



Asikkalan kunta

AINONRAITTI 1, MIRAMAA, ASIKKALA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

13.9.2023

Asemakaavatunnus [A-117]

Asemakaavan muutos

Asikkala, Vääksy

Asikkala.fi

1 Tehtävä	3
2 ALOITE/HAKIJA.....	4
3 SUUNNITTELUALUE.....	4
3.1 Suunnittelun lähtökohdat.....	4
3.2 Lähtötiedot, laaditut selvitykset ja aiemmat suunnitelmat.....	5
3.3 Nykytilanne	5
3.4 Maanomistus.....	5
4 TAVOITE	5
5 LÄHTÖTIEDOT	6
5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
5.2 Kaavatilanne	6
5.2.1 Maakuntakaava	6
5.2.2 Yleiskaava.....	8
5.2.3 Asemakaava	9
5.3 Rakennusjärjestys.....	10
5.4 Maanomistus.....	10
5.5 Pohjakartta.....	10
6 SELVITYSTIEDOT.....	10

6.1 Muut alueeseen liittyv	10
7. Viranomaisyhteistyö.....	11
8. Arviointisuunnitelma	11
9 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	11
9.1 Osalliset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §).....	11
9.2 Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja tiedottaminen	12
9.3. Kaavoitustyön aloittaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12
9.4. Kaavan laatimisvaiheen kuuleminen	12
9.5 Kaavaehdotus.....	12
9.6 Kaavan hyväksyminen.....	12
10. Aikataulu	12
11. Yhteystiedot.....	13

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaava

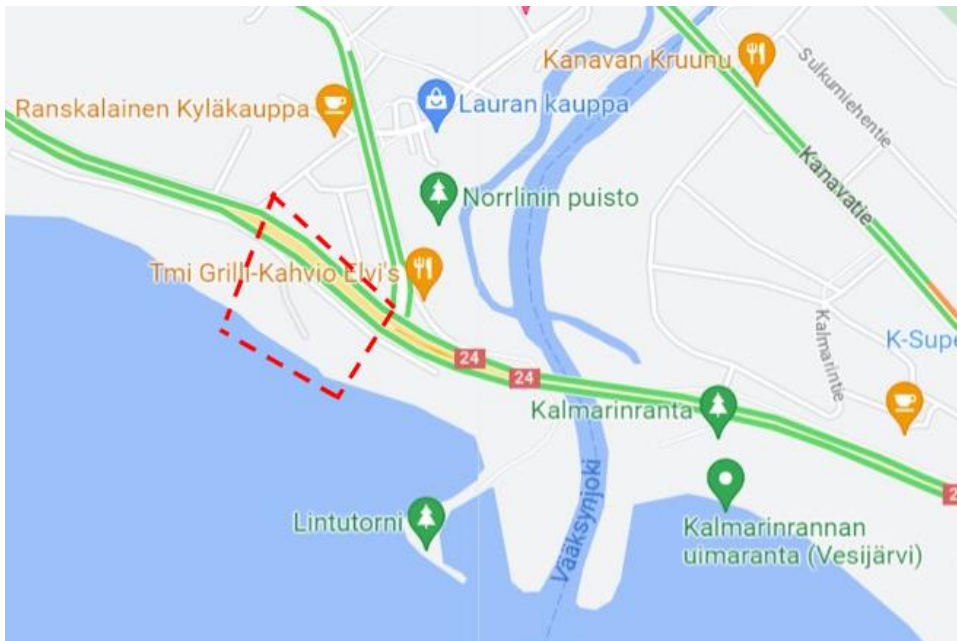
(Miramaa)

