



# ***Ranta-asemakaavan selostus***

Ranta-asemakaavan muutos  
Kartinkärki, Asikkala

16.10.2024

LUONNOS

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen .....	4
2.4 Ranta-asemakaavan kuvaus .....	4
2.5 Ranta-asemakaavan toteutus.....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	9
3.3 Selvitykset.....	11
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>12</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	12
4.2 Tavoite.....	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>13</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	13
5.2 Mitoitus .....	13
5.3 Kaavan vaikutukset .....	13
5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	14
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>15</b>
<b>7 ASEMAKAAVAN LAATIJA .....</b>	<b>15</b>
<b>8 LIITTEET.....</b>	<b>15</b>



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Aloite/hakija

Ranta-asetmakaavan muutos laaditaan maanomistajien aloitteesta.

### 2.2 Tavoite

Ranta-asetmakaavan tavoitteena on muuttaa aiemmin kaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi osoitetut kiinteistöt vakituiseen asuinkäyttöön sekä sovittaa niiden rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiseksi.

### 2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Asikkalan kunnanhallitus asettaa ranta-asetmakaavan muutoksen vireille sekä hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten kuuleminen. Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti kunnan osoittamalla tavalla. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

### 2.4 Ranta-asetmakaavan kuvaus

Ranta-asetmakaavan muutoksella suunnittelualueen kiinteistöt osoitetaan kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolle saa rakentaa ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja erillispientaloja ja näihin liittyviä sauna- ja talousrakennuksia. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskerrosala on 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavalla osoitetaan kiinteistöjen rakennusala (alue, jolle rakennukset tulee sijoittaa) noin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Istutettavaa rantavyöhykettä (is) tulee kaavan mukaisesti hoitaa puustoisena. Rantavyöhykkeelle voidaan kaavaluonnoksen mukaisesti rakentaa tontin käyttöä palvelevia rakenteita, portaita, kulkureittejä ja laitureita niin, ettei alueen vehreä luonne rantamaisemassa vaarannu. Rantavyöhykkeelle saa rakennuspaikkaa kohden sijoittaa yhden kevytrakenteisen katoksen, jonka pinta-ala on enintään 20 m<sup>2</sup>. Lisäksi rantavyöhykkeelle on osoitettu olevat sauna- ja talousrakennukset omina rakennusaloinaan (sa/t).

Kaavalla sallitaan alueen rakentaminen yhteen kerrokseen sekä ullakon tasolle 2/3 osalle ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Rakennusoikeus osoitetaan kunnan rakennusjärjestyksen ranta-alueita koskevien määräysten mukaisesti tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde kiinteistön pinta-alaan)  $e=0.06$ . Ranta-asetmakaavassa määrätään myös mm. julkisivujen ja vesikattojen tummasta sävystä sekä ajoyhteyksistä.

### 2.5 Ranta-asetmakaavan toteutus

Ranta-asetmakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisten kiinteistönomistajien kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Historia

Suunnittelualueella on ollut loma-asutusta jo ainakin 1960-luvulta asti, jolta ajalta ovat alueen vanhimmat rakennukset (esim. kiinteistö Suviniemen vierasmaja länsirannalla).



Kuva 3. Kartta vuodelta 1965 (vanhatkartat.fi).

##### Nykytilanne

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat nykytilassa loma-asuinkäytössä. Kiinteistöltä Suviniemi on vuonna 2023 palanut loma-asuinpäärakennus, joka on purettu. Kiinteistöillä on lisäksi talous-, piha- ja saunarakennuksia. Kiinteistöillä on luonnonympäristön lisäksi kulkuväyliä, terassi- ja laiturirakenteita sekä pihojen istutusalueita.



Kuva 4. Näkymä Kartinkärjestä kohti luodetta. Kuvan vasemmassa reunassa on palaneen ja puretun rakennuksen paikka.

**Maisema**

Suunnittelualue sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla Päijänteen Asikkalanselälle päin työntyvän niemen kärjessä. Suunnittelualueelta avautuu laaja järvinäköala länteen, pohjoiseen ja itään päin.

**Luonnonympäristö**

Suunnittelualueella on istutettua piha-aluetta, jolla kasvaa puustoa, pensaita ja matalampaa maanpeitekasvillisuutta. Piha-alueilla rakennusten ympärillä on nurmea. Suunnittelualueen itäosa on hoidettua, kuusivaltaista talousmetsää. Kiinteistöjen rantavyöhykkeet ovat puustoisia ja osin hyvin luonnontilaisia.

**Maaperä**

Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa (GTK).

**Pohja- ja pintavedet**

Suunnittelualue rajoittuu Päijänteen Asikkalanselän vesialueeseen. Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Alueen maaperä on kuitenkin vettä läpäisevää. Alueen hulevedet imeytyvät maaperään sekä osin johtuvat järveen.

**Liikenne**

Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Huhdintiehen ja edelleen Salonsaarentiehen (yhdystie 14133).

**Palvelut**

Alueen lähimmät liike-, koulu- ja hallintopalvelut sijaitsevat Vääksyn kuntakeskuksessa, jonne on matkaa tietä pitkin noin 12 km.

**Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

**Rakennettu ympäristö**

Kiinteistöllä Suviniemi sijaitsee nykytilanteessa yksikerroksinen rantasauna sekä vanhasta mökkirakennuksesta remontoitu, yksikerroksinen vierasmaja. Kiinteistöllä on myös varasto- ja autotallirakennukset. Kiinteistön loma-asuinrakennus on purettu tulipalon jäljiltä.

Kiinteistöllä Postiranta on 1½-kerroksinen, hirsirakenteinen loma-asuinrakennus sekä autotalli, vierasmaja ja rantasauna.

Molemmilla kiinteistöillä on lisäksi kevytrakenteiset kesämajakatokset rannassa. Rantaan on rakennettu laiturit ja piha-alueella on hiekka- ja liuskekipintaisia kulkuväyliä. Kiinteistöjen korkeuserojen takia alueelle on rakennettu myös maisemaan sopivia, pienimuotoisia ja kivettyjä portaita sekä pengerryksiä.



Kuva 5. Kiinteistöllä Postiranta oleva loma-asuinrakennus, vierasmaja sekä autotalli.



*Kuva 6. Kiinteistöllä Postiranta oleva hirsirakenteinen loma-asuinrakennus.*



*Kuva 7. Kiinteistöllä Postiranta oleva rantasauna.*



*Kuva 8. Kiinteistön Suviniemi länsiosassa oleva vanha vierasmajarakennus, jota on kunnostettu ja remontoitu.*



