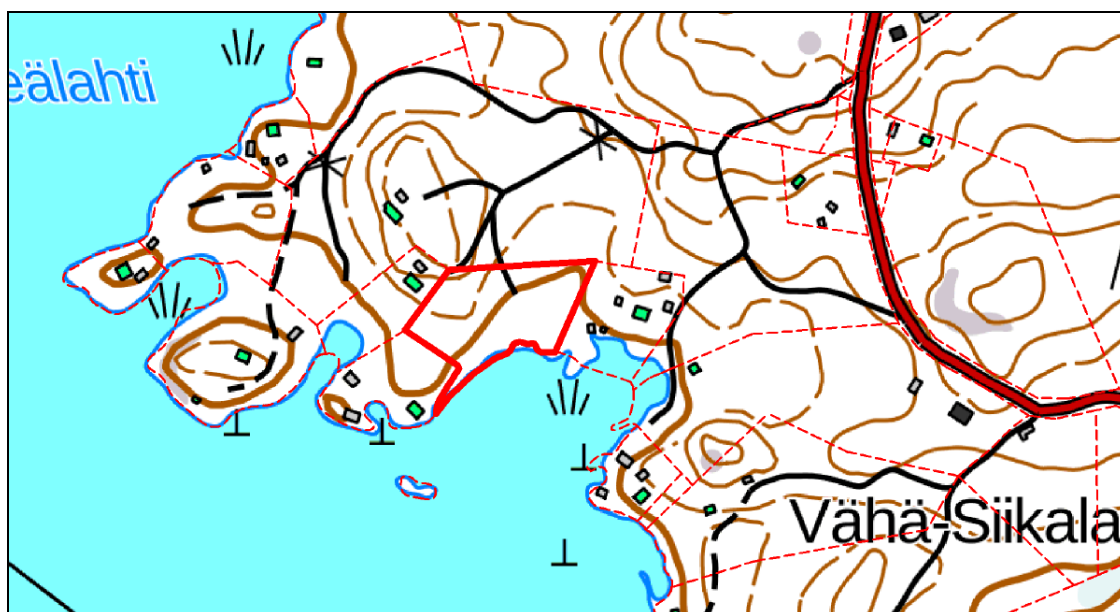


# ASIKKALA

## VELHON RANTA-ASEMAKAAVA

## KAAVASELOSTUS



23.5.2023

**TerraPro Oy**

Tapio Toropainen

Urheilukalastajankuja 2 c 46,

00990 Helsinki

p. 040 0640822

email. [tapio.toropainen@outlook.com](mailto:tapio.toropainen@outlook.com)

Kunnanhallitus teki vireille tuloa koskevan päätöksen 16.8.2021

Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.8.2021

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 25.8.–1.10.2021

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...

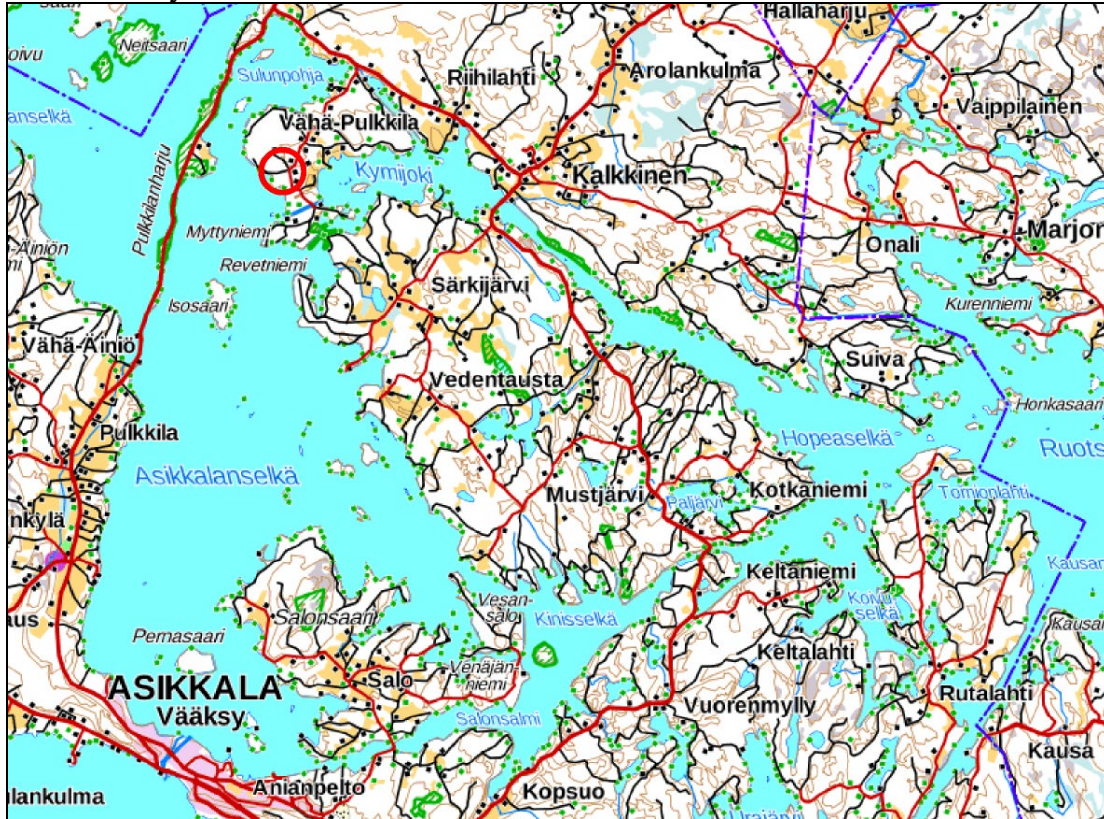
Hyväksytty valtuustossa ...