1 Tehtävä

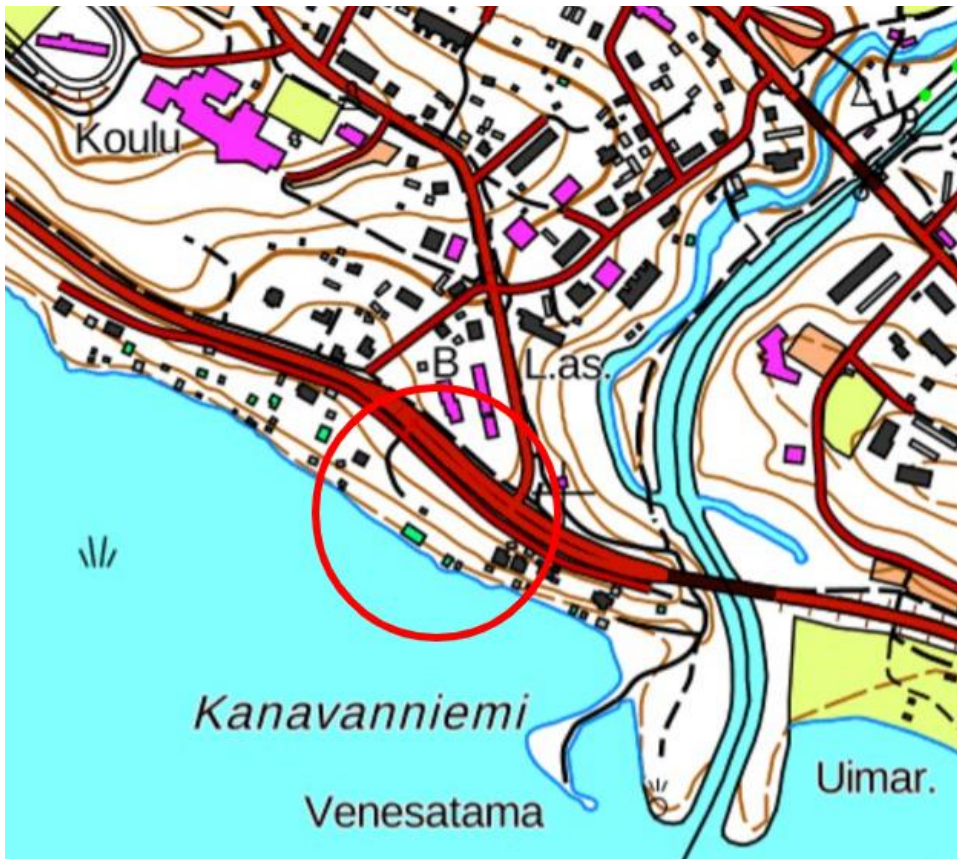
Asemakaavan muuttaminen Vääksyn taajamassa, tilalla Miramaa, Rn:o 16-403-0004-0043. pientalojen alueeksi (AP) ja virkistyselle (VL).

Tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle pientaloasumista ja siten lisätä Vääksyn taajaman asukas pohjaa. Tarkoituksena on kaavoittaa nykyisessä asemakaavassa asumiseen ja puistoksi osoitettu alue kokonaan asumiselle hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Yleiskaavassa alue on varattu pientalojen ja virkistysalueeksi. Kaavan tarkoituksena on tarkistaa lisäksi olemassa olevan kadun kaavatilanne.



Opaskartta. Alue rajattu.



Maastokartta. Suunnittelualue ympyröity.

2 ALOITE/HAKIJA

Kaavoitus on alkanut yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavahanke ei sisälly kunnan kaavoituskatsaukseen 2021 eikä vuosien 2022-2025 kaavoitusohjelmaan (<http://www.asikkala.fi>)

Asemakaava on nimetty Miramaaksi sen tilan mukaan, jota asemakaavan muutos koskee.

3 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Päijät-Hämeessä, Asikkalan kunnan Hillilän kylässä, Vääksyn taajamassa.

Suunnittelualue käsittää tilan RN:o 16-403-4-43 (Miramaa), jonka kokonaislaajuus 1,0771 ha ja maapinta-ala 0,9641 ja vesipinta-ala 0,1130 ha. Suunnittelualue sijaitsee Vesijärven rannalla, Vääksyn vanhan keskustan läheisyydessä. Pohjoispuolella se rajautuu valtatie VT24 rinnakkaisväyliin, Aionraittiin ja Ahtolantiehen. Lännessä ja idässä pientalokortteleihin.

