



# ***Ranta-asemakaavan selostus***

Ranta-asemakaavan muutos  
Kartinkärki I, Asikkala

1.1.2025

**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 suunnittelualueen oloista .....          | 5         |
| 3.2 Suunnittelutilanne.....                           | 10        |
| 3.3 Selvitykset.....                                  | 12        |
| <b>4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b> | <b>13</b> |
| 4.1 Suunnittelun käynnistäminen .....                 | 13        |
| 4.2 Tavoite .....                                     | 13        |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....                  | 13        |
| 4.4 Kaavaluonnos.....                                 | 13        |
| <b>5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>               | <b>16</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne.....                               | 16        |
| 5.2 Mitoitus .....                                    | 16        |
| 5.3 Kaavan vaikutukset .....                          | 16        |
| 5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen ..... | 18        |
| <b>6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>              | <b>20</b> |
| <b>7 RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIJA.....</b>               | <b>20</b> |
| <b>8 LIITTEET.....</b>                                | <b>20</b> |

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

**Ranta-asemakaavan muutos koskee:**

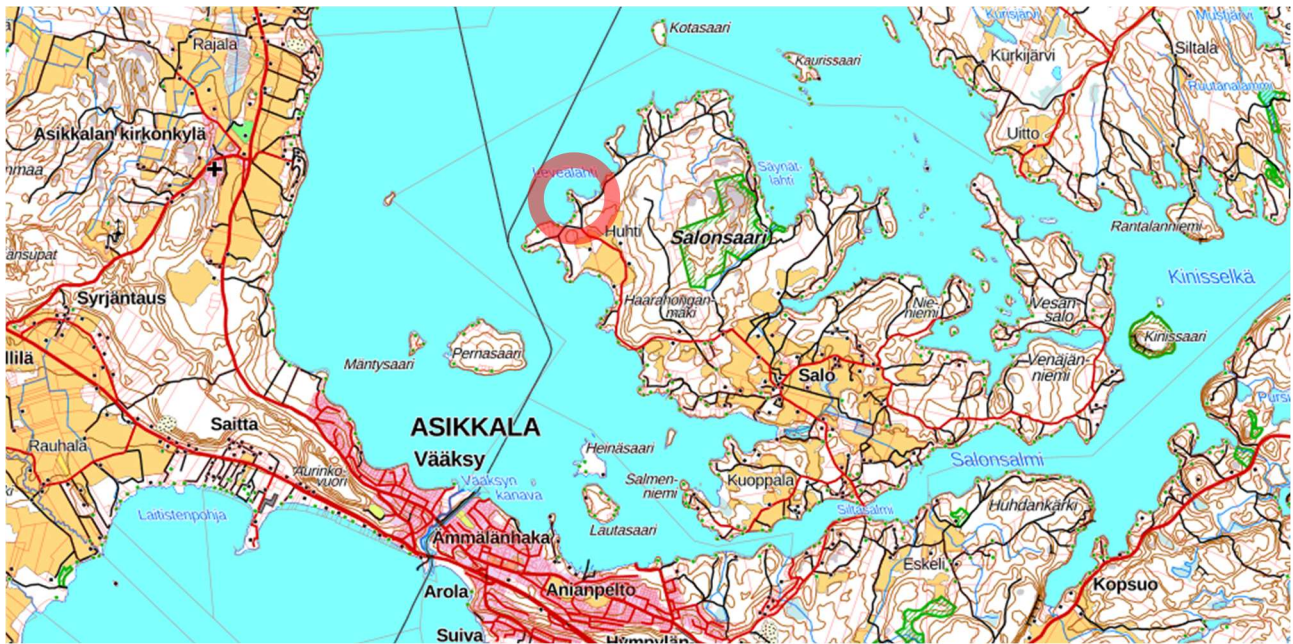
Asikkalan kunnan Salon kylän korttelin 12 ohjeellista tonttia 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

**Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Asikkalan kunnan Salon kylän korttelin 12 ohjeellinen tontti 4.

### 1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Asikkalan Salonsaassa Kartinkärjen alueella kiinteistön 16-417-25-49 (Suvi-niemi).



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (Kartta MML).



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus (Kartta MML).

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Aloite/hakija

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan aloitteesta.

### 2.2 Tavoite

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa aiemmin kaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi osoitettu kiinteistö vakituiseen asuinkäyttöön sekä sovittaa sen rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiseksi.

### 2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Asikkalan kunnanhallitus asetti 28.10.2024 (§ 233) ranta-asemakaavan muutoksen vireille sekä hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosvaiheen asiakirjat. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 4.11.–9.12.2024. Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti kunnan osoittamalla tavalla. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydettiin lausunnot. Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja siitä voi jättää muistutuksen.

### 2.4 Ranta-asemakaavan kuvaus

Ranta-asemakaavan muutoksella suunnittelualueen kiinteistö 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 kiinteistön rakennusala (alue, jolle rakennukset tulee sijoittaa) noin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Istutettavalla rantavyöhykkeellä (is) tulee kaavan mukaisesti kasvattaa pensaita ja puita vähintään 1 puu / 100 m<sup>2</sup>. Kasvilajien tulee olla kotimaisia ja sopeutua ympäristön rantamaisemaan. Rantavyöhykkeelle voidaan rakentaa tontin käyttöä palvelevia, pienimuotoisia 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, julkisivujen puumateriaalista, hule- ja jätevesien käsittelystä sekä radonhaitan riskin huomioimisesta.

