

ASIKKALAN KUNTA

AHTOLAN RANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

(Tila 16-403-6-3 Uus-Väinölä)

KAAVASELOSTUS

sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)

Asiakirja koskee 24.8.2026 päivättyä kaavakarttaa ja -määräyksiä.

Kunta	Asikkala
Hanke	Ahtolan rannan asemakaavan muutos (Uus-Väinölä)
Tila	16-403-6-3 Uus-Väinölä
Kaavatyyppe	Asemakaavan muutos
Kaava-alueen pinta-ala	n. 0,26 ha
Sijainti	Vesijärven ranta, Vääksy, Asikkalan kunta, Päijät-Häme
Kaavan vireille tulo	
Kaavan laatija	PlanDisain Oy / Markus Hytönen
Tilaaja	Asikkalan kunta
Päiväys	24.8.2026
Konsultin työnumero	1155

SISÄLLYSLUETTELO

1 TIIVISTELMÄ JA LÄHTÖTIEDOT	3
1.1 Suunnittelualue.....	3
1.2 Suunnittelutehtävä ja kaavan tarkoitus.....	3
1.3 Tiivistelmä	3
2 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)	4
2.1 Osalliset	4
2.2 Vireilletulo ja tiedottaminen.....	4
2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus	4
2.4 Kaavaprosessin aikataulu (arvio)	4
2.5 Suunnittelua ohjaavat selvitykset.....	5
3 KAAVASELOSTUS.....	6
3.1 Lähtökohdat.....	6
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.3 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet.....	10
3.4 Asemakaavamuutoksen kuvaus	11
3.5 Kaavan vaikutukset.....	12
3.6 Kaavan toteutus.....	12
LIITELUETTELO	13

1 TIIVISTELMÄ JA LÄHTÖTIEDOT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Asikkalan kunnassa Päijät-Hämeen maakunnassa Vääksyn taajamassa, noin 2,4 km luoteeseen kuntakeskuksesta. Alue rajautuu Vesijärven rantaan. Kaava-alue käsittää tilan 16-403-6-3 Uus-Väinölä, jonka pinta-ala on noin 0,26 ha (2 591 m²).



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.2 Suunnittelutehtävä ja kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue (VP) asuinpienalojen korttelialueeksi (AO II, e=0,10). Muutos mahdollistaa tilan hyödyntämisen vakituiseen asumiseen. Muutos on maanomistajan aloitteesta vireille pantu. Kaavan laativat Asikkalan kunta ja konsulttina PlanDisain Oy / Markus Hytönen.

1.3 Tiivistelmä

Asikkalan kunnassa Vesijärven rannalla Vääksyn taajamassa sijaitsevalle noin 0,26 hehtaarin suuruiselle alueelle (tila 16-403-6-3 Uus-Väinölä) laaditaan asemakaavan muutos. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa puistoalue (VP) asuinpienalojen korttelialueeksi (AO II, e=0,10). Kaava-alueella on voimassa vuonna 1987 hyväksytty Ahtolanrannan asemakaava. Naapurikiinteistöillä voimassa oleva merkintä on loma-asuntojen korttelialue (RA, e=0,25) sekä etäämpänä asuinpienalojen korttelialue (AO II, e=0,10).

2 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Alueidenkäyttölain (AKL) 63 §:n mukaan kaavoitustyöhön on sisällyttävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen tarkoitus, aikataulu ja osallistumismenettelyt. OAS asetetaan nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi, ja sitä täydennetään tarvittaessa. Suunnittelualueen määrittely ja kaavan tarkoitus on esitetty luvussa 1.