3.1 Suunnittelun lähtökohdat

Lähtökohtana on yhdistää tilaa Miramaa koskevat, voimassa olevana asemakaavan mukainen AO-korttelialue (kortteli 47) sekä puistoalueet (VP) yhdeksi asuinpienalojen kortteliksi ja mahdollistaa alueen jakaminen omarantaisiksi tonteiksi, vastaavasti kuin naapurikorttelissa 46 on aiemmin tapahtunut. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan kulttuuri-, luonto- ja maisema-arvot sekä mahdolliset kunnallistekniikan ja katualan tarpeet.

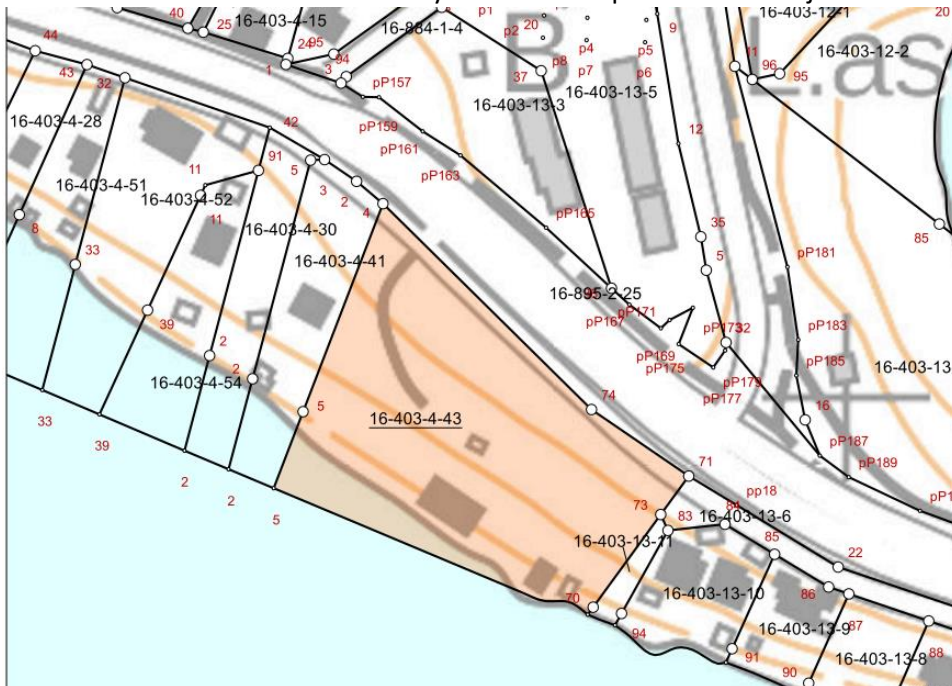
3.2 Lähtötiedot, laaditut selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Lähtötietoina on käytetty maastokäyntejä sekä maakuntakaavan selvityksiä. Alueen maankäytön mahdollisuuksia on tutkittu niiden perusteella luonnosmaisesti.

3.3 Nykytilanne

Rantavyöhykkeellä on ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus. Pihapiiriin kuuluu asuinrakennuksen lisäksi rantasauna, venevaja sekä autotalli-talusrakennus. Se on osa vanhaa huvila-asutusta, mutta paikalla on ollut pysyvää asutusta jo 1800-luvun lopulla. Tilan nykyisen asuinrakennuksen vanhin osa on peräisin tuolta ajalta.

Alue on Toisen Salpausselän rinnettä, joka laskee etelään, Vesijärveen. Rantavyöhykkeellä rinne on loiva ja siinä on jääkauden muodostama tasanne. Tasanteelta valtatie suuntaan rinne on jyrkempi tasoittuen kohti valtatieä. Rinteen yläosa on havupuuvaltaista harjumetsää.



Kartta. Leike kiinteistökartasta. Suunnittelualue korostettu.

3.4 Maanomistus



Alue on yksityisomistuksessa.

4 TAVOITE

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen, tilan Miramaa, voimassa olevaa asemakaavaa siten, että koko hakijan omistama tila muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), huomioiden kuitenkin Aionraitin katualueen ja mahdolliset kunnallistekniikan tilatarpeet. Tavoitteena on muodostaa tilalle neljä (4) omarantaista pientalotonttia. Aluetehokkuudessa tavoitellaan korttelin 46 tehokkuutta $e=0,25$. Rakentamista osoitetaan sekä rantavyöhykkeelle että kadun varteen huomioiden haastava maaston muoto sekä olemassa oleva rakennuskanta. Rakennusaloissa ja rakentamista koskevissa määräyksissä huomioidaan alueen sijainti maisemallisesti herkässä paikassa. Suunnittelussa tutkitaan tonttiliittymät ja mahdolliset alueen sisäiset ajojohdeydet.