### 2.5 Ranta-asemakaavan toteutus

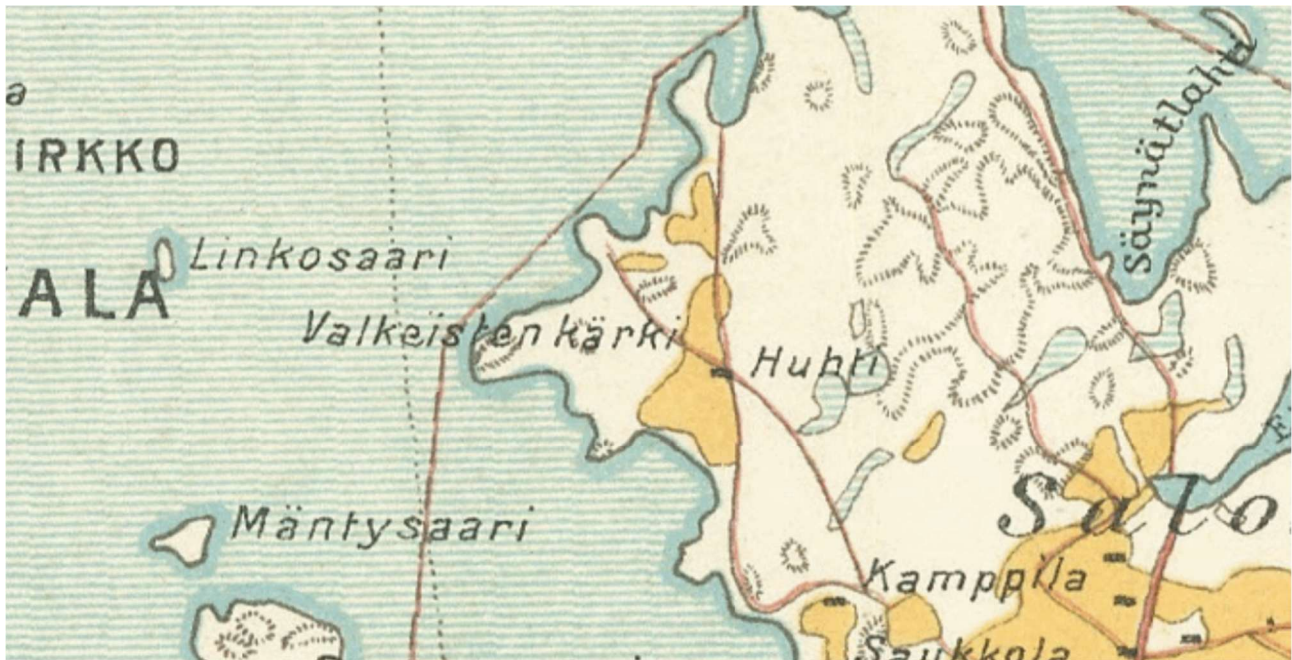
Ranta-asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Historia

Suunnittelualueella on ollut loma-asutusta jo ainakin 1950-luvulta asti, jolta ajalta ovat kiinteistön vanhimmat rakennukset ja rakennusluvut. Vuodelta 1921 olevasta kartasta voi havaita, että läheiseltä Huhdin tilalta on ollut suora kulkuyhteys Kartinkärkeen. Myöhemmin tätä kulkuyhteyttä on jatkettu rantaa mukaillen kohti pohjoista. Vuodelta 1965 olevaan karttaan on Kartinkärkeen merkitty kaksi loma-asuinrakennusta talousrakennuksineen.



Kuva 3. Taloudellinen kartta vuodelta 1921 (vanhatkartat.fi).



Kuva 4. Peruskartta vuodelta 1965 (vanhatkartat.fi).

##### Nykytilanne

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



Kuva 5. 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. Kiinteistön rantavyöhyke on paikoitellen hyvin puustoinen ja luonnontilainen.

### **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 (yhdistie 14133). Lähin joukkoliikennereitti (linja 49, aamun kouluvuoro) on Salonsaarentiellä noin 4 km päässä suunnittelualueelta.

### **Palvelut**

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

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

### **Rakennettu ympäristö**

Kiinteistöllä Suviniemi sijaitsee nykytilanteessa yksikerroksinen rantasauna sekä vanhasta saunarakennuksesta remontoitu, yksikerroksinen ranta-aitta. Kiinteistöllä on myös purettaviksi aiotut varasto- ja autotallirakennukset. Kiinteistön loma-asuinrakennus on purettu tulipalon jäljiltä. Rantaan on raken-

nettu laiturin sekä kevytrakenteinen pergola. Piha-alueella on sora- ja liuskekivipintaisia kulkuväyliä. Kiinteistön korkeuserojen takia alueelle on rakennettu myös maisemaan sopivia, pienimuotoisia ja kivettyjä portaita sekä istutusalueita rajaavia kiveyksiä.

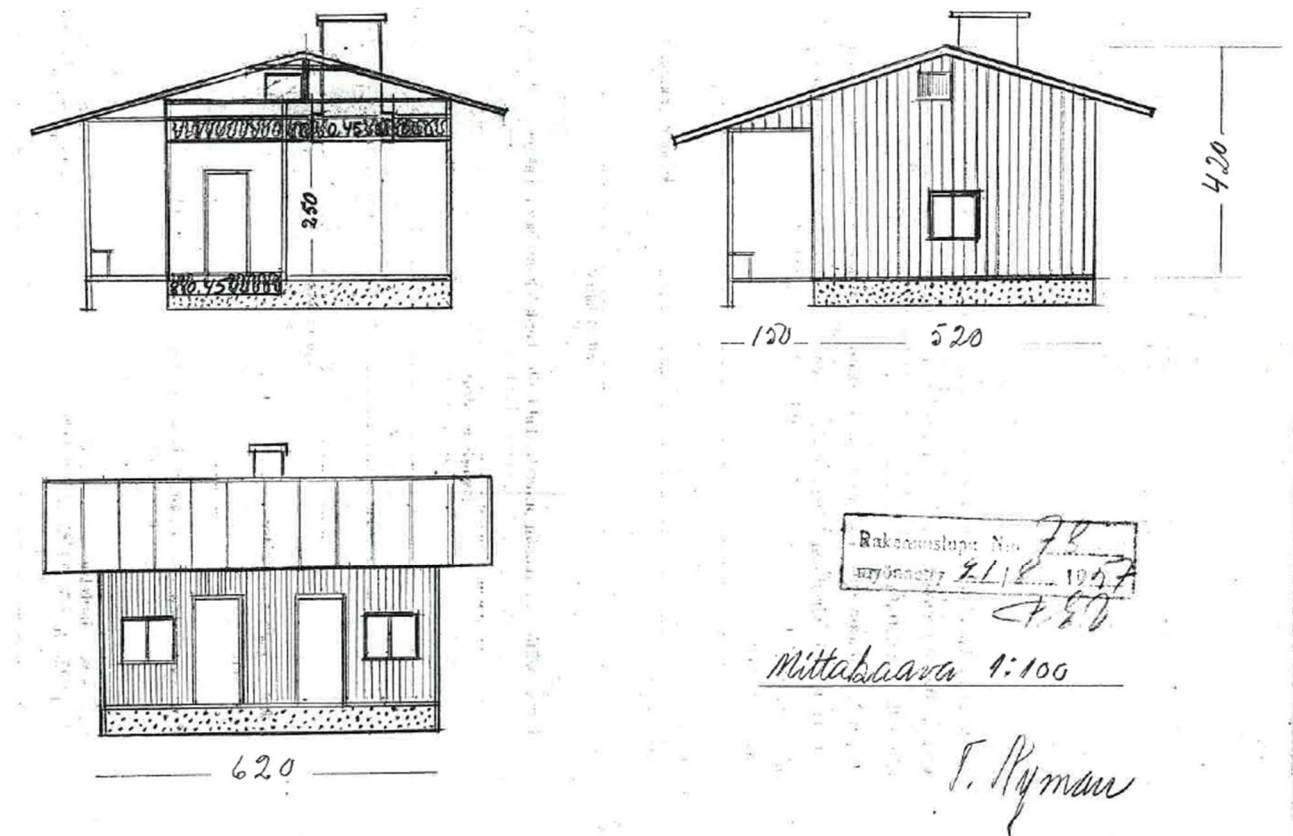
Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistöjen rakennuksia sekä niihin liittyviä ominaisuuksia:

| Rakennus              | Kerrosala                 | Kerrosluku | Rakennusvuosi       |
|-----------------------|---------------------------|------------|---------------------|
| Ranta-aitta           | 30 k-m <sup>2</sup>       | 1          | 1957 (rakennuslupa) |
| Rantasauna            | 25 k-m <sup>2</sup>       | 1          | 2002 (rakennuslupa) |
| Autotalli (purettava) | 30 k-m <sup>2</sup>       | 1          | 1957                |
| Varasto (purettava)   | 6 k-m <sup>2</sup>        | 1          | 1960-luku           |
| <b>Yhteensä</b>       | <b>91 k-m<sup>2</sup></b> |            |                     |

Taulukko 1. Kiinteistön rakennukset nykytilanteessa.



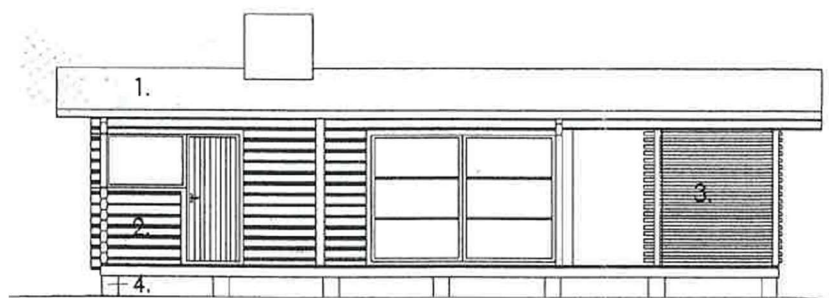
Kuva 6. Näkymä Suviniemen kiinteistön piha-alueelle kohti itää puretun päärakennuksen paikalta. Kuvassa vasemmalla takana on rantasauna, jonka rakennuslupa on vuodelta 2002. Kuvan oikeassa laidassa näkyvät purettaviksi aiotut pihan varasto- ja autotallirakennukset 1950- ja 1960-luvuilta.



Kuva 7. Kiinteistön länsiosassa olevan saunarakennuksen (nykyinen ranta-aitta) rakennuslupapiirustukset vuodelta 1957.

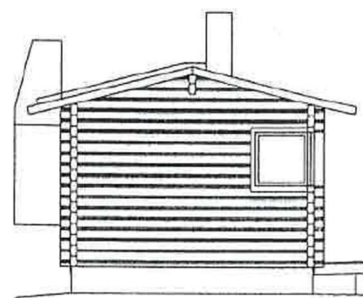


Kuva 8. Kiinteistön länsiosassa oleva vanha saunarakennus, joka on kunnostettu ja remontoitu ranta-aitaksi.

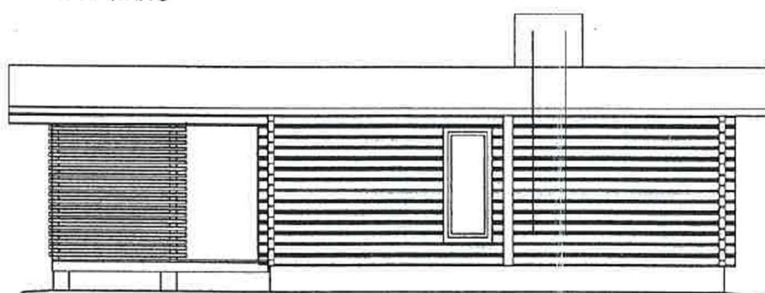


ETUSIVU

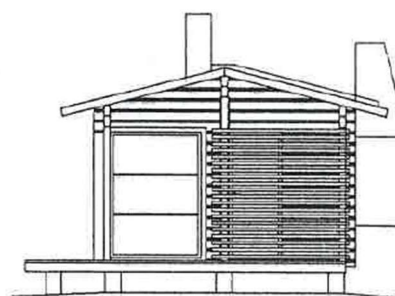
1. HUOPAKATE, MUSTA
2. HÖYLÄHIRSI
3. PUURIMA
4. HARKKO



PÄÄTY



TAKASIVU



PÄÄTY

Kuva 9. Rantasaunan rakennuslupakuvat vuodelta 2002.

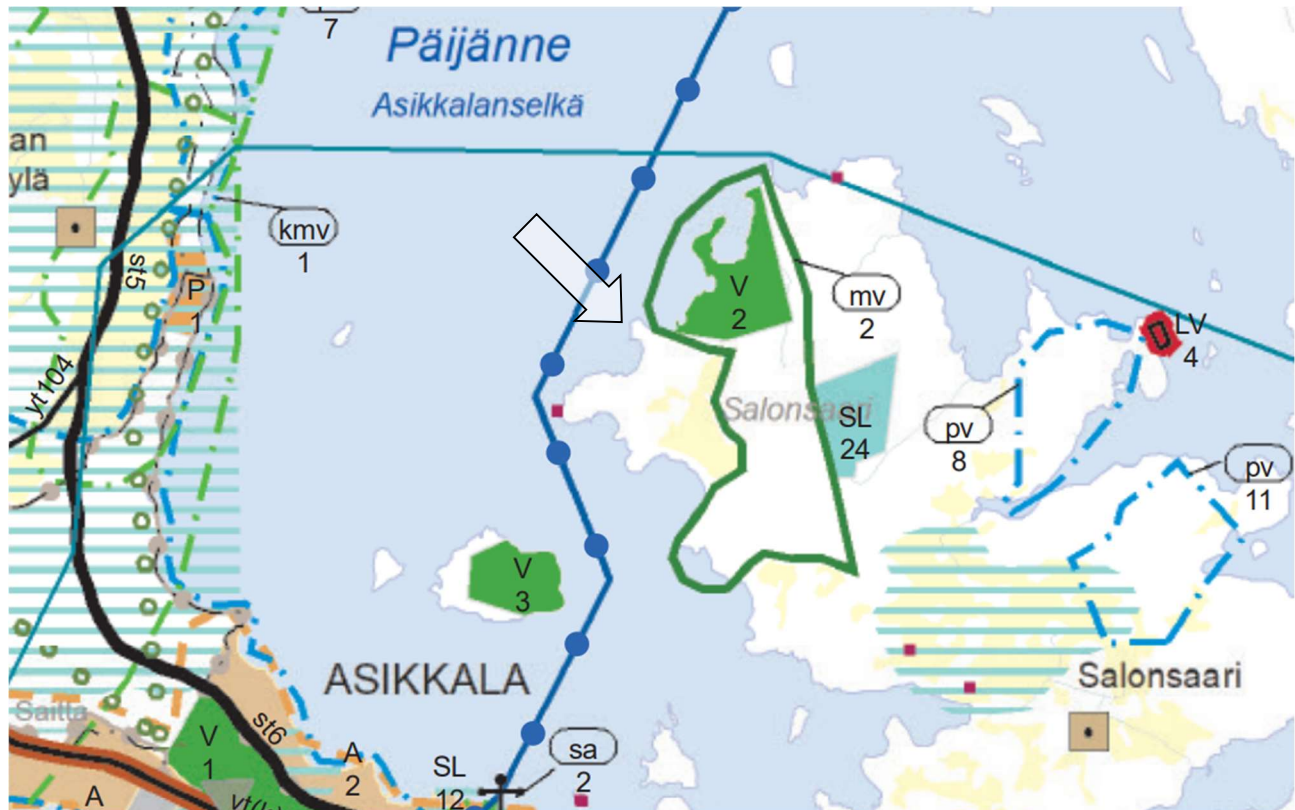


Kuva 10. Näkymä kiinteistölle saunarakennuksen (oikealla) ja varaston (vasemmalla) välistä.

### 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 11. 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). Kiinteistön itäkulma kuuluu pieneltä osin osayleiskaavan mukaiseen maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M). Osayleiskaavan mukaan RA/r -alueen rakennusoikeus on määritelty ranta-asemakaavassa. Merkintä tarkoittaa sekä omarantaisten että yhteisrantaisten loma-asuntojen aluetta. Alueen sisällä oleva ympyrä (o) osoittaa rantakaavan mukaisen rakennuspaikan.

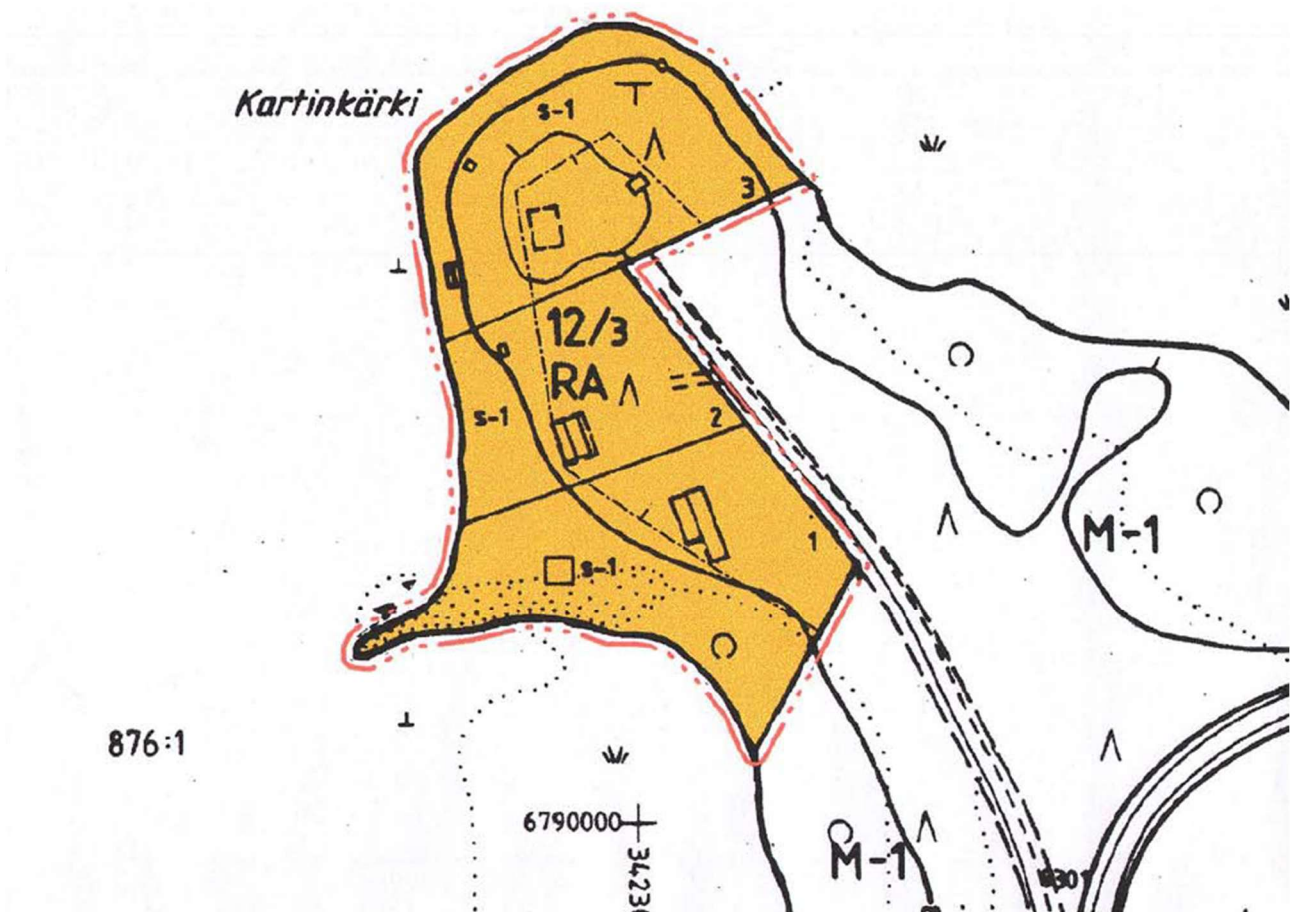
Osayleiskaavan yleismääräyksissä todetaan mm., että rantavyöhykkeillä on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta.

#### Asemakaava

Kiinteistöllä on voimassa osia kahdesta ranta-asemakaavasta, 12.6.2007 voimaan tulleesta Rismalahden ranta-asemakaavan muutoksesta sekä alueen itäkulmassa pieneltä osin Rismalahden Metsähallituksen ranta-asemakaavasta. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kiinteistölle on osoitettu loma-asuntojen korttelialue (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 12. Ote Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavasta. Nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.



Kuva 13. Ote Rismalahden ranta-asekaavan muutoksesta. Kiinteistörajat ovat muuttuneet suunnittelualueen kiinteistön osalta edellisen ranta-asekaavan laatimisen jälkeen.

### 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

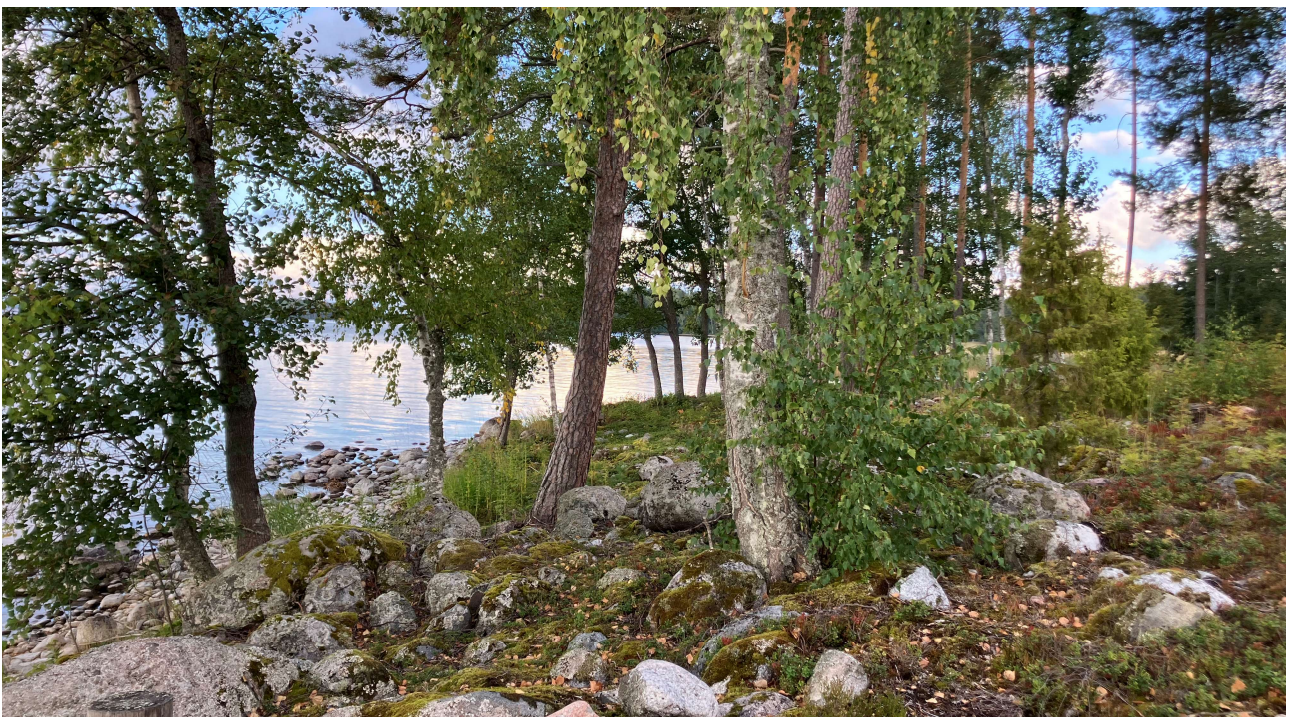
Suunnittelualueelle on laadittu AKL 54 a §:n vaatimusten mukainen asemakaavan pohjakartta. Kartan laatija on Geops Oy ja se on tarkistettu ja hyväksytty 5.12.2024.

### 3.3 Selvitykset

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



Kuva 14. Suunnittelualueen länsiosan istutusalueita.



Kuva 15. Kartinkärjen pohjoispään rantavyöhykettä.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan aloitteesta.

### 4.2 Tavoite

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa aiemmin kaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi osoitettu kiinteistö vakituiseen asuinkäyttöön sekä sovittaa sen rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiseksi.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset (AKL 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 asetti 28.10.2024 (§ 233) ranta-asemakaavan muutoksen vireille sekä hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosvaiheen asiakirjat.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 4.11.–9.12.2024. Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti kunnan osoittamalla tavalla. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydettiin lausunnot.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöhön liittyen järjestettiin työneuvottelu 17.12.2024 Hämeen ELY-keskuksen, kaavan laatijan sekä kunnan kaavoitusviranomaisen kesken.

### 4.4 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos laadittiin 16.10.2024 kahden kiinteistön 16-417-25-49 (Suviniemi) sekä 16-417-25-50 (Postiranta) alueelle.

Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnot ja mielipide ovat kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen sekä viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella kiinteistöt päätettiin erottaa erillisiksi kaavaprosesseikseen ehdotus- ja hyväksymisvaiheiden osalta. Kiinteistön Postiranta itäosaan on tarkoitus laatia erillinen luontoselvitys ja kaavamuutos tehdään kyseisen kiinteistön osalta tämän selvityksen valmistuttua. Luontoselvitys valmistuu arviolta vuoden 2025 syksyyn mennessä. Kiinteistön Suviniemi osalta kaavaehdotus saatetaan tätä ennen kunnan toimielinten käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Kaavatyön jakamisen jälkeen kiinteistöä Suviniemi koskeva ranta-asemakaavan muutos on nimeltään Kartinkärki I. Kiinteistöä Postiranta koskeva ranta-asemakaavan muutos on nimeltään Kartinkärki II.



|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | <p>kemmin. Kasvava rakennusoikeus edellyttää sitä, että kaavoituksessa huolehditaan rantavyöhykkeellä säilytettävän ja ylläpidettävän riittävästi puustoa ja muuta kasvillisuutta. Vaikutusten arviointia maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta on täydennettävä. Kaavalla tulee ohjata tarkemmin rakennusmateriaaleja ja väritystä. Museo huomauttaa, että ranta-asemakaava on tarkoitettu lomarakentamisen järjestämiseen. Kaavaratkaisu ei ole yleiskaavan mukainen.</p> | <p>kettä koskevaa määräystä (is) siten, että siihen on lisätty mm. puiden lukumäärää koskeva mitoitusmääräys. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty lausunnossa mainituilta osin. Kartinkärjen ranta-asemakaavan muutos koskee vain osaa voimassa olevan ranta-asemakaavan (Rismalahden ranta-asemakaava) kiinteistöistä, joten ranta-asemakaavalla osoitetaan kaavamuu- toksesta huolimatta jatkossakin pääosin loma-asutusta. Poikkeamista voimassa olevasta yleiskaavasta on perusteltu kaava- selostuksessa.</p> |
| Päijät-Hämeen ympäristöterveys           | <p>Kiinteistöllä muodostuvat hulevedet tulisi imeyttää maahan eikä niitä saa johtaa suoraan vesistöön. Jätevesijärjestelmien tulee täyttää nykyiset vaatimukset ja määräykset eikä niillä saa vaarantaa pohjavettä. Lähellä rantaa olevien saunarakennusten jäteveden käsittelyyn tulee kiinnittää huomiota. Rakentamisessa tulee varautua radonhaitan torjuntaan.</p>                                                                                                                  | <p>Kaavaehdotukseen on lausunnon perusteella lisätty määräys (v/r), jonka mukaan hulevedet tulee imeyttää pääosin rakennuspaikalla, jätevesien käsittelyllä ei saa vaarantaa pohjavettä ja radonhaitan riski tulee huomioida rakentamisessa. Kaavalla ei ole tarpeen määrätä jätevesijärjestelmiä koskevien, muutoinkin velvoittavien määräysten noudattamisesta. Voimassa olevat jätevesien käsittelyvaatimukset koskevat myös uusia rantasaunojen rakennuslupia.</p>                                                      |
| Ympäristölautakunta                      | Ei huomautettavaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tekninen lautakunta                      | Ei huomautettavaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Salonkylän yhteisvesi-alueen osakaskunta | <p>Kaavaratkaisu on hyväksyttävä. Vesialueen lunastus on mahdollista hoitaa myöhemmin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Kiinteistönmuodostamislain § 60:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijättöalue. Omistaja on myös velvollinen lunastamaan alueen osakaskunnan vaatimuksesta. Vesijättöä koskeva lunastustoimitus on tarkoitus hoitaa erillisenä prosessina kaavatyön jälkeen.</p>                                                                                                                                                                                                                                      |

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.



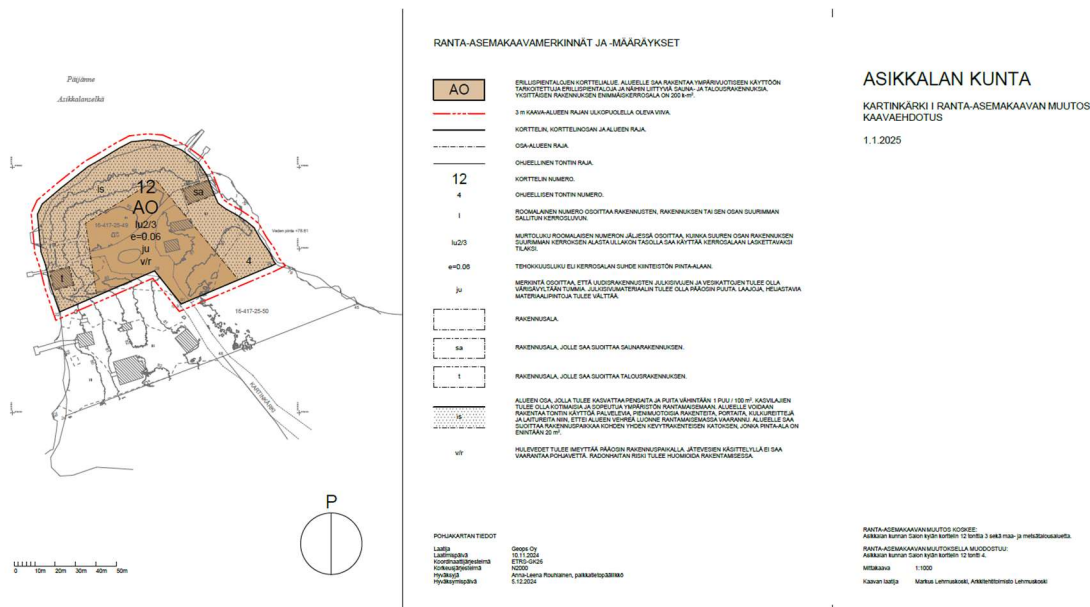
Kuva 17. Kiinteistön koilliskulmassa oleva laituri.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella suunnittelualueen kiinteistö 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 kiinteistön rakennusala (alue, jolle rakennukset tulee sijoittaa) noin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Istutettavalla rantavyöhykkeellä (is) tulee kaavan mukaisesti kasvattaa pensaita ja puita vähintään 1 puu / 100 m<sup>2</sup>. Kasvilajien tulee olla kotimaisia ja sopeutua ympäristön rantamaisemaan. Rantavyöhykkeelle voidaan rakentaa tontin käyttöä palvelevia, pienimuotoisia 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, julkisivujen puumateriaalista, hule- ja jätevesien käsittelystä sekä radonhaitan riskin huomioimisesta.



Kuva 18. Kartinkärki / kaavaehdotus 1.1.2025.

## 5.2 Mitoitus

| Kiinteistötunnus | Kiinteistön nimi | Pinta-ala (MML) | Rakennusoikeus |
|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| 16-417-25-49     | Suviniemi        | 6 140 m²        | 368,4 k-m²     |

*Taulukko 3. Suunnittelualueen kiinteistön pinta-ala ja kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus.*

### 5.3 Kaavan vaikutukset

AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja väliilliset vaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvitettyäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

**Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Ranta-asemakaavan muutoksella sallitaan vakituinen, ympärivuotinen asuminen kiinteistöllä. Muutoksen oleelliset vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueen kiinteistön omistajaan kaavan mahdollistaessa kiinteistön 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. Suunnittelualueen läheisyydessä on runsaasti virkistyskäyttöön soveltuvia, rakentamattomia alueita.

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

Uusien rakennusten vesihuolto toteutetaan kunnan rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Hulevedet edellytetään imeytettäväksi pääosin tontilla, mikä on maaperän puolesta mahdollista. 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.

Asikkalan ympäristönsuojelumääräysten (tullut voimaan 1.6.2018) mukaan jätevesien käsittelyjärjestelmien etäisyyden tulee olla vähintään 50 m talousvesikaivosta ja 25–30 m rantaviivasta. Vaadittavat suojaetäisyydet on mahdollista toteuttaa suunnittelualueen kiinteistöllä.

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

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön, koska suunnittelualue on jo aiemmin pitkään ollut loma-asuinkäytössä ja suurelta osin ihmisvaikutteista, istutettua piha-alueita. 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. Uusi, vakituisen asumisen paikka ei ympäristön muu asuminen huomioon ottaen ole merkittävä muutos kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaavalla mahdollistettava vakituisen asumisen paikka ei poikkea normaalista haja-asutusalueen rakennuspaikasta palveluiden saatavuuden tai liikenneyhteyksien osalta. Kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat kohtuullisen matkan päässä (12 km). Kaavalla ei olennaisella tavalla lisätä kunnan koulukyydityksiä koskevia velvoitteita, kun huomioidaan muu ympäristön ja esimerkiksi Huhdintien varren vakituinen asuminen. Kaava ei edellytä kunnallisteknisen infran rakentamista. Vesi-, jäte- ja energiahuolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti.

Kaava aiheuttaa jonkin verran lisääntyviä vaikutuksia liikenteeseen uuden asuinkäytön osalta, mutta verrattuna aiempaan loma-asuinkäyttöön ovat vaikutukset arviolta vähäisiä. Kiinteistön käytössä oleva, noin 250 m pituinen kulkuyhteys Huhdintielle on tarkoitus säilyttää ennallaan ja vakituinen asuinkäyttö arviolta parantaa sen kunnossapitoa ja huoltoa. Kiinteistön tarvitsema jätehuolto liikenne sekä mahdollinen pelastusajoneuvoliikenne on mahdollista järjestää tämän kulkuyhteyden kautta. Kestävien kulkumuotojen laajempi hyödyntäminen edellyttäisi Salonsaareen useampia joukkoliikennevuoroja. Nyt Salonsaareessa on vain yksi aamun koululiikenteen joukkoliikennevuoro (linja 49). Polkupyörällä matka suunnittelualueelta kuntakeskuksen palveluihin kestää noin 40 minuuttia.

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

Kaavamuutoksella kasvatetaan kiinteistön rakennusoikeutta voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähdessä noin kolminkertaiseksi. Yksittäisen rakennuksen suurin sallittu kerrosala kasvaa 100 k-m<sup>2</sup>:stä 200 k-m<sup>2</sup>:iin. Lisääntyvä rakennusoikeus on kuitenkin kunnan rakennusjärjestyksen ranta-alueita koskevan, yleisen mitoitusperiaatteen mukainen ja kiinteistön kokoon (6 140 m<sup>2</sup>) nähden edelleen maltillinen. Mikäli kiinteistölle rakennetaan kaavan sallima 200 k-m<sup>2</sup> laajuinen asuinrakennus ja säilytetään oleva rantasauna sekä ranta-aita, jää rakennusoikeutta jäljelle noin 113 k-m<sup>2</sup>. Koska kiinteistöltä aiotaan purkaa ja mahdollisesti uusia olevat varasto- ja autotallirakennukset, ei kiinteistön sallittu kokonaisrakennusoikeus ole käyttötarpeeseen nähden ylimitoitettu. Kaavan salliman rakennusoikeuden

määrää suhteessa ympäristöön ja maisemaan on tutkittu erillisillä havainnekuvilla, joissa on esitetty viitteellisesti sallittu rakentamismassan määrä kiinteistöllä.

Kaavan mukaista rantavyöhykettä kavennetaan aiemmasta 25–30 metristä 20 metriin, mutta sitä koskien annetaan määräyksiä mm. puiden lukumäärän osalta, millä on olennainen vaikutus laajemmin järven rantamaiseman kannalta. Aiemmassa ranta-asemakaavassa puiden määrää koskien ei ollut annettu konkreettista mitoitusmääräystä. Järveltä päin katsottuna erityisesti puustolla on merkitystä sovitettaessa kiinteistön rakentamisen määrää maisemaan, kun taas maanpeitekasvillisuus ja pensaat vaikuttavat erityisesti kiinteistöltä järvelle päin avautuvaan näkymään ja rannan luonnontilaisuuteen.

Uudisrakennusten julkisivut ja vesikatot ohjataan tumman sävyisiksi ja laajoja, heijastavia materiaali-pintoja ohjataan kaavalla vältettäväksi. Edellä mainitut seikat huomioiden on rakentamisen määrä hyvin sovitettavissa maisemaan ja ympäristöön.

Kaavalla ei suojella olevia rakennuksia, koska niillä ei nähdä olevan kulttuurihistoriallista, erityistä arvoa. Rannan sauna- ja aittarakennukset osoitetaan omina rakennusaloinaan ja niiden käyttötarkoitusta rajataan kaavalla. Kaava mahdollistaa kuitenkin näidenkin rakennusten uudelleenrakentamisen tarvittaessa rakennusalan rajojen sisällä.

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

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



*Kuva 19. Näkymä järveltä suunnittelualueelle (kesä 2024).*

### **5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen**

Ranta-asemakaava poikkeaa voimassa olevasta osayleiskaavasta pääkäyttötarkoituksen osalta. Osayleiskaavassa kiinteistö on osoitettu loma-asuinkäyttöön (RA/r). Osayleiskaavassa kuitenkin viitataan alueella olevaan ranta-asemakaavaan tarkemman rakentamisen ohjaamisen sekä rakennusoikeuden määräytymisen osalta. Pieneltä osin kiinteistön itäkulma sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M), mikä johtuu aiempien kaavojen jälkeen tehdyistä kiinteistökau-poista ja niiden perusteella tehdyistä kiinteistönmuodostuksista. Yleiskaavatasolla tarkasteltuna ylitys M-alueelle on kuitenkin vähäinen.

Osayleiskaavasta poikkeamisen perusteena on sen ilmeinen vanhentuneisuus (AKL 42 §). Salonsaareen on toisaalle laadittu vakituisen asumisen sallivia ranta-asemakaavoja (mm. Isonkivenjärvi 2019, Rysän tila 2024) osayleiskaavan loma-asuinalueelle sekä myönnetty muita, vastaavia poikkeamislupia. Ottaen huomioon osayleiskaavan ikä (yli 20 vuotta) sekä jo laaditut ranta-asemakaavat ja myönnetyt

poikkeamisluvat, voidaan osayleiskaava todeta rannan vakituista asumista koskevan ohjausvaikutuksen osalta vanhentuneeksi.

Osayleiskaavan muita ohjausvaikutuksia ranta-asemakaavan muutoksessa ovat mm. ne seikat, että alue pysyy rakentamisen alueena (ei esimerkiksi muutos kokonaisuudessaan viheralueesta rakentamiseen), rakennuspaikkojen määrä ei muutu yleiskaavan mukaisesta mitoituksesta, rantavyöhykkeen kääntely periaatteet tarkennetaan ranta-asemakaavaan sitovina, tarkempi rakentamisen määrä osoitetaan nimenomaan ranta-asemakaavalla sekä rakennusten ympäristöön sopeutuminen varmistetaan mm. julkisivumääräyksin.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta on tärkeää, että poikkeaminen yleiskaavasta erityisesti ranta-alueilla tapahtuu ranta-asemakaavan kautta varsinkin, kun voimassa oleva osayleiskaava on ilmeisen vanhentunut vakituista asumista koskevan ohjausvaikutuksen osalta. Tällöin vuorovaikutus, selvitykset ja vaikutusten arviointi tapahtuvat riittävän laajasti osalliset huomioon ottaen.

Johtuen poikkeamista voimassa olevaan osayleiskaavaan nähden, on oheisessa taulukossa kuvattu tarkemmin kunkin yleiskaavan sisältövaatimuksen (AKL 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 käyttöön 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. Lähitöllä 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. Kaavaratkaisu 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 4. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Vesijättöä koskeva lunastustoimitus on tarkoitus hoitaa erillisenä prosessina kaavatyön jälkeen.

## 7 RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIJA

Markus Lehmuskoski, arkkitehti  
Arkkitehtitoimisto Lehmuskoski  
puh. 045 636 0379

## 8 LIITTEET

- Ranta-asemakaavan muutosehdotus 1.1.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.10.2024 (päivitetty 1.1.2025)
- Havainnekuvat
- Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipide