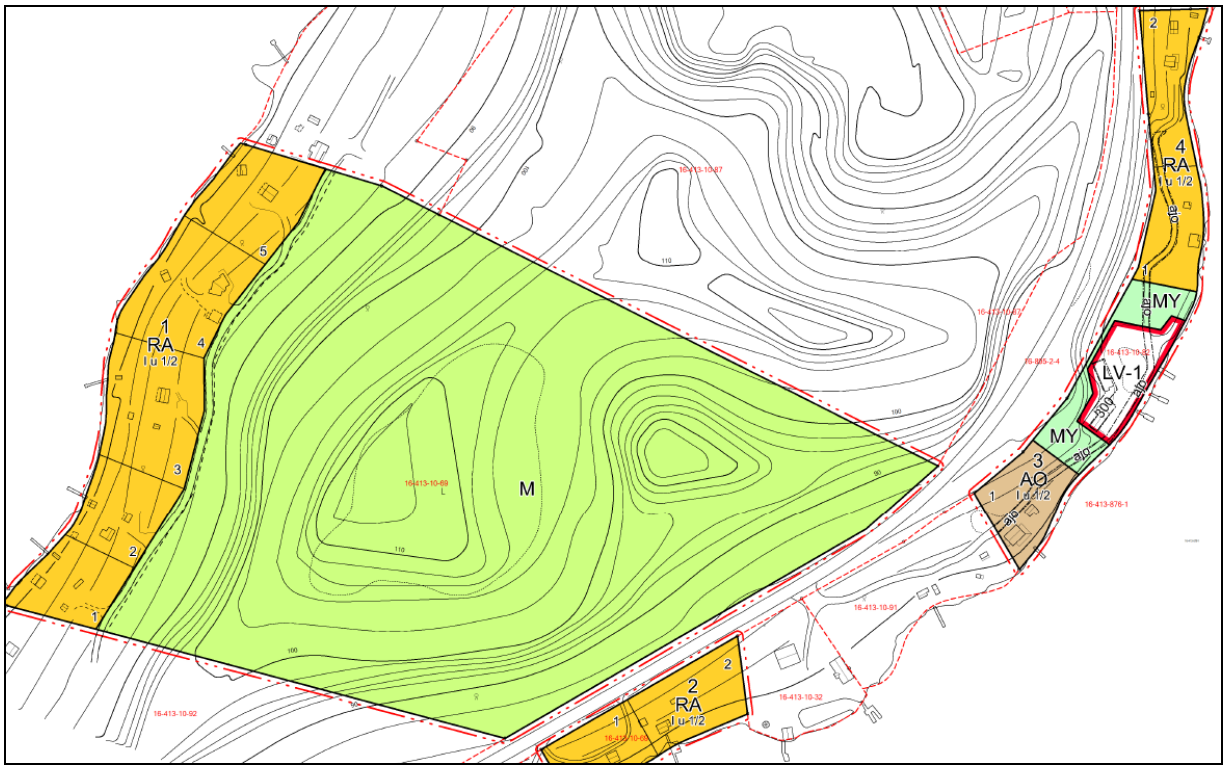
ASIKKALA

KÄKIRANTA
RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS
Luonnos



23.10.2026

TerraPro Oy
Tapio Toropainen
Urheilukalastajankuja 2 c 46,
00990 Helsinki
p. 040 0640822
tapio.toropainen@outlook.com

Kunnanhallitus teki vireille tuloa koskevan päätöksen 26.10.2020 § 253
Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §)
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §)
Hyväksytty valtuustossa
Saanut lain voiman

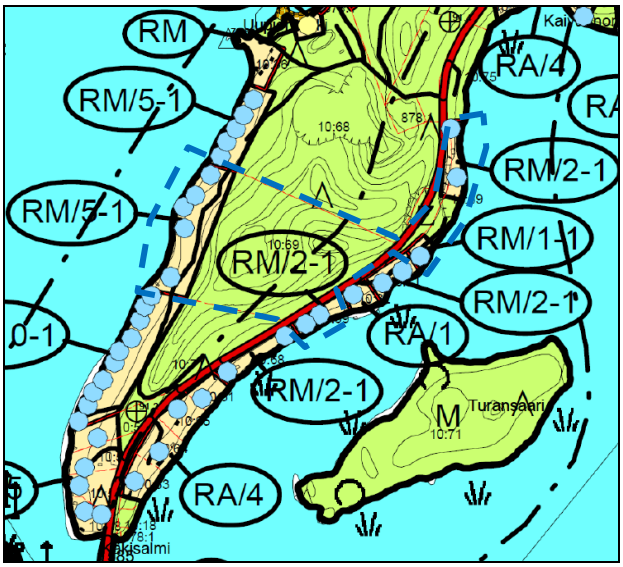
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Alue sijaitsee Asikkalassa Päijänteen Pulkkilanharjulla. Etäisyys Vääksyyn on n. 19 km.



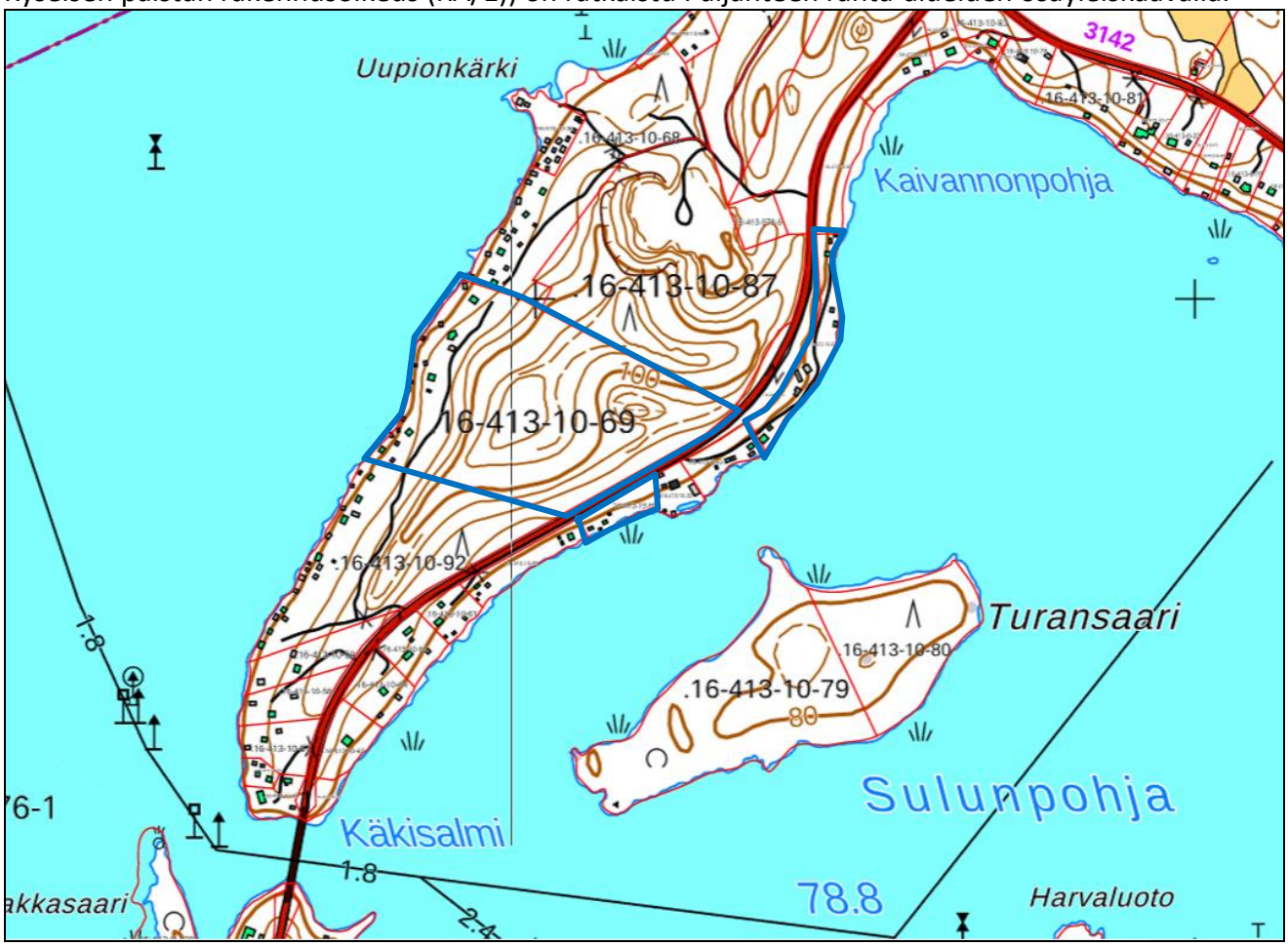
Kuva 1.1. Sijainti.



Kuva 1.2. Sijainti yleiskaavakartalla.

Alueen pinta-ala on n. 12,5 ha. Rantaviivan pituus on n. 804 m.
Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä Käkiranta 16-413-10-69 sekä Käkiranta I 16-413-10-82.

Käkiranta (10-69) käsittää 3 palstaa, joista yksi sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella n. 10 km etelään. Kyseisen palstan rakennusoikeus (RA/1)) on ratkaistu Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavalla.



Kuva 1.3. Sijainti peruskartalla 2024 (sininen rajaus). © Maanmittauslaitos

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

1.2.1 Ranta-asemakaavan nimi

Käkirannan ranta-asemakaava.

1.2.2 Ranta-asemakaavan tarkoitus

Voimassa olevan yleiskaavan mukaiset loma- ja matkailupalveluiden alueet (RM/-1) osoitetaan ranta-asemakaavalla tavanomaisten loma-asuntojen alueiksi (RA/), joissa sallitaan yleiskaavassa osoitettu lukumäärä loma-asuntoja ja sama määrä itsenäisiä rakennuspaikkoja (kiinteistöjä). Yksi rakennuspaikoista kuitenkin osoitetaan perinteisen käytön mukaisesti ympärivuotiseen asumiseen.

Yleiskaavan matkailupalvelualuevaraus (RM-1) ei mahdollista rakennuspaikkojen muodostamista omiksi itsenäisiksi kiinteistöiksi. Kyseinen perusteeton rajoitus on tarkoitus poistaa. Kukin ranta-asemakaavassa osoitettava rakennuspaikka on aikanaan (pääosin 1960-luvulla) muodostettu rakennuspaikaksi vuokrasopimuksen nojalla. Näistä kolmen rakennuspaikan vuokrasopimus on myöhemmin muuttunut kaupan seurauksena hallinajokospimukseen perustuvaksi hallinta-alueeksi.

Tavoitteena on sallia kullekin rakennuspaikalle:
- Yksi loma-asunto.
- Enintään 25 kerrosala-m^2:n suuruinen sauna ja muita talousrakennuksia. Kyseistä saunan ja muiden talousrakennuksen rakennusoikeutta ei yleiskaava RM/-1-merkintä mahdollista.
- Tavoitteena oleva rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 160 kerrosala-m^2 on maltillinen, kun yleiskaavan tavanomaisilla rakennuspaikoilla (RA/) enimmäisrakennusoikeus on vähintään 130 kerrosala-m^2 ja korkeintaan 250 kerrosala-m^2.

1.3 Yhteystiedot

Kaavan laatija

TerraPro Oy/Tapio Toropainen, dipl. ins.
Urheilukalastajankuja 2 c 46, 00990 Helsinki
p. 040 0640822, tapio.toropainen@outlook.com

Asiakirjojen laadintaan on osallistunut Karttaako Oy/ Pertti Hartikainen, dipl. ins.
p. 0400 425390, phartikainen@kolumbus.fi

Asikkalana kunta/Kaavoitus

Asikkalantie 21, PL 6, 17201 Vääksy
Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen,
p. 044 778 0270, kimmo.sutinen@asikkala.fi

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1

1.1 Sijainti ja alue 1
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.2.1 Ranta-asemakaavan nimi 2
1.2.2 Ranta-asemakaavan tarkoitus 2
1.3 Yhteystiedot 2

2 LÄHTÖKOHDAT 5

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.1.1 Kulttuuriympäristö ja maisema 6
2.1.2 Rakennettu ympäristö 9
2.1.3 Arkeologia 13
2.1.4 Topografia ja maaperä 13
2.1.5 Luonnonympäristö 14
2.1.6 Pohja- ja pintavesi 19
2.1.7 Tieverkko 19
2.1.8 Maanomistus 20
2.2 Suunnittelutilanne 20
2.2.1 Maakuntakaava 20
2.2.2 Yleiskaava 22
2.2.3 Ranta-asemakaava 24
2.2.4 Pohjakartta 24
2.2.5 Rakennusjärjestys 24

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 24

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 24
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 24
3.2.1 Osalliset 24
3.2.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt 24
3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet 25
3.3.1 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet 25
3.3.2 Alueidenkäyttölain erityiset sisältövaatimukset 25
3.3.3 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet 25
3.3.4 Yleiskaavan asettamat tavoitteet 25
3.3.5 Maanomistajan asettamat tavoitteet 26
3.4 Tutkitut vaihtoehdot 26

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS 27

4.1 Mitoitus 27
4.1.1 Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan mitoitus 27
4.1.2 Ranta-asemakaavan mitoitus 28
4.2 Aluevaraukset 29
4.2.1 Korttelialueet 29
4.2.2 Venevalkama 31
4.2.3 Maa- ja metsätalousalueet 31
4.3 Kulkuyhteydet 31