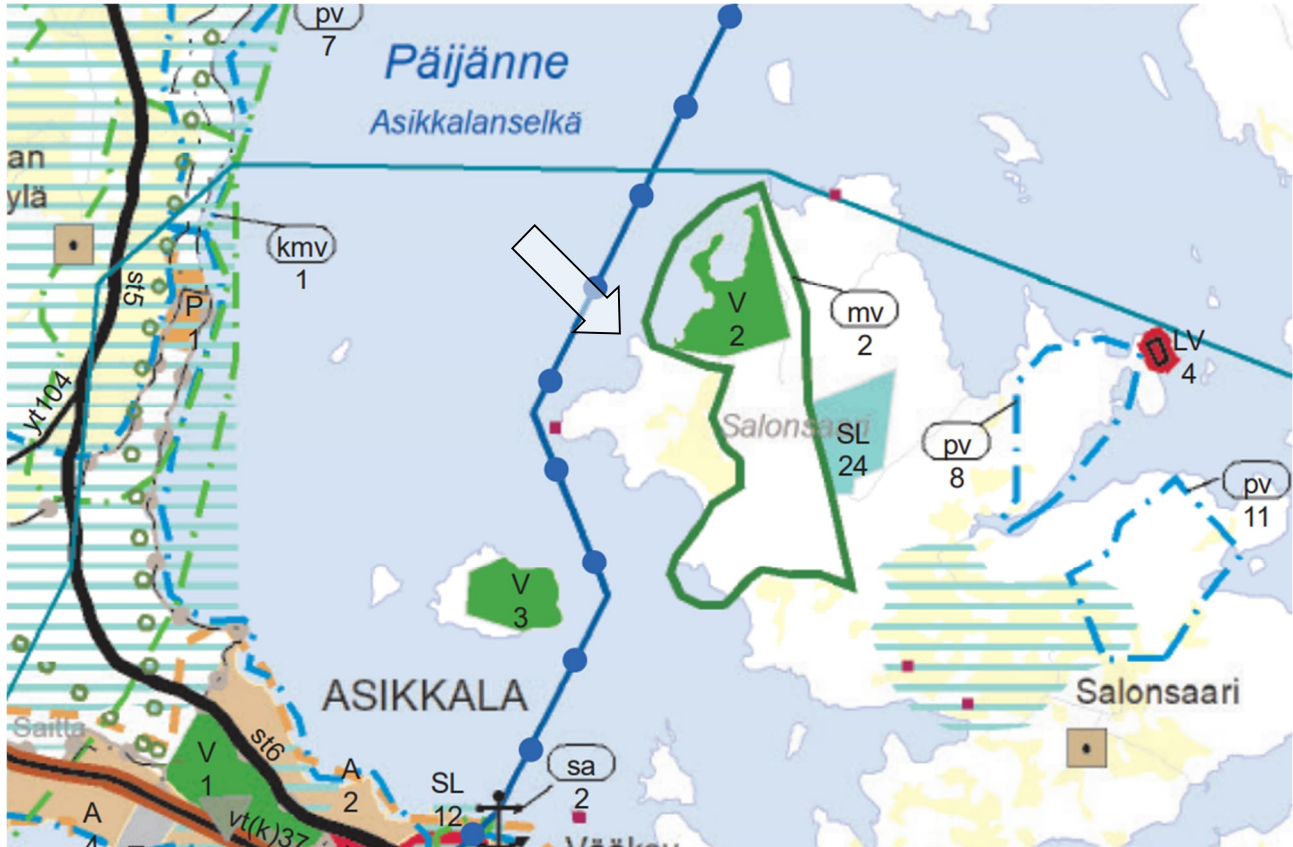
*Kuva 9. Näkymä Suviniemen kiinteistön piha-alueelle kohti itää puretun päärakennuksen paikalta.*



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on osoitettu taajaman ulkopuoliseksi, maaseutumaiseksi alueeksi. Alueeseen ei kohdistu alueellisia tai kohdemaisia määräyksiä. Suunnittelualueen itäpuolella on maakuntakaavassa osoitettu matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue (mv2).



