

## KAAVASELOSTUS

### Savonsaaren ranta-asemakaavan muutos

Tiloilla 16-417-1-134 Savonsalo, 16-417-1-133 Kupinkärki ja 16-417-1-167 Pormestari

Kaavaluonnos 25.6.2024



*Kuvassa rantamaisemaa suunnittelualueelta huhtikuussa 2024.*

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	Sijainti ja alue .....	3
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT .....	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
2.11	Luonnonympäristö ja maisema .....	5
2.12	Maaperä .....	5
2.13	Pohjavesi.....	5
2.14	Rakennettu ympäristö .....	5
2.141	Kulttuuriympäristöt .....	5
2.142	Muinaisjäännökset .....	5
2.143	Historiallinen kartta-aineisto .....	5
2.144	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö.....	6
2.15	Kunnallistekniikka .....	6
2.16	Maanomistus .....	6
2.2	Suunnittelutilanne .....	7
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
2.22	Yleiskaava.....	8
2.23	Asemakaava.....	9
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys .....	9
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
3.1	Kaavan vireille tulo .....	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
3.21	Osalliset.....	10
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	10
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....	10
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet .....	11
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	11
3.4	Tutkitut vaihtoehdot.....	11
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	13
4.1	Kaavan mitoitus .....	14
4.2	Mitoituksen perusteet.....	14
4.3	Aluevaraukset.....	14
4.31	Korttelialueet.....	14
4.32	Maa- ja metsätalousalueet .....	15
4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet .....	15
4.331	Tiet.....	15
4.332	Voimalinjat.....	15
5	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	15
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan .....	15
5.2	Luontoarvot ja maisema .....	15

5.3	Vesihuolto .....	15
5.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	16
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	16
5.6	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu .....	16
5.7	Sosiaaliset vaikutukset .....	16
5.8	Taloudelliset vaikutukset .....	16
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	16

**Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:**

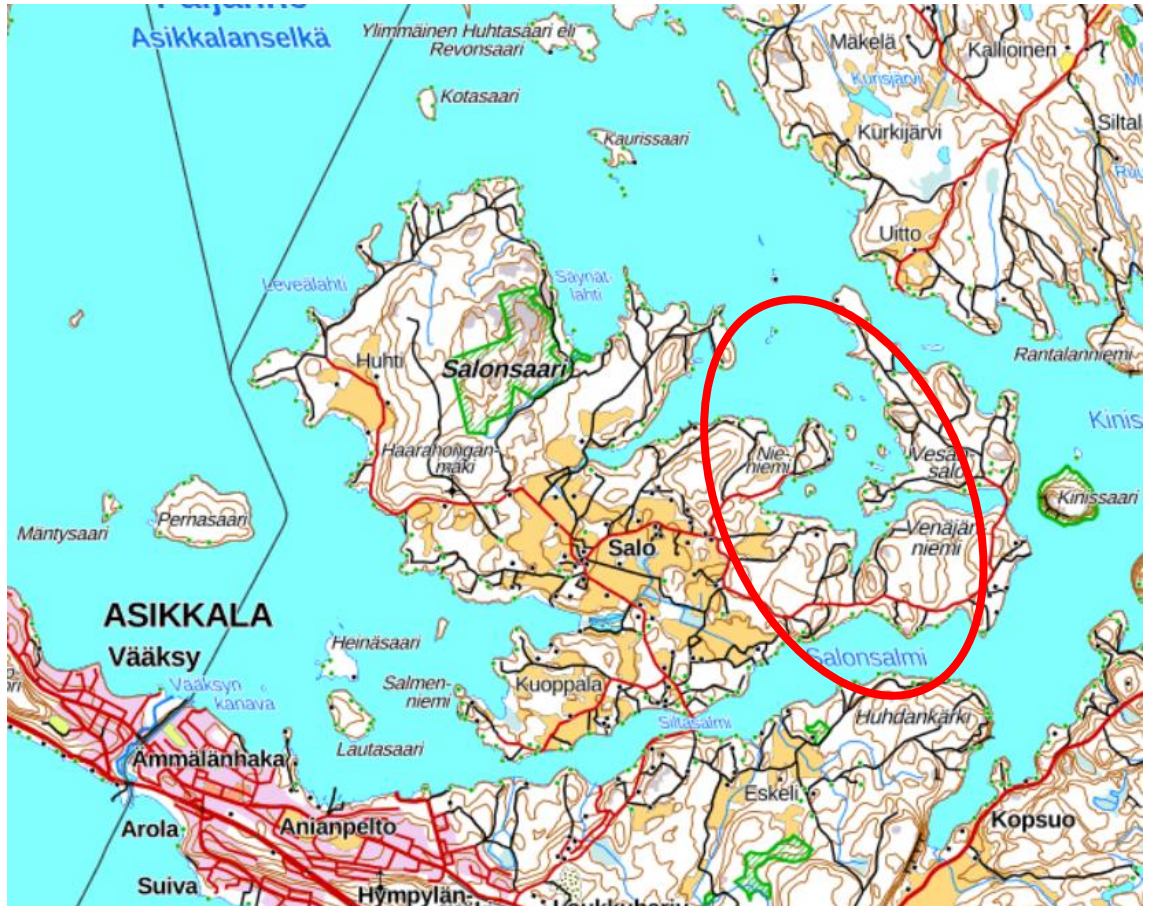
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.6.2024
- Kaavakartta ja kaavamääräykset 25.6.2024
- Ranta-asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnan keskustaajaman koillispuolella Salonsaaren alueella. Suunnittelualue sijoittuu suuren Päijänteen järven itäosaan Asikkalanselälle. Alueen eteläpuolelle jää Salonsalmi ja itäpuolelle Kinisselkä. Suunnittelualueen tiloista yksi sijaitsee kokonaan pohjoisempaan Savonsaaressa ja kaksi muuta tilaa etelämpänä Salonsaaressa.

