

## Orjastentie 36 asemakaavan A-120 hyväksymisvaihe

KAAVJA 10.06.2025 § 7

Kiinteistön 16-401-5-19 LÄHDEPIRTTI maanomistaja on tehnyt hakemuksen asemakaavan laatimisesta. Asemakaavan tarkoituksena olisi jakaa kiinteistö kahdeksi rantarakennuspaikaksi.

Asemakaavoittamattoman alueen rantaviivan pituuden (40 m) vähimmäisvaatimus ei täyty, ja siksi asia on ratkaistava asemakaavalla.

Yleiskaavassa alue on AP, pientalovaltainen asuinalue (Jonka toteuttaminen vaatii tarkempaa asemakaavoitusta.)

Asemakaavoituksen käynnistämisestä päättää kunnanhallitus.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen p. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Sutinen Kimmo
Päätösehdotus	Kaavoitusjaosto merkitsee asemakaavan laatimisen hakemuksen tiedoksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

KAAVJA 30.09.2025 § 12

Kiinteistönomistaja esittää yhdessä kaavakonsulttinsa kanssa että kunta kuuluttaa Orjastentien asemakaavan A-120 vireille ja hyväksyy Orjastentien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen asiakirjat ja asettaa ne julkisesti nähtäville ja pyytää niistä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa listatuilta viranomaisahoilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavoitusprosessain ajan.

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

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.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Nyt laadittavalla asemakaavalla suunnittelualan 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 sekä hule- ja jätevesien käsittelystä.

Naapurikiinteistön osa osoitetaan kaavassa kulkuyhteyttä varten (ajo) Orjastentietä pitkin. Orjastentien ajoyhteys osoitetaan myös kunnan omistamalle uimaranta-alueelle Orjastentietä pitkin.

Asemakaavan kokonaisrakenne määräyksineen ja sen vaikutukset on kuvattu tarkemmin liiteasiakirjoihin sisältyvässä selostusluonnoksessa, joka täydentyy prosessin aikana.

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaluonnos
- selostusluonnos

Valmistelija

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

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Sutinen Kimmo

Päätösehdotus

Kaavoitusjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Orjastentien asemakaavan A-120 luonnosvaiheen asiakirjat liitteineen ja asettaa ne nähtäville AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti ja pyytää tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta osallisilta viranomaisilta lausunnot luonnosvaiheen asiakirjoista.

Asian käsittely kokouksessa:

Terhi Vesterinen esitti, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltyihin osallisiin lisätään Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin esitetyllä lisäyksellä.

KHALL 13.10.2025 § 250

Kaavoitusjaos hyväksyi kokouksessaan KAAVJA 30.09.2025 § 12 Orjastentien asemakaavan asiakirjat ja esitti että kunnanhallitus kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa asiakirjat nähtäville.

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaluonnos
- selostusluonnos

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä Orjastentien asemakaavan A-120 luonnosvaiheen asiakirjat liitteineen ja kuuluttaa asemakaavan vireille ja asettaa asiakirjat nähtäville AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti ja pyytää tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta osallisilta viranomaisilta sekä Päijät-Hämeen lintutieteelliseltä yhdistykseltä lausunnot luonnosvaiheen asiakirjoista.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

KHALL 26.01.2026 § 13

Orjastentie 36 asemakaavan luonnoksen asiakirjat olivat nähtävillä 16.10.-14.11.2025. Lausuntoja saatiin 6 kpl.

Lausunnon antoivat:

- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Lahden museot
- Ympäristölautakunta
- Tekninen lautakunta
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys

Lausuntojen perusteella asemakaavaan on tehty seuraavia muutoksia:

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.

Kaavaehdotuksen aineisto:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaehdotuskartta
- Kaavaselostus
- Luonnosvaiheen lausunnot
- Havainnekuvat

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen p. 044 778 0270, eunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Orjastentie 36 asemakaavan ehdotusvaiheen päivitettyt asiakirjat liitteineen ja asettaa ne nähtäville AKL 65 § ( <i>tekninen korjaus 28.1.2026</i> ) ja MRA 27 § mukaisesti, ja pyytää tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta osallisilta viranomaisilta lausunnot ehdotusvaiheen asiakirjoista. Mikäli lausunnot ja mahdolliset muistutukset eivät aiheuta asiakirjojen muuttamista, kunnanhallitus tekee kunnanvaltuustolle seuraavan ehdotuksen: "Kunnanvaltuusto hyväksyy Orjastentie 36 asemakaavan asiakirjat ja asettaa ne julkisesti nähtäville."
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.  Kokouksen jälkeen pöytäkirjavaiheessa tehtiin tekninen korjaus päätösehdotuksen virheelliseen lakiviittaukseen (MRL § 65). Virheellinen kohta korvattiin oikealla lakiviittauksella (AKL § 65).
KAHVJA 26.05.2026 261/10.02.03/2025	<p>Orjastentie 36 asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen asiakirjat olivat nähtävillä AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 29.1.-2.3.2026 välisenä aikana.</p> <p>Kaavaehdotukseen saatiin 5 lausuntoa. Lausunnot ovat liitteenä ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksessa.</p> <p>Lausuntojen perusteella asemakaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lahden museoilta pyydettiin maastotarkastusta, ja se tehtiin.</li></ul>

- Kaavaratkaisun suhtautumista yleiskaavaan sekä loma-asumisen soveltuvuutta ympäristöön on arvioitu kaavaselostuksessa.
- Erillistä luontoselvitystä ei ole tehty, vaan luonnonoloja sekä ranta-alueiden soveltuvuutta huomionarvoisille lajeilla sekä viitasammakolle on kuvattu selostuksessa.
- Kaavan osallisten lista on päivitetty.
- Kaavamääräyksiin on lisätty lausunnossa ehdotetut täydennyksen pohjaveitä koskien.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen korjattuja asiakirjoja esitetään hyväksyttäväksi. Asemakaavan muutos kohdistuu lähivirkistysalueelle lisättävään ajorasitteeseen.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen p. 044 788 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Sutinen Kimmo
Päätösehdotus	Kaavoitusjaosto päättää hyväksyä Orjastentie 36 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen asiakirjat ja esittää edelleen kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle niiden hyväksymistä.
Päätös	