



Ranta-asemakaavan selostus

Ranta-asemakaavan muutos
Veiperintie 27, Asikkala

5.5.2025

LUONNOS

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
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
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.3 Selvitykset.....	12
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	13
4.2 Tavoite.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.2 Mitoitus	14
5.3 Kaavan vaikutukset	14
5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	16
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
7 RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIJA.....	17
8 LIITTEET.....	17

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

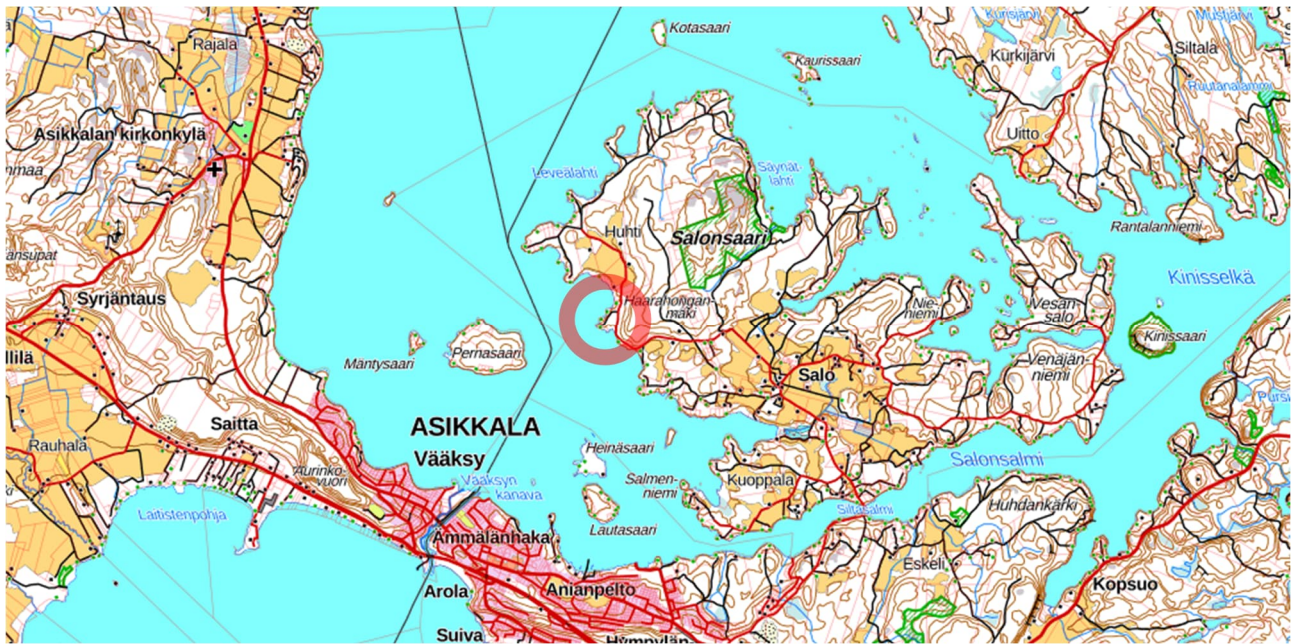
Asikkalan kunnan Salon kylän korttelin 2 ohjeellista tonttia 3.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Asikkalan kunnan Salon kylän korttelin 2 ohjeellinen tontti 3.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Asikkalan Salonsaassa Veiperinkärjessä kiinteistön 16-417-25-7 (Kalliola) osoitteessa Veiperintie 27.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (Kartta MML).



Kuva 2. Suunnittelualueen raja (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 asettaa ranta-asemakaavan muutoksen vireille sekä hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosvaiheen asiakirjat. Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta kuulemisaikana mielipiteensä kirjallisesti kunnan osoittamalla tavalla. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Kunnanhallitus asettaa ehdotusvaiheen asiakirjat julkisesti nähtäville, jolloin siitä voi jättää muistutuksen. Ehdotusvaiheen lausunnot pyydetään tarvittavilta viranomaisilta.

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 150 k-m². Kaavalla osoitetaan kiinteistön rakennusala (alue, jolle rakennukset tulee sijoittaa) noin 15–20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Istutettavalla rantavyöhykkeellä (is) tulee kaavan mukaisesti kasvat-
taa pensaita ja puita vähintään 1 puu / 100 m². 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 m². Olevan loma-asunnon paikka on kaavassa osoitettu rantasaunan rakennusosalaksi (s).

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 sekä hule- ja jätevesien käsittelystä.

2.5 Ranta-asemakaavan toteutus

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



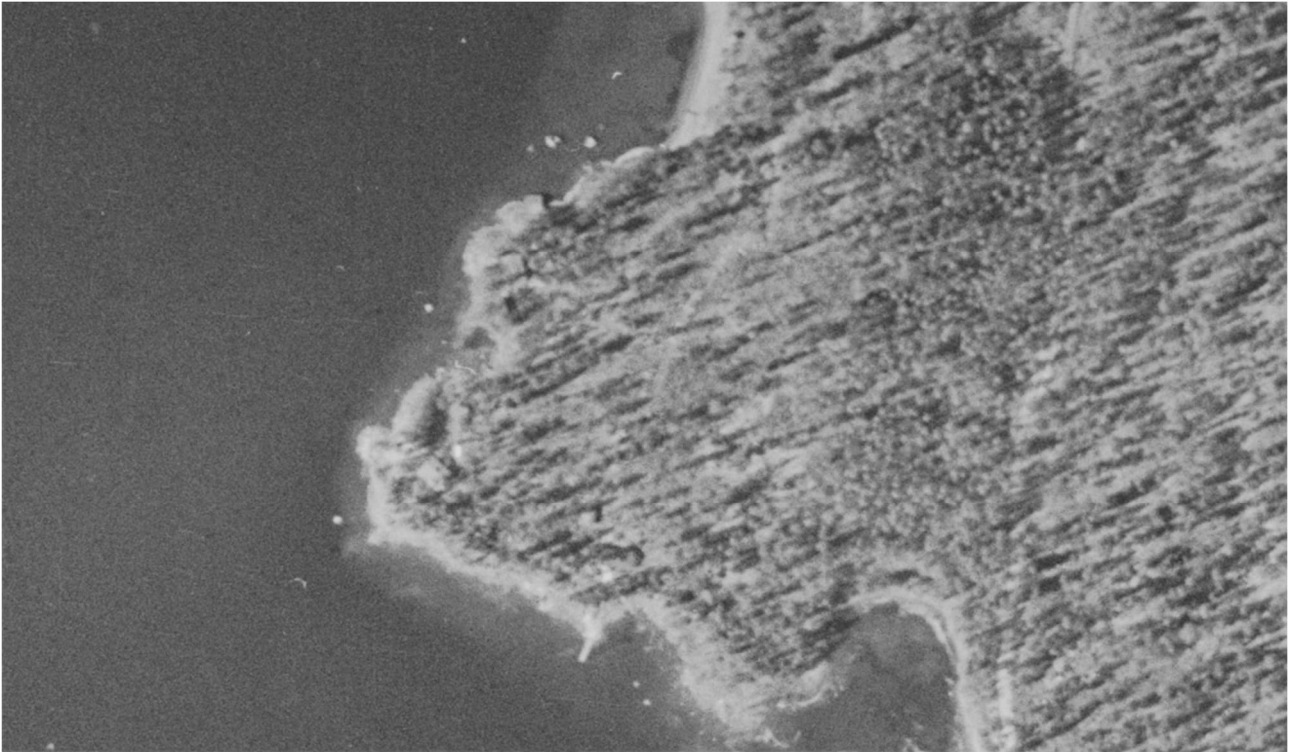
Kuva 3. Näkymä kiinteistölle saapumissuunnasta.