Kuva 10. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

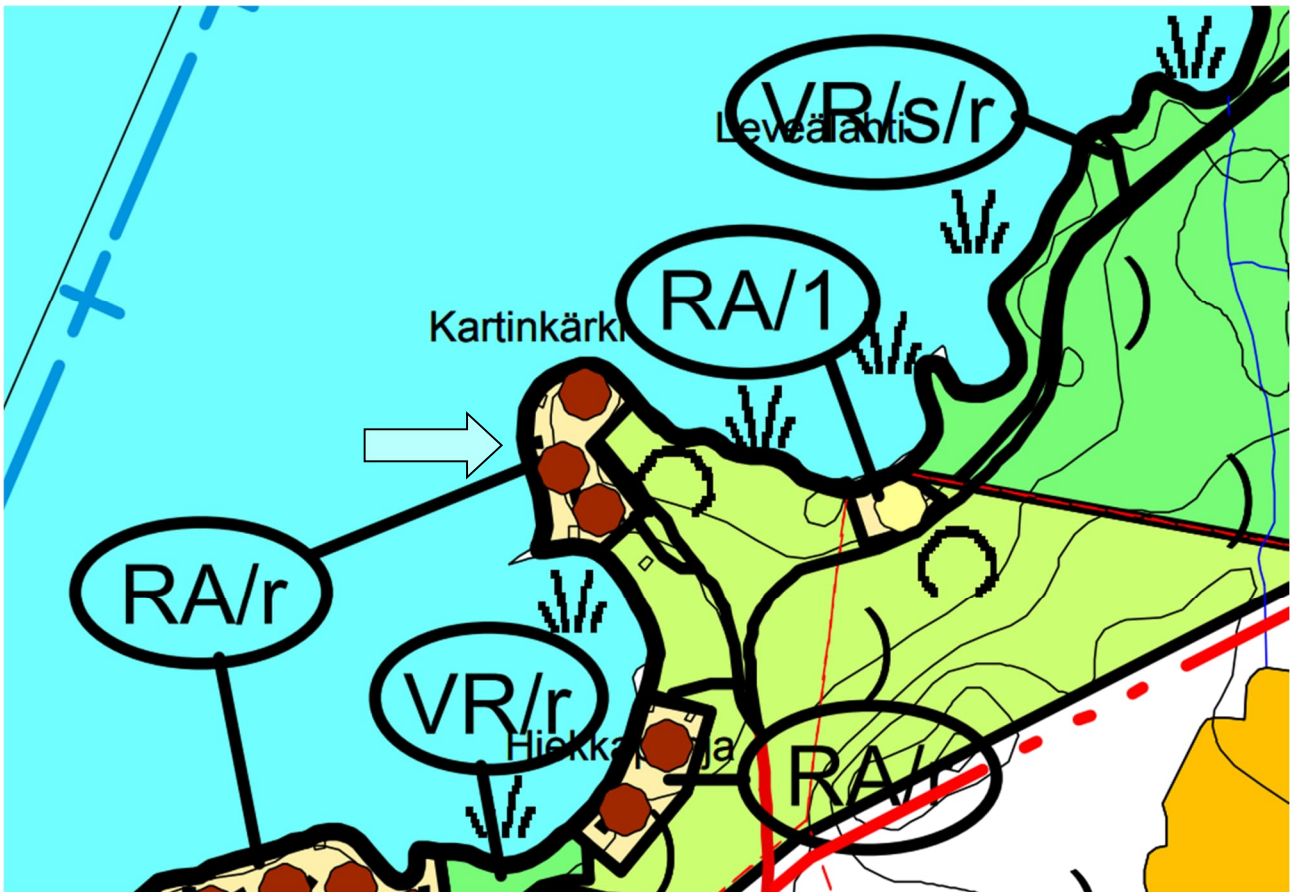
#### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (vahvistunut 2.12.2002). Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin rantakaavaan sisältyväksi loma-asuntojen alueeksi (RA/r). Kiinteistöjen itäosat kuuluvat osayleiskaavan mukaiseen maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M). Osayleiskaavan mukaan RA/r-alueen rakennusoikeus on määriteltä ranta-asemakaavassa. Merkintä tarkoittaa sekä omarantaisten että yhteisrantaisten loma-asuntojen aluetta. Alueen sisällä oleva ympyrä (o) osoittaa rantakaavan mukaisen rakennuspaikan.

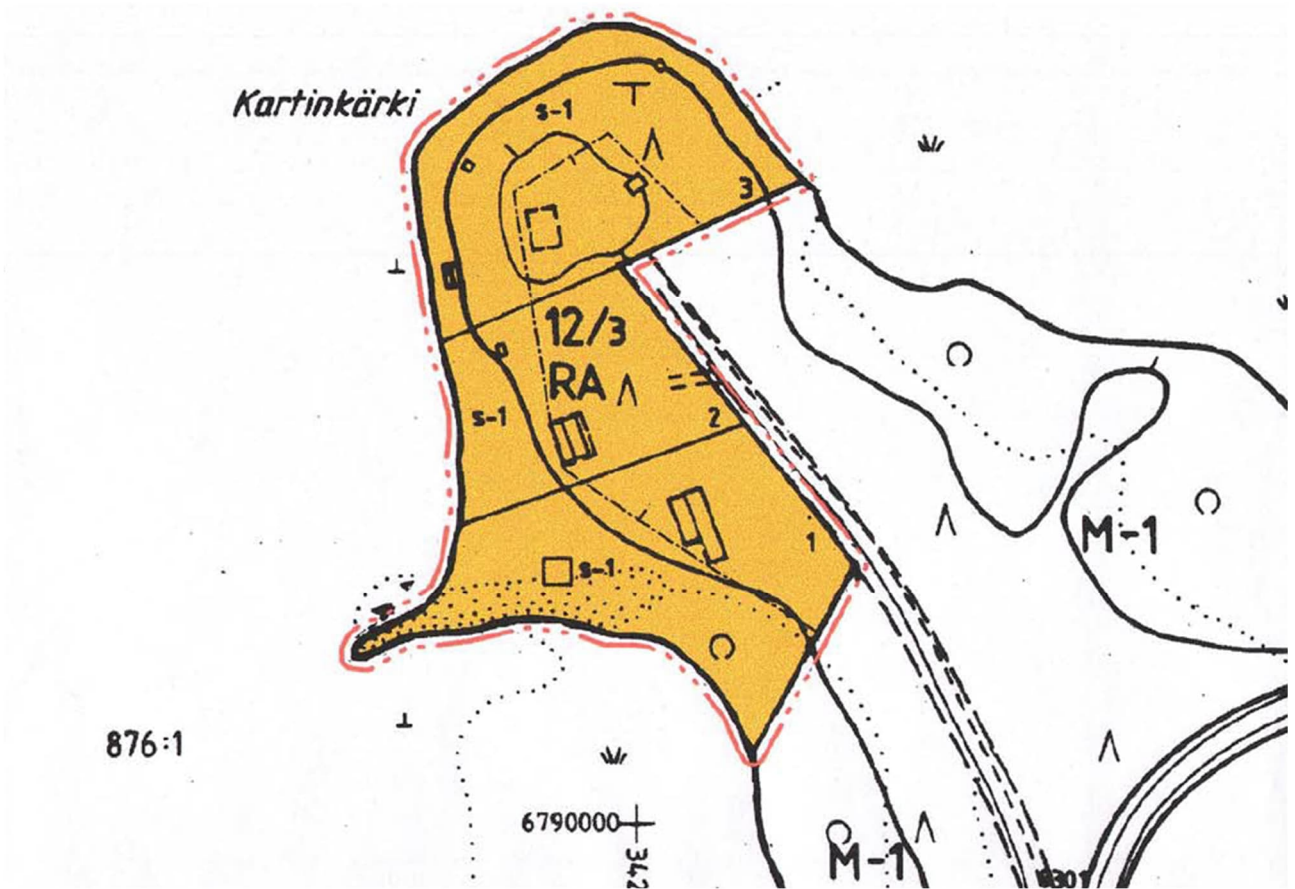
Osayleiskaavan yleismääräyksissä todetaan mm., että rantavyöhykkeillä on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta.

#### Asemakaava

Kiinteistöillä on voimassa osia kahdesta ranta-asemakaavasta, 12.6.2007 voimaan tulleesta Rismalahden ranta-asemakaavan muutoksesta sekä alueen itäosassa Rismalahden Metsähallituksen ranta-asemakaavasta. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kiinteistöille on osoitettu loma-asuntojen korttelialueet (RA), jonka mukaan kunkin rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan loma-asunnon ja vierasaitan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup> ja saunan enintään 15 k-m<sup>2</sup>. Kaava sallii saunan rakennettavaksi erityisin ehdoin 20 m etäisyydelle rannasta. Ullakon tasolla saa kerrosalaan kuuluvaa tilaa olla puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Voimassa olevassa kaavassa rantaan on osoitettu noin 25–30 metriä leveä, suojeltava alueen osa (s-1), joka tulee säilyttää luonnonmukaisena ja hoitaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Kaavalla määrätään myös mm. jätevesistä ja rakennusten sovittamisesta maisemaan.