Saanut lain voiman ...

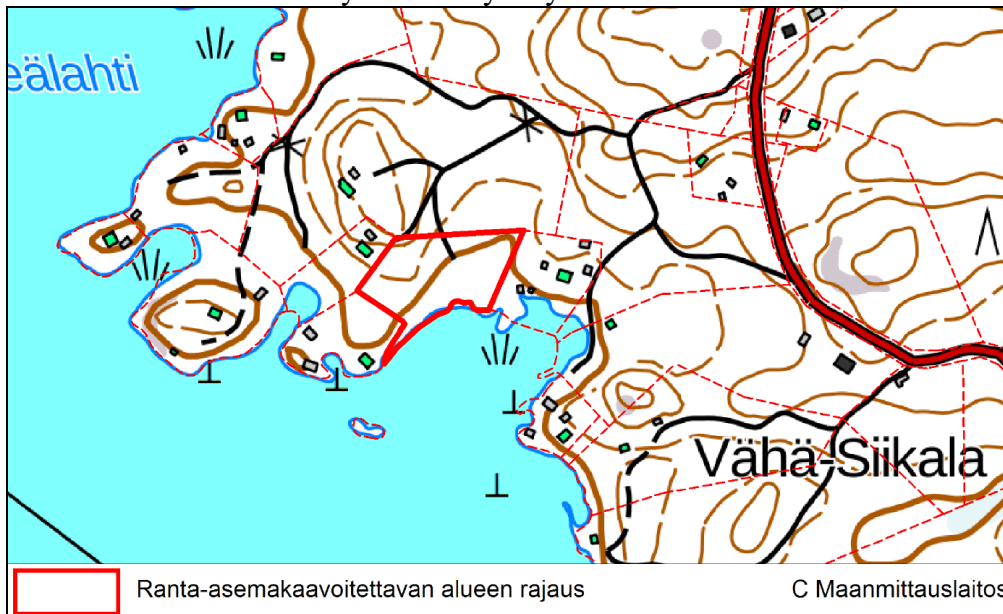
# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Sijainti ja alue

Alue sijaitsee Päijänteellä Kalkkisten kanavan läheisyydessä. Etäisyys Vääkseen on n. 22 km ja Kalkkisten kylään n. 7 km.



Ranta-asemakaava laaditaan osalle tilaa Hyökynmaa 16-413-4-120 sekä osalle siitä myytyä määrää alaa, josta on muodostettu tila 16-413-4-138. Määräalasta muodostettua tilaa 16-413-4-138 ei ole vielä rekisteröity. Alue on yksityisessä omistuksessa.



Ranta-asemakaava-alueen sijainti peruskartalla

Alueen pinta-ala on n. 0,8 ha. Rantaviivan suoraviivainen pituus on n. 110 m. Siitä n. 40 m on sellaista rantaa, jossa tilan takarajan etäisyys rannasta on alle 10 m.

## 1.2 Alueen nimi

Velhon ranta-asemakaava.

## 1.3 Kaavan laatija

TerraPro Oy  
Tapio Toropainen, dipl. ins.  
Urheilukalastajankuja 2 c 46, 00990 Helsinki  
p. 040 0640822  
email: [tapio.toropainen@outlook.com](mailto:tapio.toropainen@outlook.com)

Kaava-asiakirjojen laadintaan on osallistunut  
Karttaako Oy  
Pertti Hartikainen, dipl. ins.  
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki  
p. 0400 425390  
email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

## Sisälllys

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                               | 1  |
| 1.1  | Sijainti ja alue.....  | 1  |
| 1.2  | Alueen nimi .....  | 2  |
| 1.3  | Kaavan laatija.....  | 2  |
| 2    | LÄHTÖKOHDAT .....  | 4  |
| 2.1  | Selvitys suunnittelualan oloista .....                       | 4  |
| 2.11 | Luonnonympäristö ja maisema .....                            | 4  |
| 2.12 | Maaperä.....   | 5  |
| 2.13 | Pohjavesi .....  | 5  |
| 2.14 | Rakennettu ympäristö.....                                    | 5  |
| 2.15 | Maanomistus .....  | 6  |
| 2.2  | Suunnittelutilanne.....                                      | 6  |
| 2.21 | Maakuntakaava.....   | 6  |
| 2.22 | Yleiskaava .....   | 7  |
| 2.23 | Asemakaava .....   | 9  |
| 2.24 | Pohjakartta.....   | 9  |
| 2.25 | Rakennusoikeuden siirtämistä koskeva sopimus .....           | 9  |
| 3    | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                       | 9  |
| 3.1  | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... | 9  |
| 3.2  | Osallistuminen ja yhteistyö .....                            | 9  |
| 3.21 | Osalliset.....   | 9  |
| 3.22 | Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....                | 10 |
| 3.3  | Ranta-asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet .....            | 10 |
| 3.31 | Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....            | 10 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 3.32 | Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset sisältövaatimukset..... | 10 |
| 3.33 | Yleiskaavan asettamat tavoitteet .....                        | 11 |
| 3.34 | Kaavan tavoitteet.....  | 11 |
| 4    | RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                | 11 |
| 4.1  | Mitoitus .....  | 11 |
| 4.11 | Emätilatarkastelu.....  | 11 |
| 4.12 | Kaavan mitoitus.....  | 11 |
| 4.13 | Kaavan rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen .....          | 11 |
| 4.2  | Aluevaraukset.....  | 12 |
| 4.21 | Korttelialue.....   | 12 |
| 4.22 | Maa- ja metsätalousalue .....                                 | 12 |
| 4.3  | Kulkuyhteydet .....   | 12 |
| 5    | KAAVAN VAIKUTUKSET .....                                      | 13 |
| 5.1  | Maakuntakaavan ohjausvaikutus.....                            | 13 |
| 5.2  | Yleiskaavan ohjausvaikutus .....                              | 13 |
| 5.3  | Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö .....              | 13 |
| 5.4  | Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta .....      | 13 |
| 5.5  | Taloudelliset vaikutukset.....                                | 13 |
| 5.6  | Sosiaaliset vaikutukset .....                                 | 13 |
| 5.7  | Tulvavaaran torjuminen .....                                  | 13 |
| 5.8  | Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.....                      | 14 |
| 5.9  | Liikenteelliset vaikutukset.....                              | 14 |