3 LÄHTÖKOHDAT

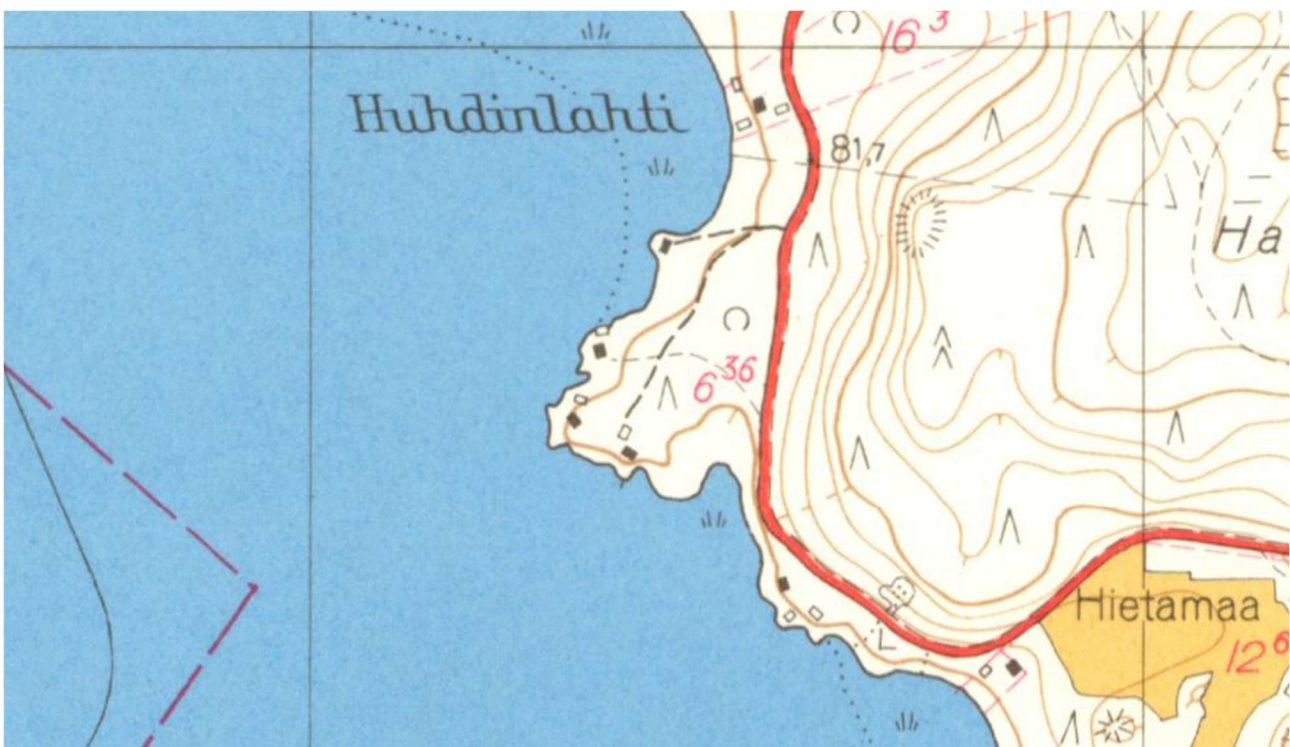
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Suunnittelualueella on ollut loma-asutusta jo ainakin 1960-luvulta asti (ortoilmakuva 1960 ja peruskartta 1965). Loma-asuinrakennuksen tarkka rakentamisvuosi ei ole tiedossa. Kiinteistön kohdalta on aiemmin johtanut polku suoraan Huhdintielle. Rannassa aiemmin sijainnut talousrakennus on myöhemmin siirretty kiinteistöllä toiseen paikkaan.



Kuva 4. Ortoilmakuva vuodelta 1960 (paikkatietoikkuna.fi).



Kuva 5. Peruskartta vuodelta 1965 (vanhatkartat.fi).

Nykytilanne

Suunnittelualueen kiinteistö on nykytilassa loma-asuinkäytössä. Kiinteistöllä on arviolta 1950– tai 1960-luvulla rakennettu loma-asuinrakennus, pienempi varastorakennus sekä ulkokuusi. Kiinteistöllä on lisäksi sorapintaisia kulkuväyliä, terassi saunan yhteydessä sekä laitur.

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee Veiperinkärjen niemen luoteisrannalla. Alueelta avautuu näkymiä kohti Asikkalan kirkonkylää lännen ja luoteen suuntaan sekä aivan rannasta myös kohti Vääksyn kuntakeskusta lounaan suuntaan. Järveltä päin katsottuna Veiperinkärki on yleisilmeeltään hyvin puustoinen.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on eri ikäistä sekametsää. Puulajit ovat pääosin mäntyä ja koivua, mutta alueella on myös kuusia sekä muita puulajeja. Ranta-alueella on hiekkaa, kivikkoa ja avokalliota. Myös rannassa kasvaa puustoa.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia (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). Lähin joukkoliikennereitti (linja 49, aamun kouluvuoro) on Salonsaarentiellä noin 3 km päässä suunnittelualueelta.

Palvelut

Alueen lähimmät liike-, koulu- ja hallintopalvelut sijaitsevat Vääksyn kuntakeskuksessa, jonne on matkaa tietä pitkin noin 11 km.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistöllä sijaitsee nykytilanteessa yksikerroksinen loma-asunto, varastorakennus sekä ulkokuusi. Rantaan on rakennettu laitur sekä loma-asuinrakennuksen yhteyteen kaiteeton avoterassi. Piha-alueella on sorapintaisia kulkuväyliä.

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

Rakennus	Kerrosala	Kerrosuku	Rakennusmateriaali
Loma-asuinrakennus	noin 50 k-m ²	1	Puu
Varastorakennus	15 k-m ²	1	Puu
Ulkokuusi	2 k-m ²	1	Puu
Yhteensä	noin 67 k-m ²		

Taulukko 1. Kiinteistön rakennukset nykytilanteessa.



Kuva 6. Loma-asuinrakennus rannasta päin kuvattuna. Rakennuksen takana näkyy varastorakennuksen kulma.



Kuva 7. Varastorakennus, joka on siirretty rannasta loma-asuinrakennuksen viereen.



Kuva 8. Näkymä loma-asuinrakennuksen vierestä kohti etelää. Etualalla näkyy varastorakennuksen aiempi paikka rannassa, josta se on siirretty toiseen sijaintiin.



Kuva 9. Rantalaituri ja näkymä järvelle kohti luodetta.



Kuva 10. Loma-asuinrakennus pihalta päin kuvattuna.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

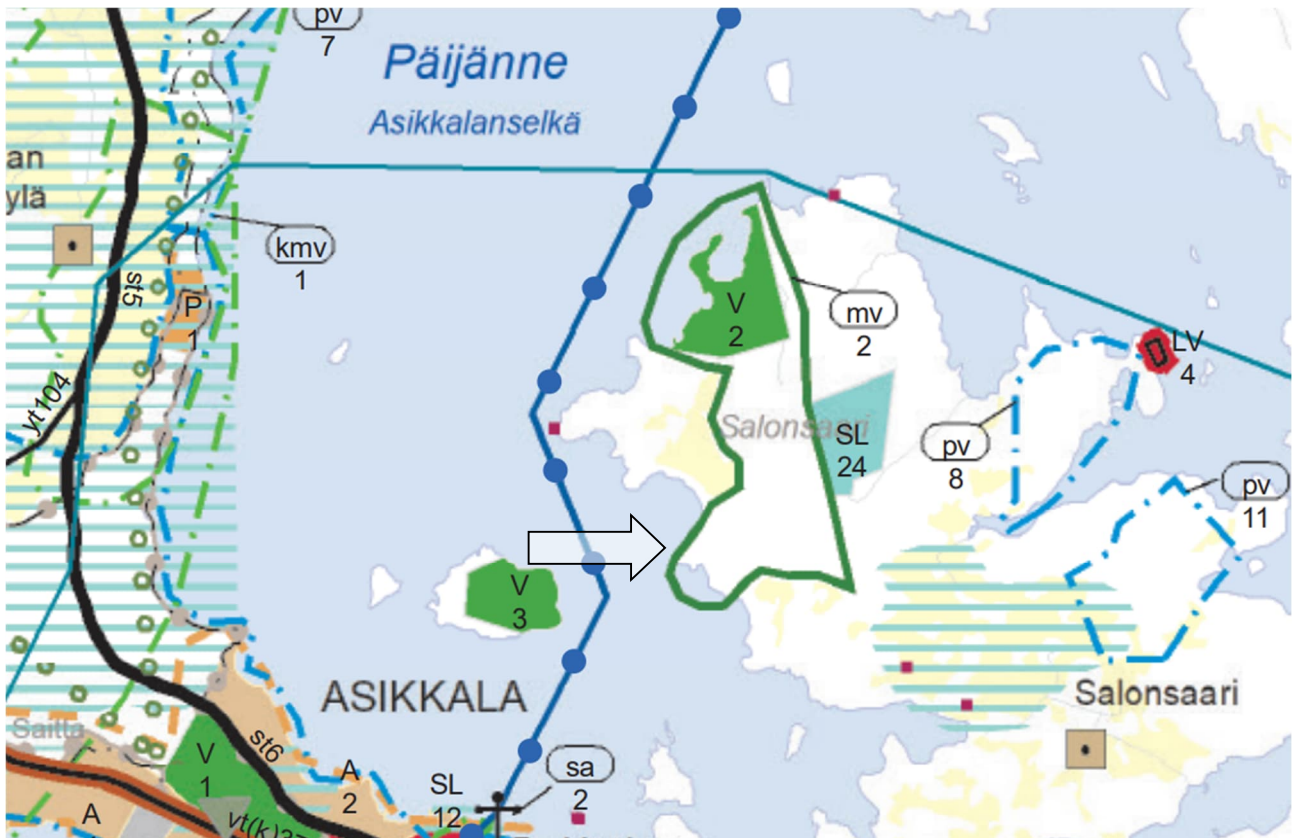
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on osoitettu taajaman ulkopuoliseksi, maaseutumaiseksi alueeksi. Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueeseen (mv2).

