

LAHTI



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

14.6.2017

Päivitetty 3.9.2018

Kaavarunko

Villähteen asemanseutu

Lahti.fi

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Villähteen asemanseudun kaavarunko

SUUNNITTELUALUE

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).



Kuva 1. Kaavarunkoalueen sijainti



Kuva 2. Kaavarunkoalueen rajaus



TAVOITE

Kaavarungon tavoitteena on tarkastella Villähteen asemaseudun maankäytön muutoksia pohjatiedoksi vaiheittain tapahtuvaa asemakaavoitusta ja uutta Lahden yleiskaavaa varten. Tavoitteena on löytää mahdollisuuksia lisätä asuntorakentamista asemaseudulle ja saada sitä kautta lisää käyttäjiä henkilöliikenneasemalle ja lisätä alueen elinvoimaisuutta. **Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavataso vaan se laaditaan viitteeksi myöhemmin käynnistettäville asemakaavaprosesseille ja yleiskaavatyölle.**

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

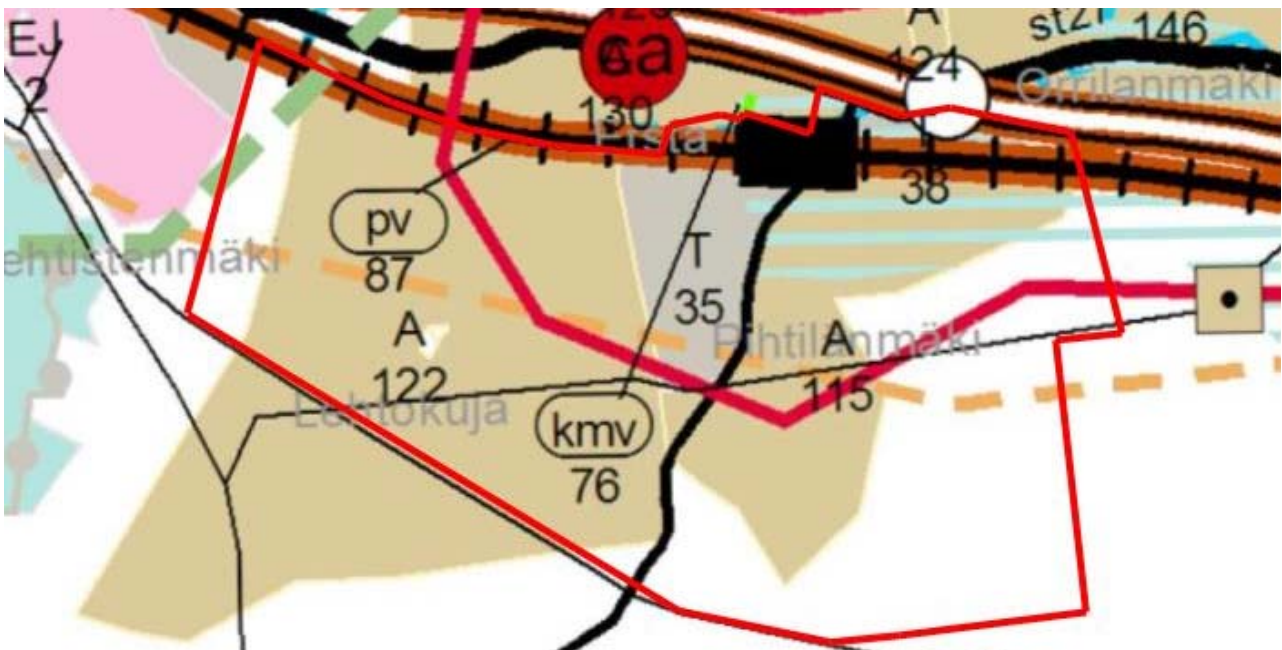
Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016. Maakuntahallitus määräsi kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava on tullut voimaan kuulutusten myötä. Kuulutukset on julkaistu 10.3.2017 alkaen.

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.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta 2014. Kaavarunkoalueen rajausta on kaavakartalla punaisella.

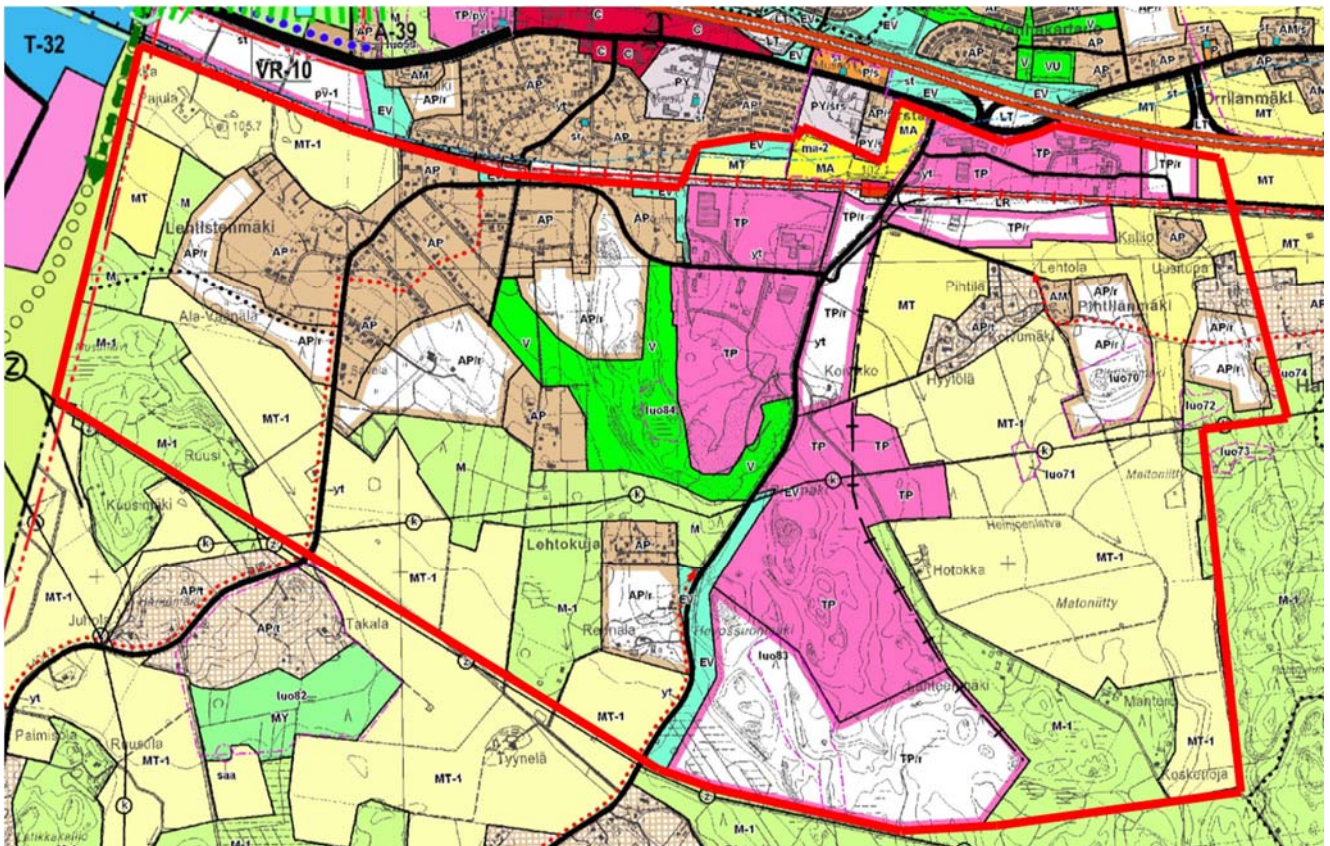


Yleiskaava

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

Osayleiskaavassa on asemansseudulle 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.



Kuva 4. Ote Villähde-Koiskalan osayleiskaavasta. Kaavarunkoalueen rajausta on kaavakartalla punaisella.

Asemakaava

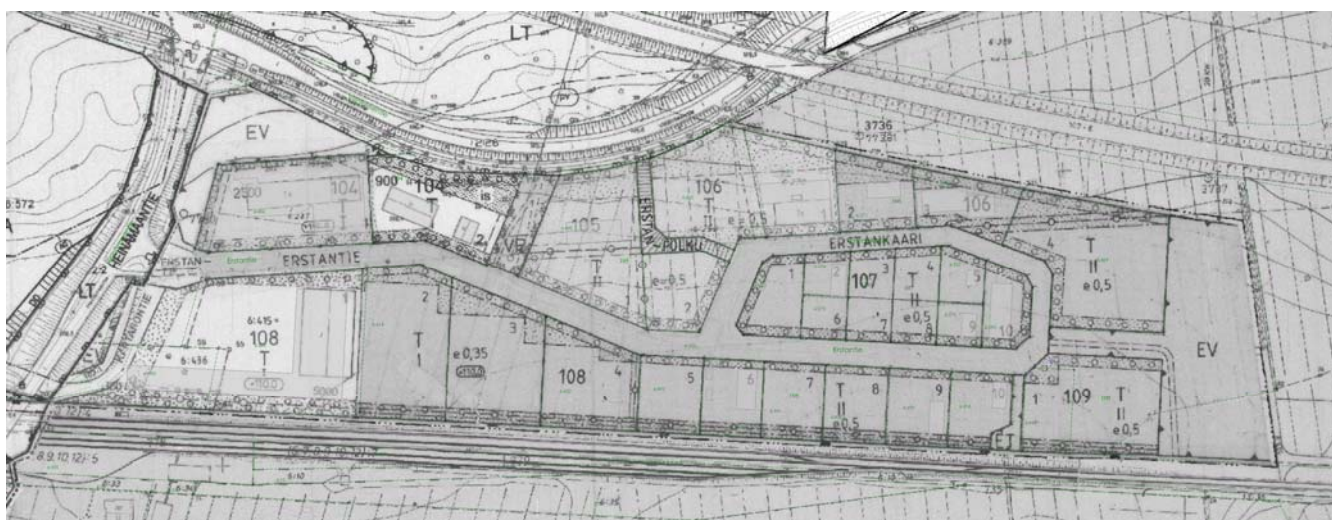
Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Vanhin alueella yhä voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1964. Kaava on ensimmäinen rakennuskaava, joka on aikoinaan laadittu Nastolan kuntaan. Kyseinen kaava on yhä voimassa Lehtistenmäen, Käpytien, Valotien ja Kokkilantien alueella. Muilta osin alueen asemakaavaa 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 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 varastorakennuksien alueeksi (T). Alueen asemakaavaan on tehty vähäisiä muutoksia vuosien 1987-2000 välillä ja alue on säilynyt alkuperäisessä käyttötarkoituksessa.

