

## Rantaharjun asemakaava A-117 (Salpauksen kirkonkylän kampusalue) luonnosvaihe

KAHVJA 12.03.2024 § 4

Kiinteistönomistaja esittää yhdessä kaavakonsulttinsa kanssa Asikkalan kunnalle, että kunta hyväksyy Rantaharjun (Salpauksen kirkonkylän kampusalue) asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen julkisesti nähtäville.

Asemakaava koskee Asikkalan kiinteistöjä 16-402-1-81 (omistaja Päijät-Hämeen maaseutusäätiö), 16-402-1-134 (omistaja Asikkalan kunta) ja 16-402-1-137 (omistaja koulutuskeskus Salpaus). Asemakaava vaikuttaa naapurikiinteistöihin ja liikennejärjestelyihin.

Asemakaavan tarkoituksena on määritellä suunnittelualueen maankäyttö tulevaa rakentamista varten. Suunnittelun tavoitteena on huomioida koulutuskeskus Salpauksen pienentyneet tilatarpeet, määritellä suojeltavat ja säilytettävät rakennukset, purettavat rakennukset sekä alueen täydennysrakentamisen määrä ja sijoittuminen ja lopputilanteen kulkuyhteydet. Alueen jatkokehittämisen kannalta on oleellisen tärkeää, että rakennuskanta palvelee koulutuskeskuksen muuttuneita tarpeita. Toisaalta alueella on maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joita pyritään säilyttämään.

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kunnalla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Kunnan ja muiden maanomistajien välille laaditaan kaavoitus sopimus, jossa sovitaan mm. kustannusjaosta.

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Kaavoitus päälikkö Kimmo Sutinen<br>p.044 7780270, s-posti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi                                                                                                                                                                                    |
| Esittelijä    | Kaavoitus päälikkö Sutinen Kimmo                                                                                                                                                                                                                                            |
| Päätösehdotus | Kaavoitusjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Rantaharjun asemakaavan A-117 (Salpauksen kirkonkylän kampusalue) käynnistämisen, kuuluttaa sen vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi. |
| Päätös        | Ehdotus hyväksyttiin.                                                                                                                                                                                                                                                       |

|               |                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen<br>puh. 044 7780270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi                                                                                                                                         |
| Esittelijä    | Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna                                                                                                                                                                                                    |
| Päätösehdotus | Kunnanhallitus päättää hyväksyä Rantaharjun asemakaavan A-117 (Salpauksen kirkonkylän kampusalue) käynnistämisen, kuuluttaa sen viireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi. |
| Päätös        | Ehdotus hyväksyttiin.                                                                                                                                                                                                                  |

KAHVJA 10.06.2025 § 6

Rantaharjun asemakaavasta on laadittu vaihtoehtoiset luonnokset ja tutkittu rakentamisen sijoittumista rantarinteeseen. Lisäksi alueelle on tehty luontoselvitys.

Kaavoitusjaosto tutustuu tehtyihin selvityksiin ja luonnosvaihtoehtoihin sekä niiden mukanaan tuomiin kustannuksiin sekä arvioi niiden jakamista kaavan hankeosapuolten kesken.

|               |                                                                                                |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Kimmo Sutinen, Kaavoituspäällikkö<br>p. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi |
| Esittelijä    | Kaavoituspäällikkö Sutinen Kimmo                                                               |
| Päätösehdotus | Kaavoitusjaosto merkitsee asian tiedoksi.                                                      |
| Päätös        | Ehdotus hyväksyttiin.                                                                          |

KAHVJA 30.09.2025 § 14  
96/10.02.03/2024

Kiinteistönomistaja esittää yhdessä kaavakonsulttinsa kanssa että kunta hyväksyy Rantaharjun asemakaavan luonnosvaiheen asiakirjat ja asettaa ne julkisesti nähtäville ja pyytää niistä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa listatuilta viranomaisaloilta.

Rantaharjun asemakaava mukailee suurelta osin alueen nykytilannetta. Esimerkiksi koulutuskeskuksen rakennuksien sijaintia tai toimintoja ei muuteta asemakaavalla ja rakennusoikeuksien määrä on määritetty olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti. Uusia rakennettuja alueita ovat pientaloalueet harjun rannan puoleisella rinteellä. Alueella on olemassa

olevia asuntolarakennuksia ja pienempiä talousrakennuksia kuten esimerkiksi saunoja.

Alueelle on tehty rakennusinventointi, luontoselvitys sekä kulttuurihistoriaselvitys.

Kaavan aloitusasiakirjana laadittu AKL 63 § mukainen (13.3.20204 päivätty) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 25.3.2024.

Vuoden 2024 aikana on laadittu 4.8.2025 päivätty luonnosvaiheen asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen (kaksi vaihtoehtoa), sekä asemakaavan selostus.

Asemakaavalla muodostetaan seuraavia korttelialueita:

#### YO korttelialue:

Korttelialueet 523 ja 524.

Kortteli 523:

Korttelialueen kerrosluku on V, rakennus oikeutta korttelilla on yhteensä 5000 kem<sup>2</sup>. Korttelialueelle on osoitettu yksi suuri rakennusala. Rakennusoikeuden määrä mukailee nykyistä tilannetta. Korttelialueelle on määritetty yksi suojeltava rakennus, jonka rakennusala on 360 kem<sup>2</sup>. Korttelin läpi kulkee ajoyhteys kolmelle naapuri tontille.

Kortteli 524:

Korttelialueen kerrosluku on II, rakennus oikeutta korttelilla on yhteensä 7400 kem<sup>2</sup>. Korttelialueelle on osoitettu yksi suuri rakennusala. Rakennusoikeuden määrä mukailee nykyistä tilannetta. Kortteliin sijoittuu nykyisin koulutuskeskuksen päärakennus ja maataloustoimintaan liittyviä huoltorakennuksia.

#### AO korttelialue

Korttelialueet 525 ja 526. Korttelialueista on tehty 2 eri versiota, jotka eroavat toisistaan kerrosluvun osalta.

Kortteli 525:

Rakennuksien alat ovat ohjeellisia. Korttelilla on yhteensä 1800 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joka on jaettu viidelle eri tontille (360 kem<sup>2</sup>/tontti). Jokaiselle tontille on päärakennuksen lisäksi merkitty ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala lähelle rantaa.

Korttelialueen kerrosluku on ½ k I u 1/2. Rakennus saa olla kolmessa eri tasossa, mutta täysiä kerroksia on oltava vain yksi. Murtoluku kerrosluvun (½ k) edessä osoittaa, että kellarikerroksessa saa olla puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Sama pätee ullakkokerrokseen (u ½), joka saa myös olla kooltaan puolet suurimman kerroksen kerrosalasta.

Kortteli 526:

Rakennuksien alat ovat ohjeellisia. Korttelilla on yhteensä 2640 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joka on jaettu yhdeksälle eri tontille (3 x 360 kem<sup>2</sup>, 2 x 300

kem<sup>2</sup> ja 4 x 240 kem<sup>2</sup>). Jokaiselle tontille on päärakennuksen lisäksi merkitty ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala lähelle rantaa.

Korttelialueen kerrosluku on  $\frac{1}{2}$  k l u  $\frac{1}{2}$ . Rakennus saa olla kolmessa eri tasossa, mutta täysiä kerroksia on oltava vain yksi. Murtoluku kerrosluvun ( $\frac{1}{2}$  k) edessä osoittaa, että kellarikerroksessa saa olla puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Sama pätee ullakkokerrokseen (u  $\frac{1}{2}$ ), joka saa myös olla kooltaan puolet suurimman kerroksen kerrosalasta.

Erillispientalotontteja on yhteensä 14, joista 10 on omarantaisia.

Suunnittelualueelle muodostetaan katualueita seuraavasti:

- Laurellintie, olemassaoleva katu koulutuskeskukselle. Katualueeseen ei tule muutoksia.
- Mäntypolku, olemassaoleva katu koulukeskukselta kohti pohjoispuolen naapurikiinteistöjä. Katualue jatkuu ajoyhteytenä naapuri kiinteistöille. Katualueeseen ei tule muutoksia.
- Rantaharjuntie, uusi katualue, joka toimii pientaloalueiden ajoyhteytenä Laurellintieltä rantaharjun yli.

Virkistysalueeksi osoitetaan Rantaharjun metsäinen ympäristö, joka on välivyöhyke koulutuskeskuksen ja pientaloalueen välissä.

Erillispientalojen keskiosaan muodostetaan venevalkama.

Asemakaava suhteessa yleiskaavaan tarkentaa alueiden käyttötarkoituksia ja lisää laadukkaan asumisen tonttitarjontaa.

Asemakaavan kokonaisrakenne määräyksineen ja sen vaikutukset on kuvattu tarkemmin liiteasiakirjoihin sisältyvässä asemakaavan selostuksessa.

Liitteet:

- Kaavakartta, vaihtoehdot
- Selostusluonnos
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Alueleikkaukset
- Havainnekuva
- Rakennusinventointi
- Rakennusinventoinnin liitteet
- Luontoselvitys

Asemakaavan luonnosasiakirjat liitteineen asetetaan nähtäville AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti ja samalla käynnistetään osallisten kuuleminen ja pyydetään viranomaislausunnot. Osallisille ja viranomaisille lähetetään kuulemiskirjeet.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen  
p. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esittelijä    | Kaavoituspäällikkö Sutinen Kimmo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Päätösehdotus | Kaavoitusjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Rantaharjun asemakaavan A-117 luonnosvaiheen asiakirjat liitteineen ja asettaa ne nähtäville AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti ja pyytää tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta osallisilta viranomaisilta lausunnot luonnosvaiheen asiakirjoista. |
| Päätös        | Ehdotus hyväksyttiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|               | Rinna Ikola-Norrbacka poistui kokouksesta pykälän käsittelyn aikana klo 17.44.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |