



LAHTI

# KAAVARUNGO SELOSTUS

3.9.2018 LUONNOS

A-2714

Kaavarunko

Villähteen asemanseutu

D/1188/10.02.03.00.04/2017

[Lahti.fi](http://Lahti.fi)

LUONNOS 3.9.2018

Villähteen asemaseudun kaavarungon selostus, joka koskee xx. päivänä kesäkuuta 2018 päivättyä luonnoskarttaa.



Kaavarunkoalueen sijainti

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2016 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 15.3.2016 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Villähteen (34) kaupunginosassa, noin 10 km Lahden keskustasta itään. Kaavarunko laaditaan Villähteen aseman lähialueelle, painottuen rautatien eteläpuolelle. Suunnittelualue käsittää mm. Lehtistenmäen, Kulmalan, Lehtokujan, Ritomäen ja Pihtilänmäen alueet. Suunnittelualueella kulkee maantiet 1691 (Heinämaantie) ja mt 14043 (Teollisuustie, Lankilantie). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7 km<sup>2</sup> eli noin 700 ha.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

**Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavataso vaan se laaditaan viitteeksi myöhemmin käynnistettäville asemakaavaprosesseille ja yleiskaavatyölle.**

Kaavarungon tavoitteena on tarkastella Villähteen asemaseudun maankäytön muutoksia pohjatiedoksi vaiheittain tapahtuvaa asemakaavoitusta ja Lahden yleiskaavaa varten. Tavoitteena on löytää mahdollisuuksia lisätä asuntorakentamista asemaseudulle ja saada sitä kautta lisää käyttäjiä henkilöliikenneasemalle ja lisätä alueen elinvoimaisuutta.



LUONNOS 3.9.2018



Kaavarunkoalueen rajaus

#### 1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian mukaisesti kasvatamme asuinalueiden viihtyisyyttä sekä edistämme kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).

Asemanseudut ovat liikenteellisiä solmukohtia, joihin on viime vuosina kohdistunut laajasti kehittämispaineita. Villähden asemanseudulla on mahdollisuuksia raideliikenteeseen tukeutuvan asumisen lisäämiseen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.



LUONNOS 3.9.2018

## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	2
1.4	Kaupungin strategia	3
1.5	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>6</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Kaavarunko	6
2.3	Toteuttaminen	6
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>7</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
<b>4</b>	<b>KAAVARUNGON SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>21</b>
4.1	Kaavarungon suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.2.1	Aloite	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.4	Kaavarungon tavoitteet	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	22
4.5	Kaavarungon vaihtoehdot	23
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23
4.5.2	Liikenneselvityksen linjaukset kaavarunkotyöhön	26
<b>5</b>	<b>KUVAUS</b>	<b>29</b>
5.1	Kaavarungon rakenne	29
5.1.1	Kokonaisrakenne	29
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	29
5.1.3	Palvelut	31
5.2	VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	31
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.4	Kaavan vaikutukset	31
5.4.1	Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	32
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.4.3	Muut vaikutukset	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät	33
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	33
5.7	Nimistö	33
<b>6</b>	<b>KAAVARUNGON TOTEUTUS</b>	<b>33</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	33
6.3	Toteutuksen seuranta	33



LUONNOS 3.9.2018

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS..... 33

**1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

EVA-arviointilomake

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.6.2017 (päiv. 3.9.2018)

Kaavarunkokartta A-2714, luonnos 22.5.2018



LUONNOS 3.9.2018

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavarunko on laadittu kaupungin aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavarunkohankkeen kotisivulle 5.7.2017. Kaavarungon aloituskokous pidettiin 7.8.2017 ja aloitusvaiheen viranomaisten työneuvottelu 15.8.2017. Kaavarunkotyön tavoitteita ja alustavia luonnosvaihtoehtoja on esitelty Nastolan kaavailloissa 13.10.2016, 17.5.2017 ja 13.12.2017. Kaavarunkoluonnos esiteltiin Nastolan kaavaillassa 23.5.2018 ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin xx.xx. – xx.xx.20xx, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

### 2.2 Kaavarunko

**Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavataso vaan se laaditaan viitteeksi myöhemmin käynnistettäville asemakaavaprosesseille ja yleiskaavatyölle.**

Kaavarungon keskeinen sisältö on tarkastella maankäyttömuutoksia Villähteen asemanseudulla asuinrakentamisen lisäämiseksi alueella.

### 2.3 Toteuttaminen

Kaavarunko toimii yleiskaavan ja vaiheittain tapahtuvan asemakaavoituksen pohjana. Alueen toteuttaminen vaatii osittain asemakaavojen tai asemakaavamuuotosten laatimista. Tämän jälkeen asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki kunnallistekniikan osalta sekä yksityiset maanomistajat.



LUONNOS 3.9.2018

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Villähde on Nastolan nauhataajaman läntisin kylä, josta Lahden keskustaan on noin 10 km. Nastolan nauhataajama on rakentunut I Salpausselän päälle. Kaavarunkoalue sijoittuu Salpausselän eteläpuoliselle savikkotasanteelle ja alue koostuukin paljolti peltoaukeista ja niiden välisistä metsäselännteistä. Kaavarunkoalueen pohjoisosassa on tiivistä asuinuuetta ja teollisuusalueita. Alueen eteläosat ovat harvaan asuttua maaseutua. Alue jakaantuu maantieteellisesti kahteen eri osa-alueeseen liikenteellisistä syistä. Heinämaantien itäpuolella ovat laajat peltoalueet sekä Pihtilänmäen kyläalue, Lankilantien varressa on tiiviimmin rakentuneet ja kaavoitetut asuin- ja teollisuusalueet. Kaavarunkoalueen pohjoisosassa kulkee Lahti-Kouvola junarata, joka erottaa alueen Villähteen taajamasta.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisema

Kaavarunkoalue kuuluu maisemamaakuntajaan mukaan Hämeen viljely- ja järvimaahan ja maakunnallisen maisema-aluejaon mukaan alue lukeutuu Kankaan kulttuurimaisemaan. Kankaan kulttuurimaisema on ensimmäisen Salpausselän maisematyyppiä edustava maisema-alue, johon lukeutuu myös sen lievealueella sijaitseva viljelymaisema. Kaavarunkoalue sijaitsee alavalla peltoalueella. Siellä täällä maisemasta erottuu ympäristöään korkeampia kumpareita ja etelässä on laajempi yhtäjaksoinen metsäselänne, joka kohoaa muuta ympäristöä korkeammalle. Yleispiirteisesti maisemassa vuorottelevat metsäsaarekkeet, pellot sekä maaseudulle tyypillinen rakennettu ympäristö. Alueen luoteisosat Lankilantien varrella ovat uudempaa pientaloaluetta.

###### Maaperä ja topografia

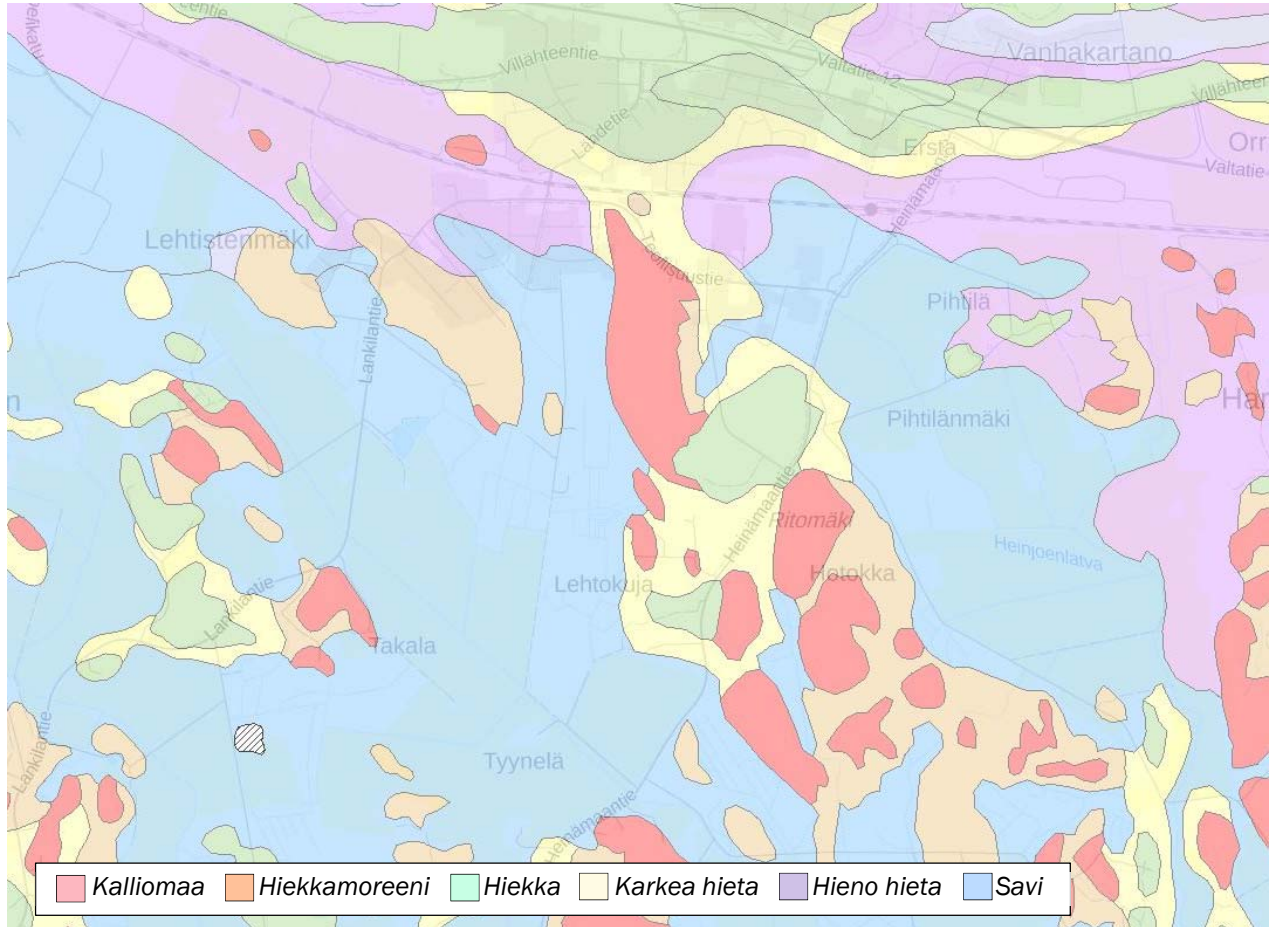
Kaavarunkoalueen pohjoispuolella kulkee itä-länsi suuntaisesti I Salpausselkä. Salpausselän eteläpuoliset reuna-alueet ovat maaperältään pääosin hienoa hietaa ja alavat peltoalueet savea. Pihtilänmäen ja Haravakylän kyläalueilla maaperä on pääosin myös hienoa hietaa. Lehtistenmäen ja Kokkilantie-Käpytien alueella maaperä on pääosin hiekkamoreenia. Ritomäentien teollisuusalueella maaperä on hiekkaa, karkeaa hietaa ja hiekkamoreenia. Alueen länsipuolelle jäävä metsäalue on kalliomaata. Metsäpeitteinen Ritomäki on kalliomaata ja hiekkamoreenia. Lehtokujan alue on hiekkaa ja karkeaa hietaa. Alueen kallioperä on graniittia.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

Kaavarunkoalueen maaperä kohoaa paikoittain enimmillään hieman yli 120 metriin, mutta pääosin maisema on melko alavaa ja korkeus merenpinnasta on valtaosalla aluetta sadan metrin alapuolella. Maastosta kohoavia alueita ovat Lehtistenmäki (109 m), Ritomäen ympäristö (127 m) metsäselännteineen sekä Pihtilänmäki (110 m) peltoalueiden keskellä.



LUONNOS 3.9.2018



Kaavarunkoalueen maaperäkartta

### Luontotyytit ja eliöstö

Kaavarunkoalue on paljolti alavaa peltomaata, jossa esiintyy metsäisiä seläniteitä ja laikkuja. Alueen metsät ovat pääosin reheviä ja vallitsevat metsätyypit ovat lehtomainen kangas (OMT) ja rehevä tuore kangas (MT+). Kuivia ja kuivahkoja kankaita esiintyy mäkien ja seläniteiden lakiosien tuntumassa, mutta varsinaiset laet ovat yleensä kalliometsiä. Alueella on vähän pinta-alaltaan pieniä soita. Pieniä vesioloiltaan luonnonmukaisia korpi- tai rämelaiikkuja voi nähdä lähinnä metsäseläniteiden kalliokynnysten ympäröimissä painanteissa.

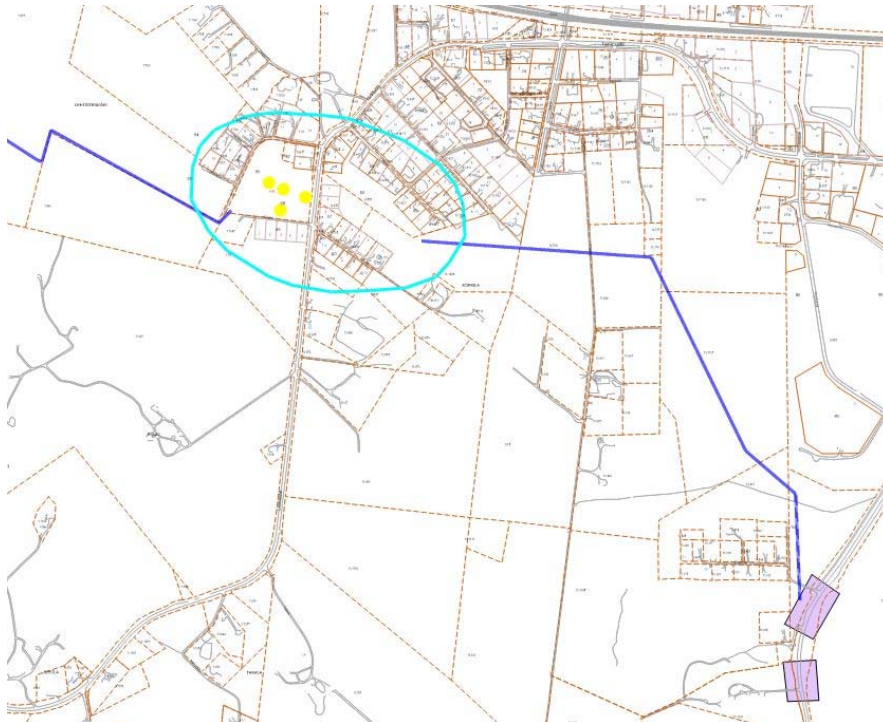
Erstan kartanon ympäristö on alueen merkittävin linnustokohde. Alueella on pesinyt erittäin uhanalainen valkoselkätikka. Muita uhanalaisia lajeja alueella ovat pikkutikka ja käenpiika. Pensun alueella elää erilaisia harvinaistuneita maatalousympäristön lajeja, kuten peltosirkku ja ruisräykkä. Lisäksi alueella pesivät teeret käyttävä peltoja soidinalueenaan. Haravakylän ja Pihtilänmäen välisellä alueella on havaittu palokärjen ruokailujälkiä, sekä helmipöllön jätöksiä. [Lähde: Villähde-Koiskalan osayleiskaava, linnostaselvitys, Metsänen ja Oksanen.](#)

Lehtistenmäen alueella sijaitsee liito-oravan papanapuita ja laadituissa selvityksissä on tarkasteltu myös liito-oravien kulkuyhteyksiä, jotka tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon. [Lähde: Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014-2015, Ilpo Kekki ja Lahden Nastolan kunnanmaiden liito-oravaselvitys 2016, Ilpo Kekki & Timo Metsänen.](#)





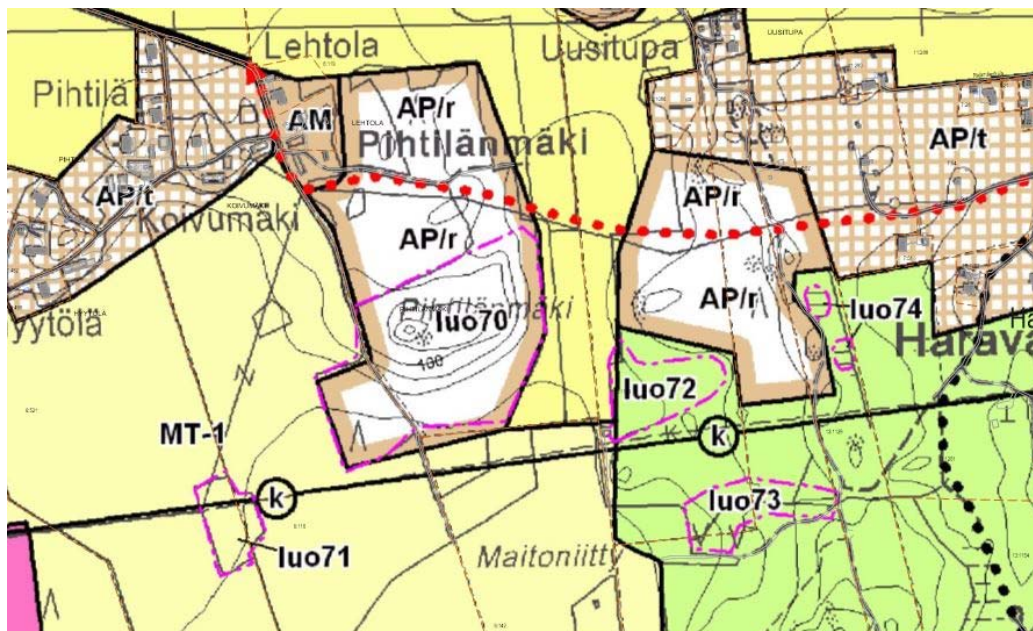
LUONNOS 3.9.2018



Liito-oravan papanapuita esiintyy Ristitien, Käpytien ja Lankilantien rajaamalla viheralueella. Liito-oravan kulkureitit on merkitty sinisellä ja Heinämaantien ylitysalueet violetilla laatikolla.

### Luonnon monimuotoisuus

Kasvillisuustiedot perustuvat Villähde-Koiskalan osayleiskaavaa varten ja Ritomäen teollisuusalueen asemakaavaa varten tehtyihin luontoselvityksiin ja ovat numeroitu osayleiskaavakartan luonnetunnusten mukaisesti.



Luonnonmonimuotoisuuskohteet 70-74 Villähde-Koiskalan osayleiskaavassa.



## LUONNOS 3.9.2018

## 70. Pihtilänmäki

Melko laaja peltojen ympäröimä metsäsaareke. Alueen pohjoispäässä kasvaa nuorta kuusikkoa ja mäen rinteillä vanhempaa kuusikkoa ja männikköä. Saarekkeen kasvillisuus on rehevää ja länsiosassa esiintyy kosteita lehtoja. Tien pientareilla ja lehtojen reunamilla on suhteellisen harvinaista kasvilajistoa (kullero, hakarasara, keltanokitkerö). Alueen metsiä tulisi käsitellä maisema-arvot huomioon ottaen.

## 71. Heinjoen latvan metsäsaareke

Pieni metsäsaareke Pihtilänmäen länsipuolella. Saarekkeen kasvillisuus edustaa kosteaa lehtoa ja valtapuina ovat koivu, haapa, harmaaleppä ja mänty. Alue on maisemallisesti merkittävä osa Haravakylän kulttuurimaisemaa. Alueen metsiä tulisi käsitellä maisema-arvot huomioon ottaen.

## 72. Lehto (metsälakikohde, ML)

Haravakylän metsäselänteiden luoteisosan painanteessa sijaitsee mesiangervo/käenkaali-oravanmarjatyyppin lehto. Alueen maaperä on savea ja sen kasvillisuus on tyypillistä, edustavaa lehtokasvillisuutta (valkovuokko, kevätlehtoleinikki, kevätlinnunsilmä, taikinamarja yms.). Aluetta tulee käsitellä Tapion suositusten mukaisesti.

## 73. Puronvarsilehto

Notkelmassa sijaitsee mesiangervo- ja saniaistyyppin lehto, reunaosissa sijaitsee myös käenkaali-oravanmarjatyyppin lehtoa. Valtapuustona alueella on lehtisekametsää ja valtapuina ovat kuusi, harmaaleppä, koivu ja tuomi. Alueella on tyypillistä lehtokasvillisuutta. Alue muodostaa metsälakikohdekaltaisen arvokkaan luontokokonaisuuden ja sitä kuuluu käsitellä Tapion suositusten mukaan.

## 74. Suolaikut (metsälakikohde, ML)

Kaksi pientä suolaikua selänteiden pohjoisosassa asutuksen tuntumassa. Pohjoisempi suo edustaa keskiosailtaan saranevaa ja reunoiltaan kangaskorpea. Eteläisempi laikku on saranevarämettä ja saranevaa. Lajisto on vaatimatonta. Molemmat laikut ovat säilyneet luonnontilaisina ja ne ovat tyypillisiä, mutta selvitysalueella harvinaisia kohteita, joita tulisi käsitellä Tapion ohjeiden mukaisesti.

## 83. Puroalueen kosteikkojuotti

Alueella on hyvin useita metsien tärkeitä elinympäristöjä: vanhoja sekametsiä, lehtipuuvaltaisia lehtolaikkuja ja kostea sanikkaisjuotti. Alueella on myös mahdollinen metsälain mukainen sanikkaislehtokorpi. Paikallisesti arvokas/edustava kostea sanikkaisjuotti- ja lehtolaikkualue; ei suositella rakentamista lainkaan koko alueelle.

## 84. Suo

Alue on mahdollisesti metsälain mukainen kohde; vähäpuustoinen suo. Paikallisesti arvokas alue; ei suositella rakennettavaksi.

**Pohjavesi, vesistöt, vesitalous**

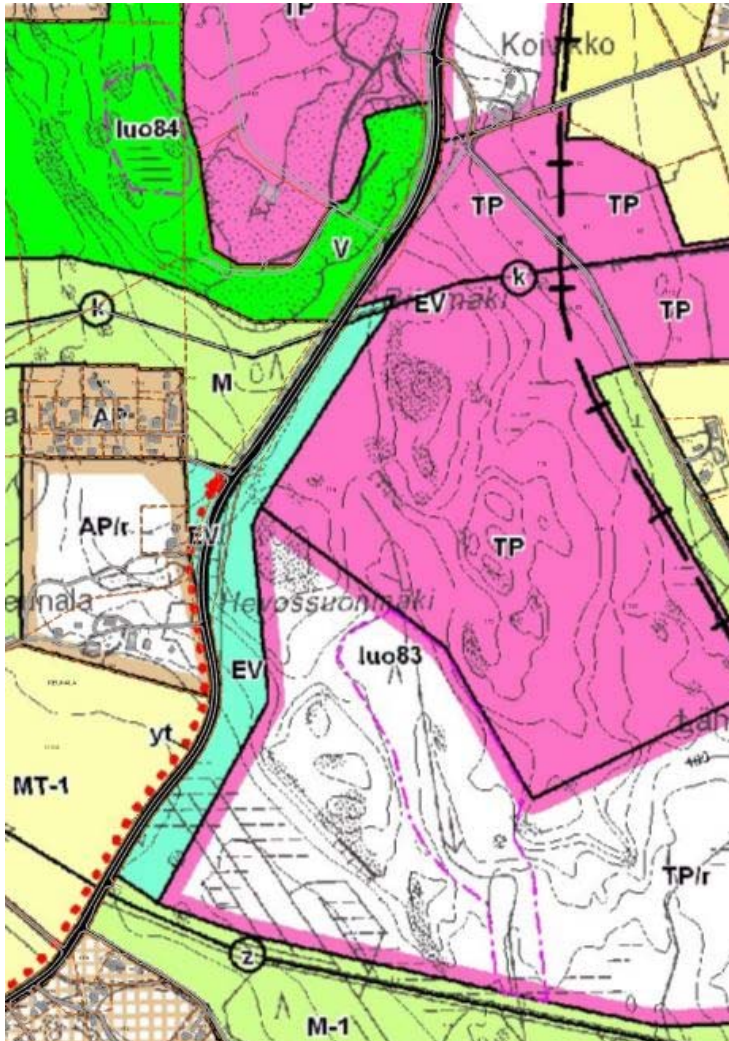
Kaavarunkoalue jakautuu kahteen pieneen valuma-alueeseen: Köylinjoen ja Heinjoen valuma-alueisiin. Pihtilänmäen ympäröivillä peltoalueilla on useampia pieniä oja, jotka yhdistyvät Heinjoenlatvaksi. Heinjoenlatva laskee etelään kohti Pensuota ja Orimattilan puolella olevaa Heinämaata muuttuen Heinjoeksi joka yhdistyy Palojokeen Heinämaan jälkeen. Alueella on myös muutama pieni lampi ja useita lähteitä.

Kaava-alue sijaitsee aivan Salpausselän eteläpuolella, joka on merkittävä pohjavesialue.

Pohjavedenmuodostumisalue ulottuu Erstan kartanon eteläpuolille pelloille, muilta osin kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjavedenmuodostumisalueella.



LUONNOS 3.9.2018



Luonnonmonimuotoisuuskohteet 83-84 Villähde-Koiskalan osayleiskaavassa.

### Maa- ja metsätalous

Kaavarunkoalueen pinta-alasta yli 30 % on viljelykäytössä olevaa peltoa tai laidunmaana olevaa niittyä. Viljelyn lisäksi alueella harjoitetaan karja- ja hevostaloutta. Kaavarunkoalueen pinta-alasta noin 50 % on talous- tai puistometsää.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavarunkoalueella sijaitsevat Lehtokuja ja Lehtistenmäki ovat vanhoja palstoituksella luotuja pientaloalueita. Kaavarunkoalueella asuu tällä hetkellä noin 500 asukasta, joista suurin osa lapsiperheitä joissa on peruskouluikäisiä lapsia. Alueen väkimäärä on kasvanut jatkuvasti, vuonna 2000 alueella asui reilu 300 henkilöä.

#### Yhdyskuntarakenne

Kaavarunkoalue kuuluu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sijoittuen kuitenkin kokonaisuudessaan autovyöhykkeelle. Joukkoliikennevyöhyke sijoittuu Villähde- ja Koiskalan ympäristöön. Autokaupungiksi katsotaan kuuluvaksi Teollisuustien ja Lankilantien tiiviisti rakennetut alueet, muutoin alue on harvaa autokaupunkia.



## LUONNOS 3.9.2018

**Kaupunki- /taajamakuva**

Kaavarunkoalueen pohjoisosa on väljästi rakennettua pientalovaltaista asuinalueita ja alueen teollisuusalueet pääosin pienteollisuutta. Muilta osin kaavarunkoalue on harvaan asuttua maaseutua.

**Asuminen**

Kaavarunkoalueella taajamassa sijaitsevat asuinrakennukset ovat pääosin erillispientaloja. Alueella on yksi pieni puukerrostalo 1940-luvulta. Maaseudulla sijaitsee maatilojen pihapiirejä ja erillispientaloja.

**Palvelut**

Kaavarunkoalueella ei ole julkisia, eikä yksityisiä palveluita. Erstan päiväkotia ja ala-aste sijaitsevat reilun 600 metrin päässä rautatien pohjoispuolella. Samalla etäisyydessä sijaitsevat myös K-Market Lähdetien varressa ja Sale Villähteentien varressa. Kauppakeskus Kori sijaitsee reilun 600 metrin päässä suunnittelualueesta, Villähteentien varrella.

Kaarisilta Ry järjestää toimintaa erityistä tukea tarvitseville henkilöille taide- ja toimintakeskuksessa, joka sijaitsee Erstan kartanossa. Kaarisilta tarjoaa päiväaikaista toimintaa, musiikin ja kuvallisen ilmaisun ammatillista koulutusta ja ammatilliseen koulutukseen valmentavaa koulutusta erityisopetuksena. Ammatillinen koulutus järjestetään yhteistyössä Koulutuskeskus Salpauksen kanssa. Keskeisiä toimintamuotoja ovat kuvataide, käsityö, keramiikka, musiikki ja liikunta.

**Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaavarunkoalueella sijaitsee Erstan teollisuusalue, jolla toimii mm. Anstar ja Saunatalo sekä useita pienempiä teollisuusyrityksiä. Lisäksi kaavarunkoalueella toimii Ritomäki I teollisuus- ja yritysalue, jolla toimii mm. Härmän Snackpoint, Itab ja Ristek sekä useita pienempiä teollisuus- ja liikeyrityksiä. Ritomäki II teollisuusalueet on uusi alue, jolla on paljon vapaita tontteja. Alueella toimii Kuljetusliike Helokivi Oy.

**Virkistys**

Kaavarunkoalueella Ritomäen ja Pihtilänmäen metsäalueet tarjoavat mahdollisuuden virkistykseen. Lähin uimaranta on valtatie 12 pohjoispuolella Suppalassa noin 1,7 km päässä, jota alueen asukkaat käyttävät. Lisäksi alueen asukkaat käyttävät virkistykseen valtatie pohjoispuolella olevaa Vanhankartanonmäkeä ja Haikkalanmäkeä sekä Vanhankartanonpeltoa, jossa on mm. leikkipuisto ja koirapuisto. Kaavarunkoalueella ei ole rakennettuja leikkipuistoja.

**Liikenne**

Kaavarunkoalueen pohjoispuolella kulkee valtatie 12, jolle pääsee liittymään vieressä sijaitsevan Villähteen eritasoliittymän kautta. Valtatie 12 on Villähteen kohdalla leveäkaistainen moottoriliikennetie. Valtatie 12 on suurten erikoiskuljetusten runkoreitti. Valtatien nopeusrajoitus on 100 km/h, talvella 80 km/h.

Kaavarunkoalueen pohjoispuolella kulkee seututie 312 (Villähteentie). Kaavarunkoalueella kulkee yhdystietä, mt 1691 (Heinämaantie) ja mt 14043 (Lankilantie). Teollisuustie ja Lankilantie toimivat kaavarunkoalueen pääkatuina. Alueen kokoojkatuja ovat Lähdetie, Taidetie, Ritomäentie ja Ristitie. Muut asemakaava-alueen kadut voidaan luokitella tonttikaduiksi. Lisäksi kaavarunkoalueella on useita yksityisteitä.

Kaavarunkoalueella ei kuulu joukkoliikenteen palvelualueeseen. Lahden seudun liikenteen (LSL) linjat 4 ja 4C kulkevat Villähteentietä pitkin puolen tunnin välein. Lähimmät pysäkit ovat Palotien, Lähdetien, Makasiinitien ja Erstan kartanon kohdalla Villähteentien varressa.



LUONNOS 3.9.2018

Villähteen rautatieasema sijaitsee kaavarunkoalueella. Villähteen asemalta pääsee paikallisjunalla (Z) sekä Lahden, että Kouvolan suuntaan seitsemän kertaa vuorokaudessa.

Heinämaantien varressa on kevyen liikenteen väylä Villähteen tien risteyksestä Lehtokujalle asti maantien länsipuolella. Heinämaantieltä pääsee myös Villähteen rautatieaseman molemmille laitureille kevyen liikenteen väyliä pitkin. Pihtiläntieltä pääsee aseman etelän puoleiselle raiteelle Heinämaantien sillan alitse. Teollisuustien varressa on kevyen liikenteen väylä Heinämaantien risteuksen ja Verstastien välillä tien pohjoispuolella. Kaavarunkoalueen katuverkostossa kevyen liikenteen väylä on Taidetien varressa, sekä erillisiä kevyen liikenteen reittejä kulkee Lankilantien varressa olevalla asuinalueella. Lähdetien varressa on kevyen liikenteen väylä, jota pitkin pääsee koululle, päiväkotiin ja ruokakaappoihin.

Kaavarunkoalueen liikenteelliset asiat ovat paremmin selostettu liikenneselvityksessä.



Kevyen liikenteen väylät

### Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot

Erstan kartano syntyi 1650-luvulla ja vuonna 1683 siitä muodostettiin säteri-ratsutila. Kartanon rakennuskanta ja ympäristö on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 5.4.1990. Lisäksi Hämeen ympäristökeskuksen 2005 laatiman Nastolan rakennusinventoinnin ja Lahden kaupungin 2016-2018 laatiman Nastolan kulttuuriympäristöselvityksen mukaan arvokkaita kulttuuriympäristöjä ovat 1940-luvulla rakennettu Villähde-puukerrostalo Pihtiläntiellä, Tammentien ja Lankilantien kulmassa sijaitseva 1930-luvulta peräisin oleva asuinrakennus pihapiireineen sekä 1950-luvulla rakentunut Lehtokujan tiivis ja vihreä asuinalue. Erstan kartanon alue sekä xxx on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.



LUONNOS 3.9.2018

**Tekninen huolto (kunnallistekniikka, vesi- ja energiahuolto, jätehuolto, tietoliikenne, mastot ym.)**

Alueella on kunnallistekniikka ja suurin osa rakennuspaikoista on liitetty verkostoon. Kunnallistekniikka puuttuu Pihtilänmäen, Heinojantien alueelta sekä osittain Tammentien kiinteistöiltä.

Alueella on Lahti Energian sähköjakoverkosto ja DNA:n tietoliikenneverkosto. Lisäksi alueen halki itä-länsi suunnassa kulkee Gasumin maakaasuputki.

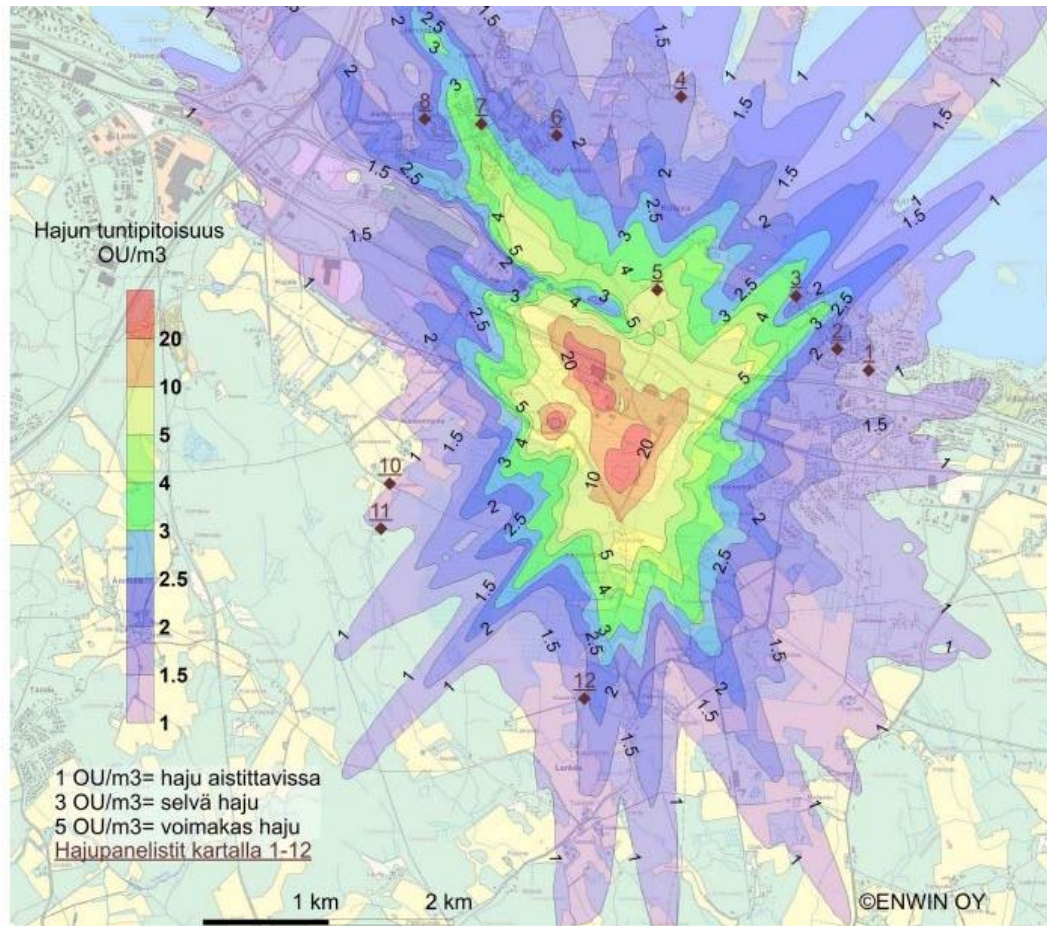
**Erityistoiminnot**

Kaavarunkoalueen lounaisrajalla kulkee 110 kV voimalinja. Lisäksi alueen halki itä-länsi suunnassa kulkee Gasumin maakaasuputki.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt (melu, värinä, ilmanlaatu, saastuneet maat)**

Kaavarunkoalueen ulkopuolella, alueen länsipuolella sijaitsee Linnaistensuon luonnonsuojelualue.

Kaavarunkoalueen länsipuolella sijaitsee Kujalan jäteasema, josta aiheutuu ajoittain hajuhaittoja suunnittelualueelle.

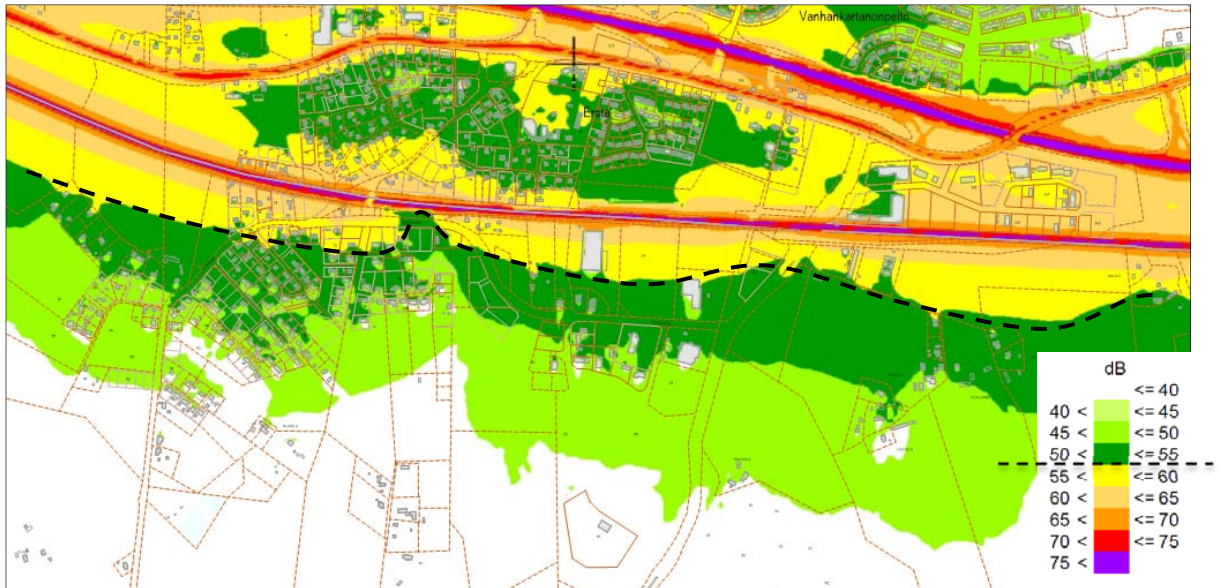


Lahti, Kujala - Mallinnettu hajun korkein tuntipitoisuus (OU/m<sup>3</sup>). Lähde Enwin Oy. 2017. Kujalan hajunhallintajärjestelmän kehittämishanke.

Alueen pohjoispuolella kulkeva valtatie 12 ja rautatie aiheuttavat melua kaavarunkoalueelle. Rautatien eteläpuolella, Lankilantien ja Pihtiläntien varressa oleville asuntoalueille raideliikenne aiheuttaa nykyiselle ohjearvon ylittävää melua sekä päivällä, että yöllä. Liikennemelu on kuvattu tarkemmin liikenneselvityksessä.



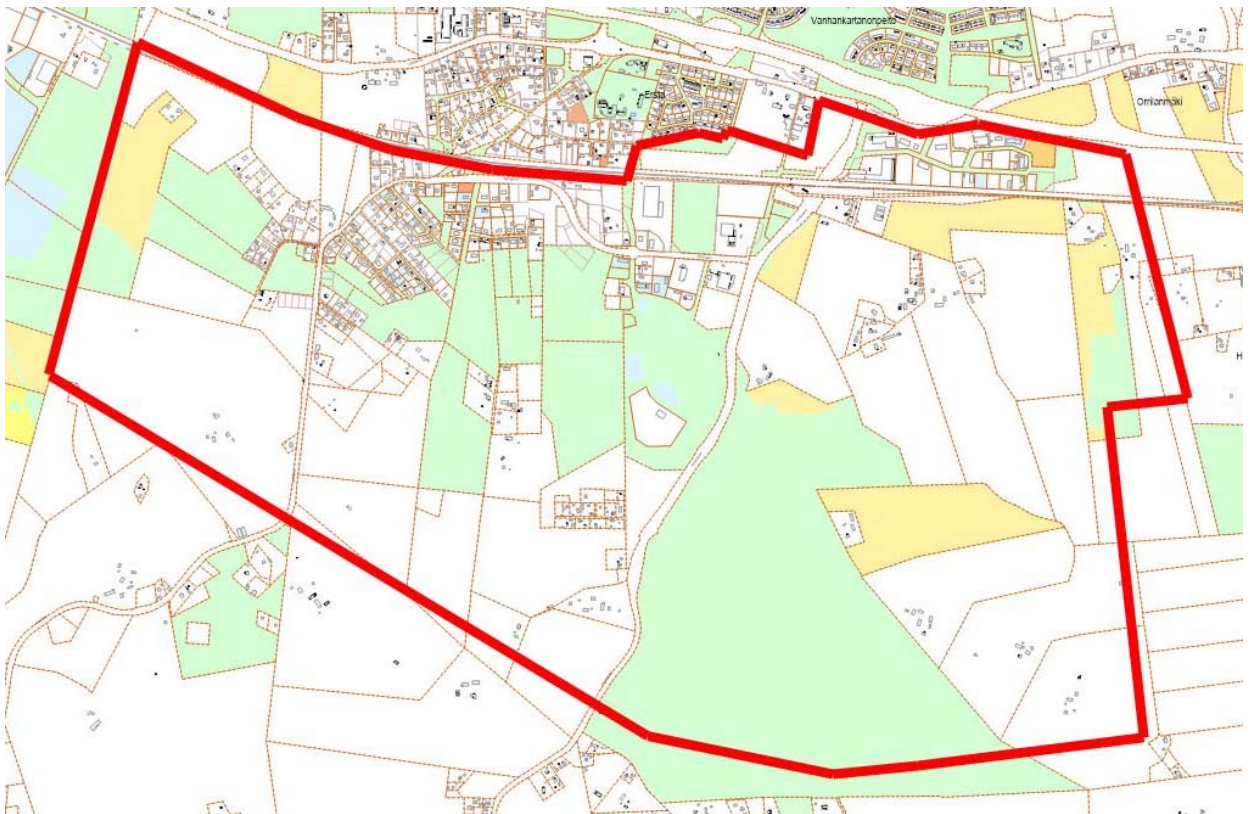
LUONNOS 3.9.2018



Kokonaismelu (tieliikenne ja raideliikenne), päivä 2017

### 3.1.4 Maanomistus

Suurin osa alueen metsistä on kaupungin omistuksessa (vihreä). Pellot ja rakennuspaikat ovat pääasiassa yksityisten maanomistajien tai yritysten omistuksessa (valkoinen). Osa pelloista ja rakennuspaikoista ovat kaupungin omistuksessa, mutta kaupunki on vuokrannut maa-alueen yksityiselle (keltainen, sininen).



Kaavarunkoalueen maanomistus



LUONNOS 3.9.2018

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

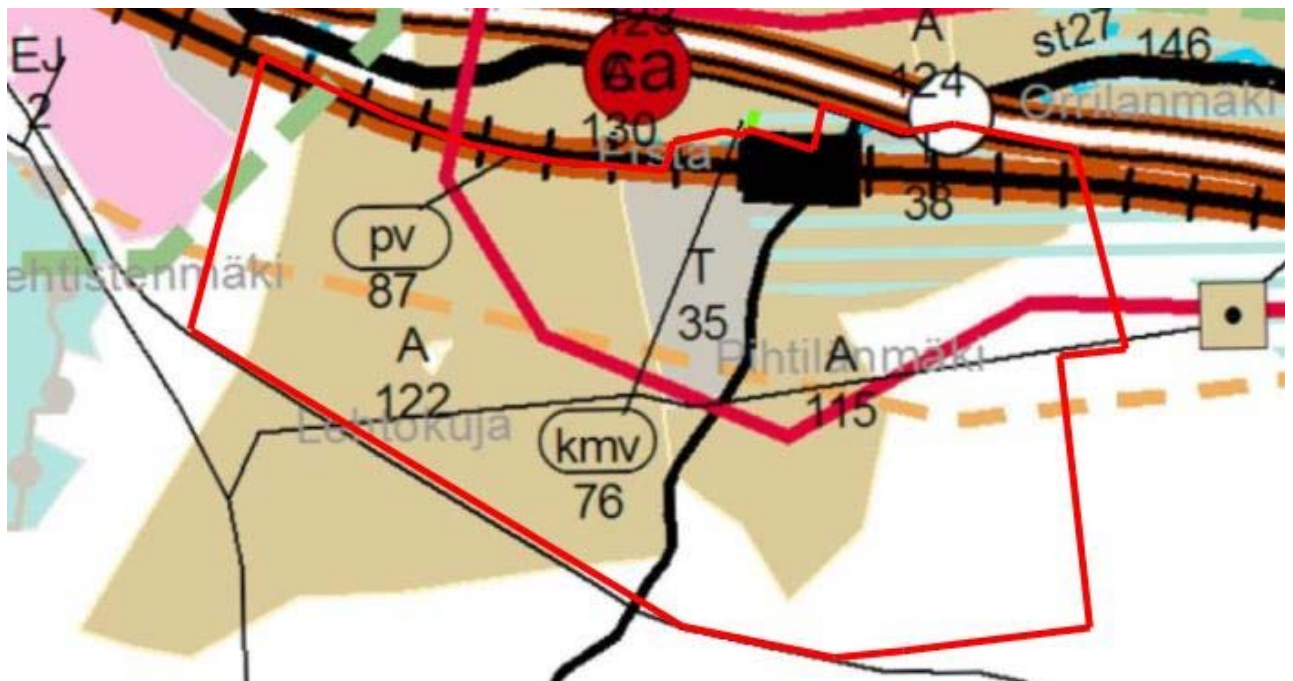
#### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä. Kuulutukset on julkaistu liitossa ja kunnissa 10.3.2017 alkaen ja kuntien virallisissa lehdissä viikolla 11. Maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 § 19 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että maakuntakaava kumoaa voimaan tullessaan ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistaman Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2006. Maakuntakaavasta on jätetty Korkeimpaan hallinto-oikeuteen yksi valitus koskien Sysmän Päijätsalon kaavamerkintää.

Suurin osa kaavarunkoalueesta on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Radanvarsi Villähteeltä Uuteenkylään asti kuuluu kehittämisen kohdealueeseen (kk8), jolla tavoitteena on lisätä asumista henkilöliikenteen asemien läheisyyteen, parantaa kulkuyhteyksien sujuvuutta ja turvallisuutta, kehittää raideliikenteen tavarakuljetuksia sekä parantaa elinkeinoelämän sijoittumismahdollisuuksia ja palvelujen sijoittumista lähelle asumista. Villähteen asema on merkitty kaavaa liikennepaikkana ja rataosuus merkittävästi parannettavaksi.

Suunnittelualueen koilliskulmassa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue. Lisäksi alueen pohjoispuolella sijaitsee Erstan kartano, joka on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (kvm). Osa RKY 2009 (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö) rajauksesta on suunnittelualueella.

Lisäksi suunnittelualueen halki kulkee pääkaasulinja ja aluetta sivuaa lounaassa voimalinja. Pohjavesialueen rajausta kulkee rautatien pohjoispuolella (pv). Alueen länsirajalle on lisäksi osoitettu viheryhteystarve.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Kaavarunkoalueen rajausta on kaavakartalla punaisella.





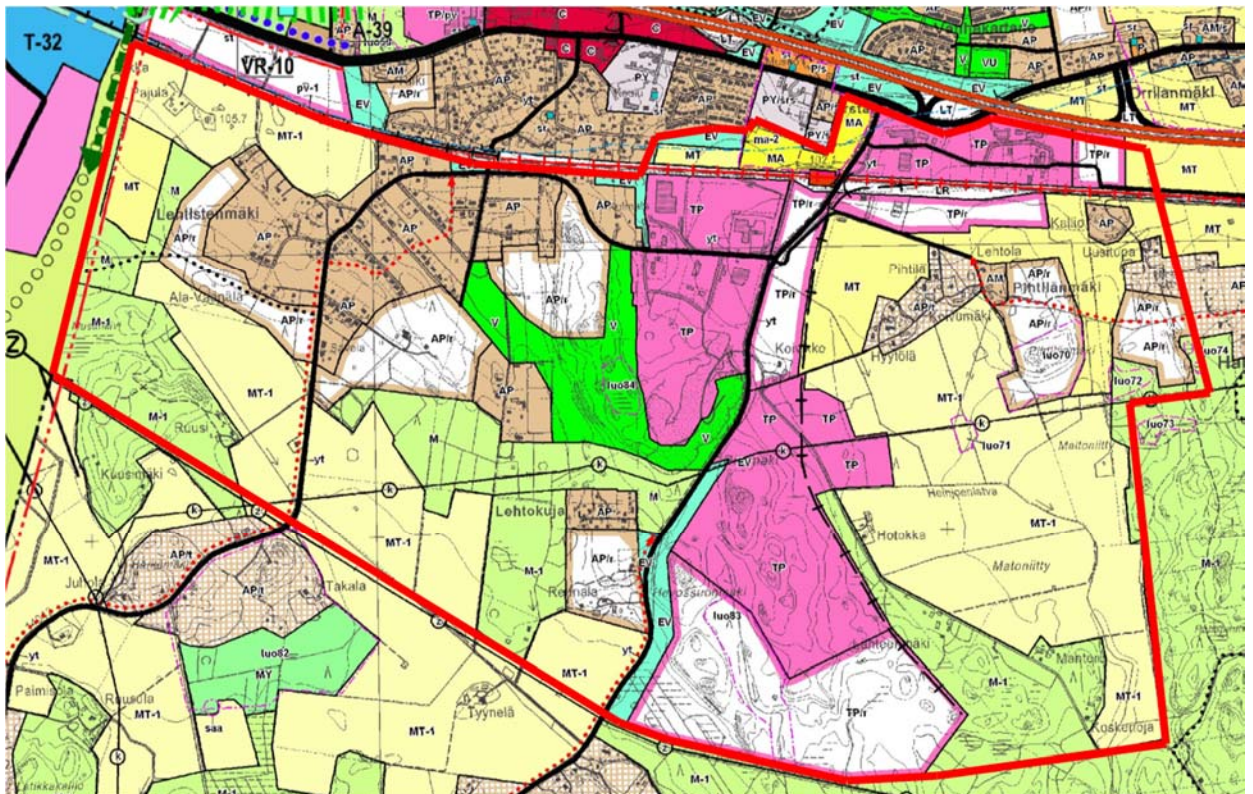
LUONNOS 3.9.2018

## Osayleiskaava

Alueella on oikeusvaikutteinen Villähde-Koiskalan osayleiskaava (Nastolan valtuusto 25.5.2009 §44).

Osayleiskaavassa on asemanseudulle osoitettu laajat työpaikka-alueet (TP, TP/r), jotka osittain tukeutuvat raideliikenteeseen ja uuteen teollisuuden pistoraiteeseen. Lankilantien varteen, Lehtokujan ja Pihtilänmäen alueille on kaavassa osoitettu pientalovaltaiset asuntoalueet tai reservialueet (AP, AP/r, AP/t). Lehtolan tila on osoitettu maatilojen talouskeskukseksi (AM). Merkittävä osa kaavarunkoalueesta on maa- ja metsätalousalueita (M, M-1, MT, MT-1). Erstan kartanon pellot ovat osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Rautatien läheisyydessä on myös muutamia suojaviheralueita (EV).

Heinämaantien ja Lankilantien varteen, sekä Pihtilänmäeltä Haravakylään on osayleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Alueella on myös muutamia luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita (luo). Rautatie on merkitty merkittävästi parannettavaksi pääradaksi.



Ote Villähde-Koiskalan osayleiskaavasta. Kaavarunkoalueen rajausta on kaavakartalla punaisella.

## Asemakaava

Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Vanhin alueella yhä voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1964. Kaava on ensimmäinen rakennuskaava, joka on aikoinaan laadittu Nastolan kuntaan. Kyseinen kaava on yhä voimassa Lehtistenmäen, Käpytien, Valotien ja Kokkilantien alueella. Muilta osin alueen asemakaavaa on muutettu erivaiheissa. Lankilantien varressa olevat alueet kaavarunkoalueella on asemakaavoitettu pääasiassa pientaloalueeksi (AO). Alueelle on tehty vähäisiä asemakaavan muutoksia 1980-luvulla yksittäisiä rakennuspaikkoja koskien. Pientaloaluetta on laajennettu Taidetien alueelle 1989 voimaantulleella asemakaavalla. Kokkilan alueen läpi kulkenut Takalantie on muutettu kevyen liikenteen väyläksi vuonna 2003 laaditulla asemakaavalla ja asemakaavaan on tehty samalla muutoksia pientaloasutuksen osalta. Hepolantien asemakaavamuutos on vuodelta 2007. Lankilantien varressa olevista asemakaavamuutoksista



LUONNOS 3.9.2018

viimeisin on vuodelta 2010 ja se koskee Lankilantien ja rautatien väliin jäävää pientaloaluetta (AO). Teollisuustien molemmin puolin olevan Ritomäen teollisuusalue on ensimmäisen kerran osoitettu asemakaavassa vuonna 1964. Alueen asemakaavamuutos on laadittu vuonna 2000 jolloin alue on osoitettu pääasiassa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY) ja pienteollisuusrakennusten (TYP) korttelialueiksi. Ritomäen teollisuusalueen laajennus Ritomäentielle ja Heinämaantien itäpuolelle on vahvistunut asemakaavalla vuonna 2004. Ritomäentien alue on kaavassa osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY-1) ja toimitilarakennuksien (KTY) korttelialueeksi. Heinämaantien itäpuolen alue on kaavassa osoitettu teollisuusrakennuksien (T) ja toimitilarakennuksien (KTY) korttelialueeksi. Erstan teollisuusalue on kaavoitettu vuonna 1980 ja alue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennuksien alueeksi (T). Alueen asemakaavaan on tehty vähäisiä muutoksia vuosien 1987-2000 välillä ja alue on säilynyt alkuperäisessä käyttötarkoituksessa.



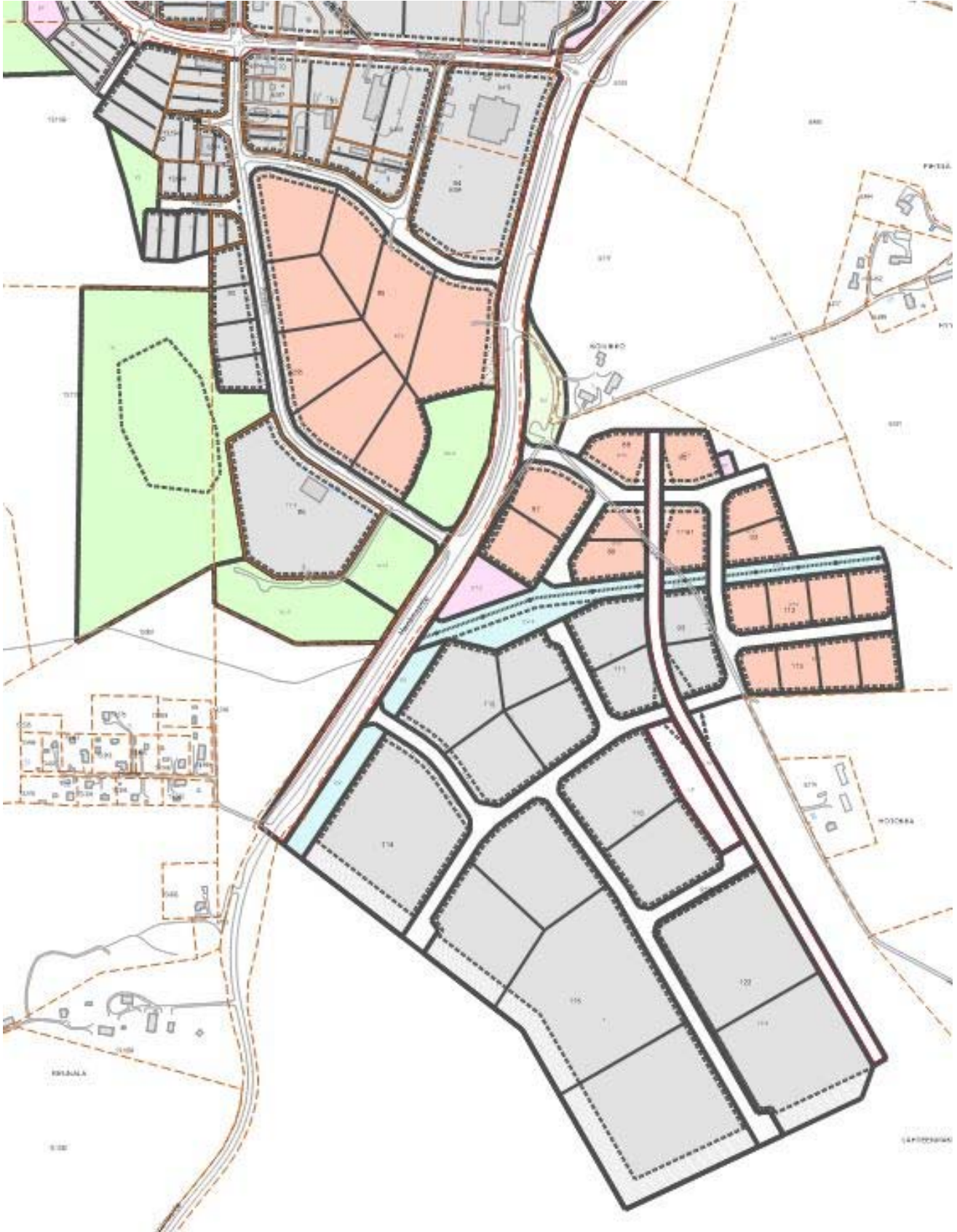
Ote ajantasa-asemakaavasta Lehtistenmäen ja Kokkilan alueelta Lankilantien varresta.



Ote ajantasa-asemakaavasta Erstan teollisuusalueelta.



LUONNOS 3.9.2018

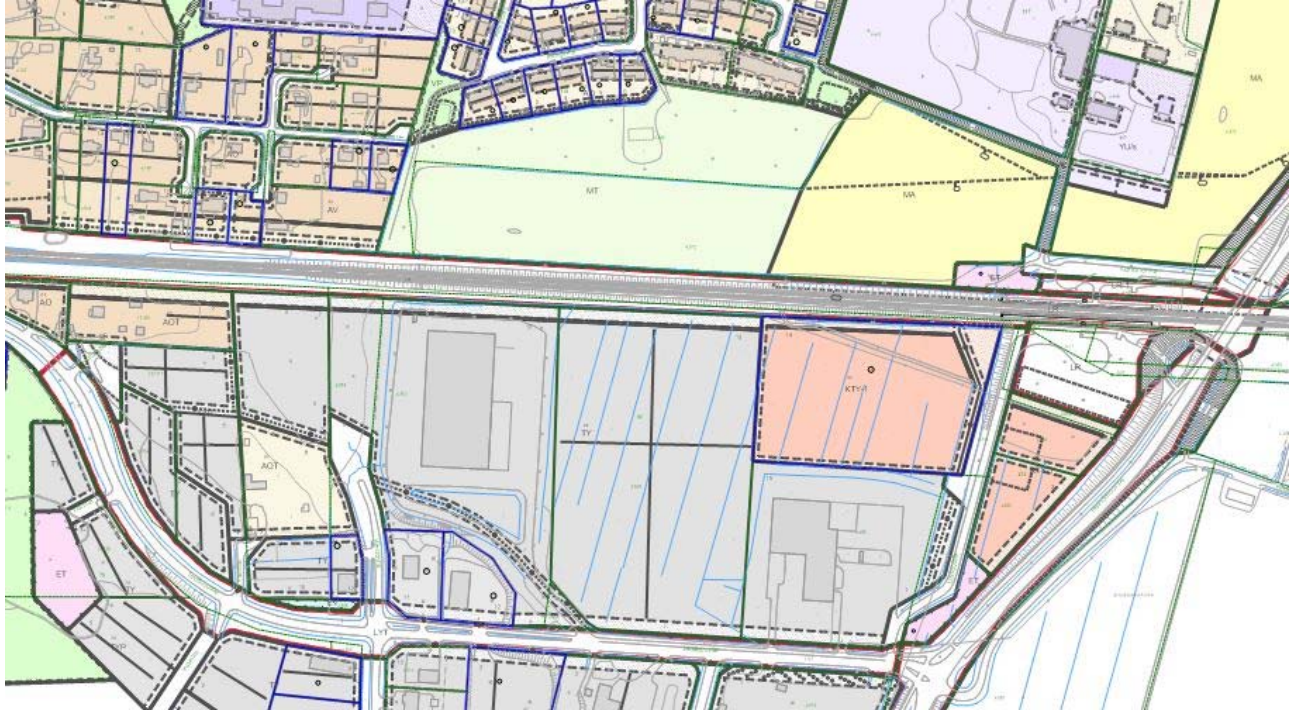


Ote ajantasa-asemakaavasta Ritomäki II teollisuusalueelta.



LUONNOS 3.9.2018

Kaavarunkoalueen uusin kaavamuuotos on laadittu vuonna 2010 Villähteen aseman lähiympäristöön. Kaavassa on osoitettu rautatiealue, jolle saa rakentaa rautatieliikenteen tarvitsemia rakennuksia (LR-1) molemmin puolin rataa. Lisäksi kaavassa on osoitettu rautatien eteläpuolelle toimitilarakennusten korttelialueet (KTY-1), joissa rakennuksien enimmäiskerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälätiloja ja muita niihin verrattavia tiloja varten (huoneistoala enintään 300 m<sup>2</sup>). Rautatien pohjoispuolella olevat pellot on kaavoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Pellot kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään Erstan kartanon rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Ote ajantasa-asemakaavasta Villähteen aseman lähialueelta, Ritomäki I.

### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat (tarvittaessa)

Keuyen liikenteen tarveselvitys 2016. Lankilantien hankekortti. Uudenmaan ELY-keskus. 2016  
Villähde – Koiskalan osayleiskaavan selvitykset  
Maakuntakaavan selvitykset

### Laaditut selvitykset

Villähteen aseman seutu, Maisema- ja ympäristöselvitys, Nastolan kunta, 2014  
Asemanseutu osana verkostokaupunkia, Case: Asukaskysely Villähteen asemansudun kehittämiseksi, Tiia Lindqvist, LAMK, 2017  
Villähteen asemansudun kaavarunko, Liikenneselvitys, Lahden kaupunki, 2018



LUONNOS 3.9.2018

## 4 KAAVARUNGON SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Kaavarungon suunnittelun tarve

Villähteen rautatieasema avattiin alun perin vuonna 1888 Nastolan pitäjän läntisten osien asukkaiden aloitteesta radan vieressä sijaitsevan Erstan kartanon läheisyyteen maantien risteykseen. V luokan puinen asemarakennus valmistui myöhemmin samana vuonna.

Toisen maailmansodan jälkeen perustetuista huonekalu- ja autokoritehtaista huolimatta matkustajamäärät olivat alhaisia asutuksen kannalta paremmissa paikoissa sijainneiden Lankilan ja Haravakylän seisakkeiden johdosta. Villähde alennettiin pysäkestä laiturivaihteeksi vuonna 1965, ja henkilöliikenne lakkautettiin toukokuussa 1970. Miehitys asemalla loppui seuraavana vuonna. Villähteen liikennepaikka lakkautettiin vuonna 1995, kun jäljelle jääneet vaihteet poistettiin käytöstä. Asemarakennus on purettu.

Villähde avattiin uudelleen raiteenvaihtopaikkana syyskuussa 2009. Uusia matkustajalaitureita aloitettiin rakentamaan kesällä 2010, ja henkilöliikenteen pysähdykset alkoivat uudelleen 12. joulukuuta 2010 samaan aikaan Uudenkylän aseman kanssa.

Villähteen rautatieaseman läheisyys on kaavoitettu pääosin työpaikka- ja teollisuusalueeksi ja merkittävä osa on maa- ja metsätalousaluetta. Matkustajamäärien kasvattamiseksi on tarpeen lisätä myös asuinalueiden määrää aseman lähialueilla. Näin tarjotaan uusia asumisen paikkoja olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä, hyvien joukkoliikenneverkostojen ääreltä.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### 4.2.1 Aloite

Kaavarungon laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja asukkaat
- Vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Asuntotoimi
- Maankäyttö ja aluehankkeet
- Kunnallistekniikka
- Rakennus- ja ympäristövalvonta
- Lahden kaupunginmuseo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliiketoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Liikennevirasto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Nastolan aluejohtokunta
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy (PHJ)



## LUONNOS 3.9.2018

- Villähteen kyläyhdistys ry.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavarunkotyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 15.3.2016 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.6.2017. Alustavia luonnoksia esiteltiin Nastolan kaavailla 17.5.2017 ja 13.12.2017. Kaavaluonnos esiteltiin Nastolan kaavailla 23.5.2018. **Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin xx.xx. – xx.xx.20xx.** Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavarunkotyön aloituskokous pidettiin 7.8.2017 kaupungin eri organisaatioiden yhteistyökumppaneiden kanssa. Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.8.2017. **Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin xx.xx. – xx.xx.20xx, jolloin viranomaisille toimitettiin kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.** Lisäksi kaavarunkotyötä on esitelty ELY-keskuksien kanssa käytävissä kaavaneuvotteluissa 6.6.2017 ja 5.6.2018.

### 4.4 Kaavarungon tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavataso vaan se laaditaan viitteeksi myöhemmin käynnistettäville asemakaavaprosesseille ja yleiskaavatyölle.**

Kaavarungon tavoitteena on tarkastella Villähteen asemanseudun maankäytön muutoksia pohjatiedoksi vaiheittain tapahtuvaa asemakaavoitusta ja uutta Lahden yleiskaavaa varten. Tavoitteena on löytää mahdollisuuksia lisätä asuntorakentamista asemanseudulle ja saada sitä kautta lisää käyttäjiä henkilöliikenneasemalle ja lisätä alueen elinvoimaisuutta.

Suunnittelualueella olevien luonnonmonimuotisuuskohteiden ja muiden luonnon kannalta arvokkaiden alueiden säilyttäminen tulee ottaa huomioon. Samoin rakentamista rajoittavat tekijät kuten valtatie ja rautatie aiheuttama melu, Kujalan jätekeskuksen toiminnoista aiheutuvat hajuhaitat sekä maaperän lähteisyys.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteita suunnittelualueelle selvitettiin internet kyselyllä 3. – 23.10.2016 ja lisäksi palautetta ja tavoitteita on ollut mahdollista antaa Nastolan kaavailtojen yhteydessä suoraan suunnittelijalle. Osallisten mielestä kauniita ja säilytettäviä alueita ovat Erstan kartanon alue peltoineen, Tammentien ja Villähteen tien välinen peltoaukea, Ritomäen metsäalueet ja Pihtilänmäen alue. Villähteen aseman ympäristöä pidettiin turvattomana ja sinne esitettiin paljon parannusehdotuksia kulkuyhteyksiin ja valaistukseen. Epäsiistit teollisuusalueet koettiin ankeina. Lisäksi palautetta tuli leikkikentän puuttumisesta ja puutteellisista kevyen liikenteen yhteyksistä suunnittelualueella. Erityisen vaaralliseksi koettiin Teollisuustien ja Lähdetien risteys kevyelle liikenteelle. Lisärakentamisen paikkoja osalliset esittivät Ritomäen teollisuusalueelle, Lahtisentien varten, Erstan kartanon eteläpuolisille pelloille, Pihtiläntien varren pelloille, Ritomäen metsäalueille ja Lankilantien varressa oleville asuinalueille.



LUONNOS 3.9.2018

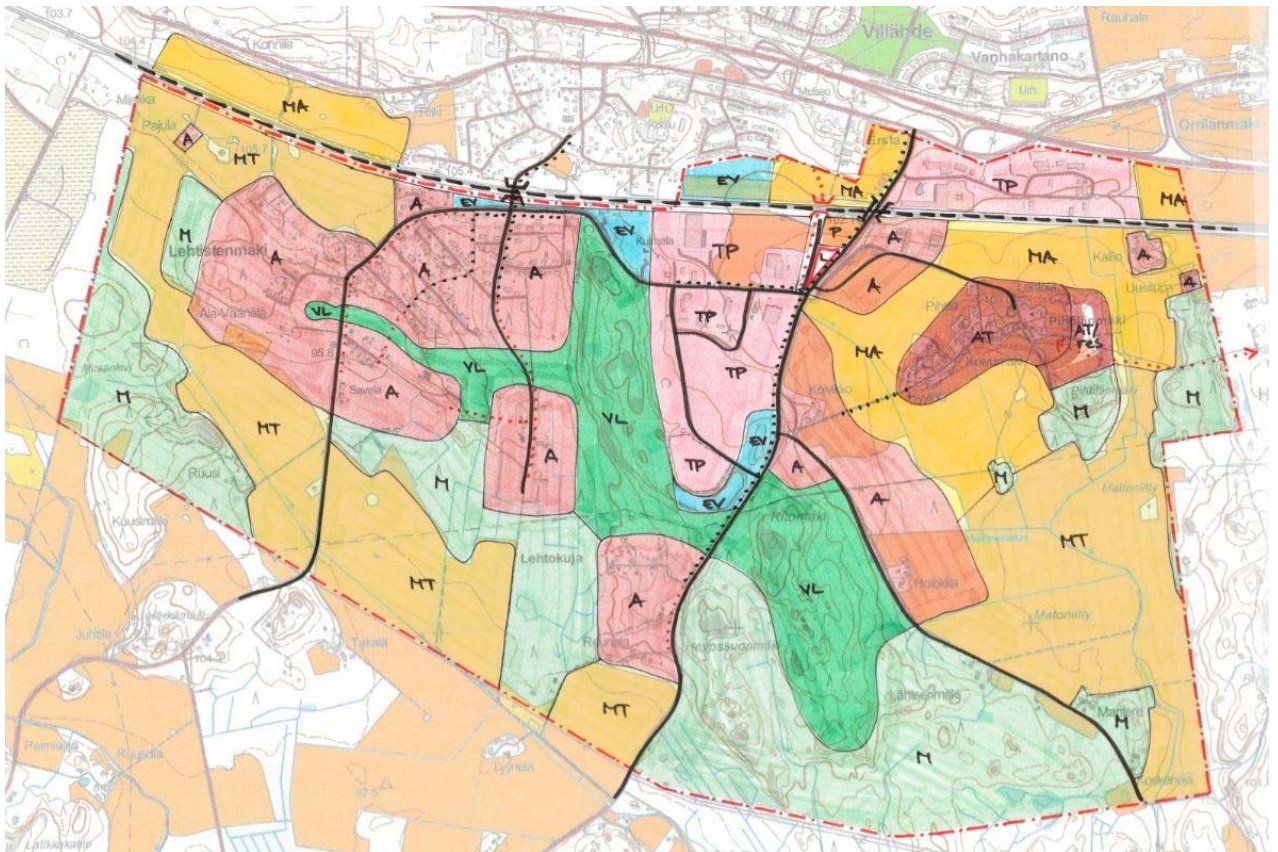
Liikenneselvityksen yhteydessä tuli esiin useampia liikenneturvallisuuden kannalta puutteellisia kohteita, joiden turvallisuuden parantaminen on kaavarungon ja tarkemman suunnittelun tavoitteena. Liikenneturvallisuuden parantamiskohteet on paremmin kuvattu liikenneselvityksessä.

## 4.5 Kaavarungon vaihtoehdot

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ensimmäiset alustavat luonnosvaihtoehdot laadittiin heti suunnittelun alussa loppuvuonna 2016 ja luonnosvaihtoehdot esiteltiin Nastolan kaavaillassa 13.10.2016.

Vaihtoehdossa 1 liikenneverkosto pohjautuu pitkälti olemassa oleviin maanteihin ja katuverkostoon. Villähteen asemalle on esitetty uusi kevyen liikenteen alikulku. Uusia kevyen liikenteen yhteyksiä on tarkasteltu punaisella pisteiviivalla maanteiden varressa, asuinalueiden välillä ja Haravakylän suuntaan. Ritomäen teollisuusalueet I ja II on jätetty työpaikka-alueiksi (TP) ja uutta asutusta (A) on esitetty lähinnä Pihtiläntien, Heinjoentien ja Lehtokujan alueelle, sekä Lankilantien varressa olevien asuinalueiden jatkoksi. Pihtilänmäki on jätetty kyläalueeksi (AT). Alueen keskelle on jätetty laaja lähivirkistysalue (VL) ja laajat peltoalueet (MT) on jätetty pääosin avoimiksi ja rakentamattomiksi, kuten myös keskeiset metsäalueet (M). Arvokkaat maisemapellot (MA) on osoitettu erikseen säilytettäviksi. Pieni palvelujen alue (P) on varattu aseman eteläpuolelle.

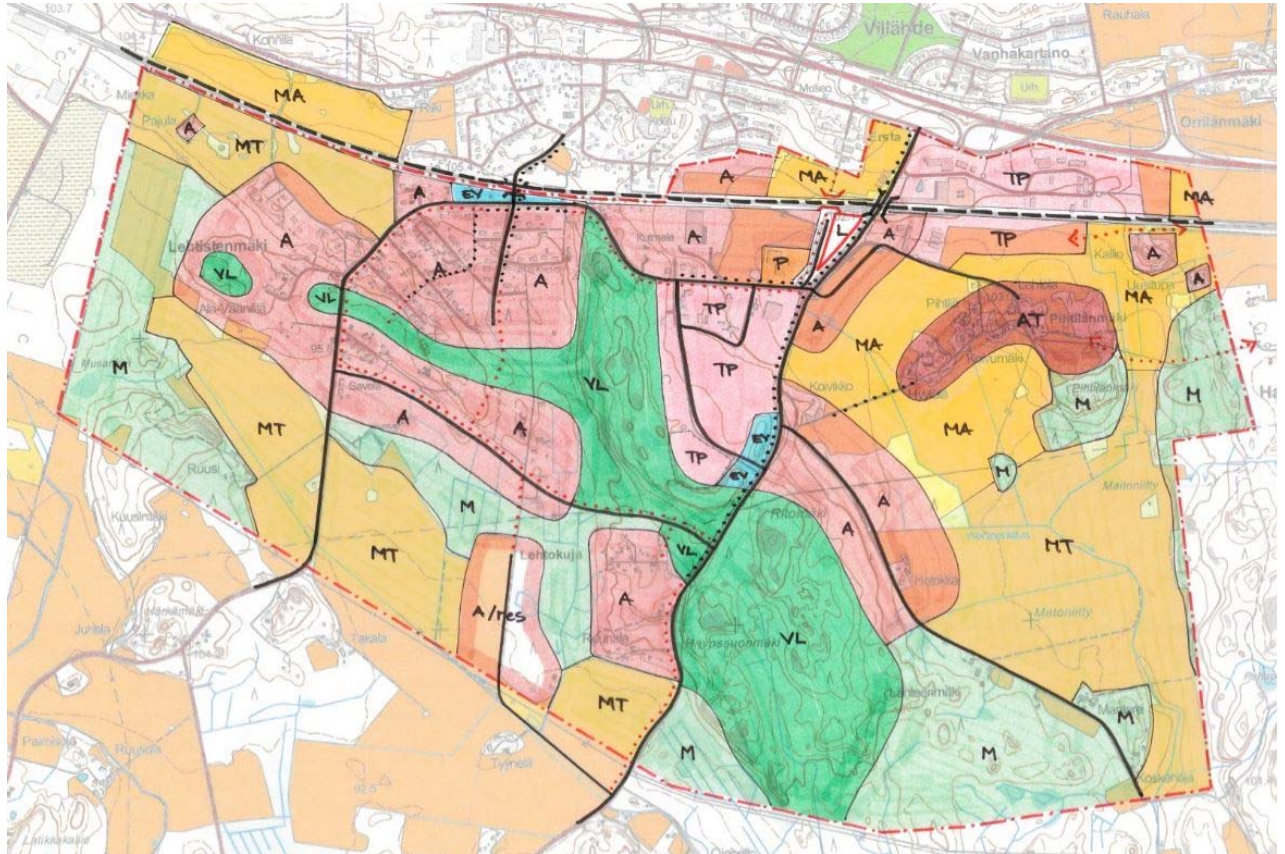


Alustava kaavuluonnos, vaihtoehto 1, 2016

Vaihtoehdossa 2 on esitetty uusi pääkatu Lankilantien ja Heinämaantien välille ja asutusta (A) on lisätty uuden kadun varteen. Lisäksi uusi asumisen reservialue (A/res) on esitetty Tyynelän tilan pohjoispuolelle. Villähteen aseman läheisyyteen on esitetty asutusta (A) rautatien molemmiin puolin. Asutusta on vaihtoehdon 1 tavoin esitetty Pihtiläntien, Heinjoentien ja Lehtokujan varteen.



LUONNOS 3.9.2018



Alustava kaavaluonnos, vaihtoehto 2, 2016

Alustavista luonnosvaihtoehdoista osallisilta saadun palautteen perusteella asutusta aseman läheisyydessä pidettiin hyvänä. Asutusta esitettiin myös Erstan kartanon pelloille ja Ritomäen metsäalueille. Sen sijaan asutusta ei toivuttu Rengintien eteläpuolelle, eikä Heinjoentien varteen peltoalueille. Lehtistenmäen alueelle ei toivuttu asutuksen viemistä lähemmäksi Kujalan jäteasema. Asemalle esitettyä kevyen liikenteen alikulkua pidettiin hyvänä sekä laajoja virkistysalueita ja maisemapeltoja. Uutta katua Lankilantien ja Heinämaantien välillä pidettiin hyvänä, mutta sen sijainti herätti keskustelua.

Saadun palautteen myötä suunnittelua päätettiin jatkaa vaihtoehdon 2 pohjalta. Suunnittelun lähtökohdaksi otettiin asutuksen sijoittuminen lähelle rautatieasemaa, sekä uuden katuyhteyden linjaaminen Lankilantien ja Heinämaantien välille. Uuden pääkadun sijoittamiseen haettiin eri ratkaisuja kaavarunkoluonnoksilla.

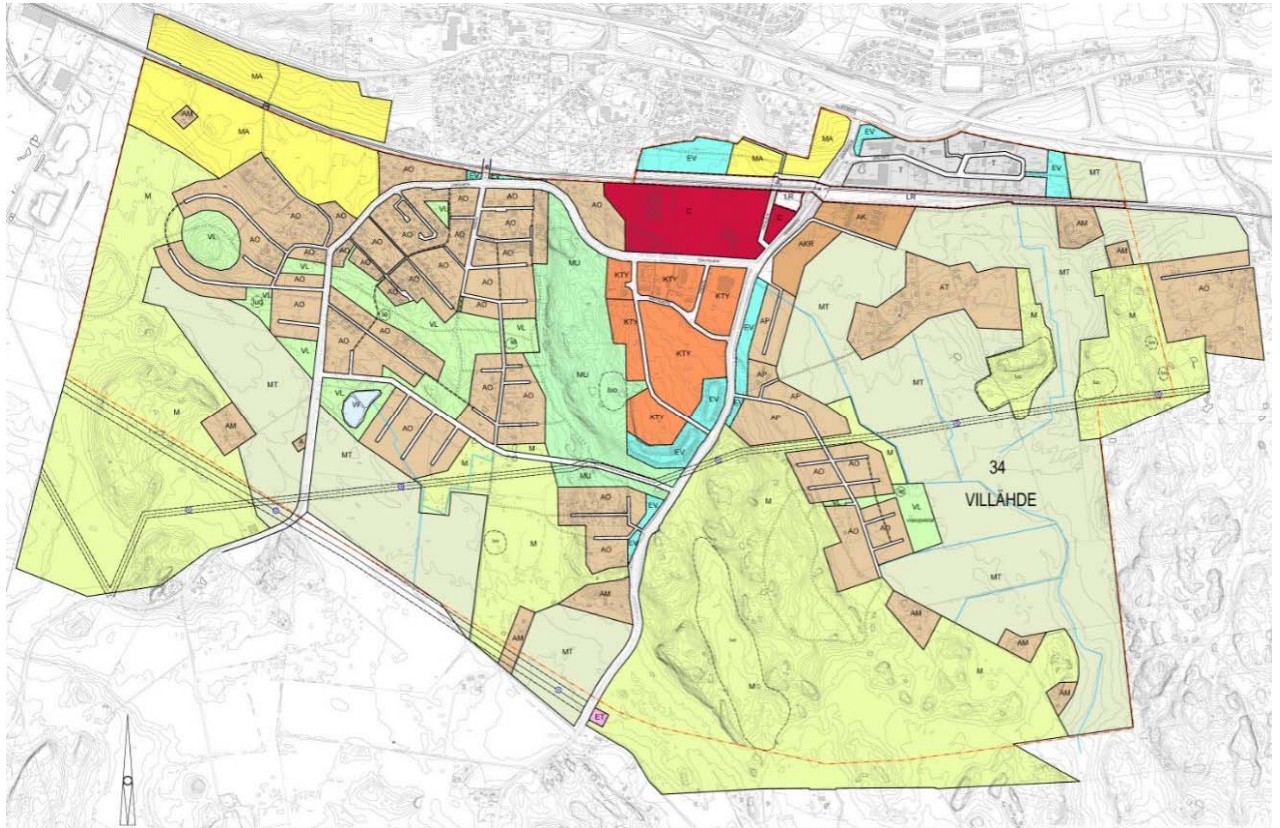
Jatkotyöstetyt alustavat kaavarunkoluonnosvaihtoehdot esiteltiin Nastolan kaavaillassa 17.5.2017. Vaihtoehdot nimettiin uuden pääkadun sijaintiin perustuen ”Metsän halki” ja ”Pellon poikki”.

Vaihtoehdossa ”Metsän halki” uusi katulinjaus esitettiin alkavaksi Käpytien eteläpuolelta ja kulkevan Lehtokujan alueen pohjoispuolelta. Asemalle esitettävän uuden kevyen liikenteen alikulun lisäksi liikenneselvityksessä tunnistettiin tarve toiselle alikululle Tammentien alueelle. Tiivis asuminen esitettiin aseman eteläpuoliselle teollisuusalueelle keskustatoimintojen (C) kaavamerkinnällä, jolloin kaavamerkintä mahdollistaa asumisen lisäksi myös mm. palvelujen sijoittumisen alueelle. Myös Heinämaantien itäpuolelle esitettiin tehokkaampaa asuinrakentamista (AKR, AK). Omakotiasumisen (AO) ja rivitaloasumisen (AP) uusia alueita esitettiin uuden pääkadun varteen sekä Heinjoentien ja Lehtokujan alueille. Alueesta muodostuisi suunnitelmalla noin 4300 asukkaan asuinalue.





LUONNOS 3.9.2018



Vaihtoehto "Metsän halki", 2017

Vaihtoehdossa "Pellon poikki" uusi katulinjaus esitettiin alkavaksi Takatien pohjoispuolelta ja kulkevan voimalinjan suuntaisesti Tyynelän tilan pohjoispuolelta liittyen tilan olemassa olevaan tonttiliittymään. Uusia asuinalueita (AO) esitettiin uuden katulinjauksen molemmin puolin ja tunnistettiin myös muutamia asumisen reservialueita (A/res), jotka voitaisiin ottaa käyttöön muiden alueiden rakentamisen jälkeen. Villähteen asemaseudulle osoitettiin kerrostaloalueita (AK), toimitilarakentamista (KTY), palveluja (P) sekä yleisten rakennusten (Y), kuten urheilutilojen rakentamista. Heinjoentien alueella asutusta (AO) tarkasteltiin myös Ritomäen metsäalueelle. Erstan peltoalueelle, rautatien pohjoispuolelle esitettiin myös kerrostalorakentamista (AK). Alueesta muodostuisi suunnitelmalla noin 4500 asukkaan asuinalue.

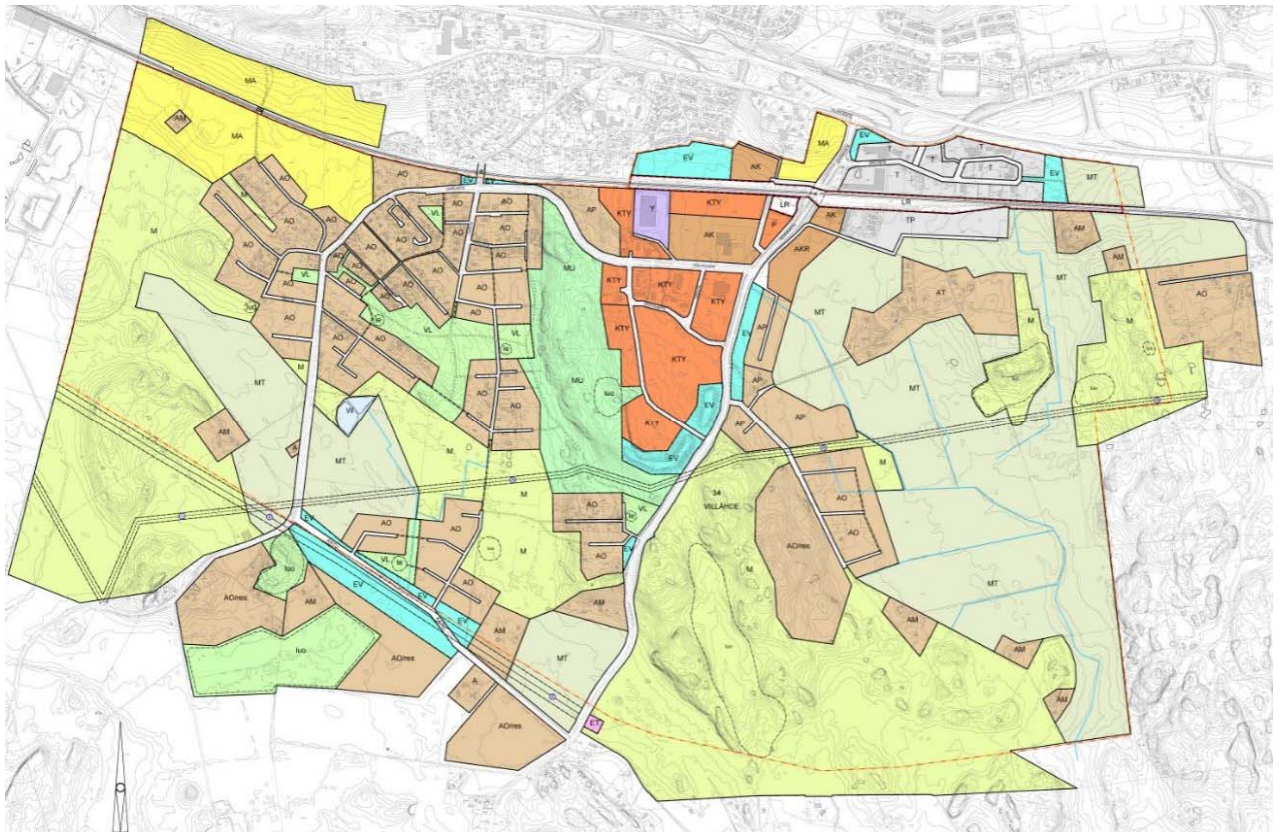
Yllä kuvattujen vaihtoehtojen pohjalta pidetyissä suunnitteluhankkeeseen liittyvissä neuvotteluissa sekä Lahden kaupungin eri toimijoiden, että muiden viranomaisten kesken linjattiin suuntaviivoja jatkosuunnittelulle seuraavasti:

- Vaihtoehtoa "Metsän halki" pidettiin yhdyskuntarakenteen kannalta parempana. Ko. vaihtoehdossa asutus ei leviä liian kauaksi olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta ja Villähteen asemasta.
- Suunnitteluhankkeeseen liittyen tulee laatia liikenneselvitys, jotta saadaan kokonaiskuva alueen nykytilanteen liikenneoloista, puutteet ja tarvittavat toimenpiteet sekä niiden vaiheistus. Liikenneselvityksessä on huomioitava myös pyöräily ja kävely.
- Uuden ajoyhteys (Lankilantie-Heinämaantie) on suunniteltava ensisijaisena väylänä Orimattilasta tultaessa, jotta väylä vähentäisi Lankilantien asuinalueen läpiajoliikennettä. Väylän tulee olla korkealuokkainen.
- Lankilantien alueen kytkeytymistä Miekan alueeseen ja vanhan Lahden puolella olevaan tiestöön tulee tarkastella.
- Miekan alueen laajenemistarpeet kierrätystoiminnoille on huomioitava.



LUONNOS 3.9.2018

- Kujalan hajumallinnuksen tiedot on otettava lähtötiedoiksi mukaan suunnitteluun.
- Aluetta tulee tarkastella osana palveluverkkoa. Maakuntakaavan alakeskus on osoitettu Villähteentien varteen.
- Olemassa oleva kunnallistekniset verkostot ja sen laajentamismahdollisuudet on huomioitava. Lankilantien alueella on normaalimitoitettu verkosto joka kestää lisärakentamista. VE "Metsän halki" verkostojen laajentamisen kannalta hyvä. Ritomäen teollisuusalueella on alueen paras mitoitus verkostojen osalta.
- Ekologiset yhteystarpeet tulee huomioida ja turvata niiden säilyminen.
- Villähteentien varren maisemapelto tulee toisessa vaihtoehdossa olla työpaikka-alueena olemassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.
- Erstan kartanon maisemapellon RKY-rajasta tulee kunnioittaa ja jättää pelto rakentamattomaksi.



Vaihtoehto "Pellon poikki", 2017

Hankkeen jatkosuunnittelua jatkettiin saadun palauteen perusteella ja käynnistettiin liikenneselvityksen laatiminen suunnittelualueelle. Selvityksen päätettiin laatia kaupungin omana työnä Kaupunkiympäristön palvelualueen kunnallistekniikan yksikössä.

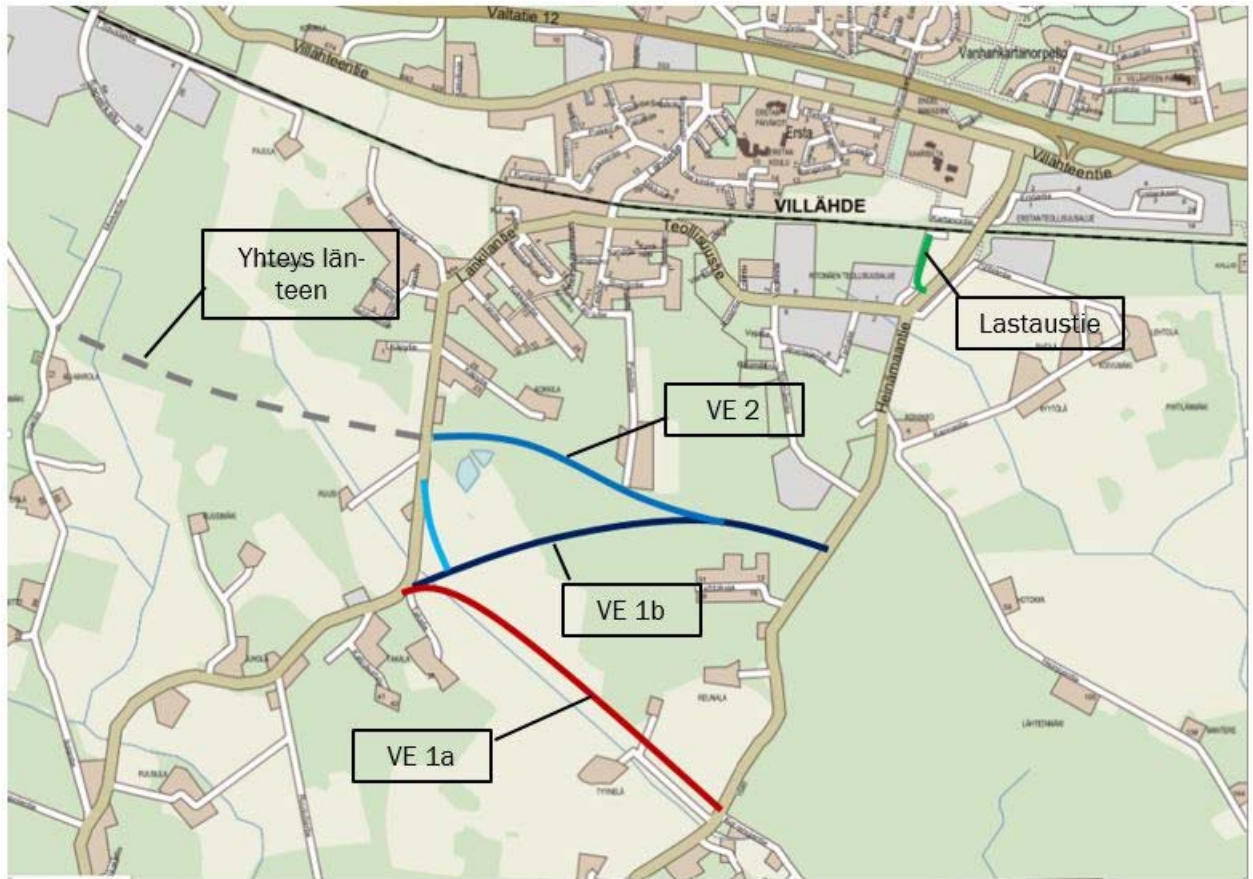
#### 4.5.2 Liikenneselvityksen linjaukset kaavarunkotyöhön

Liikenneselvityksessä on kuvattu maantie- ja katuverkon nykytilanne autoliikenteen, joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn näkökulmasta. Liikenteen näkökulmasta liikenteestä aiheutuva melu, Lankilantiellä kulkeva raskas liikenne sekä puutteelliset kävelyn ja pyöräilyn reitit ovat suurimmat ongelmat. Lankilantien pohjoispäässä raideliikenne aiheuttaa nykyiselle asutukselle ohjearvon ylittävää melua sekä päivällä että yöllä. Myös Pihtiläntiellä melutasot ylittävät.



LUONNOS 3.9.2018

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin uuden katuyhteyden linjauksen eri vaihtoehtoja Lankilantien ja Heinämaantien välille ja arvioitiin eri vaihtoehtoja.



Liikenneselvityksessä tarkastellut vaihtoehdot uudelle kadulle.

	sijainti	läpiajoyhteys	alueen sisäinen yhteys	maastomallitarkastelu
VE 0	nykyinen	liikenne nykyisillä väylillä, Lankilantien kuormitus säilyy	poikittaisyhteys jää puuttumaan	
VE 1a	kaava-alueen reunassa	palvelee huonosti läpiajoliikennettä Lankilantieltä Heinämaantielle, Lankilantien kuormitus säilyy	palvelee heikosti alueen sisäistä liikennettä	maasto hyvin tasaista, katu suunniteltava minimikaltevuuksilla,
VE 1b	keskeisesti kaava-alueella	yhdistää Lankilantien eteläpäähän jouhevasti Heinämaantiehen, suuntaus palvelee hyvin läpiajoa etelään	ei palvele hyvin alueen sisäistä liikennettä	länsipää hyvin tasainen ja katu suunniteltava minimikaltevuuksilla, itäpäässä 4- 5 %, leikkausta, Lankilantien uusi osuus minimikaltevuuksilla
VE 2	keskeisesti kaava-alueella	suuntaus ei palvele läpiajoa Lankilantieltä Heinämaantielle, Lankilantien kuormitus säilyy	palvelee hyvin alueen sisäistä liikennettä	länsipää hyvin tasainen ja katu suunniteltava minimikaltevuuksilla, itäpäässä 4- 5 %, leikkausta

Liikenneselvityksen mukainen arviointi eri linjausvaihtoehdoille.



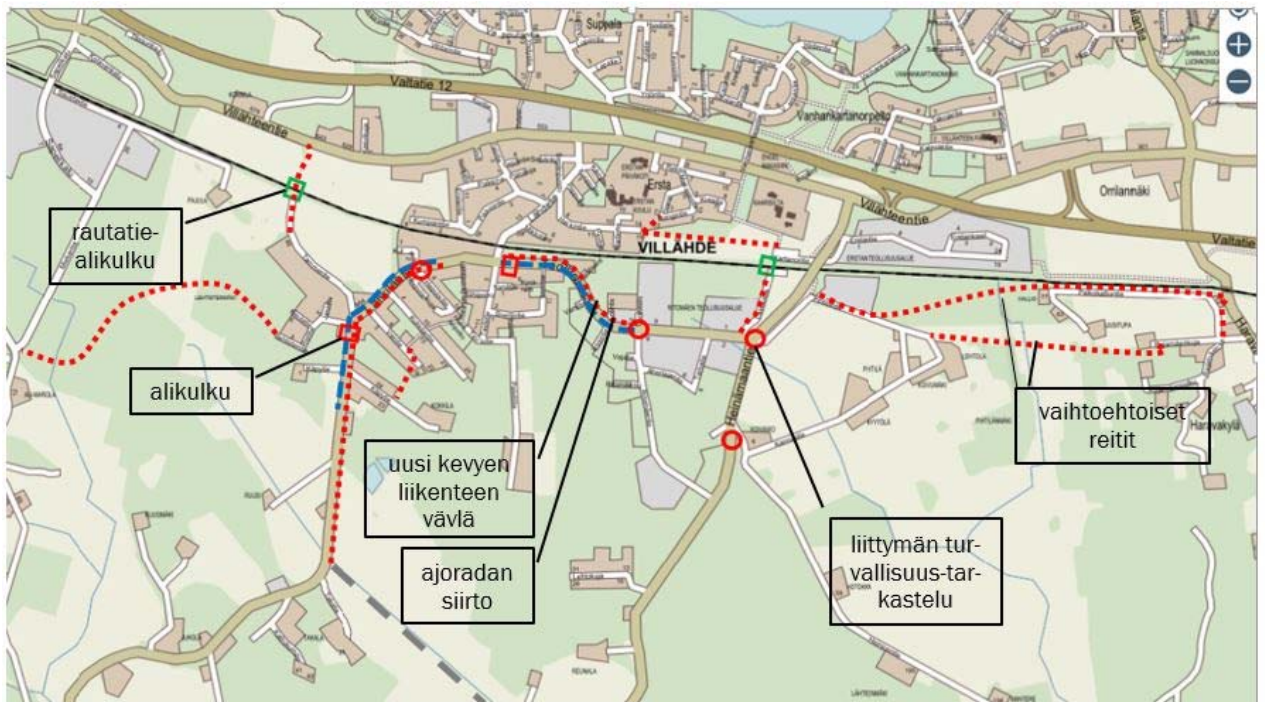
LUONNOS 3.9.2018

Liikenneselvityksen tuloksista käydyn viranomaiskeskustelun perusteella suunnittelun lähtökodaksi otettiin VE 2 ottaen huomioon VE 1b linjauksen tuomat edut Lankilantien pohjoisosan rauhoittamiseksi läpiajoliikenteeltä.

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin myös alueen liikenneverkon liittymistä länteen vanhan Lahden alueen liikenneverkostoon. Yhteysväylän tekeminen Lankilantieltä vanhan Lahden puolen liikenneverkkoon Linnaistentielle ja edelleen Miekantielle tai Sapelikadulle yhdistäisi teollisuusalueen ja asuinalueen, mikä toisi asuinalueelle raskasta liikennettä eikä ole kaupungin strategian mukaista. Kaavarungolla ei kuitenkaan tule sulkea pois mahdollisuutta kadun toteuttamiselle.

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin lisäksi Lastaustien liittymän siirtämisen eri vaihtoehtoja. Liittymän siirtäminen suoraan Heinämaantielle ei onnistu liian pienen liittymävälän ja Heinämaantien pituuskaltevuuden vuoksi. Kulkuyhteyden avaaminen Pihtiläntien kautta ei onnistu rata-alueen vuoksi. Tarkasteltiin myös kierto liittymän mahdollisuutta Heinämaantien ja Teollisuustien risteykseen, mutta liittyvä vaatisi viisi eri liittymää, eikä tule mahtumaan alueelle siten, että liikenne olisi sujuvaa Heinämaantiellä. Ainoaksi toteutuskelpoiseksi vaihtoehdoksi jää Lastaustien liittymän siirtäminen lännemmäksi Teollisuustiellä.

Liikenneselvitys käsittää myös useampia liikenneturvallisuustoimenpiteitä Teollisuustiellä, Lankilantiellä ja Heinämaantiellä. Tarkastelussa havaittiin useita kevyen liikenteen väylän ja alikulkujen tarpeita.



Liikenneselvityksen liikenneturvallisuustarkastelun kohteet.



LUONNOS 3.9.2018

## 5 KUVAAUS

### 5.1 Kaavarungon rakenne

#### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Kaavarungossa on esitetty uusi maantietasoinen väylä Lankilantien ja Heinämaantien välille ohjaamaan Lankilantien Orimattilaan suuntautuvaa liikennettä uudelle linjaukselle. Lankilantien pohjoisosa muutetaan kaduksi. Teollisuustien ja Lankilantien varteen varataan riittäväksi katualuetta kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi. Lisäksi kaavarungossa on esitetty kevyen liikenteen yhteyksiä asuinalueiden välille. Uudet rautatien alittavat kevyen liikenteen alikulut on osoitettu Villähteen asemalle ja Tammentien jatkona olevalle kevyen liikenteen väylälle. Haraväkylästä on osoitettu kevyen liikenteen väylä Palkokalliontien jatkona kohti Villähteen asemaa.

Suurin osa alueen asuntoalueista on tarkoitettu erillispientaloille (AO). Heinjoentien alkuun, sekä nykyisen Palettien eteläpään on osoitettu rivitaloasutusta (AP). Villähteen asemansseudulle, radan eteläpuolelle on osoitettu kerrostalovaltaista asutusta (AK) ja Pihtiläntien varteen kerrostalo ja rivitalovaltaista asutusta (AKR). Pihtilänmäki on kaavarungossa jätetty kyläalueeksi (AT), mikä tarkoittaa, ettei aluetta asemakaavoiteta, eikä alueelle suunnitella kunnallistekniikkaa. Kaavarunkokartalla on näkyvillä myös yksittäisiä maatilojen tilakeskuksia (AM), jotka jäävät vastaavasti asemakaavoituksen ulkopuolelle.

Toimitilarakentamista (KTY) on jätetty Ritomäki II teollisuusalueelle, sekä vähäisesti myös Teollisuustien pohjoispuolelle. Yleisten rakennuksien korttelialueelle (Y) on mahdollista toteuttaa esimerkiksi urheilutiloja.

Lankilantien alueelle on osoitettu laaja lähivirkistysalue (VL), jonne voidaan toteuttaa myös leikkikenttiä ja puistokäytäviä. Muilta osin viheralueet on jätetty maa- ja metsätalousalueeksi (M), joihin on osittain erikseen osoitettu ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Peltoalueet on merkitty maatalousalueeksi (MT) ja maisemallisesti arvokkaimmat ja keskeisimmät pellot maisemapeltoina (MA). Kaavarungossa on lisäksi osoitettu suojaviheralueita (EV) melua aiheuttavien toimintojen viereen. Heinjoentien varteen on kaavarungossa osoitettu palstaviljelyalue (RP).

#### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

##### Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Villähteen aseman eteläpuolelle radan varteen on osoitettu asuinkerrostalojen alueita. Toimenpiteet vaativat kiinteistökehitystä, eivätkä toteudu lyhyellä aikajänteellä.

- |                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä | 110 600 m <sup>2</sup> |
| - kerrosala yhteensä          | 19 400 m <sup>2</sup>  |
| - asukaita                    | n. 390                 |

##### Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet (AKR)

Heinämaantien itäpuolelle aseman läheisyyteen on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen alue. Alue toteutetaan tiiviinä 2-3 kerroksisten asuintalojen alueena.

- |                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä | 53 200 m <sup>2</sup> |
| - kerrosala yhteensä          | 9 300 m <sup>2</sup>  |
| - asukaita                    | n. 190                |

##### Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Heinjoentien ja nykyisen Palettien eteläosaan on osoitettu asuinpientalojen alueita. Alueen rakennuskanta on pääosin rivitaloasuntoja.

- |                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| - tonttien pinta-ala yhteensä | 72 800 m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|



## LUONNOS 3.9.2018

- kerrosala yhteensä 22 500 m<sup>2</sup>
- asukaita n. 520

**Erillispientalojen korttelialue (AO)**

Suurin osa kaavarunkoalueen asuinalueista on tarkoitettu erillispientalojen alueiksi nykyisen asuntokannan mukaisesti.

- tonttien pinta-ala yhteensä 793 900 m<sup>2</sup>
- tonttien lukumäärä yhteensä 880 kpl
- asukaita n. 2290

**Maatilan talouskeskus, ei asemakaavoiteta (AM)**

Kaavarunkoalueella on kymmenkunta maatilan talouskeskusta irrallaan muusta rakenteesta. Maatilojen tilakeskukset jätetään asemakaavoituksen ulkopuolelle.

- alueen pinta-ala yhteensä 130 500 m<sup>2</sup>
- asukaita n. 30

**Kyläalue, ei asemakaavoiteta (AT)**

Pihtilänmäen kyläalue jätetään asemakaavoituksen ulkopuolelle. Kylä muodostuu nyt kymmenen maatilan tilakeskuksen ja asuinrakennuksen kokonaisuudesta. Kyläalueelle on mahdollista osoittaa lisärakentamista suunnittelutarveratkaisulla ja alueen asukasluvun ennustetaan kasvavan.

- alueen pinta-ala yhteensä 124 700 m<sup>2</sup>
- asukaita n. 60

**Yleisten rakennusten korttelialue (Y)**

Radanvarteen on mahdollista sijoittaa alueelle kaivattuja urheilutiloja. Toimenpide vaatii kiinteistökehitystä, eikä toteudu lyhyellä aikajänteellä.

- tonttien pinta-ala yhteensä 21 300 m<sup>2</sup>

**Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)**

Ritomäki II teollisuusalue voidaan toteuttaa voimassa asemakaavan mukaisesti. Ritomäki I alueelle voidaan sijoittaa pienimuotoista yritystoimintaa.

- tonttien pinta-ala yhteensä 225 600 m<sup>2</sup>

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)**

Erstan teollisuusalue voidaan toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

- tonttien pinta-ala yhteensä 114 900 m<sup>2</sup>

**Lähivirkistysalue (VL)**

Lankilantien alueelle on osoitettu laaja, yhtenäinen lähivirkistysalue keskeiselle paikalle. Alueelle voidaan rakentaa kevyen liikenteen väyliä ja polkuverkostoa sekä alueelta täysin puuttuvia leikkikenttiä. Lahtisenkujan ja Heinjoentien varressa, sekä Rengintien eteläpuolella on lisäksi pienet lähivirkistysalueet.

- alueen pinta-ala yhteensä 150 600 m<sup>2</sup>

**Palstaviljelyalue (RP)**

- alueen pinta-ala yhteensä 32 200 m<sup>2</sup>

**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)**

- tonttien pinta-ala yhteensä 1 300 m<sup>2</sup>

**Suojaviheralue (EV)**

- alueen pinta-ala yhteensä 140 200 m<sup>2</sup>



LUONNOS 3.9.2018

**Maa- ja metsätalousalue (M)**- alueen pinta-ala yhteensä 2 146 600 m<sup>2</sup>**Maatalousalue (MT)**- alueen pinta-ala yhteensä 1 864 800 m<sup>2</sup>**Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)**- alueen pinta-ala yhteensä 261 700 m<sup>2</sup>**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)**- alueen pinta-ala yhteensä 256 000 m<sup>2</sup>**Vesialue (W)**- alueen pinta-ala yhteensä 11 900 m<sup>2</sup>**Katu- ja tiealueet**

Kaavarunkoon on osoitettu uusi maantietasoinen yhteys Lankilantien ja Heinämaantien välille. Orimattilaan suuntautuva liikenne Lankilantieltä ohjataan kulkemaan uuden väylän kautta. Lankilantien pohjoisosa liittyy uudella liittymällä em. väylään. Lankilantien pohjoisosa ja Teollisuustie muuttuu kaduksi ja näiden väylien varteen on varattu katualuetta kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi. Kaavarungon asuntoalueille on osoitettu useita uusia kaavakatuja sekä nykyisten katujen jatkamisia. Lastaustien linjausta on esitetty muutettavaksi ja nykyinen linjaus muutettavaksi osittain kevyen liikenteen väyläksi. Asuntoalueiden välille on osoitettu kevyen liikenteen väyliä. Rautatien alitse on osoitettu kaksi uutta kevyen liikenteen alikulkua.

**5.1.3 Palvelut**

Kaavarunkoalueelle ei ole osoitettu uusia palvelualueita. Erstan koulu ja päivä koti ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, samoin kaupalliset palvelut.

**5.2 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen**

Alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen Villähde-Koiskalan osayleiskaava, jonka laadinnassa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Osayleiskaavassa Villähden asemanseudun lähialueet ovat pääasiassa osoitettu työpaikka-alueiksi tukeutuen raideliikenteeseen ja uuteen rakennettavaan pistoraiteeseen. Alueelle on laadittu yleiskaavan mukainen asemakaava, mutta alue ei ole lähtenyt rakentumaan vähäisen kysynnän vuoksi. Villähden rautatieasema on otettu käyttöön osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen ja asema on tuonut maankäyttöpaineita asumisen lisäämiseen alueella.

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 Heinämaantie itäpuolen kaavamerkintää on muutettu edelliseen maakuntakaavaan verrattuna ja nykyisessä kaavassa alue on osoitettu asumiseen teollisuuden sijaan. Näiltä osin kaavarunkoluonnoksessa esitetty maankäyttö on maakuntakaavan mukainen. Ritomäki I alue on maakuntakaavassa osoitettu teollisuudelle.

**5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Kaavarungossa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Erstan kartanon alueen suojelu ja riittävien virkistys- ja suojaviheralueiden säilyminen.

**5.4 Kaavan vaikutukset**

Kaavarungon vaikutuksien arvioinnissa on pilotoitu päätösten ennakkovaikutuksien arviointimenettelyä, EVA-menettelyn käyttöä kaavahankkeessa. Hankkeen EVA-lomake on selostuksen liitteenä.



LUONNOS 3.9.2018

#### 5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

##### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavarunko luo mahdollisuudet olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja asuntorakentamisen lisäämiseen alueella joka tukeutuu raideliikenteeseen. Kaavarunko mahdollistaa Villähteen asemanseudun yleisilmeen kohentamiseen.

##### Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavarungolla ei ole vaikutuksia Erstan kartanon RKY-alueen arvoihin. Heinämaantien itäpuolelle pellon laitaan osoitettu asuinalue muuttaa kulttuurimaisemaa.

##### Vaikutukset liikenteeseen

Uuden väylän rakentaminen Lankilantien ja Heinämaantien välille lisää läpiajoliikenteen sujuvuutta Orimattilaan. Läpiajoliikenne, liikennemäärät ja -melu vähentyvät Lankilantien pohjoisosassa lisäten liikenneturvallisuutta. Uudet alikulkutunnelit rautatien alitse, Teollisuustien ja Lankilantien varren jatkuva kevyen liikenteen väylä sekä kevyen liikenteen väylät asuinalueiden välillä lisäävät kävelyn ja pyöräilyn sujuvuutta ja turvallisuutta.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### Vaikutukset maisemaan

Uuden tielinjauksen rakentaminen muuttaa maisemaa. Asuinalueen rakentaminen Heinämaantien itäpuolelle ja Heinjoentien varteen avoimen peltoalueen laitaan muuttaa kulttuurimaisemaa.

##### Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Uuden tielinjauksen rakentaminen tuhoaa olemassa olevia luontoarvoja.

##### Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Uuden tielinjauksen rakentaminen tuhoaa olemassa olevia luontoarvoja.

##### Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uuden tielinjauksen rakentaminen tuhoaa olemassa olevia luontoarvoja.

##### Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Uuden tielinjauksen rakentaminen pirstoo yhden peltoaukean ja aiheuttaa vähäisiä vaikutuksia metsätalouteen kulkien luonnontilaisen metsän halki. Asuinalueen rakentaminen Heinämaantien itäpuolelle ja Heinjoentien varteen vähentää viljelyssä olevaa peltopinta-alaa ja vaikuttaa viljelijöiden toimeentuloon.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

##### Vaikutukset väestörakenteeseen, elinoloihin ja sosiaaliset vaikutukset

Asuntokannan monipuolistumisen myötä alueen väestörakenne muuttuu ja alue houkuttelee eri-ikäisiä asukkaita. Kaavarunko muuttaa alueen luonnetta kaupunkimaisemmaksi ja asukasmäärä lisääntyy. Asemanseudun kerrostaloalueet tarjoavat hyvän sijaintipaikan työikäisille, joka kulkevat töihin pääkaupunkiseudulle. Alueen väljät erillispientalotontit tarjoavat hyvän asuinpaikan lapsiperheille.

##### Vaikutukset lapsiin

Uudet kävelyn ja pyöräilyn reitit, sekä kevyelle liikenteelle tarkoitetut uudet alikulut rautatien alitse parantavat lasten itsenäistä liikkumista kouluun ja harrastuksiin. Uudet, osoitetut leikkialueen parantavat lasten virkistysmahdollisuuksia.





LUONNOS 3.9.2018

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kustannuksia syntyy infran rakentamisesta: Uusi tielinjaus, rautatien alikulkutunnelit, kevyen liikenteen väylät, kadut, vesi- ja viemäriverkoston laajentamiset. Osa alueista ovat nykyisten alueiden täydennysrakentamista, joissa pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infraa tai laajentamaan sitä. Alueen väkimäärän kasvaminen aiheuttaa paineita Erstan ja Villähteen koulujen ja päiväkotien kapasiteettiin. Kaavarunkoalueelle ei ole suunniteltu uusia yleisiä palveluja.

Vaikutukset yritystoimintaan

Teollisuus- ja työpaikka-alueiden kaavoittaminen asuinkäyttöön heikentää tai estää yritysten sijoittumisen alueelle. Aluetta ei voida jatkossa kehittää raideliikenteeseen tukeutuvien yritysten alueena. Olemassa olevien teollisuustonttien osoittaminen eri käyttötarkoitukseen aiheuttaa epävarmuutta yritystoiminnan jatkuvuudelle. Viljeltävän peltopinta-alan pienentyminen vaikuttaa negatiivisesti maanviljelijöiden toimeentuloon.

**5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavarunkoalueen pohjoisosassa kulkeva rautatie aiheuttaa melu- ja värinähaittaa lähellä sijaitseville asuinalueille. Meluntorjunta tulee ottaa huomioon rakennuksien sijoittelussa ja rakennesuunnittelussa. Mahdollisuuksien mukaan tulisi melua torjua melusteiden avulla. Maantieliikenteestä tulevia meluhaittoja on kaavarungossa pyritty huomioimaan osoittamalla suojaviheralueita.

**5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavakartan liitteenä.

**5.7 Nimistö**

Alueen nimistö käsitellään asemakaavassa.

**6 KAAVARUNGON TOTEUTUS****6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavarunko toimii selvityksenä Lahden yleiskaavatyöhön ja asemakaavoitukseen. Muuttuvat maankäyttömuodot osoitetaan Lahden yleiskaavassa ja tämän jälkeen alueelle laaditaan vaiheittain tarvittavat asemakaavamuutokset.

**6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Lahden yleiskaavatyö 2017 – 2020 ja asemakaavoitus tapahtuu vaiheittain tämän jälkeen.

**6.3 Toteutuksen seuranta**

Toteutus yleiskaavatyön ja asemakaavoituksen myötä. Ei erillistä seurantaa.

**7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS**

Lahdessa 3.9.2018

Yleiskaavoittaja

Sanna Suokas



Valitse dokumentti ▾

Sanna Suokas (sanna.suokas@lahti.fi) 📞 | 📄 | 🖨️ | ⚙️ ⓘ

**LAHTI**

Villähteen asemaseudun kaavarunko EVA

Toiminnot ▾

Dokumentin status: Keskenäinen

## 1 Esittelijä ja valmistelijat

*Päivitetty viimeksi: sanna.suokas@lahti.fi 30.08.2018 15:05*

Kaavarungon ja EVA-arvioinnin laatinut: yleiskaavoittaja Sanna Suokas

## 2 Päätösvaihtoehtojen vaikutusten tarkastelua

*Päivitetty viimeksi: 27.08.2018 15:01*

Vaihtoehto	Kuvaus
Nykytila	Nykytilaa on tarkasteltu voimassa olevien kaavojen maankäytön mukaan. Alueella on voimassa Villähde-Koiskalan osayleiskaava ja lisäksi alue on keskeisiltä osin asemakaavoitettu. Voimassa olevissa kaavoissa Heinämaantien itäpuolelle on suunniteltu laaja työpaikka-alue sekä alueelle on kaavassa osoitettu pistoraiten rakentaminen. Pistoraide ja uusien teollisuusalueiden rakentaminen eivät ole toteutuneet.



**Kaavarunkoluonnos** Kaavarungolla on pyritty lisäämään asuinrakentamista Villähteen aseman läheisyyteen. Teollisuus- ja työpaikka-alueita on korvattu asunto-alueilla ja Ritomäen metsäinen mäki on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Liikenneverkkoa on muutettu siten, että Lankilantieltä on osoitettu uusi väylä suoraan Heinämaantielle, jolloin Lankilantien pohjoisosa rauhoittuu läpiajoliikenteeltä.



Lisää vaihtoehto

Nykytila



Kaavarunkoluonnos



### 3 Päätösvaihtoehtojen vertailu



Päivitetty viimeksi: 30.08.2018 15:04

Kaikki näkökulmat ▾

Vaikutuskohde

Nykytila

Kaavarunkoluonnos

**Kuntalainen**



<p><b>Terveys ja hyvinvointi</b></p>	<p><i>Lyhyt aikaväli</i></p> <p>0</p> <p><i>Pitkä aikaväli</i></p> <p>-2</p> <p><i>Kuvaus</i></p> <p>Nykytilanteessa Lankilantiellä jatkuu läpiajoliikenne, mikä vaikuttaa asuinalueiden turvallisuuteen ja ilmanlaatuun. Kaikkia tarvittavia kevyen liikenteen turvallisuuteen tähtäviä toimenpiteitä ei voida suorittaa. Teollisuustoiminta lisääntyy alueella maankäytön toteutuessa nykyisen osayleiskaavan ja asemakaavojen mukaisesti, mikä lisää raskasta liikennettä ja aiheuttaa mahdollisesti myös muita ympäristöhäiriöitä.</p>	<p>0</p> <p>2</p> <p>Liikenne Lankilantien pohjoisosassa rauhoittuu läpiajoliikenteeltä. Kevyen liikenteen verkostoon voidaan tehdä useita turvallisuutta ja käytettävyyttä parantavia toimenpiteitä. Alueen viheralueita säilyy rakentamattomana.</p>
<p><b>Palvelut</b></p>	<p><i>Lyhyt aikaväli</i></p> <p>0</p> <p><i>Pitkä aikaväli</i></p> <p>-1</p> <p><i>Kuvaus</i></p> <p>Ei vaikutusta alueen palveluihin. Pitkällä aikavälillä alueen palvelujen säilyminen on uhattuna, jos asukasmäärä vähenee.</p>	<p>0</p> <p>1</p> <p>Alueen asukasmäärän kasvaminen parantaa Villähteellä olevien palvelujen pysyvyyttä. Palvelut Villähteentien varressa.</p>

### Lapsivaikutukset



<b>Lasten itsenäisen liikkumisen mahdollisuudet</b>		
<i>Lyhyt aikaväli</i>	0	0
<i>Pitkä aikaväli</i>	1	2
<i>Kuvaus</i>	<p>Uudenmaan ELY-keskus on tunnistanut kevyen liikenteen väylästä puutteita Lankilantielle. Näiden puutteiden korjaaminen parantaa lasten turvallista liikkumista. Voimassa olevassa asemakaavassa toteuttamatta jääneen leikkikentän rakentaminen parantaisi lasten virkistysmahdollisuuksia.</p>	<p>Uudet kävelyn ja pyöräilyn reitit, sekä kevyelle liikenteelle tarkoitetut uudet alikulut rautatien alitse parantavat lasten itsenäistä liikkumista kouluun ja harrastuksiin. Uudet, osoitetut leikkialueen parantavat lasten virkistysmahdollisuuksia.</p>

<b>Liikenne ja liikkuminen</b>		
<b>Kävely</b>		
<i>Lyhyt aikaväli</i>	0	0
<i>Pitkä aikaväli</i>	1	3
<i>Kuvaus</i>	<p>Uudenmaan ELY-keskus on tunnistanut kevyen liikenteen väylästä puutteita Lankilantielle. Näiden puutteiden korjaaminen parantaa hieman kevyen liikenteen turvallisuutta.</p>	<p>Uudet alikulutunnelit rautatien alitse. Teollisuustien ja Lankilantien varren jatkuva kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylät asuinalueiden välillä.</p>

<b>Pyöräily</b>		
<i>Lyhyt aikaväli</i>	0	0
<i>Pitkä aikaväli</i>	1	3
<i>Kuvaus</i>	Uudenmaan ELY-keskus on tunnistanut kevyen liikenteen väylästä puutteita Lankilantielle. Näiden puutteiden korjaaminen parantaa hieman kevyen liikenteen turvallisuutta.	Uudet alikulkutunnelit rautatien alitse. Teollisuustien ja Lankilantien varren jatkuva kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylät asuinalueiden välillä.
<b>Joukkoliikenne</b>		
<i>Lyhyt aikaväli</i>	0	0
<i>Pitkä aikaväli</i>	-1	1
<i>Kuvaus</i>	Ei tue joukkoliikennetkaisuja. Vaarantaa Villähteen aseman olemassa olon.	Asukasmäärän kasvaminen lisää mahdollisuuksia joukkoliikenteen saamiseksi alueelle, vaikka asukastiheys ja -määrä ei vielä ole riittävä. Suunnitelma tukee raideliikennettä.
<b>Autoilu</b>		
<i>Lyhyt aikaväli</i>	0	0
<i>Pitkä aikaväli</i>	0	1
<i>Kuvaus</i>	Ei muutoksia nykytilanteeseen.	Lisää läpiajoliikenteen sujuvuutta Orimattilan suuntaan Lankilantiellä.

<p>Ihmisten elinolot, terveys ja viihtyvyys</p> <p><i>Lyhyt aikaväli</i></p> <p><i>Pitkä aikaväli</i></p> <p><i>Kuvaus</i></p>	<p>0</p> <p>-3</p> <p>Maankäytön toteutuessa nykyisten kaavojen mukaisesti, Ritomäen metsämäki louhitaan ja alueelle rakennetaan teollisuusalue. Heinämaantien itäpuolelle peltoalueen reunaan rakennetaan myös työpaikka-alue ja alueelle on suunniteltu myös pistoraide.</p>	<p>0</p> <p>2</p> <p>Ritomäen metsäalueet jäävät yhtenäisiksi virkistysalueiksi. Lankilantien pohjoisosan liikennemäärät ja sitä myötä melutaso alenee ja ilmanlaatu paranee. Asuinalueen rakentaminen Heinämaantien itäpuolelle avoimen peltoalueen laitaan muuttaa kulttuurimaisemaa.</p>
<p>Maaperä, luonnon monimuotoisuus, ilmasto</p> <p><i>Lyhyt aikaväli</i></p> <p><i>Pitkä aikaväli</i></p> <p><i>Kuvaus</i></p>	<p>0</p> <p>-3</p> <p>Maankäytön toteutuessa nykyisten kaavojen mukaisesti, Ritomäen metsäinen mäki louhitaan ja alueelle rakennetaan teollisuusalue. Alueelta tuhotaan merkittävä määrä luonnontilaista metsää. Heinämaantien itäpuolelle peltoalueen reunaan rakennetaan myös työpaikka-alue ja alueelle on suunniteltu myös pistoraide.</p>	<p>0</p> <p>-1</p> <p>Uuden tielinjauksen rakentaminen tuhoaa olemassa olevia luontoarvoja.</p>

Maisema, kaupunkikuva, kulttuuriperintö		
<i>Lyhyt aikaväli</i>	0	0
<i>Pitkä aikaväli</i>	-3	-1
<i>Kuvaus</i>	Maankäytön toteutuessa nykyisten kaavojen mukaisesti, Ritomäen metsäinen mäki louhitaan ja alueelle rakennetaan teollisuusalue. Heinämaantien itäpuolelle peltoalueen reunaan rakennetaan myös työpaikka-alue ja alueelle on suunniteltu myös pistoraide. Muutokset maisemassa merkittäviä.	Uuden tielinjauksen rakentaminen muuttaa maisemaa. Asuinalueen rakentaminen Heinämaantien itäpuolelle ja Heinjoentien varteen avoimen peltoalueen laitaa muuttaa kulttuurimaisemaa.

<b>Talous</b>		
Kaavatalous		
<i>Lyhyt aikaväli</i>	0	0
<i>Pitkä aikaväli</i>	-3	-3
<i>Kuvaus</i>	Alueen toteutuessa olevassa olevien kaavojen mukaisesti syntyy kustannuksia infran rakentamisesta: Pistoraide, katuverkosto, vesi- ja viemäriverkoston laajentamiset, kallionlouhinta	Kustannuksia syntyy infran rakentamisesta: Uusi tielinjaus, rautatien alikulkutunnelit, kevyen liikenteen väylät, kadut, vesi- ja viemäriverkoston laajentamiset



<p>Palvelutuotannon muutos</p> <p><i>Lyhyt aikaväli</i></p> <p><i>Pitkä aikaväli</i></p> <p><i>Kuvaus</i></p>	<p>0</p> <p>1</p> <p>Nykyisissä kaavoissa ei ole varauduttu uusiin palveluihin alueella. Ei suuria paineita olemassa oleviin palvelukohteisiin.</p>	<p>0</p> <p>-1</p> <p>Alueen väkimäärän kasvaminen aiheuttaa paineita Erstan ja Villähteen koulujen ja päiväkotien kapasiteettiin. Kaavarunkoalueelle ei ole suunniteltu uusia yleisiä palveluja.</p>
<p>Yritysten toiminta</p> <p><i>Lyhyt aikaväli</i></p> <p><i>Pitkä aikaväli</i></p> <p><i>Kuvaus</i></p>	<p>0</p> <p>3</p> <p>Nykyisissä kaavoissa paljon aluevarauksia yritys- ja työpaikkatoimintaan. Hyvät liikenneyhteydet valtatielle 12 ja mahdollisuus myös raideliikenteeseen tukeutuvan yritystoiminnan sijoittumiseen.</p>	<p>0</p> <p>-3</p> <p>Raideliikenteeseen tukeutuvan teollisuuden aluevaraukset on poistettu ja teollisuustonttien määrä vähenee merkittävästi. Uudet asuinalueet asettavat paineita alueella toimiville yritykselle mahdollisten häiriötekijöiden näkökulmasta. Olemassa olevien teollisuustonttien käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa epävarmuutta yritystoiminnan jatkuvuudelle. Viljeltävän peltopinta-alan pieneneminen vaikuttaa negatiivisesti maanviljelijöiden toimeentuloon.</p>

## 4 Yhteenveto ja johtopäätökset päätösvaihtoehtojen vertailusta



Päivitetty viimeksi: [sanna.suokas@lahti.fi](mailto:sanna.suokas@lahti.fi) 03.09.2018 14:18

Kuntalaisten terveyden ja hyvinvoinnin kannalta kaavarunko on vaikutuksiltaan hieman positiivisempi nykytilanteeseen verrattuna. Kumpikaan vaihtoehto ei lisää palveluja kaavarunkoalueella.

Lapsivaikutuksien kannalta kaavarunko on vaikutuksiltaan hieman positiivisempi nykytilanteeseen verrattuna. Kaavarungossa on esitetty enemmän uusia kevyen liikenteen väyliä ja alikulkuja ja nämä parantavat lasten itsenäisen liikkumisen mahdollisuuksia. Leikkikenttien rakentamisen toteutuessa alueelle tulee uusia virkistysmahdollisuuksia lapsille.

Liikenteen ja liikkumisen kannalta kaavarunko on vaikutuksiltaan selvästi positiivisempi nykytilanteeseen verrattuna. Kaavarungossa on esitetty enemmän uusia kevyen liikenteen väyliä ja alikulkuja ja nämä parantavat kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia huomattavasti. Lisäksi ajoneuvoliikenne Orimattilan suuntaan sujuvoituu uuden väylän ansiosta kun läpiajoliikenteen ei tarvitse ajaa asuinalueen läpi. Asukasmäärän kasvaminen voi vaikuttaa positiivisesti joukkoliikenteeseen.

Ympäristön kannalta kaavarunko on vaikutuksiltaan selvästi positiivisempi nykytilanteeseen verrattuna. Yhtenäiset metsäalueet jäävät kaavarungossa virkistyskäyttöön, kun taas nykyisissä kaavoissa laajoja alueita on kaavoitettu työpaikka-alueiksi. Kaavarunko aiheuttaa vaikutuksia luonnonoloihin ja maisemaan uuden ajoväylän rakentamisen ja uusien asuinalueiden rakentamisen myötä, mutta vaikutukset ovat vähäisempiä kuin nykyisten kaavojen mukaiset maankäyttöratkaisut.

Talouden kannalta eri vaihtoehtojen välillä ei ole merkittävää eroa yrityksiin kohdistuvia vaikutuksia lukuunottamatta. Infran rakentamisen osalta kustannukset kohdistuvat eri toimenpiteisiin, mutta molemmat vaihtoehdot ovat kalliita toteuttaa. Nykysuunnitelmien mukainen työpaikka-alueen rakentaminen vaatisi mittavia kallion louhintatöitä, sekä pistoraitteen rakentamisen kun taas kaavarungossa kustannuksia syntyy uuden ajoväylän ja radan kevyen liikenteen alikulkujen rakentamisesta. Yritysten näkökulmasta luonnosvaihtoehdossa on merkittävästi enemmän negatiivisia vaikutuksia. Luonnoksessa alueelle ei synny uusia työpaikka-alueita, eikä alueelle toteuteta pistoraidetta. Lisäksi toiminnassa olevien yritystonttien osoittaminen muuhun maankäyttöön aiheuttaa epävarmuutta yritystoiminnan jatkuvuudelle.

## 5 Päätösesityksen hyväksyjät



Päivitetty viimeksi: [sanna.suokas@lahti.fi](mailto:sanna.suokas@lahti.fi) 30.08.2018 15:08

EVA-arviointi liitetään osaksi kaavarunkoluonnoksen selostusta ja arviointia päivitetään tarvittaessa kaavarunkoehdotusvaiheessa.

Toiminnot ▲