2.1 Osalliset

Osallisiksi katsotaan alueidenkäyttölain 62 §:n mukaisesti:

- Tilan 16-403-6-3 Uus-Väinölä omistaja
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Asikkalan kunta (rakennusvalvonta, tekninen toimi)
- Hämeen Lupa- ja valvontavirasto sekä Elinvoimakeskus (1.1.2026 alkaen, aiemmin Hämeen ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Vesijärven osakaskunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asia koskee

2.2 Vireilletulo ja tiedottaminen

Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan Asikkalan kunnan ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla (www.asikkala.fi) AKL 63 §:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavaproessin aikana järjestetään seuraavat osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt:

- OAS:n nähtävilläolo ja mahdollisuus mielipiteen esittämiseen
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolo ja mielipiteiden kuuleminen (AKL 62 §)
- Kaavaehdotuksen nähtävilläolo ja muistutusten jättäminen (AKL 65 §)
- Viranomaisneuvottelu tarvittaessa (AKL 66 §)

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kirjallisesti Asikkalan kunnan kaavoitukselle osoitteeseen Rusthollintie 2, 17200 Vääksy tai sähköpostilla kirjaamo@asikkala.fi. Otsakkeeksi Uus-Väinölän AK-muutos.

2.4 Kaavaproessin aikataulu (arvio)

Vireilletulo ja OAS nähtäville	09/2026
Kaavaluonnos nähtäville	09/2026
Kaavaehdotus nähtäville	11/2026
Hyväksyminen kunnanhallituksessa	01/2027
Hyväksyminen kunnanvaltuustossa	02/2027

2.5 Suunnittelua ohjaavat selvitykset

Kaavam muutoksen yhteydessä laaditaan tai hyödynnetään tarvittaessa seuraavia selvityksiä:

- Maanomistus- ja kiinteistötiedot (Asikkalan kunta / Maanmittauslaitos)
- Voimassa olevat kaavat ja kaavamerkinnot
- Asemakaavan pohjakartta
- Luontoselvitys
- Arkeologia (Alueellinen vastuumuseo)
- Tonttisuunnitelma

3 KAAVASELOSTUS

3.1 Lähtökohdat

3.1.1 Luonnonympäristö

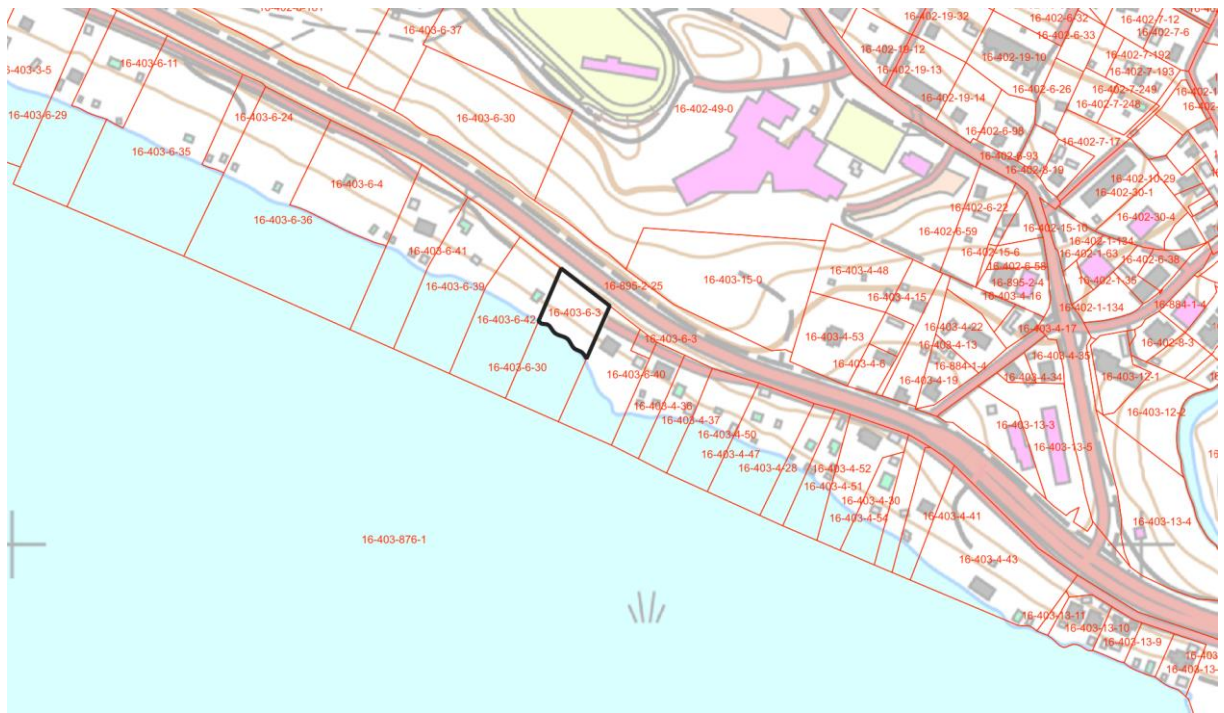
Kaava-alue sijoittuu Vesijärven välittömälle rantavyöhykkeelle Vääksyn taajamassa. Vesijärvi kuuluu Kymijoen vesistöalueeseen ja on yksi Päijät-Hämeen merkittävimmistä järvistä. Suunnittelualueen rannassa vesistön puolella ei ole rantakasvillisuutta. Alueella ei sijaitse tiedossa olevia luonnonsuojelulain mukaisia suojelukohteita eikä Natura 2000 -alueita. Alueelle on laadittu erillinen luontoselvitys. Luontoselvityksessä on tunnistettu alueen sijainnin, lähiympäristön lajistollisen suojelutilanteen (laji.fi) drone-kuvien sekä kaavan tavoitteen kannalta oleelliset erityisarvot, jotka voisivat olla esteenä kaavan muuttamiselle (LIITE 1). Alueelta ei havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka olisivat esteenä kaavan muuttamiselle. Merkittävimpänä havaintona havaittiin harmaapäätikan kolo, joka tulee huomioida kaavamuutoksessa.