Kuva 11. Ote Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavasta. Nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.



Kuva 12. Ote Rismalahden ranta-asemakaavan muutoksesta. Kiinteistörajat ovat muuttuneet suunnittelualueen kiinteistöjen osalta edellisen ranta-asemakaavan laatimisen jälkeen. Voimassa oleva ranta-asemakaava käsittää myös suunnittelualueen eteläpuolella olevan kiinteistön (tontti 1).

### Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella olevalle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup>.

### Pohjakartta

MRL 54 a §:n vaatimusten mukainen asemakaavan pohjakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaluonnoksessa on käytetty Maanmittauslaitoksen maastokartta-aineistoa.

### 3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta koskien ei ole tehty erillisiä selvityksiä. Kaavatyössä hyödynnetään osayleiskaavan selvityksiä. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.



Kuva 13. Suunnittelualueen itäosan hoidettua kuusimetsää.



Kuva 14. Kartinkärjen pohjoispään rantavyöhykettä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan maanomistajien aloitteesta.

### 4.2 Tavoite

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa aiemmin kaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi osoitetut kiinteistöt vakituiseen asuinkäyttöön sekä sovittaa niiden rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiseksi.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset (MRL 62 §)

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

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Asikkalan tekninen lautakunta / kaavoitusjaosto ja ympäristölautakunta
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Lahden museot
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Alueella toimivat puhelin-, sähkö- ja vesiyhtiöt
- Asikkalan luonnonystävät ry

#### Vireilletulo

Asikkalan kunnanhallitus asettaa ranta-asemakaavan muutoksen vireille sekä hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten kuuleminen. Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti kunnan osoittamalla tavalla. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

#### Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennytyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Taulukko 1. Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen (täydentyy ehdotusvaiheessa).

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella suunnittelualueen kiinteistöt osoitetaan kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolle saa rakentaa ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja erillispientaloja ja näihin liittyviä sauna- ja talousrakennuksia. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskerrosala on 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavalla osoitetaan kiinteistöjen rakennusala (alue, jolle rakennukset tulee sijoittaa) noin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Istutettavaa rantavyöhykettä (is) tulee kaavan mukaisesti hoitaa puustoisena. Rantavyöhykkeelle voidaan kaavaluonnoksen mukaisesti rakentaa tontin käyttöä palvelevia rakenteita, portaita, kulkureittejä ja laitureita niin, ettei alueen vehreä luonne rantamaisemassa vaarannu. Rantavyöhykkeelle saa rakennuspaikkaa kohden sijoittaa yhden kevytrakenteisen katoksen, jonka pinta-ala on enintään 20 m<sup>2</sup>. Lisäksi rantavyöhykkeelle on osoitettu olevat sauna- ja talousrakennukset omina rakennusaloinaan (sa/t).

Kaavalla sallitaan alueen rakentaminen yhteen kerrokseen sekä ullakon tasolle 2/3 osalle ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Rakennusoikeus osoitetaan kunnan rakennusjärjestyksen ranta-alueita koskevien määräysten mukaisesti tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde kiinteistön pinta-alaan)  $e=0.06$ . Ranta-asemakaavassa määrätään myös mm. julkisivujen ja vesikattojen tummasta sävystä sekä ajoyhteyksistä.

### 5.2 Mitoitus

Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi	Pinta-ala (MML)	Rakennusoikeus
16-417-25-49	Suviniemi	6 140 m <sup>2</sup>	368,4 k-m <sup>2</sup>
16-417-25-50	Postiranta	5 270 m <sup>2</sup>	316,2 k-m <sup>2</sup>

Taulukko 2. Suunnittelualueiden kiinteistöjen pinta-alat ja kaavamuutoksen mukaiset rakennusoikeudet.

