

Asikkalan kunta

Asemakaavan selostus, luonnos

19.8.2024

SIKKALAN KUNTA

Ainonraitin asemakaavanmuutos, kaavaselostus



Ainonraitti 1 (kortteli 47) ja Ahtolantie 6 (korttelin 48 osa), Vääksy, ASIKKALA

ASIKKALAN KUNTA

Ainonraitin asemakaavan muutos, kaavaselostus

Asemakaavatunnus A-118

SELOSTUS LUONNOSVAIHE

Maankäyttö- ja rakennuslain 55 a § mukainen Asemakaavan selostus

Selostus täydentyy kaavaluonnoksesta saatavan palautteen johdosta.

19.8.2024



Asikkalan kunta

Asikkala, Vääksy

Asikkala.fi

| | |
|--|---|
| ASIKKALAN KUNTA..... | 1 |
| Ainonraitin asemakaavanmuutos, kaavaselostus..... | 1 |
| Ainonraitti 1 (kortteli 47) ja Ahtolantie 6 (korttelin 48 osa), Vääksy, ASIKKALA | 1 |
| 1 Perus- ja tunnistetiedot..... | 3 |
| 1.1 Tunnistetiedot..... | 3 |
| 1.2 Suunnittelualue..... | 4 |
| 1.3 Kaavatyön tarkoitus..... | 4 |
| 1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat..... | 5 |
| 2 TIIVISTELMÄ | 5 |

| | |
|---|----|
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet..... | 5 |
| 2.2 Asemakaava (luonnos)..... | 5 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT | 6 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista | 6 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 21 |
| 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 21 |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet | 22 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 23 |
| 5.1 Asemakaavan rakenne | 23 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 24 |
| 5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen | 24 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset..... | 24 |
| 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset | 26 |
| 5.6 Nimistö..... | 26 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 26 |
| 7 KAAVAN LAATIJA..... | 26 |
| 8 SEURANTALOMAKE..... | 26 |
| Liite: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 27 |

Asemakaava

(Ainonraitin asemakaavanmuutos A-118)

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Asikkalan kunnan Hillilän kylän tiloja Miramaa, Rn:o 16-403-0004-0043 ja Tertturanta, Rn:o 16-403-4-30 (kortteli 47 ja korttelin 48 tontti 2 sekä puistoalueita)

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Asikkalan kunnan Hillilän kylän kortteli 47 ja korttelin 48 tontti 2 (Vääksyn taajama).

Kaavahanke sisältyy kunnan kaavoituskatsaukseen 2023 ja vuosien 2023-2026 kaavoitusohjelmaan (<http://www.asikkala.fi>)

Asemakaavan pohjalta laaditaan erillinen tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Kaava-alueen sijainti



Opaskartta. Suunnittelualueen osat ympyröity.

Aionraitin asemakaavan muutos Asikkalan kunnan Hillilän kylässä, Vääksyn vanhan keskustan lounaispuolella. Kaksiosainen suunnittelualue sijaitsee Vesijärven rannalla. Pohjoisessa se rajautuu Aionraittiin ja Ahtolantiehen, valtatie VT24 rinnakkaisväyliin. Lännessä ja idässä alue rajautuu pientalokortteleihin.

Kaavan muutosalueeseen kuuluvat hakijoiden omistamat, voimassa olevan asemakaavan mukaiset alueet:

- AO-kortteli 47 kokonaan
- AO-korttelin 48 tontti 2
- puisto VP korttelien 47 ja 48 välissä
- Puiston VP osa korttelien 46 ja 47 välissä

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,01 ha.

Asemakaavan muutos on tullut vireille 23.10.2023 (kunnanhallitus §261).

1.3 Kaavatyön tarkoitus

Ks. Luku 2.2 (luonnosvaihe)

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

Kaavan luonnoskartta.

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa Hämeen lääninhallituksen 13.5.1988 vahvistama asemakaava (Ahtolanrannan rakennuskaava). Siinä molemmat alueen korttelit on osoitettu **Erillispientalojen korttelialueeksi (AO)**, jolle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoitukseen. Osia kaava-alueesta osoitettu merkinnällä **VP, Puisto**. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla **e=0,10**.

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksella kortteli 47 ja sen viereiset puistoalueet (VP) yhdistetään Erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Korttelin 46 tontti 2 on edelleen AO-alueita, mutta kaava mahdollistaa asuinrakentamisen.

Tiloihin kuuluvat katu- ja vesialueet on rajattu asemakaavanmuutoksen ulkopuolelle.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on alkanut yksityisten maanomistajien aloitteesta. Ensimmäisenä aloitteen tekivät Miramaan omistajat, mutta prosessin edetessä mukaan kaavanmuutokseen halusi liittyä myös Tertturannan omistaja.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa ja Kaavoitusohjelmassa 2023-2026 (KH 18.12.2023 §309). Kaavatyö on esitelty kunnan verkkosivuilla kohdassa "Vireillä olevat kaavat" (<http://www.asikkala.fi>).

Kuulemisen yhteydessä pyydetään viranomaislausunnot.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty _____[täydentyy].

Luonnosvaiheen kuuleminen _____[täydentyy]

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo _____[täydentyy]

2.2 Asemakaava (luonnos)

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa noin 1,01 ha:n laajuiselle suunnittelualueelle lisää pientaloasutusta. Voimassa olevan asemakaavan mukainen AO-korttelialue (kortteli 47) sekä hakijan tilaan kuuluvat puistoalueet (VP) muutetaan yhdeksi **Erillispientalojen korttelialueeksi (AO)**, jolle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoitukseen [tai vaihtoehtoisesti **Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP)**]. Muutoksen jälkeen kortteli 47 rajautuu välittömästi kortteliin 48 omana korttelinaan. [tai Kortteli 47 yhdistetään osaksi korttelia 48]. [päivitty]

Asemakaavan muutosalue on kaksiosainen, osien sijaitessa toisistaan erillään, eri kortteleissa. Laajempi osa käsittää korttelin 47 kokonaan sekä ao. tilaan kuuluvat, voimassa olevan asemakaavan

mukaiset puistoalueet. Toinen osa on korttelin 48 tontti 2. Osien väliin jää korttelin 48 tontti 1 (Ahtolantie 4), joka ei ole mukana kaavahankkeessa.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan rakennuspaikat olemassa oleville rakennuksille sekä uusia rakennuspaikkoja asuintaloja ja tarvittavia talousrakennuksia varten. Uudisrakennusten rakennusalat sijoitetaan väljästi maastonmuodot huomioiden.