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Ranta-asemakaavan laatimista varten on laadittu luontoselvitys: Asikkala, Kalkkinen, Velhonranta, Luonto- ja maisemaselvitys, Mikko Siitonen, 28.2.2021. Selvitys kattaa käsillä olevaa kaava-aluetta laajemman alueen.

Alueella tehtiin maastoinventointi 30.5. ja 29.8.2020. Alue kuvioitiin luontotyyppien perusteella ja kultakin kuviolta kartoitettiin kasvillisuus, kasvisto (putkilokasvilajisto) ja mahdollisuuksien mukaan myös eläimistöä. Geomorfologiasta ja geologiasta tehtiin joitain huomioita.

Direktiivilajeista liito-orava ja viitasammakko tuskin esiintyvät alueella sopivien elinympäristöjen puuttuessa. Lepakoille erityisesti sopivia kohteita tai alueita ei tavattu, joten lajien mahdollinen esiintyminen alueella ei eroa lähiseudun muusta esiintymisestä. Selvitysalueeseen ei sisälly rantakosteikkoja, ruovikoita tai luotoja, joten merkitys vesilinnuston kannalta lienee vähäinen.

Alueen länsiosa on harvahkoa männikköä, jossa sekapuuna kasvaa hiukan koivua ja useita runkolehmuksia. Alikasvos koostuu pääosin pihlajasta, koivusta ja kuusesta. Kasvillisuus kuviolla on pääosin lehtomaista kangasta. Alueen itäosa on äskettäin harvennettua nuorta kasvatusmetsää ja täyttömaata. Sekapuuston muodostavat koivu, tervaleppä, harmaaleppä ja mänty. Lisäksi esiintyy pajukkoa.

Rakennuspaikaksi suunnitellulle alueelle on ajettu 1960-luvulla Kalkkisten kanavan ruoppaus-/louhintamassoja. Kasvillisuus vaihtelee puoliavoimesta joutomaasta metsäkasvillisuusaarekeisiin (VT, OMT). Vesakoituneilla alueilla kasvaa tervaleppää, harmaaleppää, koivua ja mäntyä.

Selvitysalueella ei luontoselvityksen perusteella ole sellaisia luontoarvoja (kohteita tai lajistoa), joihin suunnitellun mukainen rakentaminen vaikuttaisi merkittävästi.



*Rakentamiseen suunniteltu alueen osa on verrattain tasaista aluetta, johon on 1960-luvulla ajettu Kalkkisten kanavan ruoppaus-/louhintamassoja. Tilaan sisältyvää vesijättöä on myöhemmin täytetty.*



*Suunnittelualue on peitteistä maastoa. Rannassa on laituri*

*C Maanmittauslaitos*

## 2.12 Maaperä



*Alueen maaperä on hiekkamoreenia (ruskea alue)*

*Lähde: Karttapalvelut GTK*

## 2.13 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

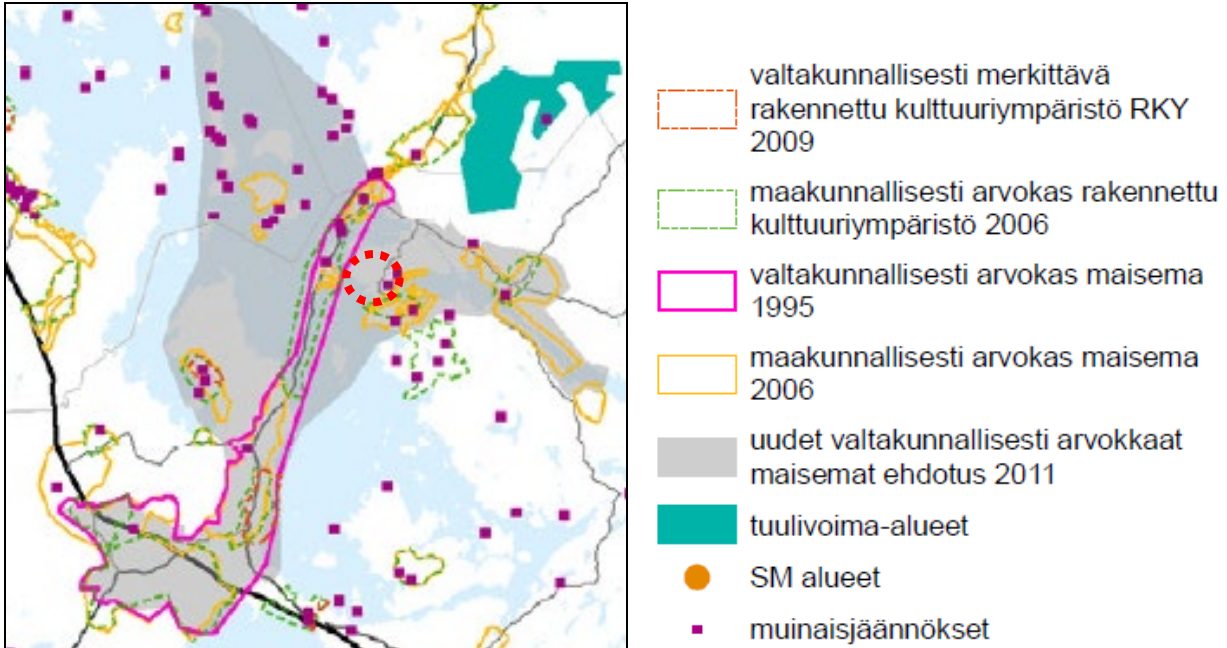
## 2.14 Rakennettu ympäristö

### 2.141 Kulttuuriympäristöt

#### Olemassa olevat selvitykset

- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Henrik Wager, Päijät-Hämeen liitto A159 2006
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, 2006, Eeva Aarrevaara, Carita Uronen, Tapani Vuorinen

**Kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä tuulivoima-alueet**



*Kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot. Lähde: P-H liitto, maakuntakaavan selvitykset*  
*Suunnitteluala on osoitettu punaisella katkoviivaympyrällä*

**2.142 Ympäristön rakennuskanta**

Ympäristössä on loma-asutusta, joka ilmenee kohdan 1.1 peruskartasta.

**2.143 Muinaisjäännökset**

Museoviraston muinaisjäännosrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.



**2.15 Maanomistus**

Ranta-asemakaava laaditaan osalle tilaa Hyökynmaa 16-413-4-120 sekä osalle siitä myytyä määrääalaa, josta muodostuu tila 16-413-4-138. Määrääalaa koskeva kauppa on tehty 4.5.2020. Määrääalaa koskevan maanmittaustoimituksen maastotyöt on tehty ja toimituskokous on pidetty, mutta muodostuvaa tilaa 16-413-4-138 ei ole vielä rekisteröity. Alue on yksityisessä omistuksessa.

**2.2 Suunnittelutilanne**


**2.21 Maakuntakaava**

Maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Alue sisältyy laajaan (180 km<sup>2</sup>) maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.



Voimassa oleva maakuntakaava 2014. Maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Suunnitteluala on osoitettu punaisella ympyrällä.

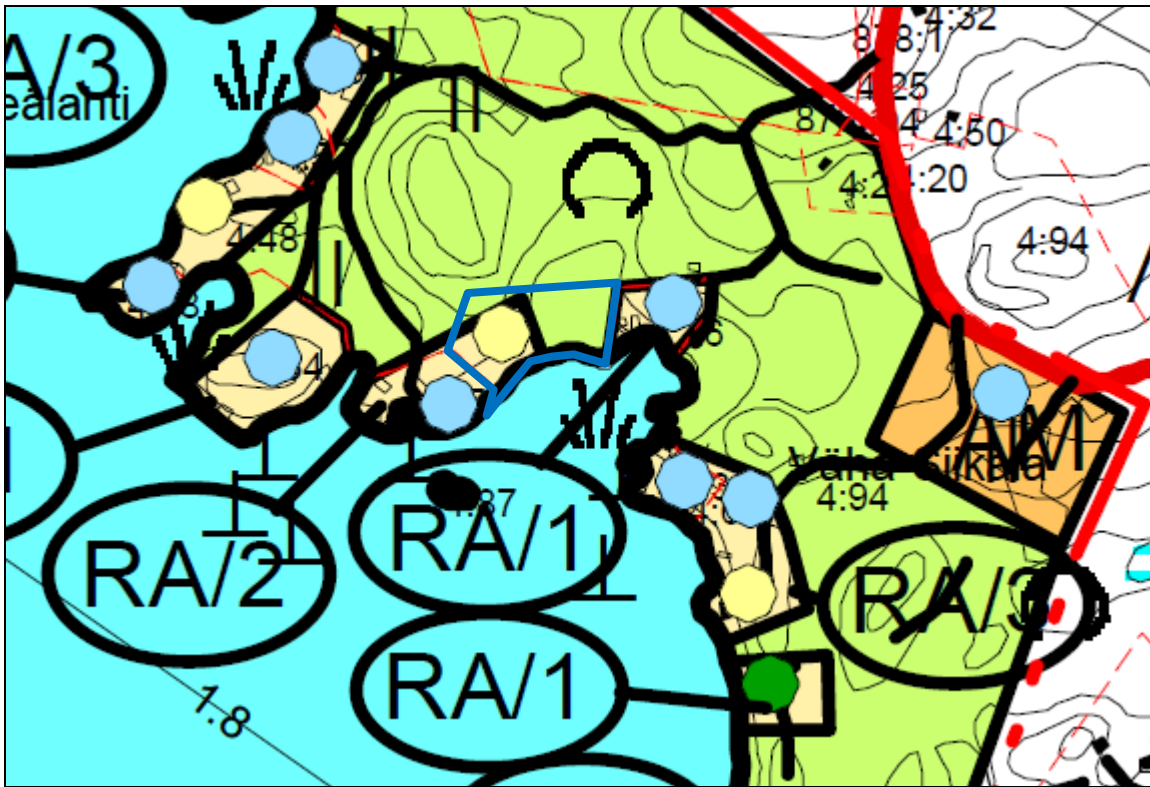
|  |  |
|--|--|
|  <p><b>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</b></p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p> | <p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b></p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p> |
|--|--|

## 2.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 23.03.1999 ja vahvistettu Hämeen ympäristökeskuksessa (nykyisin ELY-keskus) 4.1.2001 ja 6.9.2002.