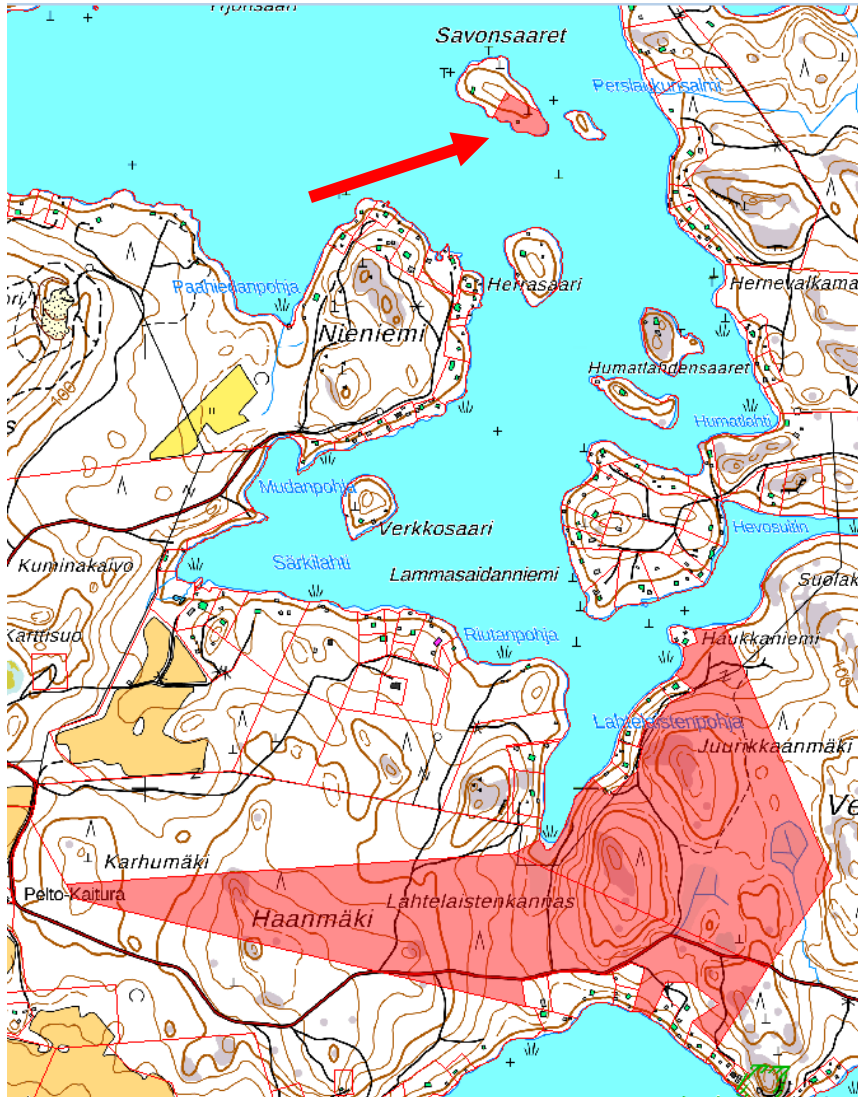
Salonsaaresta on linnuntietä noin 7 km matka Asikkalan Vääksyn taajamaan ja sieltä kulkee tieyhteys mantereelle Siltasalmen kohdalta. Kuva suunnittelualueen yleispiirteisestä sijainnista Asikkalan kunnassa on alla:



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Salonsaaressa on ympyröity punaisella. Lähde: Asikkalan karttapalvelu (2024).*

Savonsaaren ranta-asemakaavan muutos koskee Asikkalan (16) kunnassa sijaitsevia yksityisessä omistuksessa olevia tiloja. Kaava-alue koostuu tiloista 16-417-1-134 Savonsalo, 16-417-1-133 Kupinkärki (osa) ja 16-417-1-167 Pormestari (osa). Kuvassa 3 näkyy suunnittelualueen tarkempi aluerajaus.

Tiloista Savonsalo sijaitsee pohjoisempaan Savonsaaressa ja kaksi muuta etelämpänä Salonsaaressa.



Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat on korostettu punaisella. Saarella sijaitseva siirrettävä paikka osoitettu punaisella nuolella. Lähde: Karttapaikka (2024).

## 1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää yksi rakennuspaikka Savonsaaresta tilalta 16-417-1-134 Savonsalo mantereelle. Rakennuspaikka siirretään saman maanomistajan tilalle 16-417-1-133 Kupinkärki TAI 16-417-1-167 Pormestari. Rakennuspaikka on mahdollista sijoittaa useaan eri paikkaan suunnittelualueeseen kuuluvilla tiloilla, minkä vuoksi kaavaluonnosvaiheessa esitetään kolme erilaista vaihtoehtoista sijaintia. Myöhemmin ehdotusvaiheessa luonnoksesta saadun palautteen perusteella valitaan näistä kolmesta vaihtoehdosta paras ja jätetään kaksi muuta pois.