Rakennusoikeus eli enimmäiskerrosala osoitetaan numeroin kullekin rakennusosalalle sekä vastaava käyttötarkoitus kirjainyhdistelmällä. Rakennusosalalle osoitetaan myös sitä koskeva enimmäiskerrosalaluukuunottamatta talousrakennuksia, jotka ovat aina 1-kerroksisia. Rakentamista koskevista määräyksissä huomioidaan alueen sijainti ranta-alueella ja maisemallisesti herkässä paikassa. Korttelin 47 korkein osa II Salpausselän rinteessä varataan osa-aluemerkinnällä pääosin luonnontilaiselle metsälle (**luo**). Rantavyöhykettä koskee keskimäärin 15 metrin levyinen alueen osa (**sp**), joka tulisi puustoineen ja istutuksineen säilyttää mahdollisimman luonnonvaraisena niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Miramaa-nimiselle tilalle (kortteli 47) on tavoitteena muodostaa neljä (4) omarantaista rakennuspaikkaa. Uudisrakentaminen ohjataan pääosin rinteiden loivempaan alaosaan. Tällöin voidaan kolmen tontin liittyminen katuverkkoon järjestää sisäisinä ajoyhteyksinä nykyisen ajotien kautta. Tilan itäisimmälle rakennuspaikalle, ylempi rinteeseen, tulee osoitettavaksi liittymä Ainonraitin kääntöpaikalta.

Tertturanta-nimiselle tilalle (korttelin 48 tontti 2) osoitetaan yksi rakennusala asuinpientaloa varten. Rakentaminen ohjataan kapeahkolle rinteiden myötäiselle rakennusosalalle.

Tertturannan tonttiliittymä säilyy nykyisellään.

Aluetehokkuudessa tavoitellaan korttelin 47 osalla ja korttelin 48 tontilla 2 tehokkuutta $e=0,15$.

Korttelialueiden ulkoiset rajat eivät muutu. Hakijoiden tiloihin kuuluvat, asemakaavan mukaiset vesialueet ja katualueiden osat eivät sisälly suunnittelualueeseen.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan kulttuuri-, luonto- ja maisema-arvot sekä mahdolliset kunnallistekniikan tarpeet.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on kaksiosainen, mutta osat sijaitsevat lähekkäin niin, että väliin jää vain korttelin 48 tontti 1. Suunnittelualan osat ovat omarantaisia. Alueen osat rajautuvat asemakaavan mukaisiin katualueisiin. Kaava-alueen itäpuolella Ainonraitin varrella rinteessä on tiivis ryhmä uudehkoja pientaloja. Kaava-alueen läntinen naapuri on erotettu uudeksi rakennuspaikaksi suuremmasta ns. Pappilan tontista. Väliin jäävällä tontilla on omakotitalo. Vesijärven rantavyöhykkeellä on aiemmin ollut kesähuviloita, mutta ne ovat suurelta osin hävinneet uudisrakentamisen tieltä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Päijät-Häme kuuluu Etelä-Hämeen lehtokeskukseen ja ns. ”vuokkovyöhykkeeseen”, jossa jalojen lehtipuiden ja lehtokasvillisuuden menestymismahdollisuudet ovat hyvät.

Suunnittelualue on II Salpausselän lounaisrinnettä. Miramaan alueen lakiosa on luonnontilan kaltaista, kuitenkin ihmistoiminnan vaikutuksen alaista seka- ja kangasmetsää. Miramaan pihapiiri lähiympäristöineen on puutarhamainen. Tertturannan ympäristöä leimaavat lehtipuut ja rinnettä pitkin nouseva, avoimena säilynyt vanha tieura.

Kasvillisuus ja luontotyypit

Alueen luontotyypit ja lajisto ovat alueelle tyypillisiä. [täydentyy]

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu II Salpausselän etelärinteelle rajautuen etelässä Vesijärveen. Salpausselkä II ja siihen kuuluva Aurinkovuori näkyy Vesijärven (Kajaanselkä) suurmaisemassa aluetta rajaavana maastonmuotona. Maisemakuva on muuttunut jossakin määrin puuston harventuessa liikenneväylien rakentamisen myötä. Rantavyöhykkeellä on lehtipuita ja pensaita sekä yksittäisiä vanhoja mäntyjä.

Luonnonolot

Suunnittelualue on osa rakennettua ympäristöä. Ainonraitti 1:n (Miramaa) pihapiiri on puutarhamainen, muilta osin suunnittelualue on luonnontilaista metsää. Vesiluonto rannan tuntumassa on jääeroosion vaikutuksesta köyhää.



Kuva. Suunnittelualueetta Vesijärveltä käsin.



Tertturanta



Miramaa

Topografia.

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän reunamuodostuman lounaisrinteessä rajoittuen Vesijärveen.

Vesijärven keskiveden pinta on noin +81,4 metriä merenpinnan yläpuolella (mmpy). Maasto nousee rantaviivasta kohti pohjoista (VT24:ä), läntisellä osalla (Tertturanta) +92 metriin (noin 10 metriä 125m matkalla). Itäosalla (Miramaa) maasto nousee jyrkemmin, yli +94 metriin (n. 13metriä keskimäärin 75metrin matkalla).

Luonnonhistorian erityispiirteet

Vesijärven nykyinen rantaviiva on asettunut nykyiselleen Vääksyn kanavan rakentamista (1868–1871) seuranneen veden pinnan laskun seurauksena. Jo aiemmin on järven vedenpinnan korkeusasema laskenut ja rantaviiva muuttunut, kun Vääksynjokea on perkattu useaan otteeseen jo 1600-luvun lopulta lähtien. On arvioitu, että Vesijärven vedenpinta on alentunut 1600-luvulta alkaen 3,0–3,5 metriä [wikipedia]. Näin ollen rantaviiva olisi ennen järvenlaskuja sijainnut korkeudella 84...84,5mmpy (ylemmän tasanteen törmä).

Miramaan osalla lähinnä rantaa on tasanne, joka on paljastunut Vääksyn kanavan avaamisen seurauksena. Järven välivaiheiden aikainen rantatörmä näkyy maastossa pengermäisenä luonnonmuotona. Tertturannan osalla rantaviivan vaiheet eivät ole yhtä selvästi nähtävillä.



Kuvat. Sulaessaan Kajaanselän laajeneva jää on muodostanut rantatöyrään ja muotoilee sitä uudelleen joka kevät.



Kuvat. Tasanteet. Ajoyhteys rannan tasanteelta maantien varteen on tehty osittain pengertäen välitasanteen kautta. Autotalli-talousrakennus sijaitsee välitasanteella. Alin rannan myötäinen tasanne (asuinrakennus ja pihapiiri) ja muinainen rantatöyräs. Jääkauden muodostama ylempi tasanne taustalla. Miramaa.



Kuva. Miramaan alueen yläreunaan on Aionraitin katualueen rakentamisen yhteydessä tehty kuvassa näkyvä n. metrin korkuinen pengeri (mahdollinen uuden rakennuspaikan ajoyhteys).

Maaperä.

Geologian tutkimuskeskuksen pohjatutkimuksen perusteella suunnittelualueen maaperä Salpausselän etelärinteessä on moreenia ja hietaa. Alueelle ei ole laadittu tarkempia maaperäselvityksiä ja -tutkimuksia.



Leike maaperäkartasta (GTK). Kaava-alue rajattu. RHkM *Reunamuodostuma, hiekkavaltainen.*

Rakennettavuus.

Alue on rakennettavuudeltaan hyvä.

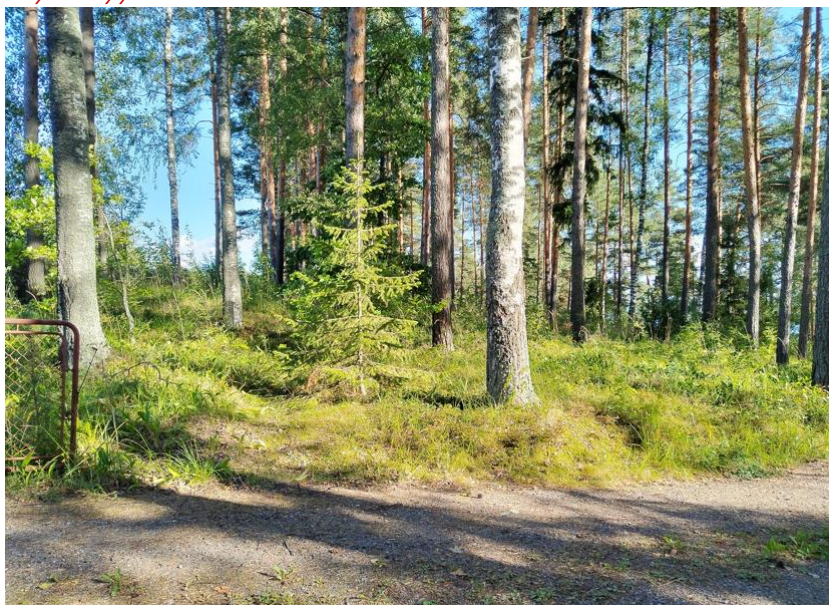
Eläimistö

Täydentyy.

Suunnittelualueella ei ole uhanalaisten lajien talvehtimiseen sopivia paikkoja. Ranta-alueella ei ole vesilintujen pesimistä suosivaa kasvillisuutta, eikä niille sopivia syönnösalueita.

Luontotyypit.

Täydentyy.



Kuva. Rinteen yläosa on kangasmetsää, laikuttain mustikka- ja puolukkatyyppiä (Lakimetsä Ainonraitin vierellä, Miramaa).



Kuvat. Rannan tasanne pihapiirin ulkopuolella on koivikko. Taustalla asuinrakennus. Miramaa.//Vanha avoin tienlinja. Tertturanta.

Kasvillisuus.

Kasvillisuuserelvitys on tehty. Alueelta ei ole löytynyt uhanalaisia eikä EU-direktiivien mukaisia lajeja.



Kuvat. Ylös rинnettä johtavat vanhat betoniportaat pihapiiristä metsän kautta kohti Ainonraittia. Aluskasvillisuutena mm. sinivuokkoja, kieloja, kalliokieloja, lillukoita, mustikoita ja ahomansikoita. Miramaa. // Rantatöyräillä kasvaa rantakukkia, leskenlehtiä, mustakoisoa ja peltokiertoa.

Luonnon monimuotoisuus

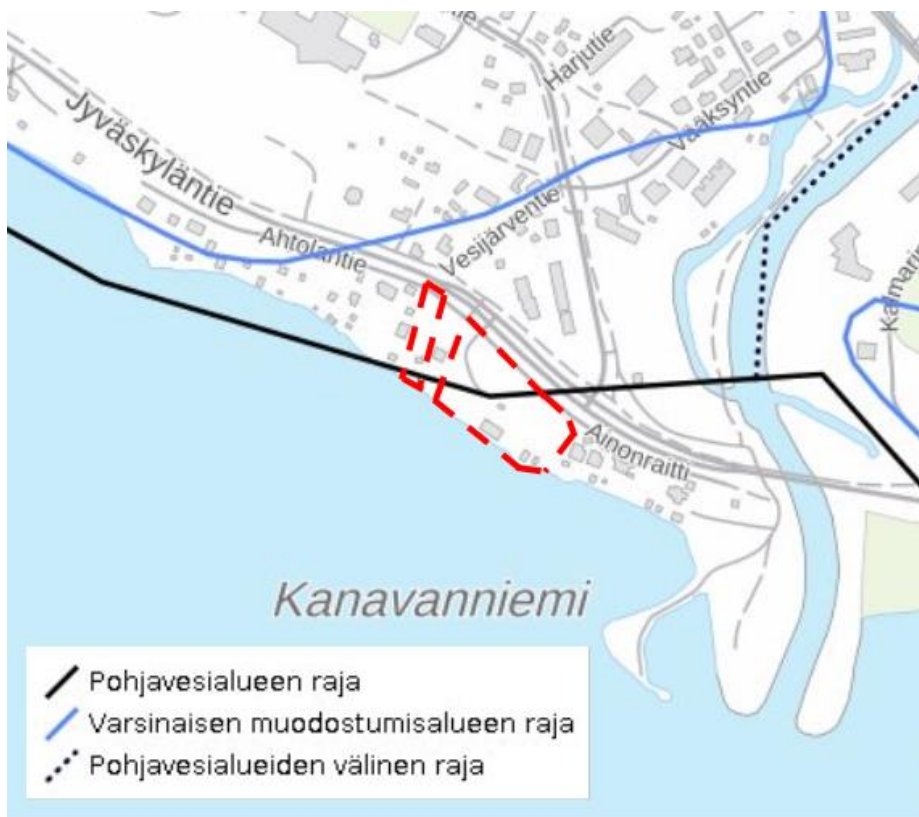
Suunnittelualueella ei ole havaittu luonnon monimuotoisuuden, maiseman ja/tai vesiensuojelun kannalta merkittäviä kohteita.