Suunnittelualueelle (sininen raja) on osoitettu uusi loma-asunnon rakennuspaikka (RA). Muu osa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).





Ote Pääjärven ranta-alueiden osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

#### Yleiskaavan RA-alueet

Loma-asunnon (RA) 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.

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 m<sup>2</sup> ja korkeintaan 250 m<sup>2</sup>. Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m<sup>2</sup> ja vierasmajan korkeintaan 30 m<sup>2</sup>.

Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup> on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

#### Yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M)

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 lukuunottamatta kunnanvaltuuston kaavan hyväksymishetkellä

olemassa olevaan maatilán talouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup> suuruista rantasaunaa.

### 2.23 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

### 2.24 Pohjakartta

Alueelle on laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta mittakaavaan 1:2000 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy). Korkeuskäyrät ovat 1 m korkeusvälein.

Ranta-asemakaava laaditaan osalle tilaa Hyökynmaa 16-413-4-120 sekä osalle siitä myytyä määrälalaa, josta muodostuu tila 16-413-4-138. Määrälalaa koskevan maanmittaustoimituksen maastotyöt on tehty ja toimituskokous on pidetty, mutta muodostuvaa kiinteistöä 16-413-4-138 ei ole vielä rekisteröity. Muodostettava kiinteistö 16-413-4-138 on ennakoiden kuvattu pohjakartassa.

Kartta toimitetaan Asikkalan kunnan hyväksyttäväksi sen jälkeen, kun määrälalasta muodostettava tila 16-413-4-138 on rekisteröity.

### 2.25 Rakennusoikeuden siirtämistä koskeva sopimus

Ranta-asemakaava laaditaan osalle tilaa Hyökynmaa 16-413-4-120 sekä osalle siitä myytyä määrälalaa, josta muodostuu tila 16-413-4-138. Määrälalaa koskeva kauppa on tehty 4.5.2020.

Määrälalan ostaja on 16.7.2020 antanut valtuutuksen siihen, että yleiskaavan mukainen rakennuspaikka voidaan siirtää kantatilaksi jäävälle alueelle:

*Suostumme sekä valtuutamme valtuutetun tai hänen määräämänsä puolestamme hakemaan kaavam muutosta Hyökynmaa- nimisellä tilalla (kiinteistötunnus 16-413-4-120) sijaitsevan olemassa olevan rakennuspaikan siirtämiseen. Suostumme siihen, että uusi rakennuspaikka, joka sijaitsee määrälalalla, jonka olemme 4.5.2020 päivätyllä kauppakirjalla ostaneet siirretään kaavam muutoksella jäljelle jääneen kantatilan puolelle Asikkalan kunnan kaavoituksen määräämään paikkaan.*

## **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavoitus on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Maanomistaja on tehnyt kaavan laatimisesta vastaavan TerraPro Oy/ DI Tapio Toropaisen kanssa kaavan laatimista koskevan sopimuksen.

Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 16.8.2021. Kaava on kuulutettu vireille 25.8.2021

### **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### 3.21 Osalliset

Osalliset on selvitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

## 3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

### Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävänä (MRA 30 §) 25.8.–1.10.2021.

Lausunnon antoivat: Asikkalan tekninen lautakunta, Asikkalan ympäristölautakunta, Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Päijätsote. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa kaavaratkaisun osalta, mutta niissä esitettiin korjauksia/täydennyksiä kaavamääräyksiin.

Yksi mielipide jätettiin. Siinä vastustettiin kaavaa ja katsottiin, ettei maanomistajalla ole oikeutta kaavassa osoitettuun rakennuspaikkaan.

Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen on esitetty liitteessä 2.

### Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 27 §) ....

Kaavaehdotuksesta annettu palaute:

## **3.3 Ranta-asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet**

### 3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Seuraavassa on esitetty ne tavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

### 3.32 Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki asettaa ranta-alueiden loma-asutukselle seuraavat erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §). Ranta-alueilla on katsottava, että:

- 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;
- ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

### 3.33 Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Yleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavan laatimiselle. Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 2.22. Alueelle on osoitettu yhden uuden loma-asunnon rakennuspaikan (RA) rakennusoikeus.

### 3.34 Kaavan tavoitteet

Yleiskaavan mukainen uusi loma-asunnon rakennuspaikka on tarkoitus siirtää n. 30-40 m itään aurinkoisuuden ja rannan käytettävyyden kannalta paremmalle alueelle. Siirto nojautuu kiinteistökauppaan, jolla tila Hyökynmaa 16-413-4-120 jaetaan kahdeksi eri tilaksi.

Rakennuspaikan rakennusoikeus, rakentamisen etäisyysvaatimus rannasta ja rakentamattoman rannan osuus säilytetään voimassa olevan Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan mukaisina.

## **4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 Mitoitus**

#### 4.11 Emätilatarkastelu

Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Tähän nojautuen tavanomaisien rantojen suunnittelussa on mitoituksen osalta sovellettu ns. emätilaperiaatetta (aiemmin kantatilaperiaate). Sen avulla pyritään edistämään tilojen yhdenvertaista kohtelua niissä tilanteissa, kun tiloista on aiemmin muodostettu rakennuspaikkoja. Periaatteen mukaan tilasta sovitun poikileikkausajankohdan (emätila) jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan tilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi, joka vähennetään mitoitusperusteiden mukaisesta rakennusoikeudesta.

Asikkalassa on Päijänteen rantojen yleiskaavassa sekä muussakin rantojen suunnittelussa pidetty emätilana (kantatilana) ajankohdan 19.9.1969 tilajaon mukaisia tiloja.

Käsillä olevassa kaavassa emätilatarkastelulla ei kuitenkaan ole erityistä merkitystä, sillä siirto koskee voimassa olevan yleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa ja siirto tapahtuu emätilan (Vähä-Siikala) sisällä.

#### 4.12 Kaavan mitoitus

Kaavassa on osoitettu 1 rakennuspaikka, jonka pinta-ala on 4510 m<sup>2</sup>.

#### 4.13 Kaavan rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen

Alueen pinta-ala on 0,8392 ha. Rantaviivan suoraviivainen pituus on n. 110 m. Siitä n. 40 m on sellaista rantaa, jossa tilan takarajan etäisyys rannasta on alle 10 m.

Ranta-asemakaavan rantaviiva ja pinta-ala jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti.

|                             | m   | %     | ha     | %      |
|-----------------------------|-----|-------|--------|--------|
| M (maa- ja metsätalousalue) | 58  | 52,73 | 0,3882 | 46,3   |
| RA (loma-asuntoalue)        | 52  | 47,27 | 0,4510 | 53,7   |
| YHTEENSÄ                    | 110 | 100,0 | 0,8392 | 100,00 |

## 4.2 Aluevaraukset

### 4.21 Korttelialue

#### 4.211 Loma-asuntojen korttelialue

Alueelle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka.

Rakennuspaikalle saa rakentaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti yhden asunnon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Rakennusten enimmäiskoko on voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti:

- loma-asunto 150 kerrosala-m<sup>2</sup>
- vierasmaja 30 kerrosala-m<sup>2</sup>

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti:

- loma-asuntorakennus 30 m
- pohjapinta-alaltaan yli 140 m<sup>2</sup>:n rakennukset 50 m.
- sauna, jonka koko on enintään 25 kerrosala-m<sup>2</sup>, 20 m
- sauna, jonka koko on 25-35 kerrosala-m<sup>2</sup>, 30 m
- muut rakennukset 30 m

Kaava määrää seuraavaa:

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

### 4.22 Maa- ja metsätalousalue

Noin puolet kaava-alueesta on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaava määrää seuraavaa: Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.

## 4.3 Kulkuyhteydet

Rakennuspaikalle johtaa olemassa oleva pääsytie, jota varten on olemassa maanmittaustoimituksessa perustetut tarpeelliset tierasiteet.

## **5 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.1 Maakuntakaavan ohjausvaikutus**

Maakuntakaavassa (kohta 2.21) alue sisältyy laajaan (180 km<sup>2</sup>) kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Muita merkintöjä ei alueeseen kohdistu.

*Rakennuspaikan vähäisellä siirtämisellä ei ole merkitystä maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kannalta sillä voimassa olevan yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan ja rakennuspaikan siirron kohteen välillä ei ole sanottavaa eroa maiseman tai luonnonolojen kannalta.*

### **5.2 Yleiskaavan ohjausvaikutus**

Rakennuspaikan vähäinen siirtäminen yhden rakennuspaikan vierestä toisen rakennuspaikan viereen on yleiskaavan ohjausvaikutuksen kannalta vähäinen muutos. Yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma (MRL 35 §). Yleiskaavan yleispiirteisyyteen kuuluu sen tarkentaminen asema-kaavalla.

### **5.3 Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö**

Voimassa olevan yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan ja rakennuspaikan siirron kohteen välillä ei ole sanottavaa eroa maisemassa tai luonnonoloissa (kohta 2.11). Siirron kohteeseen ei sisälly erityisiä luonnon, maiseman tai kulttuuriympäristön arvoja.

### **5.4 Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta**

Kaavamuuotos koskee suppeaa kahden rakennetun rakennuspaikan välistä aluetta, jolla ei ole merkitystä yleisen virkistykseen kannalta. Rakennuspaikan siirrolla rakennuspaikan vierestä toisen rakennuspaikan viereen ei ole merkitystä yhtenäisen rakentamattoman rannan kannalta.

### **5.5 Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuuotoksella ei ole merkitystä kunnan talouden kannalta.

Rakennuspaikan siirto aurinkoisuuden kannalta parempaan paikkaan saattaa nostaa rakennuspaikan arvoa.

### **5.6 Sosiaaliset vaikutukset**

Rakennuspaikan vähäisellä siirrolla ei ole nähtävissä sosiaalisia vaikutuksia.

### **5.7 Tulvavaaran torjuminen**

Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000). Määräys toteuttaa Päijänteen tulvarisikin vaatimukset.

## **5.8 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Kaavalla siirretään voimassa olevan yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan sijaintia. Siirto ei vaikuta yleiskaavan mukaiseen rakennuspaikan rakennusoikeuteen.

## **5.9 Liikenteelliset vaikutukset**

Alueelle johtaa olemassa yksityistie, jota varten on perustettu tierasite Kanavakulmantieltä Velhoniementien kautta. Rakennuspaikan vähäinen siirto ei vaikuta tien käyttöön.

TerraPro Oy

Tapio Toropainen  
dipl. ins.

### **Liitteet**

- 1 Ranta-asemakaavan seurantalomake
- 2 Kaavan laatijan vastine 23.5.2023 luonnoksen palautteeseen

### **Selvitykset**

Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitysselvitys

### **Muu aineisto**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                           |  |
|-------------------------------------|---------------------------|--|
| Kunta                               | 016 Asikkala Täyttämispvm | 02.06.2021                             |
| Kaavan nimi                         | Velhon ranta-asemakaava   |  |
| Hyväksymispvm                       | Ehdotuspvm                |  |
| Hyväksyjä                           | Vireilletulosta ilm. pvm  |  |
| Hyväksymispykälä                    | Kunnan kaavatunnus        |  |
| Generoitu kaavatunnus               |                           |  |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,8392                    | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,8392 |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                           | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]   |

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km] 0,11

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,8392</b>  | <b>100,0</b>  | <b>250</b>                    | <b>0,03</b>   | <b>0,8392</b>             | <b>250</b>                              |
| <b>R yhteensä</b> | 0,4510         | 53,7          | 250                           | 0,06          | 0,4510                    | 250                                     |
| <b>M yhteensä</b> | 0,3882         | 46,3          |                               |               | 0,3882                    |   |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,8392</b>  | <b>100,0</b>  | <b>250</b>                    | <b>0,03</b>   | <b>0,8392</b>             | <b>250</b>                              |
| <b>R yhteensä</b> | 0,4510         | 53,7          | 250                           | 0,06          | 0,4510                    | 250                                     |
| RA                | 0,4510         | 100,0         | 250                           | 0,06          | 0,4510                    | 250                                     |
| <b>M yhteensä</b> | 0,3882         | 46,3          |                               |               | 0,3882                    |   |
| M                 | 0,3882         | 100,0         |                               |               | 0,3882                    |   |



## VASTINE LUONNOKSESTA JÄTETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEESEEN

Ranta-asemakaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 25.8.–1.10.2021 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausuntojen ja esitetyn mielipiteen johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

### 1 LAUSUNNOT

#### 1.1 Hämeen ELY-keskus

Lausunto

- Yleiskaavan mukainen uusi loma-asunnon rakennuspaikka on tarkoitus siirtää n. 30-40 m itään aurinkoisuuden ja rannankäytettävyyden kannalta paremmalle alueelle. Rakennuspaikan rakennusoikeus, rakentamisen etäisyysvaatimus rannasta ja rakentamattoman rannan osuus säilytetään voimassa olevan Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan mukaisina.
- Kaavan luontoselvityksen ja olemassa olevan aineiston mukaan kaavaluonnoksen mukaisella alueella ei ole erityisiä suojeltavia luontoarvoja.
- Kaavaluonnoksessa on määrätty M-alueen rantapuuston hoidosta siten, ettei maisemakuva muutu, ja samoin RA-alueen rakentamattoman osan puuston ominaispiirteiden ja maiseman luonteen säilyttämisestä. Varttuneen ja varttuvan puuston säilyminen on olennaista maiseman suojelun kannalta. M-alueeksi muuttuvan täyttömaan maisemoituminen rantapuustolla on toivottavaa. Laituri tulee siirtymään uuden rakennuspaikan yhteyteen.
- Kaavaluonnoksen mukainen RA-alue on rantapuuston takana puustoltaan vähempiarvoista ja ihmisen muokkaamaa aluetta ja soveltuu sikäli rakennuspaikaksi yleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa paremmin.
- Rantarakentamiselle MRL:ssa esitetyt sisältövaatimukset ja mitoitus perustuva maanomistajien tasa-kohtainen kohtelu toteutuvat. Alueen, jolta rakennusoikeus siirretään, tulee säilyä rakentamattomana ja korvata uuden rakennuspaikan myötä vähenevä vapaan rannan osuus.

Vastine

- Lausunnossa ei ole esitetty huomautettavaa eikä lausunto anna aihetta luonnoksen muuttamiseen.

#### 1.2 Päijät-Hämeen liitto

Lausunto

- Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa ranta-asemakaavasta.

#### 1.3 Tekninen lautakunta

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

#### 1.4 Ympäristölautakunta

Lausunto

- Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu uusi loma-asunnon rakennuspaikka (RA). Muu osa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnitellulla kaavalla haetaan osoitetun loma-asunnon rakennuspaikan siirtämistä.
- Alueella havaittujen uhanalaisiksi ja vaarantuneiksi lajeiksi luokiteltujen lintujen suojelemiseksi kaavamääräyksissä tulee kieltää puiden kaataminen pesintäaikaan 1.4.-31.7. muusta kuin pakottavasta syystä.
- Kaavamääräyksen mukaan jätevesistä ei saa aiheutua haittaa tai vaaraa pohjavedelle tai järven vedelle. Määräystä voisi tarkentaa Asikkalan ympäristönsuojelumääräysten etäisyysvaatimuksilla. Lisäksi on syytä mainita, että talousjätevesien imeytys-/purkupaikan tulee sijaita talousvedenottamon alapuolella.
- Jätehuollon osalta kaavamääräykseen tulisi lisätä velvoite kiinteistökohtaisen jätehuollon järjestämisestä jätelain ja alueellisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

- Rantayleiskaavan mukainen emätilamitoitus ei muutu ja rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen.

Vastine

- Metsänhakkuun rajoittaminen tiettynä vuodenaikana on valtakunnallinen linjakysymys. Alueen kaavaratkaisu ja alueen luonnonolot eivät aiheuta tarvetta rajoittaa metsänhakkuuta esiteyllä tavalla.
- Kaavamääräyksiä ei ole tarkoituksenmukaista kuormittaa Asikkalan ympäristönsuojelumääräyksillä, joiden noudattamiseen kaavan vesi- ja jätehuoltoa koskeva kaavamääräys muutoinkin jo velvoittaa.
- Kaavamääräyksiä ei ole tarkoituksenmukaista kuormittaa jätelainsäädäntöä koskevilla määräyksillä, koska säädöksi pitää noudattaa ilman kaavan määräyksiä.
- Lausunto ei anna aiheutta luonnoksen muuttamiseen.

## 1.5 Päijätsote

Lausunto

- Terveystieteiden näkökulmasta yleisissä kaavamääräyksissä tulisi velvoittaa kiinteistönomistajaa tutkituttamaan talusveden laatu rakennuslupamenettelyn yhteydessä ennen rakennusten käyttöönottoa.
- Kaavamääräyksissä ja -selostuksessa tulisi ottaa kantaa rakennettavilla alueilla syntyvien hulevesien käsittelyyn, viivytukseen ja johtamiseen. Ranta-alueilla hulevesiä ei tulisi johtaa suoraan vesistöön.
- Kaava-alue sijoittuu radonhaitta alueelle, jonka takia yleisissä kaavamääräyksissä tulisi velvoittaa varautumaan radonin torjuntaan uudis- ja korjausrakentamisessa.

Vastine

- Loma-asutusta koskeva käyttötarkoitus ei aiheuta perustetta määrätä talusveden tutkimusveloitteesta.
- Hulevedet ovat puhtaita sade- tai sulamisvesiä, joiden käsittelyyn ei ole tarvetta. Vesien johtaminen Päijänteen tapaiseen suureen vesistöön ei aiheuta vesien viivytystarvetta.
- Kunnan rakennusjärjestyksen 21 § säätelee maaperän radonpitoisuuden huomioon otosta. Vastaavaa määrystä ei siten tarvita kaavaan.

## 1.6 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Lausunto

- Museolla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

## 1.7 Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

## 2. MIELIPITEET

### 2.1 Mieli-pide 1

Mieli-pide

- Mieli-pide on yksityiskohtainen, jonka keskeinen sisältö esitetään seuraavassa tiivistetysti.
- Kiinteistön Hyökynmaa 16-413-4-120 omistaja on jo käyttänyt oikeusvaikutteisen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan osoittaman yhden uuden omarantaisen loma-asunnon rakennuspaikan mukaisen rakennusoikeuden, jolloin ranta-asemakaavassa esitetty tarkoitus/tavoite ei ole mahdollista.
- Kiinteistöstä Hyökynmaa 16-413-4-120 on 26.2.2015 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa muodostettu omarantainen loma-asuntokiinteistö Velhoranta 16-413-4-130.
- Kiinteistön Hyökynmaa omistaja on rakentanut kiinteistölleen jo kaksi erillistä 87 m<sup>2</sup>:n loma-asuntoa yleiskaavan M-alueelle, joista toinen on 100 m:n rantavyöhykkeen sisällä.
- Rakentamattoman rannan osuutta pyritään ranta-asemakaavassa edelleen vähentämään, mikä ei ole yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaista.
- Kaavaselostuksessa ja OAS:ssa on lukuisia kirjoitusvirheitä ja epätasällisiä ilmauksia, jotka tulee korjata.
- Alueelle ajettujen Kalkkisten kanavan ruoppausmassojen ajankohtaa olisi perusteltua täsmentää.
- Rantaviivan tuntumassa tapahtuneita muokkauksia olisi perusteltua kuvata.

- Rakennetun ympäristön osalta selvitys on varsin puutteellinen, sillä aineistossa ei kerrota suunnittelualueen lähiympäristön toteutuneesta rakentamisesta.

Vastine

- Ranta-asemakaavan mitoitus nojautuu selkeästi Päijänteen ranta-alueiden yleiskaavaan. Yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan vähäinen siirtäminen ei muuta yleiskaavan mitoitusta ja tarkoitusta.
- Myös ympäristölautakunta ja ELY-keskus ovat lausunnoissaan todenneet, että ranta-asemakaava nojautuu yleiskaavaan.
- Kaava ei vaikuta yleiskaavan emätilaperusteiseen mitoitukseen, koska rakennuspaikkojen lukumäärässä ei tapahdu muutosta.
- Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta vapaan rannan määrään.
- Mielipiteessä esille tuodut kaavaselostuksen epätäsmällisyydet ja virheet on tarpeen korjata.
- Alueen olosuhteet eivät edellytä ympäristössä tapahtuneen rakentamisen tarkempaa selvittämistä.
- Mielipiteessä esitetty vaatimus poistaa yleiskaavan mukainen rantarakennuspaikka loukkaa maanomistajan oikeusturvaa.
- Kaavaselostusta täydennetään tarpeellisilta osin mielipiteessä esitettyjen näkökohtien perusteella.
- Kaavan sisältöä ei ole tarpeen muuttaa.

Helsinki 23.5.2023

TERRAPRPO OY

Tapio Toropainen  
dipl. ins.