Kuva 2. Luonnonympäristö: Vesijärven rantavyöhyke kaava-alueella.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on voimassa oleva asemakaava, jonka mukaan alue on osoitettu puistoalueeksi (VP). Alueella on lähes rakentamaton. Alueelle johtaa kulkuyhteys ja suunnittelualueen rantaan on rakennettu Asikkalan kunnan toimesta jäteveden pumppaamo, josta naapurikiinteistöjen vedet pumpataan kunnan jätevesiverkostoon. Naapurikiinteistölle itärajalle on rakennettu asuinrakennus talousrakennuksineen ja länsipuolelle lomarakennus. Vesijärven ranta suunnittelualueen ympäristössä on melko tiivistä rakentunutta.

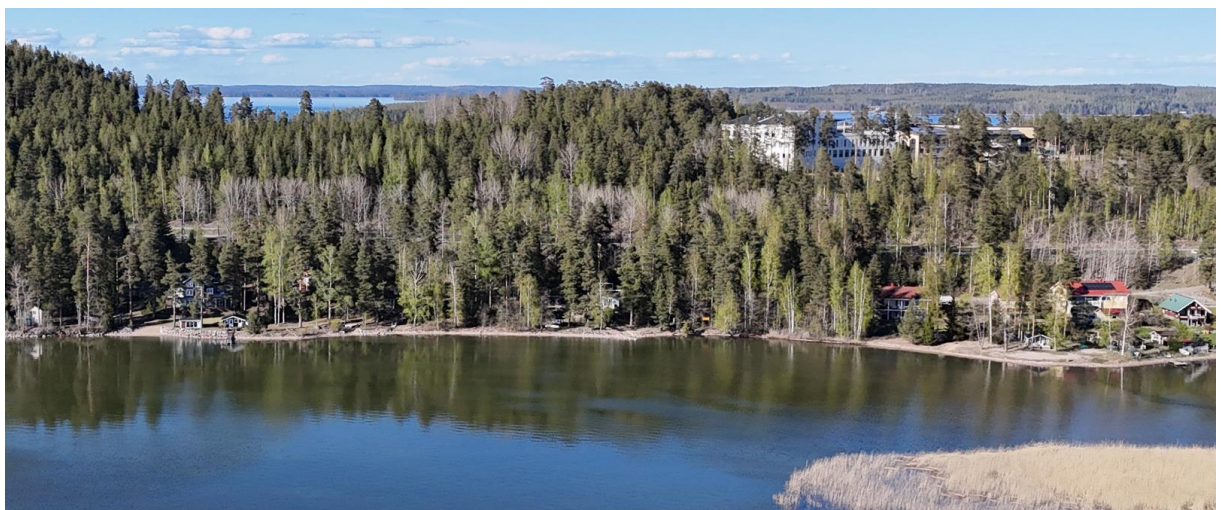


Kuva 3. Rakennettu ympäristö: kaava-alue ja lähiympäristö.

3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema

Kaava-alue sijoittuu Vääksyn taajamaan, jonka kulttuurihistoriallisesti merkittävin kohde on vuonna 1871 rakennettu Vääksyn kanava. Kanava-alue on todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi maisemakokonaisuuteen ja liikennehistoriaan perustuen. Kaava-alue