



Asemakaavan selostus

Asemakaava ja asemakaavan muutos
A-120, Orjastentie 36, Asikkala

4.1.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.3 Selvitykset.....	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	12
4.2 Tavoite.....	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4 Kaavaluonnos	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne.....	16
5.2 Mitoitus	17
5.3 Kaavan vaikutukset	17
5.4 Yleiskaavan mukaisuus	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	18
8 LIITTEET.....	19

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Asikkalan kunnan kiinteistöä 16-401-5-19 sekä kiinteistöjen 16-401-10-180 ja 16-401-10-181 osia.

Asemakaavan muutos koskee:

Asikkalan kunnan Anianpellon (401.) kunnanosan puisto- ja uimaranta-alueita (Lehtolanranta, Lehtolanpuisto).

Asemakaavalla muodostuu:

Asikkalan kunnan Anianpellon (401.) kunnanosan korttelin 414 ohjeelliset tontit 1-3 sekä lähivirkistys- aluetta.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Asikkalan Anianpellon alueella kiinteistön 16-401-5-19 (Lähdepirtti) osoitteessa Orjastentie 36 sekä sille johtavan Orjastentien alueen.



Suunnittelualueen sijainti kartalla (Kartta MML).



Suunnittelualueen rajausta (Kartta MML).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite

Asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asuinrakennuspaikkaa.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Asikkalan kunnanhallitus päätti 13.10.2025 (§ 250) kuuluttaa asemakaavan vireille sekä hyväksyi luonnosvaiheen asiakirjat. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.10.–14.11.2025. Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta kuulemisaikana mielipiteensä kirjallisesti kunnan osoittamalla tavalla. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydettiin lausunnot. Kunnanhallitus asettaa ehdotusvaiheen asiakirjat julkisesti nähtäville, jolloin siitä voi jättää muistutuksen. Ehdotusvaiheen lausunnot pyydetään tarvittavilta viranomaisilta.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla suunnittelualueen kiinteistö osoitetaan loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), jolle saa rakentaa loma-asuntoja ja näihin liittyviä sauna- ja talousrakennuksia. Korttelialueelle osoitetaan kaksi ohjeellista tonttia ja rakennuspaikkaa. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskerrosala on 150 k-m². Kaavalla osoitetaan kiinteistön rakennusala (alue, jolle rakennukset tulee sijoittaa) noin 20–30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Istutettavalla rantavyöhykkeellä (is) tulee kaavan mukaisesti kasvattaa 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. Kummallekin tontille osoitetaan 50 m² laajuinen rantasaunan rakennusala (sa).

Kaavalla sallitaan tonteille rakentaminen yhteen kerrokseen sekä ullakon tasolle 2/3 osalle ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde kiinteistön pinta-alaan) $e=0.10$. Ranta-asemakaavassa määrätään myös mm. julkisivujen ja vesikattojen tummasta sävystä, julkisivujen puumateriaalista sekä hule- ja jätevesien käsittelystä. Naapurikiinteistön osa osoitetaan kaavassa kulkuyhteyttä varten (ajo).

2.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.



Panoramanäkymä kiinteistölle Orjastenttieltä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Suunnittelualueella on ollut loma-asutusta jo 1950-luvulta asti. Kulku kiinteistölle on aiemmin tapahtunut Orjastentietä pitkin etelän suunnasta. Uusi kulkuyhteys pohjoisen suunnasta näkyy vuoden 2015 ortoilmakuvassa. Suunnittelualueen läheisyydessä on vanha Anianpellon markkina- ja kyläalue.



Ortoilmakuva vuodelta 1961 (paikkatietoikkuna.fi).



Peruskartta vuodelta 1965 (vanhatkartat.fi).

Nykytilanne

Suunnittelualueen kiinteistö on ollut nykytilassa loma-asuinkäytössä. Rakennukset on purettu.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Suunnittelualue on merkitty voimassa olevassa yleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi sekä kuuluvaksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-kohde Vääksyn kanava ja Anianpellon markkinapaikka). Yleiskaavan laatimisen jälkeen inventointia on päivitetty, eikä alue enää kuulu RKY-kohteisiin. Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle Anianpellon alueelle (maakuntakaavan 2060 kulttuuriympäristöselvitys, 2024). Anianpelto on myös paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö (VIRKU-inventointi). Yleiskaavaan on suunnittelualueen eteläpuolelle merkitty 150–200 m etäisyydelle kaksi suojeltavaa rakennusta (Vähä-Laakkala ja Keto).

Maisema

Suunnittelualueelta avautuu järvinäkymä kohti koillista ja itää. Viereinen Lautasaari sekä läheinen Kuotaan venesatama erottuvat rantamaisemassa.

Luonnonympäristö

Kiinteistön eteläosan puusto on pääosin kaadettu, alueelle on jätetty joitakin yksittäisiä puita. Kiinteistön pohjoisreunassa on eri-ikäistä sekapuustoa. Aiemman loma-asuinkäytön ja puuston kaatamisen vuoksi kiinteistön ympäristö ei ole luonnontilainen.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty linnustoselvitys (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2006). Osayleiskaavan selostuksen mukaan suunnittelualueen kohdalla on ruovikko- ja rantalintujen pesimä-alue. Alueen arvokkaaseen pesimälajistoon kuuluu mm. kaulushaikara ja viitakerttunen. (Vääksyn osayleiskaavan selostus, kappale 2.1.6)

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkaa (GTK).

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue rajoittuu Päijänteen vesialueeseen. Suunnittelualue on luokiteltua pohjavesialuetta ja se kuuluu yleiskaavan mukaan vedenottamon suojavyöhykkeeseen (sv). Alueen maaperä on vettä läpäisevää. Alueen hulevedet imeytyvät maaperään sekä osin johtuvat järveen. Kiinteistön kohdalla, lähellä rantaviivaa on pohjaveden purkautumispaikka. Kyseessä ei kuitenkaan ole maastossa suoritettua katselmuksen perusteella vesilain tarkoittama luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen lähde. Pohjaveden purkautumispaikan lähiympäristöä on muokattu ja ojitettu.

Liikenne

Kiinteistölle kulku on järjestetty Orjastentien yksityistien kautta, mikä jatkuu Lehtolantien kaavoitettuna katuna kohti kuntakeskusta. Lähin joukkoliikennereitti (linja 40) on Anianpellontiellä noin 1 km päässä suunnittelualueelta.

Palvelut

Alueen lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Vääksyn kuntakeskuksessa, jonne on matkaa noin 1 km. Aurinkovuoren alakoulu sijaitsee noin 3 km etäisyydellä.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen kohdalla on ranta-alueella vesijättöä.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistöllä on sijainnut yksikerroksinen loma-asunto, rantasauna sekä varastorakennus. Loma-asuinarakennus oli rakennettu vuonna 1957 ja rantasauna 1962. Kiinteistöllä on lisäksi pienimuotoisia terrassi- ja laiturirakenteita. Kiinteistön rakennuksille on haettu purkulupaa (lupatunnus 25-0060-P). Purkulupa on myönnetty 14.5.2025 ja rakennukset on purettu.

Vesihuolto

Suunnittelualue kuuluu Asikkalan kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen. Orjastentien kohdalle on rakennettu yksityistä kiinteistöä varten vesihuoltolinja.



Purettu loma-asuinrakennus rannasta päin kuvattuna.



Purettu rantasaunarakennus rannasta päin kuvattuna.



Purettu varastorakennus.



Näkymä purettujen loma-asuinrakennuksen ja rantasaunan välistä järvelle.



Rannassa oleva pohjaveden purkautumispaikka.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka) ja pohjavesialueeseen (pv). Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 luonnos on ollut nähtävillä.

Yleiskaava

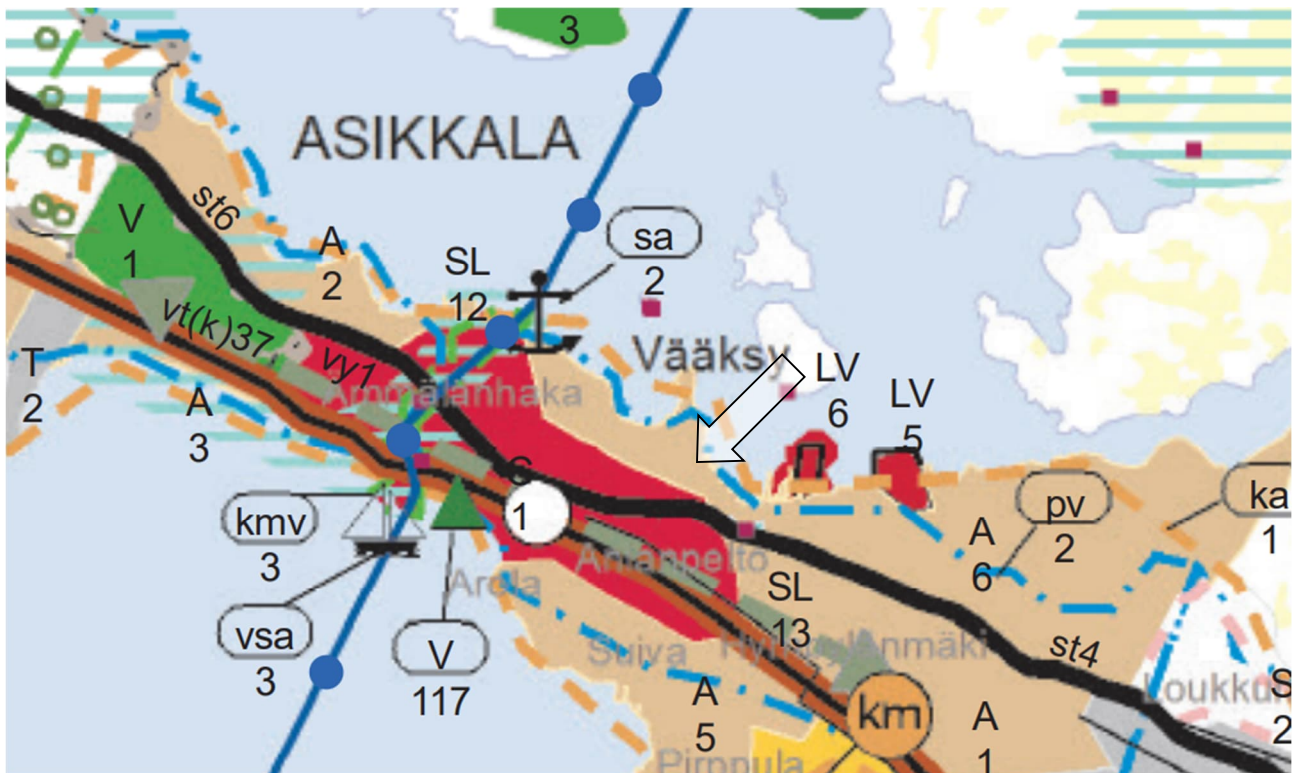
Suunnittelualueella on voimassa Vääksyn osayleiskaava (saanut lainvoiman 31.5.2010). Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Vääksyn kanava ja Anianpellon markkinapaikka, sk-1/1). Yleiskaavan laatimisen jälkeen inventointia on päivitetty, eikä alue enää kuulu RKY-kohteisiin.

Yleiskaavassa osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä ja linnustolle tärkeä alue (luo-1). Osayleiskaavan selostuksessa todetaan, että Orjastenniemen itäpuolella sijaitsee Kuotaanrannan venerantaan asti ulottuva ruovikkoinen lahtialue, ns. Männistönrannan alue. Männistönranta muodostuu Orjastenkärjen pensoittuneesta ranta-alueesta sekä laajasta ruovikkoisesta Päijänteen lahdesta. Alue on tärkeä ruovikko- ja rantalintujen pesimäalue. Alueen arvokkaaseen pesimälajistoon kuuluu mm. kaulushaikara ja viitakerttunen.

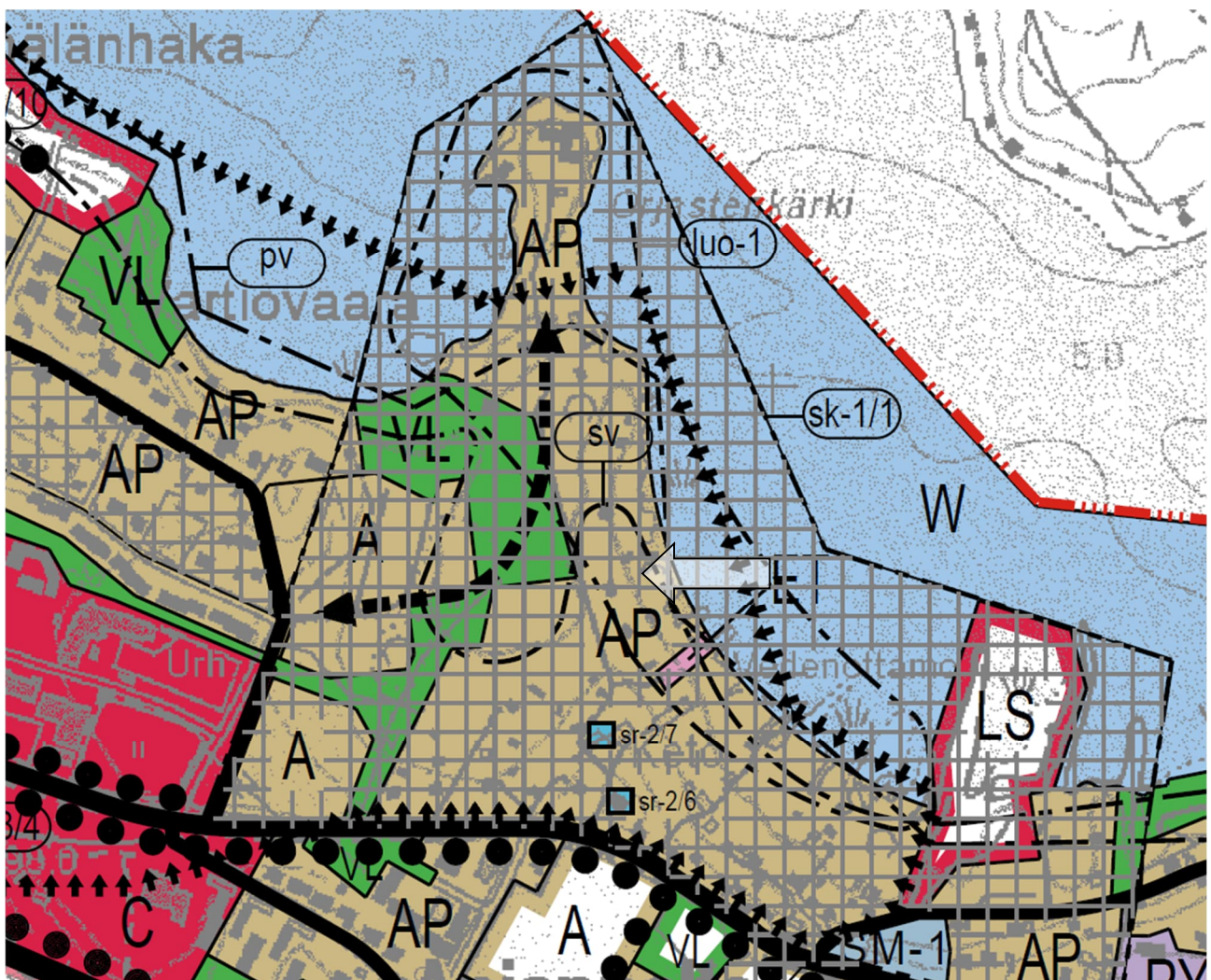
Suunnittelualue kuuluu myös yleiskaavan mukaisiin tiivistämis- ja eheyttämistarvealueeseen, pohjavesialueeseen (pv) sekä vedenottamon suojavyöhykkeeseen (sv). Yleiskaavan mukaan pohjavesialueella rakentamista rajoittavat pohjaveden muuttamiskielto ja pilaamiskielto. Jätevesien käsittely on hoidettava kunnan jätevesienkäsittelyohjeiden mukaisesti.

Asemakaava

Lehtolanpuiston alueella on voimassa Lehtolan asemakaava (hyväksytty 27.8.1996), jossa se on osoitettu puisto- ja uimaranta-alueiksi. Muilta osin suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.



Ote Vääksyn osayleiskaavasta. Nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.4.2025.

Pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu AKL 54 a §:n vaatimusten mukainen asemakaavan pohjakartta. Kartan laatija on Geops Oy ja se on tarkistettu ja hyväksytty 30.1.2025.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualueetta koskien ei ole tehty erillisiä selvityksiä. Kaavatyössä hyödynnetään osayleiskaavan sekä maakuntakaavan 2060 selvityksiä. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.



Näkymä kiinteistön pohjoisosasta.



Näkymä rannalta kohti itää.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta.

4.2 Tavoite

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asuinrakennuspaikkaa.

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
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys

Vireilletulo

Asikkalan kunnanhallitus päätti 13.10.2025 (§ 250) kuuluttaa asemakaavan vireille sekä hyväksyi luonnosvaiheen asiakirjat.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.10.–14.11.2025. Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta kuulemisaikana mielipiteensä kirjallisesti kunnan osoittamalla tavalla. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydettiin lausunnot. Kunnanhallitus asettaa ehdotusvaiheen asiakirjat julkisesti nähtäville, jolloin siitä voi jättää muistutuksen. Ehdotusvaiheen lausunnot pyydetään tarvittavilta viranomaisilta.

Viranomaisyhteistyö

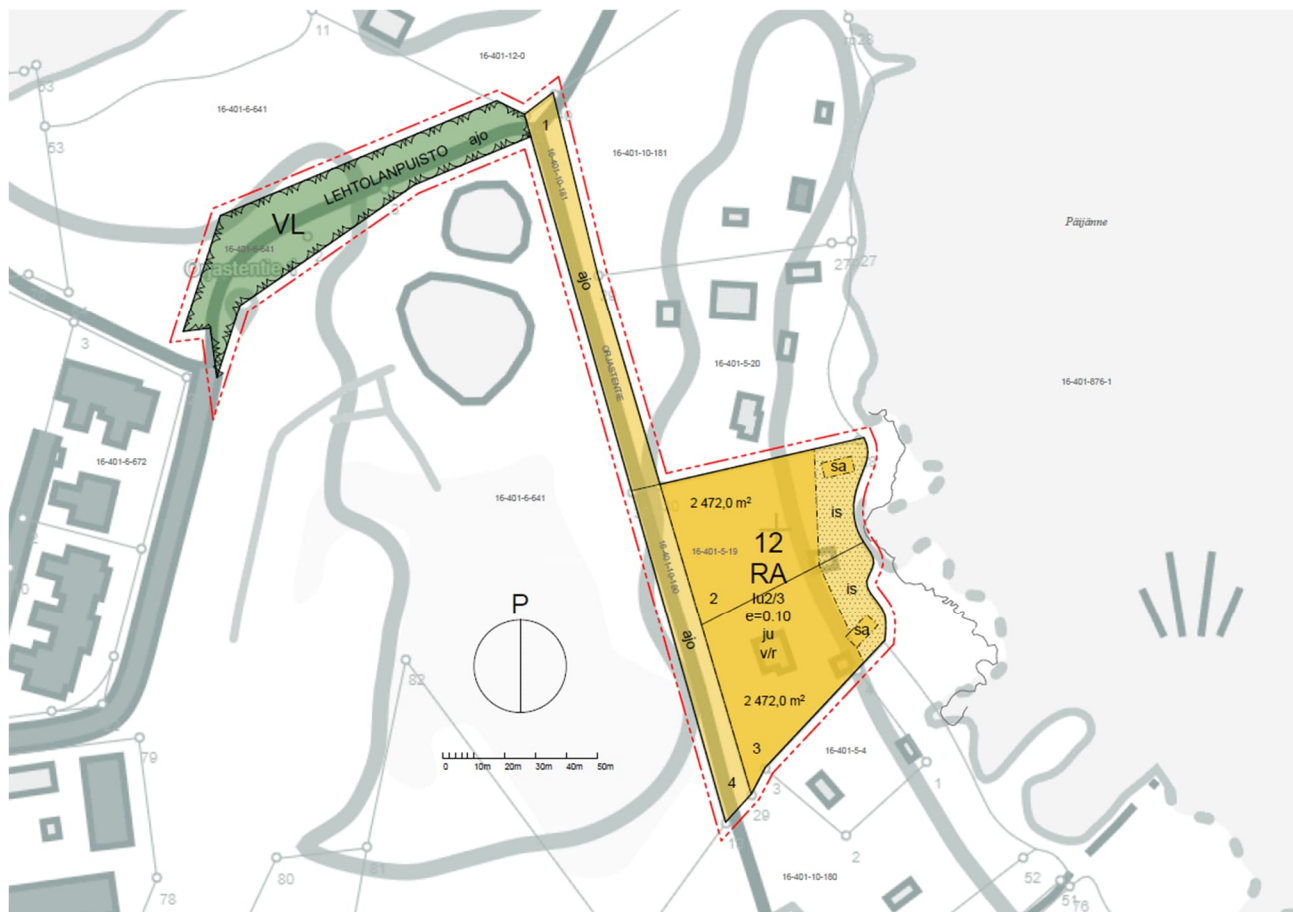
Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa erikseen. Viranomaisilta pyydetään lausunto kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.4 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos laadittiin 4.8.2025. Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueen kiinteistö osoitettiin loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), jolle sai rakentaa loma-asuntoja ja näihin liittyviä sauna- ja talousrakennuksia. Korttelialueelle osoitettiin kaksi ohjeellista tonttia ja rakennuspaikkaa. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskerrosala on 150 k-m². Kaavalla osoitettiin kiinteistön rakennusala (alue, jolle rakennukset tulee sijoittaa) noin 20–30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Istutettavalla rantavyöhykkeellä (is) tuli kaavan mukaisesti kasvattaa pensaita ja puita vähintään 1 puu / 100 m². Kasvilajien tuli 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 sai rakennuspaikkaa kohden sijoittaa yhden kevytrakenteisen katoksen, jonka pinta-ala on enintään 20 m². Kummallekin tontille osoitettiin 50 m² laajui-
nen rantasaunan rakennusala (sa).

Kaavalla sallittiin tonteille rakentaminen yhteen kerrokseen sekä ullakon tasolle 2/3 osalle ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Rakennusoikeus osoitettiin tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde kiinteistön pinta-alaan) $e=0.10$. Ranta-asemakaavassa määrättiin myös mm. julkisivujen ja vesikattojen tummasta sävystä, julkisivujen puumateriaalista sekä hule- ja jätevesien käsittelystä. Orjastentie osoitettiin viereisille kiinteistöille ja Lehtolanpuiston lähivirkistysalueelle ajo-merkinnällä.

Kaavaluonnoksesta saatiin kuulemisaikana kuusi lausuntoa. Kaavaluonnoksesta ei saapunut yhtään mielipidettä. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteinä.



RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA LOMA-ASUNTOJA JA NÄIHIN LIITTYVIÄ SAUNAJA- JA TALOUSRAKENNUKSI. YKSITTÄISEN RAKENNUKSEN ENIMMÄISKERROSALA ON 150 k-m².
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJUELLINEN TONTIN RAJA.
12	KORTTELIN NUMERO.
1	OHJUELLISEN TONTIN NUMERO.
LEHTOLANPUI	KADUN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
I	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
lu2/3	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAA LASKETTAVAKSI TILAKSI.

e=0.10	TEHOKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE KIINTEISTON PINTA-ALAAN.
ju	MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ UUDISRAKENNUSTEN JULKISIVUJEN JA VESIKATTOJEN TULEE OLLA VÄRISÄVYLTYÄN TUMMIA. JULKISIVUMATERIAALIN TULEE OLLA PÄÄOSIN PUUTA, LAAJUJIA, HELIÄSTÄVIÄ MATERIAALIPINTOJA TULEE VÄLTÄÄ.
	RAKENNUSALA.
sa	RAKENNUSALA, JOLLE SAA SUIOITTAA SAUNARAKENNUKSEN.
	ALUEELLA OLEVA AJOYHTEYS.
aj	ALUEEN OSA, JOLLA TULEE KASVATTAAPENSAITA JA PUUTA VÄHINTÄÄN 1 PUU / 100 m². KASVILAJIEN TULEE OLLA KOTIMAISIA JA SOPEUTUA YMPÄRISTÖN RANTAMAISEMAAN. ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA TONTIN KÄYTTÖÄ PALVELEVIA, PIENIMUOTOISIA RAKENTEITA, PORTAITA, KULKUREITTEJÄ JA LAITUREITA NIIN, ETTEI ALUEEN VEHREÄ LUONNE RANTAMAISEMASSA VAARANNU. ALUEELLE SAA SUIOITTAA RAKENNUSPAIKKAA KOHDEN YHDEN KEVYTRAKENTEISEN KATOKSEN, JONKA PINTA-ALA ON ENINTÄÄN 20 m² ERIKSEEN OSOITETUN RANTASÄILYN LISÄKSI.
is	HULEVEDET TULEE IMEYTTÄÄ PÄÄOSIN RAKENNUSPAIKALLA. JÄTEVESIEN KÄSITTELYLLÄ EI SAA VAARANTAA POHJAVETÄ. RADONHAITAN RISKI TULEE HUOMIOIDA RAKENTAMISESSA.
v/r	

Kaavaluonnos 4.8.2025.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Kaava on lähtökohtaisesti yleiskaavan vastainen osoitettaessa loma-asumista yleiskaavan pientalovaltaiselle asuntoalueelle	Kaavaratkaisun suhtautumista yleiskaavaan sekä loma-asumisen soveltuvuutta ympäristöön on arvioitu kaavaselostuksessa. Orjas-

(AP). Poikkeamista on syytä perustella tarkemmin. Kaavassa esitetyn kulkuyhteyden tarkoituksenmukaisuutta ja VL-alueen käytökelpoisuutta on syytä tarkastella lähemmin. Aineistosta ei selviä miten arvio lähteen luonnontilaisuudesta on tehty. Alueelle laadittu pohjaveden suojelusuunnitelma tulee ottaa huomioon. Kaavaan on lisättävä pohjaveden suojelua koskeva merkintä. Kaavassa tulee antaa alin sallittu rakentamiskorkeus. Yleiskaavan luo-1 -merkinnän perusteet tulee kuvata kaavaselostuksessa. Alueen soveltuvuus huomionarvoiselle lajistolle tulee arvioida ja tarvittaessa teettää sitä koskien erillisselvitys. Uuden rakennuspaikan osoittamiselle tulee olla mitoituselliset perusteet maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden.

tentie on mahdollista kaavoittaa myöhemmin kaduksi, mikäli tuleva maankäytön tarve alueella sitä edellyttää. Toistaiseksi esitetty kaavaratkaisu kulkuyhteydestä on nähty tarkoituksenmukaisimmaksi. Lähdeettä koskevaa arviota on täsmennetty selostukseen. Kaavalla ei osoiteta Asikkalan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa mainittuja riskitoimintoja. Kaavaan on lisätty suojelusuunnitelman suosituksen mukaisesti pohjaveden suojelua koskeva merkintä (pv/hv/r) sekä alin rakentamisen taso. Muualla määräyksissä annettuja velvoitteita (mm. vesilain mukaiset luvat) ei ole tarkoituksenmukaista toistaa asemakaavassa. Yleiskaavan luo-1 -merkinnän perusteita on avattu selostuksessa. Suunnittelualueen ympäristö ei aiemman loma-asuinkäytön kulttuurivaikutteisuuuden ja metsätöiden vuoksi ole luonnontilainen eikä siten soveltuva huomionarvoisille lajeille. Erillistä luontoselvitystä ei tästä syystä ole laadittu. Kaavan mitoituksen perusteita on avattu kaavaselostuksessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun mahdollisuus huomioiden.

Päijät-Hämeen liitto

Alueelle esitetään harkittavaksi pysyvää asumista, mikä olisi maakunta- ja yleiskaavojen tavoitteiden mukaista. Laadittavan maakuntakaava 2060 kulttuuriympäristöselvityksessä alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle Anianpellon alueelle. Tieto selvityksestä ja maakuntakaavasta 2060 on hyvä lisätä selostukseen.

Loma-asuinkäyttö on maanomistajan ja kaavan hakijan tavoite. Kaavaratkaisun suhtautumista yleiskaavaan sekä loma-asumisen soveltuvuutta ympäristöön on arvioitu kaavaselostuksessa. Selostukseen on lisätty tieto laaditusta selvityksestä sekä tekeillä olevasta maakuntakaavasta sekä arvioitu vaikutuksia niihin.

Lahden museot

Alue on potentiaalinen arkeologian kannalta. Lausunnossa esitetään arkeologisen inventoinnin laatimista alueelle. Kaava sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle Anianpellon alueelle. Selostukseen tulee lisätä tiedot ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista ja alueista. Kaavatyöhön liittyen olisi ollut tarpeen laatia selvitykset rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskien. Vaikutuksia tulee arvioida tarkemmin kaavatyössä. Suunnitellulla, perinteisestä rakennustyylistä poikkeavalla lomarakentamisella saattaa olla haitallisia vaikutuksia alueen arvoihin. Kaava on lähtökohtaisesti yleiskaavan vastainen. Museo ei puolla loma-asumisen ratkaisua eikä poikkeamista rakennusjärjestyksen mukaisesta tehokkuudesta, mikä saattaa aiheuttaa ei-toivottua kehitystä muillakin kiinteistöillä.

Arkeologisen inventoinnin mahdollisuutta arvioidaan kaavatyön aikana. Suunnittelualue on ollut kauttaaltaan loma-asuinkäytössä aiemminkin ja alueella on tehty laajoja metsänkaato- ja purkutöitä, mitkä ovat vaikuttaneet ympäristöön. Kaavaan on lisätty tieto ympäristön kohteista, laaditusta selvityksestä ja tekeillä olevasta maakuntakaavasta. Kaavatyö tukeutuu laadittuihin selvityksiin ja osana kaavatyötä on myös arvioitu vaikutuksia ympäristön maisemaan. Vaikutusten arviointia on täydennetty lausunnossa esitetyiltä osin. Loma-asuinrakennukset ovat lähtökohtaisesti pienipiirteisempiä ja maisemaa vähemmän muokkaavia, kuin vakituisen asumisen rakennukset ympäristöineen. Kaavalla ohjataan rakennusten kokoa ja ulkoasua maisemaan sopivaksi. Ympäristön kiinteistöillä on loma-asuntoja. Kaavan mitoitus ja yleiskaavan mukaisuutta on arvioitu ja perusteltu kaavaselostuksessa.

Ympäristö- lautakunta	Kaavassa tulisi huomioida vesijättöalue. Yleiskaavan linnustoselvitystä ei voida pitää enää ajantasaisena. Hulevesimerkintään esitetään muutoksia. Kiinteistö on liitettävä kunnalliseen vesihuoltoverkkoon. Lähde tulee huomioida. Rakennusoikeus on koh- tuullinen.	Kiinteistönmuodostamislain § 60:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijättöalue. Omistaja on myös velvollinen lunastamaan alueen osakaskunnan vaatimuksesta. Vesijättöä koskeva lunastustoimitus voidaan hoitaa erillisenä prosessina kaavatyön jälkeen. Ruovikko- ja rantalinnus- ton osalta rannan tila ei ole muuttunut yleis- kaavan selvityksen laatimisen jälkeen. Hule- vesiä koskevaa kaavamääräystä on täsmen- netty. Tekniset mahdollisuudet vesihuolto- verkkoon liittymiseen tulee selvittää ra- kentamislupavaiheessa. Lähde sijoittuu is- tutettavalle rantavyöhykkeelle. Eteläisem- pää rantasaunan paikkaa on siirretty kau- emmas lähteestä.
Tekninen lautakunta	Ei lausuttavaa.	-
Päijät-Hä- meen ympä- ristöterveys	Ei huomautettavaa.	-

Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.

Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset kaavaan

Asemakaavaan on tehty luonnosvaiheen jälkeen muutos, jolla eteläisempi rantasaunan paikka on siirretty kauemmaksi rannassa olevasta lähteestä. Kaavaan on lisätty ja täydennetty pohjaveden suojelua ja hulevesiä koskevia määräyksiä (pv/hv/r). Kaavaan on lisätty rakentamisen alinta korkeustasoa koskeva merkintä (k+80,45). Asemakaavan selostusta on täydennetty lausuntojen perusteella.



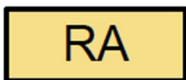
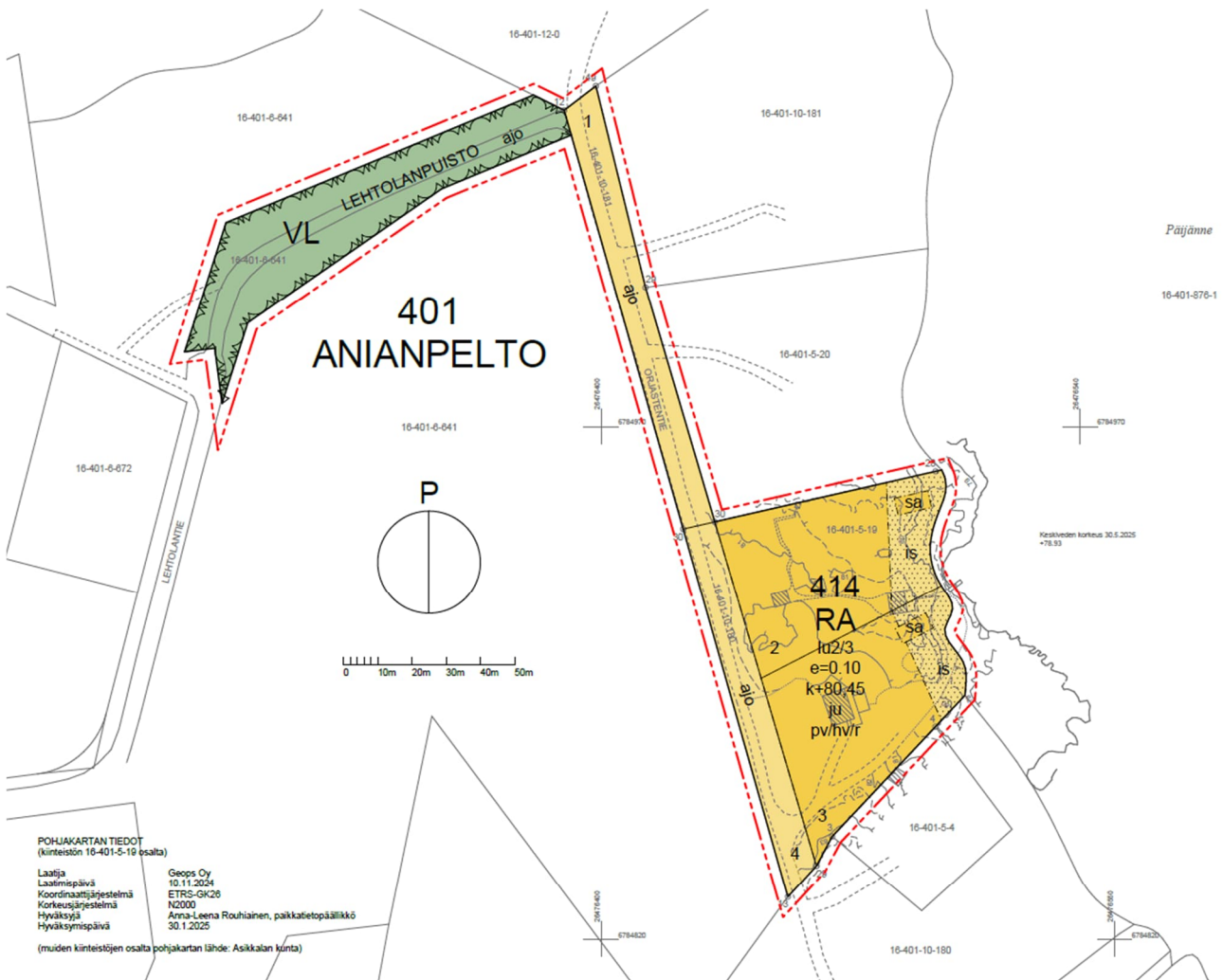
Näkymä suunnittelualueen ajoliittymästä kohti länttä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla suunnittelualueen kiinteistö osoitetaan loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), jolle saa rakentaa loma-asuntoja ja näihin liittyviä sauna- ja talousrakennuksia. Korttelialueelle osoitetaan kaksi ohjeellista tonttia ja rakennuspaikkaa. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskerrosala on 150 k-m². Kaavalla osoitetaan kiinteistön rakennusala (alue, jolle rakennukset tulee sijoittaa) noin 20–30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Istutettavalla rantavyöhykkeellä (is) tulee kaavan mukaisesti kasvattaa 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 vihreä luonne rantamaisemassa vaarannu. Rantavyöhykkeelle saa rakennuspaikkaa kohden sijoittaa yhden kevytrakenteisen katoksen, jonka pinta-ala on enintään 20 m². Kummallekin tontille osoitetaan 50 m² laajuinen rantasaunan rakennusala (sa).

Kaavalla sallitaan tonteille rakentaminen yhteen kerrokseen sekä ullakon tasolle 2/3 osalle ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuudella (rakennusoikeuden suhde kiinteistön pinta-alaan) $e=0.10$. Ranta-asemakaavassa määrätään myös mm. julkisivujen ja vesikattojen tummasta sävystä, julkisivujen puumateriaalista sekä hule- ja jätevesien käsittelystä. Naapurikiinteistön osa osoitetaan kaavassa kulkuyhteyttä varten (ajo).



LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA LOMA-ASUNTOJA JA NÄIHIN LIITTYVIÄ SAUNA- JA TALOUSRAKENNUKSIA. YKSITTÄISEN RAKENNUKSEN ENIMMÄISKERROSALA ON 150 k-m².



LÄHI-VIRKISTYSALUE.

5.2 Mitoitus

Ohjeellinen tonttinro	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Rantaviivan pituus
2	2472 m ²	247 k-m ²	Noin 35 m
3	2472 m ²	247 k-m ²	Noin 35 m

Kaavalla osoitettavien tonttien ominaisuustietoja.

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

Asemakaavalla sallitaan olevan loma-asuinkiinteistön jakaminen kahteen osaan ja kahdeksi loma-asuinpaikaksi. Kiinteistön tiivistävä rakentaminen ja kasvava käyttö lisää jonkin verran ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Rakentamisen määrä lisääntyy yhteen rakennuspaikkaan verrattuna ja rakennukset sijoittuvat oletettavasti joltain kohden aiempaa lähemmäksi naapurikiinteistöjä tiivistyvän kiinteistöjaon myötä. Kiinteistöjen rakentaminen edellyttää myös olevan puuston ja kasvillisuuden raivamista, mitä onkin jo tehty kiinteistöllä. Lisääntyvä loma-asuntojen käyttäjämäärä vaikuttaa myös viereisen Orjastentien käyttöasteeseen jonkin verran. Verrattuna siihen, että kiinteistö on aiemminkin ollut loma-asuinkäytössä ei kaavalla kuitenkaan olennaisesti muuteta lähialueen ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Uusi kiinteistöjako ja uudisrakentaminen oletettavasti kohentaa ja siistii ympäristöä luoden siitä viimeistellympää ja rakennetumpaa.

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 mahdollistama uudisrakentaminen tarkoittaa nykyisten ja voimassa olevien vesihuoltomääräysten noudattamista ja siten nykytilanteen parantamista. Kaavatyön yhteydessä selvitetään Orjastentien kohdalla kulkevan, yksityistä kiinteistöä varten rakennetun vesihuoltolinjan hyödyntämistä myös suunnittelualueen kiinteistöjen osalta.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön, koska kiinteistö on ollut loma-asuinkäytössä aiemminkin. Orjastentien alue on kulkutienä. Kaavan rantavyöhyke (is) edellytetään säilytettäväksi ja hoidettavaksi puustoisena. Rantavyöhykkeen mahdolliset rakenteet eivät saa vaarantaa sen vehreää luonnetta. Rantavyöhykkeen säilyttäminen kaavan mukaisesti puustoisena ja vehreänä parantaa myös linnuston elinmahdollisuuksien säilymistä alueella ja sen läheisyydessä.

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

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen niin liikenneverkon, kunnallisteknisen verkoston, palveluiden kuin viheralueidenkin osalta. Uusi loma-asumisen paikka ei ympäristön muu loma-asuminen huomioon ottaen ole merkittävä muutos kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta. Kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat lyhyen matkan päässä (1 km). Vesi-, jäte- ja energiahuolto toteutetaan määräysten mukaisesti. Kaava aiheuttaa jonkin verran lisääntyviä vaikutuksia liikenteeseen uuden loma-asuinpaikan osalta, mutta verrattuna ympäristön loma-asuinpaikkojen lukumäärään ovat vaikutukset arviolta vähäisiä. Kiinteistön käytössä oleva Orjastentien kulkuyhteys on tarkoitus säilyttää ennallaan ja varmistaa sen kunnossapito ja huolto yhdessä muiden tiealueen käyttäjien ja omistajien kanssa. Kiinteistön tarvitsema jätehuolto liikenne sekä mahdollinen pelastusajoneuvoliikenne on mahdollista järjestää Orjastentien kautta. Kuntakeskuksen palvelut ovat hyvin tavoitettavissa myös pyörällä sekä tarvittaessa kävellen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla mahdollistetaan rakennusjärjestyksen mitoittukseen (6 %) nähden suurempi rakentamisen määrä (10 %). Lisääntyvä rakennusoikeus on kuitenkin kummankin jaettavan kiinteistön kokoon (2 472 m²) nähden edelleen maltillinen. Kaavan salliman rakennusoikeuden määrää suhteessa ympäristöön ja maisemaan on tutkittu ehdotusvaiheessa erillisillä havainnekuvilla, joissa esitetään viitteellisesti sallittu rakentamismassan määrä kiinteistöllä. Mitoituksen perusteena on tapauskohtainen ja kiinteistön olosuhteisiin, ympäristöön sekä kokoon perustuva tarkastelu. Rakennusjärjestyksen mukainen mitoitus ei sallisi suunnitellun loma-asunnon (n. 150 k-m²) lisäksi lainkaan talousrakennuksia.

Kaavan mukaista rantavyöhykettä koskien annetaan määräyksiä mm. puiden lukumäärän osalta, millä on olennainen vaikutus laajemmin järven rantamaiseman kannalta. 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 materiaaalipintoja ohjataan kaavalla vältettäväksi. Edellä mainitut seikat huomioiden on rakentamisen määrä hyvin sovitettavissa maisemaan ja ympäristöön.

Suunnittelualueelta ei avaudu erityisesti kesäaikaan avoimia näkymiä länteen päin, johtuen Orjastentien länsipuolella olevan kiinteistön tiivistä pensaskasvillisuudesta. Suunnittelualueen näkymät länteen päin rajoittuvat Orjastentien varren alueeseen.

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia Anianpellon kyläalueen maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Näkymiä historiallisesti arvokkaiden ja osayleiskaavassa suojeltujen rakennusten suuntaan rajoittavat olennaisesti naapurikiinteistöjen tiivis pensaskasvillisuus ja puusto. Kaavalla osoitettava loma-asuinkäyttö sopii erityisesti ympäristön muun loma-asumisen kanssa yhteen eikä muokkaa haitallisella tavalla ympäristöä voimakkaasti vakituiseen asumiseen verrattuna. Kaavalla ohjataan myös yksittäisen rakennuksen enimmäiskokoa (150 k-m²) ja kerroslukua (1,5 kerrosta), millä on ympäristöön sopeuttava vaikutus pienemmän mittakaavan ansiosta.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

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

5.4 Yleiskaavan mukaisuus

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), kun asemakaavalla kiinteistö osoitetaan loma-asuinkäyttöön (RA). Kiinteistö on kuitenkin aiemmin toiminut loma-asuinkäytössä ja nyt laadittavalla asemakaavalla tutkitaan ensisijaisesti kiinteistön jakamisen mahdollisuus kahteen osaan. Orjastentien varressa on myös muita loma-asuinkiinteistöjä. Alueen laajempi muutos vakituiseen asumiseen edellyttäisi laajempia kulkutietä ja kunnallisteknistä verkostoa koskevia parannuksia ja muutoksia. Esitetty loma-asuinkäyttö sopeutuu vakituista asumista paremmin ympäristöön ja nykyisiin olosuhteisiin. Ottaen huomioon, että loma-asuinrakennus on mahdollisesti muutettavissa myöhemmin vakituiseen asumiseen tiettyjen ehtojen täytyessä, ei laadittavalla asemakaavalla estetä yleiskaavan tavoitteiden toteutumista ja asemakaavan voidaan katsoa sopivan yleiskaavan kokonaisuuteen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaan liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäytösopimusta yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Markus Lehmuskoski, arkkitehti
Arkkitehtitoimisto Lehmuskoski
puh. 045 636 0379

8 LIITTEET

- Asemakaavaehdotus 4.1.2026
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.10.2025
- Havainnekuvat
- Luonnosvaiheen lausunnot