



# ***Asemakaavan selostus***

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

15.5.2026

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	9
3.3 Selvitykset.....	12
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>13</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	13
4.2 Tavoite.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	13
4.4 Kaavaluonnos.....	13
4.5 Kaavaehdotus.....	16
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>18</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	18
5.2 Mitoitus .....	18
5.3 Kaavan vaikutukset .....	18
5.4 Yleiskaavan mukaisuus .....	20
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>20</b>
<b>7 ASEMAKAAVAN LAATIJA .....</b>	<b>20</b>
<b>8 LIITTEET.....</b>	<b>20</b>

# 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 lähivirkistysaluetta.

## 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 rajaus (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. Asikkalan kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 26.1.2026 (§ 13) ehdotusvaiheen asiakirjat. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–2.3.2026. Ehdotusvaiheen lausunnot pyydettiin tarvittavilta viranomaisilta.

### 2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla suunnittelualueen kiinteistö osoitetaan loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), jolle saa rakentaa loma-asuntoja ja näihin liittyviä sauna- ja talusrakennuksia. Korttelialueelle osoitetaan kaksi ohjeellista tonttia ja rakennuspaikkaa. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskerrosala on 150 k-m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Kummallekin tontille osoitetaan 50 m<sup>2</sup> 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, pohjaveden suojelusta sekä hule- ja jätevesien käsittelystä. Naapurikiinteistön osa osoitetaan kaavassa kulkuyhteyttä varten (ajo).

### 2.5 Asemakaavan toteutus

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



Panoraamanäkymä kiinteistölle Orjastentieltä.

### 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). Alueelta ei ole todettu maastotarkastuksessa arkeologisia muinaisjäännöksiä (Lahden museot, 2026).

## 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 luonnonilmainen. Osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty linnustoselvitys (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2006). Osayleiskaavan selostuksen mukaan suunnittelualueen kohdalla on ruovikko- ja rantalintujen pesimäalue. 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 suoritetun katselmuksen perusteella vesilain tarkoittama luonnonilmainen tai luonnonilmaisen 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 yhden kilometrin päässä suunnittelualueelta.

## Palvelut

Alueen lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Vääksyn kuntakeskuksessa, jonne on matkaa noin yksi kilometri. Aurinkovuoren alakoulu sijaitsee noin kolmen kilometrin 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 asuntoalueeksi (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.

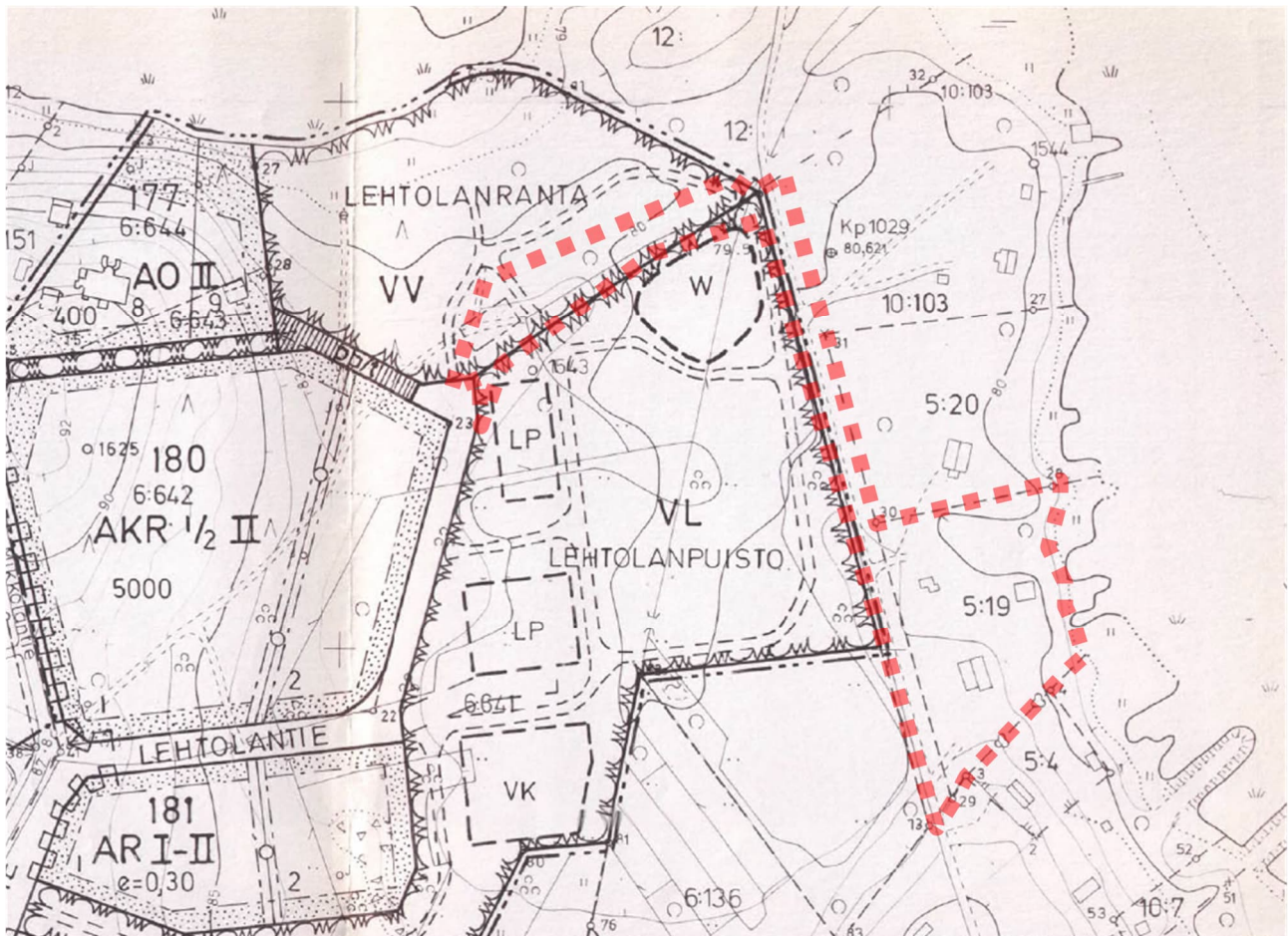
Yleiskaavassa osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä ja linnustolle tärkeä alue (luo-1). Osayleiskaavan selostuksessa todetaan, että Orjastenniemen itäpuolella sijaitsee Kuotaanrannan venerantaan asti ulottuva ruovikkoinen lahtialue, ns. Männistönrannan alue. Männistönranta muodostuu 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.





	Puisto, jolle saa rakentaa sille soveltuvia teitä ja rakennelmia
	Uimaranta-alue, jolle saa rakentaa sinne soveltuvia huoltorakennuksia, rakennelmia ja teitä. Huoltorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m <sup>2</sup> .

Ote voimassa olevasta Lehtolan asemakaavasta sekä suunnittelualueen rajaus.



Näkymä suunnittelualueen ajoliittymästä kohti länttä.

## 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 on laadittu arkeologinen maastotarkastus (Lahden museot, 15.5.2026), jonka perusteella asemakaavalle ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. 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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus (tulvariski-, rakentamiskorkeus- ja vesihuoltoasiat)
- 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

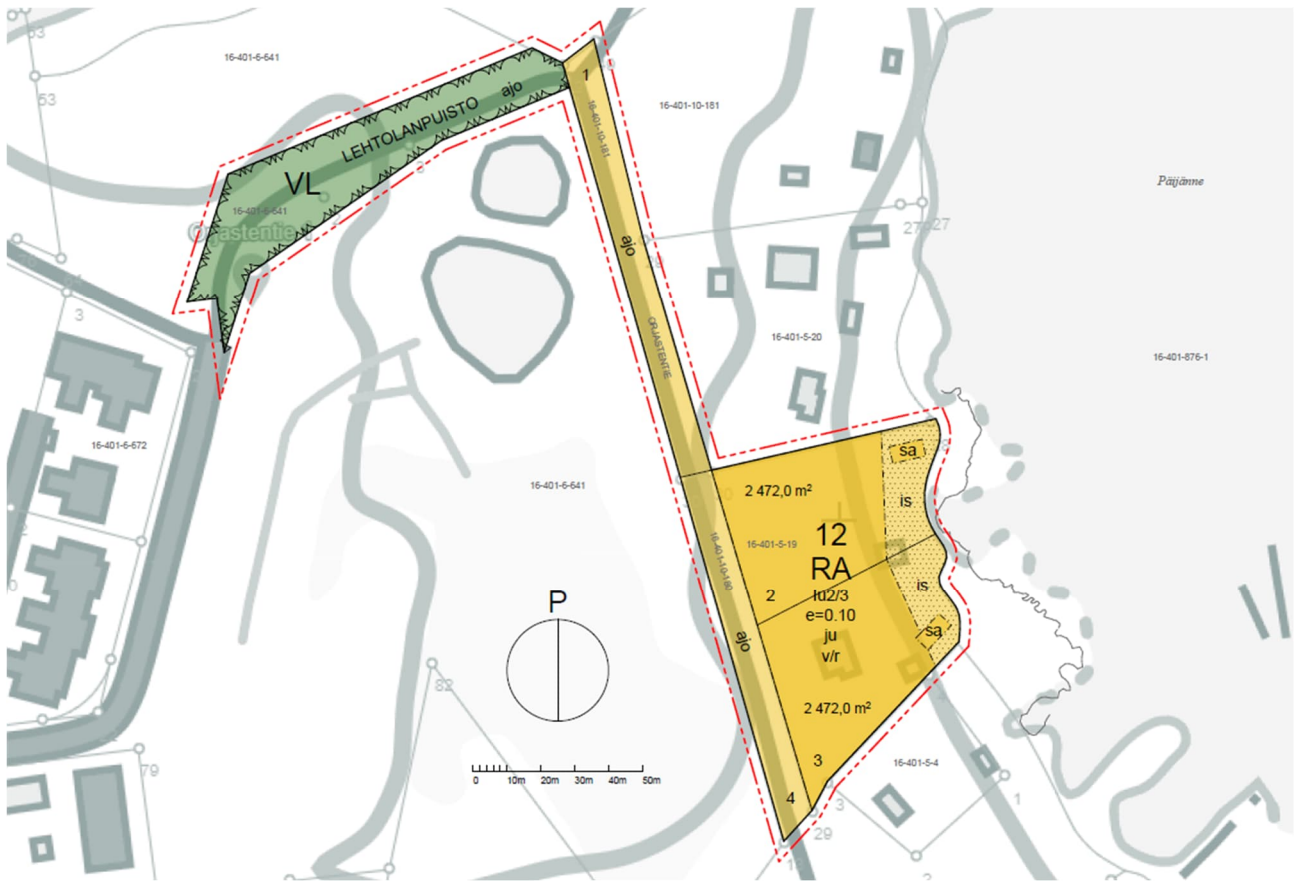
Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.10.–14.11.2025. Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta kuulemisaikana mielipiteensä kirjallisesti kunnan osoittamalla tavalla. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydettiin lausunnot. Asikkalan kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 26.1.2026 (§ 13) ehdotusvaiheen asiakirjat. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–2.3.2026. Ehdotusvaiheen lausunnot pyydettiin tarvittavilta viranomaisilta.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöhön liittyen ei järjestetty erillistä viranomaisneuvottelua. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot 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-m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Kummallekin tontille osoitettiin 50 m<sup>2</sup> 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.



Kaavaluonnos 4.8.2025.

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

### Luonnosvaiheen lausunnot

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

Osallinen	Lausunnon keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	<p>Kaava on lähtökohtaisesti yleiskaavan vastainen osoitettaessa loma-asumista yleiskaavan pientalovaltaiselle asuntoalueelle (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 suojelu suunnitelma 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 siitä koskien erillisselvitys. Uuden rakennus-</p>	<p>Kaavaratkaisun suhtautumista yleiskaavaan sekä loma-asumisen soveltuvuutta ympäristöön on arvioitu kaavaselostuksessa. Orjantentie on mahdollista kaavoittaa myöhemmin kaduksi, mikäli tuleva maankäytön tarve alueella sitä edellyttää. Toistaiseksi esitetty kaavaratkaisu kulkuyhteydestä on nähty tarkoituksenmukaisimmaksi. Lähdeä koskevaa arviota on täsmennetty selostukseen. Kaavalla ei osoiteta Asikkalan pohjavesialueiden suojelu suunnitelmassa mainittuja riskitoimintoja. Kaavaan on lisätty suojelu suunnitelman 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</p>

	<p>paikan osoittamiselle tulee olla mitoitukselliset perusteet maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden.</p>	<p>avattu selostuksessa. Suunnittelualueen ympäristö ei aiemman loma-asuinkäytön kulttuurivaikutteisuuden ja metsätöiden vuoksi ole luonnontilainen eikä siten soveltuva huomionarvoisille lajeille. Erillistä luontselvitystä ei tästä syystä ole laadittu. Kaavan mitoituksen perusteita on avattu kaavaselostuksessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun mahdollisuus huomioiden.</p>
Päijät-Hämeen liitto	<p>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.</p>	<p>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.</p>
Lahden museot	<p>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 rakennustyyppistä 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.</p>	<p>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 mitoitusta ja yleiskaavan mukaisuutta on arvioitu ja perusteltu kaavaselostuksessa.</p>
Ympäristölautakunta	<p>Kaavassa tulisi huomioida vesijättöalue. Yleiskaavan linnustoselvitystä ei voida pitää enää ajantasaisena. Hulevesimerkintään esitetään muutoksia. Kiinteistö on liitettävä kunnalliseen vesihuoltoverkostoon. Lähde tulee huomioida. Rakennusoikeus on kohdullinen.</p>	<p>Kiinteistönmuodostamislain § 60:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijättöalue. Omistaja on myös velvollinen lunastamaan alueen osakaskunnan vaatimuksesta. Vesijättöä koskeva lunastusmittaus 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 vesihuoltoverkostoon liittymiseen tulee selvittää rakentamislupavaiheessa. Lähde sijoittuu istutettavalle rantavyöhykkeelle. Eteläisempää rantasaunan paikkaa on siirretty kauemmas lähteestä.</p>

Tekninen lautakunta	Ei lausuttavaa.	-
Päijät-Hämeen ympäristöterveys	Ei huomautettavaa.	-

*Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.*

#### 4.5 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus laadittiin 4.1.2026. Asemakaavaan tehtiin luonnosvaiheen jälkeen muutos, jolla eteläisempi rantasaunan paikka siirrettiin kauemmaksi rannassa olevasta lähteestä. Kaavaan lisättiin ja täydennettiin pohjaveden suojelua ja hulevesiä koskevia määräyksiä (pv/hv/r). Kaavaan lisättiin rakentamisen alinta korkeustasoa koskeva merkintä (k+80,45). Asemakaavan selostusta täydennettiin lausuntojen perusteella. Asikkalan kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 26.1.2026 (§ 13) ehdotusvaiheen asiakirjat. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–2.3.2026. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana yhteensä viisi lausuntoa. Ehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä.

#### Ehdotusvaiheen lausunnot

Seuraavassa on kooste ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Lahden museot	Suunnittelualueen muinaisjäännöstiedot tulee päivittää. Museo toistaa aiemmin esittämänsä näkemyksen, jonka mukaan kaava on tavoitteiltaan lähtökohtaisesti yleiskaavan vastainen. Museo ei puolla yksittäisen kiinteistön osalta poikkeamista rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennusoikeudesta. Yksittäisten kaavamuutosten sijaan tulisi harkita osayleiskaavan uudistamista.	Lahden museoilta on pyydetty suunnittelualueelle arkeologista maastotarkastusta ja se on tehty. Kaavaratkaisun suhtautumista yleiskaavaan sekä loma-asumisen soveltuvuutta ympäristöön on arvioitu kaavaselvityksessä.
Päijät-Hämeen liitto	Ei lausuttavaa.	-
Päijät-Hämeen ympäristöterveys	Ei huomautettavaa.	-
Ympäristölautakunta	Kaavan selvityksenä käytetään 20 vuotta vanhaa linnustoselvitystä, eikä sitä voi pitää enää ajantasaisena. Ranta-alueella tulisi selvittää huomionarvoiset lajit. Kaavan istutettavalla rantavyöhykkeellä erilaisten rakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida sillä sijaitseva lähde.	Rantavyöhyke on tarkoitettu säilyttämään kaavan mukaisesti puustoisena ja ympäristön ranta-alueeseen sopeutuvana (is). Linnuston elinolosuhteet ranta-alueella on tarkoitettu säilyttämään. Suunnittelualueen ympäristö ei aiemman loma-asuinkäytön kulttuurivaikutteisuuden ja metsätöiden vuoksi ole muutoin luonnontilainen eikä siten soveltuva huomionarvoisille lajeille. Erillistä luontoselvitystä ei tästä syystä ole laadittu. Ranta-alue

## Lupa- ja valvontavirasto

Kaavan osallisiin tulee päivittää Lupa- ja valvontavirasto. Kaavaselostuksessa tulee esittää voimassa oleva ja muutoksen kohteena oleva asemakaava. Yleiskaavan näkökulmasta yksittäisten kiinteistöjen kaavoittamista loma-asumiseen ei voida pitää suunnittelumenettelyllisesti hyvänä. Kaavaselostuksessa ei oteta kantaa ranta-alueen soveltuvuuteen huomioarvoiselle lajistolle. Erityisesti viitasammakon osalta jää selvitysten riittävydestä epäselvyyttä. Pohjavettä ja vesihuoltoon liittymistä koskevia kaavamääräyksiä ehdotetaan täydennettäväksi.

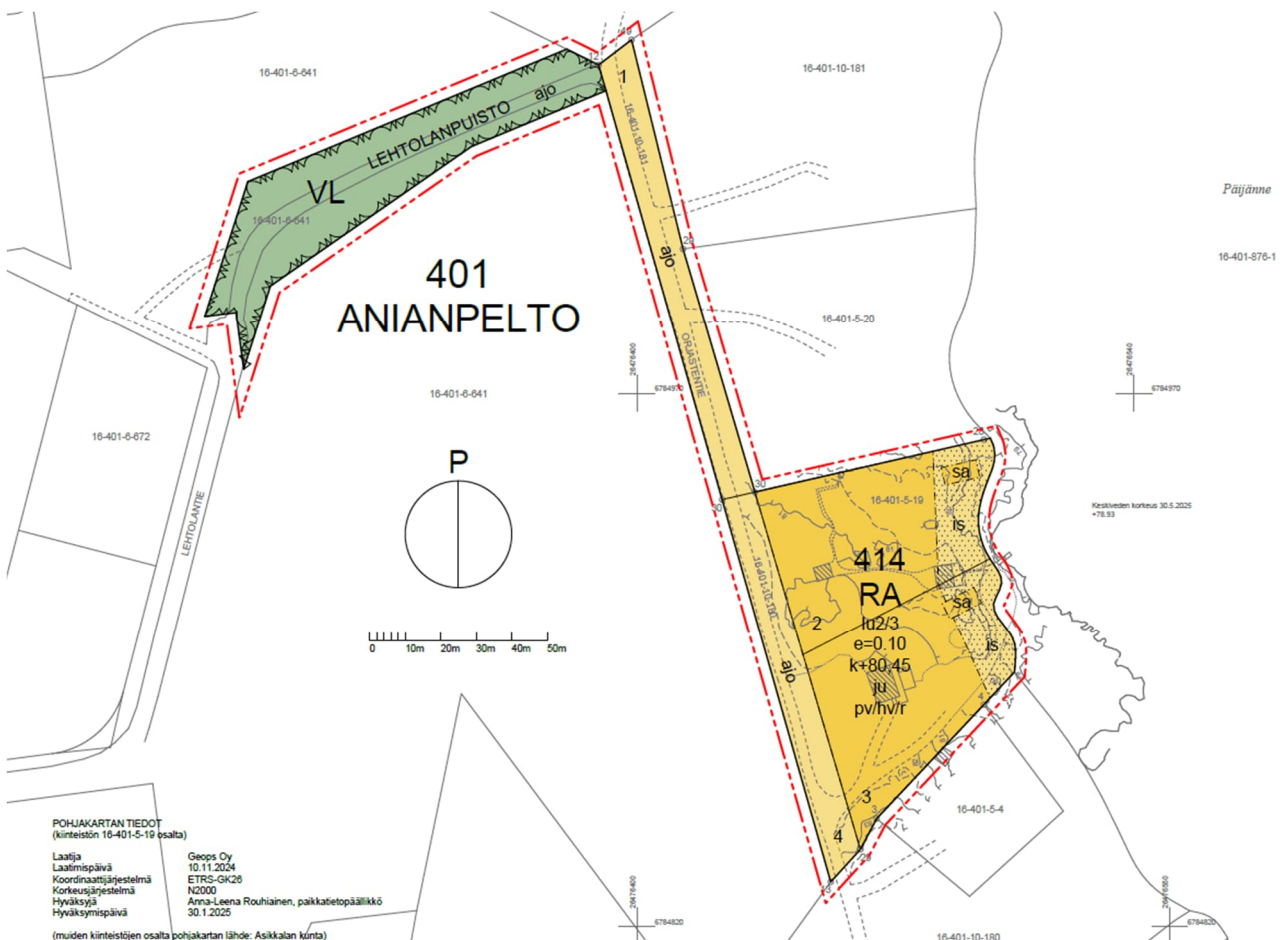
eella sijaitseva lähde ei ole lain tarkoittamalla tavalla luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen.

Kaavan osallisten lista on päivitetty. Kaavaselostusta on täydennetty voimassa olevan asemakaavan tarkemmalla kuvauksella. Kaavaratkaisun suhtautumista yleiskaavaan sekä loma-asumisen soveltuvuutta ympäristöön on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaselostukseen on täydennetty ranta-alueen soveltuvuutta huomionarvoisille lajeille sekä viitasammakolle. Kaavamääräyksiin on lisätty lausunnossa ehdotetut täydennykset pohjavettä koskien. Suunnittelualueen kuumumisesta vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ei ole tarpeen erikseen määrätä kaavassa.

*Ehdotusvaiheessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.*

## Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset kaavaan

Asemakaavan pohjaveden suojelua koskevaan määräykseen (pv/hv/r) on lisätty Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella tarkennuksia pohjaveden ja maaperän pilaamiskieltoa sekä eräiden toimien luvanvaraisuutta koskien. Asemakaavan selostusta on täydennetty ehdotusvaiheen lausuntojen perusteella sekä alueelle laaditun arkeologisen maastotarkastusraportin (Lahden museot) perusteella.



## 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-m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Kummallekin tontille osoitetaan 50 m<sup>2</sup> 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, pohjaveden suojelusta sekä hule- ja jätevesien käsittelystä. Naapurikiinteistön osa osoitetaan kaavassa kulkuyhteyttä varten (ajo).

### 5.2 Mitoitus

Ohjeellinen tonttinro	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Rantaviivan pituus
2	2472 m <sup>2</sup>	247 k-m <sup>2</sup>	Noin 35 m
3	2472 m <sup>2</sup>	247 k-m <sup>2</sup>	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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

#### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla sallitaan olevan loma-asuinkiinteistön jakaminen kahteen osaan ja kahdeksi loma-asuinpaikaksi. Kiinteistön tiivistyvä 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.

Osayleiskaavan selvityksissä on todettu alueen rantalinnustolle potentiaalinen elinympäristö suunnittelualueen kohdalla ja osin sen ulkopuolella olevalla ruovikkoalueella. Rannan säilyttäminen istutettuna mahdollistaa lintulajien säilymisen alueella sekä mahdollisten muiden lajien, kuten viitasammakon elinolojen säilymisen rantavyöhykkeellä. Lajin olemassaoloa ei ole selvityksin varmistettu, mutta kaavaratkaisu ei estä mahdollisten lajien elinympäristön säilymistä eikä siten vaikuta lajin elinoloihin.

**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 tarkoitettu 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 mitoitus (6 %) nähden suurempi rakentamisen määrä (10 %). Lisääntyvä rakennusoikeus on kuitenkin kummankin jaettavan kiinteistön kokoon (2 472 m<sup>2</sup>) 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-m<sup>2</sup>) lisäksi lainkaan talousrakennuksia. Asemakaavalla on mahdollista määrittellä rakennusoikeus yleistä rakennusjärjestystä tarkemmin suunnittelualueen paikalliset olosuhteet huomioiden.

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 materiaalityyppejä 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-m<sup>2</sup>) ja kerroslukua (1,5 kerrosta), millä on ympäristöön sopeuttava vaikutus pienemmän mittakaavan ansiosta.

## **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

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 15.5.2026
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.5.2026
- Havainnekuvat
- Luonnosvaiheen lausunnot
- Ehdotusvaiheen lausunnot
- Arkeologinen maastotarkastusraportti