Pienilmasto

Sijainti II Salpausselän etelärinteessä muodostaa alueelle lämpimän mikroilmaston.

Pohjavesi, vesistö, vesitalous

Pohjavesialueet



Suunnittelualue on luokiteltua pohjavesialuetta (Aurinkovuori). Karttaleike, kartta.paikkatietoikkuna.fi/.

Pintavedet.

Suunnittelualue sijaitsee Kymijoen vesistön Vesijärven valuma-alueella.

Radon.

Alue sijaitsee korkean radonpitoisuuden alueella, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa huomioon rakentamisessa.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella ei harjoiteta maa- metsätaloutta.

Luonnonsuojelu.

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelman alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita eikä metsälain mukaan suojeltavia osia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunki- ja taajamakuva.

Kaava-alue sijoittuu Valtatie 24:n varteen, Vääksyn vanhan keskustan kohdalle. Alue on Vanhan Vääksyn ja sen palvelujen äärellä. Etäisyys nykyiseen kuntakeskukseen on n. 1,5 km.

Suunnittelualue sisältyy maakunnallisesti arvotettuun aluekokonaisuuteen, mutta nimettyjä kulttuurikohteita ei suunnittelualueelta ole nimetty (Annu Tulonen, Asikkalan kulttuuriympäristöohjelma, YM 1998). Lähin nimetty kohde on Ahtola eli vanha pappila, josta lohkottu tontti uudisrakennuksineen on korttelissa 46 on kaavan rajanaapurina. Suunnittelualueen itäpuolelle Aionraitin päähän on toteutettu 1990-luvulla tehdyn kaavanmuutoksen mukainen tiivis pientaloryhmä.

Asuminen

Suunnittelualueen ainoa asuinrakennus sijaitsee korttelissa 47 (Miramaa, Aionraitti 1) aivan Vesijärven rannassa. Sen vanhin osa on hirsirunkoinen asuinmökki, peräisin oletettavasti vuodelta 1905. Sitä on laajennettu ja korotettu eri vuosikymmeninä nykyiseen muotoonsa. Pihapiiriin kuuluvat myös rantasauna, venevaja sekä ylemmällä tasanteella autotalli-talouksrakennus ja maakellari. Tontille ajetaan rinteeseen tehtyä, osittain pengerrettyä tietä.

Korttelissa 48, tontilla 2 (Tertturanta, Ahtolantie 6) on lähellä, noin 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta on saunallinen kesämökki. Sille johtavan pihatien päällä on väliaikainen pressusuoja. Liittymässä Ahtolantielle on rasitteena naapurin oikeus kauttakulkuun.

Kaava-alueella on pysyviä asukkaita ainoastaan Aionraitti 1:ssä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Ei ole.

Liikenne.

Valtatien 24 (Jyväskyläntie) rinnakkaisväylät Aionraitti ja Ahtolantie on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Ne liittyvät valtatiehen liittymässä, joka on Aionraitti 1 tonttiliittymän kohdalla. Keskustan jalankulkuverkkoon alueen liittää valtatie ylittävä suojatie. Valtatie nopeusrajoitus liittymän kohdalla on 50 km/h.

Lähin julkisen liikenteen pysäkki on Asikkalantie 2:ssa, n. 250m päässä.

Liikenteen historiaa. Salpausselkää pitkin on kulkenut vanha maantie, jonka linjausta nykyinen VT 24 (Jyväskyläntie), entinen VT4 paikoitellen noudattelee. Tätä Ylisen Viipurintien pohjoista linjausta pitkin pääsi länteen Kurhilaan ja edelleen Lammille, pohjoiseen Asikkalan kirkolle ja Pulkkilanharjulle sekä Anianpellon kautta itään Wuolenkoskelle aina Kymijoen rantaan asti.



Kuva. Ote Kuninkaan kartastosta 1776–1805. Suunnittelualue ympyröity

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.

Maakuntakaavassa (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, s.21) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä **ma** Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää alue.



Suunnittelualueella ei ole tunnistettuja valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

Alueen läheisyydessä sijaitsee RKY-kohde Vääksyn kanava.

Tekninen huolto.

Suunnittelualue kuuluu Vääksyn vesihuollon toiminta-alueeseen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.

Ei tunnettua ympäristönsuojelukohteita.

VT24:n aiheuttamaa liikennemelua on selvitetty osayleiskaavatyön yhteydessä (OYK liite 8). Yleiskaavassa on merkintä **melun suojaustarve**. Suunnittelualueen rantavyöhykkeellä ei ole koettua häiritsevää liikennemelua.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

- Tila RN:o 16-403-4-43 (Miramaa). Maapinta-ala **0,9641 ha**, vesipinta-ala 0,1130 ha. Tilan kokonaislaajuus on 1,0771ha.
- Tila RN:o 16-403-4-30 (Tertturanta). Maapinta-ala **0,1481 ha**, vesipinta-ala 0,0480 ha. Tilan kokonaislaajuus on 0,1961ha.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaavatyö sisältyy Asikkalan kunnan kaavoituskatsaukseen vuodelle 2023 sekä siihen liittyvän kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2026, jonka kunnanhallitus on 18.12.2023 § 309 hyväksynyt.

