

Koulutuskeskus Salpauksen Asikkalan toimipisteen toimitilaohjelman valmistelun ja alueen asemakaavan valmistelun tilannekatsaus

Yhtymähallitus 10.10.2023 § 151

Koulutuskeskus Salpauksen Asikkalan kampuksen toimitilaohjelma on valmistunut 3.3.2020. Tehdyn selvityksen mukaan koulutuksenjärjestäjän tilantarve tulevaisuudessa alueella on noin 3400 m², kun tilaa on tällä hetkellä lähes 8000 m². Asikkalan kampuksen useat rakennukset odottavat peruskorjausta. Kuntayhtymällä on suunnitelmissa vähentää huonokuntoista rakennuskantaa. Uudisrakentaminen toteutettaisiin kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen. Voimassa olevassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavassa olevan alueen toteuttaminen edellyttää yleiskaavaa tarkemman suunnitelman laatimista, jossa määritellään alueen yksityiskohtainen maankäyttö ja rakennusoikeus.

Koulutuskeskus Salpaus on käynnistämässä Asikkalan toimipisteen toimitilaohjelmaan liittyvät tulevaisuus selvitystä, jonka lähtökohtana on laatia kokonais selvitys luonnonvara-alan koulutuksesta, sen kehityksestä ja kehittämistarpeista Salpauksessa toimitilaohjelman jatkovalmistelun ja toteuttamisen tueksi.

Kuntayhtymän toimitilaohjelman ja tehdyn kulttuuriympäristöselvityksen (valmistunut 2/2023) esittely oli Asikkalan kunnan teknisellä virastolla 13.3.2023. Käydyn esittelyn yhteydessä todettiin, että Koulutuskeskus Salpauksen tulee hakea uudisrakentamiseen asemakaavaa. Kaavoitushakemuksen alueen kiinteistöjako on pirstaleinen ja alueinfraassa on keskinäisiä rasitteita kiinteistönomistajien välillä. Haettavan asemakaavan tarkoituksena on osoittaa alueen käyttö ja sen rakentamisen järjestäminen ja siten luoda maanomistajien ja kunnan välille toimintaedellytykset alueen kehittämiseksi.

Asiaa valmisteltaessa on sovittu, että Asikkalan kaavoituspäällikkö esittelee kaavoitushakemuksen Asikkalan kunnanhallitukselle. Kaava-alue rajoittuu niin, että sopimuksessa olisivat mukana Asikkalan kunta, Päijät-Hämeen maaseutusäätiö ja Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä. Kaavoitusasiasta on keskusteltu Päijät-Hämeen Maaseutusäätiön hallituksen edustajien kanssa 14.9.2023. Säätiö on ilmoittanut olevansa mukana kaavoitushakemuksessa omalta osaltaan.

Kokouksessa asiaa ja kaavoitushakemusluonnosta esittelee teknisen palvelun päällikkö Hannu Toivonen.

Toimitusjohtaja:

Yhtymähallitus päättää, että Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä jättää hakemuksen asemakaavan laatimista varten alueelle, jonka omistavat erikseen Koulutuskeskus Salpaus (16-402-1-137), Päijät-Hämeen maaseutusäätiö sr (16-402-1-81) ja Asikkalan kunta (16-402-1-134). Yhtymähallitus valtuuttaa toimitusjohtajan jättämään hakemuksen Asikkalan kunnanhallitukselle.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Yhtymähallitus 12.08.2025 § 93

Kaavoitustyö on edennyt yhteistyössä Asikkalan kunnan ja Päijät-Hämeen maaseutusäätiön kanssa. Asemakaavan nimi on Rantaharjun asemakaava. Kaavan tarkoituksena on määritellä suunnittelualueen maankäyttö tulevaa rakentamista varten.

Asiaan liittyy Yhtymähallitus 3.6.2025 § 83 käsittelemä Koulutuskeskus Salpaus - kuntayhtymän maa- ja metsätalous- sekä luonnonvara-alojen koulutuksen tulevaisuus selvitys. Koulutuksen tulevaisuuden näkymät ja valmistelussa olevan kaavoituksen tavoitteet tukevat toisiaan. Kaavoitettavan alueen kuntayhtymän omistamilla maa-alueilla toiminta jatkuu koulutustoimintana, rakennuskantaa vähennetään sekä uudistetaan ja tarvittavia tielinjauksia tehdään kunnan ja maaseutusäätiön omistamien maiden kulkutarpeisiin.

Alueella on maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joita pyritään säilyttämään. Maankäytön ja rakentamisen tarpeet jakautuvat asemakaavan eri maanomistajien tarpeiden mukaan. Koulutuskeskus Salpauksen suunnittelun tavoitteena on huomioida 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 koulutuksen muuttuvia tarpeita. Asemakaava luo toimintaedellytykset opetuksen jatkumiselle pitkälle tulevaisuuteen. Päijät-Hämeen maaseutusäätiö on toiminnallaan tukenut Salpausta. Suurin osa maaseutusäätiön maasta jää edelleen tukemaan koulutusta. Säätion ja Asikkalan kunnan omistamille tonteille rantaan on suunniteltu pientaloalue.

Asemakaavan luonnosvaihe on suunniteltu Asikkalan kaavoituksen ohjaamana konsulttityönä. Kaavaa koskien tullaan tekemään kunnan ja maanomistajan välinen MRL 91b§ mukainen maankäyttösopimus.

Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu tähän mennessä:

- Rakennusinventointi valmistunut: 19.1.2023
- Kaavan vireille tulo – 25.3.2024
- Osallistumis- ja arviointi suunnitelma nähtävillä 25.3.2024 eteenpäin.
- Yksinkertainen esittely siitä mitä asemakaavalla pyritään saavuttamaan, keitä kaava koskee ja mikä on kaavan aikataulu.
- Luontoselvitys valmistunut 10.11.2024

Kaavaluonnos vaihe: elokuu 2025.

- Kaavaselostus ja kaavaliitteet mm. ensimmäinen versio kaavakartasta nähtävillä.
- Kaavaluonnos nähtävillä 30 päivää, jonka aikana otetaan vastaan mielipiteitä.
- Samalla pyydetään viranomaisilta lausunnot. Lausuntoja tulee ainakin seuraavilta tahoilta: ELY, Lahden museot, Päijät-Hämeen liitto
- Kaavaehdotus vaiheeseen kaikkiin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Nämä vastineet julkaistaan kaavaehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotus vaihe: arvio marras 2025 – tammikuu 2026

- Samankaltainen kuin kaavaluonnos, mutta tarkennettu versio. Kaavaluonnokseen tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta tehdyt korjaukset.
- Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaavoitusjaosto.
- Kaavaehdotukseen tulee taas viranomaislausunnot ja mielipiteet eli muistutukset. Näihin laaditaan myös vastineet.

Tämän jälkeen vielä hyväksymisvaihe ja voimaantulo.

Nähtävillä oleva kaavaluonnos esitellään yhtymähallitukselle kokouksessa.

Toimitusjohtaja:

Yhtymähallitus merkitsee kaavoitustilanteen tiedokseen.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Yhtymähallitus 14.04.2026
225/10.03.01/2021

Asemakaava koskee Asikkalan kiinteistöjä 16-402-1-81 (omistaja Päijät-Hämeen maaseutusäätiö), 16-402-1-134 (omistaja Asikkalan kunta) ja 16-402-1-137 (omistaja Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä).

Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu tähän mennessä:

- Rakennusinventointi valmistunut: 19.1.2023
- Kaavan vireille tulo 25.3.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 25.3.2024 eteenpäin
- Luontoselvitys valmistunut 10.11.2024
- Kaavaluonnos ollut nähtävillä 16.10-14.11.2025
- Kaavaluonnokseen tullut palaute: Viranomaislausuntoja tuli 3 ja mielipiteitä 2.

Kaavaehdotusvaihe käynnistyi tammikuussa 2026. Kaavaehdotusvaiheen aikatauluarvio on tammikuu 2026 - lokakuu 2026. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen aikataulu riippuu vaadittujen selvityksien valmistumisaikataulusta.

Kaavaehdotusvaiheessa:

- Kaikkiin kaavaluonnokseen tulleisiin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Nämä vastineet julkaistaan kaavaehdotuksen liitteenä.
- Viranomaislausunnoissa vaaditaan useamman selvityksen täydentämistä tai laatimista mm. seuraavat: Natura arviointi (luontoselvityksen laajennus), muinaismuistoselvitys (Lahden museot), hulevesiselvitys, liikenne/meluselvitys ja pohjavesiselvitys.
- Kaikki selvitykset ajoitetaan keväälle - syksylle 2026.
- Kun selvityksien tulokset on saatu, päästään kasaamaan kaavaehdotusmateriaali.
- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja siitä saadaan uudestaan palautetta.

Kaavaehdotus saadaan nähtäville todennäköisesti vuoden 2026 lopulla syys-joulukuun välillä.

Tämän jälkeen

- Kaavaehdotusvaiheen jälkeen on hyväksymisvaihe.
- Hyväksymisvaiheessa muutokset ovat pienimuotoisempia, mutta tulleeeseen palautteeseen pitää edelleen vastata vastineella.

Kaavaa koskien tullaan tekemään kunnan ja maanomistajan välinen MRL 91b§ mukainen maankäytösopimus. Asikkalan kunnan kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen valmistelee maakäytösopimusta, johon Salpaus ottaa aikanaan kantaa. Asikkalan kampuksen rakentaminen on mahdollista alkaa uuden asemakaavan vahvistamisen jälkeen.

Toimitusjohtaja:

Yhtymähallitus merkitsee kaavoitustilanteen tiedokseen.

Päätös: