarkoituksenmukaisella tavalla, myös ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys turvataan
- rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä vaalitaan eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä
- ranta-asemakaava ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä
- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiireet otetaan huomioon
- ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta

6. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Kaavan toteuttamisesta vastaa alueen maanomistaja. Kaavan toteuttamista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Lahdessa, 31. päivänä toukokuuta 2023

Henna Leppänen
projektipäällikkö

Niko Mäkinen
suunnittelija

Kimmo Sutinen
kaavoituspäällikkö, Asikkala