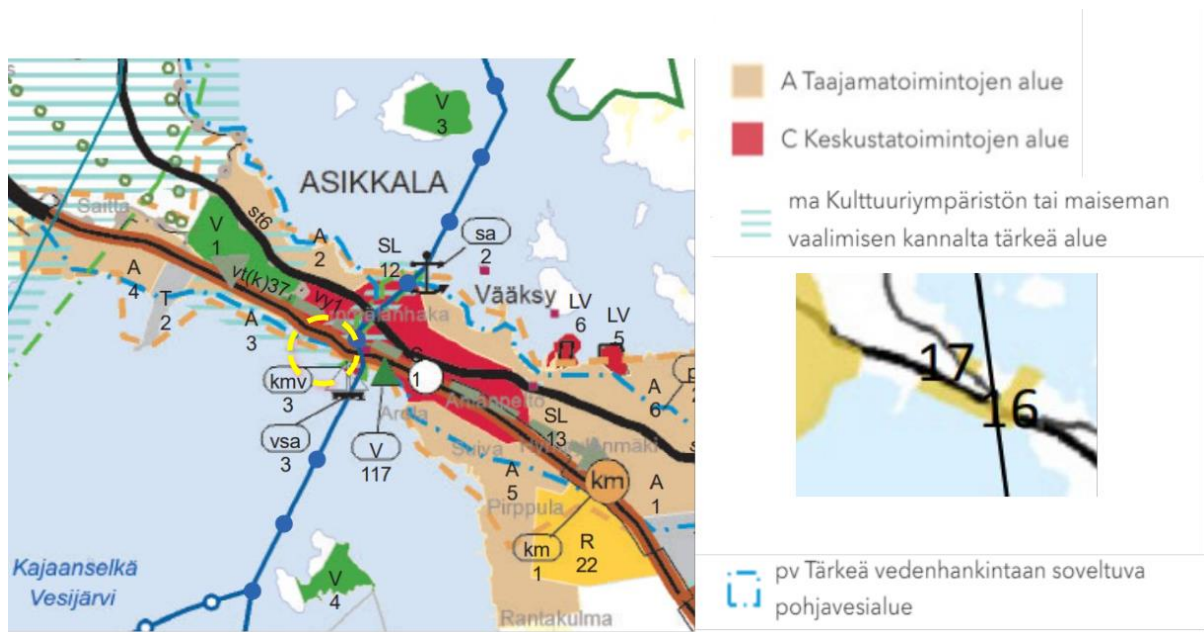
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisen kuulutuksen myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on:

- taajamatoimintojen aluetta (A 3). *“Vesijärven puoleinen osa toteutunutta taajamarakennetta, joka sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Alue sijaitsee pohjavesialueella.”*
- Alue on osa Maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (2006). Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue.
- Suunnittelualue sijoittuu kokonaan vedenhankintaa varten tärkeille pohjavesialueille (pv) (Aurinkovuori).



Ote 14.5.2019 voimaan tulleesta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta (Maakuntakaava 2014). Suunnittelualue on merkitty keltaisella ympyrällä (katkoviiva).

Lähiympäristössä (määräykset eivät koske suunnittelualueetta):

-**(vsa)**Venesatama Seudullisen veneilyverkoston kehittämisen kannalta merkittävä venesatama.

- **Vt/kt/st** Merkittävästi parannettava kaksiajoratainen päätie tai -katu Merkintää käytetään osoittamaan tie tai katuosuuksia, joista on tarkoitus parantaa kaksiajorataisia teitä tai katuja.

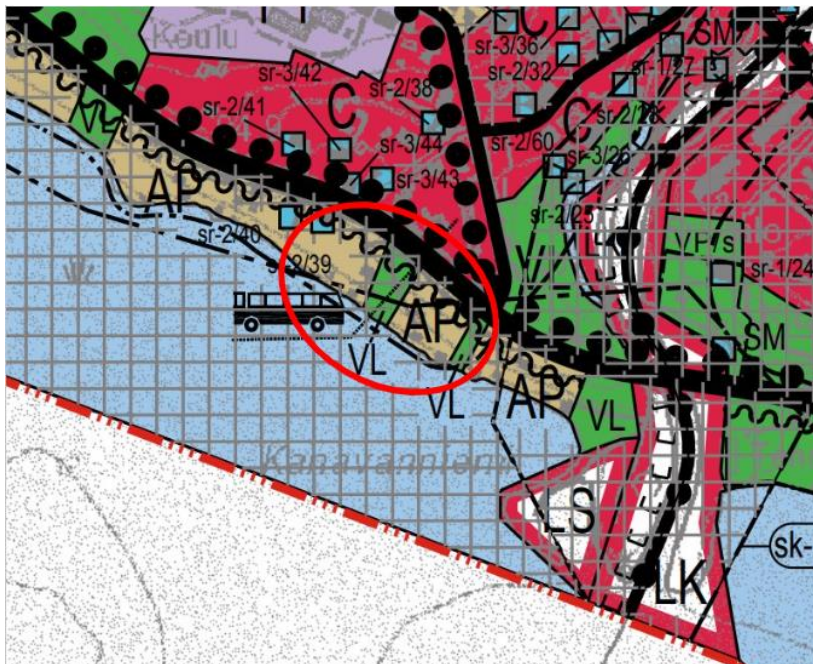
- **Laivaväylä** Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät sisävesiväylät

- **kmv** Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (valtioneuvoston päätös 1995). [kmv3 Vääksyn kanava]

- **Viheryhteystarve** Merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon tai ekologiseen verkostoon kuuluvat olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteystarpeet taajama-alueilla. VT24 pohjoispuoli)


Yleiskaava

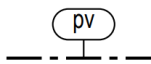
Oikeusvaikutteinen Vääksyn osayleiskaava on vahvistunut 31.5.2010. Suunnittelualue on siinä Pientalovaltaista asuinalueita (AP) sekä virkistysaluetta (VL).




Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue ympäröity.

Aluetta koskevat Vääksyn osayleiskaavan (16.12.2008) merkinnät ja määräykset:

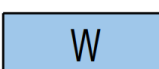
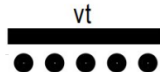
 Meluntorjuntatarve.

 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.

 Pientalovaltainen asuntoalue

 Lähivirkistysalue.