ei sisällä valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Alueella ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kohteita. Uusia suojeltavia arkeologisia kohteita havaittu alueellisen vastuumuseon laatimassa maastotarkastusraportissa (LIITE 2), jossa tutkittiin mm. keskiajalta peräisin olevan vanhan tielinjan sijaintia.

Alueelle tehtyjen maastokäyntien perusteella on oleellista säilyttää alueen rantamaisema riittävän eheänä. Tätä varten alueelle laaditaan erillinen tarkempi tonttisuunnitelma, joka on ohjannut kaavamuutosta (LIITE 2).



Kuva 4. Kulttuuriympäristö ja maisema: kaava-alueen maisemakuva.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alue käsittää tilan 16-403-6-3 Uus-Väinölä.

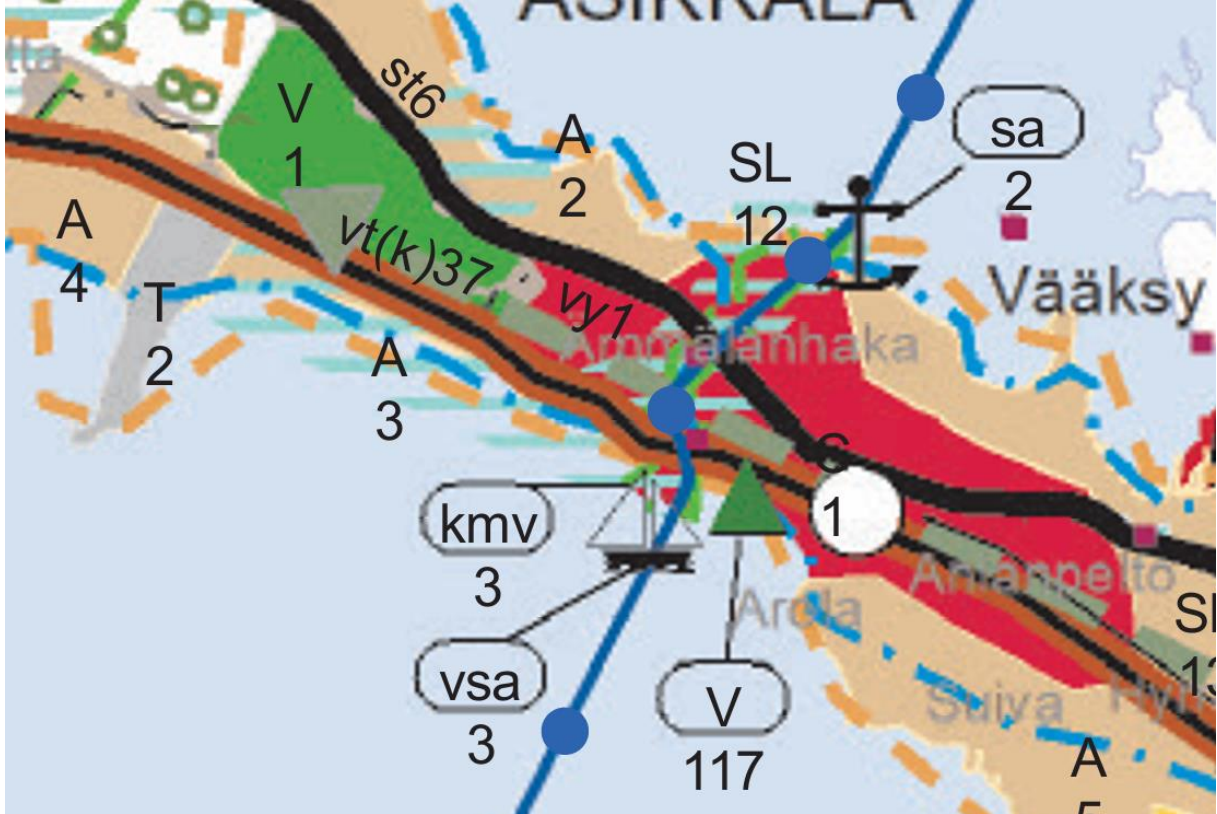
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat alueidenkäyttöä valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Asemakaavaa koskevat tavoitteet liittyvät mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämiseen sekä luonnonarvojen ja vesistöjen huomioimiseen.