5 KAAVAN VAIKUTUKSET 32

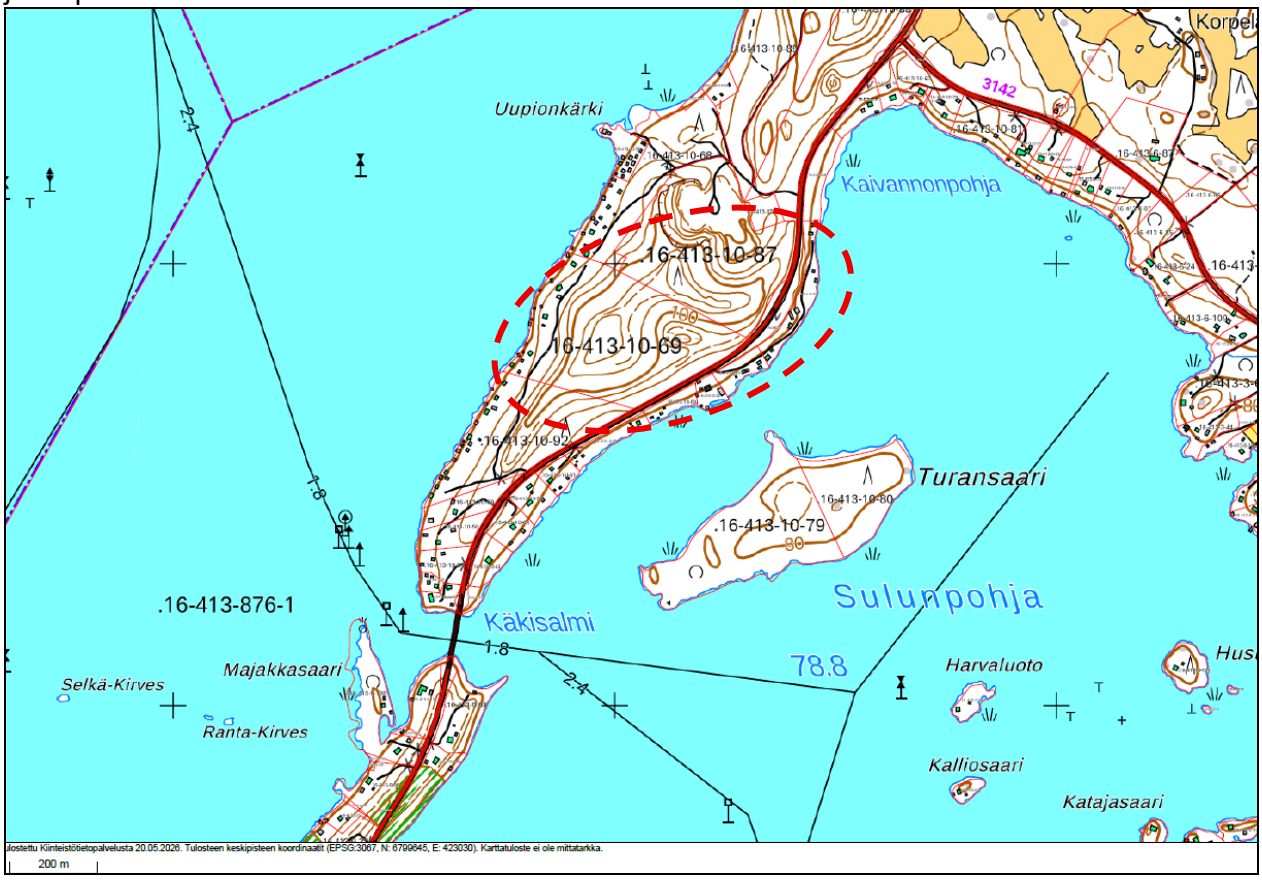
5.1 Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus 32

5.1.1 Maakuntakaavan ohjausvaikutus 32
5.1.2 Yleiskaavan ohjausvaikutus 32
5.2 Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö 33
5.3 Vaikutus pohjaveteen 34
5.4 Vesihuolto 35
5.5 Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta 35
5.6 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset 35
5.7 Tulvavaaran torjuminen 36
5.8 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu 36
5.9 Ilmastovaikutukset 36

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Perukartta ja ilmakuva hahmottavat alueen ja ympäristön olosuhteita. Rannoilla on runsaasti asutusta, josta pääosa on loma-asutusta.



Peruskartta 2024, kiinteistöt 2026. © Maanmittauslaitos



Ilmakuva 2024, kiinteistöt 2026. © Maanmittauslaitos

2.1.1 Kulttuuriympäristö ja maisema

Olemassa olevat selvitykset

- Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys MARY 2024, Lahden museot 2024
- RKY - Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto (2009).
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA 2021): Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaari-maisemat.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Henrik Wager, P-Hämeen liitto A159, 2006
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, 2006, Eeva Aarrevaara, Carita Uronen, Tapani Vuorinen
- Rakennusinventointi – Asikkala. Ahola, T., 2006.

2.1.1.1 Valtakunnallisesti arvokas maisema

Alue sisältyy Valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021):
Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat.



Kuva 2.1. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Arviointi (otteita kuvauksesta)

Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat edustavat laaja-alaisesti Päijät-Hämeen maisema- ja luontotyyppejä. Alueella yhdistyvät Päijänteen seudun viljavien savikkomaiden laakea viljelymaisema sekä arvokas harju- ja järviluonto. Maisema-alueella on runsaasti jääkauden synnyttämiä muodostumia ja luonnonnähtävyyksiä, kuten Pulkkilanharju, Kelventeen pitkä harjusaari ja Toinen Salpausselkä sup-pineen ja muinaisrantoineen.

Luonnonpiirteet (otteita kuvauksesta)

- Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat on monipuolinen maisema-alue, jossa luonnonarvoiltaan ja maisemallisesti arvokas harju- ja järviluonto kohtaavat viljavien savikkomaiden alavan viljelymaiseman.
- Aluetta jäsentävät Päijänteen vesialueet, lukuisat harjut sekä Toisen Salpausselän reunamuodostuma. Hiekka- ja soramuodostumien ohella alueen maaperää luonnehtivat hiekkamoreeni, hieta sekä ohuen moreenikerroksen peittämä kalliomaa.
- Toinen Salpausselkä kulkee alueen eteläosien halki itä-länsisuunnassa kohoten paikoitellen yli 150 metriin merenpinnan yläpuolelle.
- Delta-alueelle johtaa Rantaharjun, Laattaanharjun ja Pulkkilanharjun varsin yhtenäinen harjujakso, joka halkoo Päijännettä kapeana ja karuhkona harjanteena.
- Jääkauden synnyttämien muotojen lisäksi aluetta luonnehtivat laajat vesistöt. Päijänteen Asikkalanselkä, Hinttolanselkä ja Virmailanselkä ovat harjujaksojen erottamia yhtenäisiä, pienten saarten kirjomia vesialueita.

Kulttuuripiirteet (otteita kuvauksesta)

- Asikkala on vanhaa ja vaurasta maatalousaluetta, jonka pitkästä historiasta kertovat lukuisat muinaisjäännökset. Alueelta tunnetaan yhdeksän kivikautista asuinpaikkaa sekä pronssikautisia, rautakautisia ja moniperiodisia asuin- ja hautapaikkoja. Harjualueilla on myös muinaisia pyyntikuoppia. Alueen vesistöistä on löydetty hylkyjä, joiden tarkkaa ikää ei ole määritelty. Suurin osa kuivan maan muinaisjäännöksistä sijaitsee asutuksen yhteydessä.
- Maisema-alueella on monia arvokkaita kyläkokonaisuuksia, jotka ovat säilyttäneet perinteisen rakenteensa tai sen piirteitä. Asutus on sijoittunut pääasiassa harjualueiden pienilmastollisesti edullisille rinteille, hienoaineksisten maa-alojen tuntumaan.
- Harjut ja Toinen Salpausselkä ovat luoneet pohjan myös alueen historialliselle tiestölle, jonka linjoja alueen eteläosien nykyinenkin asutus noudattaa.
- Alueen pohjoisosien asutus on keskittynyt Pulkkilanharjulta Kalkkisiin johtavan tien varteen sekä Kalkkisten kyläkeskukseen.
- Kylät ovat kauttaaltaan elinvoimaisia. Niiden palvelutarjonta on hyvää ja kylätoiminta vireää.
- Kalkkisten kanava valmistui vuonna 1878 helpottamaan puutavaran kuljetuksia ja mahdollistamaan Päijänteen vedenpinnan korkeuden hallintaa.
- Maisema-alue on matkailullisesti suosittua seutua, jonka vetovoimatekijöitä ovat Pulkkilanharjun maisemanähtävyys, Päijänteen kansallispuisto, Kelventeen saari retkeilypolkuineen sekä useat ulkoilureitit ja näköalapaikat. Alueella on lisäksi suosittuja veneily- ja melontareittejä sekä Pulkkilanharjulle vuonna 2008 valmistunut pyörätie.

Maisemakuva (otteita kuvauksesta)

- Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjumaisemien maisemarakenne perustuu Toiseen Salpausselkään, sitä kohden kulkeviin harjuihin, muodostumia reunustaviin laajoihin viljelyaukeisiin sekä suuriin vesistöihin.
- Alueen asutusmaisemia luonnehtivat kumpuilevat peltoaukeat ja pienipiirteisesti vaihtelevat maastonmuodot.
- Kylät ovat tyypillisesti teiden varsille tai harju- ja reunamuodostumien rinteille muodostuneita nauhakyliä, joiden ympärillä aukeaa laajoja peltoaloja.
- Alueen halki pohjois-eteläsuunnassa kulkeva Pulkkilanharju on huomattava maisemallinen nähtävyys, jolta Päijänteen laajat järvimaisemat avautuvat molemmin puolin. Vesiltä katsottaessa Pulkkilanharju ja sen sillat ovat vaikuttavia maamerkkejä.

2.1.1.2 Pulkkilanharjun kulttuuriympäristö ja maisema

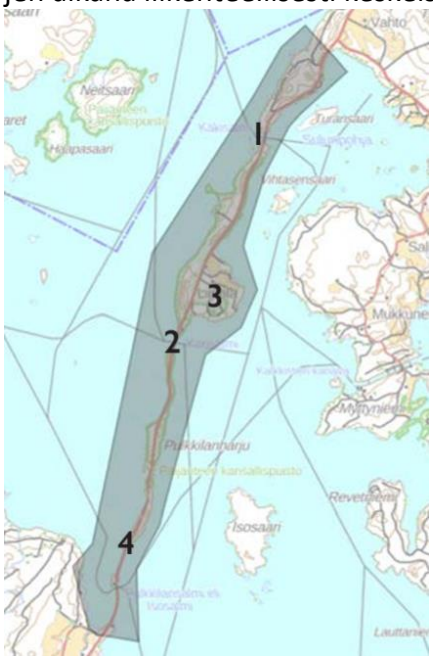
Lähde: Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys MARY 2024, Lahden museot 2024.

Pulkkilanharjun historia ja nykytila

- Päijänteen yli lounais-koillissuunnassa olevan Pulkkilanharjun molemmin puolin avautuvat Päijänteen laajat selät.
- Maantieteellisesti harju on ollut vesireittien risteyspaikka.
- Pulkkilanharjun Syttäneeltä on löydetty esihistoriallisen ajan asuinpaikka.
- Harjun laella on kulkenut tie 1500-luvulta lähtien. Sysmään johtanut paikallistie muutettiin ratsupoluksi 1700-luvulla.
- Käkisalmen yli rakennettiin ensimmäinen silta vuonna 1677 ja nykyinen kaarisilta rakennettiin vuonna 1940.
- Karisalmen ylittävä riippusilta valmistui vuonna 1967. Pulkkilansalmi täytettiin vuonna 1969. Aiemmin siinä liikennöi lossi.
- Kuningas Kustaa III:n kaupunkien perustamishankkeisiin liittyen myös Pulkkilanharjulle kaavailtiin vuonna 1775 kaupunkia, Vääksyyn suunnitellun Anianpellon kaupungin vaihtoehdoksi.
- 1800-luvulla alkaneen Päijänteen höyrylaivaliikenteen laivarannoiksi tulivat Käkisalmen ranta ja Kukonharjun laituri nykyisessä Liipolanniemessä.
- 1910-luvulla käynnistyneen huvila-asutuksen varhaisin edustaja Pulkkilanharjulla on helsinkiläisen ministeri Heikki Ritavuoren vuonna 1911 valmistunut samanniminen huvila. Hän raivasi Syttäneen torpan paikalle viljelytilan. Lahtelainen puutarhuri Onni Liipola osti tilan 1920-luvun lopulla ja piti siellä täysihoitolaa. Nykyinen päärakennus on alun perin pehtoorin asunto.
- Harjulla on huviloita usealta vuosikymmeneltä. 1920-luvulla muun muassa arkkitehti W. G. Palmqvist suunnitteli ja rakennutti itselleen huvilan Käkisalmen rantaan. Tiemaisemassa on myös pieniä 1930- ja 1940-luvun loma-asuntoja.
- Pulkkilanharjulle Huutoniemeen rakennettiin matkailumaja 1952 matkailuyhdistyksen piirustusten mukaan. 1970-luvulla retkeilymaja tunnettiin Pulkkilanharjun Moottorimajana ja vuodesta 1986 nimellä Reimari.
- 1950-luvun puolivälissä Salonsaaren vanha tanssilava siirrettiin Huutoniemeen. Rakennus palvelee nykyisin kesäkahvila Pikku-Reimarina vuonna 2022 puretun kesäravintola Reimarin vieressä.

Pulkkilanharjun arvojen kuvaus

Maisemallisesti arvokkaalle Päijänteen halkaisevalle kapealle kannakselle rakentunut Pulkkilanharjun huvila-asutus ilmentää 1900-luvun eri vuosikymmenten vapaa-ajanviettotapoja. Harjulla kulkeva tie siltoineen ja Päijänteen laivaliikenteeseen liittyvät rakenteet kertovat alueen käyttötavoista vuosisatojen aikana liikenteellisesti keskeisellä paikalla Päijänteellä.



