

KAAVASELOSTUS

Savonsaaren ranta-asemakaavan muutos

Tiloilla 16-417-1-134 Savonsalo, 16-417-1-133 Kupinkärki ja 16-417-1-167 Pormestari

Kaavaehdotus hyväksyntään 15.1.2026



Kuvassa rantamaisemaa Lahtelaisenpohjalta loppukesällä 2024.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Sijainti ja alue	3
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	5
2.12	Maaperä	6
2.13	Pohjavesi	6
2.14	Rakennettu ympäristö	7
2.141	Kulttuuriympäristöt	7
2.142	Muinaisjäännökset	8
2.143	Historiallinen kartta-aineisto	8
2.144	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	8
2.15	Kunnallistekniikka	10
2.16	Maanomistus	10
2.2	Suunnittelutilanne	10
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
2.22	Yleiskaava	11
2.23	Asemakaava	12
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	13
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1	Kaavan vireille tulo	13
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.21	Osalliset	14
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	14
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet	14
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	14
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	15
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet	15
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	15
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
4.1	Kaavan mitoitus	18
4.2	Mitoituksen perusteet	18
4.3	Aluevaraukset	18
4.31	Korttelialueet	18
4.32	Maa- ja metsätalousalueet	19
4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	19
4.331	Tiet	19
4.332	Voimalinjat	19
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	19
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	19
5.2	Luontoarvot ja maisema	19
5.3	Vesihuolto	19
5.4	Liikenteelliset vaikutukset	20
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	20
5.6	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	20
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	20

5.8	Taloudelliset vaikutukset	20
5.9	Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistoria	20
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	20

Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:

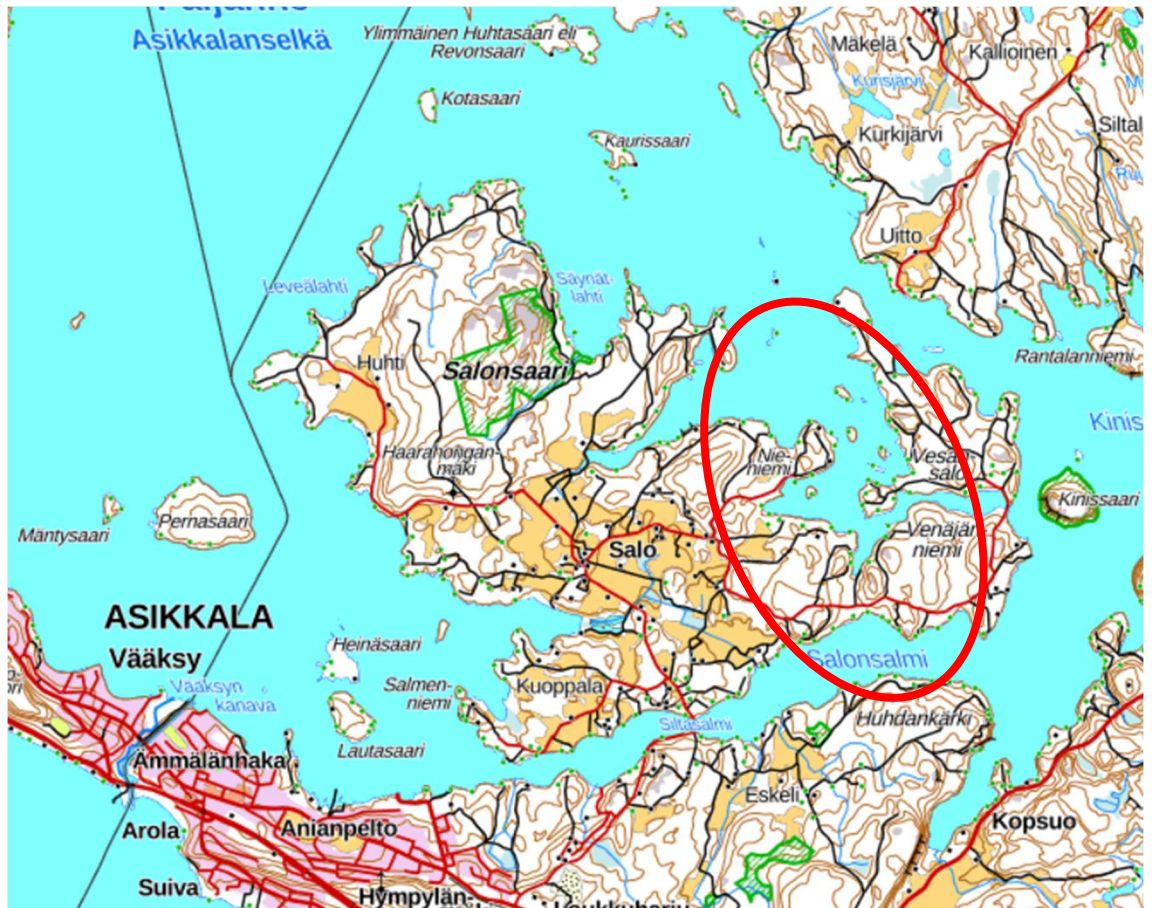
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.1.2026
- Maastotarkastusraportti, Lahden museot 16.5.2025
- Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen 2.6.2025
- Kaavanlaatijan vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen 15.1.2026
- Ranta-asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaiheessa)

- Kaavakartta ja kaavamääräykset 15.1.2026

Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnan keskustaajaman koillispuolella Salonsaaren alueella. Suunnittelualue sijoittuu suuren Päijänteen järven kaakkoisosaan Asikkalanse-
lälle. Alueen eteläpuolelle jää Salonsalmi ja itäpuolelle Kinisselkä. Suunnittelualueen ti-
loista yksi sijaitsee kokonaan pohjoisempana Savonsaassa ja kaksi muuta tilaa eteläm-
pänä Salonsaassa.

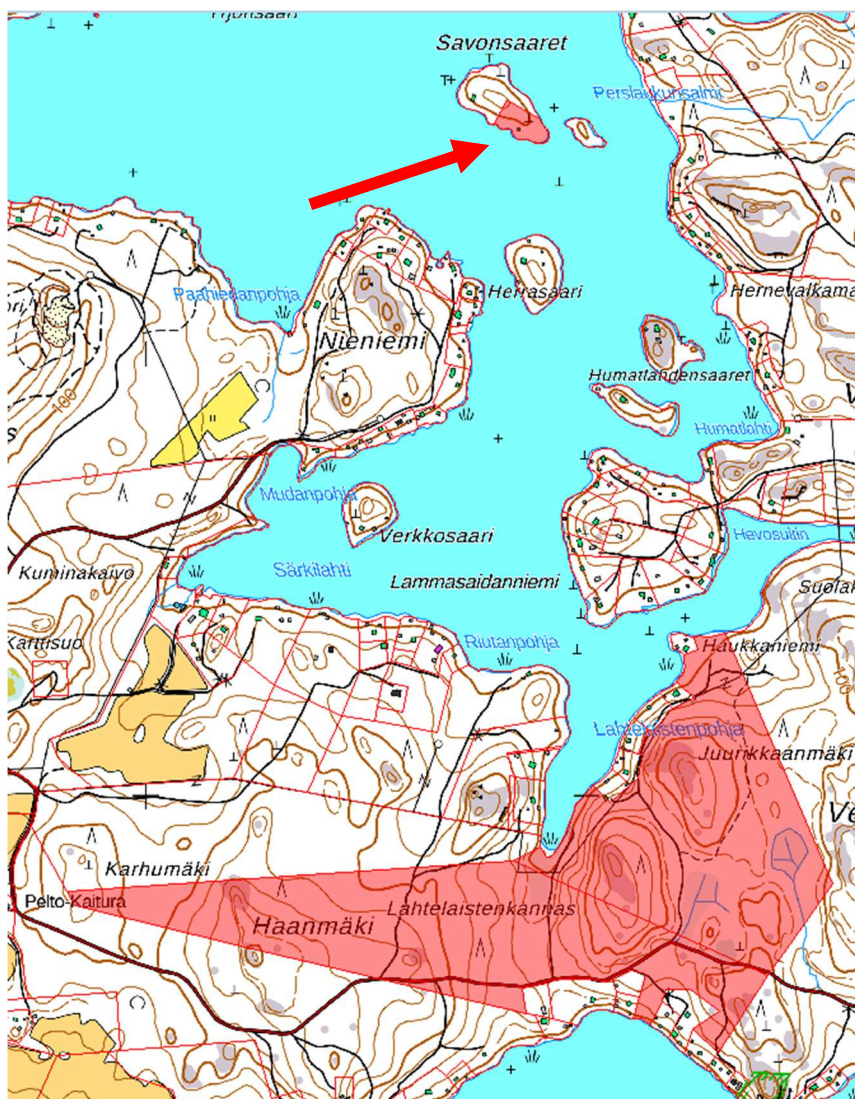
Salonsaaresta on linnuntietä noin 7 km matka Asikkalan Vääksyn taajamaan ja sieltä kul-
kee tieyhteys mantereelle Siltasalmen kohdalta. Kuva suunnittelualueen yleispiirteisestä
sijainnista Asikkalan kunnassa on alla:



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Salonsaassa on ympyröity punaisella. Lähde: Asikkalan karttapalvelu (2024).

Savonsaaren ranta-asemakaavan muutos koskee Asikkalan (16) kunnassa sijaitsevia yk-
sityisessä omistuksessa olevia tiloja. Kaava-alue koostuu tiloista 16-417-1-134 Savonsalo,
16-417-1-133 Kupinkärki (osa) ja 16-417-1-167 Pormestari (osa). Kuvassa seuraavalla
sivulla näkyy suunnittelualueen tarkempi aluerajaus.

Tiloista Savonsalo sijaitsee pohjoisempana Savonsaassa ja kaksi muuta etelämpänä
Salonsaassa.



Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat on korostettu punaisella. Saarella sijaitseva siirrettävä paikka osoitettu punaisella nuolella. Lähde: Karttapaikka (2024).

1.2

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää yksi rakennuspaikka Savonsaaresta tilalta 16-417-1-134 Savonsalo Salonsaareen. Rakennuspaikka siirretään saman maanomistajan tilalle 16-417-1-133 Kupinkärki TAI 16-417-1-167 Pormestari. Rakennuspaikka on mahdollista sijoittaa useaan eri paikkaan suunnittelualueeseen kuuluvilla tiloilla, minkä vuoksi kaavaluonnosvaiheessa esitettiin kolme erilaista vaihtoehtoista sijaintia. Myöhemmin ehdotusvaiheessa luonnoksesta saadun palautteen perusteella valittiin näistä kolmesta vaihtoehdosta paras ja jätettiin kaksi muuta pois. **Kaavaehdotusvaiheessa on päädytty vaihtoehtoon A ja kaksi muuta vaihtoehtoa on siten poistettu kaavakartalta.**

Tavoitteena on myös yleisesti päivittää ja saneerata vanhaa kaavaa eli käytännössä tarkistetaan, että suunnittelualueen sisällä tonttien ja aluevarausten rajat vastaavat olemassa olevia kiinteistörajoja. Vanha rakennus saaresta poistuu kaavamuutoksen myötä ja sen purkamisluvasta vastaa maanomistaja. Kaavamuutoksen myötä pieneen saareen syntyy maisemallisesti merkittävä vapaan rannan jakso.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Kaavoituksen alkuvaiheessa kaavoittaja teki maastokäynnin alueelle. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita, erityisiä maisemallisia arvoja tai uhanalaisia lajeja.

Alueelle tehtiin loppukesällä 2024 biologin maastokäynti (FM Jouko Sipari). Tavoitteena oli selvittää alueen luontotyyppejä, maaperää ja kasvilajistoa. Erityisesti pyrittiin kartoittamaan arvokkaita elinympäristöjä sekä uhanalaislajiston esiintymiä. Arvokkailla elinympäristöillä tarkoitetaan tässä luonnonsuojelulain (64§), vesilain (11§) ja metsälain 10 §:n suojelemia kohteita (ETE-kohteet), muita uhanalaisia ja silmälläpidettäviä luontotyyppejä. Maastotöiden yhteydessä tehtiin samalla havaintoja mahdollisista luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien elinympäristöistä.

Alla on kuvia ja poimintoja luonto- ja maisemainventoinnin johtopäätöksistä:

Salonsalmi (vaihtoehto A) on loivarinteinen etelään avautuva tontti, joka on maaperältään kivistä soraa. Paikka on profiililtaan loivempi ja ranta syvenee kapeahkon rantaterassin jälkeen. Ranta aukeaa selälle rantaviivalta lounaaseen, suunnittelualan keskiosista. Toiseen suuntaan rantaviiva on myös samankaltaista (ks. kuvat alla).



Ranta-aluetta ja puustoa vaihtoehtoon A kohdalta.

Sekapuusto on kohteessa A nuorehkoa/keski-ikäistä ja mäntyvaltaista. Kasvilajisto on monipuolista mutta tavanomaista (kulttuuribiotooppien lajistoa oli myös todettavissa). Niukka-lajinen rantavesi on kivistä soraa ja lajisto indikoi dys-oligotrofista vettä. Merkittäviä luontotekijöitä ei todettu.



Vaihtoehtoon A kohdalla rantavesi on kivistä soraa ja vesi todennäköisesti dys-oligotrofista.



Vaihtoehtoon A alueella puusto on mäntyvaltaista sekapuustoa.

Lahtelaistenpohjan alue (vaihtoehto B) on melko jyrkkärinteistä kivistä moreenia, ja metsä mäntyvaltaista tuoretta kangasta. Osin kivinen ranta on melko matala ja rantalajisto indikoi eu-dystrofista vettä. Merkittäviä luontotekijöitä ei todettu.



Kuvia mahdollisen vaihtoehto B rakennuspaikan kohdalta.



Kuvia Lahtelaistenpohjan rannasta. Ranta on melko matala ja heinikkoinen.

Haukkaniemen alue (Vaihtoehto C) on kookasta kuusta kasvava tasainen maa-alue lähes järvenpinnan tasossa. Lehtomaisen metsän lajisto on monipuolinen mutta tavanomainen. Rantakasvilajisto indikoi eutrofista vettä. Merkittäviä luontotekijöitä ei todettu.

2.12 Maaperä

Alueen rakennettavuudesta on tehty riittävästi havaintoja maastokäyntien yhteydessä.

2.13 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Hieman suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevat Sarvenkangas-pohjavesialue sekä Eetunpohja-pohjavesialue, jotka on osoitettu muun muassa maakuntakaavassa 2014.

2.141 Kulttuuriympäristöt

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu alueidenkäyttölakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

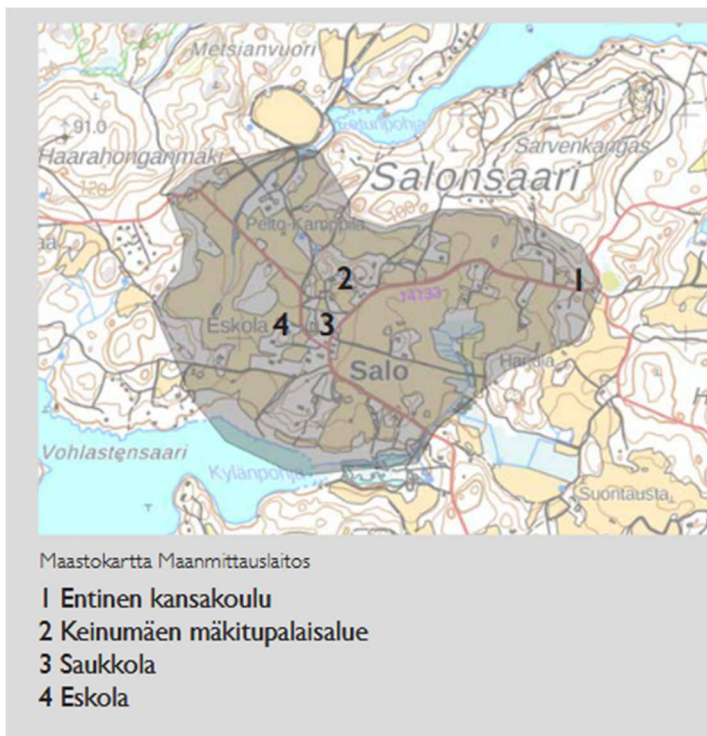
- Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

- Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2024 (lyhenne MARY2), loppuraportti 31.11.2024

Päijät-Hämeen uusi rakennettu kulttuuriympäristö -selvitys on valmistunut 2024. Selvitys on laadittu maakuntakaavaa 2026 varten. MARY2 selvitys toimii päivityksenä aikaisemalla vuonna 2006 valmistuneella selvityksellä (MARY 2006).

Tilan 16-417-1-167 Pormestari lähellä sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema-alue, joka löytyy selvityksestä kohdenimellä ASI4 Salonsaaren kylä. Vuoden 2024-selvityksen liitteessä kerrotaan kohteesta seuraavasti:

Keskiaikaisperäisellä Salonsaaren kylällä on säilynyt runsaasti 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alkupuolen tilakeskusten asuin- ja piharakennuksia, pienipiirteisempää mäkitupalais-asutusta sekä julkista rakentamista, kuten koulu ja kaupparakennuksia. Rakennusaikakautensa tarpeista kertova ajallisesti kerroksinen rakennuskanta on säilyttänyt runsaasti myös aikansa ominaispiirteitä. Vanhojen kyläteiden tuntumaan sijoittuvalla asutushistoriallisella kyläkeskittymällä peltoaukeineen on maisemallista merkitystä.



Salonsaaren kylän rakennettu kulttuuriympäristö- ja maisema-alue sekä keskeiset kohteet alueella (Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2024).

Salonsaaren kyläalue on määritelty myös paikallisesti arvokkaaksi. Lisäksi Salonsaaren kulttuurimaisema löytyy MAMA 2024-alueiden (maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet) luettelosta.

2.142 Muinaisjäännökset

Nykyisten tietojen perusteella varsinaisten suunnitteluun kuuluvien tilojen alueella ei ole muinaismuistoja. Lähin muinaisjäännös sijaitsee alueen itäpuolella Vesansalossa (kiinteä muinaisjäännös, työ- ja valmistuspaikat).

Museolta luonnosvaiheessa saadun lausunnon perusteella on pyydetty museota suorittamaan arkeologinen tarkastus keväällä 2025. Alueellinen vastuumuseo suoritti pyynnöstä suunnittelualueen maastotarkastuksen virkatyönään 12.5.2025. Tarkastusraportti löytyy kaavaselostuksen liitteistä. Museon arkeologi tarkastin rakennuspaikat kokonaisuudessaan ja teki koepistoja paikkoihin, joihin se oli mahdollista. Kivikkoisen maaperän takia tämä kuitenkin oli haasteellista. Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kohteista. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, ettei kaava-hankkeelle ole olemassa esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

2.143 Historiallinen kartta-aineisto

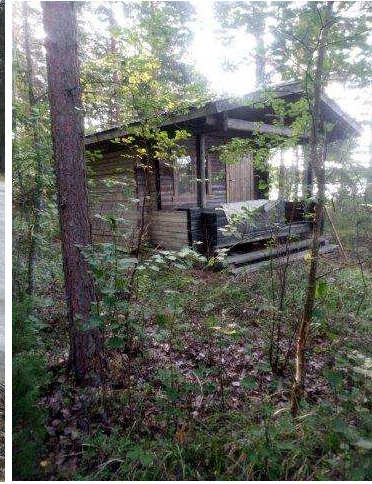
Vanhoissa kartoissa näkyy, että varsinainen suunnittelualue on rakentunut pääosin vuoden 1965 jälkeen (ks. kuva alla). Lähialueella ja rannoilla on kuitenkin ollut jo sitä ennen tiivistä loma-asutusta. Tilasta 1:4 on sittemmin lohkottu pienempiä omarantaisia tontteja. Jäljelle jäänyt osa kuuluu nykyisin tilaan 16-417-1-133 Kupinkärki. Myös Savonsaaret ovat kuuluneet samaan tilaan 1:4. Nykyisin Savonsaari jakautuu kahteen eri tilaan, joista 16-417-1-134 Savonsalo on nyt mukana suunnittelussa. Eteläisimmistä tilasta 1:5 on niin ikään lohkottu tontteja 1960-luvun jälkeen. Jäljelle jäänyt osa tilasta kuuluu nykyisin tilaan 16-417-1-167 Pormestari.



Peruskartta vuodelta 1965. Tällöin suunnittelualue on ollut vielä pääosin rakentamaton. Tiloja on lohkottu paljon tämän jälkeen. Lähde: www.vanhatkartat.fi.

2.144 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Varsinainen suunnittelualue on pääosin rakentamatta ja kyseessä on rakennuspaikan siirto. Nykyisin Savonsaarella on yksittäinen pieni lomarakennus (ks. kuva alla), joka tul-laan purkamaan tai siirtämään rakennuspaikan siirron myötä. Lähialue sen sijaan on melko tiiviisti rakennettua loma-asumisen aluetta. Useimmat naapuritilat on jo rakennettu ranta-asemakaavan mukaisesti. Suunnittelualueen eteläosassa Lahtelaistenpohjassa alueella B on venekatos ja laituri (ks. kuva alla).



Venekatos ja laituri Lahtelaistenpohjukan kohdalla (vas.) sekä Savonsaaren lomarakennus 1980-luvulta (oik.).

Alla on kuvia naapuritilojen rakennuskannasta vaihtoehtoisten sijoituspaikkojen lähistöltä.



Rakennuksia vaihtoehdon A naapurissa.



Rakennuksia vaihtoehdon C naapurissa ja vastarannalla.



Rakennuksia vaihtoehdon B naapurissa ja vastarannalla.

2.15 Kunnallistekniikka

Alueella on enimmäkseen mahdollisuus hyödyntää jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja tieverkostoa.

2.16 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Ks. myös kohta 3.31.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja se on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Alla on ote maakuntakaavan kartasta Salonsaaren alueella. Varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä kaavassa, lukuun ottamatta laajempaa tuulivoimatuotantoa koskevaa vyöhykettä tvy1 (sininen viiva). Hieman alueen ulkopuolelle jäävät Vesansalon muinaismuistokohde (pinkki neliö), Sarvenkangas-pohjavesialue pv11 (sininen katkoviiva) sekä Pykälänniemen luonnonsuojelualue SL15.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (Päijät-Hämeen liitto 2019).

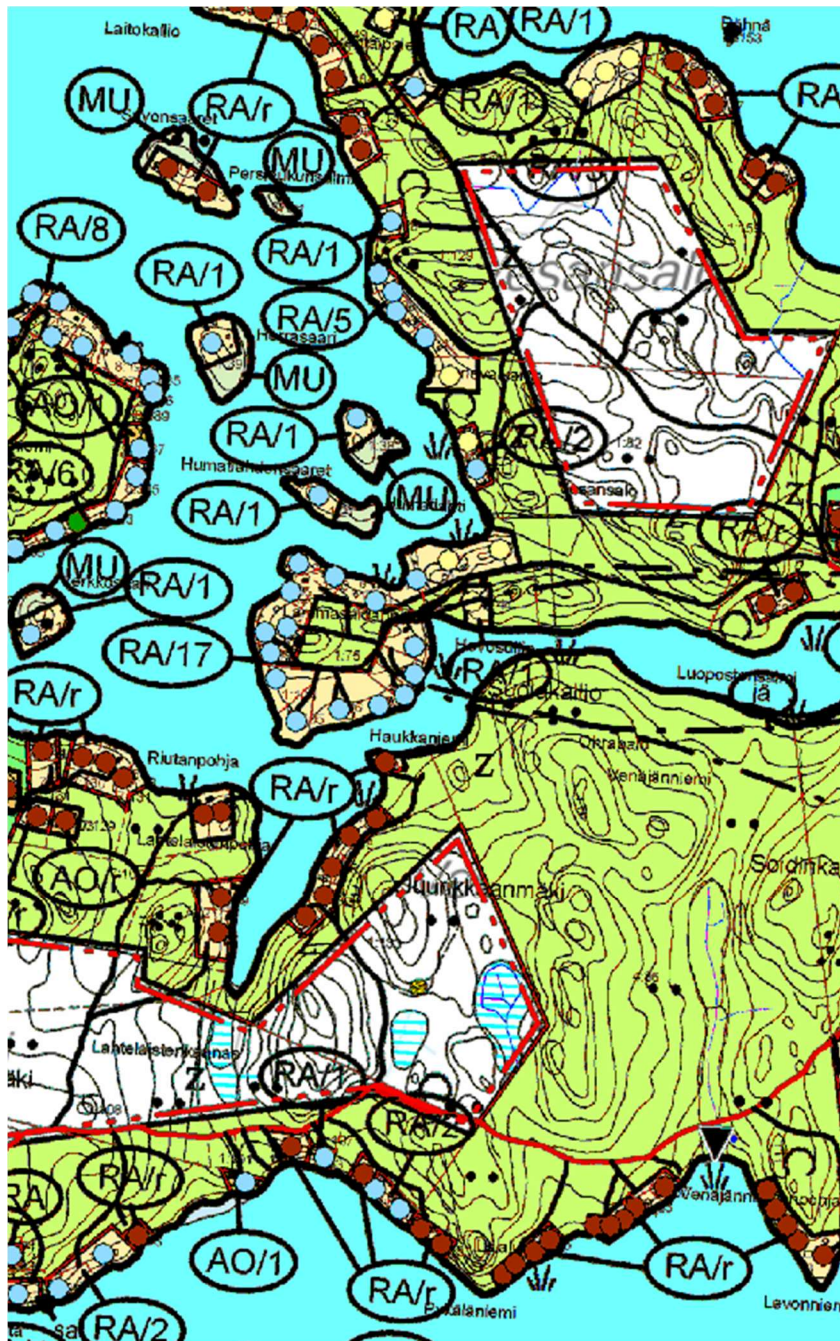
Päijät-Hämeen maakuntakaavan päivitys on vireillä ja se tulee valmistuessaan korvaamaan muut vaihekaavat, paitsi jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaavan (2023). Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 luonnosaineisto on valmistunut ja se oli nähtävillä 29.9.–4.11.2025. Luonnoksessa ei ollut osoitettu uusia merkintöjä Savonsaaren ranta-asemakaaavan muutosalueelle.

2.22 Yleiskaava

Kaavan suunnittelualueella on voimassa Päijänteen rantaosayleiskaava vuodelta 2002 (ks. kuva seuraavalla sivulla).

Kyseisessä kaavassa Savonsaarella on yksi RA/r-rakennuspaikka ja sen taustalla MU-alueita. Merkintä RA/r tarkoittaa rantakaavaan sisältyvää loma-asuntojen aluetta. Kaavamääräyksen mukaan alueen rakennusoikeus on määritelty rantakaavassa. Merkintä tarkoittaa sekä omarantaisten että yhteisrantaisten loma-asuntojen alueita. Alueen sisällä oleva ympyrä (o) osoittaa rantakaavan mukaisen rakennuspaikan. Alueet, joille kyseisen rakennuspaikan siirtoa tarkastellaan, ovat rantaosayleiskaavassa M-alueita (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

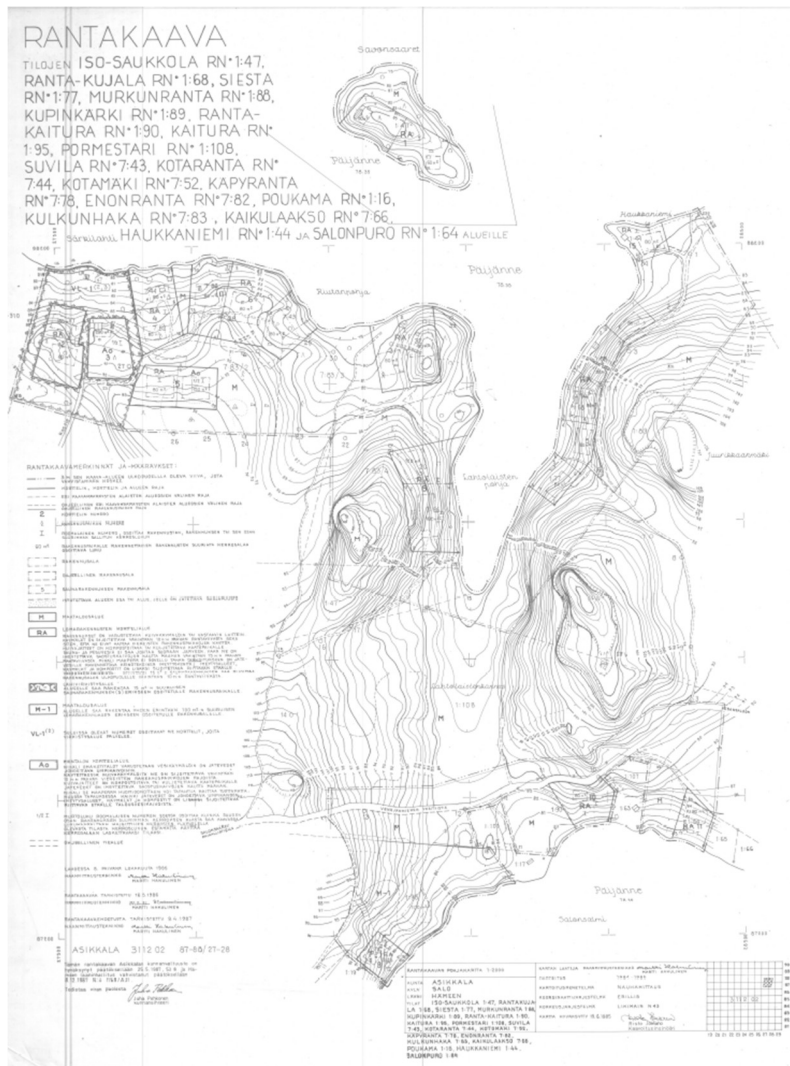
Kaavamääräyksen mukaan alueella on sallittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluonteinen rakentaminen lukuun ottamatta 100 metrin syvyistä rantavyöhykettä. Rakennuslain 31 §:n perusteella määrätään, että alueella on 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuun ottamatta kunnanvaltuuston kaavan hyväksymishetkellä olemassa olevaan maatilatalouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² suuruista rantasaunaa.



Ote Pääjärven rantaosayleiskaavasta. Savonsaaressa on ranta-asemakaavan rakennuspaikka RA/r, jota ollaan nyt siirtämässä Salonsaareen. Lähde: Asikkalan karttapalvelu (2024).

2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ranta-asemakaava (kuva alla), jonka Asikkalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.5.1987 § 53. Ranta-asemakaava on vahvistettu lääninhallituksessa 8.12.1987. Tähän ranta-asemakaavaan laaditaan nyt osittaista muutosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman alussa mainittujen tilojen osalta.



Alueen ranta-asemakaava vuodelta 1987, johon tehdään nyt muutosta alussa mainittujen tilojen osalta.

Siirrettävä rakennuspaikka Savonsaarella on osoitettu ranta-asemakaavassa merkinnällä RA eli lomarakennusten korttelialueena. Kaikki kolme mahdollista rakennuspaikan siirtokohdetta ovat nykyisessä kaavassa maatalousaluetta merkinnällä M.

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.4.2025 §24 ja se on ollut voimaan 22.4.2025.

Pohjakarttana hyödynnetään lasermittaukseen perustuvia korkeuskäyriä täydennettynä kiinteistörajoilla ja maastotietokannan tiedoilla (Maanmittauslaitos). Pohjakartan hyväksyy todennäköisesti Heinolan kaupunki.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin kunnassa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 4.11. – 9.12.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä, ks. liite.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa muun muassa:

- Viranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Muut yritykset, järjestöt ja yhdistykset alueella
- Asikkalan kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitusjaosto, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto, tekniset palvelut, ympäristönsuojelupalvelut ja rakennusvalvonta.
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan harkinnan mukaan paikallislehdessä sekä Asikkalan kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään kunnan harkinnan mukaan tiedostuskirje em. kaavavaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoituksen ajan saatavilla kunnan verkkosivuilta www.asikkala.fi. Em. osoitteessa voi tutustua kaikkiin kaava-asiakirjoihin ja seurata kaavoituksen etenemistä. Kunnan kuulutukset löytyvät osoitteesta <https://asikkala.fi/asikkalan-kunnan-kuulutukset/>.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjä sekä suunnittelun aikataulua on esitelty tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (AKL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Alueen maakuntakaavan ja yleiskaavan suuntaviivoja pyritään noudattamaan ja tarkentamaan kaavatyön aikana. Nykyisen Päijänteen osayleiskaavan periaatteissa todetaan, että samalle maanomistajalle kuuluvia kiinteistöjä tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena. Tällöin rakennusoikeutta voidaan tarpeen mukaan mitoitustarkastelun jälkeen siirtää tilalta toiselle, mikäli luonto- ja ympäristöolosuhteet, suojelu tai järkevä maankäyttöratkaisu muutoin sitä edellyttää. Yleiskaavaselostuksessa on lisäksi mainittu, että herkemmillä alueilta pyritään mitoituksen mukainen rakennusoikeus siirtämään maanomistajan muille alueille. Kaavaratkaisu on siten myös yleiskaavan periaatteiden mukainen, sillä rakennusoikeutta siirretään herkemmillä alueelta saaresta mantereelle.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

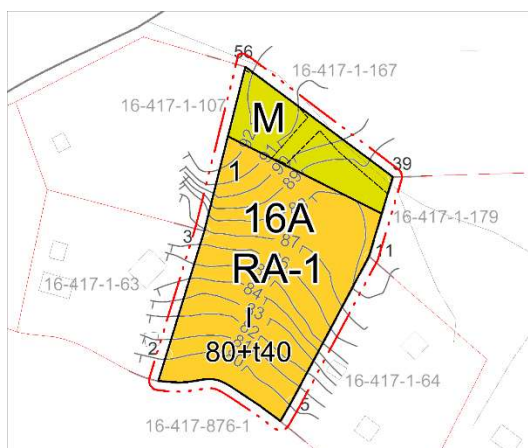
Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää yksi rakennuspaikka Savonsaaresta tilalta 16-417-1-134 Savonsalo Salonsaareen, jonne on tieyhteys mantereelta. Rakennuspaikka siirretään saman maanomistajan tilalle 16-417-1-133 Kupinkärki TAI 16-417-1-167 Pormestari. Rakennuspaikka on mahdollista sijoittaa useaan eri paikkaan suunnittelualueeseen kuuluvilla tiloilla, minkä vuoksi kaavaluonnosvaiheessa esitettiin kolme erilaista vaihtoehtoista sijaintia. Myöhemmin ehdotusvaiheessa luonnoksesta saadun palautteen perusteella valittiin näistä kolmesta vaihtoehdosta paras ja jätettiin kaksi muuta pois.

Tavoitteena on myös yleisesti päivittää ja saneerata vanhaa kaavaa, jotta muun muassa tonttien ja tilojen rajat olisivat kohdallaan.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Siirrettävälle rakennuspaikalle esitettiin vielä kaavaluonnosvaiheessa kolme vaihtoehtoista sijaintia. Kaikki mahdolliset sijoituspaikat sijaitsevat saman maanomistajan mailla.

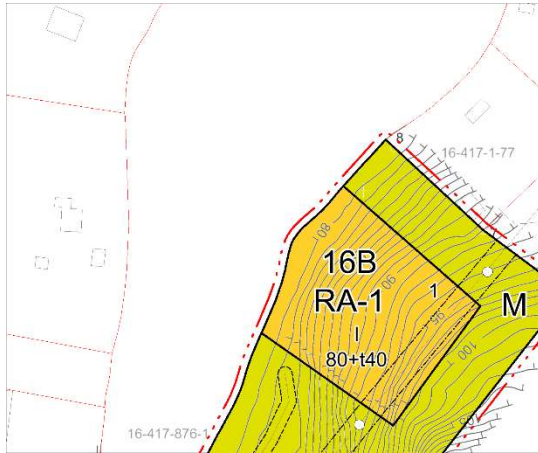
Vaihtoehto A sijaitsee kolmesta vaihtoehdosta etelämpänä. Rakennuspaikka sijoittuu tilalle Pormestari 16-417-1-167, Salonsalmen pohjoisrannalle. Alueelle kulkee Helmipurontie ja rakennuspaikan molemmilla puolilla on nykyisin lomarakennukset naapureiden tiloilla.



Kuvassa vaihtoehto A kaavaluonnoskartalla.

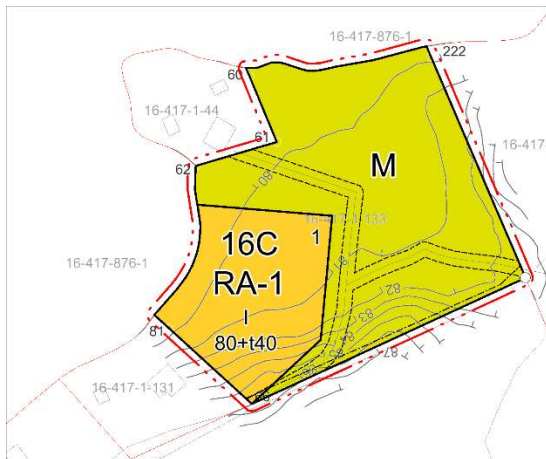
Vaihtoehto B sijaitsee suunnittelualueen keskellä, Lahtelaistenpohjan itärannalla. Rakennuspaikka sijoittuu tilalle Kupinkärki 16-417-1-133. Alueella on nykyisin venekatos ja sinne

kulkee tieyhteys Haukkaniementieltä. Pohjoispuolella sekä vastarannalla on nykyisin lomarakennuksia.



Kuvassa vaihtoehto B kaavaluonnoskartalla.

Vaihtoehto C sijaitsee kolmesta vaihtoehdosta pohjoisimpana, niin ikään tilalla Kupinkärki 16-417-1-133. Rakennuspaikka sijoittuu Haukkaniemeen ja sinne kuljetaan Haukkaniementietä pitkin. Paikan molemmilla puolilla on lomarakennukset.



Kuvassa vaihtoehto C kaavaluonnoskartalla.

3.5

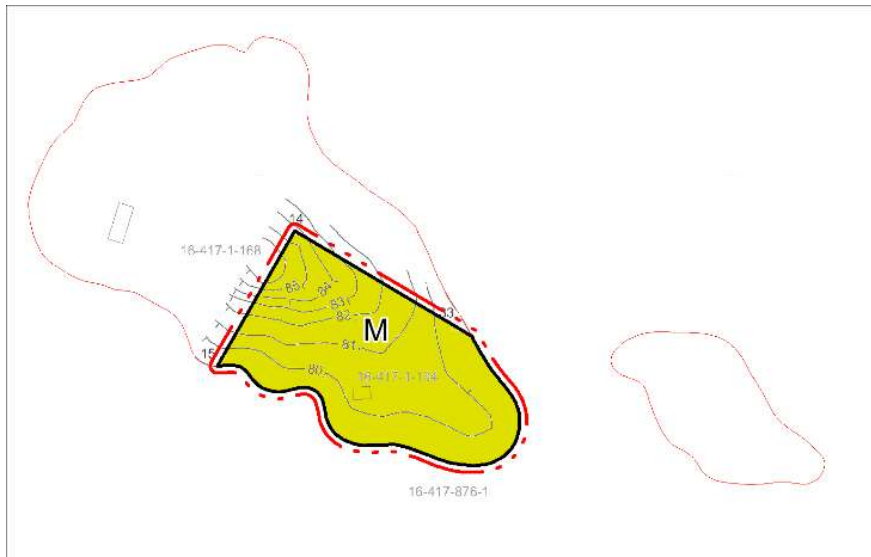
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Seuraavaksi kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatavat mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaehdotusvaiheessa kolmesta mahdollisesta rakennuspaikasta poistetaan kaksi ja jäljelle jää yksi paikka.

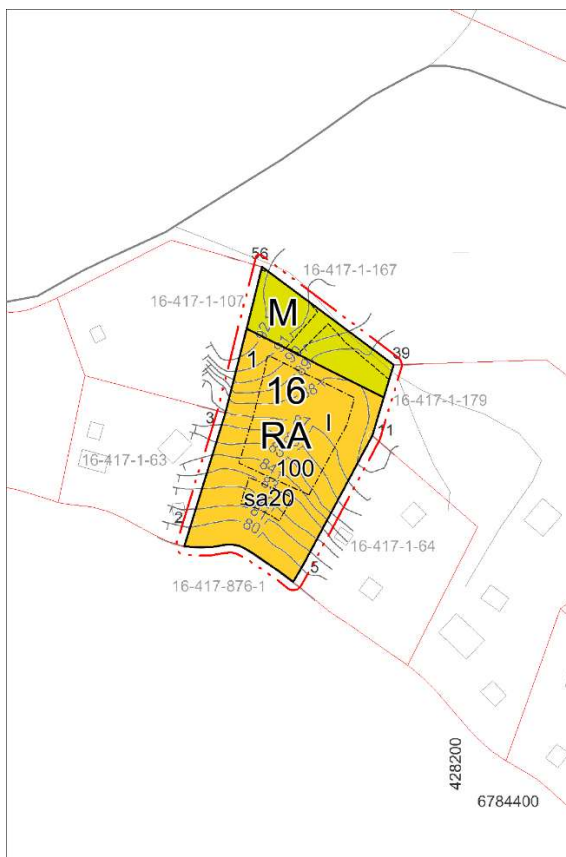
Kaavaehdotusvaiheessa on päädytty vaihtoehtoon A ja kaksi muuta vaihtoehtoa on poistettu kaavakartalta. Koska kaikkia kolmea vaihtoehtoa kohtaan on osoitettu kritiikkiä naapureilta eri yhteyksissä, on valinnan perusteena käytetty mm. viranomaislausuntoja, ranta-asemakaavan yleisiä sisältövaatimuksia, yhtenäisen vapaan rannan säilymistä sekä tontin rakennettavuutta.

RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Alla on otteet kaavaehdotuskartasta. Luonnosvaiheessa esitettiin kartalla vielä kaikki kolme vaihtoehtoista rakennuspaikan siirtokohdetta (kortteli 16 RA-1 sekä vaihtoehdot A, B ja C). Savonsaari, josta rakennuspaikka siirretään pois, muuttuu metsätalousalueeksi. Nyt ehdotusvaiheessa on luovuttu kahdesta muusta paikasta ja osoitetaan ainoastaan kortteli 16 RA / yksi tontti Salonsalmessa.



Siirrettävä rakennuspaikka Savonsaarella muuttuu metsätalousalueeksi.



Siirron kohteena oleva alue Salonsalmessa muuttuu rakennuspaikaksi.

Varsinainen kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen mittakaavassa löytyy selostusosan yhteydestä.

4.1 Kaavan mitoitus

Kaavassa osoitetaan loma-asumisen kortteliin 120 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan maapinta-alat jakaantuvat seuraavasti:

	pinta- ala m ²
RA, 120 k-m ² . (vaihtoehto A)	3665
M	43298

Yllä oleva taulukko osoittaa myös, että RA-alueen rakentamistehokkuus jää melko alhaiseksi ($e=0,03$). Korttelialueelle jää siis riittävästi vapaa-aluetta ja rakennusaloja on otettu etäisyyttä naapuritiloista vähintään 10 metriä. RA-korttelin ulkopuolelle tullaan jättämään metsätalousaluetta (M).

Asemakaavan tilastointilomake löytyy kaavan liitteistä ennen hyväksyntää.

4.2 Mitoituksen perusteet

Kaavan mitoituksessa ja rakennusoikeuden määrässä on otettu huomioon lähialueen vastaavat kaavat ja lomarakennuspaikat sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Rantojen mitoituksen lähtökohta on vakiintuneen suunnittelukäytännön mukaan lähes aina rakennuspaikkojen lukumäärä ja se pysyy täysin samana (1 -> 1). Rakennusoikeuden määrää siirrettävällä tontilla on maltillisesti nostettu ottaen huomioon nykyisen vanhan kaavan rakennusoikeus mannerrannoilla, ts. Salonsaaressa. Kunnan uudessa rakennusjärjestyksessä rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 325 k-m².

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Kaavassa siirretään yksi RA-rakennuspaikka saaresta Salonsaareen, jonne on tieyhteys. Luonnosvaiheessa esitettiin kolme vaihtoehtoista siirtopaikkaa (A, B ja C). Näistä valittiin vaihtoehto A kaavaehdotukseen ja kaksi muuta jäivät pois. Rakennusoikeus 120 k-m² ja enimmäiskerrosluku I on osoitettu kaavakartalla rakennusalojen sisään.

Lisäksi kaavassa on seuraavia yleisiä määräyksiä:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida vesistön ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Mikäli rakennuspaikan vesistöistä ei ole riittävästi korkeushavaintoja tai niitä ei ole ollenkaan, tulee rakentamiskorkeus paikalliseen tietoon ja maastoarvioon perustuen määrätä riittävän korkealle niin, että rakennuksille ei aiheudu tulva-vaaraa.

Hulevesien käsittelyssä ja vesihuollon suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää jätevesisuunnitelma, sekä selvitys talousveden hankinnasta. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti. Hulevedet sekä tontin kuivatusvedet, myös rakentamisen aikaiset, tulee käsitellä ja imeyttää kiinteistöllä.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai järviveden laadulle.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Venepaikkoja on hoidettava niin, ettei minkäänlaisia polttoainepäästöjä maastoon tai vesistöön tule.

Rakentamisen yhteydessä tulee varautua radonhaitan torjuntaan.

4.32 Maa- ja metsätalousalueet

Pääosa suunnittelualueesta osoitetaan tavanomaisena metsätalousalueena (M). Alueella on noudatettava Metsäkeskus Tapion metsänhoidon suosituksia vesistöjen rannoilla.

4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.331 Tiet

Alueen maankäyttö tukeutuu jo olemassa olevaan tieverkostoon. Rakennuspaikalle on mahdollista liittyä nykyisten teiden kautta. Kaava-alueen tiestö on osoitettu kaavakartalle ohjeellisena.

4.332 Voimalinjat

Johtoa varten varattu alueen osa on osoitettu omalla kaavamerkinnällään.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmästä löytyvät aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat merkinnät on otettu huomioon suunnittelussa.

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan (Päijänteen rantaosayleiskaava, 2002) sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavan merkinnät ja tavoitteet on otettu huomioon myös ranta-asemakaavan muutoksessa. Alueen osalta yleiskaava on lähinnä toteava, sillä se on osoitettu ranta-asemakaava-alueeksi. Kyseisessä kaavassa Savonsaarella on yksi RA/r-rakennuspaikka, jota ollaan nyt siirtämässä. Kaavaratkaisu noudattaa yleiskaavan yleisiä periaatteita (rakennusoikeuden siirto saaresta mantereelle, ks. kohta 3.32).

5.2 Luontoarvot ja maisema

Aiemmissa luontoselvityksissä ei ole todettu erityisiä kaavamuutosta rajoittavia tekijöitä. Alueelta ei ole löydetty uusia uhanalaisia lajeja tai maisemallisia arvoja. Savonsaaresta poistuu rakennuspaikka, mikä vaikuttaa positiivisesti saaren luonnonarvoihin ja vapaaseen rantaviivaan. Siirrettävä paikka tulee sijoittumaan Salonsaareen alueelle, jossa on jo nykyisin paljon loma-asutusta. Biologin maastokäynnillä 2024 syksyllä merkittäviä luontotekijöitä ei todettu yhdelläkään kolmesta vaihtoehtoisesta rakennuspaikasta.

5.3 Vesihuolto

Alueen vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Lomarakennuspaikalle on mahdollista liittyä nykyisten teiden kautta.

5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Korttelin taustalle jää tilaa myös virkistyskäyttöön. Jokaisenoikeudet mahdollistavat virkistytymisen myös tulevaisuudessa. Alueelta on luontevat yhteydet lähialueen virkistysalueille.

5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä, sillä kyseessä on ainoastaan paikan siirto. Kaavan mitoitukset ja rakennusoikeuden määrä ovat vastaavat kuin naapuritiloilla ja lähialueen muissa samankaltaisissa loma-asumisen kortteleissa.

5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Lähialueet ovat olleet jo pitkään loma-asumisen käytössä. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille voivat hieman lisääntyä kaavamuutoksen myötä. Toisaalta varsinaisia uusia vaikutuksia kaavasta ei seuraa, sillä alueen rannat ovat jo nykyisin pääosin melko tiiviisti rakennettuja. Rakennusalojen sijoittelulla tontin sisällä pyritään minimoimaan näköyhteys naapuriin/naapureihin ja maisemalliset haitat.

5.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista.

Kunta voi hyötyä kaavamuutoksesta epäsuorasti esimerkiksi verotulojen kautta.

5.9 Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistoria

Alueen rakennuspaikkojen määrä ei kasva kaavamuutoksen myötä. Yksi paikka saaresta siirtyy Salonsaareen. Suunnittelualue on jo ennestään melko tiiviisti rakennettua loma-asumisen aluetta.

Varsinaiselta suunnittelualueelta ei ole löydetty kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta tilan 16-417-1-167 Pormestari lähellä sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema-alue kohdenimellä Salonsaari (MARY2024). Salonsaaren kyläalue on lisäksi määritelty paikallisesti arvokkaaksi. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kyseiseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Alueellinen vastuumuseo suoritti pyynnöstä suunnittelualueen maastotarkastuksen virkistyksenä 12.5.2025. Tarkastusraportti löytyy kaavan liitteistä. Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kohteista. Kaavahankkeelle ei täten ole olemassa esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta eikä kaavalla ole myöskään vaikutuksia muinaismuistoihin.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttamisesta ei vielä ole päätöksiä. Toteutuksesta vastaa kaava-alueen maanomistaja.

Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.