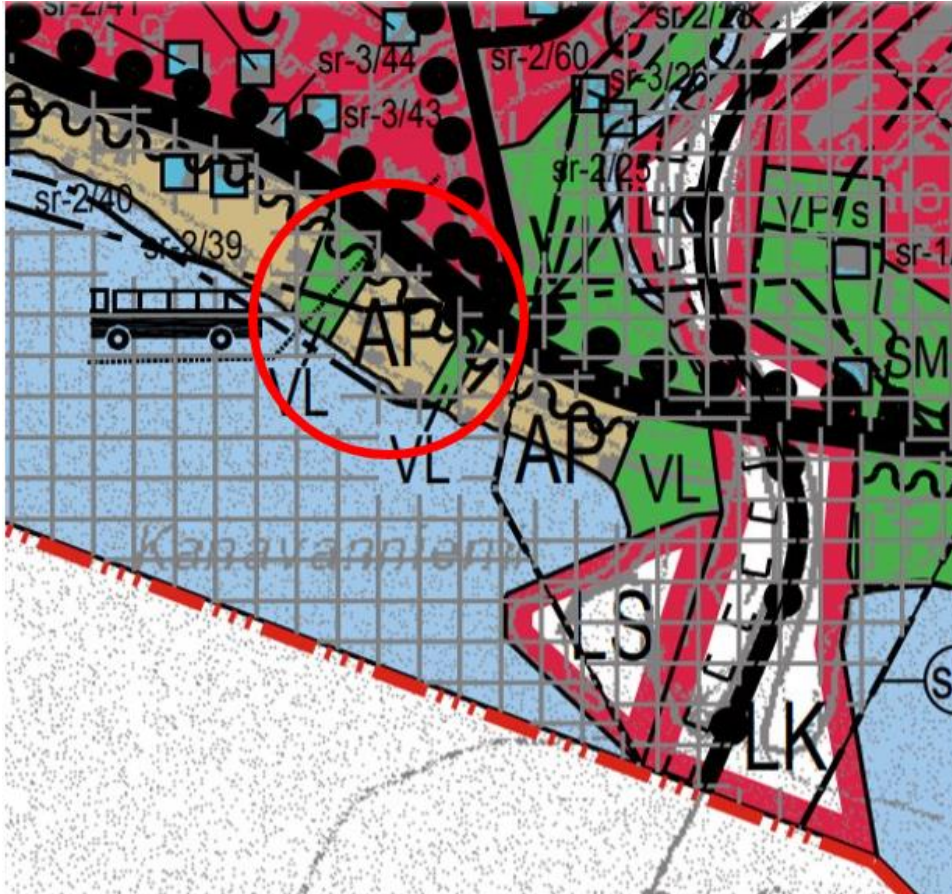
Karttaleike, suurennos. Suunnittelualue ympyröity

-  ma Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
-  pv Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Leike. Maakuntakaavan merkinnät. Maakunnallista kulttuuriympäristön rajausten päivitys on tekeillä. Aluetta ehdotetaan liitettäväksi kanava-alueeseen.

5.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Vääksyn osayleiskaava on vahvistunut 31.5.2010. Suunnittelualue on siinä Pientalovaltaista asuinaluea (AP) sekä virkistysaluetta (VL).



Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue ympäröity.



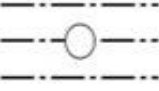


Aluetta koskevat Vääksyn osayleiskaavan (16.12.2008) merkinnät ja määräykset:

pv	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella rakentamista rajoittavat pohjaveden muuttamiskielto (vesilaki 18 §) ja pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki 8 §). Jätevesien käsittely on hoidettava kunnan jätevesienkäsittelyohjeiden mukaisesti. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.
sv	Vedenottamon suojavyöhyke.
AP	Pientalovaltainen asuinalue.
VL	Lähivirkistysalue.

5.2.3 Asemakaava



Asemakaava taustakarttapohjalla. (Asikkala, karttapalvelut). Merkkienselitykset alla YM /MRL-opas.

- 5  *Erillispientalojen korttelialue.*
- 33  *Puisto.*
-  *Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.*
- 105 $e = 0.12^1$ *Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.*
- 100 IV *Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.*
- 113  *Rakennusala.*
- 187  *Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.*

5.3 Rakennusjärjestys

Voimassa oleva Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.10.2011 ja se on astunut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestystä ollaan päivittämässä.

5.4 Maanomistus

Alue on yksityisomistuksessa.

5.5 Pohjakartta

Alueen pohjakartta tarkistetaan kaavatyöhön ryhdyttäessä.

6 SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- ja rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Päijät-Hämeen maakuntakaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset.
- Kaavatyön aikana ei ole toistaiseksi laadittu muita selvityksiä.

Kaavatyötä koskevat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavan selostuksessa.

6.1 Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja selvitykset sekä laadittavat selvitykset

- Maakuntakaava selvityksineen
- Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt MARY

- Asikkalan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2017-2025

- Vääksyn osayleiskaava selvityksineen

- Asikkalan kunnan rakennusjärjestys

Alueelle tehdään tarvittaessa seuraavat selvitykset:

- luontoselvitys

- maaperäselvitys /rakennettavuusselvitys

- hulevesiselvitys

- liikenneselvitys

- liikennemeluserveys

- arkeologinen selvitys (alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä)

7. Viranomaisyhteistyö

Asikkalan kunnan ja Hämeen ELY-keskuksen kesken järjestetään kaavoituksen aloitusneuvottelu, johon kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Kaavatyön aikana pidetään tarvittaessa työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

8. Arviointisuunnitelma

Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan kaavan vaikutukset kaavaselostuksessa

- Rakennettuun ympäristöön

- Luontoon ja luonnonympäristöön

- Talouteen

- Terveellisyteen ja turvallisuuteen

- Sosiaalisiin oloihin

- Muut kaavan merkittävät vaikutukset

9 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

9.1 Osalliset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Lähialueen maanomistajat

- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset

- kunnan hallintokunnat, tekninen lautakunta/Kaavoitusjaosto, ympäristölautakunta

- Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)

- alueellinen vastuumuseo (Päijät-Häme, [Lahden museot, Lahti](#))

- asukasyhdistys
- AVI
- Väylävirasto
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen liitto
- alueella toimivat puhelin- ja sähkö- ja vesiyhtiöt
- Asikkalan luonnonystävät ry

9.2 Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja tiedottaminen

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ja kaavan vahvistumisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja kunnan Internet-sivuilla.

9.3. Kaavoitustyön aloittaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavatyo alkaa välittömästi kunnan hyväksytyä kaavahakemuksen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla koko hankkeen ajan. Osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen. Kaavahankkeesta lisätietoja antaa kaavoituspäällikkö.

9.4. Kaavan laatimisvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kunnan ilmoitustaululle sekä Internet-sivuille 30 päivän ajaksi. Tänä aikana osallisilla on mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteitä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan omilta hallintokunnilta. Tarvittaessa kaavaluonnos asetetaan uudelleen nähtäville korjattuna ja siitä pyydetään uudet lausunnot.

9.5 Kaavaehdotus

Kaavaluonnos tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan omilta hallintokunnilta. Kunnan jäsenet ja osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto jätettyyn muistutukseen. Saadut lausunnot ja mahdolliset muistutukset käsitellään kunnassa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja

9.6 Kaavan hyväksyminen

Kaavaehdotus tarkastetaan saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaavasta on mahdollista valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

10. Aikataulu

Tavoitteena on, että kaava olisi kunnanhallituksen hyväksymiskäsittelyssä vuoden 2024 loppuun mennessä.

11. Yhteystiedot

Asikkalan kunta

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen, p. 044 778 0270, etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Käyntiosoite: Tekninen toimi Asikkalantie 21 17201 VÄÄKSY

Postiosoite: PL 6 17201 VÄÄKSY