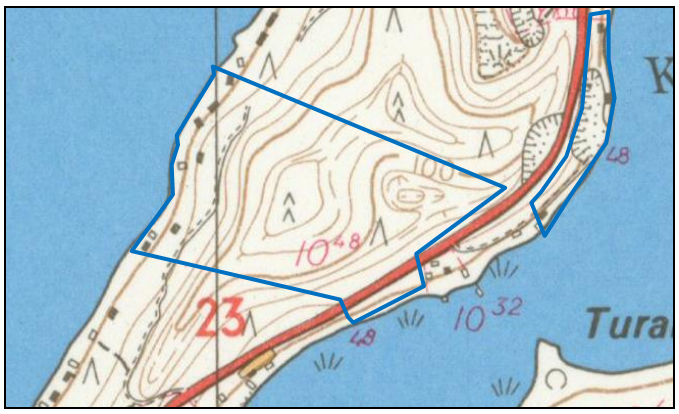
Kuva 2.2. Avainkohteet.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

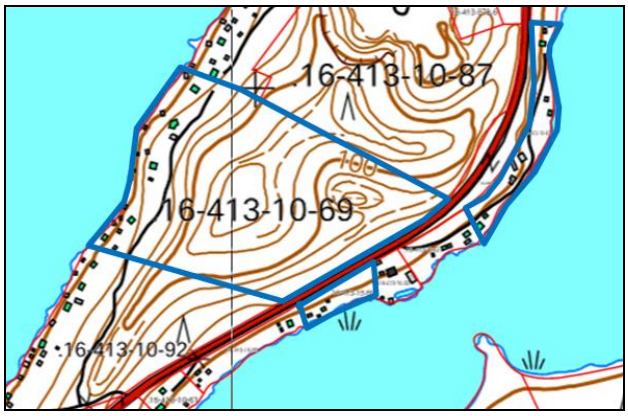
2.1.2.1 Rakennuskanta

Pulkkilanharjun rakentamistilanne Käkisalmen pohjoispuolella ilmenee kohdan 1.1 kuvasta 1.3.

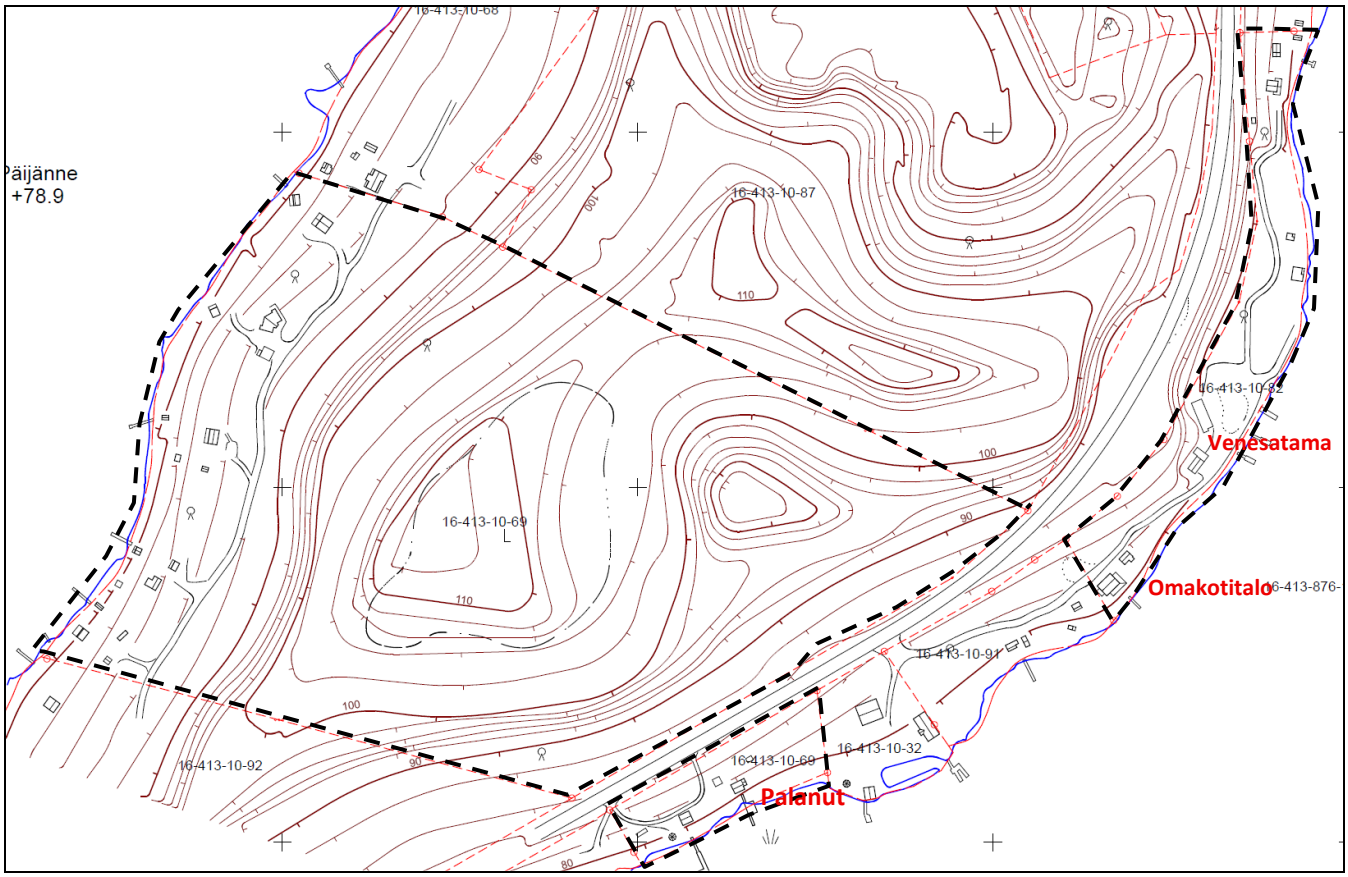
Ranta-asemakaava-alueen rakentaminen on käynnistynyt 1960-luvun alussa ja pääosa alueesta oli jo rakennettu v. 1969.



Kuva 2.3. Peruskartta 1969.



Kuva 2.4. Peruskartta 2024. © Maanmittauslaitos



Kuva 2.5. Rakennuskanta kaavan pohjakartalla (suunnittelualue mustalla katkoviivalla).

- Länsirannalla on viisi loma-asunnon rakennuspaikkaa.
- Itärannan eteläisellä palstalla on kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa, joista pohjoisempi on hiljattain palanut (näkyy vielä pohjakartalla).
- Itärannan pohjoisen palstan eteläisin rakennuspaikka on omakotitalokäytössä (vanhempi rakennus on rakennettu 1940-luvulla). Kaksi pohjoisinta rakennuspaikkaa ovat loma-asuntokäytössä. Palstan keskivaiheilla on perinteinen venesatama, jossa on suuret talousrakennukset veneiden säilytystä varten.

Länsirannan rakennuskanta




Länsirannan pohjoisin rakennuspaikka 1/5.




Rakennuspaikka 1/4.




Rakennuspaikka 1/3.




Rakennuspaikka 1/2.




Länsirannan eteläisin rakennuspaikka 1/1.

Itärannnan rakennuskanta



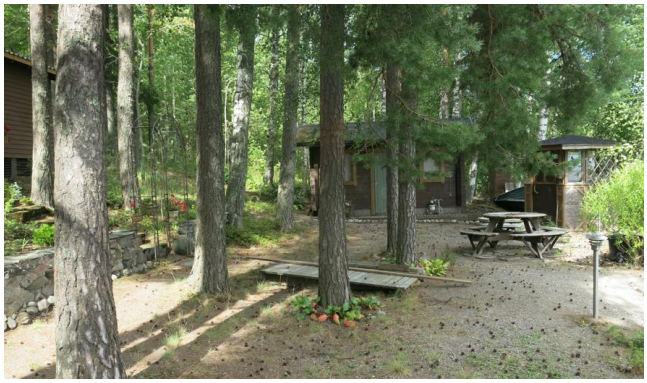

Rakennuspaikka 3/1. Itärannan pohjoisen palstan eteläisin rakennuspaikka on omakotitalokäytössä.



Rakennuspaikka 3/1. Omakotitalon rakennuspaikan alkuperäinen käyttötarkoitus on kalastustila. Siltä ajalta rakennuspaikalla on 1940-luvulla rakennettu asuinrakennus, joka on nykyisin osin varastokäytössä (keltainen rakennus). Rakennuspaikan kautta on rasitteena tieyhteys venesatamaan ja kahdelle rakennuspaikalle.




Rakennuspaikka 4/1. Venesataman viereinen rakennuspaikka venesataman pohjoispuolella.

Rakennuspaikka 4/2 pohjoisen palstan pohjoisosassa.



Itärannan eteläisen palstan rakennuspaikka 2/1.


Rakennuspaikka 2/2, josta rakennuskanta on palanut ja raivattu. Jäljellä on laituri.

2.1.2.2 Venesatama

Omakotitalon rakennuspaikan vieressä on perinteinen venesatama-/venevalkama-alue, joka toimii myös suurten moottoriveneiden venevalkama-alueena.







Venesataman syvä ranta mahdolistaa suurten veneiden rantautumisen. Rannassa sijaitsee alueen läpi johtava tiyhteys.

Alueen rakennuskanta palvelee veneiden ja venetarvikkeiden säilytystä erityisesti talviaikana. Alueelle on valmis tieyhteys ja veneilyä palveleva pysäköintialue, joka sijaitsee entisellä maa-aineksen ottoalueella. Maa-aineksen otto on aikanaan tapahtunut Käkisalmen sillan rakentamista varten.

Kunnanhallitus myönsi 25.03.2024 poikkeamisluvan 100 m²:n varaston rakentamiselle, sekä katoksen purkamiselle rakennettavan varaston kohdalta. Maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvan varaston lisäksi alueella on 35 m²:n varasto ja pohjapinta-alaltaan 108 m²:n katos.

2.1.3 Arkeologia

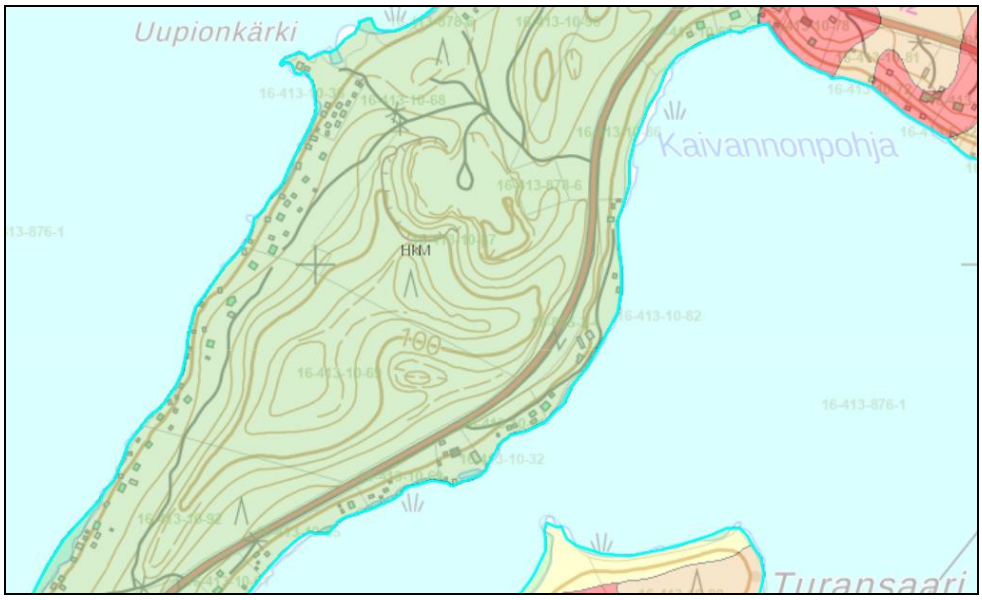
Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

2.1.4 Topografia ja maaperä

Luontoselvityksen kuvaus

Pulkkilanharjun glasifluviaalisen muodostuman osana selvitysalueen maaperä lukeutuu kauttaaltaan harjuaineksiin. Aivan laella vähän sadan metrin korkeuskäyrän yläpuolella esiintyy ilmeisesti eolisia hienojakoisia maa-aineksia, joiden ansiosta kasvillisuus muuttuu äkkiä rehevämmäksi (Vrt. esim. Lammin seudun ja Kelventeen harjumuodostot). Selvitysalueen kohdalla Pulkkilanharju muodostuu laelta hieman tasoittuneesta harjukummusta ja sen viereen syntyneestä supasta. Harjun laki nousee Päijänteen pinnasta vajaan 35 metrin verran ja supan pohja painuu runsaat 20 metriä lakea alemmas. Mo-

lemmat rinteet kohoavat Päijänteestä huomattavan jyrkkinä. Etenkin pohjoisrinteessä esiintyy hieman lohkareisuutta muinaisrannan tasolla.



Kuva 2.6. Maaperäkartta (GTK). Koko kaava-alue on hiekkamoreenia (vihreä).

2.1.5 Luonnonympäristö

2.1.5.1 Yleiskaavan luonnonolojen kuvaus

Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan (selostus 02.12.2002) luonnonoloja ja maisemaa koskeva kuvaus on luonteeltaan yleispiirteinen ja painottaa kokonaisuuksia.

Luontoinventointityön tavoitteena on ollut laatia osayleiskaavatyötä palveleva ranta-alueiden luonto-olosuhteita ja ympäristöä kuvaava luokitus. Inventoitavina kriteereinä olivat luonnonympäristön muodostama kokonaisuus (habitaatti), eliöstö, luonnon monimuotoisuus ja edustavuus, geologiset muodostumat sekä pienmaisemalliset arvot.

Otteita yleiskaavan kaavaselostuksesta.

Pulkkilanharju-Isosaari-Myttyniemi. Laajahko avoin järvenselkä Pulkkilanharjun itäpuolella. Alueen Myttyniemen puoleiset rannat ovat tiiviisti rakennettuja, mutta tiheä puusto kätkee mökit taakseen lukuun ottamatta rannan tuntumaan pystytettyjä lipputankoja. Alueen tärkein maamerkki on Karisalmen kaarisilta. Idässä maisematilan porttina toimii Kalkkisten kanavan suu. Pulkkilanharjun rannat muodostavat alueelle tärkeän rajaavan elementin ja paikoin sen laella kulkevalta tieltä avautuu valoisan harjumännikön läpi näkymiä kohti Pikku-Vihtasta.

Asikkalanselän pohjoisosa. Laaja järvenselkä, joka rajautuu luoteessa/lännessä Pulkkilanharjun-Laattaanharjun muodostamaan harjujaksoon. Kaukomaisemasta nousee esiin lähinnä Laattaanharjun lakialueet. Pohjoisessa muodostavat Pulkkilansalmi-Vähäsaari-Vähäsalmi alueelle porttimaisen päätteen.

Pulkkilanharju. Maisemallisesti ja geologisesti erittäin edustava kokonaisuus. Kasvillisuus edustaa harjualueelle melko tyypillistä lajistoa. Ihmistoiminnan vaikutus näkyy selvästi. Osa kuuluu luonnonsuojelualueeseen ja kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnalliseen harjujen suojeluohjelmaan Runsaasti erilaisia geomorfologisia muodostumia mm Tontunniemessä, Karisalmessa; harjulaajentumia, delta ja sanduritasoja ja kynnäitä. Maisemallisesti ja ekologisesti kestokyvyltään melko heikkoja.

2.1.5.2 Ranta-asemakaavan luontoselvitys

Selvityksen tavoitteet ja työmenetelmät

Ranta-asemakaavoitusta varten tehtiin luonto- ja maisemaselvitys (erillinen asiakirja):
Käkisalmen luonto- ja maisemaselvitys, Mikko Siitonen 28.2.2021.

Selvityksessä on erityisesti huomioitu seuraavat luonto- ja maisema-arvoihin vaikuttavat tekijät:

- Luonnonsuojelulain mukaiset suojeltavat luontotyypit (Luku 4, § 29)
- Metsälain mukaiset merkittävät elinympäristöt (Luku 3, § 10)
- Vesilain kohteet (Luku 2, § 11)
- EU:n luontodirektiivin (Liite II, IVa) lajien esiintymät
- EU:n lintudirektiivin (Liite 1a) lajit
- Uhanalaisten ja suojeltujen lajien esiintymät
- Natura-alueet

Yllä lueteltujen ns. Lakikohteiden lisäksi selvityksessä on tarkasteltu seudulla ja alueella kiinnostavaa (harvinaista, erityisen vaateliasta tai kulttuurihistoriallisesti merkittävää) lajistoa. Paikallisesti merkittävät lähiluontokohteet on huomioitu selvityksessä. Suur- tai lähimaiseman kannalta arvokkaat kohteet tai kuviot on tarvittaessa rajattu erikseen.

Selvitysalueella tehtiin maastoinventointi 26.5. ja 30.8.2020. Alue kuvioitiin luontotyyppien perusteella ja kultakin kuviolta kartoitettiin kasvillisuus, kasvisto (putkilokasvilajisto) ja mahdollisuuksien mukaan myös eläimistöä. Geomorfologiasta ja geologiasta tehtiin joitain huomioita.

Aamun 26.5. inventointi oli ensi sijassa pesimälinnuston laskentaa. Lisäksi täydennettiin kasvistotietoja ja rajattiin luontokohteita entistä tarkemmin. Linnustotiedot on esitetty selvityksen *taulukossa sivulla 5*. Kartoitusreitti kulki mökeille vievää tietä, harjun lakea ja maantietä seuraillen. Varsinainen laskenta tehtiin klo 4.00–8.00 ja sitä täydennettiin elokuussa (30.8.) tehdyn kasvillisuuskartoituksen aikaisilla havainnoilla. Lisäksi alueella käytiin lyhyellä maastokäynnillä juhannuksen aikoihin.

Kasvinimistö noudattaa retkeilykasvion 4. painosta (*Hämet-Ahti ym. 1998*); myöhempiä nimistömuutoksia ei ole huomioitu. Linnustotiedot on täydennetty uusilla uhanalaisuustiedoilla (*Hyvärinen ym. 2019*). Nimistö noudattaa Laineen (*1996*) opaskirjaa. Selvitysalueen uhanalaisia lajeja koskevat aikaisemmat tiedot on tarkistettu ympäristöhallinnon Hertta/eliölajit –tietokannasta.

Selvityksen yhteenveto

Selvitysalueella ei ole luontoarvoiltaan erityisen merkittäviä kohteita tai lajistoa. Harjun talousmetsä jakaantuu varttuneisiin taimikoihin ja äskettäin hakattuun alueeseen; luonnontilaisen kaltaista metsää ei alueelta löytynyt. Rantamökkien ympäristössä tosin esiintyy vanhempaakin metsää.

Alueen koillisosassa sijaitsevan supan pohja ja selvitysalueen lakiosa ovat kasvillisuudeltaan reheviä, lähinnä kuivaa harjulehtoa. Eteläkaakkoon antavalla rinteellä, etenkin harjulehdon ja karumman metsän rajakohdassa tapaa paahdeympäristöä muistuttavia laikkuja. Näillä paikoilla inventoitiin kasvillisuutta tarkemmin erityisesti eräiden huomionarvoisten lajien (Kangasajuruoho, harjumasmalo, kangasvuokko, harjukeltalieko ym.) mahdollisten esiintymien löytämiseksi. Myös suppalehtoon kiinnitettiin erityishuomiota etenkin mustuvanlinnunherneen tai alppivuokon mahdollisten kasvupaikkojen havaitsemista ajatellen (paikka on hyvin sopivan oloinen!). Mainittuja lajeja ei kuitenkaan tavattu.

Selvitysalueella ei tavattu liito-oravalle, viitasammakolle tai lepakoille sopivia elinympäristöjä tai oleskelupaikkoja. Linnustossa havaittiin joitain uhanalaisia lajeja. Sinänsä kiinnostavan harjulehdon kasvillisuus on hakkuiden jäljiltä sukkessiovaiheessa. Rakentamista sinne ei kaavassa esitetä.

Direktiivilajeista liito-orava, viitasammakko ja korennot tuskin esiintyvät alueella sopivien elinympäristöjen puuttuessa. Lepakoille erityisesti sopivia kohteita tai alueita ei tavattu, joten lajien mahdollinen esiintyminen alueella ei eroa lähiseudun muusta esiintymisestä. Selvitysalueeseen ei sisälly rantakosteikkoja, ruovikoita tai pikkuluotoja, joten merkitys vesilinnuston kannalta lienee vähäinen.

Selvitysalueella ei luontoselvityksen perusteella ole sellaisia luontoarvoja (kohteita tai lajistoa), joihin suunnitellun mukainen rakentaminen vaikuttaisi merkittävästi.

Yleiskuvaus

Selvitysalueeseen kuuluu kappale Pulkkilanharjun pohjoisosaa. Melkein koko selvitysalue on metsämaata, kehitysluokiltaan varttunutta taimikkoa ja muutama vuosi sitten päätehakattua aukkoa. Rantaviiva on rakennettua vuokramökkialuetta pääosin luonnonmukaisine pihoineen. Mökkien lähiympäristöstä löytyy myös vanhempaa metsää.

Kasvimaantieteellisesti alue sijoittuu etelä-boreaaliseen vyöhykkeeseen. Alueellisessa uhanalaistarkastelussa kyseessä on vyöhyke 2a (etelä-boreaalinen, Lounaismaa ja Pohjanmaan rannikko), tosin sen itäreunassa. Perinnemaisemainventoinneissa käytetyssä aluejaossa selvitysalue kuuluu Hämeen viljely- ja järvimaan Päijänteen seutuun. Suurmaisemassa selvitysalue muodostaa merkittävän osan Pulkkilanharjun kokonaisuudesta.

Pulkkilanharjun glasifluviaalisen muodostuman osana selvitysalueen maaperä lukeutuu kauttaaltaan harjuaineksiin. Aivan laella vähän sadan metrin korkeuskäyrän yläpuolella esiintyy ilmeisesti eolisia hienojakoisia maa-aineksia, joiden ansiosta kasvillisuus muuttuu äkkiä rehevämmäksi (Vrt. esim. Lammin seudun ja Kelventeen harjumuodostot). Selvitysalueen kohdalla Pulkkilanharju muodostuu laelta hieman tasoittuneesta harjukummusta ja sen viereen syntyneestä supasta. Harjun laki nousee Päijänteen pinnasta vajaan 35 metrin verran ja supan pohja painuu runsaat 20 metriä lakea alemmas. Molemmat rinteet kohoavat Päijänteestä huomattavan jyrkkinä. Etenkin pohjoisrinteessä esiintyy hieman lohkareisuutta muinaisrannan tasolla.

Rantaviiva on koko pituudeltaan rakennettua, soita tai pienvesiä ei selvitysalueella esiinny.

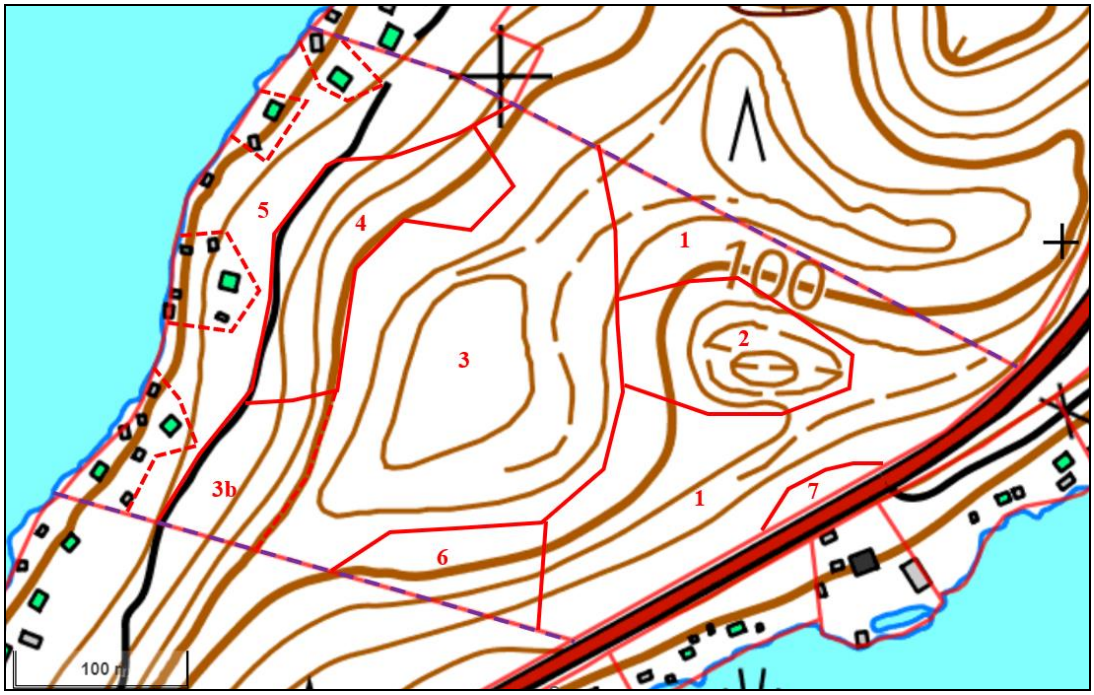
Rakennettu ympäristö käsittää väljästi sijoiteltuja vuokramökkipihoja enimmäkseen luonnonmukaisessa ympäristössä. Maantien varresta löytyy pientareita ja joutomaita.

Harjumetsän ala- ja keskirinteillä vallitsevat kuivahkot tai kuivat kankaat, lakialueella kuiva harjulehto tai lehtomainen kangas. Myös supan pohjalle on kehittynyt pieni lehtolaikku. Lakilehto on hakattu joitain vuosia sitten ja alueella kasvaa koivu- ja mäntyvaltaista taimikkoa, seassa runsaasti pihlajaa ja vähemmän harmaaleppää. Rinteiden metsä on voittopuolisesti varttunutta mäntyvaltaista taimikkoa, sekapuuna runsaasti koivua ja etenkin pohjoisrinteessä kuustakin. Harmaaleppää tapaa paikoin, haapaa lähinnä supan rinteillä ja hiukan tuomea sen pohjalla. Mökeille vievän tien ja järven välisessä alueella puusto on vanhempaa ja osaksi kuusivaltaista.

Kasvistoltaan metsät ovat tavanomaisia tai vaatimattomia. Varsinaiset harjulajit puuttuvat. Lakialueen kuivassa lehdossa lehtokuusama muodostaa paikoin lähes yhtenäisiä pensastoja. Alueella kasvaa myös taikinamarjaa ja metsäruusua, sekä mm. sinivuokkoa, metsänätkelmää ja metsävirnaa. Supan lehdossa kasvaa runsaasti mäkilehtolustetta. Kuivien kankaiden kasvillisuudessa harjumaisuuteen viittaa vain sianpuolukan ja tavallaan myös variksenmarjan suhteellinen runsaus.

Pesimälinnustokartoituksen tulokset ilmenevät selvityksen taulukosta. Kartoitus perustuu vain yhteen laskentakertaan eikä siten ole laji- ja parimäärien osalta kattava. Mitään erityisen huomionarvoista ei lajistossa ja runsauksissa voi havaita. Uhanalaisista lajeista alueella pesii mm. töyhtötiaisia ja viherpeippoja.

Kuviokartta



Kuva 2.7. Kuviokartta. Luonto- ja maisemaselvitys.

Kuviokohtainen kuvaus

Kuvio 1. Selvitysalueen kaakkoisrinne on pääosin kuivahkoa kangasta (*Kuva 1, s. 6*). Kuviolla kasvaa mäntyvaltaista varttunutta taimikkoa, jossa koivua esiintyy runsaasti sekapuuna. Rinteessä esiintyy paikoin paahteisenoloisia laikkuja, joissa kasvaa sianpuolukkaa, kanervaa ja variksenmarjaa. Etsimisestä huolimatta niistä ei löytynyt varsinaista harjulajistoa, kuten kangasajuruohoa.



