

Lausunto Orjastentie 36 asemakaavan ehdotusvaiheesta

YMPLTK 19.02.2026 § 13
261/10.02.03/2025

Asikkalan kunnanhallitus on 29.1.2026 pyytänyt lausuntoa Orjastentie 36:n kaavaehdotusaineistosta. Suunnittelualue käsittää Asikkalan Anianpellon alueella kiinteistön 16-401-5-19 (Lähdepirtti) osoitteessa Orjastentie 36 sekä sille johtavan Orjastentien alueen. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asuinrakennuspaikkaa.

Ympäristölautakunta on 30.10.2025 lausunut asemakaavan luonnosvaiheesta seuraavaa:

Kaavaselostuksessa rantavyöhykkeelle on sallittu kevyiden rakenteiden tekeminen, kaavassa tulisi ottaa huomioon kiinteistön rannassa oleva vesijättöalue ja sen omistussuhteet. Kaavan selvityksenä käytetään linnustoselvitystä, joka on lähes 20 vuotta vanha. Selvitystä ei voida pitää enää ajantasaisena. Kaavamerkinnoissa ja määräyksissä hulevesien imeyttäminen on määrätty tehtäväksi pääosin kiinteistöllä ja jätevesien käsittely ei saa vaarantaa pohjavettä. Merkintä ehdotetaan muutettavaksi muotoon hulevesien imeyttäminen tulee tehdä kiinteistöllä, jos tämä ei ole mahdollista tulee hulevedet johtaa kunnan hulevesijärjestelmään. Hulevesiä ei saa johtaa vesistöön. Hule- ja jätevesistä ei saa aiheutua vaikutuksia pohja- tai pintavesille. Kiinteistö on liitettävä kunnallisen vesihuoltoverkoston. Kaava-alueella sijaitsee lähde, joka ei ole luokiteltu. Sen olemassa olo tulee kuitenkin ottaa huomioon kaavassa ja rakentamisessa. Esitettyä rakennusoikeutta voidaan pitää kohtuullisena, kun verrataan rakennusoikeutta Päijänteen rantaosayleiskaavan RA rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeuteen (250 m²). Ympäristölautakunnalla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan luonnosvaiheen asiakirjoihin.

Ympäristölautakunnan lausuntoon on annettu vastine:

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 rantalinnuston osalta rannan tila ei ole muuttunut yleiskaavan selvityksen laatimisen jälkeen. Hulevesiä koskevaa kaavamääräystä on täsmennetty. Tekniset mahdollisuudet vesihuoltoverkoston liittymiseen tulee selvittää rakentamislupavaiheessa. Lähde sijoittuu istutettavalle rantavyöhykkeelle. Eteläisempää rantasaunan paikkaa on siirretty kauemmas lähteestä.

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 (Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää. Hulevedet tulee imeyttää pääosin rakennuspaikalla, eikä niitä saa johtaa vesistöön.

Rakentamislupavaiheessa tulee selvittää tekniset mahdollisuudet vesihuoltoverkoston liittymiseen.) Kaavaan on lisätty rakentamisen alinta korkeustasoa koskeva merkintä (k+80,45).

Valmistelija	Ympäristönsuojelutarkastaja Sanna Kumpumäki puh. 044 778 0271, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi Rakennustarkastaja Henri Vidgren puh. 044 778 0273, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Ympäristönsuojelutarkastaja Kumpumäki Sanna
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta lausuu asemakaavaehdotuksesta seuraavaa: Kaavan selvityksenä käytetään linnustoselvitystä, joka on lähes 20 vuotta vanha. Selvitystä ei voida pitää enää ajantasaisena, vaikka ruovikko- ja rantalinnuston osalta rannan tila ei olisikaan muuttunut yleiskaavan selvityksen laatimisen jälkeen. Ranta-alueella tulisi selvittää huomionarvoiset lajit. Istutettavalle rantavyöhykkeelle rakennettaessa pienimuotoisempia rakenteita on huomioitava alueella sijaitseva lähde. Ympäristölautakunnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotusaineistoihin.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.