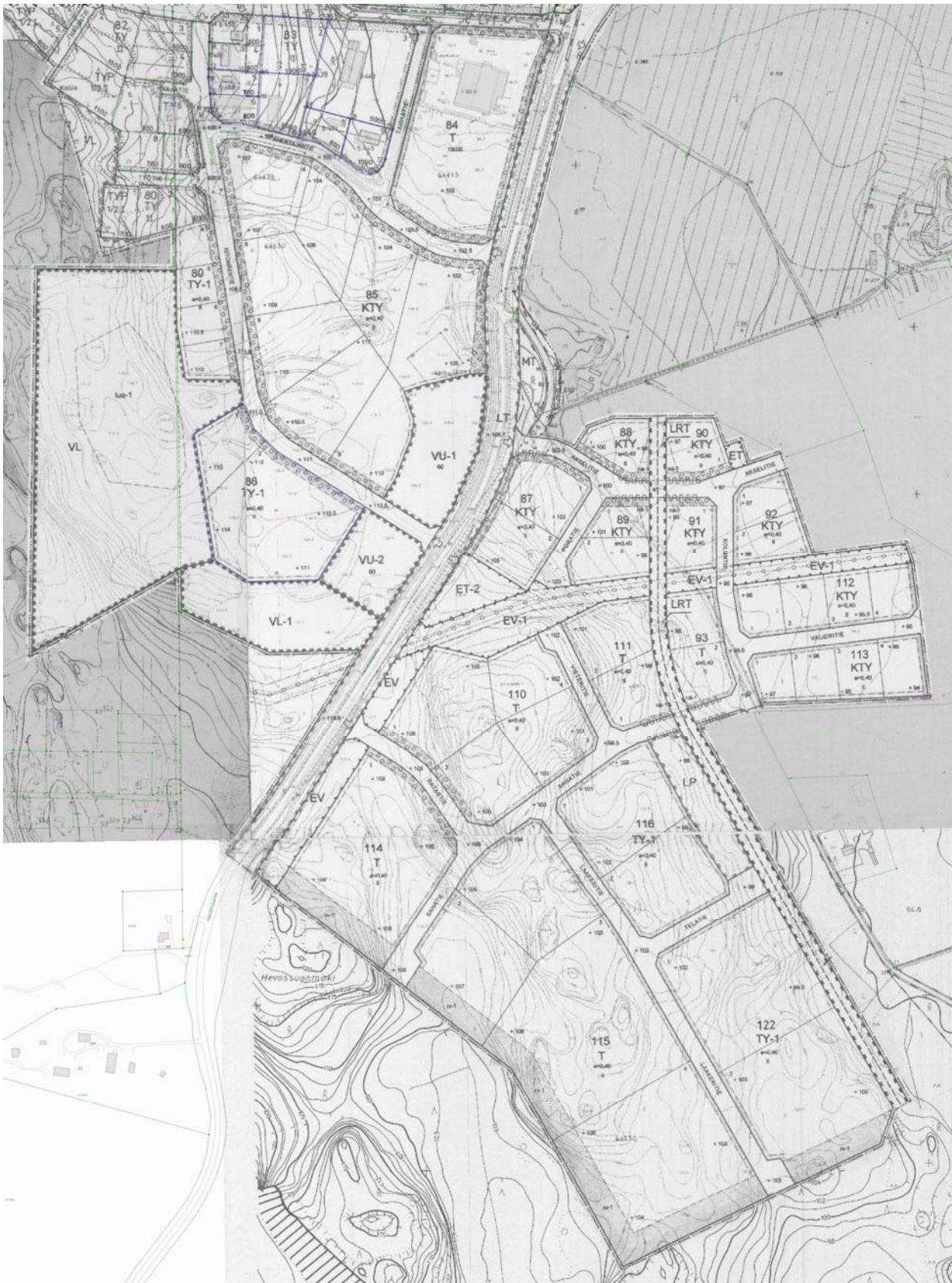


Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta Lehtistenmäen ja Kokkilan alueelta Lankilantien varresta.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta Erstan teollisuusalueelta.





Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta Ritomäen teollisuusalueelta.



Kaavarunkoalueen uusin kaavamuutos 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 m²). Rautatien pohjoispuolella olevat pellot on kaavoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Pellot kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään Erstan kartanon rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta Villähteen aseman lähialueelta.

SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- Ja Rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Villähde-Koiskalan osayleiskaavan lähtötietoaineistot

- Rakennettu kulttuuriympäristö
- Muinaisjäännökset
- Rautatien melu ja tärinä
- Valtatien 12 ja Villähdeentien melu

Villähde-Koiskalan osayleiskaavan yhteydessä tehdyt perusselvitykset

- Luonto- ja maisemaselvitys. Karttaako Oy. 2006
- Linnust selvitys. Luontoselvitys Metsänen. 2006
- Liito-Oravaselvitys. Luontoselvitys Metsänen. 2007

Ritomäen teollisuusalueen asemakaavan luontoselvitys. Jaakko Pöyry Infra. 2003

Melusuojauksen yleissuunnitelma Lahti-Luumäki-radon parannusohjelman yhteydessä. Ratahallintokeskus. Pöyry Oy. 2006



Valtatien 12 parantaminen välillä Joutjärvi-Uusikylä, Lahti, Nastola, Orimattila. Yleissuunnitelma. ELY-keskus. 2010.

Villähteen aseman alue, maisema- ympäristöselvitys. Nastolan kunta. 2014

Lehtistenmäen kaava-alue, rakennettavuusselvitys. Geo-Ykkönen Oy. 2015

Radanvarren ideakaavatyöpajat. Päijät-Hämeen Liitto. 2015 – 2016

Nastolan kulttuuriympäristöselvitys. Lahden kaupunki. 2016 – 2017

Asemanseutu osana verkostokaupunkia. Case: Asukaskysely Villähteen asemanseudun kehittämiseksi.

LAMK. Tiia Lindqvist. 2017

Kaavarunkotyön yhteydessä tullaan laatimaan lisäksi seuraavat selvitykset:

Rakennettavuusselvitys rakentamisen laajenemisaueilta

Liikenneselvitys

Hulevesisuunnitelma

Kaavataloudellinen laskelma

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §)

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)
- Villähteen kyläyhdistys ry.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus kaavan nettisivuilla, Lahti-Pisteessä sekä Nastolan kirjastossa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Sivulla 11 on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.



Kaavarunkosuunnitelmia esitellään Nastolan kaavailloissa ja tarvittaessa järjestetään erillinen yleisötilaisuus. Vuorovaikutustilaisuuksista, kaavarunkoluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaavan kotisivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisyhteistyö (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavarungosta pyydetään lausunto myös Uudenmaan ELY-keskukselta. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

on esitetty OAS:n lopussa olevassa taulukossa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (MRL 9§, MRA 1§)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Kaavarungon vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarviointissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Arvioitavat vaikutukset ovat:

1. ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.



KAAVARUNGON LAATIJA

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue / Maankäyttö ja aluehankkeet
Yleiskaavoittaja Sanna Suokas
BW Tower
Askonkatu 2, 5. kerros
15100 LAHTI
gsm: 044 769 8640
sähköposti: sanna.suokas@lahti.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 14.6.2017

Sanna Suokas
yleiskaavoittaja

päivitetty 3.9.2018

tavoite, aikataulu

Lahden ajankohtaiset hankkeet

[www.lahtiudistuu.fi](http://www.lahti.fi/lahtiudistuu)

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

<http://www.lahti.fi/kaavoitus>

kaavan kotisivu

<https://www.lahti.fi/palvelut/kaavoitus/villahteen-asemansseutu>



KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Tekninen ja ympäristölautakunta hyväksyy kaavarungon alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Tavoitteellinen aikataulu on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

02 ALOITUSVAIHE

1 /17 Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 15.3.2016 ja 21.2.2017.

10 LUONNOSVAIHE

2 /18 Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa.

Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen ja hanketta esitellään Nastolan kaavailloissa. Yleisötilaisuuksista ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla www.lahti.fi.

Osallistuminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla suoraan kaavan laatijalle etunimi.sukunimi@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan nimineen kaupungin verkkosivuilla.

12 EHDOTUSVAIHE

3 /18 Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle ja ympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Lahti-Pisteeseen (Kirkkokatu 31, pääkirjaston aula) sekä kaupungin verkkosivuille. Nähtävillä olosta kuulutetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla sekä ilmoitustaululla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa tekninen ja ympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan tekniselle ja ympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Lahti-pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan nimineen kaupungin verkkosivuilla.

02 HYVÄKSYMISVAIHE

4 /19 Tekninen ja ympäristölautakunta hyväksyy kaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.