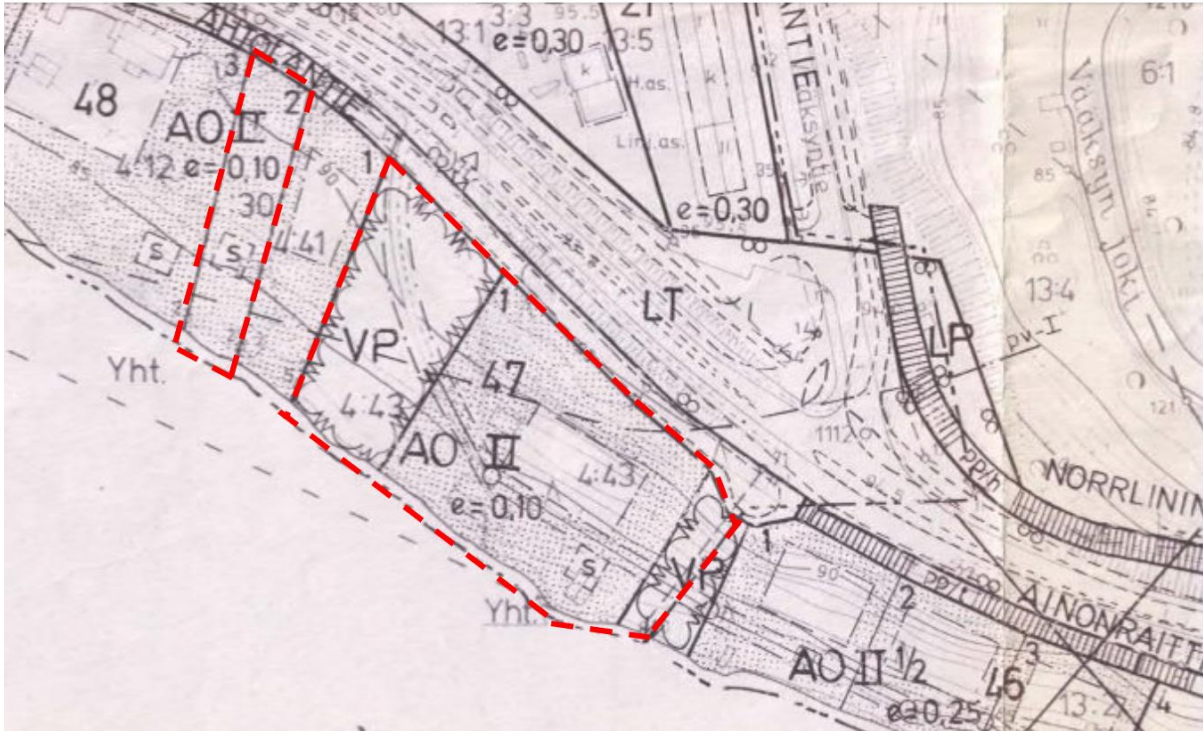
Kaava-alueen ulkopuolella

 Vesialue.  Valtatie. Kevyen liikenteen reitti.

Osayleiskaavan selostuksen luvussa 1.2 *Osayleiskaavan keskeinen sisältö* kerrotaan, että *“Osayleiskaavan laatimisen ohjeena on toiminut Päijät-Hämeen maakuntakaava sekä Lahden seudun rakennemalli. Voimassa olevat asemakaavat on yleispiirteistetty osayleiskaavan pohjaksi.”*

Kaava-alueen osalla yleispiirteistämistä ei ole kuitenkaan tehty, vaan yleiskaava toistaa asemakaavan tarkkuuden (VP-alueen osat).

Asemakaava



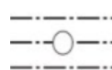
Leike Ahtolanrannan asemakaavasta, suunnittelualueen rajat katkoviivalla.

Kaava-alueella on voimassa Hämeen lääninhallituksen 13.5.1988 (päätös 595/A31) vahvistama asemakaava (Ahtolanrannan rakennuskaava, kaavanumero 0052).

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus

- Miramaa (kortteli 47, AO, e=0,1) 518 k-m²
- Tertturanta (kortteli 46, tontti 2, e=0,1) 141 k-m² (saunaa varten)

Asemakaavamerkintöjä ja -määryksiä:

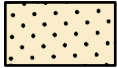
- 47, 48** Korttelin numero
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taο sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- ajo Alueella oleva ajoyhteys
-  Johtoa varten varattu alue
- pv-I Tärkeä pohjavesialue.
- e=0,10 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan



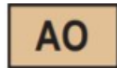
Rakennusala

S

(rakennusalan sisällä) Rakennusala kerrosalaltaan enintään 20 m² suuruiselle saunarakennukselle



Istutettava tai metsäisenä säilytettävä alueen osa



Erillispientalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoitukseen.



Puisto.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,10$ ja pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen on osoitettu rakennusaloille. Korttelin 48 tontille on osoitettu ainoastaan saunan rakennusala s. Rakennusalat eivät vastaa olevaa rakennuskantaa.

Alueen rantavyöhykettä (pistekatkoviivan osoittama vyöhyke) koskee määräys p-1 Tärkeä pohjavesialue; *alueelle rakennettavat öljysäiliöt on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle suoja-altaaseen, jonka tilavuus on vähintään sama kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.* Ajoyhteys kortteliin on osoitettu VP-alueen kautta ajo-merkinnällä.

Rakennusjärjestys

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

Kunnan strategia

Asikkalan menestysteemat ovat **“Houkutteleva Asikkala, Aktiiviset ja vireät asikkalalaiset ja Tulevaisuuden tekijät.** Kestävä kehitys on olennainen osa Asikkalan toimintaa. Teemme kaiken taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristön kannalta kestäväällä tavalla.”

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille yksityisen aloitteesta.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyö ei edellytä maankäytösopimusta.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkoksa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- alueen maanomistajat ja naapurit
- kunnan hallintokunnat; tekninen lautakunta/kaavoitusjaos, ympäristölautakunta
- Viranomaiset - Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), ympäristö ja luonnonvarat vastuualue
- Uudenmaan ELY (liikenne ja infrastruktuuri vastuualue)
- Väylävirasto
- alueellinen vastuumuseo (Päijät-Häme, [Lahden museot, Lahti](#))
- Etelä-Suomen aluehallintovirasto (AVI)
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen liitto
- alueella toimivat puhelin- ja sähkö- ja vesiyhtiöt
- asukasyhdistys
- Asikkalan luonnonystävät ry
- **muut**, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 10.3. 2022 julkaistussa Asikkalan kunnan vuoden 2022–2024 kaavoituskatsauksessa

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu erillisellä kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla ja kaavoituskatsauksen 2023 yhteydessä. Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä kunnan verkkosivulla kaavan vireilletulosta lähtien.

Kaavaluonnos A-118, kaavaluonnoksen selostus ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle _____.2024. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen (3 viikkoa) järjestetään ____ - ____ 2024. (täydentyy)

4.2.4 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 viranomaisneuvottelu sekä työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

Täydentyvää:

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin.../2024

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Hämeen ELY-keskuksen ja Uudenmaan ELYkeskuksen/liikenne kanssa pidettiin.../2024

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin .../2024. Luonnosvaiheen kuulemisaikana viranomaisille toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus sekä kaavaluonnoskartta ja pyydetään niistä viranomaislausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on alueen kehittäminen asumisen alueena maakuntakaavan mukaisesti. Hakijoiden tavoite on asuinrakentamisen lisääminen alueen maisema- ja luontoarvot huomioiden.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin aikana ELY-keskuksen (Uudenmaan ELY-keskus / liikenne) kanssa käydyissä neuvotteluissa... täydentyy

Tavoitteena on huomioida alueen hulevesien hallinta. Täydentyy

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaavaluonnoksessa kaava-alueelle on esitetty nauhamaista pientaloasumista pääasiassa rinteen alaosaan, Vesijärven rannan läheisyyteen.