Erillispientalojen korttelialue (AO):

- pinta-ala 11 410 m<sup>2</sup>
- rakennusoikeus yhteensä 684,6 k-m<sup>2</sup>
- tehokkuusluku  $e=0.06$

### 5.3 Kaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

#### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ranta-asemakaavan muutoksella sallitaan vakituinen, ympärivuotinen asuminen kiinteistöillä. Muutoksen oleelliset vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueen kiinteistöjen omistajiin kaavan mahdollistaessa niiden monipuolisemman käytön ja hyödyntämisen asuinkäytössä. Ympäristön muihin kiinteistöihin muutoksella on arviolta vähäisiä vaikutuksia johtuen siitä, että myös loma-asuinrakennuksia voidaan käyttää ympärivuotisesti. Mahdollinen vakituinen asuminen ei lisää häiriötä alueella, mutta asuinkäyttö parantaisi alueen turvallisuutta, teiden kunnossapitoa sekä laajemmin ympäristön ja kyläalueen vireyttä ja palveluiden säilymismahdollisuuksia.

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

Uusien rakennusten vesihuolto toteutetaan kunnan rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Hulevedet pystytään imeyttämään maaperän puolesta tontilla. Kaavaan merkitty istutettava rantavyöhyke vähentää vaikutuksia vesistöön. Kaavan mahdollistamat ympärivuotiset ja vakituiset asuinrakennukset edellyttävät talousveden, jätevesien käsittelyn sekä hulevesien johtamisen huolellista suunnittelua. Asuinkäytöllä voidaan nähdä tästä syystä olevan positiivinen vaikutus vesistövaikutuksiin verrattuna loma-asuinkäyttöön.

### **Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön, koska suunnittelualue on jo aiemmin ollut loma-asuinkäytössä. Suunnittelualueen itäosa on hoidettua talousmetsää. Kaavan rantavyöhyke (is) edellytetään säilytettäväksi ja hoidettavaksi puustoisena. Rantavyöhykkeen mahdolliset rakenteet eivät saa vaarantaa sen vehreää luonnetta.

### **Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen niin liikenneverkon, kunnallisteknisen verkoston, palveluiden kuin viheralueidenkin osalta. Kaava aiheuttaa jonkin verran lisääntyviä vaikutuksia liikenteeseen uuden asuinkäytön osalta, mutta verrattuna aiempaan loma-asuinkäyttöön ovat vaikutukset arviolta vähäisiä. Kiinteistöjen kulkuyhteys Huhdintielle on tarkoitus säilyttää ennallaan. Uudet, vakituisen asumisen paikat eivät ympäristön muu asuminen huomioon ottaen ole merkittävä muutos alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaava ei edellytä kunnallisteknisen infran rakentamista.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutoksella ei olennaisesti muuteta nykytilannetta maiseman kannalta. Kaavan mukaista rantavyöhykettä kavennetaan aiemmasta 25–30 metristä 20 metriin, mutta sitä koskien annetaan määräyksiä mm. puustoisuuden kannalta, millä on olennainen vaikutus laajemmin järven rantamaiseman kannalta.

### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Kaavan mahdollistamat uudet, mahdolliset asukkaat parantavat osaltaan lähialueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä sekä olevien palveluiden säilymistä.

## **5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen**

Ranta-asemakaava poikkeaa voimassa olevasta osayleiskaavasta pääkäyttötarkoituksen osalta. Osayleiskaavassa kiinteistöt on osoitettu loma-asuinkäyttöön (RA/r). Yleiskaavassa kuitenkin viitataan alueella olevaan ranta-asemakaavaan tarkemman rakentamisen ohjaamisen sekä rakennusoikeuden määräytymisen osalta. Osin kiinteistöjen itäosat sijoittuvat osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M), mikä johtuu aiempien kaavojen jälkeen tehdyistä kiinteistökaupoista ja niiden perusteella tehdyistä kiinteistönmuodostuksista. Yleiskaavatasolla tarkasteltuna ylitys M-alueelle on kuitenkin vähäinen.

Yleiskaavasta poikkeamisen perusteena on maanomistajien tavoite pystyä hyödyntämään kiinteistöjään vakituisen asumisen paikkoina. Johtuen poikkeamista voimassa olevaan osayleiskaavaan nähden, on oheisessa taulukossa kuvattu tarkemmin kunkin yleiskaavan sisältövaatimuksen (MRL 39 §) huomioon ottamista ranta-asemakaavassa:

Sisältövaatimus	Huomioon ottaminen
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.	Ranta-asemakaavan muutos ei tosiasiallisesti muuta merkittävästi yhdyskuntarakenteen toimivuutta, koska myös loma-asunto voidaan toteuttaa ympäristöön soveltuvaksi ja ranta-asemakaavalla ei lisätä suunnittelualueen rakennuspaikkojen lukumäärää. Yhdyskuntarakenteellisesti vakituisen asuminen ei esitettyssä laajuudessa aiheuta oleellisia vaikutuksia, kun huomioidaan lähiympäristön muu oleva ja osayleiskaavan mahdollistama asuminen. Ranta-asemakaava huomioi osayleiskaavan määräykset mm. rantavyöhykkeen säilyttämisen ja huomioimisen osalta.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Kaavaratkaisu tukeutuu ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon sekä Vääksyn kuntakeskuksen palveluihin. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uuden kunnallisteknisen infran rakentamista. Lähistöllä on Huhdintien varressa olevia ja osayleiskaavan mahdollistamia asuinrakennuksia, joten mm. mahdollisten koulukyytien osalta tukeudutaan alueella jo olevaan palveluun.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Suunnittelualue soveltuu ympäristönä erinomaisesti asuinkäyttöön. Kuntakeskuksen palvelut ovat verrattain hyvin saavutettavissa kunnan laajuus ja muu haja-asuinalueen rakentaminen huomioon ottaen.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.	Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon ja -järjestelmään. Läheisen Huhdintien varrella jo ennestään olevat vakituiset ja loma-asuinrakennukset huomioon ottaen kaavamuutoksella ei olennaisella tavalla muuteta mahdollisuuksia liikenteen ja huollon kannalta. Kaavaratkaisua ei edellytä uuden liikenne- ja kunnallisteknisen infran rakentamista.
Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.	Suunnittelualueen kiinteistöt sopivat erittäin hyvin asuinkäyttöön ympäristön turvallisuuden, terveellisuuden ja viihtyisyyden kannalta.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.	Uudet vakituiset asukkaat lisäävät osaltaan kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten paranemista sekä olevien palveluiden säilymistä.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Ranta-asemakaava mahdollistaa ympärivuotisen ja vakituisen asumisen myötä parannuksia alueen vesihuollon järjestelyihin. Tällä on positiivinen vaikutus läheiseen vesistöön.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.	Ranta-asemakaavan määräyksillä huomioidaan maiseman ja luonnonympäristön tärkeiden piirteiden vaaliminen ohjaamalla rakennusten sijoittumista, väritystä ja kokoa sekä rantavyöhykkeen käsittelyä, istuttamista ja sen hoitamista.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Osayleiskaavaan on varattu suunnittelualueen itäpuolelle laaja virkistys- ja retkeilypalvelujen alue (VR/r). Ympäristössä on laajasti virkistykseen soveltuvia alueita.

Taulukko 3. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäytösopimusta yksityisten kiinteistönomistajien kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

## 7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Markus Lehmuskoski, arkkitehti  
Arkkitehtitoimisto Lehmuskoski  
puh. 045 636 0379

## 8 LIITTEET

- Ranta-asemakaavan muutoksen luonnos 16.10.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.10.2024