Yleiskaava

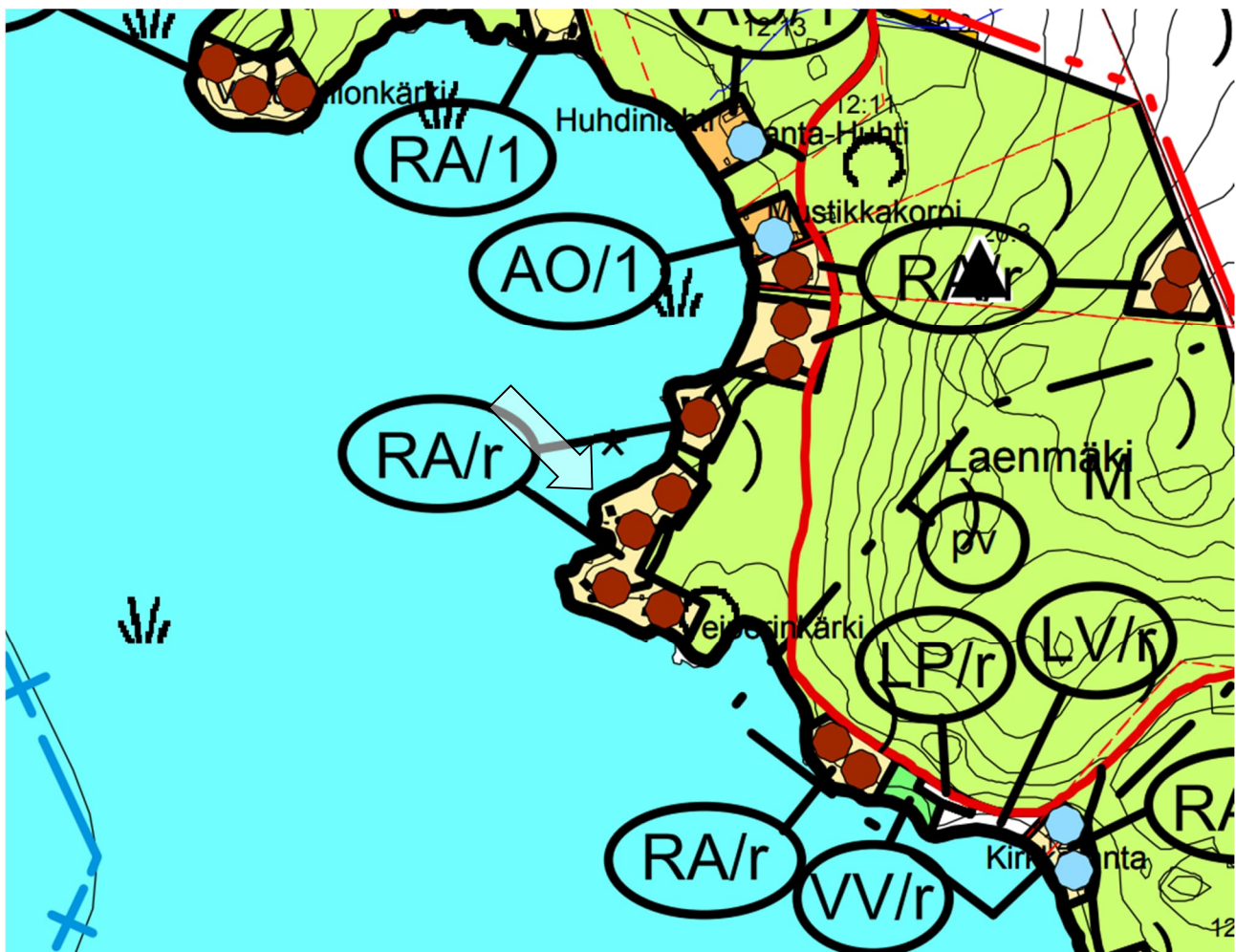
Suunnittelualueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (vahvistunut 2.12.2002). Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin rantakaavaan sisältyväksi loma-asuntojen alueeksi (RA/r). Osayleiskaavan mukaan RA/r -alueen rakennusoikeus on määritelty ranta-asemakaavassa. Merkintä 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