Asemakaavan muutoksella kortteli 47 ja sen viereiset puistoalueet (VP) yhdistetään *Erillispientalojen korttelialueeksi (AO)*. Muodostuvalle, aiempaa laajemmalle korttelille 47 on kaavaluonnoksessa osoitettu neljä asuinrakennuksen rakennusala sekä rakennusaloja talousrakennuksille (*t, at*).

Ainonraitti 1.

Korttelin 48 tontilla 2 aluevarausmerkintä pysyy ennallaan (*Erillispientalojen korttelialue AO*), mutta sille on osoitettu rakennusala asuinrakennusta ja autotallia varten. **Ahtolantie 6.**

Rakennusoikeus ja vastaava käyttötarkoitus on osoitettu rakennusaloille numero- ja kirjainyhdistelmänä. Kokonaisrakennusoikeutta määriteltäessä on käytetty ohjearvona $e=0,15$, perusteluna naapurikorttelin 46 suuri tonttitehokkuus ($e=0,25$).

Enimmäiskerrosluku (**12/3...rII1/2**) on määritelty huomioiden rakennusalan sijainti maastossa ja rakentamisen vaikutus maisemaan. Erilliset talousrakennukset (saunat, autosuojat) ovat yksikerroksisia.

Korttelialueen osat, joilla on arvoa suurmaiseman kannalta eli lakialueet katujen vierellä, on jätetty rakentamisen ulkopuolelle **luo**-osa-aluemerkinnällä.

Kaava-alueen hulevesien hallinta osoitetaan hulevesimääräyksillä (**hv**).

Tonttijako esitetään ohjeellisena. **Kaavan yhteydessä ei tehdä tonttijakoa.**

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 ha.

Koko kaava-alue on pientaloasumisen korttelialuetta AO.

Kaava-alue käsittää korttelin 47 sekä korttelin 48 tontin 2.

Laajennettu kortteli 47 rajautuu idässä kunnan omistamaan VP-alueeseen (osa Ahtolanrannan asemakaavan mukaista puistoaluetta) ja lännessä viereiseen kortteliin 48.

(lisätään korttelit erottava asemakaavamerkintä).

Korttelin 48 tontti 2 rajautuu saman korttelin tontteihin.

Muilta osin kaava-alueen osat rajautuvat nykyisiin katu- ja vesialueisiin.

Pientaloalueiden (AO) pinta-ala on yhteensä 1,01 ha.

| | | |
|---------------|---------|-------------|
| - Miramaa | 0,87 ha | + 0,35 ha |
| - Tertturanta | 0,14 ha | ei muutosta |

Puistoalueet (VP) poistuma yhteensä - 0,35 ha

| | |
|-------------|------------|
| - VP[1] | - 0,296 ha |
| - VP[2] osa | - 0,05 ha |

Rakennusoikeus yhteensä 1510 k-m2
Rakennusoikeuden muutos yhteensä + 851 k-m2

| | | |
|---------------|-----------|-----------|
| - Miramaa | 1330 k-m2 | +812 k-m2 |
| - Tertturanta | 180 k-m2 | +39 k-m2 |

Aluetehokkuus e=0,15
Tonttitehokkuus Miramaa e=0,15
Tonttitehokkuus Tertturanta e=0,13

Kerroslukku I 2/3...rII ½
Autopaikat 2 ap/asunto

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa huomioidaan sijainti pohjavesialueella.

Kaavassa huomioidaan melusuojauksen tarve.

Kaavassa on huomioitu rantaviivan puuston ja lakialueen metsäisen luonteen säilyminen sekä hulevesien käsittely.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Oikeusvaikutteisessa Vääksyn osayleiskaavaa laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella, maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä sekä järvimaisemassa.

Asemakaavaluonnos poikkeaa yleiskaavasta VP-alueiden osalta.

Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua, koska osayleiskaavan laatimisohjetta "*Voimassa olevat asemakaavat on yleispiirteistetty osayleiskaavan pohjaksi*" ei kaava-alueen osalla ole noudatettu.

Sen sijaan **yleiskaava toistaa asemakaavan tarkkuuden (VP-alueen osat). Poikkeuksellista ratkaisua ei ole yleiskaavan selostuksessa perusteltu. Kunnalla ei ole tarvetta näille VP-alueille.**

Asemakaavaluonnos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan kaavan vaikutukset kaavaselostuksessa/ täydentyy.

- Rakennettuun ympäristöön
- Luontoon ja luonnonympäristöön. Alueen kasvillisuus on inventoitu ja todettu, ettei lajistolla ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.
- Talouteen
- Terveellisyteen ja turvallisuuteen
- Sosiaalisiin oloihin

Moreenia+soraa ja hiekkaa

Kaavan ehdotusvaiheen aikana laaditaan tarvittaessa yksityiskohtaisemmat luontoselvitys, hulevesisuunnitelma ja pohjavesivaikutusten arviointi. Mahdollisten suunnitelmien ja selitysten vaikutukset kaavaan huomioidaan nähtävilläolovaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Mahdollisten kiinteiden muinaisjäännöksen (sm) osalta neuvotellaan museoviraston kanssa.

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueella sijaitsee nykyään yksi asuinkiinteistö. Kaava-alue mahdollistaa kolmen uuden asuinkiinteistön muodostamisen sekä vain saunarakentamiselle osoitetun rakennuspaikan toteuttamisen asuinrakentamisena.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Hulevesien hallinta perustuu alueen luonnollisten valuntareittien hyödyntämiseen. Hulevesien hallinta toteutetaan tonttikohtaisesti. Tonttikohtaisesta viivytämisestä säädetään kaavamääräyksellä. **(täydentyy)**

Kaavaluonnoksen ratkaisuilla ei ole vaikutuksia veteen, ilmaan tai ilmastoon.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kappale täydentyy tarvittaessa

Kaavan vaikutus alueen luontoarvoihin rajoittuu rakennusaloille ohjattuun uudisrakentamiseen ja niiden pihapiireihin. Kaavassa huomioidaan luontoselvittäjän maastokäynneillä mahdollisesti havaitsemat erityiset luontoarvot. Kaavakarttaan merkitään tärkeät maisemapuut säilytettävänä.

Suunnittelualueen lakiosaan osoitettu luonnonmukaisena hoidettava metsä toimii myös tulevaisuudessa arvokkaana viheryhteytenä ja ekologisena käytävänä.

Korttelialueilla ei ole tunnettuja suojelukohteita.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alueelle osoitettu rakentaminen ei lisää merkittävästi liikennettä Ainonraitilla, Ahtolantiellä eikä VT24 liittymässä.

Uudet rakennuspaikat liitetään kunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutumisella ei ole suurta vaikutusta.

5.5 Kaavamerkinntät ja -määräykset

[~~Kaavakartan liitteenä~~], erityismerkinnät ja niiden perustelu selostuksessa tarkemmin.

Luonnos tarkentuu ja täydentyy

| | |
|----------------|---|
| luo | LUONNONTILASSA SÄILYTETTÄVÄ TONTIN OSA, JOTA ON HOIDETTAVA NIIN, ETTEI MAISEMAN LUONNE OLEELLISESTI MUUTU |
| hv | RAKENTAMATTOMAT ALUEEN OSAT SUUNNITELLAAN, HOIDETAAN JA RAKENNETAAN SITEN, ETTÄ HULEVEDET KERÄTÄÄN JA IMEYTETÄÄN MAASTOON TONTTIKOHTAISESTI. TONTIN PINTA-ALASTA TULEE LÄPÄISEVÄÄ PINTAA OLLA VÄHINTÄÄN XX % (MAHDOLLISET MAANPINNAN TERASSOINNIT ON MAISEMOITAVA) |
| pv | VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE. ALUEELLA EI SAA VAARANTAA POHJAVEDEN LAATUA EIKÄ MÄÄRÄ |
| sp | LUONNONTILASSA SÄILYTETTÄVÄ TONTIN OSA, JOTA ON HOIDETTAVA NIIN, ETTEI MAISEMAN LUONNE OLEELLISESTI MUUTU. |
| at 45 | YKSIKERROKSISEN AUTOTALLIN RAKENNUSALA JA VASTAAVA RAKENNUSOIKEUS. |
| at-1 45 | YKSIKERROKSISEN AUTOTALLIN RAKENNUSALA JA VASTAAVA RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSALAN KAUTTA ON JÄRJESTETTÄVÄ AJOYHTEYS RAKENNUSPAIKALLE (II). |
| t | YKSIKERROKSISEN TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALA. |

5.6 Nimistö

Ei vaikutuksia nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen edellyttää tonttijakoa.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 19.8.2024

Päivi Airas

Arkkitehti SAFA

8 SEURANTALOMAKE

*TAULUKKO (täydentyy)

Liite: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu (Valtioneuvoston päätös 14.12.2017) ja saaneet lainvoiman 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Liite. Kaavan laatiminen ja käsittely Asikkalassa. Kuvakaappaus Kunnan kaavoituskatsauksesta.

5.1 Kaavoitusprosessi

KAAVOITUSPROSESSI

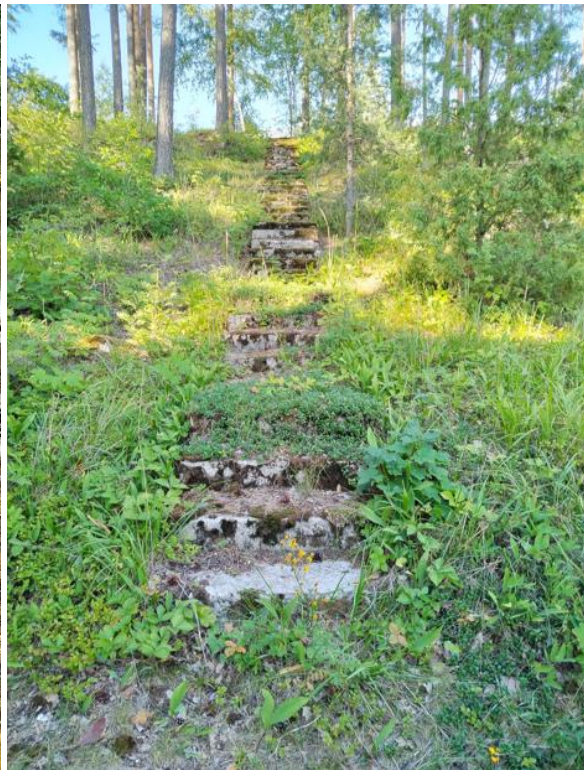
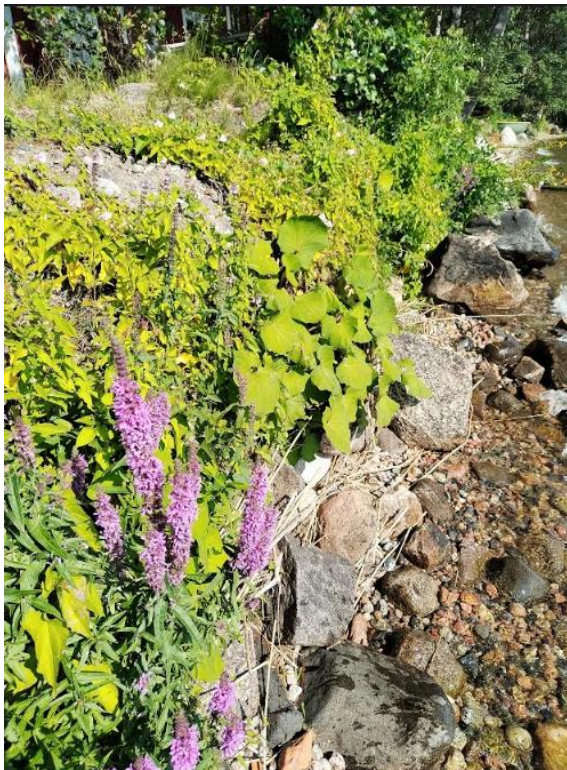
Kaavoituksen vaiheet



Osallistuminen



KUVALIITE.



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 /rakennettavuus selvitys
- hulevesiselvitys
- liikenneselvitys
- liikennemeluselvitys
- arkeologinen selvitys (alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä)