

Rantaharjun asemakaava A-117 (Salpauksen kirkonkylän kampusalue) ehdotusvaiheen tilannekatsaus ja valmistelu

KAAVJA 12.03.2024 § 4

Kiinteistönomistaja esittää yhdessä kaavakonsulttinsa kanssa Asikkalan kunnalle, että kunta hyväksyy Rantaharjun (Salpauksen kirkonkylän kampusalue) asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen julkisesti nähtäville.

Asemakaava koskee Asikkalan kiinteistöjä 16-402-1-81 (omistaja Päijät-Hämeen maaseutusäitiö), 16-402-1-134 (omistaja Asikkalan kunta) ja 16-402-1-137 (omistaja koulutuskeskus Salpaus). Asemakaava vaikuttaa naapurikiinteistöihin ja liikennejärjestelyihin.

Asemakaavan tarkoituksena on määritellä suunnittelualueen maankäyttö tulevaa rakentamista varten. Suunnittelun tavoitteena on huomioida koulutuskeskus Salpauksen pienentyneet tilatarpeet, määritellä suojeltavat ja säilytettävät rakennukset, purettavat rakennukset sekä alueen täydennysrakentamisen määrä ja sijoittuminen ja lopputilanteen kulkuyhteydet. Alueen jatkokehittämisen kannalta on oleellisen tärkeää, että rakennuskanta palvelee koulutuskeskuksen muuttuneita tarpeita. Toisaalta alueella on maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joita pyritään säilyttämään.

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kunnalla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Kunnan ja muiden maanomistajien välille laaditaan kaavoitussopimus, jossa sovitaan mm. kustannusjaosta.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen p.044 7780270, s-posti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Sutinen Kimmo
Päätösehdotus	Kaavoitusjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Rantaharjun asemakaavan A-117 (Salpauksen kirkonkylän kampusalue) käynnistämisen, kuuluttaa sen vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

KHALL 25.03.2024 § 77

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen puh. 044 7780270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Rantaharjun asemakaavan A-117 (Salpauksen kirkonkylän kampusalue) käynnistämisen, kuuluttaa sen vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

KAHVJA 10.06.2025 § 6

Rantaharjun asemakaavasta on laadittu vaihtoehtoiset luonnokset ja tutkittu rakentamisen sijoittumista rantarinteeseen. Lisäksi alueelle on tehty luontoselvitys.

Kaavoitusjaosto tutustuu tehtyihin selvityksiin ja luonnosvaihtoehtoihin sekä niiden mukanaan tuomiin kustannuksiin sekä arvioi niiden jakamista kaavan hankeosapuolten kesken.

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

KAHVJA 30.09.2025 § 14

Kiinteistönomistaja esittää yhdessä kaavakonsulttinsa kanssa että kunta hyväksyy Rantaharjun asemakaavan luonnosvaiheen asiakirjat ja asettaa ne julkisesti nähtäville ja pyytää niistä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa listatuilta viranomaisaloilta.

Rantaharjun asemakaava mukaillee suurelta osin alueen nykytilannetta. Esimerkiksi koulutuskeskuksen rakennuksien sijaintia tai toimintoja ei muuteta asemakaavalla ja rakennusoikeuksien määrä on määritetty olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti. Uusia rakennettuja alueita ovat pientaloalueet harjun rannan puoleisella rinteellä. Alueella on olemassa

olevia asuntolarakennuksia ja pienempiä talousrakennuksia kuten esimerkiksi saunoja.

Alueelle on tehty rakennusinventointi, luontoselvitys sekä kulttuurihistoriaselvitys.

Kaavan aloitusasiakirjana laadittu AKL 63 § mukainen (13.3.20204 päivätty) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 25.3.2024.

Vuoden 2024 aikana on laadittu 4.8.2025 päivätty luonnosvaiheen asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen (kaksi vaihtoehtoa), sekä asemakaavan selostus.

Asemakaavalla muodostetaan seuraavia korttelialueita:

YO korttelialue:

Korttelialueet 523 ja 524.

Kortteli 523:

Korttelialueen kerrosluku on V, rakennus oikeutta korttelilla on yhteensä 5000 kem². Korttelialueelle on osoitettu yksi suuri rakennusala. Rakennusoikeuden määrä mukailee nykyistä tilannetta. Korttelialueelle on määritetty yksi suojeltava rakennus, jonka rakennusala on 360 kem². Korttelin läpi kulkee ajoyhteys kolmelle naapuri tontille.

Kortteli 524:

Korttelialueen kerrosluku on II, rakennus oikeutta korttelilla on yhteensä 7400 kem². Korttelialueelle on osoitettu yksi suuri rakennusala. Rakennusoikeuden määrä mukailee nykyistä tilannetta. Kortteliin sijoittuu nykyisin koulutuskeskuksen päärakennus ja maataloustoimintaan liittyviä huoltorakennuksia.

AO korttelialue

Korttelialueet 525 ja 526. Korttelialueista on tehty 2 eri versiota, jotka eroavat toisistaan kerrosluvun osalta.

Kortteli 525:

Rakennuksien alat ovat ohjeellisia. Korttelilla on yhteensä 1800 kem² rakennusoikeutta, joka on jaettu viidelle eri tontille (360 kem²/tontti). Jokaiselle tontille on päärakennuksen lisäksi merkitty ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala lähelle rantaa.

Korttelialueen kerrosluku on ½ k I u 1/2. Rakennus saa olla kolmessa eri tasossa, mutta täysiä kerroksia on oltava vain yksi. Murtoluku kerrosluvun (½ k) edessä osoittaa, että kellarikerroksessa saa olla puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Sama pätee ullakkokerrokseen (u ½), joka saa myös olla kooltaan puolet suurimman kerroksen kerrosalasta.

Kortteli 526:

Rakennuksien alat ovat ohjeellisia. Korttelilla on yhteensä 2640 kem² rakennusoikeutta, joka on jaettu yhdeksälle eri tontille (3 x 360 kem², 2 x 300

kem² ja 4 x 240 kem²). Jokaiselle tontille on päärakennuksen lisäksi merkitty ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala lähelle rantaa.

Korttelialueen kerrosluku on $\frac{1}{2}$ k l u $\frac{1}{2}$. Rakennus saa olla kolmessa eri tasossa, mutta täysiä kerroksia on oltava vain yksi. Murtoluku kerrosluvun ($\frac{1}{2}$ k) edessä osoittaa, että kellarikerroksessa saa olla puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Sama pätee ullakkokerrokseen (u $\frac{1}{2}$), joka saa myös olla kooltaan puolet suurimman kerroksen kerrosalasta.

Erillispientalotontteja on yhteensä 14, joista 10 on omarantaisia.

Suunnittelualueelle muodostetaan katualueita seuraavasti:

- Laurellintie, olemassaoleva katu koulutuskeskukselle. Katualueeseen ei tule muutoksia.
- Mäntypolku, olemassaoleva katu koulukeskukselta kohti pohjoispuolen naapurikiinteistöjä. Katualue jatkuu ajoyhteytenä naapuri kiinteistöille. Katualueeseen ei tule muutoksia.
- Rantaharjuntie, uusi katualue, joka toimii pientaloalueiden ajoyhteytenä Laurellintieltä rantaharjun yli.

Virkistysalueeksi osoitetaan Rantaharjun metsäinen ympäristö, joka on välivyöhyke koulutuskeskuksen ja pientaloalueen välissä.

Erillispientalojen keskiosaan muodostetaan venevalkama.

Asemakaava suhteessa yleiskaavaan tarkentaa alueiden käyttötarkoituksia ja lisää laadukkaan asumisen tonttitarjontaa.

Asemakaavan kokonaisrakenne määräyksineen ja sen vaikutukset on kuvattu tarkemmin liiteasiakirjoihin sisältyvässä asemakaavan selostuksessa.

Liitteet:

- Kaavakartta, vaihtoehdot
- Selostusluonnos
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Alueleikkaukset
- Havainnekuva
- Rakennusinventointi
- Rakennusinventoinnin liitteet
- Luontoselvitys

Asemakaavan luonnosasiakirjat liitteineen asetetaan nähtäville AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti ja samalla käynnistetään osallisten kuuleminen ja pyydetään viranomaislausunnot. Osallisille ja viranomaisille lähetetään kuulemiskirjeet.

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 Rantaharjun asemakaavan A-117 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.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
	Rinna Ikola-Norrbacka poistui kokouksesta pykälän käsittelyn aikana klo 17.44.

KHALL 13.10.2025 § 252

Kaavoitusjaosto hyväksyi kokouksessaan KAAVJA 30.09.2025 § 14 Rantaharjun asemakaavan luonnosvaiheen asiakirjat liitteineen ja esitti Kunnanhallitukselle että se päättää asettaa Rantaharjun asemakaavan asiakirjat nähtäville.

Asemakaavan kokonaisrakenne määräyksineen ja sen vaikutukset on kuvattu tarkemmin liiteasiakirjoihin sisältyvässä asemakaavan selostuksessa.

Liitteet:

- Kaavakartta, vaihtoehdot
- Selostusluonnos
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Alueleikkaukset
- Havainnekuva
- Rakennusinventointi
- Rakennusinventoinnin liitteet
- Luontoselvitys

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

Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
------------	-------------------------------------

Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Rantaharjun asemakaavan (Salpauksen kirkonkylän kampusalue) 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.
---------------	---

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------

Asemakaavasta pidettiin viranomaisneuvottelu 22.5.2026. Siellä esiin tulleiden seikkojen perusteella kaava-asiakirjoja on muutettu mm. seuraavasti:

- Rantaharjuntien linjaus on päädytty pitämään ennallaan.
- Ns. "takamaan" tonteista on luovuttu, ja osoitettu ainoastaan omarantaisia tontteja.
- Omarantaisten tonttien rakennusoikeus on rajattu 280 m², rakennusala on rajattu kadun varteen siten, että tonttimaata, s-1, jolla luonto pitää säilyttää pääosin koskemattomana jää n. 60-70 m vyöhyke rannasta.
- Kahdelle YO-korttelialueen pohjoispuolella olevalle kiinteistölle on turvattu ajoyhteys Mäntypolun katualuetta ja ajoraitaa pitkin.
- Rannan YO-alueelle on merkitty säilytettävän puuston alue, ja ohjeellinen uuden rakennuksen rakennusala.
- Tilattu täydentävä luontoselvitys, joka sisältää natura-arvioinnin.
- Tilattu teknisiä selvityksiä: pohjavesi, hulevesi, liikenne, katuverkko ja muinaismuistoselvitys.

Tutustutaan aineistoon ja merkitään tiedoksi.

Valmistelija

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

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Sutinen Kimmo

Päätösehdotus

Kaavoitusjaosto päättää merkitä tilannekatsauksen tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Terhi Vesterinen saapui kokoukseen pykälän käsittelyn aikana klo 16.20.