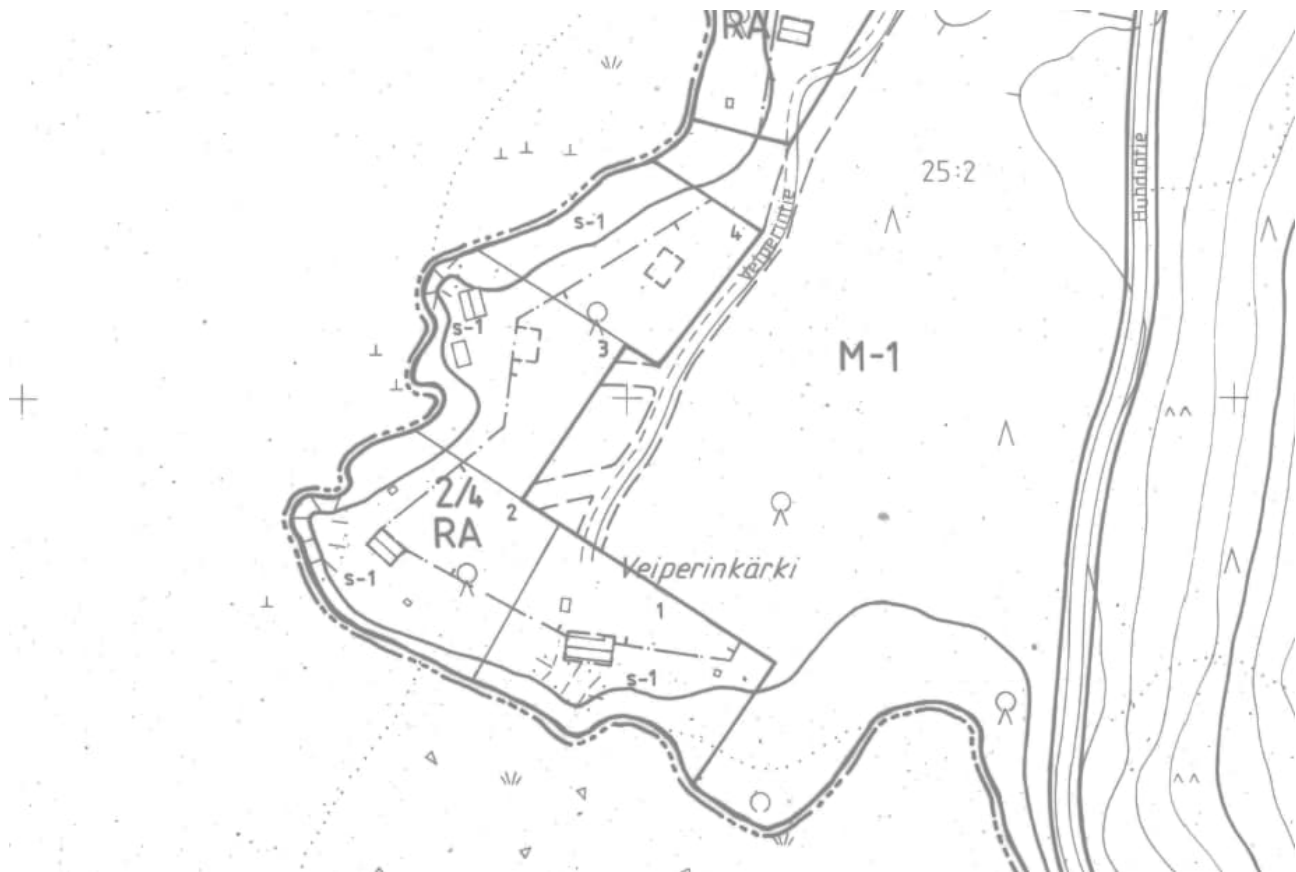
Kiinteistöllä on voimassa Rismalahden Metsähallituksen ranta-asemakaava (vahvistunut 3.4.1997). Kiinteistö kuuluu loma-asuntojen korttelialueeseen (RA), jonka mukaan kunkin rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan loma-asunnon ja vierasaitan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m² ja saunan enintään 15 k-m². Sallittu kerrosluku on yksi, minkä lisäksi puolet kerroksen yläpuolella olevasta tilasta saa käyttää rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi. Voimassa olevassa kaavassa rantaan on osoitettu noin 15–30 metriä leveä, suojeltava alueen osa (s-1), joka tulee säilyttää luonnonmukaisena ja hoitaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Kaavalla määrätään myös mm. jätevesistä, rakennusten sovittamisesta maisemaan sekä puuston hoitamisesta luonnonmukaisena.



Kuva 11. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Nuoli osoittaa suunnittelualan sijainnin.



Kuva 12. Ote Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavasta. Nuoli osoittaa suunnittelualan sijainnin.



RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, saunan, vierasaitan ja muita talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 kerros-m². Loma-asunnon ja vierasaitan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 kerros-m² ja saunan enintään 15 kerros-m².

Sallittu kerrosluku on yksi, minkä lisäksi puolet kerroksen yläpuolella olevasta tilasta saa käyttää rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi.

RA-korttelialuetta koskevia määräyksiä on lisäksi §:issä 1-5.

- 1 § Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikoilleen siten, ettei merkittäviä maansiirtoja eikä louhintoja jouduta tekemään. Rakennuksen ulkoseinien värityksen tulee olla luontoon sopeutuva. Rakentamattomat rakennuspaikan osat on säilytettävä luonnonmukaisina.
- 2 § Puustoa tulee hoitaa siten, että se säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena.
- 3 § Pesu- ja talousjätevedet on imeytettävä maahan tai käsiteltävä hiekkasuodattimella vähintään 20 m:n etäisyydellä rannasta. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperätietoineen.
- 4 § Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on sijoitettava vähintään 25 m:n etäisyydelle rannasta.
- 5 § Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Kuva 13. Ote Rismalahden Metsähallituksen ranta-asemakaavasta ja määräyksistä.

Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 14.4.2025. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennuspaikalle saa asemakaava-alueiden ulkopuolella rakentaa enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntainen asuinrakennus (vakituinen tai vapaa-ajan rakennus) talousrakennuksineen. Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 k-m² ja erillisen saunarakennuksen 35 k-m². Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksista vapaa

rantavyöhyke tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Pohjapinta-alaltaan yli 150 k-m2 laajuinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Pohjakartta

AKL 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 14. Näkymä kiinteistön eteläkärjestä kohti luodetta.



Kuva 15. Näkymä pihalta kohti kaakkoa ja kiinteistölle johtavaa ajotietä.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Ranta-asetmakaavan muutos laaditaan maanomistajan aloitteesta.

4.2 Tavoite

Ranta-asetmakaavan 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 asettaa ranta-asetmakaavan muutoksen vireille sekä hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosvaiheen asiakirjat.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta kuulemisaikana mielipiteensä kirjallisesti kunnan osoittamalla tavalla. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Kunnanhallitus asettaa ehdotusvaiheen asiakirjat julkisesti nähtäville, jolloin siitä voi jättää muistutuksen. Ehdotusvaiheen lausunnot pyydetään tarvittavilta viranomaisilta.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa erikseen. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Taulukko 2. Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen. Täydentyy ehdotusvaiheessa.

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 150 k-m². Kaavalla osoitetaan kiinteistön rakennusala (alue, jolle rakennukset tulee sijoittaa) noin 15–20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Istutettavalla rantavyöhykkeellä (is) tulee kaavan mukaisesti kasvat-
taa pensaita ja puita vähintään 1 puu / 100 m². Kasvilajien tulee olla kotimaisia ja sopeutua ympäris-
tön rantamaisemaan. Rantavyöhykkeelle voidaan rakentaa tontin käyttöä palvelevia, pienimuotoisia ra-
kenteita, portaita, kulkureittejä ja laitureita niin, ettei alueen vehreä luonne rantamaisemassa vaa-
rannu. Rantavyöhykkeelle saa rakennuspaikkaa kohden sijoittaa yhden kevytrakenteisen katoksen,
jonka pinta-ala on enintään 20 m². Olevan loma-asunnon paikka on kaavassa osoitettu rantasaunan
rakennusosalaksi (s).

Kaavalla sallitaan alueen rakentaminen yhteen kerrokseen sekä ullakon tasolle 2/3 osalle ensimmäi-
sen 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 sekä hule- ja jätevesien käsittelystä.

5.2 Mitoitus

Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi	Pinta-ala (MML)	Rakennusoikeus
16-417-25-7	Kalliola	3 320 m ²	199,2 k-m ²

Taulukko 3. Suunnittelualueen kiinteistön pinta-ala ja kaavamutoksen 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 välilliset vaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ranta-asemakaavan muutoksella sallitaan vakituinen, ympärivuotinen asuminen kiinteistöllä. Muutok-
sen oleelliset vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueen kiinteistön omistajaan kaavan mahdolli-
saessa kiinteistön monipuolisemman käytön ja hyödyntämisen asuinkäytössä. Ympäristön muihin kiin-
teistöihin 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 kylä-
alueen 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 ympäristönsuojelumää-
rysten mukaisesti. Hulevedet edellytetään imeytettäväksi pääosin tontilla, mikä on maaperän puolesta
mahdollista. Kaavaan merkitty istutettava rantavyöhyke vähentää vaikutuksia vesistöön. Kaavan mah-
dollistamat ympärivuotiset ja vakituiset asuinrakennukset edellyttävät talousveden, jätevesien käsitte-
lyn sekä hulevesien johtamisen huolellista suunnittelua. Asuinkäytöllä voidaan nähdä tästä syystä ole-
van positiivinen vaikutus vesistövaikutuksiin verrattuna loma-asuinkäyttöön.

Asikkalan ympäristönsuojelumääräysten (tullut voimaan 1.7.2021) mukaan jätevesien käsittelyjärjestel-
mien 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 rakentamiselle tarkoitettu kiinteistön osa on ollut kaavan mukaista rakennusalaan jo aikaisemman kaavan mukaisesti. 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, vakituinen asumisen paikka ei ympäristön muu asuminen huomioon ottaen ole merkittävä muutos kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaavalla mahdollistettava vakituinen asumisen paikka ei poikkea normaalista haja-asutusalueen rakennuspaikasta palveluiden saatavuuden tai liikenneyhteyksien osalta. Kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat kohtuullisen matkan päässä (11 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 300 m pituinen Veiperintien kulkuyhteys Huhdintielle on tarkoitus säilyttää ennallaan ja vakituinen asuinkäyttö arviolta parantaa sen kunnossapitoa ja huoltoa. Kiinteistön tarvitsema jätehuoltoliikenne sekä mahdollinen pelastusajoneuvoliikenne on mahdollista järjestää Veiperintien 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 nähden noin 80 k-m² (66 %). Yksittäisen rakennuksen suurin sallittu kerrosala kasvaa 100 k-m²:stä 150 k-m²:iin. Lisääntyvä rakennusoikeus on kuitenkin kunnan rakennusjärjestyksen ranta-alueita koskevan, yleisen mitoitusperiaatteen mukainen ja kiinteistön kokoon (3 320 m²) nähden edelleen maltillinen. Mikäli kiinteistölle rakennetaan kaavan sallima 150 k-m² laajuinen asuinrakennus ja säilytetään oleva loma-asuinrakennus rantasaunana, ei rakennusoikeutta jää jäljelle. Kaavan salliman rakennusoikeuden määrää suhteessa ympäristöön ja maisemaan on tarkoitus tutkia ehdotusvaiheessa erillisillä havainnekuvilla, joissa esitetään viitteellisesti sallittu rakentamismassan määrä kiinteistöllä.

Kaavan mukaista rantavyöhykettä kavennetaan aiemmasta 15–30 metristä 15–20 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. Olevan loma-asuinrakennuksen paikka osoitetaan omana rantasaunan rakennusalan osana. Kaava mahdollistaa kyseisen rakennuksen 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.

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.

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. Salonsaaren alueen yleiskaavan vanhentuneisuuden taustalla on laajempi, kunnan strategisten ja maankäytöllisten tavoitteiden muutos, jonka mukaisesti vakituista asumista on suosittu yksittäisten poikkeamislupa- ja ranta-asemakaavahankkeiden kautta. Salonsaaren osayleiskaavoituksen tarpeen tutkiminen on kirjattu Asikkalan kunnan vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen (kohde 10.4).

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 kääntelyn 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 vakituinen 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. 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, väriä ja kokoa sekä rantavyöhykkeen käsittelyä, istuttamista ja sen hoitamista.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Osayleiskaavaan on varattu suunnittelualueen itäpuolelle laaja maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), mikä on suurelta osin metsää. 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.

7 RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIJA

Markus Lehmuskoski, arkkitehti
 Arkkitehtitoimisto Lehmuskoski
 puh. 045 636 0379

8 LIITTEET

- Ranta-asemakaavan muutoksen luonnos 5.5.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.3.2025