Tavoitteena on myös yleisesti päivittää ja saneerata vanhaa kaavaa, jotta muun muassa tonttien ja tilojen rajat olisivat kohdallaan. Kaavamuutoksen myötä pieneen saareen syntyy maisemallisesti merkittävä vapaan rannan jakso, josta poistuu myös pieni olemassa oleva rakennus. Siirrettävän rakennuspaikan alueella on voimassa yleiskaava ja ranta-asemakaava (ks. s. 9 yleiskaava ja s. 11 asemakaava).

## **2 LÄHTÖKOHDAT**

### **2.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

#### 2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Kaavoituksen alkuvaiheessa kaavoittaja teki maastokäynnin alueelle. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelukohhteita, erityisiä maisemallisia arvoja tai uhanalaisia lajeja.

Kaavatyön edetessä täydennetään tarvittaessa luonto- ja maisemaselvitystä (biologin maastotyöt).

#### 2.12 Maaperä

Alueen rakennettavuudesta on tehty riittävästi havaintoja maastokäyntien yhteydessä.

#### 2.13 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Hieman suunnittelualan ulkopuolella sijaitsevat Sarvenkangas-pohjavesialue sekä Eetunpohja-pohjavesialue, jotka on osoitettu muun muassa maakuntakaavassa 2014.

#### 2.14 Rakennettu ympäristö

##### 2.141 Kulttuuriympäristöt

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

- Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

##### 2.142 Muinaisjäännökset

Nykyisten tietojen perusteella varsinaisten suunnitteluun kuuluvien tilojen alueella ei ole muinaismuistoja. Lähin muinaisjäännös sijaitsee alueen itäpuolella Vesansalossa (kiinteä muinaisjäännös, työ- ja valmistuspaikat).

##### 2.143 Historiallinen kartta-aineisto

Vanhoissa kartoissa näkyy, että varsinainen suunnittelualue on rakentunut pääosin vuoden 1965 jälkeen (ks. kuva alla). Lähialueella ja rannoilla on kuitenkin ollut jo sitä ennen tiivistä loma-asutusta. Tilasta 1:4 on sittemmin lohkottu pienempiä omantaisiä tontteja. Jäljelle jäänyt osa kuuluu nykyisin tilaan 16-417-1-133 Kupinkärki. Myös Savonsaaret ovat kuuluneet samaan tilaan 1:4. Nykyisin Savonsaari jakautuu kahteen eri tilaan, joista 16-417-1-134 Savonsalo on nyt mukana suunnittelussa. Eteläisimmästä tilasta 1:5 on niin ikään lohkottu tontteja 1960-luvun jälkeen. Jäljelle jäänyt osa tilasta kuuluu nykyisin tilaan 16-417-1-167 Pormestari.



Peruskartta vuodelta 1965. Tällöin suunnittelualue on ollut vielä pääosin rakentamaton. Tiloja on lohkottu paljon tämän jälkeen. Lähde: [www.vanhatkartat.fi](http://www.vanhatkartat.fi).

#### 2.144 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Varsinainen suunnittelualue on pääosin rakentamatta ja kyseessä on rakennuspaikan siirto. Nykyisin Savonsaarella on yksittäinen pieni lomarakennus (ks. kuva alla), joka tul- laan purkamaan tai siirtämään rakennuspaikan siirron myötä. Lähialue sen sijaan on melko tiiviisti rakennettua loma-asumisen aluetta. Useimmat naapuritilat on jo rakennettu ranta- asemakaavan mukaisesti. Suunnittelualueen eteläosassa Lahtelaistenpohjassa on vene- katos ja laituri (ks. kuva alla). Tämä on yksi mahdollinen rakennuspaikan sijoituspaikoista.



Venekatos ja laituri Lahtelaistenpohjukan kohdalla sekä Savonsaaren lomarakennus.

#### 2.15 Kunnallistekniikka

Alueella on enimmäkseen mahdollisuus hyödyntää jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja tieverkostoa.

#### 2.16 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Ks. myös kohta 3.31.

#### Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja se on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Alla on ote maakuntakaavan kartasta Salonsaaren alueella. Varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä kaavassa, lukuun ottamatta laajempaa tuulivoimatuotantoa koskevaa vyöhykettä tyv1 (sininen viiva). Hieman alueen ulkopuolelle jäävät Vesansalon muinaismuistokohde (pinkki neliö), Sarvenkangas-pohjavesialue pv11 (sininen katkoviiva) sekä Pykälänniemen luonnonsuojelualue SL15.

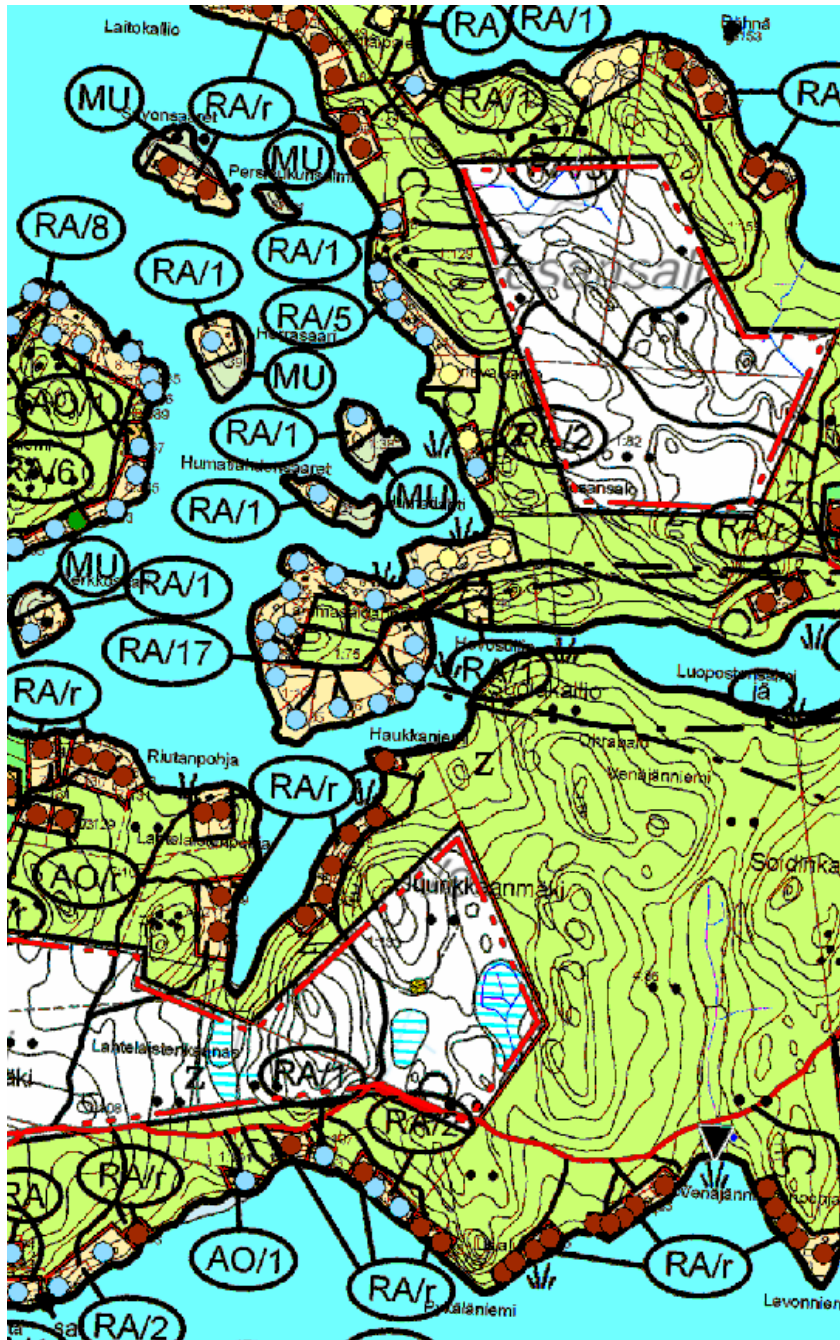


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (Päijät-Hämeen liitto 2019).

Päijät-Hämeessä on tekeillä Maakuntakaava 2060, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.2.-15.3.2024. Maakuntakaava kattaa kaikki Päijät-Hämeen kunnat ja siinä käsitellään kaikki eri maankäytön teemat. Kaavaluonnos laaditaan aikataulun mukaan vuosien 2024 ja 2025 vaihteessa.



Kaavan suunnittelualueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava vuodelta 2002 (ks. kuva alla).



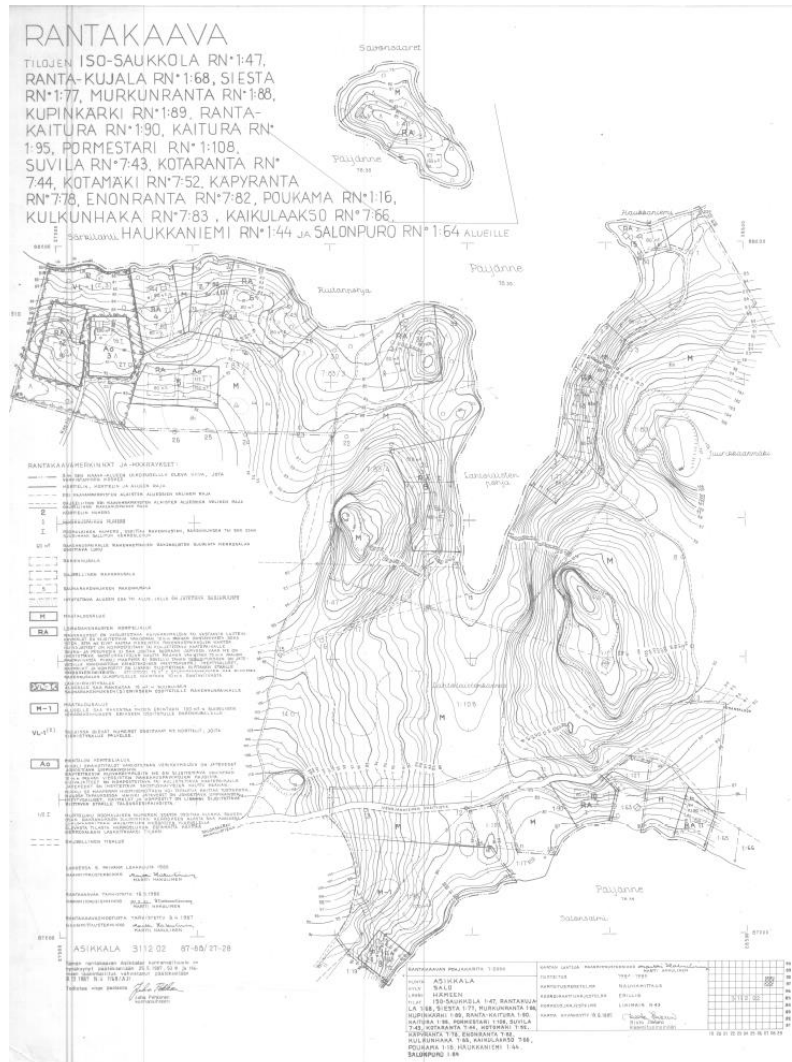
Ote Päijänteen rantaosayleiskaavasta. Savonsaarella on ranta-asemakaavan rakennuspaikka RA/r, jota ollaan nyt siirtämässä mantereelle. Lähde: Asikkalan karttapalvelu (2024).

Kyseisessä kaavassa Savonsaarella on yksi RA/r-rakennuspaikka ja sen taustalla MU-alueita. Merkintä RA/r tarkoittaa rantakaavaan sisältyvää loma-asuntojen aluetta. Kaavamääräyksen mukaan alueen rakennusoikeus on määritelty rantakaavassa. Merkintä tarkoittaa sekä omarantaisten että yhteisrantaisten loma-asuntojen alueita. Alueen sisällä oleva ympyrä (o) osoittaa rantakaavan mukaisen rakennuspaikan. Alueet, joille kyseisen rakennuspaikan siirtoa tarkastellaan, ovat rantaosayleiskaavassa M-alueita (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Kaavamääräyksen mukaan 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

syvyydellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuun ottamatta kunnanvaltuuston kaavan hyväksymishetkellä olemassa olevaan maatalon talouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup> suuruisia rantasaunaa.

## 2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ranta-asemakaava (kuva alla), jonka Asikkalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.5.1987 §53. Ranta-asemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 8.12.1987. Tähän ranta-asemakaavaan laaditaan nyt osittaista muutosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman alussa mainittujen tilojen osalta.



*Alueen ranta-asemakaava vuodelta 1987, johon tehdään nyt muutosta alussa mainittujen tilojen osalta.*

Siirrettävä rakennuspaikka Savonsaarella on osoitettu ranta-asemakaavassa merkinnällä RA eli lomarakennusten korttelialueena. Kaikki kolme mahdollista rakennuspaikan siirtokohdetta ovat nykyisessä kaavassa maatalousaluetta merkinnällä M.

Aluerajaus saattaa vielä tarkentua jatkossa.

## 2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.10.2011 ja se on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakarttana hyödynnetään peruskarttaa täydennettynä kiinteistörajoilla ja maastotietokannalla (Maanmittauslaitos). Pohjakartan hyväksyy todennäköisesti Heinolan kaupunki.

### **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Kaavan vireille tulo**

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin kunnassa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä \_\_\_2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä, ks. liite.

#### **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

##### 3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa muun muassa:

- Viranomaiset: Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus (liikenne), Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus
- Muut yritykset, järjestöt ja yhdistykset alueella
- Asikkalan kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitusjaosto, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto, tekniset palvelut, ympäristönsuojelupalvelut ja rakennusvalvonta.
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

##### 3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä sekä Asikkalan kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään kunnan harkinnan mukaan tiedostuskirje em. kaavavaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoituksen ajan saatavilla kunnan verkkosivuilta [www.asikkala.fi](http://www.asikkala.fi). Em. osoitteessa voi tutustua kaikkiin kaava-asiakirjoihin ja seurata kaavoituksen etenemistä. Kunnan kuulutukset löytyvät osoitteesta <https://asikkala.fi/asikkalan-kunnan-kuulutukset/>.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjä sekä suunnittelun aikataulua on esitelty tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet**

##### 3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakunta-kaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkon jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

### 3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Alueen maakuntakaavan ja yleiskaavan suuntaviivoja pyritään noudattamaan ja tarkentamaan kaavatyön aikana.

### 3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

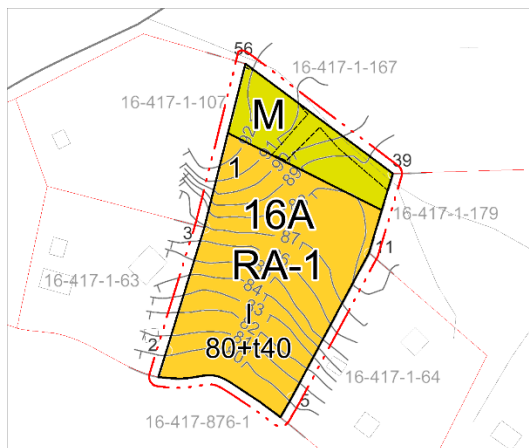
Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää yksi rakennuspaikka Savonsaaresta tilalta 16-417-1-134 Savonsalo mantereelle. Rakennuspaikka siirretään saman maanomistajan tilalle 16-417-1-133 Kupinkärki TAI 16-417-1-167 Pormestari. Rakennuspaikka on mahdollista sijoittaa useaan eri paikkaan suunnittelualueeseen kuuluvilla tiloilla, minkä vuoksi kaavaluonnosvaiheessa esitetään kolme erilaista vaihtoehtoista sijaintia. Myöhemmin ehdotusvaiheessa luonnoksesta saadun palautteen perusteella valitaan näistä kolmesta vaihtoehdosta paras ja jätetään kaksi muuta pois.

Tavoitteena on myös yleisesti päivittää ja saneerata vanhaa kaavaa, jotta muun muassa tonttien ja tilojen rajat olisivat kohdallaan.

## 3.4 Tutkitut vaihtoehdot

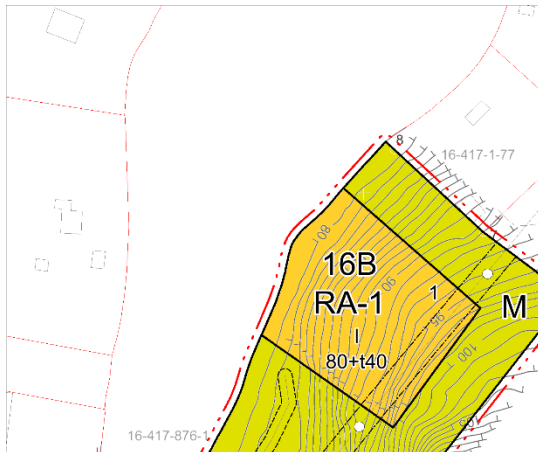
Siirrettävälle rakennuspaikalle esitetään kaavaluonnosvaiheessa kolme vaihtoehtoista sijaintia. Kaikki mahdolliset sijoituspaikat sijaitsevat saman maanomistajan mailla.

**Vaihtoehto A** sijaitsee kolmesta vaihtoehdosta etelämpänä. Rakennuspaikka sijoittuu tilalle Pormestari 16-417-1-167, Salonsalmen pohjoisrannalle. Alueelle kulkee Helmipurontie ja rakennuspaikan molemmilla puolilla on nykyisin lomarakennukset naapureiden tiloilla.



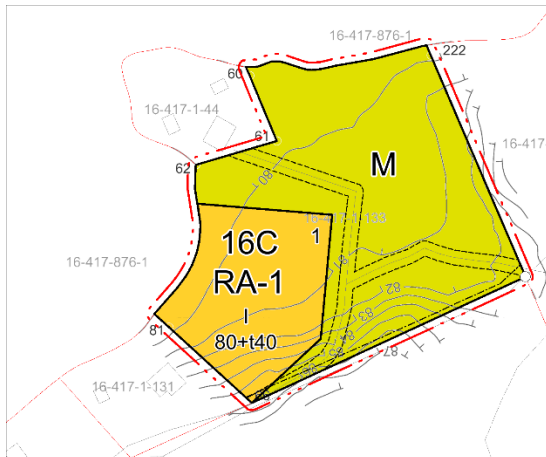
Kuvassa vaihtoehto A kaavaluonnoskartalla.

**Vaihtoehto B** sijaitsee suunnittelualueen keskellä, Lahtelaistenpohjan itärannalla. Rakennuspaikka sijoittuu tilalle Kupinkärki 16-417-1-133. Alueella on nykyisin venekatos ja sinne kulkee tieyhteys Haukkaniementieltä. Pohjoispuolella sekä vastarannalla on nykyisin lomarakennuksia.



Kuvassa vaihtoehto B kaavaluonnoskartalla.

**Vaihtoehto C** sijaitsee kolmesta vaihtoehdosta pohjoisimpana, niin ikään tilalla Kupinkärki 16-417-1-133. Rakennuspaikka sijoittuu Haukkaniemeen ja sinne kuljetaan Haukkaniementietä pitkin. Paikan molemmilla puolilla on lomarakennukset.



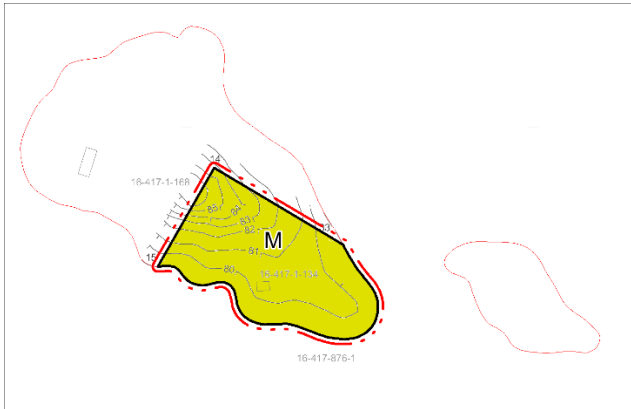
Kuvassa vaihtoehto C kaavaluonnoskartalla.

### 3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

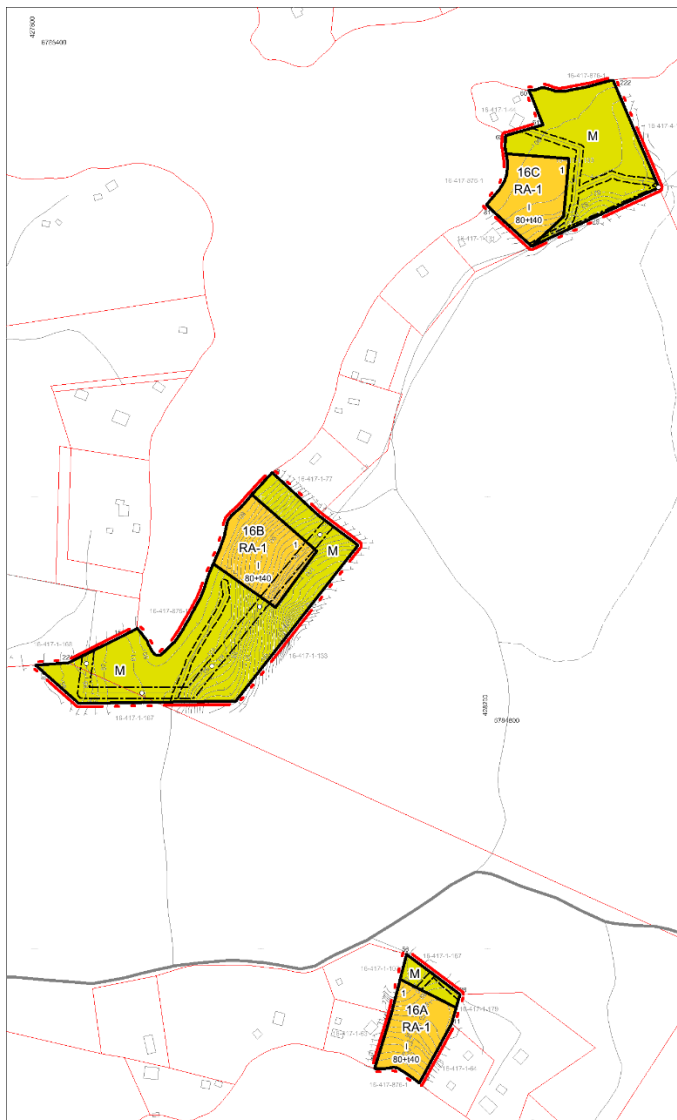
Seuraavaksi kaavaluonnos asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatavat mielipiteet pyritään ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaehdotusvaiheessa kolmesta mahdollisesta rakennuspaikasta poistetaan kaksi ja jäljelle jää yksi paikka.

## RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Alla on otteet kaavuluonnoskartasta. Luonnosvaiheessa esitetään kartalla kaikki kolme vaihtoehtoista rakennuspaikan siirtokohdetta (kortteli 16 RA-1 sekä vaihtoehdot A, B ja C). Savonsaari, josta rakennuspaikka siirretään pois, muuttuu metsätalousalueeksi.



*Siirrettävä rakennuspaikka Savonsaarella muuttuu metsätalousalueeksi.*



*Rakennuspaikan kolme vaihtoehtoista sijoituspaikkaa A, B ja C. Varsinainen kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen mittakaavassa löytyy selostusosan yhteydestä.*

## 4.1 Kaavan mitoitus

Kaavassa osoitetaan loma-asumisen kortteliin 80 + t40 kerrosneliömetriä rakennusoi-  
keutta. Ranta-asemakaavan maapinta-alat jakaantuvat eri vaihtoehdoissa seuraavasti:

	pinta- ala m <sup>2</sup>
RA-1, 80 + t40 k-m <sup>2</sup> . vaihtoehto A	3665
RA-1, 80 + t40 k-m <sup>2</sup> , vaihtoehto B	4910
RA-1, 80 + t40 k-m <sup>2</sup> , vaihtoehto C	3886

Korttelialueiden osuus kaava-alueen maapinta-alasta riippuu siitä, mikä kolmesta vaihtoeh-  
dosta valitaan. Yllä oleva taulukko osoittaa myös, että RA-1-alueen rakentamistehokkuus  
jää melko alhaiseksi riippumatta siitä, mikä vaihtoehto lopulta valitaan. Korttelialueille jää  
siis riittävästi vapaa-aluetta. RA-1-korttelin ulkopuolelle tullaan jättämään metsätalousalu-  
etta (M) kaikissa kolmessa vaihtoehdossa.

Asemakaavan tilastointilomake laaditaan ehdotusvaiheessa.

## 4.2 Mitoituksen perusteet

Kaavan mitoituksessa ja rakennusoikeuden määrässä on otettu huomioon lähialueen vas-  
taavat kaavat ja lomarakennuspaikat sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

## 4.3 Aluevaraukset

### 4.31 Korttelialueet

Kaavassa siirretään yksi **RA-1**-rakennuspaikka saaresta mantereelle. Luonnosvaiheessa  
esitetään kolme vaihtoehtoista siirtopaikkaa (A, B ja C). Näistä valitaan yksi kaavaehdotuk-  
seen ja kaksi muuta jäävät pois. Kaikissa kolmessa paikassa on sama rakennusoikeuden  
määrä ja niitä koskevat samat määräykset. Rakennusoikeus 80 + t40 k-m<sup>2</sup> ja enimmäisker-  
rosluku I on osoitettu kaavakartalla.

#### Lisäksi kaavassa on seuraavia yleisiä määräyksiä:

Rakentamisen etäisyys rantaviivasta määräytyy kulloinkin voimassa olevan kunnan raken-  
nusjärjestyksen mukaisesti. Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon,  
mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muu-  
hun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Rakennuspaikan puusto ja muu  
kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida vesistön  
ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Mikäli rakennuspaikan vesistöistä ei ole riittävästi korkeus-  
havaintoja tai niitä ei ole ollenkaan, tulee rakentamiskorkeus paikalliseen tietoon ja maas-  
toarvioon perustuen määrätä riittävän korkealle niin, että rakennuksille ei aiheudu tulva-  
vaaraa.

Hulevesien käsittelyssä ja vesihuollon suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota  
vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää jätevesisuun-  
nitelma, sekä selvitys talousveden hankinnasta. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiin-  
teistökohtaisesti. Hulevedet sekä tontin kuivatusvedet, myös rakentamisen aikaiset, tulee  
käsitellä ja imeyttää kiinteistöllä.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen no-  
jalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä  
terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätevedet tulee käsitellä

sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai järviveden laadulle.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Venepaikkoja on hoidettava niin, ettei minkäänlaisia polttoainepäästöjä maastoon tai vesistöön tule.

Rakentamisen yhteydessä tulee varautua radonhaitan torjuntaan.

#### 4.32 Maa- ja metsätalousalueet

Pääosa suunnittelualueesta osoitetaan tavanomaisena metsätalousalueena (**M**). Alueella on noudatettava Metsäkeskus Tapion metsänhoidon suosituksia vesistöjen rannoilla.

#### 4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

##### 4.331 Tiet

Alueen maankäyttö tukeutuu jo olemassa olevaan tieverkostoon. Kaikille kolmelle vaihtoehtoiselle rakennuspaikalle on mahdollista liittyä nykyisten teiden kautta. Kaava-alueen tiestö on osoitettu kaavakartalle ohjeellisena.

##### 4.332 Voimalinjat

Johtoa varten varattu alueen osa on osoitettu omalla kaavamerkinnällään.

## **5 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan**

#### Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmästä löytyvät aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat merkinnät on otettu huomioon suunnittelussa.

#### Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan (Päijänteen rantaosayleiskaava, 2002) sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavan merkinnät ja tavoitteet on otettu huomioon myös ranta-asemakaavan muutoksessa. Alueen osalta yleiskaava on lähinnä toteava, sillä se on osoitettu ranta-asemakaava-alueeksi. Kyseisessä kaavassa Savonsaarella on yksi RA/r-rakennuspaikka, jota ollaan nyt siirtämässä. Kaavaratkaisu noudattaa yleiskaavan yleisiä periaatteita.

### **5.2 Luontoarvot ja maisema**

Aiemmissa luontoselvityksissä ei ole todettu erityisiä kaavamuutosta rajoittavia tekijöitä. Alueelta ei ole löydetty uusia uhanalaisia lajeja tai maisemallisia arvoja. Savonsaaresta poistuu rakennuspaikka, mikä vaikuttaa positiivisesti saaren luonnonarvoihin ja vapaaseen rantaviivaa. Siirrettävä paikka tulee sijoittumaan mantereelle alueelle, jossa on jo nykyisin paljon loma-asutusta. Luonnon ja maiseman osalta taustatietoja täydennetään tarvittaessa vielä maastotöillä, kun tarkentuu, mikä kolmesta vaihtoehdosta etenee kaavaehdotukseen.

### **5.3 Vesihuolto**

Alueen vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla.



#### **5.4 Liikenteelliset vaikutukset**

Tieverkkoon liittyminen ja sen vaikutukset riippuvat siitä, mikä kolmesta vaihtoehdosta toteutetaan. Kaikille kolmelle vaihtoehdoiselle rakennuspaikalle on mahdollista liittyä nykyisten teiden kautta.

#### **5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen**

Jokaisessa vaihtoehdossa korttelin taustalle jää tilaa myös virkistyskäyttöön. Jokaisenoikeudet mahdollistavat virkistäytymisen myös tulevaisuudessa. Alueelta on luontevat yhteydet lähialueen virkistysalueille.

#### **5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä, sillä kyseessä on ainoastaan paikan siirto. Kaavan mitoitus ja rakennusoikeuden määrä ovat vastaavat kuin naapuritiloilla ja lähialueen muissa samankaltaisissa loma-asumisen kortteleissa.

#### **5.7 Sosiaaliset vaikutukset**

Lähialueet ovat olleet jo pitkään loma-asumisen käytössä. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille voivat hieman lisääntyä kaavamuutoksen myötä. Toisaalta varsinaisia uusia vaikutuksia kaavasta ei seuraa, sillä alueen rannat ovat jo nykyisin pääosin melko tiiviisti rakennettuja. Rakennusalan sijoittelulla tontin sisällä pyritään minimoimaan näköyhteys naapuriin/naapureihin ja maisemalliset haitat.

#### **5.8 Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutos ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista.

Kunta voi hyötyä kaavamuutoksesta epäsuorasti esimerkiksi verotulojen kautta.

### **6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Alueen toteuttamisesta ei vielä ole päätöksiä. Toteutuksesta vastaa kaava-alueen maanomistaja.

Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.