3.2.2 Maakuntakaava

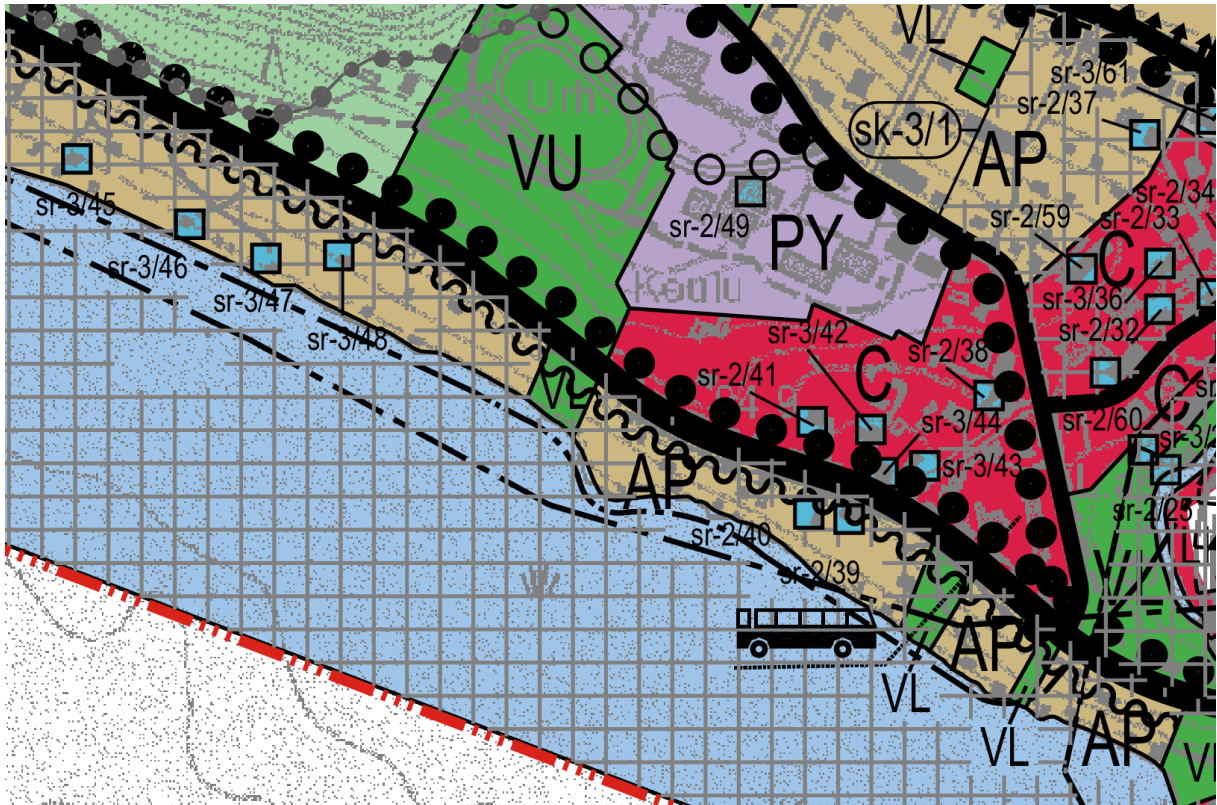
Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, jonka Päijät-Hämeen liitto hyväksyi 2.12.2017 ja joka sai lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa alue on osoitettu vakituiseen asutukseen.



Kuva 5. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

3.2.3 Yleiskaava

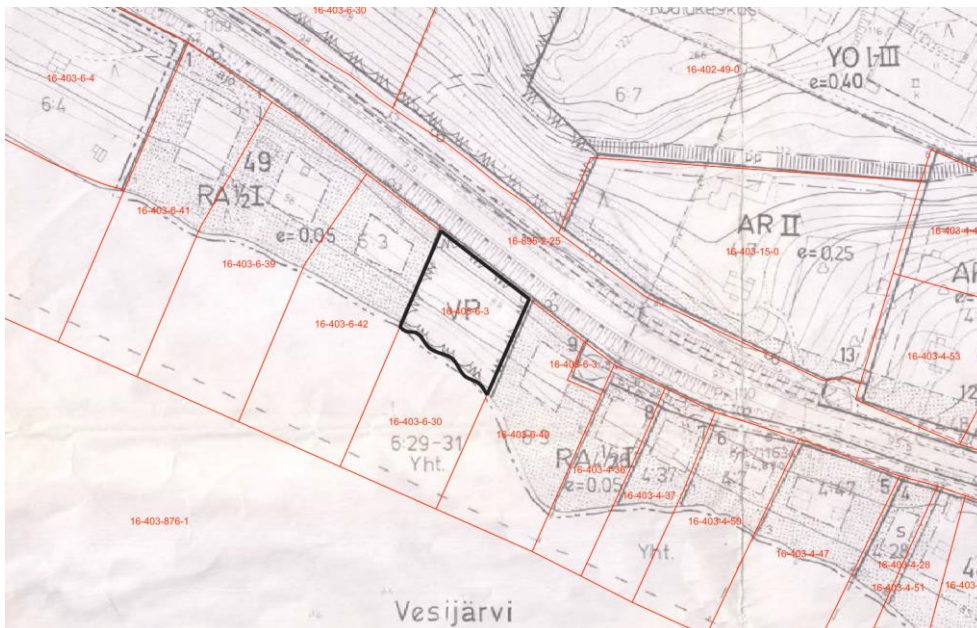
Asikkalan kunnassa on voimassa Vääksyn taajaman yleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 6. Ote Vääksyn taajaman yleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Ahtolanrannan asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.9.1987. Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu puistoalueeksi (VP). Naapurikiinteistöillä voimassa oleva merkintä on loma-asuntojen korttelialue (RA, $e=0,05$).



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.4.2025 ja se on tullut voimaan 22.4.2025. Kaava-alueen rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestystä siltä osin kuin kaavamääräykset eivät asiaa toisin säädä.

3.3 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

3.3.1 Suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tarve on syntynyt maanomistajan aloitteesta. Tila 16-403-6-3 Uus-Väinölä on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP), eikä maanomistaja voi hyödyntää tilaa millään tavalla. Muutoksella on tarkoitus muuttaa alueen käyttötarkoitus asuinpientalojen korttelialueeksi (AO II, e=0,10), mikä vastaa lähiympäristön voimassa olevia kaavamerkintöjä.

3.3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asikkalan kunnanhallitus on päättänyt [Täydennetään prosessin edetessä.] kaavan vireilletulosta. Kaavan laatijaksi on valittu PlanDisain Oy / Markus Hytönen.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saapui [Täydennetään prosessin edetessä.] mielipidettä.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Hämeen Lupa- ja valvontaviraston sekä Elinvoimakeskuksen kanssa pidetään aloitusneuvottelu. Neuvotteluja pidetään kaavaprosessin aikana tarvittaessa.

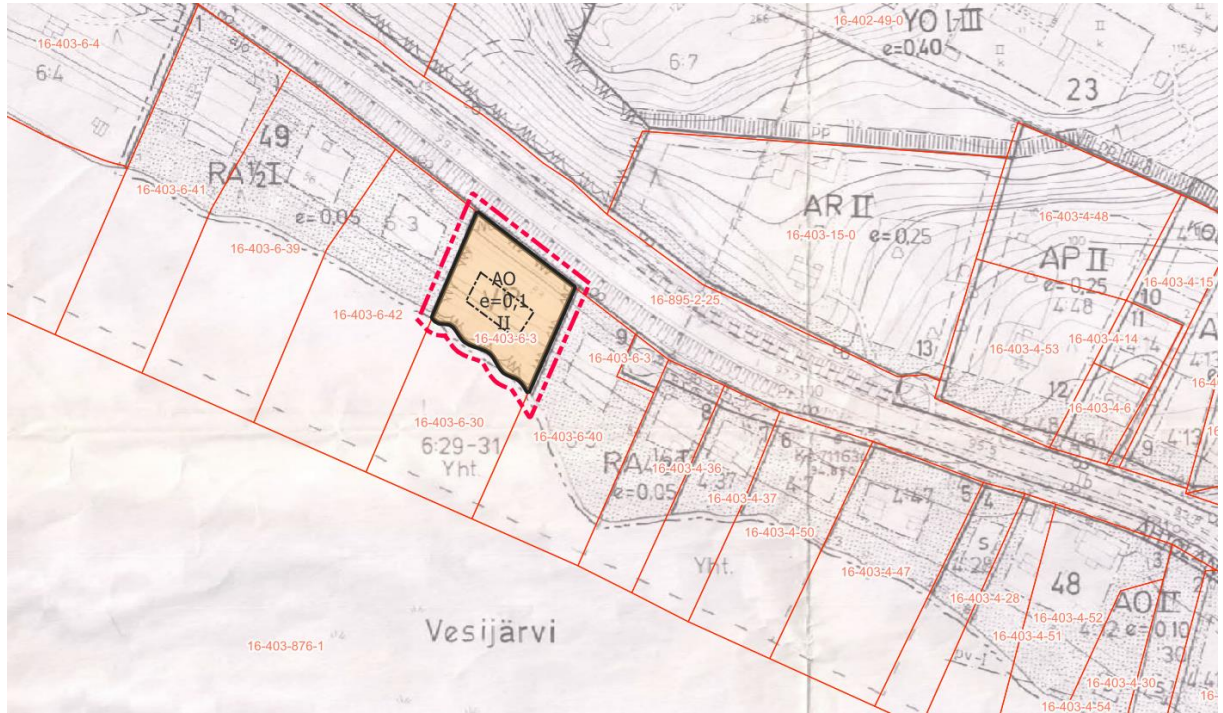
3.3.5 Kaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat:

- Muuttaa puistoalueen (VP) käyttötarkoitus asuinpientalojen korttelialueeksi (AO II, e=0,10)
- Mahdollistaa tilan hyödyntäminen vakituiseen asumiseen
- Yhteensovittaa muutos lähiympäristöön ja voimassa oleviin kaavamerkintöihin
- Turvata naapureiden asumisviihtyisyys ja Vesijärven rantavyöhykkeen luonnonarvot

3.4 Asemakaavamuutoksen kuvaus

Kaavamuutoksella muutetaan puistoalue (VP) asuinrakennuspaikaksi (AO), jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen tehokkuudella 0,1. Kaavamuutoksella rakentaminen ohjataan yhdelle sitovalle rakennusalueelle ja määrätään muu alue (ajoteitä ja pysäköintiä lukuun ottamatta) säilytettäväksi puustoltaan puistomaisena. Lisäksi alueelle on laadittu erillinen tonttisuunnitelma (LIITE 2), jonka säilytettävät puut tulee määräysten mukaan säilyttää.



Kuva 8. Kaavamuutos suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

3.4.2 Aluevaraukset

Käyttötarkoituksimerkintä	AO II (asuinpienalojen korttelialue)
Rakennustehokkuus	e = 0,10 (rakennusoikeus 259 k-m ²)
Kerrosluvu	II
Etäisyys rantaviivasta	15 m (kaavakartan mukaan)

3.4.3 Kaavamääräykset

Kaavamääräykset on esitetty kaavakartalla. Määräykset mukailevat voimassa olevan Ahtolanrannan asemakaavan (1987) lähiympäristön vastaavia määräyksiä, joissa kiinnitetään huomiota rakennusten soveltuvuutta ympäristöönsä. Lisäksi määräyksissä on huomioitu laadittu tonttisuunnitelma.

3.4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos on laadittu siten, että alueen luonnonarvot, maisema ja Vesijärven rantavyöhykkeen laatu turvataan. Tätä varten on laadittu erillinen tonttisuunnitelma (LIITE 2). Rakennustehokkuus (e=0,10) mahdollistaa rakentaa enintään 259 k-m² ollen kohtuullinen ja vastaten lähiympäristön AO-alueiden tehokkuutta. Rantavyöhyke säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena.

3.5 Kaavan vaikutukset

3.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuutos on pienialainen (0,26 ha) eikä aiheuta merkittäviä muutoksia lähiympäristön rakennettuun ympäristöön. Muutos tukee olemassa olevien kulkuyhteyksien käyttöä ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä taajama-alueella.

3.5.2 Vaikutukset luontoon ja vesistöön

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia luontoon tai Vesijärven tilaan. Rakennustehokkuus on kohtuullinen ja suuri osa alueesta säilyy edelleen puistomaisena. Jätevesien käsittely hoidetaan asemakaava-alueella liittymällä kunnalliseen viemäriin.

3.5.3 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen rantamaisemaan tai maisemakuvaan. Kaavamuutoksella ei heikennetä erityisiä kulttuuriympäristöarvoja rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisten kohteiden osalta. Kaavamuutosta noudattaen rakennettavat rakennukset sopeutuvat mittakaavaltaan ja sijoitukseltaan ympäröivään rantamaisemaan ja lähiympäristön rakennuskantaan.

3.5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja virkistykseen

Kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia maanomistajan elinoloihin mahdollistamalla tilan hyödyntämisen vakituiseen asumiseen. Vaikutukset kuntalaisten tai naapureiden elinoloihin ovat vähäiset, sillä aluetta ei ole käytetty yleisenä puistoalueena. Tämä johtuu siitä, että alue ei ole yhteydessä muuhun puisto tai viherverkostoon ja on pienialainen. Puistoalueen poistuminen ei myöskään katkaise yhteiskäytön kannalta oleellista vapaata rakentamatonta rantaviivaa.

3.5.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä kunnallisia investointitarpeita. Alue sijaitsee katu- ja vesihuoltoverkon toiminta-alueella.

3.6 Kaavan toteutus

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan vastuulla. Rakentaminen edellyttää rakennusluvan hakemista Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalta. Jäteveden käsittelyjärjestelmä on toteutettava vesihuoltolain ja ympäristönsuojelulain vaatimusten mukaisesti. Alueen ollessa asemakaava-alueella, tulee liittyä kunnalliseen jätevesiverkostoon.

Kaavan toteuttamisen aikataulu on riippuvainen maanomistajan rakentamishalukkuudesta tai tonttikaupan syntymisen aikataulusta. Toteutumisen arvioidaan tapahtuvan joidenkin vuosien kuluessa kaavan hyväksymisestä.

LIITELUETTELO

- Liite 1: Luontoselvitys
- Liite 2: Arkeologinen selvitys
- Liite 3: Tonttisuunnitelma

Hollolassa 24.8.2026

PlanDisain Oy

Markus Hytönen