Kuva 1. Jyrkkää rinnettä kuvion 1 eteläosassa.



Kuva 2. Supan rehevää koillisrinnettä (Kuvio 2)

Kuvio 2. Supan alarinteessä ja pohjalla kasvaa varttunutta koivutaimikkoa, jossa sekapuuna esiintyy mäntyä, kuusta ja haapaa (*Kuva 2*). Kasvillisuus edustaa tuoretta ja lehtomaista kangatsa, paikoin lähinnä kuivaa lehtoa (Nuokkuhelmikkä-Kevätlinnunhernetyyppi, MeLaT). Lajisto on edustavaa, mm.

lehtokuusama, taikinamarja, kevätlinnunherne, metsävirna, sinivuokko, sormisara, mäkilehtoluste, nuokkuhelmikkä ja lehtonurmikka.

Kuvio 3. Äskettäin hakattu kuvio, jonka muutaman vuoden ikäisessä taimikossa vallitsevat mänty, koivu ja pihlaja, sekä niukempina kuusi ja harmaaleppä (selvityksen k*ansikuva*). Jättöpuina on säilytetty lähinnä mäntyjä. Harjun lakiosan kuvio on kasvillisuudeltaan lähinnä kuivaa lehtoa (lähinnä Puolukka-lillukka tyyppi, VRT) ja lehtomaista kangasta. Lehtopensaista lehtokuusama kasvaa hyvin runsaana, taikinamarja ja metsäruusu niukempina (*Kuva 3*). Kasvillisuuden valtalajeina esiintyvät kielo, lillukka, puolukka, metsäkastikka ja paikoin ahomansikka. Muuhun lajistoon kuuluvat mm. metsävirna, metsänätkelmä, aitovirna, hiirenvirna, sinivuokko, sormisara, nuokkuhelmikkä, mäkilehtoluste, metsäorvokki ja vadelma.


Kuva 3. lehtokuusamaa ja metsänätkelmää kuviolla 3


Kuva 4. Luoteisrinteen taimikkoa (Kuvio 4).

Kuvio 4. Harjun luoteisrinne on puustoltaan varttunutta sekataimikkoa, jossa männyn, kuusen ja koivun osuudet ojat suunnilleen yhtä suuret (*kuva 4*). Paikoin kasvaa myös harmaaleppää ja hiukan haapaa. Kuvion länsiosassa jättöpuuta on enemmän, sekä koivua että mäntyä. Kasvillisuus vaihtelee kuivahkosta karuun tuoreeseen kankaaseen. Muinaisrantojen tasossa esiintyy lohkareisuutta.

Kuviot 5. Varttunutta osin luonnontilaisen kaltaista metsää, jossa vallitseva puulaji on joko mänty tai kuusi, sekapuuna koivu. Kuvio muodostaa eräänlaisen taustan mökkialueen ympärille ja pihojen väleihin (*Kuvat 5 ja 6*). Alue on kasvillisuudeltaan kuivahkoa ja kuivaa kangasta.

Kuvio 6. Koivu- ja mäntyvaltaista nuorta kasvatusmetsää kaakkoisrinteen eteläosassa. Sekapuuna kasvaa myös kuusta. Kasvillisuudeltaan kuvio on kuivaa ja kuivahkoa kangasta. Kuvion yläreunassa esiintyy paahdeympäristöjen tapaisia laikkuja, joissa ei kuitenkaan tavattu mainittavaa lajistoa.


Kuva 5. Luoteiskulman mökki ja lähimetsää. (Kuvio 5)


Kuva 6. Mökkipiha ja näkymä Päijänteelle. (Kuvio 5)

Kuvio 7. Joutomaa-piennarlaikku.

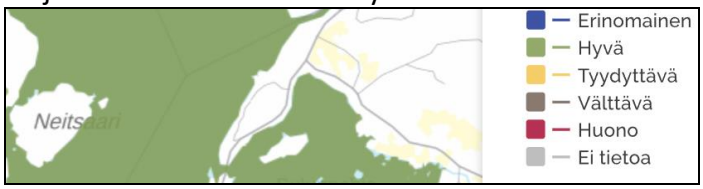
2.1.6 Pohja- ja pintavesi

Koko suunnittelualue on vedenhankintakäyttöön soveltuvaa Pulkkilanharjun pohjavesialuetta.



Kuva 2.8. Pulkkilanharjun pohjavesialue.

Päijänteen veden laatu on hyvä

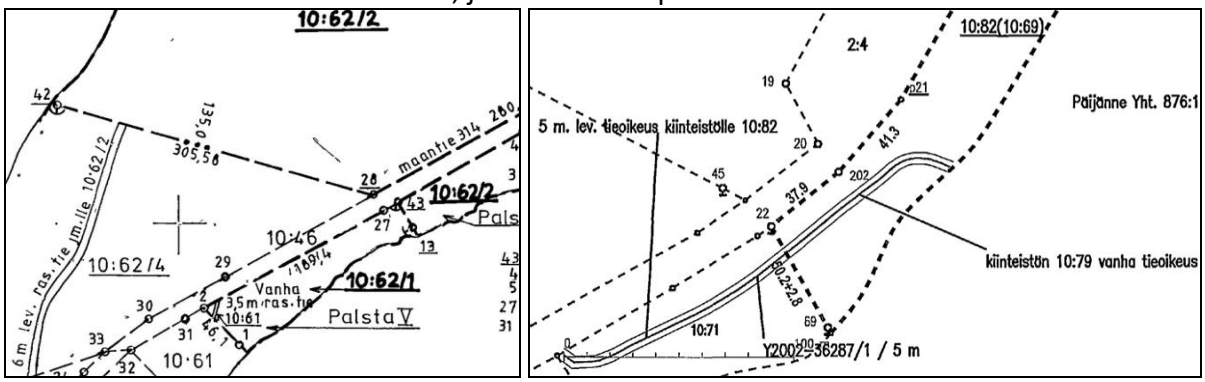


Kuva 2.9. Päijänteen veden laatu on hyvä. Lähe: Pintavesien tila. SYKE.

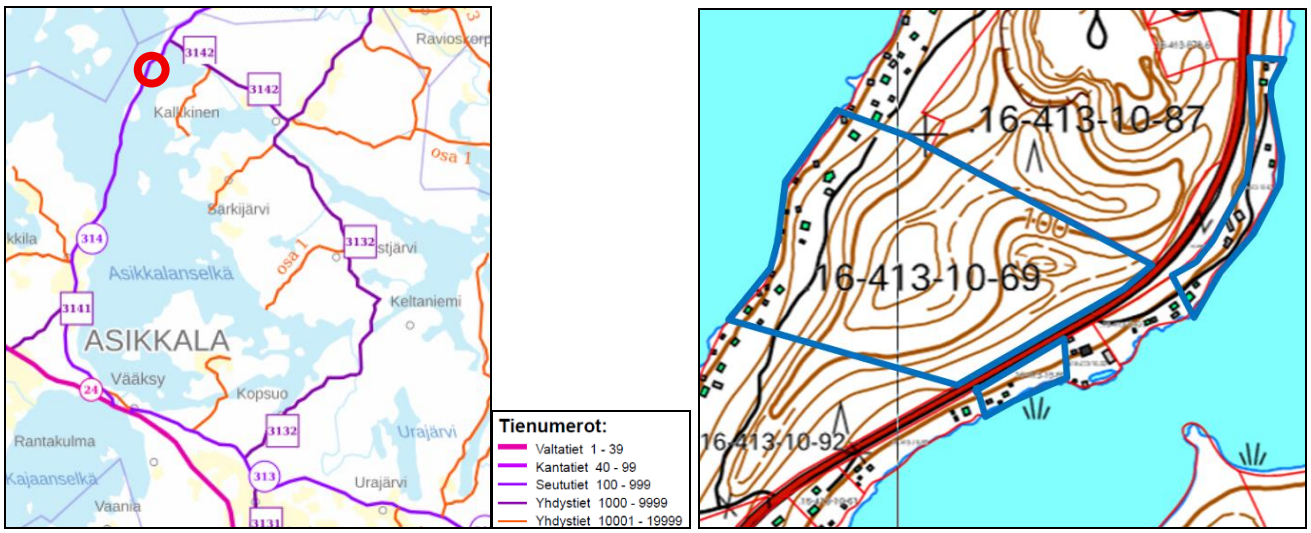
2.1.7 Tieverkko

Kaava-alue on seututieluokan maantien varressa (Pulkkilantie). Etäisyys Vääksyyn on n. 19 km. Pulkkilantien nykyinen liikennemäärä (KVL) on 1416 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaava-alueella on valmis tieverkko, jota varten on perustettu rasitteena tieoikeudet.



Kuva 2.10. Tieyhteys kaava-aluelle perustuu tierasitteieisiin ja liittymälupiin Pulkkilanharjuntielle



Kuva 2.11. Sijainti seudun tieverkossa. © Väylävirasto Tieyhteydet ilmenevät oheisesta peruskartasta.

2.1.8 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Kukin ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka on aikanaan (pääosin 1960-luvulla) muodostettu rakennuspaikaksi vuokrasopimuksen nojalla. Näistä kolmen rakennuspaikan vuokrasopimus on myöhemmin muuttunut kaupan seurauksena hallinnanjakosopimukseen perustuvaksi hallinta-alueeksi. Kaksi rakennuspaikkaa ei ole vuokrattuna, vaan ne ovat omistajan käytössä.

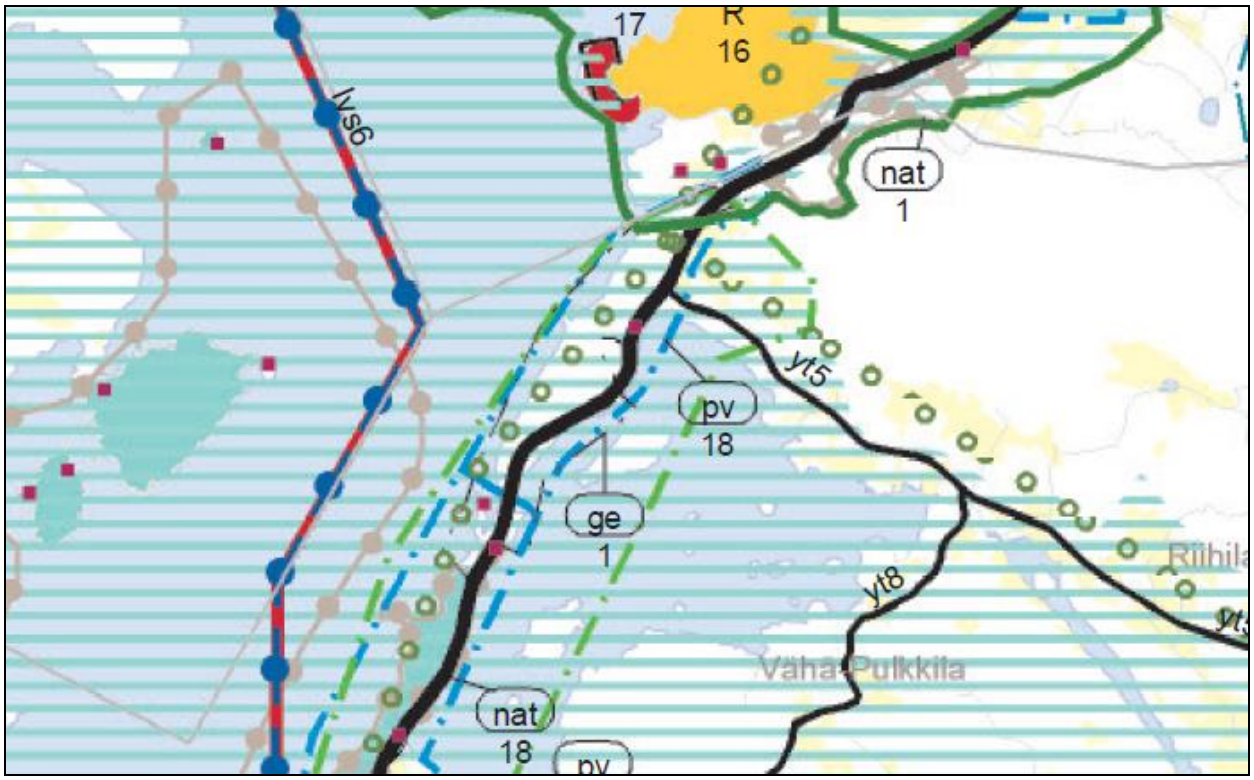
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) ranta-asemakaava sijaitsee ns. ”valkoisella alueella” eli maaseutumaisella alueella.

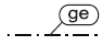
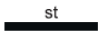
Ranta-asemakaava sijaitsee
- valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (kmv),
- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (ma),
- tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv) ja
- arvokkaalla harjualueella tai muulla geologisella muodostumalla (ge).

Alueen läpi johtaa ohjeellinen ulkoilureitti (vihreät pallot). Pulkkilantie on seututie.



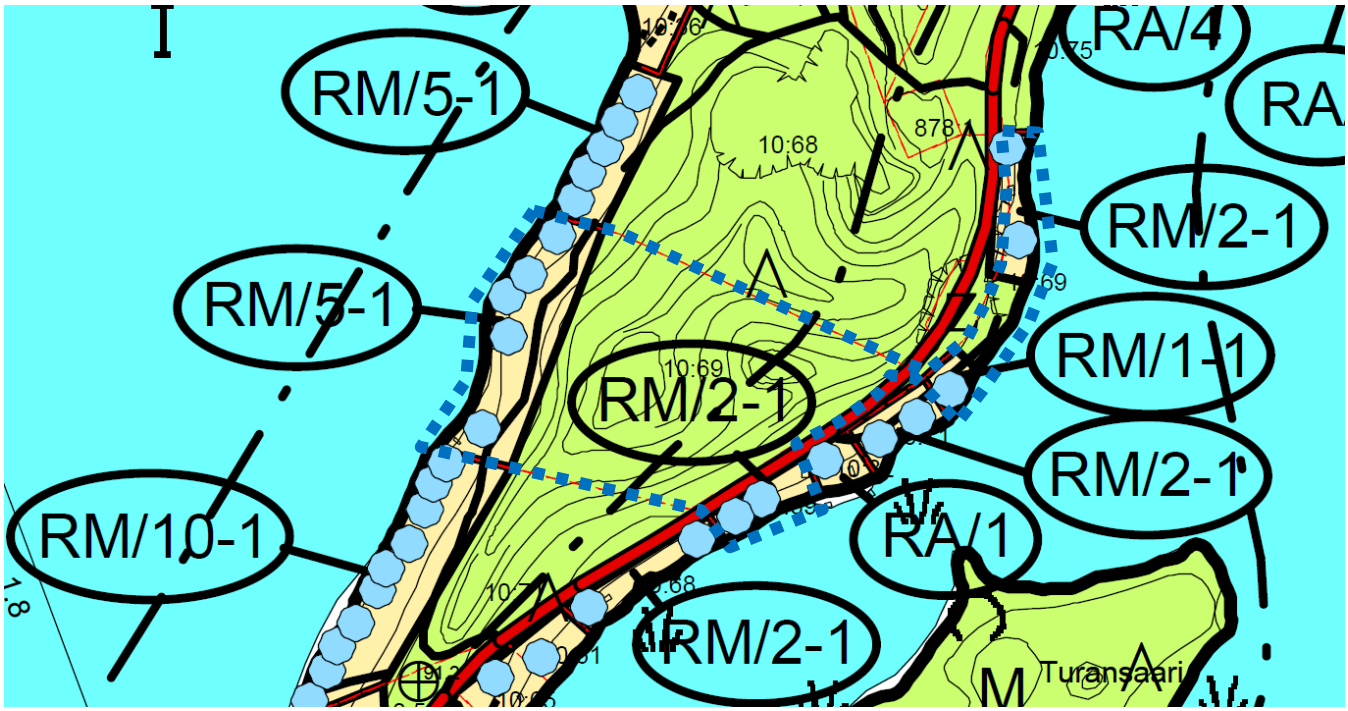
Kuva 2.12. Voimassa oleva maakuntakaava 2014.

Aluetta koskevat maakuntakaavan merkinnät:

MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinnän kuvaus	MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §
 **Maaseutumainen alue**	
 **Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue** Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (valtioneuvoston päätös 1995).	**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.
 Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.	**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.
 **Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue**	**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Pohjavesille riskejä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle. Jos toimintoja kuitenkin sijoitetaan pohjavesialueille, on ne suunniteltava siten, että ehkäistään pohjavesien pilaantuminen rakenteellisin suojaustoimenpitein.
 **Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostelma** Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita harjualueita.	**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Alueidenkäyttö on suunniteltava niin, ettei aiheuteta kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa.
 Ohjeellinen ulkoilureitti Merkinnällä osoitetaan maakunnallisten ulkoilureittien yhteystarpeet taajamien ulkopuolella.	**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä sekä yhteydet virkistysalueisiin. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksiin sekä luonnon arvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.
 **Seututie tai pääkatu** Seututiemerkinnällä esitetään kuntakeskuksia, merkittäviä liikennettä synnyttäviä kohteita ja kaupunkikeskuksia yhdistävät väylät sekä niitä merkitykseltään vastaavat kadut. Tiealueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.	

2.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 23.03.1999 ja vahvistettu Hämeen ympäristökeskuksessa 4.1.2001.



Kuva 2.13. Ote Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavasta (kaava-alue sinisellä katkoviivalla).

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset:
- Neljä RM-1-aluetta rannalla: RM/5-1, RM/2-1, RM/1-1 ja RM2-1
- M-alue (vihreä alue), josta vähäinen osa rannalla ja muu osa taustamaastossa.
- RM-1-alueille on osoitettu yhteensä 10 olemassa olevaa rakennuspaikkaa (siniset ympyrät).

Yleiskaavamerkinnät ja määräykset:

RAKENNUSOIKEUTTA OSOITTAVAT SYMBOLIT:

RAKENNUSPAIKKA

Olemassa oleva rakennuspaikka

Uusi rakennuspaikka

RM/-1 Loma- ja matkailupalvelujen alue

Alueelle saadaan rakentaa yhteisrantaisia korkeintaan 80 kerrosneliömetrin suuruisia loma-asuntoja merkinnän RM oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Rakennusten ohjeellinen sijainti on osoitettu kaavassa ympyrällä (o). Loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omiksi itsenäisiksi tiloiksi.
Yhteiselle rantavyöhykkeelle tulee osoittaa riittävät uimapaikat ja venepaikat alueen yhteistä käyttöä varten.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

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 lukuunottamatta kunnanvaltuuston kaavanhyväksymishetkellä olemassa ole-

vaan maatilan talouskeskuksen asuinrakennukseen liittyvää kerrosalaltaan korkeintaan 25 m^2 suuruista rantasaunaa.

Yleiskaavan RA/-alueet (tavanomaiset rantarakennuspaikat ranta-asemakaavan ulkopuolella)

Loma-asunnon (RA) alueelle saadaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja merkinnän RA oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittaman määrän. Rakennuspaikan ohjeellinen sijainti sekä tila, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa ympyrällä.

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin vähintään 130 m^2 ja korkeintaan 250 m^2. Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m^2 ja vierasmajan korkeintaan 30 m^2.

Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m^2 on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25m^2 suuremmat saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosneliömetriä tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m^2 etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Koko ranta-asemakaava-alueeseen kohdistuvat seuraavat merkinnät ja määräykset:

ma Maisemaolosuhteiltaan merkittävä alue
Rakennusten sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja rakennusten ja rannan väliin tulee jättää riittävä suojapuusto.

ku Kulttuurimaisema-alue
Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa ja alueen kylätiet ja raitit tulee säilyttää alueen luonteelle ominaisena. Avoimet peltoalueet tulee jättää rakentamiselta vapaaksi.

lu Luonto-olosuhteiltaan merkittävä alue
Alueella on kasveihin tai eläimistöön liittyviä eritysarvoja, joita ei saa vaarantaa. Alueen luonnonolosuhteista johtuvat erityispiirteet on otettava ympäristön hoidossa ja käsittelyssä sekä rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa erityisesti huomioon.

pv Pohjavesialue
Rakentamisessa ja alueiden käsittelyssä ja käytössä on otettava huomioon, ettei aiheuteta pohjavesien pilaantumisvaaraa.

Rantavyöhykkeillä on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja rantavyöhykkeen luonnonmukainen toiminta. Peltoalueilla on turvattava pelloilta vesistöön kohdistuvan ravinnekuormituksen vähentämiseksi riittävien suojakaistojen ja -vyöhykkeiden toteuttaminen.

Erityisesti ranta- ja lakimetsien, puronvarsien ja lähdealueiden ja muiden erityisten luontokohteiden metsien hoidossa noudatetaan Metsäkeskus Tapion kehittämiä ohjeita.

2.2.3 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

2.2.4 Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa varten alueelle on laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta, jonka korkeuskäyrät on esitetty 2 m:n korkeusvälein. Pohjakartta on hyväksytty 26.5.2021

2.2.5 Rakennusjärjestys

Uusittu rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.4.2025 ja tullut voimaan 22.4.2025.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajan aloitteesta.

Asikkalan kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 26.10.2020 § 253.
Vireille tuloa ei ole vielä kuulutettu. Kaavahanke sisältyy kunnan kaavoituskatsaukseen 2025.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 § ja AKL 63 §). Osalliset on selvitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.2.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulo

Vireille tuloa koskeva kuulutus arviolta 11/2026.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä arviolta 12/2026 – 1/2027.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto pidetään nähtävänä (AKL 63 §, MRA 30 §) arviolta 12/2026 – 1/2027

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä (AKL 65 §, MRA 27 §) arviolta 4-5/2027.

Hyväksymiskäsittely valtuustossa arviolta 8/2027.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.3.1 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkisteutuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Seuraavassa on esitetty ne tavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.3.2 Alueidenkäyttölain erityiset sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölaki (AKL) asettaa ranta-alueiden loma-asutukselle seuraavat erityiset sisältövaatimukset (AKL 73 §). Ranta-alueilla on katsottava, että:
- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon;
- ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

3.3.3 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 2.2.1.

Ranta-asemakaava sijaitsee maakuntakaavassa:
- ns. ”valkoisella alueella” eli maaseutumaisella alueella,
- valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella,
- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella,
- tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv) ja
- arvokkaalla harjualueella tai muulla geologisella muodostumalla.

Alueen läpi johtaa ohjeellinen ulkoilureitti. Pulkkilantie on seututie.

Maakuntakaava ei ole voimassa kaava-alueella alueella, sillä alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

3.3.4 Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Yleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavan laatimiselle. Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 2.2.2.
- Yleiskaavassa on osoitettu olemassa olevat rakennetut alueet (4 aluetta) loma- ja matkailupalveluiden alueeksi (RM/-1).
- Loma-asuntojen lukumäärä on (olemassa olevan rakentamistilanteen mukaisesti) yhtensä 10 yhteisrantaista loma-asuntoa.

- Loma-asuntojen enimmäiskoko on 80 kerrosala-m^2. (Saunoille tai muille talousrakennuksille ei yleiskaavassa ole osoitettu rakennusoikeutta).
- Rakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.
- Loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omiksi itsenäisiksi tiloiksi.
- Yhteiselle rantavyöhykkeelle tulee osoittaa riittävät uimapaikat ja venepaikat alueen yhteistä käyttöä varten.
- Venesatamakäytössä oleva alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alueeksi (M).
- Rannan ulkopuoliset alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alueeksi (M), jossa kaava ei mahdollista rakentamista 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä.

Koko ranta-asemakaava-alueeseen kohdistuvat seuraavat merkinnät:
ma Maisemaolosuhteiltaan merkittävä alue
ku Kulttuurimaisema-alue
lu Luonto-olosuhteiltaan merkittävä alue
pv Pohjavesialue

3.3.5 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Ranta-asemakaavalla täsmennetään yleiskaavan sisältöä.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaiset loma- ja matkailupalveluiden alueet (RM/-1) osoitetaan ranta-asemakaavalla tavanomaisten loma-asuntojen alueiksi (RA/), joissa sallitaan yleiskaavassa osoitettu lukumäärä loma-asuntoja ja sama määrä itsenäisiä rakennuspaikkoja (kiinteistöjä). Yksi rakennuspaikoista kuitenkin osoitetaan perinteisen käytön mukaisesti ympärivuotiseen asumiseen.

Yleiskaavan matkailupalvelualuevaraus (RM-1) ei mahdollista rakennuspaikkojen muodostamista omiksi itsenäisiksi kiinteistöiksi. Kyseinen perusteeton rajoitus on tarkoitus poistaa. Kukin ranta-asemakaavassa osoitettava rakennuspaikka on aikanaan (pääosin 1960-luvulla) muodostettu rakennuspaikaksi vuokrasopimuksen nojalla. Näistä kolmen rakennuspaikan vuokrasopimus on myöhemmin muuttunut kaupan seurauksena hallinajokospimukseen perustuvaksi hallinta-alueeksi.

Tavoitteena on sallia kullekin rakennuspaikalle:
- Yksi loma-asunto.
- Enintään 25 kerrosala-m^2:n suuruinen sauna ja muita talousrakennuksia. Kyseistä saunan ja muiden talousrakennuksen rakennusoikeutta ei yleiskaava RM/-1-merkintä mahdollista.
- Tavoitteena oleva rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 160 kerrosala-m^2 on maltillinen, kun yleiskaavan tavanomaisilla rakennuspaikoilla (RA/) enimmäisrakennusoikeus on vähintään 130 kerrosala-m^2 ja korkeintaan 250 kerrosala-m^2.

Rakennuspaikan rakennusoikeus nojautuu maanomistajan ja kunnan kaavoituspäällikön välisiin neuvotteluihin.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Täydennetään tarvittaessa valmisteluvaiheen kuulemisen perusteella.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

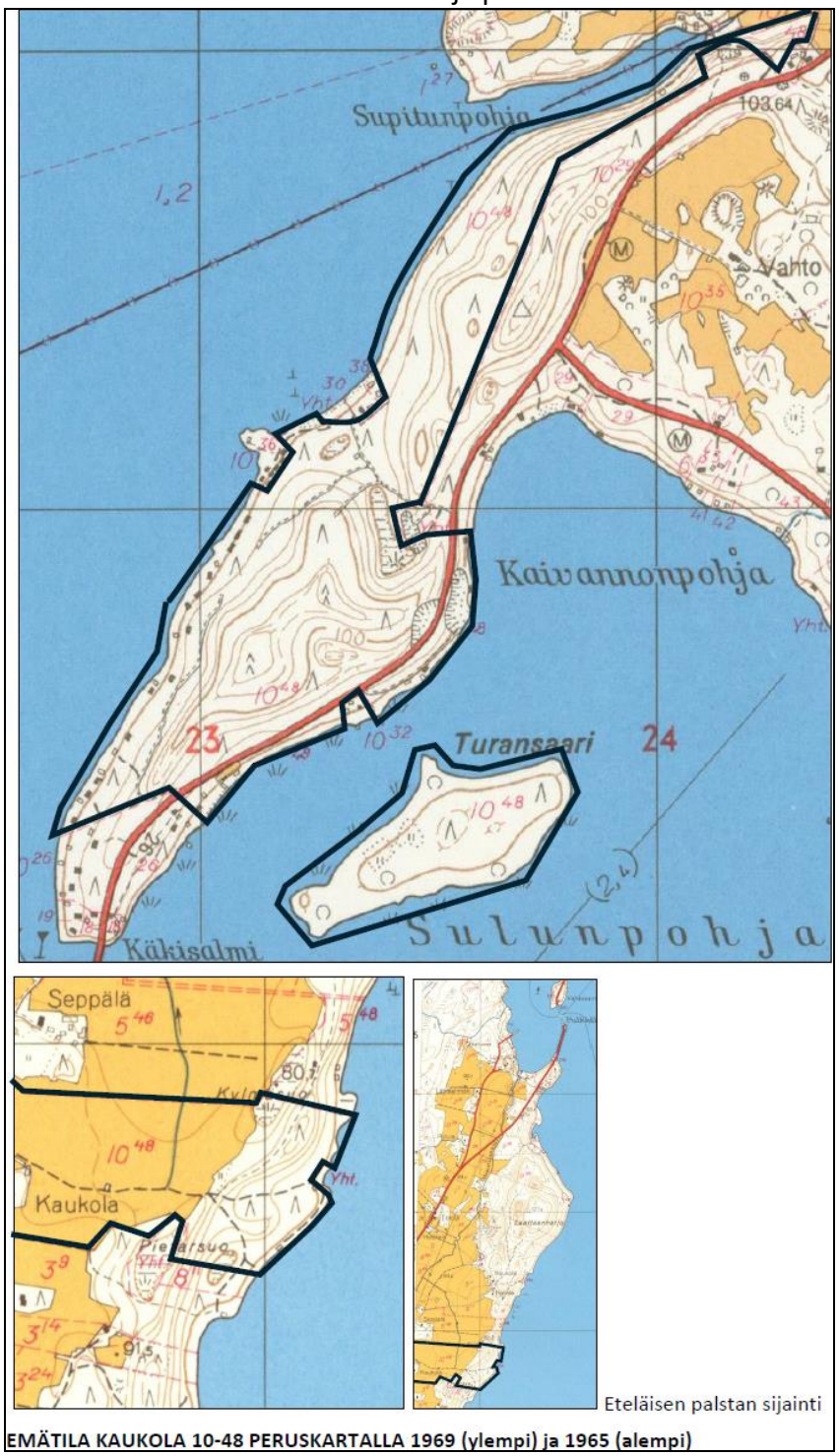
4.1 Mitoitus

4.1.1 Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan mitoitus

Kantatilaperiaate [nykyisin emätilaperiaate]

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan rakennusoikeus määritellään kantatilaperiaatteella. Kantatila on 19.9.1969 mukainen tila. Käytettynä rakennusoikeutena otetaan huomioon

- ne tilat tai määräalat, jotka kantatilasta on muodostettu tai myyty,
- olemassa olevat loma-asuntoyksiköt,
- voimassa olevat rakennusluvat ja poikkeusluvat.



Kuva 4.1. Kaava-alueen kiinteistöt 10-69 ja 10-82 on muodostettu emätilasta Kaukola 10-48

Yleiskaavan mitoitusvyöhykkeet ja mitoitusnormit

Yleiskaavan ranta-alue on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin sen mukaan, kuinka hyvin ranta soveltuu rakentamiseen.

Mitoitusnormit emätilan Kaukola alueella
- Käkisalmen pohjoispuolinen harjualue 6 rp/km (ranta-asemakaava sijaitsee tällä alueella).
- Eteläinen palsta 7 rp/km (kuva 4.1) (ranta-asemakaavan ulkopuolella).
- Turansaari 4 rp/km (ranta-asemakaavan ulkopuolella).

Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus

Yleiskaavan selostukseen sisältyy mitoitustaulukko, joka osoittaa kiinteistökohtaisesti mitoitusperusteiden mukaisen rakennusoikeuden (Tilarekisteri ja mitoitus- sekä suunnittelutiedot).

Mitoitustaulukon mukaan yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen emätilan Kaukola kokonaisrakennusoikeus on 26,3 rakennuspaikkaa. Taulukosta ilmenee, että käytetty (sidottu) rakennusoikeus on 39 rakennuspaikkaa. (Käytetty rakennusoikeus ilmenee yleiskaavakartassa (kohta 2.2.2) sinisinä ympyröinä.

Kaikki käsillä olevan Käkirannan ranta-asemakaavan rakennetut vuokratontit on mitoitustaulukossa luettu rakennuspaikaksi (sidottu rakennusoikeus).

4.1.2 Ranta-asemakaavan mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 12,5542 ha.
Rantaviivan suoraviivaisesti mitattu pituus on 812 m.

Kaavan mitoitus

Kaavassa on osoitettu rakennuspaikkojen lukumäärä (10 rakennuspaikkaa) perustuu yleiskaavassa osoitettuun rakennuspaikkojen lukumäärään ja olemassa olevaan rakentamistilanteeseen. Kaava-alueen rantaviivan pituus on 812 m, joten kaava-alueen mitoitukseksi muodostuu 12,3 rakennuspaikkaa/km.

Kaava määrää kortteleittain rakennuspaikojen enimmäislukumäärän, mutta rakennuspaikojen välirajan sijainti on ohjeellinen.

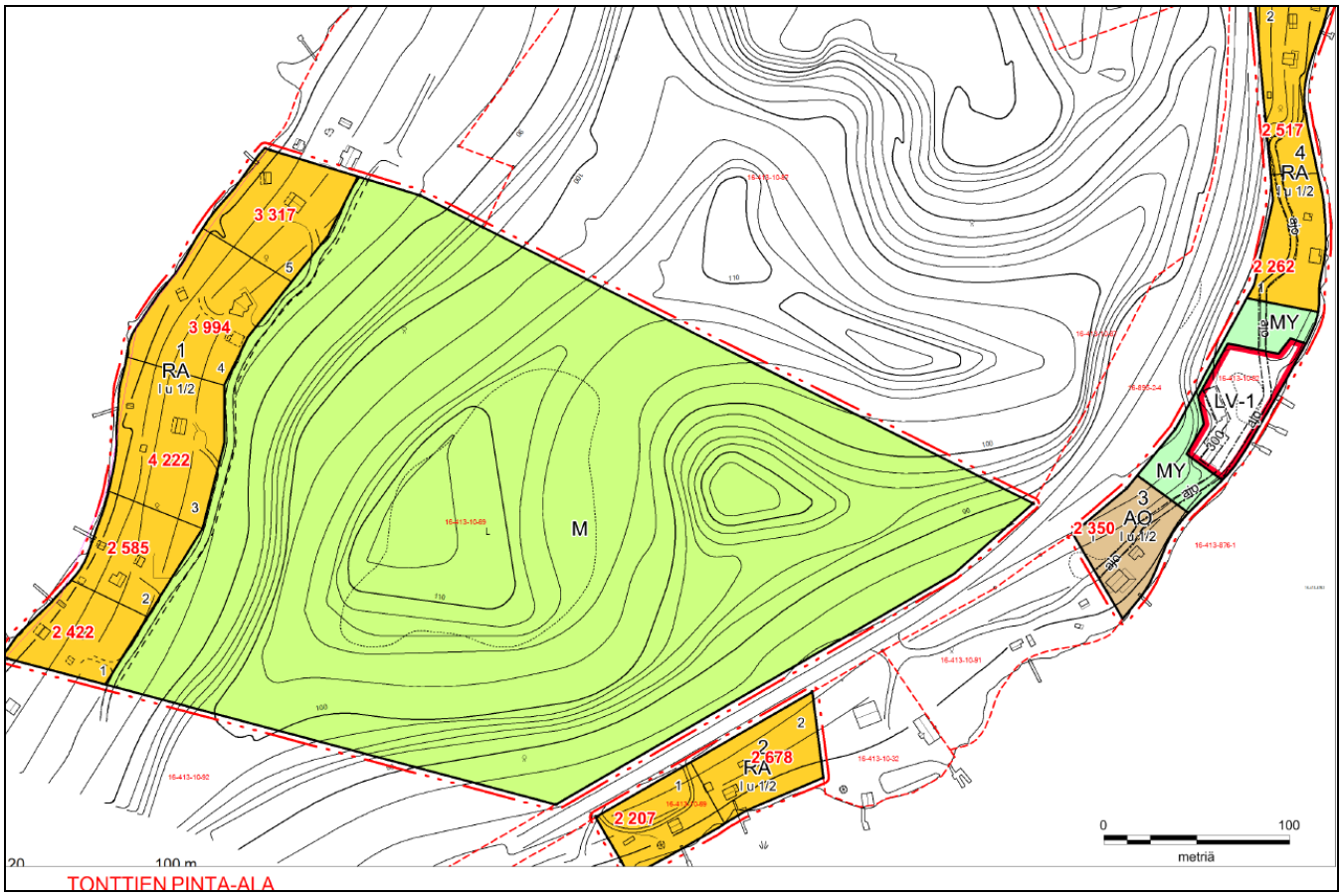
Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus:
- RA: 160 kerrosala-m^2 (9 rakennuspaikkaa).
- AO: 160 kerrosala- m^2 (1 rakennuspaikka).

Rakennuspaikan koko

RA-alueet: keskimäärin 2910 m^2, pienin 2207 m^2 ja suurin 4222 m^2.
AO-alue: 2350 m^2.

Rakennuspaikkojen (10 rp) rantaviivan keskimääräinen pituus on 68 m.
Lyhin rantaviivan pituus on 53 m (rakennuspaikkajako on ohjeellinen).

Kunkin ohjeellisen rakennuspaikan koko ilmenee seuraavasta kuvasta.



Kuva 4.2. Ohjeellisten rakennuspaikkojen (tonttien) pinta-alat punaisella.

Venevalkama

Venevalkama-alueen rakennusoikeus on nykytilannetta myötäillen 300 kerrosala- m^2.

Rantaviivan ja pinta-alan jakaantuminen

Ranta-asemakaavan rantaviivan ja maapinta-alan jakaantuminen eri käyttötarkoituksiin.

	Rantaviiva m	%	**Pinta-ala** ha	%
AO (Erillispientalojen korttelialue)	68	8,37	0,2350	1,87
RA (Loma-asuntojen korttelialue)	616	75,86	2,6193	20,86
LV-1 (Venevalkama, joka on tarkoitettu yksityiseen käyttöön)	82	10,10	0,2374	1,89
M (Maa- ja metsätalousalue)	0	0	9,2380	73,59
MY (Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja)	46	5,67	0,2245	1,79
Yhteensä	**812**	100	**12,5542**	100

Rakentamiseen osoitettujen (alueiden AO ja RA) 684 m osuus kokonaisrantaviivasta 812 m on n. 84 %. Vapaan (MY ja LV) rannan 128 m osuus kokonaisrantaviivasta on n. 16 %.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

4.2.1.1 Loma-asuntoalueet

Kaavassa on osoitettu yhteensä 9 omarantaisen loma-asunnon rantarakennuspaikkaa (RA) kolmelle eri alueelle.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja muita talousrakennuksia.
- Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi.
- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 160 kerrosala-m^2.
- Saunan enimmäiskoko on 25 kerrosala-m^2

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on:
- sauna 10 m
- muut rakennukset 30 m korttelissa 1
- muut rakennukset 20 m kortteleissa 2 ja 4.

Kaava määrää seuraavaa:
1) Ohjeellinen rakennuspaikkajako osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.
2) Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.
3) Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu. Järeiden mäntyjen vaalimiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
4) Rakennusoikeutta ja rakennusten sijoitusta koskevien määräysten estämättä rakennusta saa peruskorjata, jos se sopeutuu ympäristöön ja on voimassa olevan rakennusluvan mukainen.
5) Rakennusten vähimmäisetäisyys maantien (Pulkkilantie) ajoradan keskilinjasta on 20 m.
6) Uusia ajoneuvoliittymiä maantielle (Pulkkilantie) ei sallita.
7) Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisen harjujensuojeluohjelman alueella.
8) Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.
9) Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000).

4.2.1.2 Erillispientalojen korttelialue

Yksi rakennuspaikka on osoitettu ympärivuotiseen käyttöön (AO) perinteisen käytön perusteella.

AO Erillispientalojen korttelialue.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon sekä talousrakennuksia.
- Rakennusten enimmäislukumäärä on neljä.
- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 160 kerrosala-m^2.
- Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on 20 m.

Kaava määrää seuraavaa:
1) Ohjeellinen rakennuspaikkajako osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.
2) Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.
3) Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu. Järeiden mäntyjen vaalimiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
4) Rakennusoikeutta ja rakennusten sijoitusta koskevien määräysten estämättä rakennusta saa peruskorjata, jos se sopeutuu ympäristöön ja on voimassa olevan rakennusluvan mukainen.
5) Rakennusten vähimmäisetäisyys maantien (Pulkkilantie) ajoradan keskilinjasta on 20 m.
6) Uusia ajoneuvoliittymiä maantielle (Pulkkilantie) ei sallita.
7) Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisen harjujensuojeluohjelman alueella.

8) Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.
9) Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000).

4.2.2 Venevalkama

Alueella on perinteinen venesatama-/venevalkama-alue, joka toimii myös suurten moottoriveneiden venevalkama-alueena (kohta 2.1.2.2). Alue on osoitettu yksityiseen käyttöön tarkoitetuksi venevalkama-alueeksi (LV-1).

Nykyisen rakentamistilanteen mukaiselle rakennusalalle on osoitettu vesiliikennettä ja veneiden säilytystä palvelevaa rakennusoikeutta 300 kerrosala-m^2.

LV-1 Venevalkama, joka on tarkoitettu yksityiseen käyttöön.
- Alueelle saa sijoittaa vesiliikennettä ja veneiden säilytystä varten tarvittavia talousrakennuksia kaavakartassa osoitetulle rakennusalalle.

4.2.3 Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ja venevalkaman ulkopuoliset metsäalueet on osoitettu nykyisen käytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M, MY).

M-alue

Taustamaaston harjualue on osoitettu nykytilanteen mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M).

M Maa- ja metsätalousalue.
- Avohakkuu ja maisemaa voimakkaasti muuttava harvennushakkuu on kielletty.
- Rakentaminen on kielletty.

MY-alue

Venevalkaman ympäristön puistomainen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

MY Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
- Alue tulee säilyttää luonnonmukaisena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tervaleppien ja kookkaan puuston vaalimiseen.
- Rakentaminen on kielletty.

4.3 Kulkuyhteydet

Kaava perustuu olemassa oleviin yksityisteihin, niitä varten perustettuihin rasitetieoikeuksiin ja nykyisiin liittymiin Pulkkilantielle (kohta 2.1.7).

Tieyhteys (ajo) kulkee kahden rakennuspaikan (AO 3/1 ja RA 4/1) sekä LV-1- alueen kautta.

Kaavamääräyksen mukaan:
- Rakennusten vähimmäisetäisyys maantien (Pulkkilantie) ajoradan keskilinjasta on 20 m.
- Uusia ajoneuvoliittymiä maantielle (Pulkkilantie) ei sallita.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus

5.1.1 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava ei ole voimassa Päijänteen ranta-alueiden oikeusvaikutteinen osayleiskaavan alueella, mutta se ohjeena yleiskaavaa muutettaessa.

Maakuntakaava sisältö on selvitetty kohdassa 2.2.1.

Maakuntakaavassa alue on maaseutumaista aluetta.
Ranta-asemakaava sijaitsee
- valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella,
- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella,
- tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella ja
- arvokkaalla harjualueella tai muulla geologisella muodostumalla.

Alueen läpi johtaa ohjeellinen ulkoilureitti (vihreät pallot). Pulkkilantie on seututie.

Huomioonotto
- *Kaava on luonteeltaan olemassa olevan tilanteen toteava siten, että uusia rakennuspaikkoja ei ole suunniteltu.*
- *Ohjeellinen ulkoilureitti toteutuu M-alueella sijaitsevan, viereisille rakennuspaikoille johtavan yksityistien välityksellä tai vaihtoehtoisesti tien viereisellä M-alueella.*
- *Seututien merkitys on otettu huomioon ranta-asemakaavan yleisillä määräyksillä 5 ja 6.*
- *Maisemaan, kulttuuriympäristöön, pohjaveteen ja arvokkaaseen harjualueeseen liittyvien maakuntakaavan määräysten huomioonotto on selvitetty kohdissa 5.2 ja 5.3.*

5.1.2 Yleiskaavan ohjausvaikutus

Yleiskaavan tarkoituksena on maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen (AKL 35 §).
Yleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavan laatimiselle (AKL 42 §).

Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 2.2.2.

RM-1 alueiden rakennusoikeus ja käyttö
- Yleiskaavassa on osoitettu olemassa olevan rakentamistilanteen mukaiset ranta-alueet loma- ja matkailupalveluiden alueeksi (RM/-1).
- Loma-asuntojen lukumäärä on olemassa olevan rakentamistilanteen mukaisesti yhtensä 10 yhteisrantaista loma-asuntoa.
- Loma-asuntojen enimmäiskoko on 80 kerrosala-m^2. Saunoille tai muille talousrakennuksille ei yleiskaavassa ole osoitettu rakennusoikeutta.
- Rakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.
- Loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei saa erottaa maanmittaustoimituksella tai muutoin muodostaa omiksi itsenäisiksi tiloiksi.
- Yhteiselle rantavyöhykkeelle tulee osoittaa riittävät uimapaikat ja venepaikat alueen yhteistä käyttöä varten.

Huomioonotto

- *Yleiskaavan loma- ja matkailupalveluiden alueet (RM/-1) on ranta-asemakaavassa osoitettu tavanomaisten omarantaisten loma-asuntojen alueiksi (RA), joissa sallitaan yleiskaavassa osoitettu lukumäärä loma-asuntoja ja sama määrä rakennuspaikkoja. Yksi rakennuspaikoista on kuitenkin osoitettu perinteisen käytön mukaisesti ympärivuotiseen asumiseen (AO).*
- *Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 160 kerrosala-m^2 on kaksikertainen siihen nähden mitä yleiskaavan RM-1-aleella sallitaan (80 kerrosala-m^2). Rakennusoikeus on maltillinen verrattuna yleiskaavassa osoitettujen tavanomaisten rakennuspaikkojen (RA) rakennusoikeuteen. Y*leiskaavan tavanomaisilla rakennuspaikoilla (RA/) enimmäisrakennusoikeus on korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 kerrosala-m^2 ja korkeintaan 250 kerrosala-m^2. Poikkeaminen kokonaisrakennusoikeudesta *(80 kerrosala-m^2)* on perusteltua, koska rakennuspaikat ovat tavanomaisia rantarakennuspaikkoja, jotka ovat vuokratontteina muodostettu ja rakennettu rakennuspaikoiksi jo paljon ennen yleiskaavan laatimista. Kysymyksessä on siten perinteisen rakentamistvan jatkuminen.
- *Kullakin rakennuspaikalla sallitaan loma-asunnon lisäksi enintään 25 kerrosala-m^2:n suuruinen sauna ja muita talousrakennuksia. Kyseistä saunan ja muiden talousrakennuksen rakennusoikeutta ei yleiskaava RM/-1-merkintä mahdollista, vaikka tarpeelliset talousrakennukset ovat oleellinen osa loma-asutusta.*
- *Kaavalla ei rajoiteta itsenäisten kiinteistöjen muodostamista, koska siihen ei ole perustetta ja rajoitus haittaa kaavan toteutusta.*
- *Rakennusten vähimmäisetäisyys rannasta (20 m) kortteleissa 2 ja 4 ei toteuta yleiskaavan määräystä (30 m), koska alueen olosuhteet eivät sitä mahdollista.*
- *Tavanomaiselle omarantaiselle loma-asuntoalueelle (RA) ei ole perusteltua osoittaa yhteistä uimarantaa ja venepaikkaa, koska niihin ei ole tarvetta.*

<u>M-alueet</u>

- Venesatamakäytössä oleva alue on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alueeksi (M). Yleiskaava ei mahdollista rakentamista 100 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä.

Huomioonotto

- Perinteinen venevalkama/venesatama- alue on osoitettu edelleen tähän käyttöön (LV-1), koska venesatamaan on tarve ja periteisen käytön jatkumiselle ei ole nähtävissä estettä.
- Nykyisen rakentamistilanteen mukaiselle rakennusalalle on osoitettu nykytilannetta myötäillen vesiliikennettä ja veneiden säilytystä palvelevaa rakennusoikeutta 300 kerrosala-m^2.

5.2 Luontoarvot, maisema ja kulttuuriympäristö

<u>Rakentamisalueet</u>

Suojeltavaa rakennuskantaa ei alueella ole.

Ranta-asemakaava-alueen rakentaminen on käynnistynyt 1960-luvun alussa. Poikkeuksena on kortteli 3, jossa omakotitalon rakennuspaikan alkuperäinen käyttötarkoitus on kalastustila. Siltä ajalta rakennuspaikalla on 1940-luvulla rakennettu asuinrakennus, joka on nykyisin osin varastokäytössä (kohta 2.1.2.1).

Kaavalla suunniteltu rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja tieverkkoon. Uusia rakentamisalueita ei ole osoitettu.

Rakennuspaikan kulttuuriympäristöä, luonnonoloja ja maisemaa kaava vaalii seuraavasti:

- Kaavamääräys: Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteetsäilyvät ja maiseman luonne ei muutu. Järeiden mäntyjen vaalimiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Kaavamääräys: Rakennusten ja rakenteiden tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön.
- Kaavamääräys: Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisen harjujensuojeluohjelman alueella.
- Kaavamääräys: Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Harjualue

Rakentamaton harjualue on osoitettu nykytilanteen mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M).
Alueen luonnonoloja ja maisemaa kaava vaalii seuraavin määräyksin:
- Avohakkuu ja maisemaa voimakkaasti muuttava harvennushakkuu on kielletty.
- Rakentaminen on kielletty.
- Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisen harjujensuojeluohjelman alueella.
- Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

MY-alue

Venevalkaman ympäristön puistomainen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).
Alueen luonnonoloja ja maisemaa kaava vaalii seuraavin määräyksin:
- Alue tulee säilyttää luonnonmukaisena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tervaleppien ja kookkaan puuston vaalimiseen.
- Rakentaminen on kielletty.

Liito-orava, lepakko, korennot ja viitasammakko

Luotoselvityksessä (kohta 2.1.5) selvitysalueella ei tavattu liito-oravalle, viitasammakolle tai lepakoille sopivia elinympäristöjä tai oleskelupaikkoja.

Direktiivilajeista liito-orava, viitasammakko ja korennot tuskin esiintyvät alueella sopivien elinympäristöjen puuttuessa. Lepakoille erityisesti sopivia kohteita tai alueita ei tavattu, joten lajien mahdollinen esiintyminen alueella ei eroa lähiseudun muusta esiintymisestä. Selvitysalueeseen ei sisälly rantakosteikkoja, ruovikoita tai pikkuluotoja, joten merkitys vesilinnuston kannalta lienee vähäinen.

Selvitysalueella ei luontoselvityksen perusteella ole sellaisia luontoarvoja (kohteita tai lajistoa), joihin suunnitellun mukainen rakentaminen vaikuttaisi merkittävästi.

5.3 Vaikutus pohjaveteen

Suunnittelualue sijaitsee tärkeällä veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (kohta 2.1.6).

Pohjavesialue on otettu huomioon seuraavilla tiukoilla kaavamääräyksillä:
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjavedenmuuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).

- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle katettuun tiiviiseen suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

5.4 Vesihuolto

Talousveden hankinta hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti rengaskaivosta tai porakaivosta.

Jätevesien käsittelystä kaava määrää seuraavaa:
- Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.
- Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavedelle tai järven veden laadulle.

5.5 Yleinen virkistys ja yhtenäinen rakentamaton ranta

Alueen olosuhteissa ei tapahdu muutoksia yleisen virkistyksen kannalta, sillä kaava on luonteeltaan olemassa olevan tilanteen toteava.

Venevalkamaa-alueen (LV-1) käyttö jatkuu nykytilanteen mukaisena.

Alueidenkäyttölain 73 § edellyttää, että ” ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta”. Määräys toteutuu seuraavasti:
- Rakentamattoman alueen määrässä ei tapahdu muutosta olemassa olevaan tilanteeseen ja voimassa olevaan yleiskaavaa nähden. Lain tarkoittama rakentamattoman rannan riittävyys on ratkaistu yleiskaavalla, joka on ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa.
- Yhtenäistä rakentamatonta aluetta ei rannalla ole (kohta 4.1), mutta rannan tuntumassa ranta-alueella on AKL 73 §:n tarkoittama on yhtenäinen laaja rakentamaton alue (M ja MY).

5.6 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavassa on osoitettu yksi AO-rakennuspaikka. Ympärivuotinen asuminen aiheuttaa yhteiskunnalle palveluiden hoitoa koskevia velvoitteita mm. koululaiskuljetusten ja vanhusten kotipalveluiden osalta. Maaseudun ympärivuotisen asumisen kannalta Pulkkilanharju on kunnan maaseutualueisiin nähden tavanomaista edullisempi, koska alueelle on hyvä tieyhteys, alueen tuntumassa on ympärivuotista asutusta ja Vääksyn palvelut ovat kohtuullisella etäisyydellä (n. 19 km).

Loma-asuntoaleuiden toteuttaminen ei aiheuta kunnalle velvoitteita.

Maanomistajan kannalta rakennuspaikkojen kiinteistönmuodostusrajoituksen (lohkomisrajoitus) poistaminen sekä rakennuspaikan rakennusoikeuden lisääminen helpottanee myyntiä ja nostanee alueen arvoa.

Sosiaalisten vaikutusten kannalta kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä vaikutuksia, koska alueen käytössä ei tapahdu oleellisia muutoksia nykytilanteeseen nähden.

5.7 Tulvavaaran torjuminen

Kaavamääräyksen mukaan: Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +80,45 (N2000). Rakennuspaikkoihin ei sisälly tulvavaaran kannalta kriittisiä alavia alueita.

5.8 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaava on luonteeltaan olemassa olevan tilanteen toteava. Alueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 160 kerrosala-m^2 on pääosin vähemmin kuin mitä yleiskaava mahdollistaa tavanomaisilla rantarakennuspaikoilla RA/ (6 % ja enintään 250 kerrosala-m^2).Kaava ei siten vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

5.9 Ilmastovaikutukset

Tutkimusten mukaan suuri osa suomalaisten hiilijalanjäljestä tulee rakennusten lämmittämisestä ja päivittäisestä liikenteestä. Mökkeilyn osalta yli puolet (58 %) hiilijalanjäljestä muodostuu mökkimatkoista ja mökiltä käsin tehtävistä asiointimatkoista (Mökkeilyn hiilijalanjälki Suomessa, Maa- ja metsätalousministeriö 2024).

Maaseudun ympärivuotisen asumisen sekä loma-asumisen aiheuttaman hiilijalanjäljen kannalta Pulkkilanharjun sijainti on kunnan maaseutualueisiin nähden pääsääntöisesti edullisempi, koska alueelle on hyvä tieyhteys, alueen tuntumassa on ympärivuotista asutusta ja Vääksyn palvelut ovat kohtuullisella etäisyydellä (n. 19 km).

Yleiskaava on ohjeena asemakaavan laatimiselle. Loma-asuntojen lukumäärä on yleiskaavan mukainen. Hiilijalanjäljen kannalta ranta-asemakaava ei muuta tilannetta.

Rakennuspaikat sijaitsevat metsäisellä alueella. Rakennuspaikat säilyvät edelleen luonteeltaan metsäisenä, koska kaava määrää seuraavaa: Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät ja maiseman luonne ei muutu.

TerraPro Oy

Tapio Toropainen
dipl. ins.

Selvitykset
- Käkisalmen luonto- ja maisemaselvitys, Mikko Siitonen 28.2.2021

Muu aineisto
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2026