

Asiakirjatyyppi  
**Kaavaselostus**

Päivämäärä  
**2.8.2023**

Työnumero  
**1510067261**

# ASIKKALAN KUNTA

## RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS, RYSÄN TILA



**ASIKKALAN KUNTA**  
**RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS, RYSÄN TILA**

Projekti **Rysän tilan ranta-asemakaavan muutos**  
Projekti nro **1510067261**  
Päivämäärä **2.8.2023**  
Laatija **Henna Leppänen, Niko Mäkinen**  
Tarkastaja **Henna Leppänen**  
Kuvaus **Kaavaselostus**

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 2. päivänä elokuuta 2023 päivättyä kaavaehdotuskarttaa.

### **Vireilletulo**

Kaavoitus on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 14.2.2022 § 41. 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 muutoksen käynnistämisestä on ilmoitettu paikallislehdessä, kunnan verkkosivuilla sekä kunnan teknisten palveluiden ilmoitustaululla.

### **Kunnanhallituksen hyväksyminen**

Kunnanhallitus on hyväksynyt ranta-asemakaavan muutoksen 23.10.2023 § 259.

### **Kunnanvaltuuston hyväksyminen**

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan muutoksen 30.10.2023 § 56.

### **Kaava-alueen sijainti**

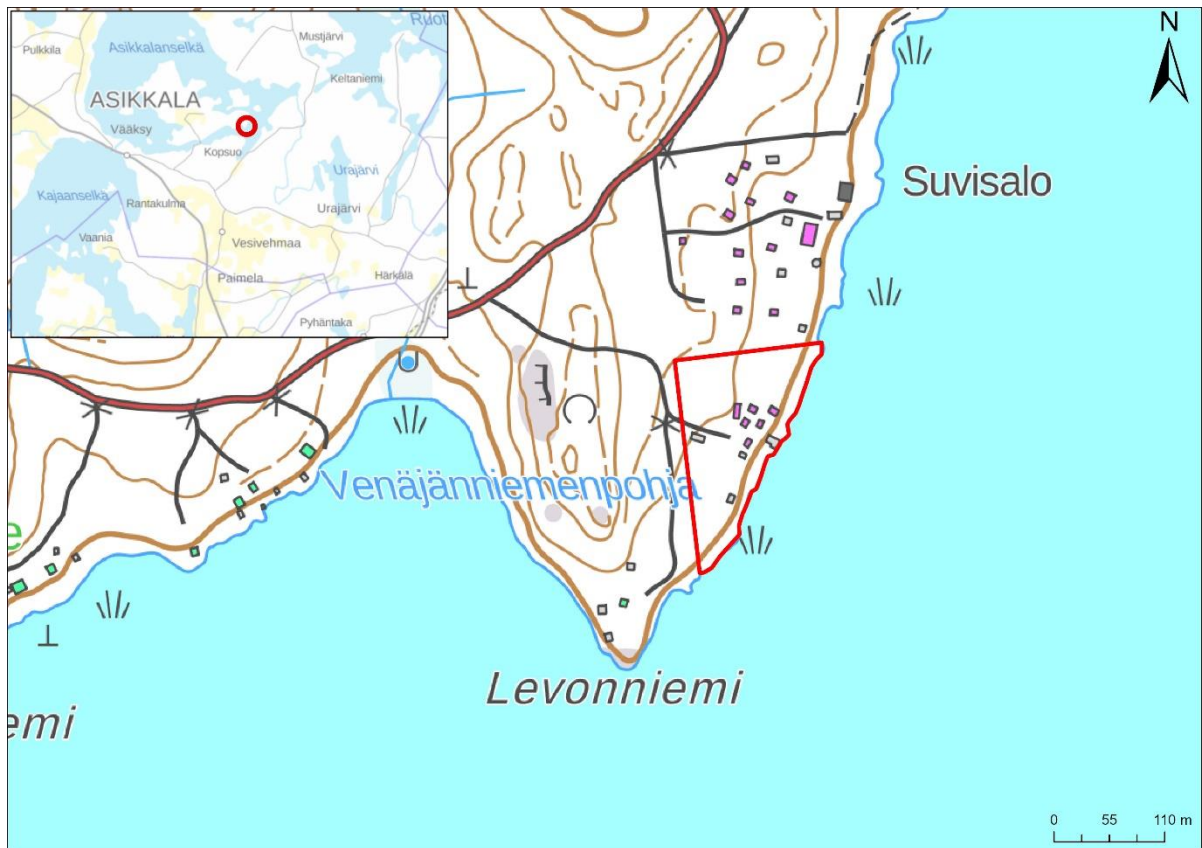
Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnassa Päijänteen eteläosassa, Venäjänniemen kaakkoisrannalla. Asikkalan kunnan keskustaan suunnittelualueelta on noin 8 kilometriä ja Vierumäelle noin 16 kilometriä. Lahteen on noin 25 kilometriä.

Asemakaavan muutos koskee Salon kylän 417 kiinteistöä 16-417-8-475 sekä vesialuetta (16-417-876-1). Suunnittelualue on kooltaan noin 1,79 ha.

Ranta-asemakaavalla muutetaan Venäjänniemen rantakaavaa, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.6.1980 ja Luopostenmäen ranta-asemakaavaa, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.10.1977.

### **Kaavan tarkoitus**

Tehtävänä on laatia ranta-asemakaavamuutos Päijänteen rannalle. Tavoitteena on jakaa voimassa olevassa ranta-asemakaavassa loma-asuntoalueeksi (RH) osoitettu korttelialue kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi (RA ja AO).



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



Suunnittelualue ortokuvassa.

## SISÄLTÖ

<b>Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>1</b>
Vireilletulo	1
Kunnanhallituksen hyväksyminen	1
Kunnanvaltuuston hyväksyminen	1
Kaava-alueen sijainti	1
Kaavan tarkoitus	1
<b>1. Tiivistelmä</b>	<b>5</b>
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
1.2 Ranta-asemakaavan tavoite	5
1.3 Aloite	6
<b>2. Lähtökohdat</b>	<b>6</b>
2.1 Alueen yleiskuvaus	6
2.1.1 Maa- ja kallioperä	6
2.1.2 Vesistöt ja vesitalous	8
2.1.3 Luonto	8
2.1.4 Rakennettu ympäristö	10
2.1.5 Sijainti yhdyskuntarakenteessa	15
2.1.6 Asuminen	16
2.1.7 Tekninen huolto	16
2.1.8 Erityistoiminnat	16
2.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	17
2.1.10 Palvelut	17
2.1.11 Työpaikat ja elinkeinotoiminta	17
2.1.12 Virkistys	17
2.1.13 Liikenne	17
2.1.14 Rakennettu kulttuuriympäristö	17
2.1.15 Muinaisjäännökset	18
2.1.16 Maanomistus	18
2.2 Suunnittelutilanne	18
2.2.1 Maakuntakaava	18
2.2.2 Yleiskaava	18
2.2.3 Asemakaavat	20
2.2.4 Rakennusjärjestys	22
2.2.5 Pohjakartta	23
2.2.6 Rakennuskiellot	23
2.2.7 Suojelupäätökset	23
2.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	23
2.2.9 Alueelle tehdyt selvitykset	25
<b>3. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>26</b>
3.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	26
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	26
3.3.1 Viranomaisyhteistyö	26
3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	26
3.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet	27
3.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	27
3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	27
3.5 Osallisten tavoitteet	27
3.6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	27
3.7 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja tehdyt muutokset	27

3.8	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja tehdyt muutokset	28
<b>4.</b>	<b>Rakennuspaikkalaskelma</b>	<b>28</b>
4.1	Emätilaselvitys	28
4.2	Mitoitus	29
<b>5.</b>	<b>Ranta-asemakaavan kuvaus</b>	<b>31</b>
5.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja perustelut	31
5.1.1	Mitoitus	31
5.1.2	Aluevaraukset	32
5.1.3	Liikennealueet	32
5.1.4	Yleiset määräykset	32
5.2	Palvelut	33
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.4	Arvokkaiden kohteiden huomioiminen	33
5.5	Ranta-asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	33
5.6	Ranta-asemakaavan suhde maakuntakaavaan	34
<b>6.</b>	<b>Kaavan vaikutukset</b>	<b>34</b>
6.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	34
6.2	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	34
6.3	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen	35
6.4	Maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	35
6.5	Suhde yleiskaavaan	36
<b>7.</b>	<b>Ranta-asemakaavan toteutus</b>	<b>37</b>

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

**Liite 1** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.12.2021, päiv. 1.6.2022

**Liite 2** Asemakaavan seurantalomake

**Liite 3** Maastotarkastusraportti 8.9.2022, Lahden museot / alueellinen vastuumuseo

**Liite 4** Luonnosvaiheen vastineraportti

**Liite 5** Ehdotusvaiheen vastineraportti

### Selostukseen kuuluu kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen.

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Maanmittauslaitoksen ja Geologian tutkimuskeskuksen avoimet aineistot
- Museo- ja Väyläviraston paikkatietoaineistot
- Päijänteen rantaosayleiskaavan taustaselvitykset.
- Maakuntakaavan taustaselvitykset.
- Asikkalan rakennusjärjestys. Asikkalan kunta, 2012.
- Asikkalan kulttuuriympäristöohjelma. Tulonen, A., 1998.
- Rakennusinventointi – Asikkala. Ahola, T., 2006.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Wager, H., 2006.

# 1. TIIVISTELMÄ

Alla on kuvattu kaavaprosessin vaiheet, tarkoitus ja toteuttaminen.

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Päätös kaavan vireilletulosta	14.2.2022, § 41
Vireilletulokuulutus Päijät-Häme -lehdessä ja OAS:in nähtävillä olo	23.2.2022–
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo	10.8.–9.9.2022
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	15.5.–13.6.2023
Kunnanvaltuuston hyväksyminen	30.10.2023, § 56
Lainvoima	13.1.2024

## 1.2 Ranta-asemakaavan tavoite

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa siten, että RH-korttelialueeksi osoitettu alue muutetaan kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi, joista toinen on lomarakennuksen rakennuspaikka ja toinen erillispientalojen rakennuspaikka.

Lomarakennuspaikalle osoitetaan rakennusoikeutta Päijänteen rantayleiskaavan mukaisella tehokkuudella  $e=0,06$  (enintään 250 k-m<sup>2</sup>), ja erillispientalon rakennuspaikalle enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräysten sisältöä ohjaa Päijänteen rantaosayleiskaava. Vapaan rantaviivan määrää ei ole tarkoitus vähentää. Asikkalan kunnassa on viime vuosina hyväksytty useita poikkeamislupia koskien vakituista asumista rannoilla. Tässä kaavassa on tarkoitus tutkia, onko toinen rakennuspaikoista mahdollista osoittaa vakitukselle asumiselle.

Alueelle laaditaan kaavatyön yhteydessä mitoituslaskelmat rantarakennusoikeuden määrittämiseksi, sillä Päijänteen rantayleiskaavan yhteydessä tiloille ei ole määritetty rakennusoikeutta omarantaisille rakennuspaikoille. Laskennassa otetaan huomioon Päijänteen rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteet sekä alueen nykyiset olosuhteet.

Alueelle laaditaan mitoituslaskelmat rantarakennusoikeuden määrittämiseksi, sillä Päijänteen rantayleiskaavan yhteydessä tiloille ei ole määritetty rakennusoikeutta omarantaisille rakennuspaikoille. Laskennassa otetaan huomioon Päijänteen rantayleiskaavan mitoitusperiaatteet sekä alueen nykyiset olosuhteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu, että rakennuspaikoille määritetään soveltuvat rakennusalat huomioiden jo olemassa oleva rakentaminen ja maaston erityispiirteet. Tavoitteiden tarkennuttua kaavan luonnosvaiheessa rakennuspaikoilla tutkitaan, voidaanko ranta-asemakaavassa käyttää suoraan Päijänteen yleiskaavan määräyksiä rakennusten sijoittelusta (etäisyydet rantaviivaan).

### 1.3 Aloite

Aloite ranta-asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tehty yksityisen maanomistajan taholta.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Päijänteen Kinisselän ranta-alueella Salonsaaren Venäjänniemessä. Päijänteen Kinisselän ranta-alueet ovat rakentuneet varsin tiiviisti, mutta vapaata ranta-aluettakin on.

Suunnittelualue on puustoista, ja sillä sijaitsee useampi pieni rakennus (10 kpl).

Suunnittelualueelle johtaa Levonimentien yksityistie. Suunnittelualueen takana kohoava mäki on hakattua talousmetsäaluetta.

Alueen rakennuksista on muodostunut kaksi pihapiirimäistä kokonaisuutta. Rakennuksista viisi on entisiä Rapalan henkilöstölle tarkoitettua nukkuma-aittaa. Lisäksi suunnittelualueelta löytyy sauna, saunamökki, venevaja, autokatos sekä varasto.

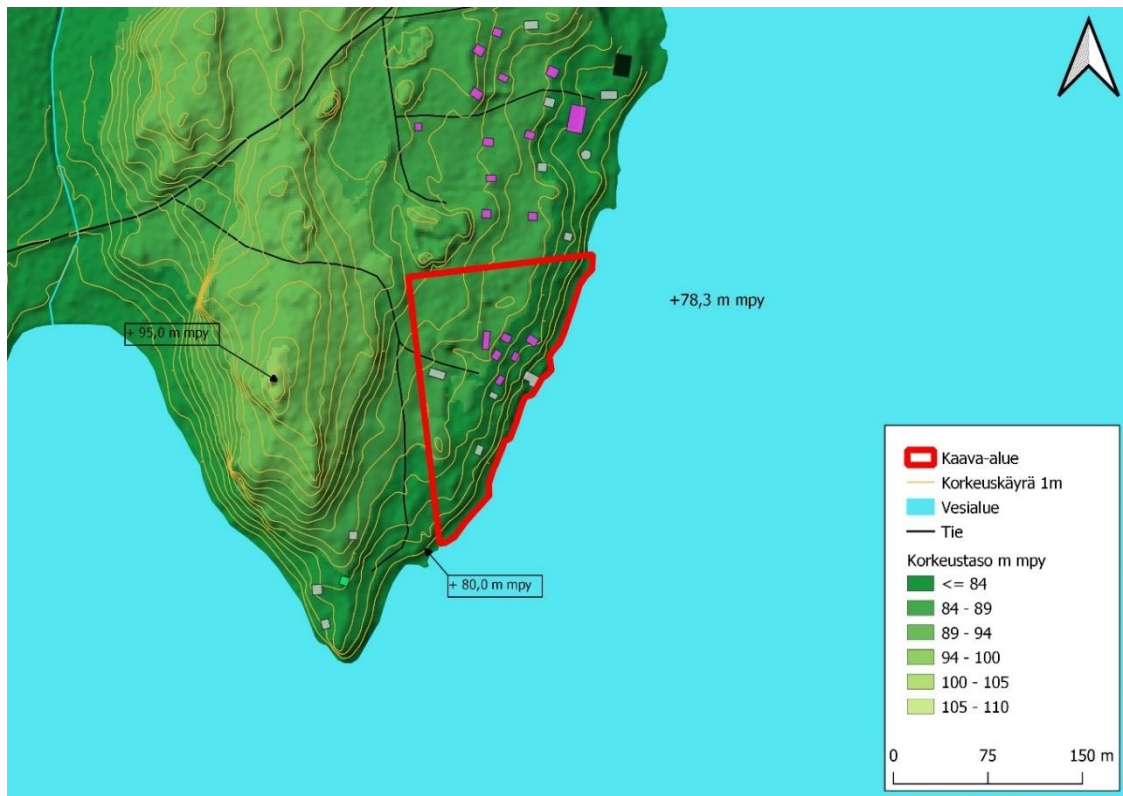
Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Kinismajan leirikeskus. Alueella on jätevesilain sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaiset jätevesien käsittelyjärjestelmät – imeytyskenttä kaukana rannasta harmaille vesille ja muille jätevesille kaksi umpikaivoa.

Suunnittelualueen rantaviivan pituus on yleispiirteisesti mitattuna noin 260 metriä. Rantaan on muodostunut vähäisesti vesijättöä.

#### 2.1.1 Maa- ja kallioperä

Päijänteen vedenpinta on tasolla +78,3 m mpy. Kaava-alueen maanpinnan korkeustaso nousee loivasti rantaviivasta luoteeseen. Kaavoitettavan alueen korkein kohta sijaitsee tilan luoteiskulmassa, jossa maanpinnan korkeustaso on noin 9 metriä Päijänteen vedenpinnan yläpuolella.

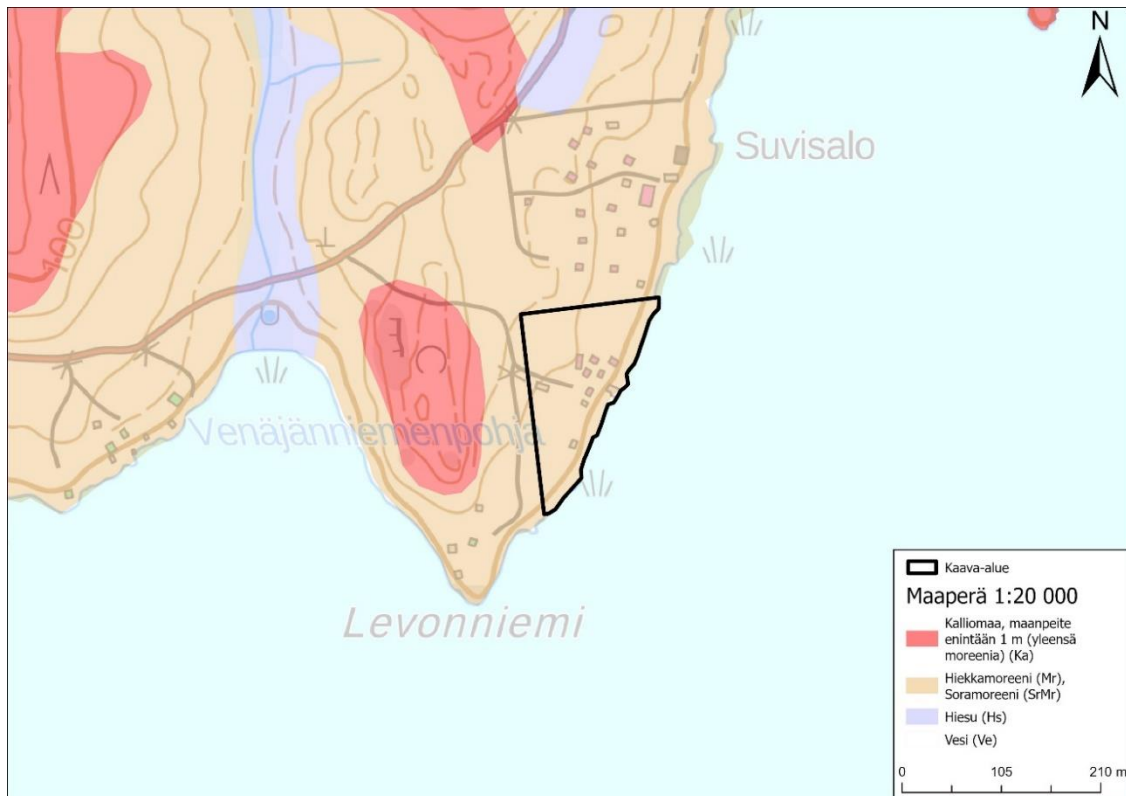




Kuva 2-1 Alueen korkeusmalli.

Kaava-alueen kallioperä koostuu graniitista. Alueen maaperä on hiekkamoreenia.

Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita tai moreenimuodostumia. Lähin valtakunnallisesti arvokas kallioalue on Porttikallio-Muurmäenkallio, joka sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä idän vastarannalla.



**Kuva 2-2 Alueen maaperä**

### 2.1.2 Vesistöt ja vesitalous

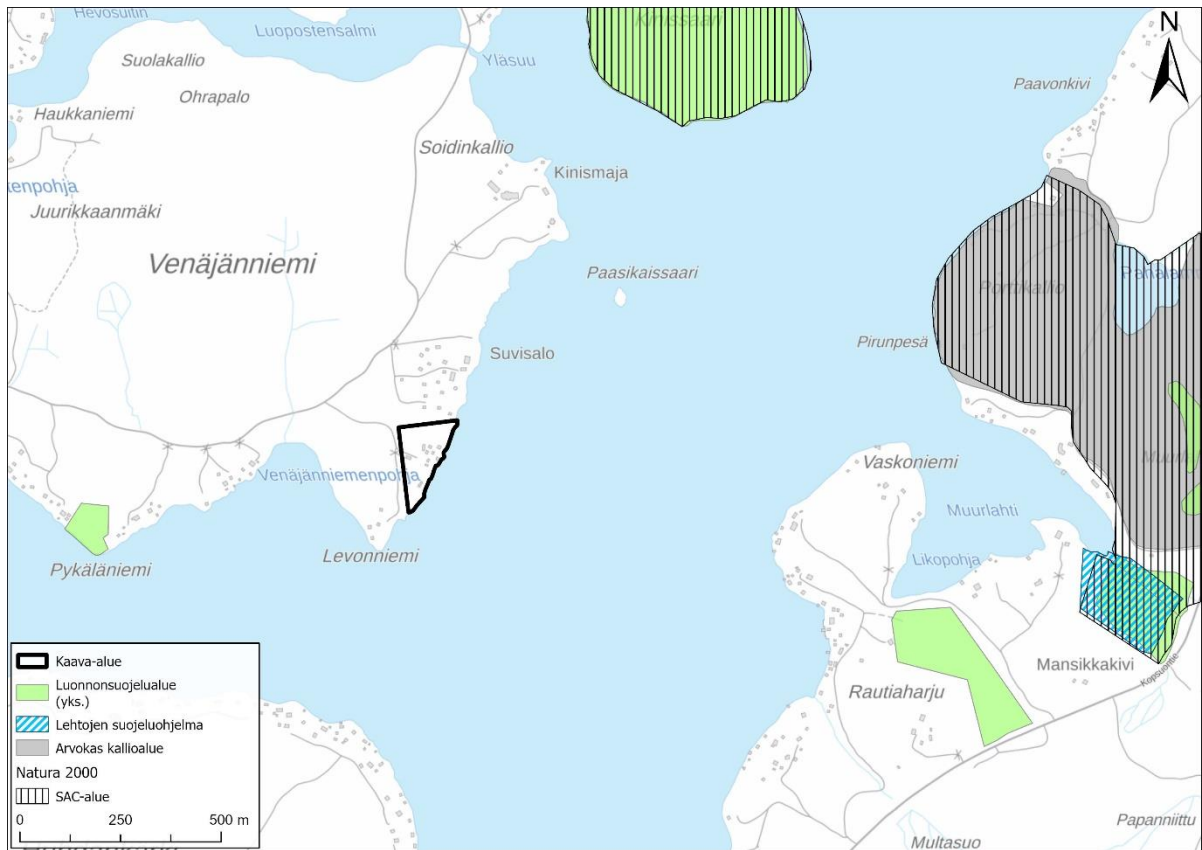
Kaava-alue sijaitsee Päijänteen rannalla, Kymijoen päävesistöalueella, Asikkalanselän valuma-alueella.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue sijaitsee lännessä noin 2,5 kilometrin etäisyydellä.

### 2.1.3 Luonto

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alueita. Kaava-alueella lähimpänä sijaitseva luonnonsuojelualue on Pykälänniemen luonnonsuojelualue (YSA043407), joka sijoittuu Salonsalmen pohjoisrannalle, noin 800 metrin etäisyydelle kaava-alueesta länteen.

Kinissaaren luonnonsuojelualue (YSA043407) sijoittuu noin 1,2 kilometrin etäisyydelle koilliseen. Vastarannalla sijaitsevat luonnonsuojelualueet ovat Rautioharjun määräaikainen rauhoitusalue (MRA237357), Muurniemen luonnonsuojelualue (YSA202598), Muurlahdenpohjan suojelualue (YSA202664) ja Muurlahdenkallion lehmusalue (LTA207072). Kinissaari ja Porttikallio-Muurmäenkallion alueet kuuluvat Natura 2000 SAC-alueeseen (Rominoja, FI0301007). Lähin luonnonsuojeluohjelma-alue on lehtojensuojeluohjelma (LHO040158), joka myös sijaitsee idän vastarannalla.



Kuva 2-3 Alueen lähiympäristön luonnonsuojelualueet.

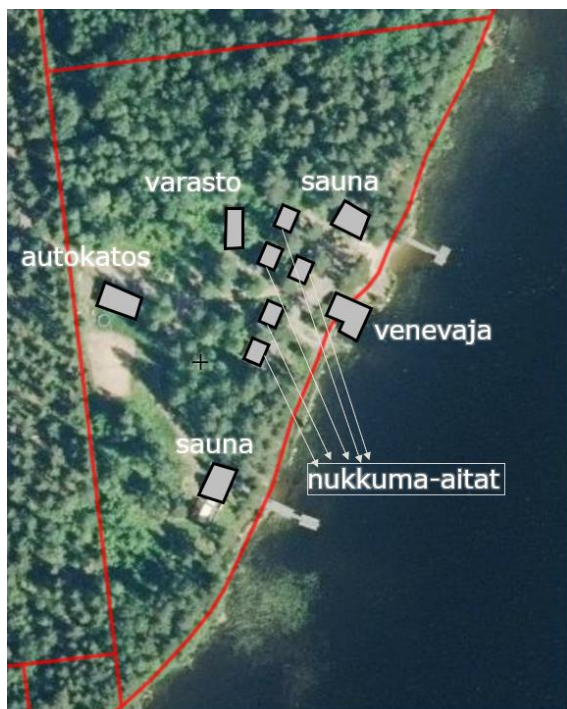
Kaavamuutosalue sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, ja kuuluu ns. "vuokkovyöhykkeen" metsäkasvillisuusalueeseen. Lisäksi Asikkalan kunta sijaitsee Etelä-Hämeen lehtokeskuksen itäreunalla. Kohde sijoittuu Päijänteen rannalle Asikkalan Venäjänniemelle.

Ilmakuva-aineiston, Metsäkeskuksen metsävaratiedon ja maastokäynnillä (15.11.2021) otettujen valokuvien perusteella kaavamuutosalueen ja sen lähistön metsäkuviot ovat pääosin metsätaloustoimin hoidettuja, mäntyvaltaisia kangasmetsiä. Kaavamuutosalue sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja pihapiiriin, ja pihapiiriä reunustavaan metsään. Pihapiirissä on luonnonmukaista puustoa, jota on avattu, ja pihapiiriä on paikoin käsitelty. Kohteen metsäkuvioita ei voida pitää luonnontilaisina tai luonnontilaisen kaltaisina. Metsäkeskuksen avoimen luontotiedon perusteella kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin metsälakikohde sijaitsee noin 1,2 kilometrin etäisyydellä alueen luoteispuolella.

Lajitietokeskuksen ylläpitämästä Laji.fi-palvelusta haettujen aineistojen perusteella kaavamuutosalueella tai sen lähistöllä ei ole havaintoja uhanalaisista, rauhoitetuista, erityisesti suojelluista tai luontodirektiivin IV-liitteessä listatuista lajeista (haettu 28.2.2022). Kaavamuutosalue ei sijoitu maakunnallisesti arvokkaalle MAALI-linnustoalueelle. Päijänne, johon kaavamuutosalue rajautuu, kuuluu kansallisesti arvokkaaseen Päijänteen alueen FINIBA-linnustoalueeseen (430074). Ilmakuvien, maastokäynnillä otettujen valokuvien ja Laji.fi-aineiston perusteella itse kaavamuutosalueen pihapiirin ja metsikön linnustoarvot arvioidaan tavanomaisiksi.

#### 2.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 10 rakennusta. Näistä viisi on 20 k-m<sup>2</sup> suuruisia nukkuma-aittoja (yhdessä niistä tulisija). Rakennukset ovat aiemmin olleet Rapalan henkilöstön virkistyskäytössä. Nukkuma-aittojen lisäksi alueella sijaitsee kaksi saunarakennusta, venevaja, autokatos sekä varasto. Rannassa on kaksi laituria, muutoin alue on puustoista, ja kahteen pihapiirimäiseen kokonaisuuteen jakautunutta. Piha-alueella kasvaa suuria mäntyjä ja koivuja, ja osittain ympäristö on luonnontilaista. Rakennukset ovat hyvässä kunnossa ja niitä on ylläpidetty vuosien varrella.



Kuva 2-4 Suunnittelualueen rakennuskanta.

Nukkuma-aitat ovat pieniä, satulakattoisia ja aaltopeltikatteisia, sähköistettyjä ja niissä on punainen lautaverhous. Räystäös-, otsa- ja vuorilaudat ovat valkoisia. Aaltopeltikate on tummanruskea. Aitat ovat valmistuneet vuonna 1980, ja niitä on peruskorjattu 2014.

Toinen saunarakennuksista on julkisivuiltaan punainen ja puuverhoiltu, satulakattoinen ja aaltopeltikatteinen, ja on varusteltu terassein kahdella julkisivulla. Toinen terasseista on lasitettu ja katettu. Vuorilaudoitus on valkoinen. Rakennuksessa on tulisija, ja rakennus on sähköistetty ja viemäroity.

Toinen saunarakennuksista (56 k-m<sup>2</sup>) on julkisivuiltaan harmaa ja puuverhoiltu, satulakattoinen ja kate on tumma aaltopeltikate. Vuorilaudoitus on valkoinen. Rakennus on varusteltu sähköllä, viemärillä ja tulisijalla. Saunan yhteydessä on pergolaterassi ja grillipaikka. Sauna on valmistunut vuonna 2015.

Rannassa on 72 k-m<sup>2</sup> suuruinen, vuonna 2007 valmistunut venevaja, jonka julkisivut muodostuvat punaisesta vaakaponttilaudoituksesta. Räystäös- ja vuorilaudoitus on valkoinen. Kattomuoto on satulakatto ja katemateriaali huopa.

Autokatos on 36 k-m<sup>2</sup> suuruinen, pulpettikattoinen ja julkisivut on verhoiltu harmaanruskealla vaakaponttilaudoituksella. Räystäs-, otsa- ja vuorilaudoitus on valkoinen. Rakennus koostuu autokatoksesta sekä talli- ja varastotiloista. Autokatos on valmistunut vuonna 2015. Autokatoksen vieressä sijaitsee pieni hiekkakenttä.

53 k-m<sup>2</sup> suuruinen, vuonna 1979 valmistunut varasto on satulakattoinen, ja julkisivut on verhoiltu punaisella pysty-laudoituksella. Kate on tumma.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kinismajan leirikeskus.



Kuva 2-5 Kuvauspaikat ja suunnat A-D



**Kuva 2-6 Nukkuma-aitta (A)**



**Kuva 2-7 Rakennuskantaa idästä päin kuvattuna (B)**



Kuva 2-8 Rakennuskantaa etelästä päin kuvattuna (C)



Kuva 2-9 Saunatupa (D)



**Kuva 2-10 Autokatos.**



**Kuva 2-11 Varasto.**

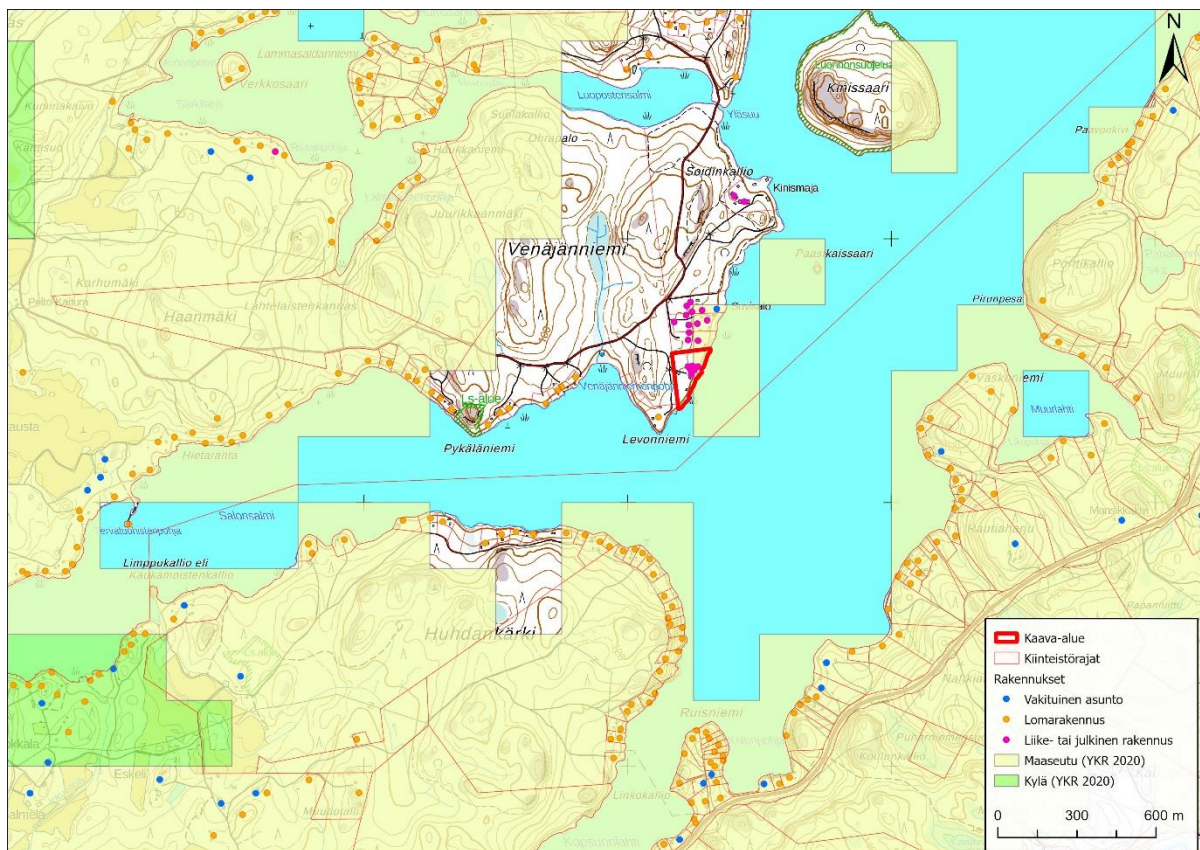




**Kuva 2-12 Suunnittelualan järvimaisema.**

### **2.1.5 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. 3,3 kilometriä suunnittelualueesta länteen, tietä pitkin matkaa kertyy n. 5 kilometriä. Kuntakeskus Vääkseen on matkaa linnuntietä hieman yli 7 kilometriä, tietä pitkin noin 12 kilometriä.



Kuva 2-13 Yhdyskuntarakennetta suunnittelualueen ympäristössä

### 2.1.6 Asuminen

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

Salonsaaren rannoilla on vapaa-ajan asutuksen lisäksi jonkin verran myös vakituista asumista. Lähin vakituinen asutus sijaitsee reilu 200 metriä suunnittelualueesta pohjoiseen. Noin kilometri suunnittelualueesta länteen Pykäläniemessä on toteutettu poikkeamislavin muutamia käyttötarkoituksen muutoksia vapaa-ajan asunnoista vakituiksi asunnoiksi. Noin 1–1,5 kilometriä suunnittelualueen vastarannalla Kopsuon, Kolunpohjan ja Vaskoniemen alueella on vakituista asutusta.

Lähimmät Päijänteen rantaosayleiskaavan mukaiset vakituisen asumisen AO-aluevaraukset sijaitsevat Salonsaarella noin 1,3 km suunnittelualueesta länteen sekä vastarannalla Kopsuossa n. 1,3–2 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

### 2.1.7 Tekninen huolto

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

### 2.1.8 Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

### 2.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriöitä, mutta suunnittelualueen taustalla oleva mäki on avohakattu.

### 2.1.10 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 32 kilometriä. Leirikeskus Kinismaja on noin kilometrin etäisyydellä.

### 2.1.11 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella toimii majoitusta ja virkistyspalveluja tarjoava Kalastus ja Majoitus Rysä Oy.

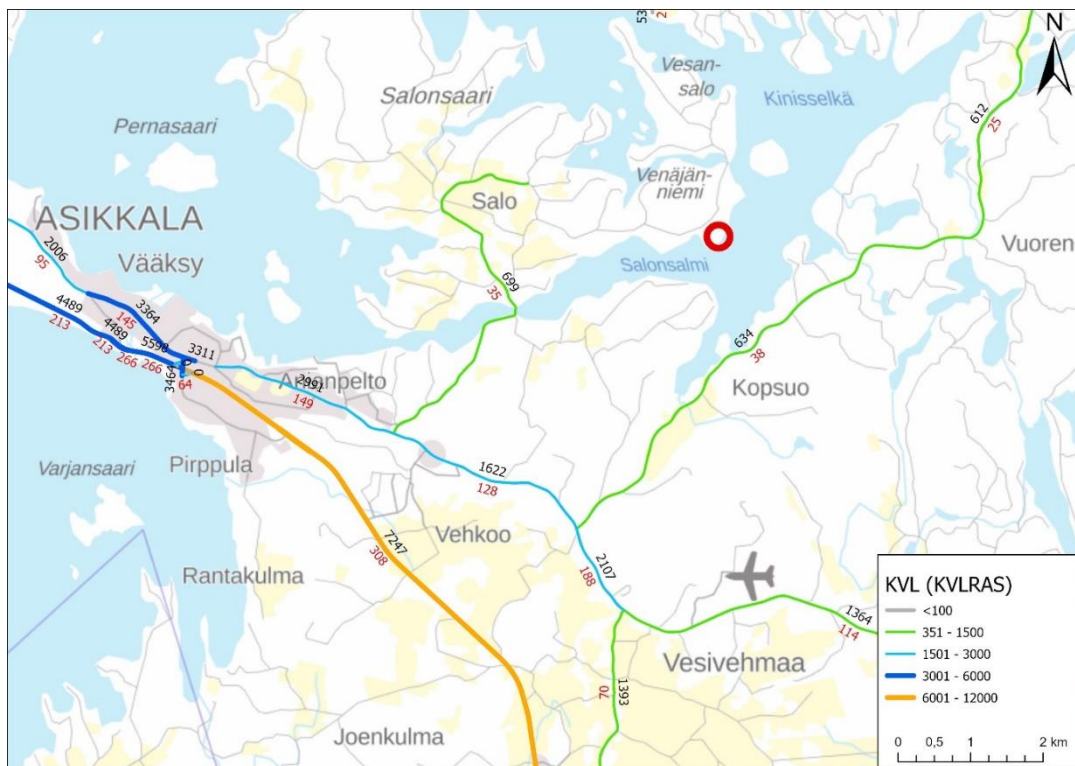
### 2.1.12 Virkistys

Lähialueen vesi- ja metsäalueita käytetään virkistykseen. Suunnittelualueella harjoitetaan virkistystä palvelevaa yritystoimintaa.

### 2.1.13 Liikenne

Kaava-alueelle Venäjänniemen kaakkoisrannalle Salon suunnalta johtaa Vesansalontie ja siitä edespäin Levonientie.

Salosta Anianmetsään johtava Salonsaarentie kulkee noin 4 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Keskimääräinen vuorokausiliikenne Salonsaarentiellä on 699 ajoneuvoa ja 35 raskasta ajoneuvoa (Väylävirasto 2021). Salonsaarentie on päällystetty Vesansalontien risteykseen saakka.



Kuva 2-14 Lähiympäristön tiestö ja liikennemäärät (Väylävirasto)

### 2.1.14 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaita kohteita tai alueita.

### 2.1.15 Muinaisjäännökset

Alueella tai alueen läheisyydessä ei ole muinaisjäännöksiä. Alueella on tehty arkeologisen kulttuuriperinnön selvittämiseksi maastotarkastus/inventointi 2.9.2022 alueellisen vastuumuseon virkatyönä. Maastotarkastuksessa ei löydetty mitään muinaisjäännöksiin tai arkeofyytteihin viittaavaa. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä, ja sen pohjalta todettiin, ettei kaavahankkeelle ole olemassa esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

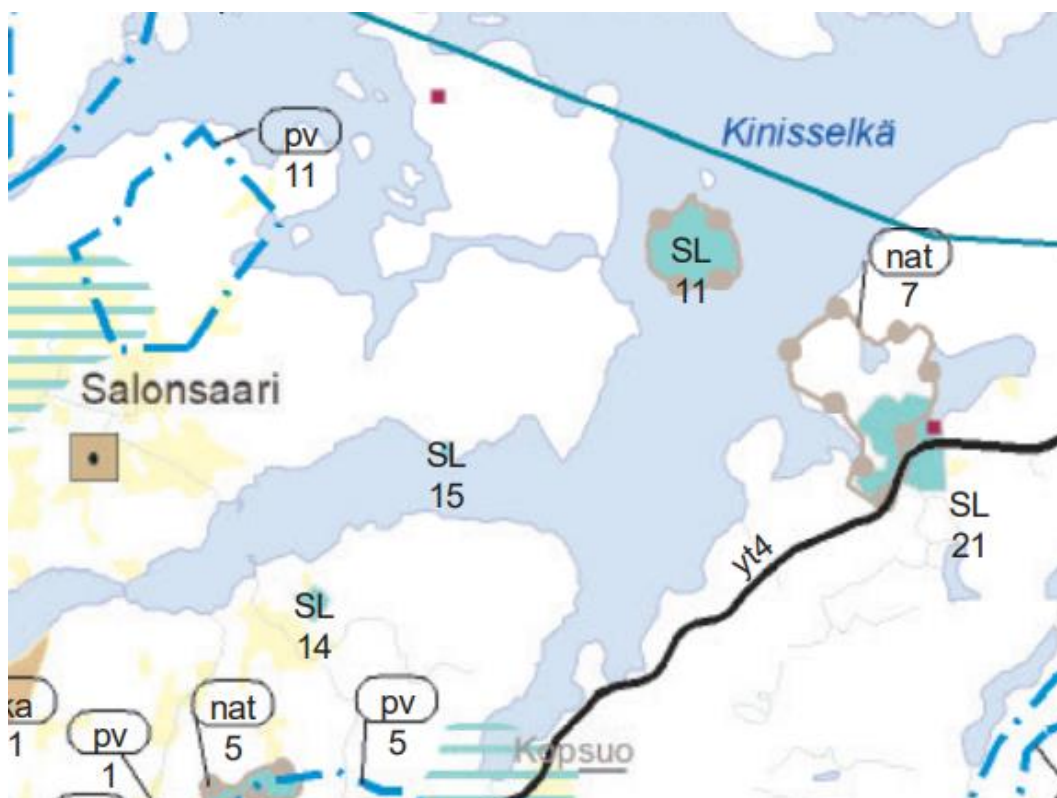
### 2.1.16 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä. Noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Rominojan Natura 2000 -aluekokonaisuus (Porttikallio, Muurlahdenkallio, Kinissaari). Lähimmät luonnonsuojelualueet ovat Pykälänniemen luonnonsuojelualue (SL15) ja Kinissaaren luonnonsuojelualue (SL11). 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 2-15 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. Kaava-alue on osoitettu osayleiskaavassa loma- ja

matkailupalvelujen alueeksi RH/r, jonka määräys on "Alueen käyttö on ratkaistu yksityiskohtaisemmin ranta-asemakaavassa."

RH/r -alueiden rakennusoikeutta ei ole määritetty Päijänteen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Mitoitustaulukossa ei ole tiloja 8:308 ja 8:440, joista nykyinen Rysä-tila on vuonna 2004 muodostunut (yhdistetty). Rakennusoikeuden todellinen määrä määritellään tämän kaavamuutoksen yhteydessä. Rakennuspaikkojen lukumäärä määritellään Päijänteen rantayleiskaavan selvitysten asettamien reunaehtojen ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

Kaava-alue sijoittuu vyöhykkeeseen *Salonsaaren itäpuolen jylhä vuonomaiesema X8 (7 rakennuspaikka/rantaviiva-km)*. Ranta-asemakaavan vaikutusten arvioinnissa tullaan käsittelemään se, miksi muutoksella poiketaan RH/r -pääkäyttötarkoituksesta.

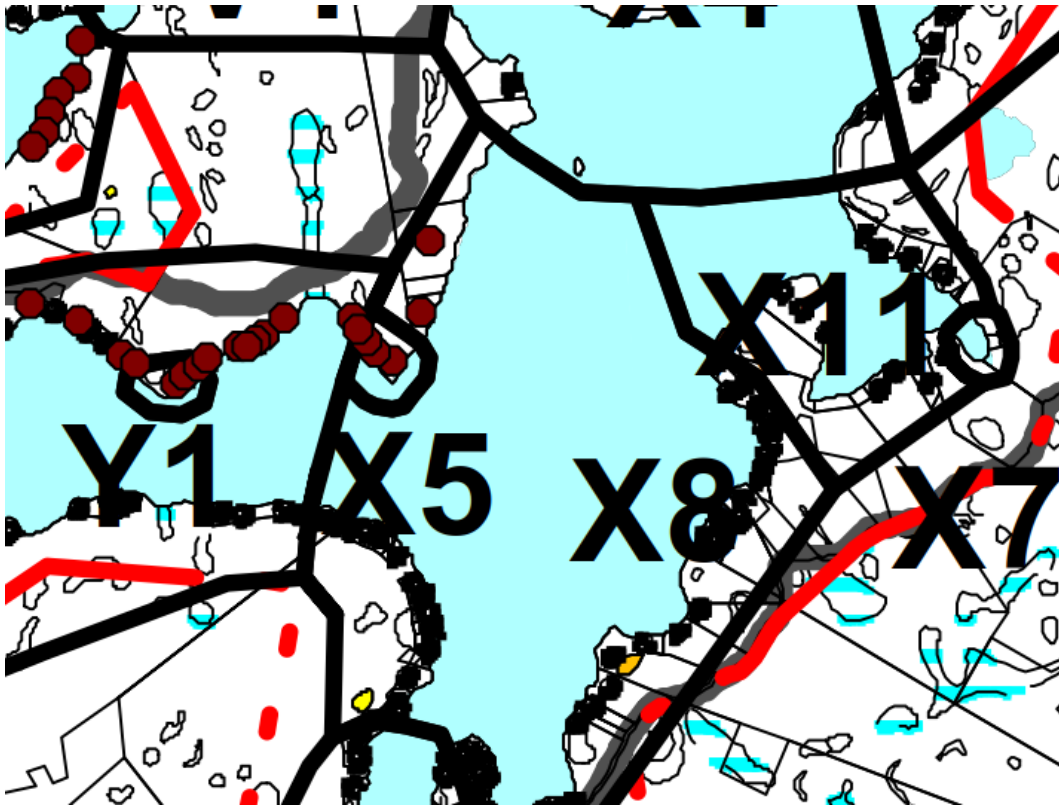
**RH/r**

### LOMA- JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE

**ALUEEN MAANKÄYTTÖ ON RATKAISTU YKSITYISKOHTAISEMMIN RANTAKAAVASSA.**



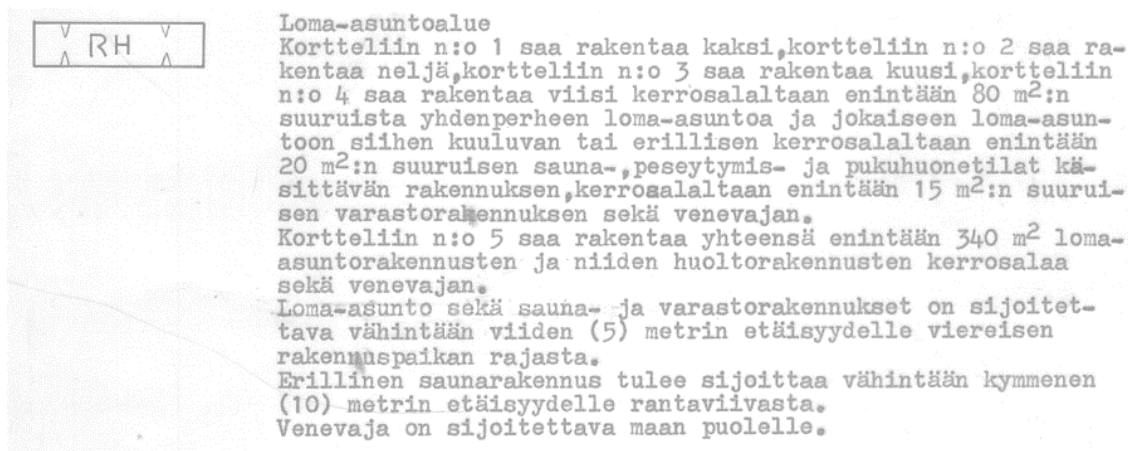
Kuva 2-12 Ote voimassa olevasta Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavasta.



Kuva 2-13 Päijätteen osayleiskaavan mitoituksvyöhykkeet. Kaavamuutosalue kuuluu vyöhykkeeseen X8, jolla mitoitussukuna on käytetty 7 rp/km.

### 2.2.3 Asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa rantakaava, joka on vahvistettu Hämeen lääninhallituksen päätöksellä 8.2.1978 n:o 128/ A31. Rantakaava koskee Salon kylän tiloja Luopostenmäki RN:o 4:38, Rysä RN:o 8:308, Haukkaranta RN:o 4:31, Loivaranta RN:o 4:24 ja Suvisalo RN:o 4:37. Lisäksi kaavalla muutetaan osaa Venäjäniemen ranta-asetmakaavasta (pohjoisosan M-alue), vahvistettu 14.8.1980 n:o 1658/A 31. Kaavamuutosalueen (kaavassa kortteli 5) pääkäyttötarkoitusalueen RH, Loma-asuntoalue kaavamääräys on seuraava:



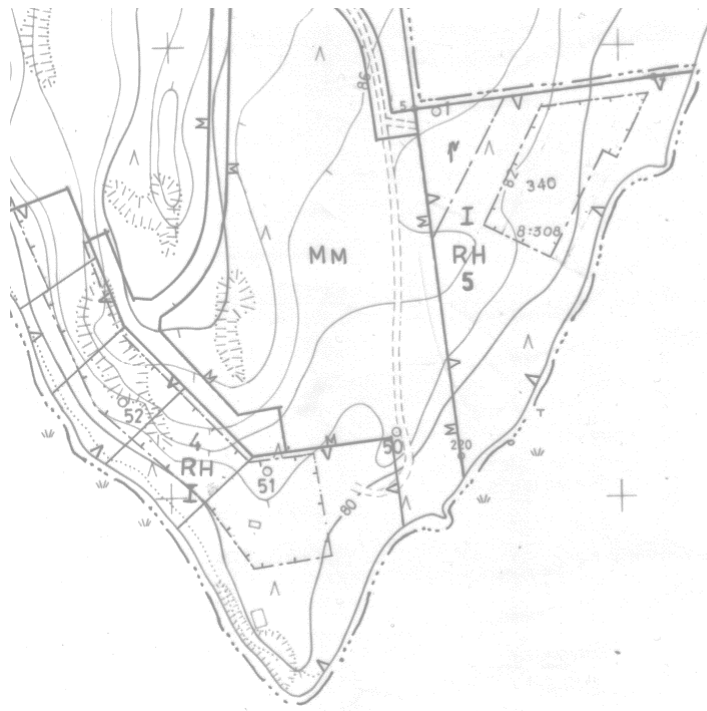
Kuva 2-14 Ranta-asetmakaavan RH-korttelialueen kaavamääräys.

Kortteliä 5 koskee erityisesti kaavamääräyksen kohta "Kortteliin n:o 5 saa rakentaa yhteensä enintään 340 m<sup>2</sup> loma-asuntorakennusten ja niiden huoltorakennusten kerrosalaa sekä venevajan.". Rakennusoikeudelle on määrätty rakennusala ranta-asetmakaavassa. Rakennusala

sijoittuu lähimmillään 15 metrin päähän rantaviivasta ja etäisimmästä rajasta mitattuna noin 50 metrin päässä rantaviivasta.



**Kuva 2-15 Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu 17 loma-asunnon rakennuspaikkaa. Suunnittelualue sijaitsee kaava-alueen itäosassa.**



**Kuva 2-16 Suurennos kaavamuutoksen alaisesta alueesta.**

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusala sekä rakennusalalla sallittu enimmäiskerrosala 340 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualan luoteisosaan on osoitettu pysäköimispaikka. Roomalainen numero I osoittaa korttelissa 5 rakennusten suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun.

Vastaava asemakaavamuutos, jossa lomakyläalue muutettiin yksittäisiksi lomarakennuspaikoiksi, hyväksyttiin Asikkalan kunnanvaltuustossa 30.3.2009, § 32.

#### **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-m<sup>2</sup>. Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 1 m ylävesirajaa 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 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. 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 on laadittu pohjakartta, ja se 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**

Maanomistaja on hakenut poikkeamislupaa tämän ranta-asetuksen mukaiselle poikkeamiselle vuonna 2009. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ei myöntänyt poikkeamislupaa (päätös Nro ALU/204A/2011, Dnro HAMELY/1381/07.01/2010). Päätöksestä tehtiin valitus, joka käsiteltiin Kouvolan hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen ja poikkeamislupaa ei myönnetty. Hallinto-oikeuden päätösteksti on avattu alle lyhentämättömänä, sillä siitä ilmenee hyvin tämän kaavamuutoksen tarkoitus ja perusteet.

#### Hallinto-oikeuden päätöksen sisältö ja perusteet

Hämeen ELY-keskus hylkäsi poikkeamishakemuksen Asikkalan kunnan Salon kylässä sijaitsevan 1,6 hehtaarin suuruisen tilan Rysä RN:o 8:475 jakamisesta kahdeksi pinta-alaltaan 7 000 m<sup>2</sup>:n ja 9 000 m<sup>2</sup>:n suuriseksi rakennuspaikaksi. Molempien rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeudeksi haettiin 250 k-m<sup>2</sup>, josta vähennettäisiin jo käytetty ja säilytettävä rakennusoikeus määräaloilla. Olemassa olevista rakennuksista osa puretaan ja rakennetaan uudet lomarakennukset.

Alueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava vuodelta 2002 ja Venäjänniemen ranta-asetus, jossa Rysän tila on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RH) ja maa- ja metsätalousalueeksi (MM). Kaavamääräyksen mukaan kortteliin saa rakentaa yhteensä enintään 340 k-m<sup>2</sup> loma-asuntorakennusten ja niiden huoltorakennusten kerrosalaa sekä venevajan. Rysän tilan kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyisi hakemuksen hyväksymisellä. Hakemuskohteen pohjoispuolella oleva entinen Riihelän tila RN:o 8:309 on myös ollut aikaisemmin lomakyläkäytössä ja on sittemmin muutettu erillisiksi lomarakennuspaikoiksi. Muutos on tehty ranta-asetusta muuttamalla (30.3.2009). Kun otetaan huomioon aiotun rakentamisen määrä ja kaavan salliman rakennusoikeuden ylityksen määrä sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, aiottu rakentaminen tuottaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Hakijan poikkeamishakemus koskee suurimman sallitun rakennusoikeuden määrää ja rakennusten sijoittamista korttelin alueelle. Hakijan hakemuksen tarkoituksena on mahdollistaa kahden lomarakennuksen rakentaminen, jolla voimassa olevan ranta-asetuksen mukaan sijaitsee vain yksi rakennusala. Kaavalla ei ole rajoitettu kortteliin rakennettavien rakennusten enimmäismäärää, ja kiinteistöllä on tällä hetkellä useita lomarakennuksia. Arvioitaessa sitä, aiheuttaako poikkeamishakemukseen suostuminen haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle, on olennaista, voitaisiinko vastaavanlainen hanke toteuttaa kaavamuutoksella. Asiassa on toisin sanoen merkityksellistä, täyttäisikö poikkeamishakemuksen mukaisesti laadittava ranta-asetus maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt kaavan sisältövaatimukset.

Aivan hakijan omistaman tilan pohjoispuolella vastaavanlainen hanke lomakylän muuttamiseksi yksittäisten mökkien rakennuspaikoiksi on toteutettu muuttamalla alueen ranta-asetusta. Kaava-asiakirjojen mukaan minkäänlaista kaavoitukseen liittyvää estettä

tällaiselle muutokselle ei ole ollut olemassa, eikä Hämeen ympäristökeskus kaavamuutoshankkeesta antamassaan lausunnossa vastustanut lomakylän muuttamista yksittäisiksi rakennuspaikoiksi. Nyt käsillä oleva tilanne ei olennaisesti poikkea edellä mainitusta kaavamuutoksella järjestetystä tilanteesta ja näin ollen on selvää, että jos hakemuksen kohteena olevaa alueen ranta-asemakaavaa muutettaisiin, voitaisiin myös hakijan kiinteistölle osoittaa kaksi erillistä loma-asunnon rakennuspaikkaa mökkikylän sijaan.

Myös Asikkalan kunta, jonka toimivaltaan nyt kyseessä olevan kaavamuutoksen käsittely kuuluisi, on omassa lausunnossaan 18.10.2010 pitänyt poikkeamismenettelyä tarkoituksenmukaisempana menettelytapana alueen rakentamisen järjestämiseksi. Kunnanhallitus on perustellut näkemystään sillä, että mahdollinen kaavamuutosalue jäisi erittäin pienialaiseksi, eivätkä Asikkalan kunnan ympäristötoimen viranhaltijat alueella tekemänsä maastokäynnin perusteella pitäneet alueen kaavoitusta tarkoituksenmukaisena.

Jos kyseiselle kiinteistölle laadittaisiin ranta-asemakaavan muutos, kaavoitusta ohjaisi alueella voimassa oleva Etelä-Päijänteen rantaosayleiskaava. Kyseisen rantaosayleiskaavan mukaan omarantaisten loma-asuntojen korttelialueelle muodostettavien rakennuspaikkojen tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3 000 m<sup>2</sup> ja niillä tulee olla rantaviivaa vähintään 50 metriä. Rantaosayleiskaavan määräyksissä todetaan lisäksi, että rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosneliömäärä saa olla korkeintaan 250 k-m<sup>2</sup>. Poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen täyttäisi siten kyseiset yleiskaavamääräysten ehdot, mistä johtuen hakemuksen voidaan katsoa olevan linjassa yksityiskohtaista kaavoitusta ohjaavien yleiskaavamääräysten kanssa. Poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen ei merkittävästi vaikuttaisi alueen tämänhetkisiin olosuhteisiin ja täyttäisi myös ranta-asemakaavalle asetetut erityiset sisältövaatimukset. Hanke ei esimerkiksi johda alueiden käyttö tarkoituksen muuttumiseen, virkistyskäytön vaikeutumiseen tai rakentamattoman rantaviivan vähentymiseen.

Varsinaisten poikkeamisluvan myöntämisen edellytysten täyttymisen lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää erityistä syytä, jonka vuoksi poikkeamislupa voidaan myöntää. Vakiintuneesti on katsottu, että tällaiset erityiset syyt ovat nimenomaan alueen maankäyttöön ja maankäytön suunnitteluun liittyviä, eivätkä esimerkiksi hakijan henkilöön liittyviä.

Venäjänniemen rantakaava-alueen muut lomarakentamiseen osoitetut rakennuspaikat on jo lohkottu kaavan ohjeellisten rakennuspaikkojen mukaisiksi kiinteistöiksi. Hakijan kiinteistö on ainoa rantakaava-alueen kiinteistöistä, joka voitaisiin jakaa useammaksi rakennuspaikaksi samalla tavalla kuin pohjoispuolen kaavamuutoksella on tehty. Poikkeamishakemuksen kohteena olevan ympäristön alueen maankäytön järjestäminen ei siten millään osin edellyttäisi kaavamuutosta. Kun lisäksi otetaan huomioon, että hakemukseen suostumalla ei laajennettaisi rakentamiskäytössä olevia ranta-alueita, lisättäisi lomarakennusten määrää eikä vähennettäisi rakentamattonta rantaviivaa, on hakemuksen tueksi katsottava esitetyn maankäytön suunnitteluun liittyviä erityisiä syitä, jotka puoltavat poikkeamishakemuksen hyväksymistä. Myös Asikkalan kunnanhallitus on lausunnossaan esittänyt erityisiä maankäyttöllisiä syitä sille, miksi poikkeamislupa tulisi myöntää.

Kun kysymys on ranta-alueesta, on maanomistajien tasapuolisella kohtelulla ollut poikkeamisharkinnassa vakiintuneesti korostunut merkitys. Hakemukseen suostumalla ei vaarannettaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista, koska hakijan hakemuksen tarkoittamat muutokset koskisivat ainoastaan korttelin 6 sisäisiä järjestelyjä. Poikkeamishakemuksen mukaisella rakentamisella ei olisi vaikutusta muiden maanomistajien mahdollisuuksiin hyödyntää omia kiinteistöjään.

ELY-keskuksen päätöksen mukaan poikkeamishakemuksessa tarkoitettu rakentaminen johtaisi Rysän tilan osalta rakennusoikeuden huomattavaan ylitykseen. Hakemuksen mukainen rakennusoikeuden määrän lisääminen on kuitenkin linjassa alueen pohjoispuolella toteutetun kaavamutoksen sekä Etelä-Päijänteiden rantaosayleiskaavan kanssa, jotka kumpikin mahdollistavat enintään 250 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennusoikeuden rakennuspaikkaa kohden. Rakennusoikeuden määrää koskevan muutoksen merkittävyyttä arvioitaessa on otettava huomioon myös se, että alueella voimassa olevan rantakaavan laatimisajankohtaan nähden loma-asumisen järjestämiseksi noudatetut kaavoituskäytännöt ovat muuttuneet merkittävästi. Nykyisten käytäntöjen mukaan on normaalia, että lomarakennusalueilla rakennuspaikkaa kohden sallitaan osoitettavaksi 250 tai jopa 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennusoikeus. Jos nyt kyseessä olevan poikkeamishakemuksen kohteena olevalle alueelle tehtäisiin kaavamuutos, hakijan suunnitteleminen lohkokiinteistöille voitaisiin osoittaa kaavoituksessa 250 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennusoikeus, joka aivan lähialueilla on ranta-asetakaavamuutoksen ja rantaosayleiskaavan perusteella sallittu.

Hakijan kiinteistön pohjoispuolelle tehdyssä ranta-asetakaavamuutoksessa on käytettynä mitoituksena noudatettu 7 lomarakennuspaikkaa yhtä rantaviivakilometriä kohden. Jos nyt kyseessä oleva hanke järjestettäisiin kaavamuutoksella, olisi tasapuolisuuden nimissä käytettävä samaa mitoitustapaa. Asikkalan kunnanhallituksen lausunnon mukaan muodostuvilla uusilla rakennuspaikoilla olisi rantaviivaa noin 270 metriä. Rantaviivan pituudesta johtuen hakijan kiinteistölle kuuluisi siten kaavoittaa laskennallisesti 1,9 eli kaksi rakennuspaikkaa, mikä on ollut myös poikkeamishakemuksen lähtökohta.

Poikkeamisen kohteena olevan Rysän tilan osalta on lisäksi erityisesti huomattava, että kiinteistöllä on tälläkin hetkellä useita käytössä olevia lomarakennuksia alueen aikaisempaan lomakyläkäyttöön perustuen. Näin ollen kahden erillisen lomarakennuspaikan muodostaminen lomakylän sijaan ei asiallisesti juuri muuttaisi tilannetta alueella.

### **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.
- Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelu, Museo- ja Väyläviraston paikkatietoaineistot
- Päijänteiden osayleiskaavan taustaselvitykset.
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan taustaselvitykset.
- Asikkalan rakennusjärjestys. Asikkalan kunta, 2012.

Alueelle on tehty kaavoittajan maastokäynti 16.12.2021 ja alueellisen vastuumuseon arkeologin maastotarkastus 2.9.2022.

## 3. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Alla on kuvattu ranta-asemakaavan suunnittelun lakisäätöiset vaiheet pääpiirteittäin.

### 3.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan muutoksella halutaan jakaa kaavamuutoksen alainen kiinteistö kahdeksi rakennuspaikaksi (käyttötarkoitukseltaan RA ja AO). Maanomistajan tavoitteena on osoittaa RA-rakennuspaikalle ranta-asemakaavan muutoksella rakennusoikeudeksi 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m<sup>2</sup>. AO-rakennuspaikalle osoitetaan enimmäisrakennusoikeudeksi Päijänteen rantaosayleiskaavan mukainen 400 k-m<sup>2</sup>. Tarkoituksena on yhdenmukaistaa ranta-asemakaavan muutos Päijänteen rantaosayleiskaavan määräyksiin ja periaatteisiin.

### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite kaavan laatimiseen on lähtenyt yksityiseltä maanomistajalta. Asikkalan kunnanhallitus päätti 14.2.2022, § 41 käynnistää Rysän tilan ranta-asemakaavan muutoksen laatimisen.

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavan luonnosvaiheessa prosessin aikana syntyneiden tavoitteiden takia.

#### 3.3.1 Viranomaisyhteistyö

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

### 3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maanomistajan laatiman ranta-asemakaavan sisältövaatimus on, että kaava muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden (MRL 74 §).

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa siten, että RH-korttelialueeksi osoitettu alue muutetaan kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi, joista toinen on lomarakennuksen rakennuspaikka ja toinen erillispientalojen rakennuspaikka. Lomarakennuspaikalle osoitetaan rakennusoikeutta Päijänteen rantayleiskaavan mukaisella tehokkuudella  $e=0,06$  (enintään 250 k-m<sup>2</sup>), ja erillispientalon rakennuspaikalle enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräysten sisältöä ohjaa Päijänteen rantaosayleiskaava. Vapaan rantaviivan määrää ei ole tarkoitus vähentää. Asikkalan kunnassa on viime vuosina hyväksytty useita poikkeamislupia koskien vakituista asumista rannoilla. Tässä kaavassa on tarkoitus tutkia, onko toinen rakennuspaikoista mahdollista osoittaa vakituiselle asumiselle.

Alueelle laaditaan kaavatyön yhteydessä mitoituslaskelmat rantarakennusoikeuden määrittämiseksi, sillä Päijänteen rantayleiskaavan yhteydessä tiloille ei ole määritetty rakennusoikeutta omarantaisille rakennuspaikoille. Laskennassa otetaan huomioon Päijänteen rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteet sekä alueen nykyiset olosuhteet.

Alueelle laaditaan mitoituslaskelmat rantarakennusoikeuden määrittämiseksi, sillä Päijänteen rantayleiskaavan yhteydessä tiloille ei ole määritetty rakennusoikeutta omarantaisille rakennuspaikoille. Laskennassa otetaan huomioon Päijänteen rantayleiskaavan mitoitusperiaatteet sekä alueen nykyiset olosuhteet.

### 3.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Asikkalan kunta ei ole asettanut ranta-asemakaavan muutoksen suhteen erityisiä tavoitteita.

### 3.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Ylemmistä kaavatasoista ja muusta suunnittelutilanteesta ei johdu erityisiä tavoitteita.

### 3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan aloitusvaiheen tavoitteesta poiketen kaavan luonnosvaihtoehtotarkastelujen yhteydessä on päädytty osoittamaan toinen korttelialueen tonteista vakitukselle asuinrakentamiselle. Maanomistajalla on lähitulevaisuuden tavoitteena pystyä mahdollistamaan myös vakituinen asuminen aikaisemmin loma-asumiseen käytetyllä tontilla. Asia ratkaistaan tällä ranta-asemakaavalla poikkeamislupamenettelyn sijaan.

### 3.5 Osallisten tavoitteet

Salon kylän yhteisvesialueen osakaskunta antoi 31.5.2022 lausunnon, jonka mukaan se ei näe estettä Rysän ranta-asemakaavan muutokselle. Rysän ranta-asemakaavan muutoksen myötä suunnittelualan rantaviivalta on tarkoitus lunastaa muodostunutta vesijättöä yhteisvesialueen osakaskunnalta.

### 3.6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Väylävirastolla ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa.

Päijät-Hämeen liitto antoi lausuntonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.3.2022:

*"Päijät-Hämeen liitto pitää hyvänä, että tilan jakaminen kahdeksi lomarakennuspaikaksi ratkaistaan ranta-asemakaavalla. Ranta-asemakaavan muutoksessa tulee osoittaa Päijänteen osayleiskaavassa esitetty rakentamiselta vapaa rantaviiva tilan pohjoisosassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on hyvä tarkistaa, että Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Luonnosvaiheen kaavaselostukseen suositellaan esitettäväksi voimassa oleva rantakaava koko laajuudeltaan."*

**Vastine:** Merkitään tiedoksi. Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvaa maa- ja metsätalousaluetta on supistettu sen vuoksi, että ohjeelliset tontit pystyttiin osoittamaan kartalle maanomistajan tavoitteiden mukaisesti. Vähäistä vapaan rantaviivan menetystä on kompensoitu osoittamalla osa niemenkärjestä M-alueeksi, jota voi käyttää jopa paremminkin virkistystarkoituksiin. Lainvoimaisuuspäivämäärä oikaistaan ja voimassa oleva ranta-asemakaava esitetään kaavaselostuksessa.

### 3.7 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja tehdyt muutokset

Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 10.8.–9.9.2022 välisenä aikana. Lausuntoja tuli yhteensä 7 kappaletta. Asikkalan kunnan teknisen lautakunnan, terveydensuojeluviranomaisen, alueellisen vastuumuseon ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnoissa on otettu kantaa kaavan sisältöön. Saadut lausunnot ja palaute on koottu luonnosvaiheen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Kaava-asiakirjoihin tehtiin lausuntojen pohjalta seuraavat muutokset:

- Kaavakarttaan merkittiin kulkuyhteys tontille 1 ohjeellisena ajoyhteytenä.
- Lisättiin yleismääräys: *"Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee ottaa huomioon radonhaitan torjunta."*
- Kaavaselostukseen täydennettiin rakennetun ympäristön kuvausta, ja lisättiin tieto alueellisen vastuumuseon virkatyönä suorittamasta maastotarkastuksesta 2.9.2022.
- Kaavaselostukseen täydennettiin vaikutusten arviointia suhteessa yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymiseen ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Lisäksi

täydennettiin vaikutusten arviointia liittyen siihen, soveltuuko vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka (AO) alueelle.

### **3.8 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja tehdyt muutokset**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.–13.6.2023 välisenä aikana. Lausuntoja tuli yhteensä 7 kappaletta. Asikkalan kunnan teknisen lautakunnan ja ympäristölautakunnan ja Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnoissa on otettu kantaa kaavan sisältöön. Alueellisella vastuumuseolla, Päijät-Hämeen liitolla, Väylävirastolla ja Päijät-Hämeen ympäristöterveydellä ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa. Saadut lausunnot ja palaute on koottu ehdotusvaiheen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Kaava-asiakirjoihin tehtiin lausuntojen pohjalta seuraavat muutokset:

- Lisättiin yleismääräys: *”Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaava puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.”*

## **4. RAKENNUSPAIKKALASKELMA**

### **4.1 Emätilaselvitys**

Leikkausvuoden 1969 kantatila on 16-417-8-224 (X) RIIHELÄ (muodostunut 07.02.1967). Vuonna 1967 Riihelä tilasta erotettiin toisessa kylässä sijaitseva palsta, jolloin emätila on vuoden 1965 peruskartan mukainen suunnittelualueella. Rysän tila erotettiin Riihelän tilasta 9.8.1973. Myöhemmin Rysän tilaan liitettiin maata kiinteistön pohjoisrajalla.

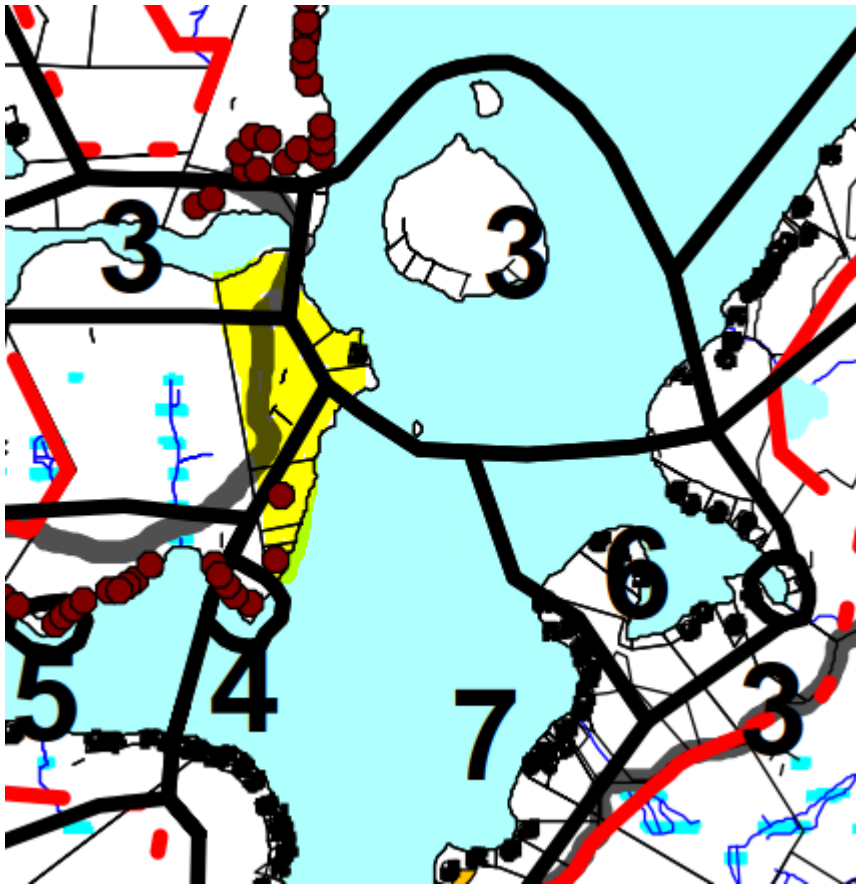
Kantatilalla 8:224 on rantaviivaa mantereella 1,8 km ja tämän lisäksi Kinissaassa 1,7 km ja Pienessä Kinissaassa 350 m. Kinissaari ja Pieni Kinissaari ovat yleiskaavassa luonnonsuojelualueita, jonka lisäksi Kinissaaret on määritelty Päijänteen yleiskaavan yhteydessä ekologisesti tai maisemallisesti arvokkaiksi kokonaisuuksiksi, jotka tulisi pyrkiä jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Nyt laadittavana olevan ranta-asemakaavan alue on yleiskaavan selvitysten mukaan luontoarvoiltaan tavanomaista aluetta. Mitoituslaskelma on laadittu siten, että huomioon on otettu vain mantereen puoleinen rantaviiva, ei Kinissaaria.



Kuva 4-1 1965 peruskartta

#### 4.2 Mitoitus

Emätila sijoittuu pääosin yleiskaavan vyöhykkeeseen *Salonsaaren itäpuolen jylhä vuonomainen X8 (7 rakennuspaikka/rantaviiva-km)*. Osalla emätilaa mitoituslukuna käytetään kolmea (3) rakennuspaikkaa.



Kuva 4-2 Yleiskaavan mitoitusvyöhykkeet

Emätila	Kiinteistö	Rantaviiva	Mitoitusluku	Rakennuspaikat
16-417-8-224 (X)	16-417-8-440	0,27	7	1,89
	16-417-8-440	0,8	3	2,4
	16-417-8-355	0,24	3	0,72
	16-417-8-509	0,087	7	0,609
	16-417-8-508	0,075	7	0,525
	16-417-8-347	0,0735	7	0,5145
	<b>16-417-8-475</b>	<b>0,26</b>	<b>7</b>	<b>1,82</b>
<b>Yht.</b>		<b>1,8055</b>	<b>7</b>	<b>8,4785</b>

Kinismajan leirikeskus (8:355) käyttää yhden (1) rakennuspaikan; vuonna 2009 lohkotut Venäjänniemen ranta-asemakaavan mukaiset paikat (8:347, 8:508 ja 8:509) käyttävät kolme (3) paikkaa. Mitoituksella 7 rp/mrvkm – jota käytettiin myös vuonna 2009 Venäjänniemen ranta-asemakaavan muutoksessa – myös Rysän tilalle on mahdollista osoittaa kaksi rakennuspaikkaa. Emätilalle jää edelleen käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rysän tilalla ei ole mitoitusta vähentäviä tekijöitä, kuten kapeaa niemeä tai lahtea tai erityisiä maisemallisia arvoja, jotka vähentäisivät mitoitusta.



## 5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja perustelut

Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa, joista toinen on vakituisen asumisen (AO) ja toinen loma-asumisen (RA) rakennuspaikka. RA-rakennuspaikalle annetaan enimmäisrakennusoikeus, joka on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta seuraavalla rajoituksella: loma-asuntojen korttelialueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 250 k-m<sup>2</sup>. Erillispientalojen korttelialueella (AO) rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 400 k-m<sup>2</sup>.

AO-korttelialueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon, vierasmajan sekä saunan ja muita talusrakennuksia kuitenkin niin, että rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 k-m<sup>2</sup>, saunarakennuksen 35 k-m<sup>2</sup> ja vierasmajan 30 k-m<sup>2</sup>.

RA-korttelialueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan sekä saunan ja muita talusrakennuksia kuitenkin niin, että rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Loma-asunnon enimmäiskoko on 150 k-m<sup>2</sup>, saunarakennuksen 35 k-m<sup>2</sup> ja vierasmajan 30 k-m<sup>2</sup>.

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

- asuinrakennus / loma-asuinrakennus 30 m;
- pohjapinta-alaltaan yli 140 m<sup>2</sup>:n rakennukset 50 m;
- sauna, jonka koko enimmillään 25 k-m<sup>2</sup> → 20 m;
- sauna, jonka koko 25–35 k-m<sup>2</sup> → 30 m;
- muut rakennukset 30 m.

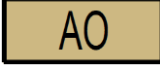


Kaavamuutoksen myötä muodostuu kaksi erillistä omarantaista rakennuspaikkaa (korttelin 5 ohjeelliset rakennuspaikat 1 ja 2), ja kokonaisrakennusoikeus kaavan myötä nousee yhteensä 650 k-m<sup>2</sup>:iin, suhteessa vanhan rantakaavan yhteen rakennuspaikkaan ja kokonaisrakennusoikeuteen 340 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudet ovat Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen ja Päijänteen rantaosayleiskaavan RA- ja AO-aluevarauksille annettujen rakennusoikeuksien mukaisia.

Korttelin 5 ohjeelliselle rakennuspaikalle 2 osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajan. Venevaja lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamerkintä	Pinta-ala (ha)	Erotus voimassa oleviin rantakaavoihin (+- ha)
AO	0,6465	+0,6465
RA	0,4197	-0,6833
M	0,7251	+0,0368

### 5.1.2 Aluevaraukset

Kaavamerkintä	Määräys
	<p>Erillispientalojen korttelialue.</p> <p>Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia.</p> <p>Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Rakennusten enimmäiskoko on</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- asuinrakennus 250 k-m<sup>2</sup></li> <li>- saunarakennus 35 k-m<sup>2</sup></li> <li>- vierasmaja 30 k-m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- asuinrakennus 30 m</li> <li>- pohjapinta-alaltaan yli 140 m<sup>2</sup>:n rakennukset 50 m, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä</li> <li>- sauna (enintään 25 k-m<sup>2</sup>) 20 m</li> <li>- sauna (25–35 k-m<sup>2</sup>) 30 m</li> <li>- muut rakennukset 30 m</li> </ul>
	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi.</p> <p>Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Rakennusten enimmäiskoko on</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- loma-asunto 150 k-m<sup>2</sup></li> <li>- saunarakennus 35 k-m<sup>2</sup></li> <li>- vierasmaja 30 k-m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- loma-asuinrakennus 30 m</li> <li>- pohjapinta-alaltaan yli 140 m<sup>2</sup>:n rakennukset 50 m, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä</li> <li>- sauna (enintään 25 k-m<sup>2</sup>) 20 m</li> <li>- sauna (25–35 k-m<sup>2</sup>) 30 m</li> <li>- muut rakennukset 30 m</li> </ul>
	<p>Maa- ja metsätalousalue.</p> <p>Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.</p>

### 5.1.3 Liikennealueet

Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu liikennealueita. Suunnittelualueelle ja rakennuspaikoille johtaa yksityistie, Levonniementie. Rakennuspaikalle 1 osoitetaan kulkuyhteys rakennuspaikan 2 kautta ohjeellisena ajoyhteytenä.

### 5.1.4 Yleiset määräykset

Kaavassa on annettu seuraavat yleismääräykset:

Kaava osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.

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

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.

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 ympäristönsuojelulakia (527/2014) 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.

## 5.2 Palvelut

Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia palveluja eikä kaavan toteutuminen edellytä uusien palvelujen järjestämistä.

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

## 5.4 Arvokkaiden kohteiden huomioiminen

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

## 5.5 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-asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### **5.6 Ranta-asemakaavan suhde maakuntakaavaan**

Suunnittelualueeseen ei kohdistu Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 merkintöjä eikä ranta-asemakaavan muutos ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Ranta-asemakaavan muutos tukee maakuntakaavan lähikeskuskylän kohdemerkinnän tavoitteenasetantaa – yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan kylässä ja kylän läheisyydessä mahdollisuudet kehittää vapaa-ajan asumista ja muuttaa alueella sijaitsevaa loma-asutusta pysyvän asumisen tarpeisiin.

## **6. KAAVAN VAIKUTUKSET**

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

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä 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.

### **6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinympäristöön tai elinoloihin. Vaikutukset virkistykseen ja virkistystarpeisiin ovat myöskin vähäiset, ja kaavamuutoksen myötä osoitetaan kahden rakennuspaikan lisäksi rakentamatonta rantaviivaa maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Suunnittelualueen ympäristössä on lisäksi runsaasti metsäaluetta, jotka mahdollistavat jokamiehenoikeuksien mukaisen virkistyskäytön. RA-korttelialuetta on laajennettu kaavaluonnoksessa hieman voimassa olevan rantakaavan maa- ja metsätalousalueelle, mutta vastavuoroisesti osa entisestä RH-korttelialueesta AO-korttelin eteläpuolella on muutettu maa- ja metsätalousvaltaseksi alueeksi. Vapaan rantaviivan osuus kokonaisuudessaan hieman kasvaa, joskin se jakautuu kahdeksi. Vaikutus virkistykseen ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävä alueen virkistyspaineet huomioon ottaen. Vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan (AO) osoittaminen ja sen mahdollinen toteutuminen voi tuoda kollektiivista turvaa alueelle, jossa on pääasiassa kausiluontoista vapaa-ajan asumista.

### **6.2 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan suuria vaikutuksia kasvi- eikä eläinlajeihin. Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alueita, ja kaavamuutoksen aiheuttamat luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä. Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat olleet talousmetsäkäsittelyn alaisia, ja metsäkuvioita ei voida pitää luonnontilaisina tai luonnontilaisen kaltaisina. Kaavamuutos ei vaikuta heikentävästi lähiympäristössä sijaitseviin luonnonsuojelualueisiin (mm. Pykälänniemi, Kinissaari, Porttikallio-

Muurmäenkallio) eikä myöskään metsälain 10 §:n erityisen tärkeisiin elinympäristöihin (lähin n. 1,2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta).

Kaavamuutoksen ei myöskään arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia eläinlajeihin tai linnustoon, alueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista, rauhoitetuista, erityisesti suojelluista tai luontodirektiivin IV-liitteen lajeista.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luokiteltuihin pohjavesialueisiin tai -varantoihin eikä kaava-alue sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Sarvenkangas (0401621) sijaitsee lännessä noin 2,5 kilometrin etäisyydellä.

Pintavesiin (Päijänteeseen) kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä, koska kaavalla ei osoiteta merkittävää lisärakentamista. Kaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava ympäristönsuojelulakia sekä sen nojalla annettuja haja-asutusalueita koskevan jätevesien käsittelyn säädöksiä, kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätevedet on käsiteltävä niin, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohja- tai pintavesille, ja että haja-asutuksen jätevesisäädösten edellytykset täyttyvät. Näin kaavamuutos ei aiheuta haittaa vesiensuojelulle. Kunnan velvollisuus järjestää alueelle keskitetty vesihuolto ei laukea, ja jätehuolto on mahdollista hoitaa keskitetysti.

### **6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen**

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat varsin vähäisiä. Kaavamuutoksella muodostuu vanhan kaavan mukaisesta RH-rakennuspaikasta yksi vakituinen asumisen eli AO-rakennuspaikka ja yksi loma-asumisen eli RA-rakennuspaikka olemassa olevan loma-asutusrakenteen yhteyteen. Emätilaselvityksen perusteella suunnittelualueen kiinteistö on oikeutettu laskennallisesti kahteen rakennuspaikkaan.

Kaavamuutos muodostaa luontevan osan ja jatkumon Salonsaaren pääosin vapaa-ajan asumiseen käytettyyn ranta-alueeseen, ja nivoutuu hyvin ympäröivän alueen rakenteeseen. Salonsaaren ympäristössä on jonkin verran myös vakituista asumista, sillä viime vuosina vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksen vakituisiksi ovat lisääntyneet sijainniltaan edullisilla alueilla ja vakituisen asumisen edellytykset täyttävillä rakennuspaikoilla, kuten Salonsaarella. Vakituisen asumisen mahdollistaminen vanhoille loma-asutuksen alueille tukee kunnan tasapainoisen aluerakenteen säilymistä, ja lisää maaseudun ja Salonsaaren alueen elinvoimaa. Vakituisen asumisen mahdollistaminen nykytilanteessa ei johda ns. taaja-asutuksen muodostumiseen eikä hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta ottaen huomioon Asikkalan paikallinen aluerakenne.

Suunnittelualueen tiestön ja sähköverkon osalta hyödynnetään jo olemassa olevaa infrastruktuuria. Vääksyn palvelut ovat tietä pitkin noin 12 km:n etäisyydellä, ja maakuntakeskus Lahden palvelut noin 30 km:n etäisyydellä.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, sillä kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei aiheuta huomattavaa liikenteen lisääntymistä eikä näin edellytä liikenneolosuhteiden uutta järjestämistä. Suunnittelualueelle johtaa yksityistie, Levonimentie.

### **6.4 Maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutosalue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä eikä alueella ole kulttuuri- tai rakennetun ympäristön arvo- tai suojelukohteita. Alueelle sijoittuvat rakennukset muodostavat ulkoasultaan kerroksellisen

kokonaisuuden, jolla on vähäistä historiallista arvoa. Ulkoasultaan ne ovat kuitenkin tavanomaisia lomarakennuksia, joilla ei ole erityisiä arkkitehtonisia tai maisemallisia arvoja. Vuonna 1980 valmistuneiden nukkuma-aittojen julkisivuja on muutettu mm. katon ja ulko-ovien osalta.

Rakennuspaikkojen koko on reilu ja kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen maltillista. Rannalle jää myös vapaata ranta-aluetta. Kaavassa esitetään rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan suhteutettuna rakennuksen käyttötarkoitukseen ja kokoon. Kaavan yleismääräyksissä edellytetään rakennuspaikkojen rakentamattomien osien puuston säilymistä ja hoitamista niin, ettei maiseman luonne muutu – näin myös rajoitetaan maisemavaikutuksia.

Lisäksi yleismääräykset edellyttävät rakennusten muodon, materiaali- ja värivalintojen sopeuttamista ympäristöön, ja tätä kautta rantamaisemaan. Kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset rantamaisemaan ja sen arvoihin arvioidaan olevan vähäisiä.

## **6.5 Suhde yleiskaavaan**

Oikeusvaikutteinen Päijänteen rantaosayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2002, jolloin suunnittelualueen maankäytön tavoitteet ja kehittämistarpeet ovat olleet nykypäivästä poikkeavia. Vanha rantakaava (1980) oli ollut voimassa jo yli 20 vuotta Päijänteen rantaosayleiskaavan laatimisen aikoihin.

Ranta-asemakaavan muutos poikkeaa erillispientalojen korttelialueen (AO) osalta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, jossa alueen käyttötarkoituksena on RH/r (loma- ja matkailupalvelujen alue, jolla alueen maankäyttö on ratkaistu yksityiskohtaisemmin rantakaavassa). Erillispientalojen korttelialue (AO) käsittää ranta-asemakaavan muutoksessa vain yhden rakennuspaikan. AO-alueen osoittaminen ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen, alueelle on tieyhteys, alue sijaitsee kohtuullisten etäisyyksien päässä palveluista ja vesihuolto on kiinteistökohtaisesti järjestettävissä. Alue säilyy jatkossa pääasiallisesti loma-asutuksen alueena, joten yleiskaavan yleispiirteinen ohjaustavoite alueella ei vaarannu. Ranta-asemakaavan muutoksen 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. Alueen kaavallinen luonne ei muutu kaavamuutoksen myötä merkittävästi.

MRL 42 §:n ja 54 §:n mukaisesti alueella, jolla poiketaan yleiskaavasta asemakaavan laadinnan yhteydessä tai jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §). Tällöin otetaan huomioon myös kaavan sopeutuminen kokonaisuutena yleiskaavassa esitettyihin ohjaustavoitteisiin.

Maanomistajien tasapuolista kohtelua on varmistettu emätilaselvityksellä ja siihen liittyvällä mitoitustarkastelulla. Lisäksi vastaavanlaisia, osittain vakituista asumista osoittavia ranta-asemakaavan muutoksia on mahdollista tehdä myös muiden vastaavassa asemassa olevien maanomistajien tapauksessa, kunhan edellytykset tälle täyttyvät tapauskohtaisesti eikä muodosteta ns. taaja-asutusta tai merkittävästi hajauteta yhdyskuntarakennetta. Edellytysten täyttymistä punnittaessa painoarvoa saavat mm. tieyhteydet, etäisyydet palveluihin, jätevesien käsittelyn mahdollisuudet, talousveden saanti, rakennuspaikan pinta-ala, maisema- ja luontoarvot, rakennuspaikan kelvollisuus käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen sekä ympäristön maankäytöllinen tilanne. Lopulta Rysän tilaa ympäröivä alue säilyy kuitenkin pääosin vapaa-ajan asumisen alueena yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti.

Asikkalassa on ranta-asemakaavoissa osoitettu myös aiemmin yksittäisiä vakituisen asumisen rakennuspaikkoja (AO), kuten esimerkiksi Pelto-Kamppilan ranta-asemakaavan muutoksessa (2019), Päijänteen Vedentaustan eli nk. Ristikallion ranta-asemakaavassa (2020) sekä Järvenpään tilan ranta-asemakaavan muutoksessa (2021). Rysän tilan ranta-asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat kokonaisuutta tarkastellen verrattain vähäisiä.

Yksityisen maanomistajan toiveet ja tarpeet kiinteistönsä käytön ja kehittämisen osalta ovat vuosikymmenten saatossa muuttuneet. Ranta-asemakaavan muutoksella päivitetään suunnittelualan tilanne myös mitoituksellisesti vastaamaan Päijänteen rantayleiskaavan periaatteita. Emätilaselvityksen perusteella suunnitteluala on oikeutettu kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Päijänteen rantaosayleiskaavan RH/r -määräyksessä on todettu, että alueen käyttö ratkaistaan yksityiskohtaisemmalla ranta-asemakaavalla. Ranta-asemakaavan muutosalueelle jää vapaata ranta-aluetta suunnilleen yhtä paljon, mitä aiemmassa rantakaavassa ja Päijänteen rantaosayleiskaavassa on osoitettu.

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

- maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otetaan riittävällä tarkkuudella huomioon
- terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset täyttyvät
- palvelujen alueellinen saatavuus ja liikenteen järjestäminen otetaan huomioon
- 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
- asemakaavan muutos 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

## 7. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Lahdessa, 2. päivänä elokuuta 2023

**Ramboll Finland Oy**



Henna Leppänen  
projektipäällikkö



Niko Mäkinen  
suunnittelija